

2-6. 先進地視察会及び合同勉強会

取組み方針①：若手の会及び NB ミーティング合同での先進地視察会及び合同勉強会の継続実施による組織間の連携強化と議論の深化。

(1) 先進地視察会及び合同勉強会の企画・開催

1) 開催概要

沖縄県内において検討が進められている鉄軌道計画が実現した際、普天間飛行場跡地及びその周辺地区に与える影響としてどのような事が考えられるか、また、地域に残る資源を上手く活用するための方法、地権者及び市民全体で魅力あるまちづくりを考えていくにあたり必要な事項等を習得する事を目的とし、「地域資源を保全、活用したまちづくり」、「鉄道沿線における大規模区画整理と、鉄道沿線開発を起因とした地域への影響」、「地域全体でのまちづくり」の3点をテーマとして先進地視察会及び合同勉強会を開催した。

なお、視察にあたっては事前に視察先を学習し、視察参加者各自が質問事項や疑問点を整理した上で臨んだ。

○開催日程：令和元年11月21日（木）～11月23日（土）

○視察先及び視察テーマ

①新市街地地区（千葉県流山市）、柏北部東地区（千葉県柏市）

テーマ「地域資源を保全、活用したまちづくり」

②茨城県施行による土地区画整理地区（伊奈・谷和原丘陵部地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区）、UR 施行地区（葛城地区（つくば市）、中根・金田台地区（つくば市）、筑波研究学園地区（つくば市））

テーマ「鉄道沿線における大規模区画整理と、鉄道沿線開発を起因とした地域への影響」

③安心・安全まちづくり協議会（新市街地地区）、葛城まちづくりビジョン研究会（葛城地区）

テーマ「地域全体でのまちづくり」

○参加者：6名（若手の会4名、NB ミーティング2名）

①視察スケジュール

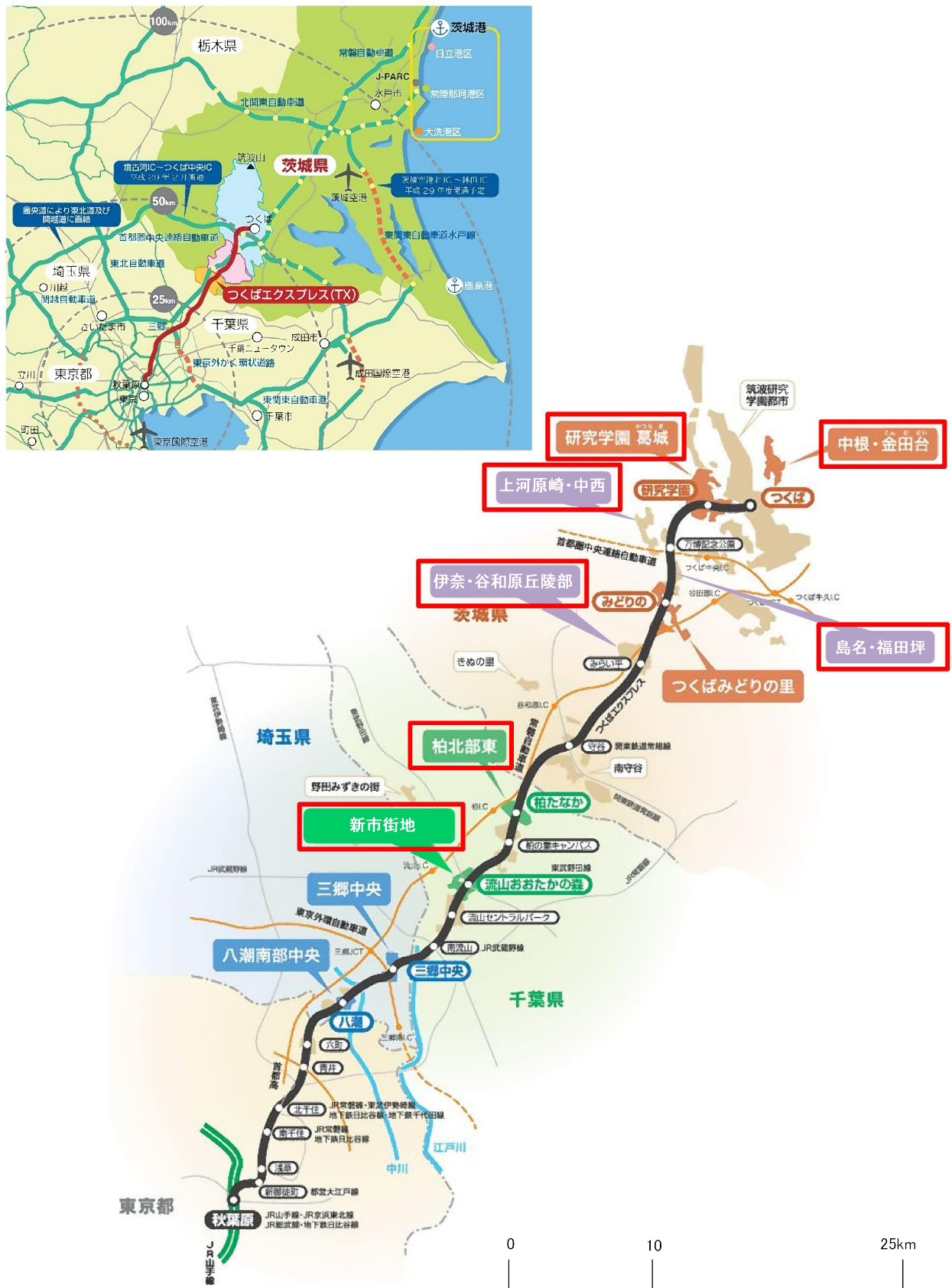
日 時		内 容	備 考
11/21 (木)	8:00	那覇空港集合	説明と質疑応答、現地案内： ○UR 都市機構東日本都市再生 本部宅地業務部流山業務課 巽担当部長、丸山課長、 朝隈氏
	9:15	那覇空港出発	
	11:25	羽田空港到着 ↓ ※移動	
	12:45	昼食 ↓ ※移動	
	14:20	UR流山事務所 ◆勉強会・現地視察：新市街地地区（子育て、 安心・安全まちづくり）、柏北部東地区	
	16:30	現地視察終了 ↓ ※移動 宿泊先ホテル到着	
11/22 (金)	8:30	宿泊先ホテル出発 ↓ ※移動	説明と質疑応答、現地案内： ○茨城県産業戦略部立地推進局 土地販売推進課 杉田技佐 ○茨城県土浦土木事務所つくば 支所 梅澤支所長、坂入副参 事、兼澤次長、松本課長、上 田課長、一澤係長 説明と質疑応答、現地案内： ○都市交通センター 櫻井課長 ○UR 都市機構 巽担当部長、長 澤課長、有賀主幹、追川氏
	9:00	茨城県つくば事務所 ◆勉強会・現地視察：筑波研究学園都市、 つくばエクスプレス沿線開発、県施行地区	
		↓ ※移動	
	11:45	昼食 ↓ ※移動	
	13:00	◆勉強会：研究学園地区、葛城地区、中根金 田台地区、葛城地区におけるまちづくり活 動	
	14:00	↓ ※移動 ◆現地視察： 14:15～15:30 葛城地区 ～ 中根・金田台地区 15:45～16:30 筑波研究学園地区	
	16:30	現地視察終了 ↓ ※移動 宿泊先ホテル到着	
11/23 (祝・土)	9:00	宿泊先ホテル出発 ↓ ※移動	
		◆つくばエクスプレス沿線の街並み視察	
	13:50	羽田空港到着	
	14:55	羽田空港出発	
	17:40	那覇空港到着 解散	

