

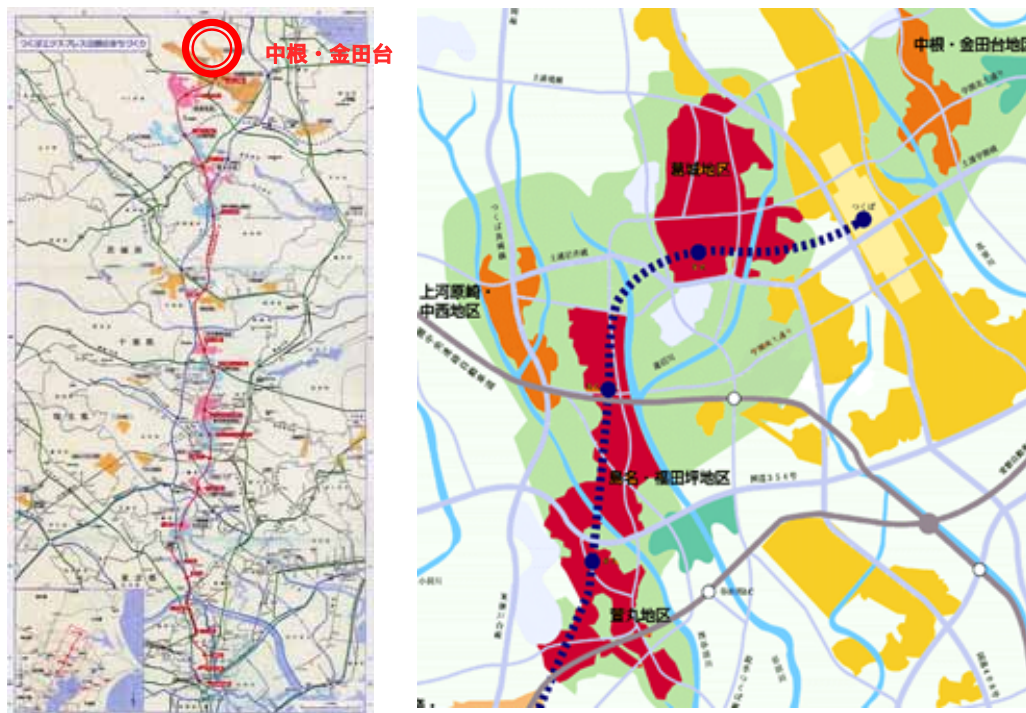
# 田園都市づくりにふさわしい居住者参加型の新しい地域住宅供給システム (ハウジングシステム)の研究開発に関する調査報告書

## 1. 活動の背景

中根・金田台地区は、つくばエクスプレス沿線開発事業の1地区として指定された事業区域である。平成6年の先買区域決定に始まり、平成7年にはつくば市の田園地区市街地構想に基づいた土地利用構想として、緑地を盛り込んだ内容の中根・金田台地区のガイドラインが提示された。しかし、平成11年の都市計画決定において事業主体である公団からは、つくば市から出されたガイドラインとは異なった従来型土地区画整理事業と考えられる土地利用計画が示された。これが本調査に至る問題の発端となっているのである。

時は既にバブル崩壊と人口減少化による郊外住宅地開発の行き詰まりが明らかになっている状況にあり、従来型土地区画整理事業が本当に成立するのかわきという問題を協議会は懸念した。中根・金田台地区の面積約190haだけを考えても困難な状況であるが、まったく同時期に展開されるつくばエクスプレス沿線の開発とも完全に競合する訳で、事業の厳しさは容易ではない。

中根・金田台地区に可能性が残されていたのは、未だ事業認可されずにいたからである。平成14年にまちづくり協議会から提案された「新田園都市構想」の旗のもと、施工者である都市公団と自治体のつくば市と一緒に新しい田園都市づくりを目指した土地利用の見直しを行い、平成15年に開催された集落懇談会において、その土地利用計画が都市公団から示されたのだ。遅ればせながらも平成16年の事業認可に向けて、本格的に事業スタートしようとしている。



つくばエクスプレス沿線のまちづくりと中根・金田台地区の位置

## 2 . 活動の経緯と目的

### ( 1 ) 活動の経緯

中根・金田台地区のまちづくり活動は、つくばエクスプレス沿線開発の事業地区に位置づけられたことをきっかけに始まる。当初は、早急に解決しなければならないような問題意識もなく進められてきたのであるが、平成11年に公団から中根・金田台地区の土地利用計画が示される頃から状況は変わり出した。この先、示された計画で大規模な郊外住宅地開発を行えばどうということになるのかが、周辺開発を見ても把握できるようになってきていた。とにかく、他と同じことをやっても、この開発事業は成功しないということである。

