

つくばエクスプレス沿線地域の 現状とこれから

常陽アークでは、つくばエクスプレス（以下「TX」とする。）開通（2005年8月24日）前の03年10月号、開通直前の05年8月号、及び開通後の07年8月号で、TX沿線開発の進捗状況や関係者への取材を通じて、沿線地域の課題やまちづくりの方向性などについて考えてきた。

TX開通から8年、前回調査から6年が経過する中、TXの乗車人員は着実に増加し、沿線地域では住宅や商業施設、社会インフラなどの整備が徐々に進んでいる。

しかし、各開発地域を個別に見ると、商業施設の集積が進み、人口の大幅な増加が続く地域がある一方で、開発が進まず、人口増加も少ない地域があるなど、開発の進捗度合には差がみられる。また、千葉県や埼玉県でも開発が進み、独自のまちづくりが進められている地域もある。

本調査では、行政や事業者などのヒアリングを踏まえ、TX沿線地域の開発状況、既存調査でまとめたまちづくりの課題、方向性等の現状を確認する。そして、県内外の住民が移り住み、世代を超えて住み続ける魅力を備えた地域になるために、今後どのようなまちづくりが求められるのか考えていく。

第1章 TX沿線地域の課題・まちづくりの方向性の整理

常陽アークでは、03～07年にかけて3回のTX沿線地域調査を実施している。

本調査を始めるに当たり、これまでの調査で提示してきたTX沿線地域の課題やまちづくりの方向性を整理する。

1. 「つくばスタイル」の広がり

03年10月号では、TX沿線地域について、都心回帰が進む中、距離の近さが東京通勤者を取り込む切り札になりやすく、他地域にない、差別化された魅力を打ち出す必要性を挙げている。

05年8月号では、「郊外ならではの潤いと楽しさ」、「都市的な快適さ」、「つくばならではの知的な環境」をともに享受しながら住み、働き、学び、遊ぶ『つくばスタイル』について、ブランド化し、首都圏に浸透させていくことを課題としている。

また07年8月号では、「つくばスタイル」のコンセプトを具現化する開発が着実に進展しており、恵まれた生活空間で「つくばスタイル」を実践している一部の住民もみられることから、TX沿線地域へ

の更なる広がり期待を寄せている。

2. TX沿線地域の情報発信の強化

05年8月号、07年8月号では、TX沿線住宅地の首都圏に対するPR不足を指摘している。

07年の調査における、住宅メーカーへのヒアリングから、千葉・埼玉方面などでTX沿線地域の知名度が向上していないことが確認できた。これを受け、茨城県外に住む、高品質のモノに対して応分の対価を支払うマインドを持つ層などに対し、集中・継続して情報発信を行うことを提案している。

3. 住民による主体的なまちづくり

07年8月号では、住民の意識や、まちづくりに取り組む住民の活動に焦点を当てた。

葛城地区（つくば市）の桜のまちづくりや、事業者ネットワークを活かした伊奈・丘陵部地区（つくばみらい市）における生活関連サービス提供の試みなどの事例から、新・旧住民の交流と、住民が主体となった街の魅力を高める取り組みの必要性を指摘している。

第2章 TX及びTX沿線地域に関する統計データの整理

1. TX輸送人員の推移 (図表1・2)

順調に増加する輸送人員

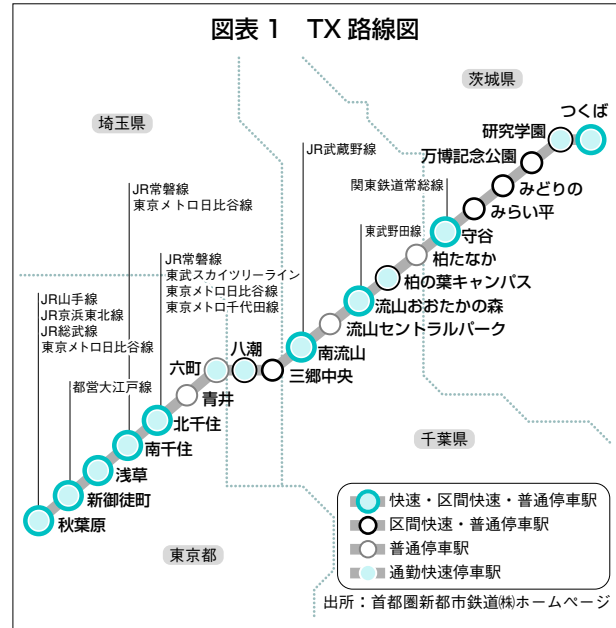
05年8月に開業したTXは、東京都・秋葉原駅～茨城県・つくば駅間の58.3kmに20駅を設置している。

開業以降、輸送人員は順調に増加し、1日あたりの輸送人員をみると、07年度は234,224人で、開業後2年で20万人を突破した。さらに、12年度には30万人を突破し、05年度からの増加率は103%（約2倍）となっている。

利用客の増加を受け、TXを運営する首都圏新都市鉄道株は、輸送量増強のため新車両の導入やダイヤ改正を実施している。

県内1日当たり輸送人員の増加率は102%

12年度の都県別1日当たり輸送人員をみると、茨城県（6駅）は54,467人で、05年度からの増加数は



27,549人、増加率は102%となっている。

図表2 TX1日当たり駅別輸送人員の推移

(単位：人)