②参加者名簿

No	所 属	氏 名
1	普天間飛行場の跡地を考える若手の会	い さ つとむ 伊佐 力
2		おおかど たつや 大 門 達也
3		とみかわ もりみつ 富 川 盛 光
4		みやぎ としひこ 宮 城 敏 彦
5	ねたてのまちベースミーティング	こ や かつひろ 呉屋 勝 広
6		まえざと えつこ 前 里 悦子
7	宜野湾市役所 基地政策部まち未来課	あがりえ のぶはる 東 江 信 治
8		たから なつみ 高良 夏美
9	昭和株式会社	いしい きよし 石井 清 志
10		さきやま しろう 崎 山 嗣 朗

2) 視察内容

【視察先位置図】



【各視察先の概要】

1. 新市街地地区（流山市）、柏北部東地区（柏市）、安心・安全まちづくり協議会

UR 都市機構より両地区の概要説明を受けて意見交換を行い、その後現地視察を行った。

（1）新市街地地区

◆合同勉強会

ニュータウン事業実施にあたっての背景、地区の概要及び特徴等について、UR 都市機構 巽流山・つくば担当部長より説明を受けた。

1) ニュータウン事業の背景

- ・戦後における住宅不足対策が求められ、昭和 30 年に日本住宅公団が発足し、つくば研究学園都市、関西文化学術研究都市、つくばエクスプレス沿線整備といった国家プロジェクトに基づく開発を、大規模ニュータウン事業として実施してきた。
- ・継続して事業に取り組み、令和元年 5 月に新市街地地区（流山市）の換地処分公告がなされ、UR が施行する全てのニュータウン事業（60 年）の歴史の幕が下りた。

2) 新市街地地区における安心・安全のまちづくりの取組み

- ・安心・安全なまちを作り上げていくため、多様な関係者（大学、企業、市民団体、事業者、地権者、市、UR、鉄道事業者）から成る「流山新市街地地区 安心・安全まちづくり協議会」が発足。
- ・当初は事務局が主体的に動き、様々な取組みと人材育成を図っていった。取組みを継続していく中での分科会の設立、分科会での諸団体の出会いをきっかけとした新たな協働事業の誕生等、より一層の活動の活性化が図られ、現在では協議会が主体となって取組みを進めている。



【安心・安全まちづくり協議会の仕組み】
（UR 都市機構流山おたかの森パンフレットより）

- ・主な活動として、防犯まちあるき、子育て支援、駅前保育ステーション、CAP プログラム（参加型ワークショップ）等に取り組んでいる。

- ・協議会が取り組んでいる防犯まちづくりが、平成 20 年に「安全・安心なまちづくり関係功労者内閣総理大臣表彰」を受賞した。

3) 地区の特徴

- ・環境保全への取組みとして、県立市野谷の森公園に隣接した一体的な公共用地として近隣公園を確保し、オオタカの営巣地保全とその環境整備に取り組んだ。
- ・まちの将来をイメージしてもらいやすくするため、商業機能となる「おおたかの森ショッピングセンター」の誘致を先行的に行い、にぎわい創出に取り組んだ。
- ・地区内にはおおたかの森小・中学校※が開校しているが、非常に人気が出て入校を希望する児童・生徒が当初想定していたよりも多く、教室不足の状況である。