まちづくり協議会が見出した解答は、環境付加価値をつくり出して、これまでの個人資産形成型の郊外住宅地開発とは全く異なった質の郊外住宅地開発を試みるという途であった。具体的にどんなことが出来るのかを企業や専門家の方々と議論したり、地権者への意向調査も行った。様々な人々と議論を交わしていく中で、平成14年にまちづくり協議会は、つくば市の支援を活用して(株)現代計画研究所(建築家/藤本昌也)の協力のもとに新田園都市構想企画書をまとめ、新しい郊外住宅地のあり方について都市公団とつくば市に理解を求めた。この企画書を提案するに当たって、協議会では3ヶ所の視察を行い、区画整理事業の事例(浦和東部・岩槻南部地域)・民間賃貸住宅の事例(静岡県浜松市)・緑園住を備えた住宅地事例(米国サンフランシスコ周辺)を実際に勉強した。更に、企画書に基づきビジネスモデルの概略検討をすすめ、平成15年2月に協議会、公団、つくば市が共同主催者となって、地権者に一連の新田園都市構想の説明を行う集落懇談会を開催した。集落懇談会では、特に都内近郊に在住している地権者から新田園都市構想に賛同の意見を頂き、提案内容の可能性を再確認することが出来た。

事態は、新しい郊外住宅地へ向けた問題提起から具体的に中根・金田台地区で実行するための関係者の役割分担と戦略提起にうまく発展した。平成15年8月と10月に六者会議(地権者・市長・公団・国土交通省・県・専門家)が2回開催され、問題提起と今後の取り組み体制について市長裁定があった。その間の事業計画説明会では、6者会議を踏まえて公団とつくば市から問題提起と解決指針が提示された。その後、六者会議は戦略会議へと移り、これまでに5回の討議を重ね、基本戦略をまとめた。この間にも協議会では、土地活用勉強会や広報誌発行等の活動を並行して行い、最終的には集落懇談会と地権者意向調査に至っている状況である。