駅名	停車状況				05年度	06年度	07年度	08年度	09年度	10年度	11年度	12年度	05-12年度	
	快速	区間快速	普通	通勤快速									増加数	増加率
茨城	つくば	○	○	○	11,126	12,089	13,676	14,709	15,117	15,529	16,638	16,633	5,507	49%
	研究学園		○	○	1,035	1,329	1,960	3,109	3,691	4,325	4,886	5,308	4,273	413%
	万博記念公園		○	○	651	978	1,222	1,452	1,684	1,893	2,063	2,208	1,557	239%
	みどりの		○	○	1,010	1,415	1,872	2,205	2,366	2,690	2,925	2,925	1,915	190%
	未来の		○	○	905	1,278	1,860	2,383	2,800	3,149	3,387	3,675	2,770	306%
	守谷	○	○	○	12,191	15,715	18,668	20,199	21,374	22,182	22,664	23,717	11,526	95%
小計	-	-	-	26,918	32,804	39,258	44,057	47,032	49,653	51,328	54,467	27,549	102%	
千葉	柏たなか			○	1,586	2,060	2,327	2,514	2,640	2,786	2,854	3,042	1,456	92%
	柏の葉キャンパス		○	○	3,916	6,795	9,106	10,136	11,010	11,677	12,152	12,733	8,817	225%
	流山おおたかの森	○	○	○	14,602	19,804	24,623	26,912	27,753	28,609	29,056	30,450	15,848	109%
	流山セントラルパーク			○	1,729	2,192	2,446	2,543	2,745	2,820	2,855	2,967	1,238	72%
	南流山	○	○	○	13,589	19,350	23,819	26,168	27,339	28,560	29,277	30,558	16,969	125%
小計	-	-	-	35,422	50,201	62,321	68,273	71,487	74,452	76,194	79,750	44,328	125%	
埼玉	三郷中央		○	○	3,476	4,743	6,083	6,984	7,368	8,128	8,708	9,867	6,391	184%
	八潮		○	○	6,546	9,250	11,381	12,622	13,424	14,129	14,895	16,208	9,662	148%
	小計	-	-	-	10,022	13,993	17,464	19,606	20,792	22,257	23,603	26,075	16,053	160%
東京	六町			○	5,193	6,803	7,949	8,787	9,358	10,065	10,621	11,458	6,265	121%
	青井			○	3,423	4,324	4,873	5,249	5,625	5,777	5,812	5,992	2,569	75%
	北千住	○	○	○	19,196	25,157	30,302	33,467	35,146	36,821	37,306	39,750	20,554	107%
	南千住	○	○	○	2,508	3,108	3,451	3,679	3,828	4,002	4,135	4,408	1,900	76%
	浅草	○	○	○	6,141	6,632	7,441	7,917	8,111	8,420	8,363	9,100	2,959	48%
	新御徒町	○	○	○	5,830	8,563	11,197	12,825	13,664	14,417	14,778	15,733	9,903	170%
	秋葉原	○	○	○	36,028	43,725	49,968	53,764	55,296	56,763	57,590	59,167	23,139	64%
	小計	-	-	-	78,319	98,312	115,181	125,688	131,028	136,265	138,605	145,608	67,289	86%
合計	9	16	20	13	150,681	195,310	234,224	257,624	270,339	282,627	289,730	305,900	155,219	103%

首都圏新都市鉄道株公表資料よりアーク作成

他に、05年度からの増加数は、千葉県（5駅）が44,328人（増加率：125%）、埼玉県（2駅）が16,053人（同160%）、輸送人員が最も多い東京都（7駅）は67,289人（同86%）で、東京都以外の3県は増加率が100%を超えている。

県内の輸送人員は守谷駅が最も増加

12年度の県内6駅の輸送人員をみると、関東鉄道常総線と接続する守谷駅が23,717人で最も多く、つくば駅が16,633人で続いている。

05年度からの増加数は、守谷駅が11,526人（増加率：95%）で、都内の駅を除くと、JR武蔵野線と接続する南流山駅（千葉県）、東武野田線と接続する流山おおたかの森駅（千葉県）に次いで増加している。

また、研究学園駅の増加率は413%でTX全駅の中で最も高く、みらい平駅（306%）、万博記念公園駅（239%）、みどりの駅（190%）も大幅に増加している。

2. TX沿線地域の人口構成と推移（図表3・4・5）

守谷市は年少・生産年齢人口の構成比が高い

茨城・千葉・埼玉県のTX沿線7市における、10年の年齢3区分別人口をみると、老年人口の構成比は全市がそれぞれの県全体を下回っている。

7市のうち、年少人口及び生産年齢人口の構成比が最も高く、老年人口の構成比が最も低いのは守谷市で、年少人口が16.3%、生産年齢人口が69.3%、老年人口が14.4%となっている。

老年人口の構成比が最も高いのはつくばみらい市（21.7%）であるが、県全体（22.5%）に比べ下回っている。また、12年の住民基本台帳をみると、みらい平駅周辺の伊奈・谷和原丘陵部地区の構成比は、年少人口が21.5%、生産年齢人口が72.1%、老年人口が6.4%となっており、市全体に比べ構成が大きく異なっている。