※平成 27 年 4 月開校。UR 都市機構の関連公共公益施設の立替施行制度（UR が行う面的整備事業と併せて整備されるべき小学校・中学校等の関連公共公益施設を、UR が地方公共団体から受託等によって整備する制度）により建設。地域の方々が利用できる「地域交流センター」や「こども図書館」が併設されている。日本建築学会賞受賞作品。



【おおたかの森小・中学校】
(UR 都市機構 HP より)

- ・つくばエクスプレス（以下、TX）開通以降、子育て世代の人口増加が著しい。

◆質疑応答

- ・人口が増えるにもかかわらず、小・中学校併設とした理由は何か。
→流山市が計画人口から学校の必要規模を想定したうえで、小・中学校を併設する事により共用施設の活用や教育上のメリット等を鑑みて決定した。流山市内の小・中学校併設の第 1 号である。当時は小・中学校併設は珍しく、教育連携のスムーズさと、中学校への進学による環境の急激な変化を防ぐ事ができるため、非常に人気が出た。そのため生徒数が想定以上となり、現在満員状態である。
- ・安心・安全まちづくり協議会について、大学生がまちづくりに協力しているとの話であったが、人の集め方はどのように行っているのか。
→協議会設立当初は、UR と流山市が仕掛けづくりをし、事務局（新都市ライフ）が積極的に働きかけを行った。活動を継続していく中でノウハウを学び、現在は協議会メンバーが自主的に活動するようになっている。上手く地域を誘導する組織がないと、まちづくり組織は活動しづらい。流山安心・安全まちづくり協議会は、成功した事例である。
- ・安心・安全まちづくり協議会の活動に対する補助金があるのか。
→土地区画整理事業外のため、そもそも土地区画整理事業に関する補助で

はない。協議会の立ち上げ調査は、UR と市の予算で実施した。その後、千葉県の「連携協働による地域課題解決モデル事業」に採択され各年事業費 660 万円（うち県費 500 万円）の補助を受けた。また、平成 26 年度には千葉県の「地域コミュニティ活性化支援事業」に採択され事業費 200 万円（うち県費 100 万円）の補助を受けた。その他にも各種民間企業からの寄付事業等実施した。現在の活動は全て協賛金で賄っており、補助は受けていない。

◆現地視察

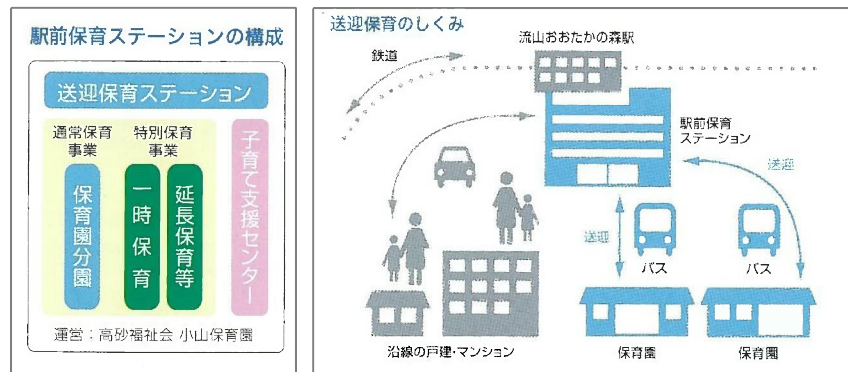
- ・大堀川は土地区画整理事業が認可される以前は、河川幅員が狭いために大雨時には氾濫が多く、また、生活排水による汚染等課題が多い河川であった。土地区画整理事業で課題解決を図り、防災調節池や公園と一体的に整備する事で親水性を確保した。
- ・市野谷の森は、従前は殆どが民有地であったが、将来に渡りオオタカの営巣環境を保全する目的で、新市街地地区と流山運動公園周辺地区（千葉県）で土地区画整理事業の公共用地（公園）とした。
- ・広域幹線道路整備予定地上の自動車学校が移転し、下層階にはホームセンター、上層階には自動車学校という 2 階建ての建物を建設した。
- ・流山おおたかの森駅南口エリアは、近隣公園と集合住宅、裏には戸建住宅が立地している。駅とショッピングセンターをセットで見える形にして「おおたかの森」としてまちびらきを行った。その結果、TX と東武野田線の交通結節機能による利便性とまちの顔を分かりやすく発信でき、初期分譲分も即完売となった。



【流山おおたかの森駅南口】

最初のまちびらきにおける見せ方が良かったためと考える。

- ・市野谷調整池は平成 17 年に整備を行っているが、環境省レッドリストの絶滅危惧Ⅱ類の指定を受けているセイタカシギが住み着いたため工事が中断した。セイタカシギの保護を行いながら整備するために、専門家や学識経験者、大学生にも協力頂き、セイタカシギの生息場所を確保しつつ引越しさせ、引越し後に整備する事を繰り返しながら調整地を完成させた。
- ・安心・安全まちづくりの一環として、駅前の送迎保育ステーションの取組みを行っている。子どもを預けると、市内 32 カ所ある保育園まで送迎するシステムになっている。子どもを預けた後は、保護者はそのまま通勤できるため、親にとっては利便性の高い仕組みであり、子育て世代が増えている要因となっている。