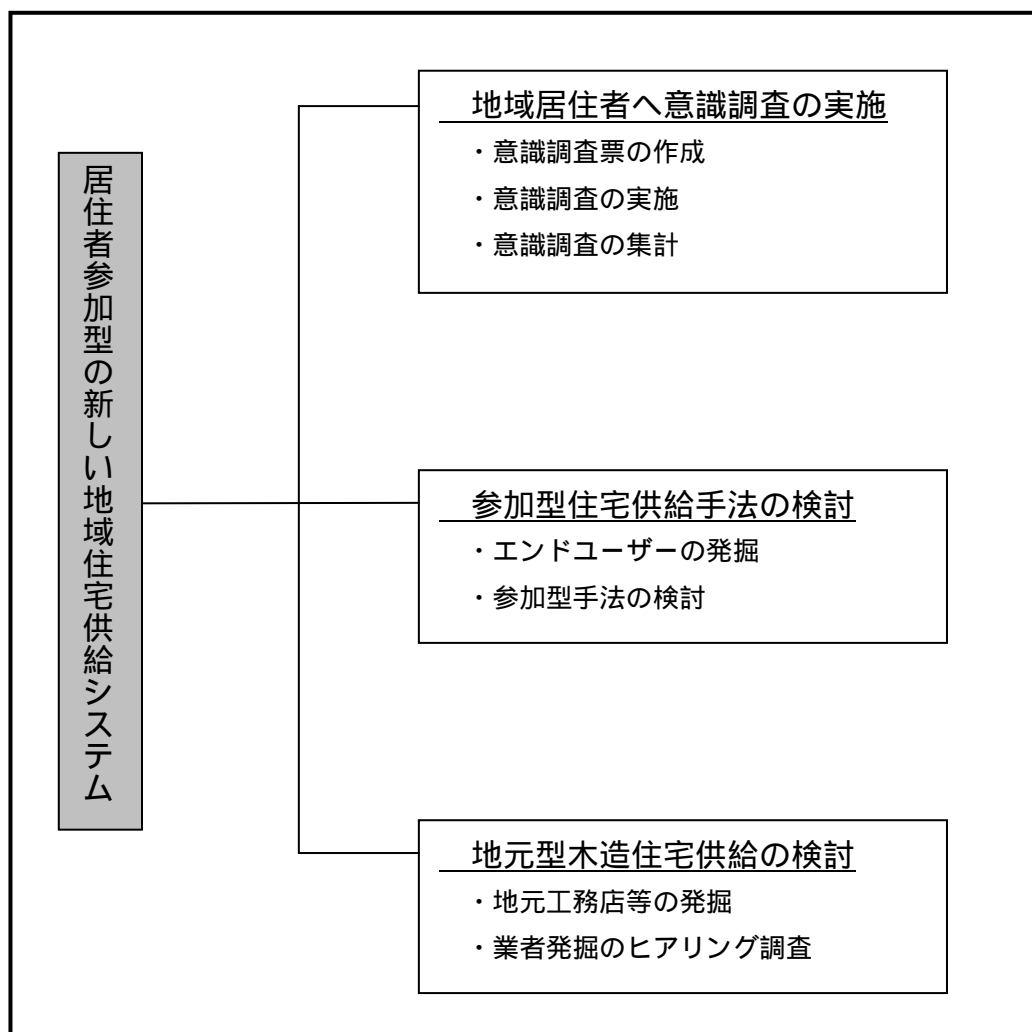


米国住宅地視察(ビレッジホームズ)

## (2) 目的

この田園都市づくりの提唱者であるまちづくり協議会の構想は、平成15年8月に都市再生本部から応募のあった「全国都市再生モデル調査」に選ばれ、これまでに基盤整備を中心とする土地活用方法や景観デザインなどを区画整理として実行するための戦略が検討された。

田園都市型の基本整備にふさわしい住宅を中心とした上物整備手法を探ることが、本構想実現に当たってのもう一つの重要な課題であり、本調査の目的となる。そのためには、これまでの供給サイド主導型の供給手法ではなく、ライフスタイルにこだわりをもつ居住者（エンドユーザー）のニーズを直接的に反映できる居住者参加の供給手法を採用する必要があると考えている。しかし、この手法は残念ながら未だ社会的に認知された現実的手法として定着していない状況にある。その意味でも、具体的な中根・金田台地区の事業を採り上げて居住者や地権者、住宅メーカーや地元工務店等の意見を取り入れながら、リアリティのある居住者参加型の住宅供給手法を住宅生産方式も視野に入れたトータルな手法（ハウジングシステム）として、具体的に開発する本調査の意義は少なくないと言える。



調査の進め方

### 3. 活動の内容

#### (1) 活動一覧

平成15年8月以降に実施したまちづくり協議会の活動（本調査以外も含む）を報告する。

年月	本調査活動		その他関連活動
平成15年8月			第1回六者会議
平成15年9月			事業計画説明会
平成15年10月			第2回六者会議
平成15年11月			
平成15年12月			第1回戦略会議
			なかこんだより
	第1回土地活用勉強会	3人の講師を招き、沿線開発の問題提起を確認	
平成16年1月			第2回戦略会議
			なかこんだより
	第2回土地活用勉強会	前回の勉強会で具体的な事例の紹介を頂く	
			第3回戦略会議
平成16年2月			なかこんだより
	第3回土地活用勉強会	デザインについて大学先生を招き、事例紹介	
			第4回戦略会議
			なかこんだより
	第4回土地活用勉強会	定期借地の制度説明と運用事例の話をする	
	地域居住者へ意識調査	公務員宿舎アンケート	
	地域居住者ヒアリング	地域NPOの協力	
			なかこんだより
平成16年3月	第5回土地活用勉強会	中根・金田台地区の戦略報告会を行う	
			第5回戦略会議
			なかこんだより
			集落懇談会
	業者発掘のヒアリング	市の市営住宅での実践	
		地権者意向調査	

この間には、既に立ち上げているホームページも更新を行い、情報を公開している。

(2) 地域居住者へ意識調査の実施

意識調査票の作成

「全国都市再生モデル調査」にて進められた戦略会議での討議結果を受けて、以下のお知らせとアンケート用紙に取りまとめた。



調査のお知らせ(パンフレット)

**アンケート用紙①**

「緑農住一体型まちづくり」に関する以下のアンケートにご協力下さい。  
※選別紙に印をつけ、2月28日(木)までに同封した封筒にてご返函をお願いします。

Q1. 中根・金田台地区における「緑農住一体型まちづくり」に関心を持ちましたか？

a 関心がある  
b あまり関心がない  
c まったく関心がない

Q2. 「緑農住一体型まちづくり」の説明資料を読んで、この住宅地計画を理解できましたか？

a 理解できた  
b だいたい理解できた  
c まったく分からなかった

Q3. あなたの生活(住まい)にとって大切なことは何ですか？(複数回答可)

a 庭や畑があり、周辺で囲まれる自然環境の中での生活  
b ガーデニング・日曜大工・車いじり等の趣味を楽しめる生活  
c 井戸川公園等によりご近所付き合いを大切にできるコミュニティ生活  
d 通塾の便や買い物等の利便性を満たした都会系マンション生活  
e 安心して健全な子育てを行えるのびのびとした生活  
f 高齢者も暮らしやすい生き生きとした生活  
g その他( )