図表3 TX沿線自治体の年齢3区分別人口（10年）

（単位：人）

	総数	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)
つくば市	214,590	32,225	145,431	33,933
構成比	100.0%	15.2%	68.7%	16.0%
つくばみらい市	44,461	5,940	28,846	9,656
構成比	100.0%	13.4%	64.9%	21.7%
守谷市	62,482	10,142	43,175	8,955
構成比	100.0%	16.3%	69.3%	14.4%
茨城県	2,969,770	399,638	1,891,701	665,065
構成比	100.0%	13.5%	64.0%	22.5%
柏市	404,012	54,571	267,374	80,129
構成比	100.0%	13.6%	66.5%	19.9%
流山市	163,984	22,112	107,576	33,808
構成比	100.0%	13.5%	65.8%	20.7%
千葉県	6,216,289	799,646	4,009,060	1,320,120
構成比	100.0%	13.0%	65.4%	21.5%
三郷市	131,415	17,200	88,480	25,618
構成比	100.0%	13.1%	67.4%	19.5%
八潮市	82,977	11,661	54,987	16,085
構成比	100.0%	14.1%	66.5%	19.4%
埼玉県	7,194,556	953,668	4,749,108	1,464,860
構成比	100.0%	13.3%	66.3%	20.4%

※総数には年齢不詳を含む。

出所：国勢調査

図表4 伊奈・谷和原丘陵部地区（みらい平）の年齢3区分別人口（12年）

（単位：人）

	総数	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)
陽光台・紫峰ヶ丘・富士見ヶ丘	7,313	1,569	5,274	470
構成比	100.0%	21.5%	72.1%	6.4%

※12年10月1日現在（住民基本台帳）

出所：つくばみらい市住民基本台帳

図表5 TX沿線自治体の人口推移

（単位：人）

市町村		05年	06年	07年	08年	09年	10年	11年	12年	05-12年	
										増加数	増加率
茨城	つくば市	200,528	203,280	206,661	209,411	212,445	214,590	215,887	217,315	16,787	8%
	つくばみらい市	40,174	40,523	41,697	42,647	43,557	44,461	45,198	45,756	5,582	14%
	守谷市	53,700	55,765	57,399	58,861	60,701	62,482	62,884	63,279	9,579	18%
	小計	294,402	299,568	305,757	310,919	316,703	321,533	323,969	326,350	31,948	11%
千葉	柏市	380,963	384,420	388,350	391,943	397,446	404,012	405,658	404,578	23,615	6%
	流山市	152,641	154,619	155,876	158,608	161,077	163,984	166,052	167,184	14,543	10%
	小計	533,604	539,039	544,226	550,551	558,523	567,996	571,710	571,762	38,158	7%
埼玉	八潮市	75,507	76,927	78,347	79,978	81,231	82,977	83,600	84,465	8,958	12%
	三郷市	128,278	129,244	129,033	129,127	130,238	131,415	132,116	132,377	4,099	3%
	小計	203,785	206,171	207,380	209,105	211,469	214,392	215,716	216,842	13,057	6%
合計	1,031,791	1,044,778	1,057,363	1,070,575	1,086,695	1,103,921	1,111,395	1,114,954	83,163	8%	