【送迎保育のしくみ】

(UR 都市機構流山おおたかの森パンフレットより)

- ・駅の東口駅前広場一帯には、小山小学校が立地していたが移転となった。移転にあたり校内の桜並木は伐採予定であったが、地元の要望もあり東口駅前の道路沿いに移植した。まちが完成する前の事を忘れないためにも、案内板として残している。案内板にはQRコードがあり、スマートフォンからも詳しい情報を知る事ができる。



【駅前の案内板】

(2) 柏北部東地区

◆合同勉強会

地区の概要及び特徴について、UR 都市機構 丸山流山業務課長より説明を受けた。

1) 地区の特徴

- ・地域資源を活かしたまちづくりに向け、環境と共生する田園都市を目指し、「農あるまちづくり」をキーワードとして事業を進めた。
- ・当初は地区面積 170ha で事業認可を受けていたが、その後区域縮小を行い最終的には 128ha で事業を実施した。区域から除外した箇所については現状のまま（農地、農家住宅等）残っている。
- ・平成 21 年に「農あるまちづくり実行委員会」が発足し、地元が主体となった活動が進められつつある。
- ・環境コンビニステーションを設置し、農あるまちづくりの情報発信・活動拠点として機能している。
- ・地域住民が参加でき、農業体験ができる「農業体験農園」の開園や、収穫祭の定期的な開催等継続して行われている。
- ・平成 25 年に駅西口に商業施設（スーパーマーケット）が開業し、その後周辺地域の住宅

地の売れ行きが好調となった。

- ・平成 27 年には高等学校跡地に病院が開院した。土地区画整理事業施行中に学校の統廃合があり、高校が廃校となった。そこで、地域のために役立つ土地活用をして頂きたいという要望があり、結果的に柏市内から病院が移転する事となった。また、老人福祉施設や看護学校（3 年制）も併設しており、総合病院と一体的な「医療・福祉」拠点となっている。

◆質疑応答

- ・従前が農地である事から地権者の所有面積は大きいものと推察されるが、地権者として「住む・売る・貸す」の中でどの意向が多かったのか。
→地権者意向としては営農希望が多かった。営農継続希望者に対しては、柏市が生産緑地地区指定を行った。土地活用希望は、戸建て分譲住宅、アパート経営、土地の賃貸が意向としてあった。また、駅前の商業用地（共同利用街区）は一般地権者が所有し、スーパーマーケット事業者と 50 年間の賃貸契約を締結している。
- ・施行者として、地権者にどうしてほしいかという思いがあればお聞かせ頂きたい。
→施行者としては、土地利用計画に基づいて土地活用を行っていただく事になる。



【合同勉強会の様子】

◆現地視察

- ・ 農あるまちづくりという事であるが、あまり農地が大きいと感じる。住宅地の中に点在しているという事か。あえて集約していないのか。

→生産緑地として住宅地内に多く存在している。農あるまちづくりの取組みとして、農業体験農園に力を貸して頂いている農家の方もいる。農業体験農園は土地活用の一環として位置づけており、個人で開園している農業体験農園は4ヶ所存在する。農家の方の技術を実践で身に付ける事ができ、食育を超えた知識を享受できる。



【農業体験農園の様子】

(柏北部東地区農あるまちづくり実行委員会 HP より)

- ・ 縄文式土器も発見されたと言ったが、そのような箇所も開発するのか。
→土器は保存して写真や記録として残したのち、整備を進める事になる。
- ・ 西口駅前広場にはスーパーマーケットが立地しているが、敷地は全て地権者の土地であり、50年間の定期借地契約を締結して土地を貸している。
- ・ 柏たなか駅前の2号近隣公園について、従前は廃棄物処理場が立地していたことから、公園として整備を行った。駅前の公園であるため市民から好評であり、普段から家族連れも多い。

2. 茨城県施行による土地区画整理地区（伊奈・谷和原丘陵部地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区）

茨城県より TX 開発の経緯や筑波研究学園都市の概要、県施行地区の概要説明を受けて意見交換を行い、その後現地視察を行った。

◆合同勉強会

（1）TX 沿線開発経緯及び筑波研究学園都市の概要

TX 沿線の開発経緯について、茨城県土浦土木事務所つくば支所 梅澤支所長より説明を受けた。また、筑波研究学園都市の概要について、茨城県産業戦略部立地推進局土地販売推進課 杉田技佐より説明を受けた。

1) TX 沿線開発経緯

- ・TX 沿線開発においては、^{よんよん}四四方式が採用されている。地権者の土地の 4 割を先行買収し、残った土地の内 4 割を減歩するという考え方である。そのため、従前面積の 0.36 倍の土地になってしまうため、従前地の 3 倍以上地価が上昇しないと元が取れない。当時はバブルであったため、どのような業種の企業が立地したとしても収益は上がるのではという見解があった。
- ・その後バブルが崩壊し、ただのベッドタウンでは収益が上がらないことから、就業の場を設ける等複合型の土地利用計画が必要となり、企業や商業施設の誘致、子育て世代のための学校等の公益施設の建設を目的として、TX 沿線の土地利用計画が進められた。
- ・各地区には大規模な公園・緑地を計画したが、減歩率が増える事となるため、県の先行取得用地を充当して公園・緑地を確保した。
- ・事業費については、道路や河川面積の縮小等削減の工夫を凝らした。
- ・葛城地区は新しいまちとして、つくば大学及び周辺地域の学識経験者や研究者がこぞって土地を購入し、住宅を建設した。県内から葛城地区への住み替え世帯が増えており、当初は想像していなかった。
- ・土地活用意向やターゲットは年を経るごとに変わっていくため、柔軟な土地活用が求められる。長期間に渡る施行期間の中、土地活用のあり方は変化していくため、地権者としては柔軟な考えを持っておく事が必要である。