Q4. 住み替え予定はありますか？

a 2年以内で考えている  
b 2年～5年くらいで考えている  
c 5年以上で考えている  
d 今のところ考えていない

**裏面に続きがあります**

**アンケート用紙②**

Q5. 本説明資料を読んで、将来的には中根・金田台地区へ住み替えたいと思いませんか？

a 住み替えたいと思った  
b 条件によっては住み替えたいと思った  
c 他のおところへの住み替えを考えた

Q6. 田舎生活をする場合にあなたほどのくらの敷地面積を希望しますか？また、敷地は地主から借地する場合に借地料(建物含まない土地のみ)は月々いくらまで支払えますか？

希望する敷地面積	月々の借地料
a 300㎡(約90坪)未満	4～6万円/6～8万円/8～10万円/10万円以上
b 300～500㎡(約90～150坪)	4～6万円/6～8万円/8～10万円/10万円以上
c 500～1000㎡(約150～300坪)	4～6万円/6～8万円/8～10万円/10万円以上
d 1000㎡(約300坪)以上	4～6万円/6～8万円/8～10万円/10万円以上

Q7. 「緑農住一体型まちづくり」へのご意見やご要望がありましたら、ご自由にお書き下さい。

今後も随時、お知らせ等を行いたいと思っておりますので、下欄にもご記入頂きたいと思っております。

フリガナ		男	ご年齢		歳
お名前		女			
ご住所				家族数	大人( )人
電話番号	( )			子供	( )人
E-Mail					

**ご協力ありがとうございました。**

調査の用紙

## 意識調査の実施

調査日時：平成16年2月16日配布、平成16年2月18日～27日回収（郵送）

調査対象：つくば市内の公務員宿舎を対象にして合計300戸を配布した。具体の地区は、吾妻地区・竹園地区・松代地区の3地区で各地区100戸を対象とした。



意識調査対象地域図

## 意識調査の集計

回収状況：300戸のうち回収されたのは14戸で回収率は5%であった。

集計結果：詳細は「活動の成果」を見てもらいたい。まだ、計画内容も十分にお知らせ出来ない状況において、関心を持った方が1%以上を満たしたことはひとつの成果である。更に、様々な意見も頂けたことは、今後の活動にも非常に参考となる。

### (3) 参加型住宅供給手法の検討

#### 地域居住者へのヒアリング実施

ヒアリング日時：平成16年2月19日AM（メソードつくば集会室）

ヒアリング対象：地域活動を行っている「暮しの企画舎」の協力で、つくば地域において生活されている年代や性別や関心などが様々に分かれる居住者11名の方を対象に意見交換を行った。

ヒアリング目的：計画者側でこれまで検討してきた「田園都市」の提案が、居住者にとって住みたくなるようなものなのか意見を頂き、今後の検討の参考にするため。

#### ヒアリング説明資料の作成

「全国都市再生モデル調査」において策定した提案などを使って説明をした。



説明図の一部

### (4) 地元型木造住宅供給の検討

#### つくば市営清水台住宅に関するヒアリング実施

ヒアリング日時：平成16年3月18日AM（筑波庁舎）

ヒアリング対象：つくば市営清水台住宅をまとめているつくば市役所の建設部営繕・住宅課の方に話を聞いた。

ヒアリング目的：地元工務店等を活用する地域ネットワーク型の住宅生産方式の実現に向けた木造住宅供給システムを組み立てるため。（建築家が中心となってコーディネーターの役割を務め、川上と川下をつなげるための仕組みづくり）

#### つくば市営清水台住宅を採り上げた理由

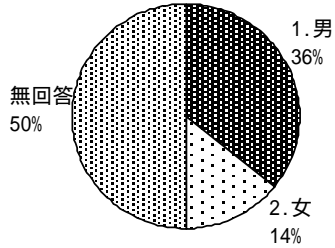
市営清水台住宅は、平成14年夏に設計プロポーザルが行われたもので、その意図するところが地元型の木造建築をモデル住宅として計画されたものであり、時期的にも竣工時期ということで、この取り組み内容を尊重して中根・金田台地区において展開できないかと考えた。