※つくばみらい市：平成18年3月27日伊奈町と谷和原村が合併
※各年10月1日現在

出所：05・10年＝国勢調査、その他＝茨城県常住人口調査・千葉県毎月常住人口調査・埼玉県推計人口

TX沿線全市で人口が増加

7市における人口の推移をみると、05年から12年にかけて全市で増加している。

最も増加しているのは柏市（23,615人増）で、つくば市（16,787人増）、流山市（14,543人増）、守谷市（9,579人増）が続いている。

なお、茨城県内44市町村のうち、05年から12年にかけて人口が増加したのは10市町村で、増加数はつ

くば市が第1位、守谷市が第2位、つくばみらい市が第5位となっている。

3. 県内TX沿線自治体の社会動態

（図表6・7・8・9）

茨城県常住人口調査から、つくば市、つくばみらい市及び守谷市（県内沿線3市）における05年から12年の8年間の社会動態をみていく。

図表6 県内TX沿線自治体の社会動態

（単位：人）

市	年	社会増減数				転入者数				転出者数			
		総数	県内	県外	その他	総数	県内	県外	その他	総数	県内	県外	その他
つくば市	05	2,080	691	956	433	15,338	4,412	9,101	1,825	13,258	3,721	8,145	1,392
	06	1,563	488	1,495	△ 420	15,582	4,535	9,417	1,630	14,019	4,047	7,922	2,050
	07	2,596	710	1,785	101	15,907	4,758	9,471	1,678	13,311	4,048	7,686	1,577
	08	1,630	535	1,100	△ 5	15,794	4,622	9,393	1,779	14,164	4,087	8,293	1,784
	09	2,579	750	1,359	470	16,384	4,741	9,713	1,930	13,805	3,991	8,354	1,460
	10	2,159	768	1,281	110	15,341	4,535	10,662	144	13,182	3,767	9,381	34
	11	533	918	△ 507	122	14,570	4,496	9,900	174	14,037	3,578	10,407	52
	12	923	1,016	298	△ 391	14,455	4,506	9,684	265	13,532	3,490	9,386	656
	小計 (構成比)	14,063 (100.0%)	5,876 (41.8%)	7,767 (55.2%)	420 (3.0%)	123,371 (100.0%)	36,605 (29.7%)	77,341 (62.7%)	9,425 (7.0%)	109,308 (100.0%)	30,729 (28.1%)	69,574 (63.6%)	9,005 (8.2%)
つくばみらい市	05	71	65	3	3	1,684	882	771	31	1,613	817	768	28
	06	525	93	396	36	2,111	941	1,133	37	1,586	848	737	1
	07	1,283	523	748	12	2,812	1,296	1,484	32	1,529	773	736	20
	08	905	365	532	8	2,492	1,164	1,304	24	1,587	799	772	16
	09	822	262	529	31	2,455	1,103	1,310	42	1,633	841	781	11
	10	814	275	531	8	2,641	1,207	1,411	23	1,827	932	880	15
	11	684	328	339	17	2,504	1,217	1,260	27	1,820	889	921	10
	12	492	224	261	7	2,456	1,178	1,247	31	1,964	954	986	24
	小計 (構成比)	5,596 (100.0%)	2,135 (38.2%)	3,339 (59.7%)	122 (2.2%)	19,155 (100.0%)	8,988 (46.9%)	9,920 (51.8%)	247 (1.3%)	13,559 (100.0%)	6,853 (50.5%)	6,581 (48.0%)	125 (0.9%)
守谷市	05	1,021	416	570	35	3,778	1,434	2,279	65	2,757	1,018	1,709	30
	06	1,984	691	1,269	24	4,541	1,618	2,871	52	2,557	927	1,602	28
	07	1,189	298	880	11	3,976	1,399	2,548	29	2,787	1,101	1,668	18
	08	1,079	263	819	△ 3	3,865	1,337	2,506	22	2,786	1,074	1,687	25
	09	1,654	390	1,264	0	4,417	1,413	2,975	29	2,763	1,023	1,711	29
	10	1,067	197	847	23	3,781	1,220	2,527	34	2,714	1,023	1,680	11
	11	73	72	△ 17	18	3,186	1,123	2,021	42	3,113	1,051	2,038	24
	12	11	37	58	△ 84	3,113	1,123	1,963	27	3,102	1,086	1,905	111
	小計 (構成比)	8,078 (100.0%)	2,364 (29.3%)	5,690 (70.4%)	24 (1.0%)	30,657 (100.0%)	10,667 (34.8%)	19,690 (64.2%)	300 (1.0%)	22,579 (100.0%)	8,303 (36.8%)	14,000 (62.0%)	276 (1.2%)
合計 (構成比)	27,737 (100.0%)	10,375 (37.4%)	16,796 (60.6%)	566 (2.0%)	173,183 (100.0%)	56,260 (32.5%)	106,951 (61.8%)	9,972 (5.8%)	145,446 (100.0%)	45,885 (31.5%)	90,155 (62.0%)	9,406 (6.5%)	

※「その他」：転入者～従前の住所地が不明又は帰化、転出者～転出先の住所地が不明又は国籍離脱

※つくばみらい市：05年は旧伊奈町・旧谷和原村を合計した数値（旧伊奈町・旧谷和原村間の移動数（旧伊奈町→旧谷和原村：24人、旧谷和原村→旧伊奈町：20人）を含む）
出所：茨城県常住人口調査

(2)つくばみらい市

05～12年の転入者数は19,155人、転出者数は13,559人で、社会増減数は5,596人の転入超過となっている。

社会増減数（転入超過数）の内訳は、県内が2,135人（38.2%）、県外が3,339人（59.7%）、その他が122人（2.2%）で、11～12年は県内、県外の転入超過数は同水準にある。

転入者数は、県内が8,988人（46.9%）、県外が9,920人（51.8%）で、県内は07年以降、県外は06年以降ともに1千人以上転入している。

転出者は、県内が6,853人（50.5%）、県外が6,581人（48.0%）で、県内、県外ともに転出者数は増加傾向にある。

①県内各市町村との移動状況

転入超過は35市町村で、最も多いのはつくば市の577人、以下守谷市が503人、常総市が301人、取手市が114人となっている。

一方、転出超過は8市町で、鹿嶋市（111人）、常陸太田市（73人）以外はいずれも20人未満となっている。

②他都道府県との移動状況

転入超過は37都道府県で、最も多いのは東京都の875人、以下千葉県が823人、埼玉県が572人、神奈川県が368人、大阪府が110人となっている。

一方、転出超過は9県で、いずれも10人未満となっている。

(3)守谷市

05～12年の転入者数は30,657人、転出者数は22,579人で、社会増減数は8,078人の転入超過となっている。

社会増減数（転入超過数）の内訳は、県内が2,364人（29.3%）、県外が5,690人（70.4%）、その他が24人（1.0%）で、11～12年は県内、県外ともに転入超過数が減少し、11年は県外が転出超過となっている。

転入者数は、県内が10,667人（34.8%）、県外が19,690人（64.2%）で、県内は06年、県外は09年を

ピークに減少傾向にある。

転出者は、県内が8,303人（36.8%）、県外が14,000人（62.0%）で、11～12年は県外への転出者数が増加している。

①県内各市町村との移動状況

転入超過は37市町村で、最も多いのは取手市の801人、以下つくば市が373人、坂東市が238人、土浦市が202人、牛久市が195人、水戸市が143人、常総市が140人、下妻市が100人となっている。