【合同勉強会の様子】

2) 筑波研究学園都市の概要

- ・筑波研究学園都市の建設は、国の教育・研究機関の集団移転により東京の過密緩和を図ると共に、科学技術の研究開発拠点を形成しようとする国家プロジェクトである。
- ・東京から 100km 圏内で約 3,000ha の土地を確保できる事を条件に候補地を数ヶ所選定した。その後東京との交通利便性や自然環境、研究や企業で使用する工業用水や土地の確保のしやすさ等の調査がなされ、昭和 38 年に閣議了解された。

- ・昭和 45 年に公務員宿舎建設開始、昭和 48 年には筑波大学が開校した。昭和 60 年の大規模商業施設開設とつくば万博開催を契機とし、都市的アメニティと潤いのあるまちとして成長してきた。その後も昭和 62 年のつくば市誕生、平成 17 年の TX 開業、平成 23 年にはつくばモビリティロボット特区認定、つくば国際戦略総合特区の指定を受け、平成 25 年には筑波研究学園都市建設 50 周年となった。
- ・筑波研究学園都市の中心には都心地区と呼ばれる約 80ha の地区が計画され、新宿副都心に匹敵する広さである。（現在のつくば駅周辺）
- ・電柱のないまちの実現を目指して共同溝を整備し、地域冷暖房システム、電力、電話、上水道、CATV ケーブル等を収容し、13%の CO₂削減を実現した。
- ・7ヶ所の共同利用立体駐車場を整備し、一元管理を行っている。
- ・歩行者優先の動線ネットワークを構築し、公益施設、商業施設、住宅地をペデストリアンデッキで結び付けた。また、各公園についても歩行者専用道路で結ばれ、憩いと潤いの創出を図った。

（2）TX 沿線開発事業の目的及び概要

TX 沿線開発事業の目的及び概要について、茨城県土浦土木事務所つくば支所事業調整課 一澤係長より説明を受けた。

1) TX 沿線開発の目的及び概要

- ・TX 沿線開発事業は、「宅鉄法の規程に従い、集約換地により鉄道用地を確保」、「計画的に住宅用地を供給し、街の早期の立ち上げを促進する事により、鉄道の乗降客を確保」、「街の基盤となる学校や公民館、文化施設福祉施設等の公益的施設用地を確保」、「特色ある街づくりや働く場所の確保を図るため、商業・業務用地を確保」する事を目的として実施された。

参考) 宅鉄法とは

- ・正式名称は、「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」。平成元年施行。
- ・大都市近郊に新しく鉄道を建設する場合の土地等の確保方法を定めた法律であるが、実際は東京～つくば間の TX を建設するために制定された法律である。
- ・概要としては、鉄道建設と沿線の土地区画整理を同時に施行し、鉄道用地を申出換地によって創出するというものである。

(以下、現地視察時の質疑応答より)

- ・TX 沿線開発における宅鉄法の法制定が、今回の視察の大きなキーワードになると考えている。通常の土地区画整理事業における任意の申出換地手法がある中、宅鉄法を制定する事により早期の事業進捗が図れたのかどうか、宅鉄法による効果を教えて頂きたい。

→宅鉄法により、鉄道用地を申出換地により創出できる事となる。県は鉄道事業者に出資している立場でもあるため、鉄道事業者の資金償還を考慮しながら鉄道事業者への土地の引き渡し金額を調整する必要がある。言い換えれば、鉄道事業者は県から土地を安価で購入できるというメリットがある。

参考) 一体型特定土地区画整理事業とは

- ・宅鉄法により、新たな鉄道の整備によって大量の住宅地供給が促進される事が見込まれる地域において、宅地開発と鉄道整備を一体的に推進するために設立された土地区画整理事業の事。
- ・換地の特例として、特定鉄道事業者、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、全国市町村土地開発公社が所有する宅地については所有者の申出により、鉄道施設用地の確保等を目的に事業計画に定める「鉄道施設区」へ換地を行う事ができる。(＝鉄道用地への申出換地が可能となる。)

(3) 茨城県施行地区の概要

茨城県土浦土木事務所つくば支所事業調整課 一澤係長より説明を受けた。

1) 伊奈・谷和原丘陵部地区

- ・土地は県有地、建物はハウスメーカーが建設し、県とハウスメーカーが住宅地を売る県有地共同分譲を行った。
- ・ハウスメーカーが分譲しているエリアがあるため、無電柱化された住宅地と美しい街並みが特徴である。

2) 島名・福田坪地区

- ・地区の大半が住宅地や公園として利用されており、豊かな自然と調和した住環境が形成されている。
- ・地域の緑地資源の保全を目的として、地区計画の中で「宅地一体型民有緑地地区」、「緑地保全型民有緑地地区」を定めている。特に、緑地保全型民有緑地地区においては、敷地に現存する樹林地、草木当の維持、保全を図っていく事を原則と定めている。(樹木伐採を行うときには、つくば市まで届け出が必要)
- ・県内外からの移住者対応のための情報発信機能として、情報ステーションを設置した。