## 4. 活動の成果

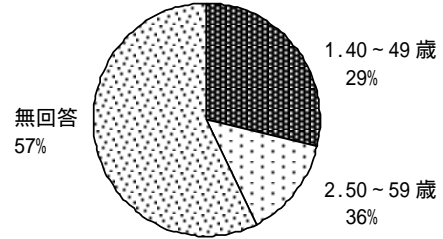
### (1) 地域居住者への意識調査結果

平成16年2月16日配布、2月18日～27日回収：回収率5%（グラフ母数n=14とする）

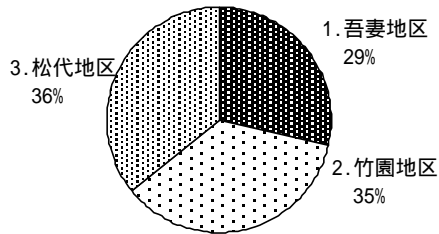
回答者〔性別〕



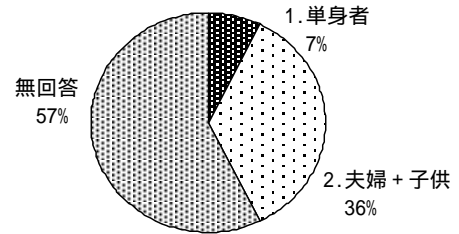
回答者〔年齢区分〕



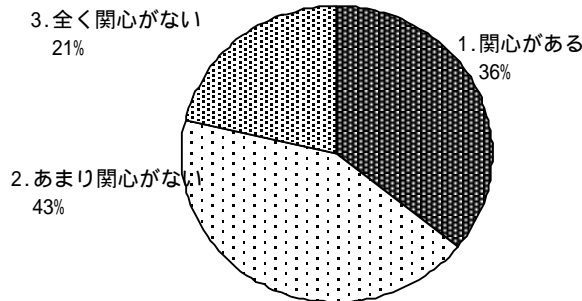
回答者〔居住地〕



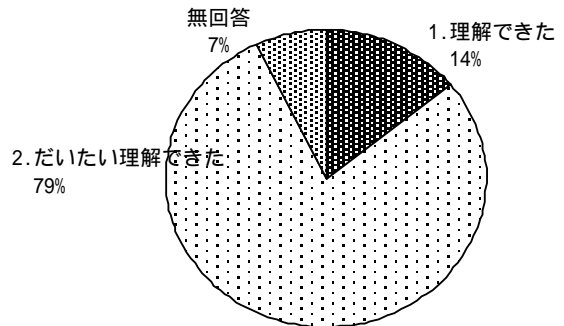
回答者〔家族構成〕



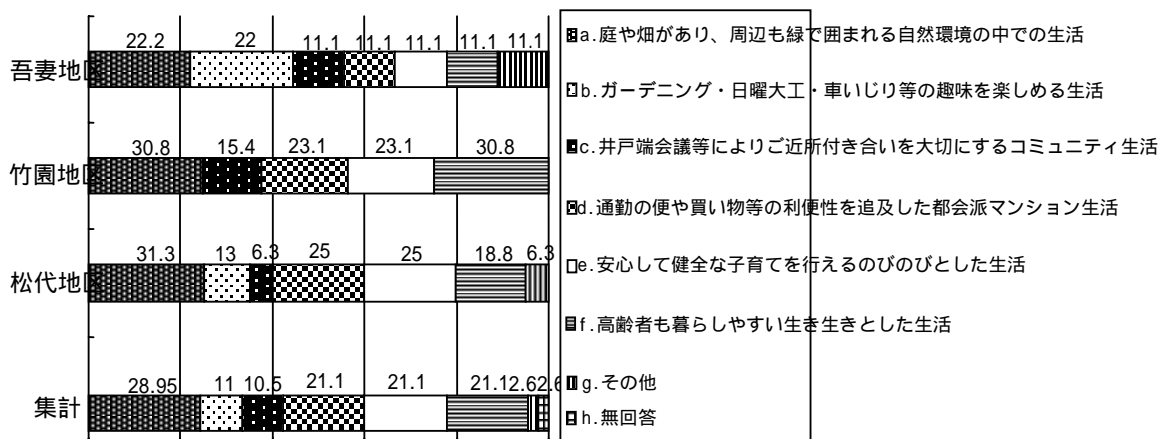
### 1. 緑農住一体型まちづくりに対する関心度



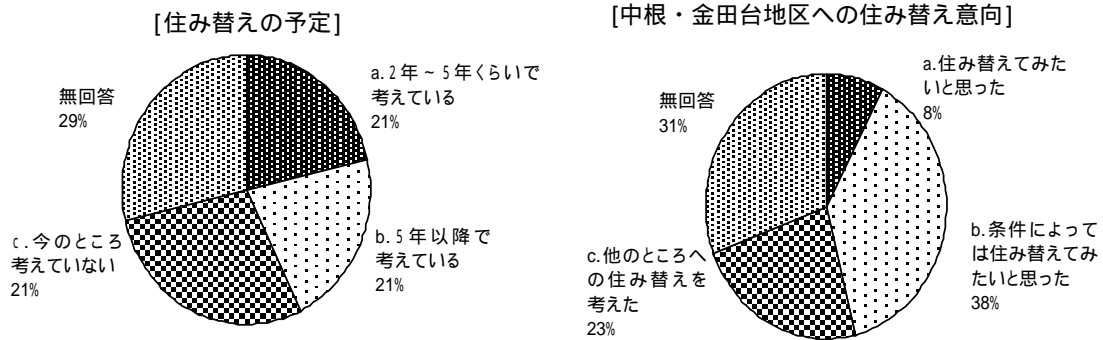
### 2. 緑農住一体型まちづくりに対する理解度



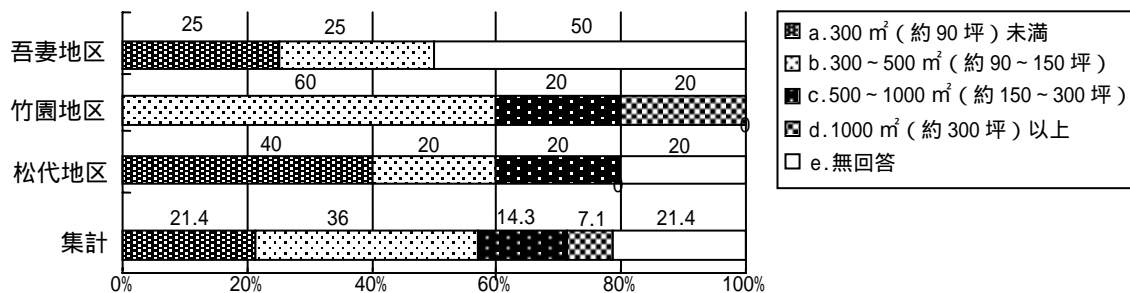
### 3. あなたの生活（住まい）にとって大切なことは何ですか？（複数回答可）



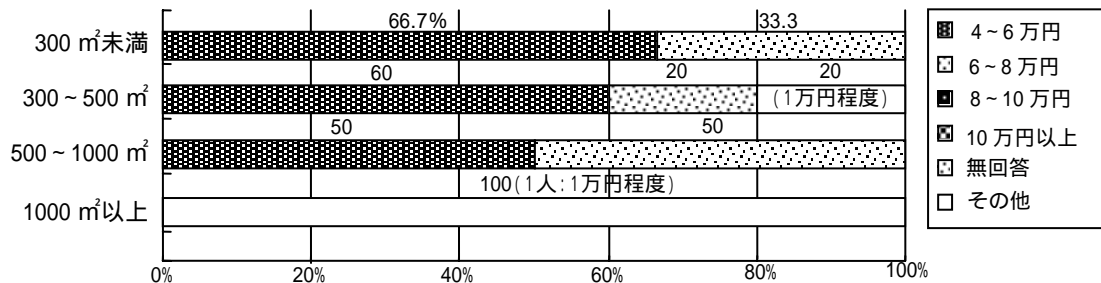