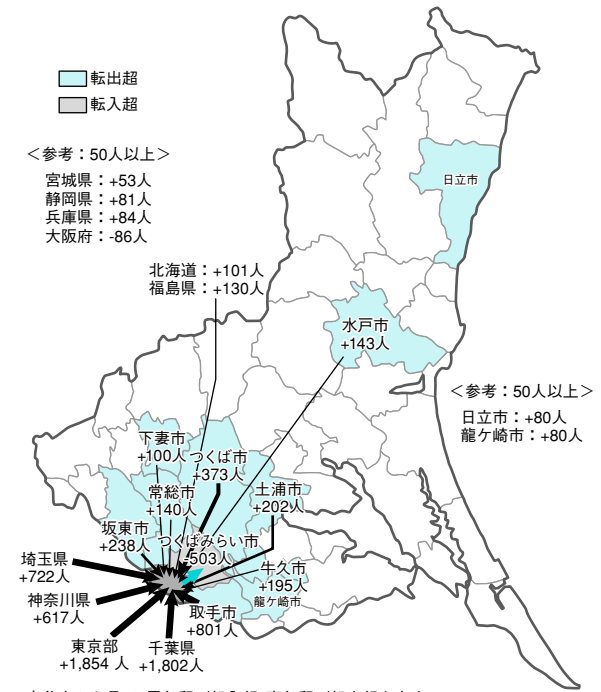
転出超過は6市町村で、つくばみらい市（503人）以外はいずれも30人未満となっている。

②他都道府県との移動状況

転入超過は34都道府県で、最も多いのは東京都の1,854人、以下千葉県が1,802人、埼玉県が722人、神奈川県が617人、福島県が130人、北海道が101人となっている。

一方、転出超過は12府県で、大阪府の86人、京都府の49人を除きいずれも30人未満となっている。

図表9 守谷市の社会動態(05～12年)



※守谷市から見て、黒矢印が転入超、青矢印が転出超を表す
 ※数値は、ネットの社会動態を表す（県内は転入届から算出）
 ※100人以上の市町村、都道府県を表記

出所：茨城県常住人口調査

4. TX沿線自治体住民の通勤・通学行動

(図表10・11・12・13・14・15)

10年の国勢調査から、県内沿線3市の通勤・通学行動をみていく。

(1)通勤行動

①つくば市

市内通勤が62.5%、市外通勤が32.0%で、市外のうち県内は63.8%、県外は27.8%となっている。

県内では、土浦市が30.6%で最も高く、牛久市、常総市、つくばみらい市が8～9%となっている。

一方、県外は東京都が69.9%を占め、千葉県が16.9%で続く。

②つくばみらい市

市内通勤が33.9%、市外通勤が64.9%で、市外のうち県内は63.4%、県外は32.3%となっている。

県内では、つくば市が27.8%で最も高く、守谷市、常総市、取手市が15～20%となっている。

一方、県外は東京都が62.3%で最も高く、千葉県が27.7%で続いている。

③守谷市

市内通勤が32.4%、市外通勤が65.9%で、市外のうち県内は40.7%、県外は53.9%となっている。

県内では、常総市、取手市が22.8%、22.0%で高く、以下つくば市が18.5%、つくばみらい市が17.0%となっている。

一方、県外は東京都が67.6%を占め、千葉県が23.5%で続いている。

(2)通学行動

①つくば市

市内通学が58.3%、市外通学が34.3%で、市外のうち県内は54.1%、県外は38.4%となっている。

県内では、土浦市が47.4%で最も高く、以下牛久市が16.9%となっている。

一方、県外は東京都が60.1%で最も高く、千葉県が25.4%で続いている。

②つくばみらい市

市内通学が23.3%、市外通学が75.8%で、市外の

うち県内は56.3%、県外は39.4%となっている。

県内では、つくば市が26.6%、取手市が22.7%で高い。

一方、県外は東京都が56.3%で最も高く、千葉県が32.6%で続いている。

③守谷市

市内通学が16.4%、市外通学が83.2%で、市外のうち県内は44.4%、県外は50.0%となっている。

県内では、つくば市が21.6%、常総市が20.1%で高い。

一方、県外は東京都が54.2%で最も高く、千葉県が34.6%で続いている。

図表10 TX沿線自治体常住者(15歳以上)の通勤先(10年)
(単位:人)

	つくば市		つくばみらい市		守谷市	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
常住者	99,865	100.0%	21,972	100.0%	31,291	100.0%
市内	62,390	62.5%	7,456	33.9%	10,131	32.4%
市外	31,973	32.0%	14,264	64.9%	20,624	65.9%
県内	20,405	(63.8%)	9,037	(63.4%)	8,389	(40.7%)
県外	8,898	(27.8%)	4,613	(32.3%)	11,115	(53.9%)
不詳	2,670	(8.4%)	614	(4.3%)	1,120	(5.4%)
不詳	5,502	5.5%	252	1.1%	536	1.7%

※構成比のうちカッコ書きは、市外に対する構成比。 出所:国勢調査

図表11 TX沿線自治体常住者(15歳以上)の
主な県内通勤先(10年)

(単位:人)