《緑地保全型の公開型のイメージ》



《宅地一体型のイメージ》

【緑地保全型及び宅地一体型の保全緑地イメージ】
(島名・福田坪地区 地区計画パンフレットより)

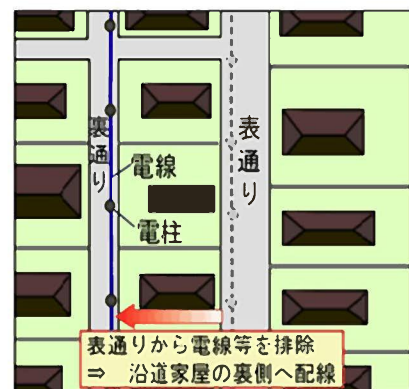
3) 上河原崎・中西地区

- ・ 田園風景と調和した住宅地の形成、9ha の計画拠点街区に加え、共同利用街区及び沿道サービス街区を核としたまちづくりを進めている。
- ・ 島名・福田坪地区と同様、地区計画において「宅地一体型民有緑地地区」、「緑地保全型民有緑地地区」を定め、良好な平地林等の保全を図っている。
- ・ 現在の課題は企業の誘致である。県による企業立地のための優遇制度やダイレクトメールによる PR、立地企業紹介制度、金融機関及び不動産の媒介制度、制約報酬を支払う等の対策を行っている。

◆現地視察

1) 伊奈・谷和原丘陵部地区

- ・ ハウスメーカーの分譲住宅が多く、当該地は陽光台、光ヶ丘と名づけられた。
- ・ 陽光台は最初に建設され始めた街区であり、他よりも質の高い住宅整備がなされた。
- ・ 陽光台は建売りによる住宅販売であるが、販売時期が TX 沿線開業直後のため、土地は県、各ハウスメーカーが住宅を建設し、県からは土地、ハウスメーカーからは建物売る県有地共同分譲が行われた。
- ・ 光ヶ丘地区の特徴は、電柱及び電線を道路側に出さない裏配線方式で整備され、景観に配慮した住宅地となっている。
- ・ 光ヶ丘地区は土地、建物共にハウスメーカーが所有していた。そのため予算の都合上、電線地中化まではできなかった。そこで、建物の間に歩行者専用道路を配置して電柱を建柱し、車道には電柱を建柱しないようにして、景観に配慮した。



【裏配線方式のイメージ】

(国土交通省 HP より)

2) 島名・福田坪地区

- ・ 万博記念公園駅前には商業業務施設の土地利用を計画していたが、マンションが多い。商業施設の誘致を検討したが、早期の収益確保にはマンションが適切であったため、マンションが多く建設された。
- ・ 県が行う土地区画整理事業は 2 市に跨る事業で、市町村に任せる事が難しい場合が多い。しかし筑波研究学園都市の場合、全てを県で施行するには面積が広すぎるため、UR 都市機構と分担して施行した。

3) 上河原崎・中西地区

- ・ 共同利用街区にはホームセンターが建設中で、来春オープン予定である。土地は地権者との賃貸契約となる。
- ・ 計画拠点街区は 9ha 設けているが全てを商業施設で埋めるのは厳しい。大規模な面積のため、街区全てを一括で借りようとする事業者は中々現れてこない。そのためこれまでは一括契約を想定していたが、現在は計画拠点街区を分割して賃貸も可能なように方針を転換している。

3. 葛城地区、中根・金田台地区、葛城まちづくりビジョン研究会

UR都市機構つくば業務課 長澤課長より、現地視察時のポイントについて説明を受けた。
次に、つくば都市交通センター 櫻井まち育て事業チームリーダーより、葛城まちづくりビジョン研究会の取組みについて説明を受けて意見交換を行い、その後現地視察を行った。

(1) 葛城まちづくりビジョン研究会

◆合同勉強会

1) 位置付け

- ・元来は一般財団法人であるつくば都市交通センターの公益目的事業の取組みの 1 つであり、市民活動のまちづくりを支援していく取組みと位置付けている。

2) 取組みの特徴

- ・葛城地区というハード面の整備が完了し、住民の生活や活動が始まるタイミングに合わせて、換地処分後のまちづくりを何とかしたいという、つくば市、UR 都市機構の意向を踏まえて財団の取組みをスタートした。
- ・住民とのまちづくり勉強会と、専門家による研究会を連動させながらまちづくりビジョンを策定し、共有した。
- ・住民が興味のあるまちづくりグループ（グリーン、タウン、カルチャー、アート）の誕生を促し、誕生後はその活動を支援している。

3) これまでの経緯

- ・葛城地区及び隣接地域に対してアンケート（3,000 世帯）を実施し、まちづくりモニター[※]を募集した所、希望者が 130 名集まった。（葛城地区 8 割、隣接地域 2 割）

※アンケートにおいて地域活動のワークショップ等への参加意向のあった市民。

- ・まちづくりモニターを対象とした勉強会を開催し、参加は 20～30 名であった。この方々が、後の活動の中心となるメンバーとなった。

- ・その後、皆でまち歩きや地域資源マップを作成した結果を踏まえ、研究会（UR 都市機構、まちづくり専門家、オブザーバーとしてつくば市、事務局が財団）でまちづくりビジョン案を作成した。このビジョン案を勉強会と研究会に提示して検討を繰り返す事で「葛城まちづくりビジョン」を作成した。