4. 田園生活をする場合にどれくらいの敷地面積を希望しますか。



5. (4について)敷地を地主から借地する場合に、借地料(建物はふくまない土地のみ)は月々いくらまで支払えますか。



6. 緑農住一体型まちづくりに対する意見・要望

- ・かつて日本では考えられなかったすばらしい住宅地開発をつくばぜひ実現してほしい。将来、小学校予定地で今の地域活動が継続できるようなコミュニティの場とライフスタイルの提案の場にしていきたい。(40代、女性)
- ・米国の高級住宅地を想定しているのなら、その様な人があえてつくばに住むと思わない。開発は遺跡公園のみにとどめ、他は現状の原野と農地にしておくのが最も良いかと思う。(40代)
- ・利便性がどのように保証されるかが大きな問題だと思う。そのためには公共交通機関の整備が重要だと思う。中根・金田台の皆さんが以前に提起していた、筑波鉄道の復活を含んだ筑波環状線構想は重要だと考える。(50代、男性)
- ・買手の後年度負担のない売却も考えるべき。現在から今後の需給(特に人口動態)を考えると、価格とゆとりあるバランスより、持続性のある街づくりを重視すべき。生活の場としての機能を軽視してはいけない。(50代、男性)
- ・宅地ばかり増やさずに、狭い日本の農地をもっと大切にしたいと思う。利益ばかり求める事はもうそろそろやめた方がいいのでは。(女性)