	つくば市		つくばみらい市		守谷市	
	人数	県内に対する構成比	人数	県内に対する構成比	人数	県内に対する構成比
水戸市	631	3.1%	54	0.6%	68	0.8%
土浦市	6,235	30.6%	345	3.8%	252	3.0%
龍ヶ崎市	729	3.6%	227	2.5%	185	2.2%
下妻市	1,093	5.4%	89	1.0%	77	0.9%
常総市	1,692	8.3%	1,601	17.7%	1,913	22.8%
取手市	763	3.7%	1,364	15.1%	1,844	22.0%
牛久市	2,016	9.9%	267	3.0%	137	1.6%
つくば市	—	—	2,516	27.8%	1,550	18.5%
守谷市	642	3.1%	1,887	20.9%	—	—
筑西市	807	4.0%	43	0.5%	56	0.7%
坂東市	357	1.7%	322	3.6%	596	7.1%
つくばみらい市	1,671	8.2%	—	—	1,429	17.0%
阿見町	1,098	5.4%	73	0.8%	55	7.3%

出所:国勢調査

図表12 TX沿線自治体常住者(15歳以上)の
主な県外通勤先(10年)

(単位:人)

	つくば市		つくばみらい市		守谷市	
	人数	県外に対する構成比	人数	県外に対する構成比	人数	県外に対する構成比
東京都	6,222	69.9%	2,874	62.3%	7,518	67.6%
千葉県	1,504	16.9%	1,279	27.7%	2,607	23.5%
埼玉県	534	6.0%	299	6.5%	677	6.1%
神奈川県	250	2.8%	99	2.1%	239	2.2%

出所:国勢調査

図表13 TX沿線自治体常住者(15歳以上)の通学先(10年)
(単位:人)

	つくば市		つくばみらい市		守谷市	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
常住者	17,011	100.0%	2,106	100.0%	3,444	100.0%
市内	9,912	58.3%	490	23.3%	566	16.4%
市外	5,842	34.3%	1,596	75.8%	2,864	83.2%
県内	3,163	(54.1%)	898	(56.3%)	1,272	(44.4%)
県外	2,246	(38.4%)	629	(39.4%)	1,433	(50.0%)
不詳	433	(7.4%)	69	(4.3%)	159	(5.6%)
不詳	1,257	7.4%	20	0.9%	14	0.4%

※構成比のうちカッコ書きは、市外に対する構成比。 出所:国勢調査

図表14 TX沿線自治体常住者（15歳以上）の
主な県内通学先（10年）

(単位：人)

	つくば市		つくばみらい市		守谷市	
	人数	県内に対する構成比	人数	県内に対する構成比	人数	県内に対する構成比
土浦市	1,498	47.4%	112	12.5%	177	13.9%
下妻市	245	7.7%	12	1.3%	9	0.7%
常総市	203	6.4%	148	16.5%	256	20.1%
取手市	229	7.2%	204	22.7%	204	16.0%
牛久市	535	16.9%	48	5.3%	73	5.7%
つくば市	—	—	239	26.6%	275	21.6%
守谷市	25	0.8%	62	6.9%	—	—
つくばみらい市	77	2.4%	—	—	195	15.3%

出所：国勢調査

図表15 TX沿線自治体常住者（15歳以上）の
主な県外通学先（10年）

(単位：人)

	つくば市		つくばみらい市		守谷市	
	人数	県外に対する構成比	人数	県外に対する構成比	人数	県外に対する構成比
東京都	1,350	60.1%	354	56.3%	776	54.2%
千葉県	570	25.4%	205	32.6%	496	34.6%
埼玉県	178	7.9%	48	7.6%	106	7.4%
神奈川県	89	4.0%	20	3.2%	45	3.1%

出所：国勢調査

5. 地価の推移 (図表16・17・18・19)

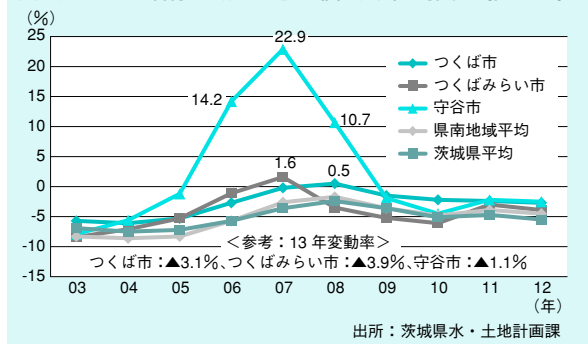
県内沿線3市における公示地価の推移について、茨城県平均や県南地域平均と比較しながらみていく。

(1)住宅地

住宅地は、茨城県平均、県南地域平均ともに03年以降下落が続いており、12年の変動率はそれぞれ△5.5%、△4.5%となっている。

一方、守谷市は、06～08年にかけて大幅に上昇し、つくば市、つくばみらい市も上昇、横ばいで推移した。09年以降は茨城県平均、県南地域平均ほどではないものの下落が続いており、12年の変動率は、つくば市が△2.7%、つくばみらい市が△3.9%、守谷市が△2.5%となっている。

図表16 TX沿線地域の公示地価変動率の推移（住宅地）



なお、13年は調査時点の用途区分を変更したことから、住宅地は12年以前と比較できないものの、守谷市は変動率が△1.1%で、県内市町村のうち最も下落幅が小さく、守谷駅徒歩圏の住宅地を中心に土地需要が高まっている。

13年の公示価格の県内上位地点は、守谷市が第1位、つくば市が第2・4・5位となっている。

図表17 公示価格の上位地点（住宅地、13年）

(単位：円/m²)

