

「緑・住・農」が一体となった郊外住宅開発の試み

つくば中根金田台地区(茨城県つくば市)



筑波山を望む建設予定地(平成18年当時)



住宅地のイメージ



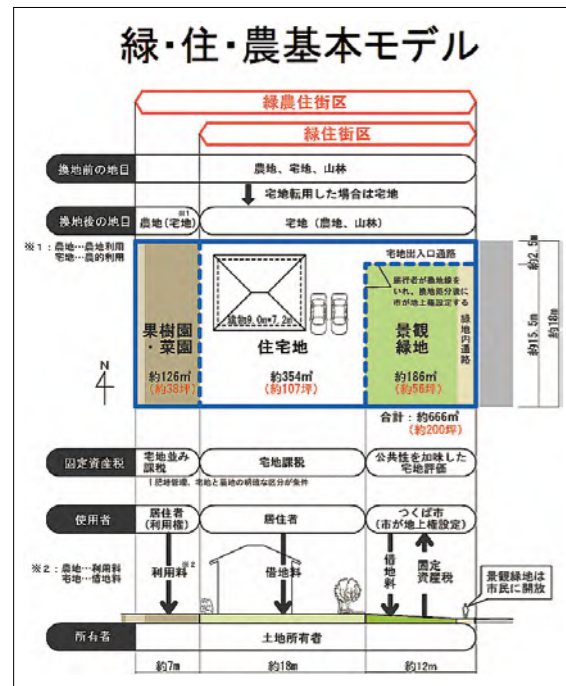
従来の街区割り



緑・住・農をワンセットにした新しい街区イメージ



地権者たちの話し合いで永久保存が決まった保安林。樹齢300年を超える大杉の横に立つのは酒井さん



「緑・住・農」一体型の空間モデルとビジネスモデル

プロジェクトの経緯

茨城県つくば市中根金田台地区は、TX(つくばエクスプレス)つくば駅から3kmの屋敷林のある静かな地域で、桜テクノパークの商業地が隣接している利便性に富んだ地

域である。地区内には7つの集落があり、屋敷林の緑と筑波山の展望に恵まれている。

旧住宅公団による区画整理事業が予定されていた桜中部地区の地権者たちは、首都圏全域でみられた区画整理事業の行き詰まりから、付加価値の高い住宅地建設を目指すべく考え、平成7年に「桜中部地区まちづくり協議会」(640人)を設立し、欧米の事例研修を重ねた。その後、平成15~16年にかけて、まちづくり協議会、国土交通省、茨城県、つくば市、都市公団(当時)、専門家などを交えて戦略会議を構成し、全国の都市再生モデルを調査。平成16年5月に調査結果を踏まえた「新田園都市構想」の都市公

団修正案が事業認可され、続いて推進会議、景観会議が設置された。

現実的な実現方法としては、100区画(地権者約30人)あまりを先行街区として段階的に実施を図ることとした。

開発区域は大きく田園街区と緑住農街区

に分かれている。田園街区として「緑農住一体型」の空間モデルとビジネスモデルが、地権者、つくば市、都市機構の三者で合意された。その特徴は、図の「緑・住・農基本モデル」に示したように、市民に開放される「景観緑地」をネットワークして景観の骨格を形成することになった。

住宅の全面に幅員12mの連続した緑のネットワークを配置し、幅員2mの歩行者道路を緑地内に確保。定期借地による宅地約100坪、景観緑地約60坪を想定している。また、裏庭にあたる「緑住農街区」には果樹菜園約40坪を配置。居住者は体験農園としてここを利用することができるようになっていく。宅地は定期借地権分譲を基本とし、樹林地は市が借り上げ、地権者が管理をする。電線の地下化は地権者負担とする。農園の詳細は未定だが特定貸付法を想定している。またこれらのシステムを稼働させるための管理運営組織が必要となる。現在、都市再生機構が協議会の要請に応え、先行街区への換地希望者の申し出受け付けを行い、平成21年度早々には仮換地指定が見込まれる。

将来の都市のあり方を考えたとき、都市農地を活用した日本型田園都市の実現は重

要な課題である。これまでの定期借地権を活用した団地では、地権者が1人の場合か親族程度の規模であった。中根金田台地区のように多数の地権者が協同して事業・管理する手法が確立されれば、郊外のゆとりある住宅地づくりに大きな道筋をつけることになる期待される。

■新田園都市づくりへの地権者たちの挑戦

それまでのいきさつについて、地権者のひとり、酒井泉さんは次のように話す。

「常盤新線(現TX)の沿線の開発では当初、宅地の量的な供給のみに力点が置かれてきました。当時、1haあたり3億円の値段がついた土地を、地主たちが話し合いで一部を保安林として永久保存することに決

めました。保安林はつくば市全体で25haありますが、そのうち中根金田台は13haで、およそ半分にあたります。保安林にすると資産価値はなくなりますが(相続税が10分の1、固定資産税はなし)、“屋敷林は地域環境の生命線”という意識が地主たち(10~15人)にありました。

理想とされる海外の住宅地では、緑陰、通風、日照、自由な空間、持続する景観の5つが必須です。それを満たすには最低でも1区画200坪は必要だと考え、それを実現させるために、日本では初めてとなる“景観緑地”という概念を設けました。景観緑地には50年以上の地上権を設定して自治体に借り受けてもらい、固定資産税分の地代を地主にバックするシステムです。そしてこの“景観緑地”の管理は地主が行

いますが、勝手に小屋を建てたりできないかわりに、緑地のネットワークとして景観が持続するというものです。自治体のほうも、買い取るよりははるかに安いコストで緑地を担保することができるメリットがあります。もしこの方法が成功すれば、今の税制を変えずに、快適な住環境をつくりだす突破口になるかもしれません」

中根金田台の新田園都市の完成はまだまだ先だが、“景観緑地”を取り入れた新しい土地利用計画が良好な住環境を実現するとすれば、コモンスペースの維持管理手法としても先導性があり、首都圏近郊の新しい宅地開発の可能性を示すものになることは間違いのない。

図の資料提供：株式会社 現代計画研究所

プロジェクト概要

所在地	茨城県つくば市中根金田台地区	商業・業務系用地15.9ha	茨城地域支社ニュータウン業務部TX事業計画チーム ☎029-852-2084		
地区面積	約190ha	公益施設系用地10.0ha	団体名	「緑・住・農」推進協議会	
■土地利用計画		公共的施設用地56.6ha	連絡先	都市農地活用支援センター ☎03-3225-4423	
[公共用地]		計画人口	8000人(2500戸)	URL	http://www.tosinouti.or.jp
道路	23.6ha	事業期間	平成16年度~34年度		
公園・緑地	16.8ha	事業費	265億円		
下線・水路	4.2ha	施工者	独立行政法人都市再生機構		
[宅地]		施工期間	平成16年度~34年度		
住宅・宅地系用地	62.8ha	連絡先	独立行政法人都市再生機構		