## (2) 地域居住者へのヒアリング結果

### 計画説明趣旨

- ・沿線開発 1500ha に人を呼び込まなければならず、量から質への転換が必要となる。
- ・欧米水準を目指し、競争に勝てるものを作る。
- ・質の確保するため、面積とデザインを考える。
- ・緑園住区モデルと沿道モデルを用意する。
- ・維持コストを下げる仕組みも考えている。
- ・ユーザーの立場からどのように考えるのか？



### 地域居住者の意見（今後の計画課題）

- ・定借期間 50 年は、短く感じる。(30 才の息子たちが住む場合に 80 才では路頭に迷う)
- ・緑の住宅などハードな問題の解決は良いが、ソフトな対応があるのか。(サポートする人)
- ・作る段階から住む人々の顔がわかる コミュニティが形成されると良い。
- ・中古住宅を活かしたかったり、今の木を残したかったり、永く使えると良い。
- ・緑地管理費として居住者が払っても、月々 2000 ~ 3000 円がよいところである。
- ・居住者は、建物を作るときにお金を使ってしまうので、維持管理方法は気になる。
- ・緑が多いことによって 防犯面の心配はある。
- ・ここに住むことでしか得られないような 満足感となればよい。
- ・コミュニティ作りを促進するような作り方や コミュニケーションをとりやすい場所作り。
- ・学校、銀行、郵便局などの 生活支援施設は必要。(子供が安全に帰ってこれる学校)
- ・ロングライフ住宅など 質の良い建物を建てる。(売りたいときにストックしてくれる)
- ・運転が苦手な人や都心から来る人など 車を持たない人でも住めるとよい。(ミニバス)
- ・住宅パターンを作る必要がある。(100 坪だと草取りが大変だが 60 坪だと狭い)
- ・つくばならでわの付加価値作り。(観光地、ハイキング、自転車、貸し農園、ポート)
- ・緑地や畑を出して、遊べるところを作る。(実際に 100 坪の畑で野菜を作っている)
- ・今、住んでいる家を売って、こちらに来たい。
- ・住んでいくうちに 価値が上がるように、景観の質を上げるにはどうするのか。
- ・如何に安く、合理的に管理出来るようにするための ソフトをしっかりと整える必要がある。
- ・農地にも軽トラが入っていける 管理道路は必要である。
- ・セキュリティをしっかりと、資産価値も上がる。(高収入者を入れないと管理できない)
- ・木の実や落ち葉からの 腐葉土などが出来れば、お金も入る。
- ・こちらの農地で作っていた時に、向こうで 農薬をまかれたらどうしようかと思う。
- ・高齢者用の集合住宅が出来て、みんなでミニバス等暮らし易い工夫をして住めたら最高。
- ・子育てをするにも、一画に幼稚園を作ったり遊び場を作ったりすればとてもよい環境。
- ・スライドやビデオなど、外国の事例の雰囲気や日本の開発事例と比べる。
- ・数人ずつ分かれる ワークショップ形式で議論すれば、不安や住みたくなる条件がわかる。

### (3) 市営清水台住宅に関するヒアリング結果

#### つくば市営清水台住宅の計画概要

- ・ 10社による設計プロポーザル
- ・ 3つのコンセプト（自然との共生、人と環境との共存、伝統建築の継承）
- ・ 古来つくばの伝統建築とし、ひとつの集落を作った。
- ・ 15棟30戸

#### 地元大工による施工

- ・ 15社の地元大工が施工にあたり、1社が1棟2戸を建設した。
- ・ 在来工法による。（釘や金物は使っている）
- ・ 定例会とは別に監理調整を行なった。（毎回1社がまとめ役となる）
- ・ 書類の作り方など地元大工がこれまでやらないこともあり、勉強になった。
- ・ 商工会議所には大工組合もあり、地元大工のまとまりはある。

#### この市営住宅における木材の入手、加工方法

- ・ 県内の大子町に森林組合があり、やりとりはしたが単年度事業だったので資材調達（木材乾燥）する期間が今回はなかった。
- ・ 1年前に資材調達することが出来ていれば、地場産材も使うことが出来た。
- ・ 大工を育てるためということで、今回はプレカットを使わなかった。
- ・ 入札によってコスト的にはプレカットともほとんど変わらないものに抑えられた。



全体計画図



外構工事中の現地写真

## 5 . 今後の展開

今回の居住者参加型の新しい地域住宅供給システムに関する基礎的な調査が、中根・金田台地区の事業計画の進捗状況を見ても非常に良い時期に出来たことには感謝する次第である。