順位	所在	地価	最寄駅からの距離
1	守谷市ひがし野1丁目	140,000	守谷駅550m
2	つくば市千現1丁目	118,000	つくば駅2.1km
3	水戸市備前町5	112,000	水戸駅1.7km
4	つくば市天久保1丁目	103,000	つくば駅1.4km
5	つくば市春日2丁目	102,000	つくば駅1.2km

出所：茨城県水・土地計画課

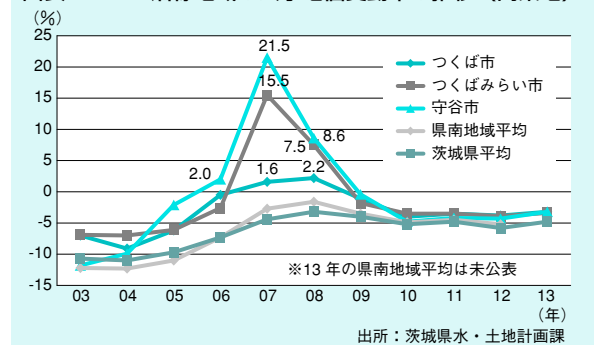
(2)商業地

商業地は、茨城県平均、県南地域平均ともに03年以降下落が続いており、12年の変動率はそれぞれ△5.8%、△5.2%となっている。

一方、守谷市、つくばみらい市は、07～08年に大幅に上昇し、つくば市も上昇した。09年以降は茨城県平均、県南地域平均ほどではないものの下落が続いており、13年の変動率は、つくば市、守谷市が△3.2%、つくばみらい市が△3.4%となっている。

13年の公示価格の県内上位地点は、つくば市が第2・4位、守谷市が第3位となっている。

図表18 TX沿線地域の公示地価変動率の推移（商業地）



図表19 公示価格の上位地点（商業地、13年）

(単位：円/m²)

順位	所在	地価	最寄駅からの距離
1	水戸市宮町1丁目	326,000	水戸駅前
2	つくば市竹園1丁目	240,000	つくば駅300m
3	守谷市中央2丁目	163,000	守谷駅130m
4	つくば市東新井24	156,000	つくば駅700m
5	水戸市南町2丁目	146,000	水戸駅800m

出所：茨城県水・土地計画課

第3章 TX沿線開発・まちづくりの現状

本章では、各種データやTX沿線の県、市、UR都市機構（（独）都市再生機構）、不動産業者へのヒアリングなどから、茨城県から埼玉県にかけての18地区における開発及びまちづくりの現状を整理する。

第1節 茨城県内の現状（8地区）

図表20 TX沿線開発の状況（茨城県）

地区名	中根・金田台地区	葛城地区 (研究学園 葛城)	上河原崎・中西地区 (田園都市 鳥名)	島名・福田坪地区 (田園都市 鳥名)	萱丸地区 (つくばみどりの里)	伊奈・谷和原丘陵部地区 (みらい平)	守谷東地区	守谷駅周辺地区
市町村名	つくば市							
最寄駅	つくば駅	研究学園駅	万博記念公園駅		みどりの駅	つくばみらい市 みらい平駅	守谷市 守谷駅	
事業主体	UR都市機構	UR都市機構	茨城県	茨城県	UR都市機構	茨城県	守谷市守谷東特定土地区画整理組合	守谷市
施行面積①	189.9ha	484.7ha	168.2ha	242.9ha	292.7ha	274.9ha	39.5ha	38.7ha
整備面積②	15.5ha	386.2ha	14.2ha	113.0ha	109.8ha	272.1ha	39.5ha	38.7ha
進捗率(②÷①)	8%	80%	8%	47%	38%	99%	100%	100%
計画人口	8,000人	25,000人	11,000人	15,000人	21,000人	16,000人	2,400人	3,800人
整備前人口(A)	144人	29人	21人	219人	443人	496人	281人	830人
13.4.1人口(B)	323人	7,614人	112人	3,256人	2,882人	7,808人	4,132人	2,034人
(B) - (A)	179人	7,585人	91人	3,037人	2,439人	7,312人	3,851人	1,204人
施行期間	04～18年度	00～18年度	00～19年度	00～19年度	00～18年度	93～17年度	完了	完了

各自自治体、URの公表資料等からアーク作成

1. 開発の進捗及び人口増加の状況（図表20・21）

つくばみらい市の開発はほぼ完了

各地区の開発の進捗状況を見ると、つくば市は、市役所が移転し、小売業などの進出も相次いでいる。葛城地区が、進捗率80%で最も進んでいる。以下、島名・福田坪地区が47%、萱丸地区が38%で続いている。一方、中根・金田台地区、上河原崎・中西地区といった駅から離れた地区の開発は遅れている。