かつらぎ 葛城三原則 さんげんそく

- ① できることから始めよう
- ② 新たなテーマを発掘しよう
- ③ まちづくりビジョンを共有しよう

【葛城三原則】

- ・ビジョンで示されたテーマ別計画の中から 3 つにテーマを絞り、テーマ別にワークショップを開催した。（みどり、タウンセンター、歴史・文化地域資産）

- ・勉強会が発展し「グリーンネックレスの会」が発足した。グリーンネックレスの会は、現在 4 グループで構成されている。(グリーン、タウン、カルチャー、アート)
- ・当初は財団主導で運営していたが、現在ではこの 4 グループ各々が主体的になり、財団との関わりは少なくなっている。
- ・各グループが地域企業から協力を受ける際には、財団が間に入って橋渡し役となり、企業からの協力を得ている。
- ・グループのメンバーは高齢者が大半であり、高齢化の進行が課題である。



【グリーンネックレス カルチャーの会発行の広報誌】

◆質疑応答

- ・自治会加入率はどの程度か。
→低いと伺っている。終の棲家として何かしらのコミュニケーションを図りたいという人達が、グリーンネックレスの会への入会や、イベントに参加している状況である。
- ・葛城地区の住民と隣接地域の住民が、まちづくり活動と一緒にいるという認識でよいのか。
→その通りであり、葛城地区の新住民も早く地域に馴染みたいという思いで積極的に参加している。

(2) 葛城地区

◆現地視察

- ・地区内に一部、(財)日本自動車研究所跡地が残っているが、大規模なテストコース(約 200ha)は残っていない。
- ・研究所内の防風林として植樹されていたテーダマツについては一部をそのまま残し保存する事とあわせ、テーダマツと筑波山を取り入れた地域の景観の創出を図る事とし、良好な景観の街並みが誕生した。
- ・筑波研究学園都市は国の研究機関が集積しているのに対し、葛城地区は民間研究所が多く立地している。
- ・大規模商業施設(イーアスつくば)の底地は誰が所有しているのか。
→県有地である。
- ・TX 沿線の開発により、県の人口は増加しているのか。
→県全体の人口は増加している。本地区においては、近隣(かすみがうら市、土浦市)から利便性を求める若い世代の編入が多い。



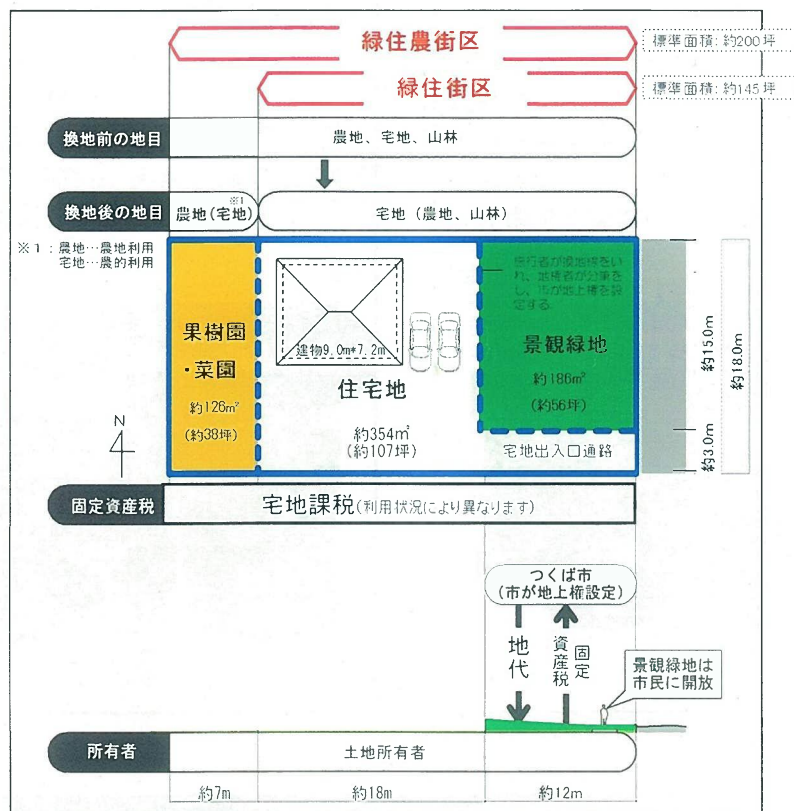
【テーダマツのある住宅地】
(UR 都市機構 HP より)

- ・つくば駅周辺は地価が高いが、TX の途中駅の地価はさほど高くない。戸建住宅が約 3 千万円前後で購入できる。
- ・小中一貫校が開校しているが、生徒数が増えすぎて運動会を 1 度には開催できないことから、複数回に分けて開催している。