本事業の実施に向けて、我々まちづくり協議会としては大筋、以下の取り組みを行っていく必要があると考えている。

権利者の意向に基づいて「街区設計案」を作成する。(意向調査は行ったところである)

利用者(土地を買う人・借りる人)の市場調査を行う。

再度、意向調査を行い、全体の街区設計を修正する。

権利者の合意により、日本でなかった街を早期に完成させる。(田園郊外住宅地モデル)

このような取り組みに当たるためにも、今回の調査を更に進めていくことが出来ないのかとも考えている。その取り組みを以下に示す。

### (1) 地域居住者の意識調査(アンケート)を展開する

今回の意識調査では、説明しきれない部分が多々あったにも係らず、我々の提案する新田園都市構想に共感を示してくれた人々が1%を超えているということは非常によかった。

今回の調査で共感してくれた方々には、今後も対応していくのであるが、我々としてはこれを茨城県域あるいは首都圏へ展開したいと考えている。首都圏3000万人の1%と言えば30万人にも及び、そういう意味でも今回の調査を是非、展開したいと考える。

### (2) 地域居住者のヒアリング調査を展開する

ヒアリング調査については、その時に協力してくれた地元グループの方からの反応を頂いている。シミュレーションモデルを作り、ワークショップ形式で議論をすれば、どこがどうしても不安なのか、それはどうしたら克服できるのか、どうだったらぜひ住みたいか、がわかってくるということであった。また、出来るのであれば更に実り多い集まりを手伝えるとのことであり、居住者の生の声を聞けるということでも意識調査とは、別に展開したいと考える。

### (3) 地元型木造住宅供給の仕組みづくりを展開する

つくば市営住宅の取り組みを聞くことで、茨城県やつくば市域において、住宅供給の新しい仕組みを作れそうだという情報収集は出来た。更に、中根・金田台地区を舞台にして、どのようなネットワーク体制を作れるのか、ヒアリングによる情報をもとに具体的に展開したいと考える。

### (4) 広報誌「なかこんだより」やホームページによる情報伝達を展開する

ひとつひとつが新しい試みであり、広報誌という形で今後もまとめられないかと考えている。また、幅広い方々に知っていただくということでホームページも更新していきたいので次の調査に展開できればと考える。

## 6 . 活動のポイント

### ( 1 ) 活動の人材

土地区画整理事業の枠組みの中で作られたまちづくり協議会であり、メンバーはまちづくりに関しては半ば素人であり、各人はそれぞれに自分の仕事をもっている。活動を行うと言っても、到底、手に負えない状況にある。そうは言っても、何もしなければ今の状況には至らなかったと考えられる。

活動には、まちづくりの専門家と協同することが必要不可欠である。その時に大切なのは、しっかりとした活動推進力を備えた専門家を見つけ出すことが出来るかどうか、あるいは専門家にどれだけの能力があるのかを選ぶ側がしっかりと判断できるかどうかである。

しっかりとした判断を行うためにも、出来るだけ様々な意見を聞く機会を設けて、誰がどういったことを考えているのかを把握し、判断力を養う必要がある。

### ( 2 ) 活動のための資金調達

中根・金田台地区は、都市公団の施工による土地区画整理事業である。これまでは、区画整理事業によってあてがわれた土地を運用すれば、増進に見合った活用が出来た訳である。従来どおりの区画整理事業が通用しなくなったことが今の課題であり、地権者が黙って見ているだけではなかなかうまくいかない状況にある。

しかし、地権者が活動するための費用というのは、つくば市からの支援はあったが、思うような活動は出来ない。

幸いにして今回、協議会の基盤整備に係る提案が「全国都市再生モデル調査」に選ばれると同時に上物整備に係る提案が「住まい・まちづくり活動団体調査」に選ばれた。時期的にも土地区画整理事業が認可されようとしている時であり、まちづくり協議会としての提案を練るには時期的にも絶好であった。

### ( 3 ) 活動のネットワーク・支援

中根・金田台地区を舞台にして、新しい開発モデルを造り出そうと地権者・つくば市・都市公団・国土交通省・茨城県・専門家が一同に会し、討議できる機会を設けることが出来た。

また、土地活用勉強会において分野別専門家の話を聞いたことや地域NPO法人の協力のもと地域居住者から生の声をヒアリングすることが出来たことも今後の活動の使える資料となった。

### ( 4 ) その他 ( 調査体制 )

委託：財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団

受託：桜中部地区まちづくり協議会

会長 酒井 泉

協力：株式会社 現代計画研究所

代表 藤本 昌也

担当 済藤 哲仁、比嘉幹治