(3) 中根・金田台地区

◆現地視察

- ・TX 沿線周辺の開発であるが駅から距離がある事から、質・量ともに高い緑を存続し他の住宅地と差別化を図るよう、地域で勉強会を重ねてきた。その後、まちづくり協議会を組成し、つくば市及び UR、国の協力も得て、平成 18 年に「緑住農一体型住宅地」を具現化するスキームの構築に至った。
 - ・本地区は全面申出換地を行っている。
 - ・本地区の居住者は、医者や大学の教授が多い。
 - ・大規模な緑地を残して住民が里山整備を行う事で、地域コミュニティ創出のきっかけとなっている。近年においては、里山や道路の管理を地域住民と共に行っている。
 - ・緑住農街区は、前面道路と住宅地を挟んで幅 12m の景観緑地を配置し、その裏庭には果樹園または菜園を配置している街区の事である。宅地面積を 100 坪とすると、60 坪の景観緑地が道路沿いに連なり、果樹園または菜園は 40 坪となる。こういった宅地を連続して設けると良いまち並みになるのではないかと地権者が PR し、定期借地方式等様々な方法で整備された。
 - ・景観緑地に関して、底地は地権者の所有地であるが、市民に開放している。管理面としては管理組合を設け、芝生や統一のあるまち並みの維持を行い、景観緑地の部分は市が地上権を設定し、固定資産税相当額を地代として地権者に支払っている。
 - ・春風台まちづくり組合は電線類地中化にも取組んだ。地中化する場合と電柱建柱の場合との差額を地権者が負担して、整備された。
 - ・果樹園または菜園を設けているタイプを「緑住農街区」、ないタイプを「緑住街区」と位置付けている。
 - ・緑住農地区の土地を賃貸している方もいる。月 5～6 万の地代を支払い、住宅は 2 千万～3 千万円程度である。土地は 50 年間の賃貸契約である。
 - ・緑住農街区には個性的な住宅が並んでいる。車社会のため一家で車を複数台所有し、ゆったりした駐車スペースが設けられている。
 - ・管理組合は 4 ケ所存在し、各々が独自のルールを定めて個性的な景観を創出している。
 - ・景観緑地の管理組合はどういった位置づけなのか。例えばマンションの管理組合のようなものか。
- はい。管理組合はあるが加入しない方もおり、全員加入させる事が組合の課題である。



【緑住農街区イメージ】

(UR 都市機構 視察説明資料より)

- ・歴史的緑空間用地（約 50ha）では、国指定遺跡が発見された。また、オオタカ営巣地も存在しており、人の出入りができないようにフェンスで囲っている。
- ・当初、遺跡が発見されるまでは全面的な開発を計画していたが、遺跡を保全する必要がある事から保全箇所や管理方法について委員会を開催し、検討を行った。合わせて換地計画を見直したため、事業にかなりの期間を要している。将来的には地区内居住者が里山のように皆で管理するよう誘導していければと考えている。

→地権者も中に入る事はできないのか。

→関係する NPO は自由に立入りができる。NPO が地域イベントを開催する際に、地権者も立入りする事はできる。

- ・桜中学校という中学校が立地しているが、中学校底地に加え、隣接している土地も国指定遺跡の範囲に指定されているため、同位置での建替えができない状況である。将来的には、別の場所に移転する計画である。
- ・歴史的緑空間用地はあまり人目につかないため、不法投棄を懸念している。囲っているフェンスは不法投棄防止の目的もある。将来的には遺跡公園として整備し、合わせて徐々に市民に開放する計画である。



【歴史的緑空間用地】
(シリーズ「なるほど公共事業
(平成 29 年度版)」
茨城県土木部 HP より)

- ・学研都市全体を見た場合、新しく開発されたエリアと過去に開発されたエリアが接している地域が多い。

→過去に開発されたエリアに与える影響として、何かあるか。

→居住者の世代が異なるため、あまり影響はない。

- ・本地区の課題は、駅まで遠い事である。車社会のため不便を感じない方も多いが、コミュニティバス運行の要望も出ている。地域全域のためのコミュニティバスの再構築を、市で検討している。

（４）筑波研究学園地区（つくば駅中心市街地）

◆現地視察

- ・昭和 40 年代から整備された公園や図書館、学校等は更新時期を向かえている。公共施設を再編しながらまちの賑わいをもう一度取り戻したいと考えている。
- ・共同溝の管理棟には、地域冷暖房のプラントがある。南北の長い歩行者専用道路の地下に共同溝を配置している。
- ・廃棄物管路収集システムは、施設老朽化やゴミの分別・リサイクルが発展したため現在は使用されていない。
- ・筑波大学はまちの完成時に開校したのか。
 - 大学が先に開校した。前身は、東京に国立大学として「東京教育大学」が存在していたが閉学し、大学名を変更して本地区に開校した。

・市が広場の賑わい活動を進めているが、広場のスケールが大きいため閑散として見えてしまう。

・緑が多く見られるが、どのような緑の計画なのか。

→ペDESTリアンデッキと公園を結び、緑が連続的に繋がるよう計画されている。一定の街区毎に、近隣公園と街区公園をそれぞれ確保している。合わせて地区中央には中央公園という近隣公園（約 3.8ha）を配置している。また、各々の敷地内に緑を設けている事が特徴である。

→建築物がそこまで高層でないため緑が公園のように見え、余計に緑が多く感じる。

・歩行者と自動車が完全分離しているため使い勝手が悪く、駐車場も立体駐車場を整備しているが、商業施設から距離がある等今となっては課題がある。時代のニーズに合わせて変化させていく必要がある。



【視察の様子】

3) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

●効果的な知識の習得について

・訪問先が例年よりも多い事から、合同勉強会形式での地区概要や組織の特徴、課題等の説明と意見交換を行った直後に現地視察をする事で、より効果的に知識を習得する事ができた。

【今後の課題】

●まちびらき後のまちづくりの考え方

・今回習得した知識をもとに、まちびらき後の管理・運営方法やまちびらき後の将来的な施設等の更新時期におけるまちづくりの考え方等、時代のニーズに応じたまちづくりについて地権者及び市民としてできる事は何か等、考えていく必要がある。