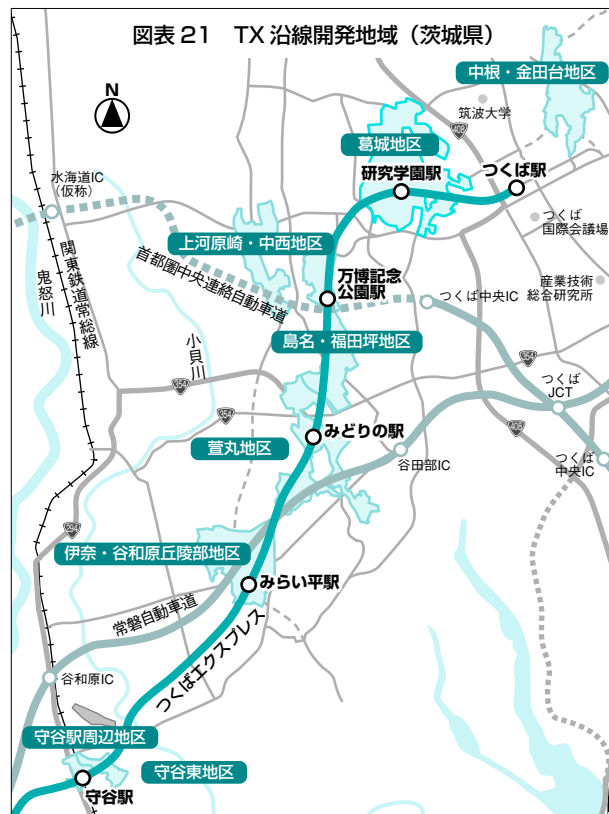
つくばみらい市は、伊奈・谷和原丘陵部地区の進捗率が99%でほぼ開発が完了している。

守谷市は、09年までに守谷東地区、守谷駅周辺地区ともに開発が完了している。

葛城地区の人口が大きく増加

各地区における整備前から13年4月までの人口推移を見ると、増加数が最も多いのは葛城地区で、7,585人増加している。次いで伊奈・谷和原丘陵部地区が7,312人、守谷東地区が3,851人、島名・福田坪地区が3,037人それぞれ増加している。

一方、中根・金田台地区は179人の増加、上河原



崎・中西地区は91人の増加に止まっている。

2. 自治体毎の開発・まちづくりの状況

(1)つくば市

◆中根・金田台地区

- ・最寄駅：つくば駅
- ・事業主体：UR都市機構
- ・販売実績：(URの販売実績はなし～地権者による土地活用は一部実施中)
- ・進出企業：(商業用地なし)

地区の特徴

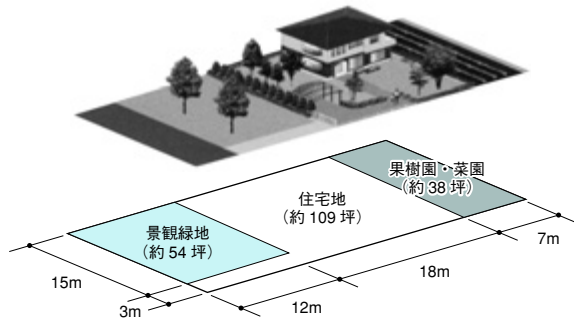
地区内の国指定史跡「金田官衙遺跡」への影響に配慮した都市計画道路の変更が発生したため、葛城地区・萱丸地区に比べ事業計画の認可手続きが遅れた。

宅地について

春風台では、地権者が緑住農一体型住宅地による土地活用を進めている。アメリカのオークパークやビレッジホームズなど、環境共生や住宅の統一感、コミュニティを重視した高級住宅地を手本としている。1つの画地が景観緑地・宅地・菜園の3つのパートからなり、面積も約200坪（標準タイプ）で余裕がある（図表22）。

その他、通常の戸建住宅向け画地の販売も進んでいる。

図表22 緑住農一体型の画地



出所：UR都市機構

◆葛城地区（研究学園 葛城）

- ・最寄駅：研究学園駅
- ・事業主体：UR都市機構
- ・販売実績：35.6ha
(内訳：個人向け住宅地3.0ha、法人向け住宅地

28.5ha、法人向け商業地4.1ha)

- ・進出企業：イーアスつくば（大和ハウス工業(株)）、コストコホールセールジャパン(株)、CYBERDYNE(株)、理想科学工業(株)など

地区の特徴

10年5月につくば市役所が移転開庁し、つくば市の副都心的機能を果たしている。さらに、イーアスつくばや、13年7月に開店したコストコなど大規模な商業施設が集積している。

造成工事は道路、宅地の整備を含め、13年度中に完了する見通しである。

研究学園駅は、12年10月の通勤快速導入で秋葉原駅への所要時間が短縮された。

宅地について

宅地は、UR都市機構で35.6haを販売済みである。県では第10次分譲分が募集を終了している。UR都市機構茨城地域事業本部や県つくば地域振興課によれば、葛城地区での住宅購入者は、研究所勤務者など市内に勤務する方が多い。市中心部のアパート居住者の住み替えの他、千葉県など県外からつくばへ通勤している方の住宅購入も多い。最近では、市中心部の公務員宿舎廃止の影響などから、住宅購入者が急増している。

現在、つくば市と大和ハウス工業(株)が共同で、「つくば環境スタイル“SMILe”を具現化する住民主導の『サスティナブルコミュニティ』構想」に基づき低炭素型まちづくりに取り組んでいる（面積5.1ha、戸建175戸）。また、その隣地には分譲マンション「ウェリスつくば研究学園」の建設も予定されている。

事業用地について

土地利用計画として、大規模な誘致施設用地が確保されており、幹線道路沿いにイーアスつくばやニトリ、コストコなど大規模な商業施設が多く立地している。その他、CYBERDYNE(株)（08年10月）、理想科学工業(株)（13年6月）などのオフィスも立地している。

◆上河原崎・中西地区（田園都市 島名）

- ・最寄駅：万博記念公園駅
- ・事業主体：茨城県
- ・販売実績：0.2ha
- ・進出企業：なし

地区の特徴・宅地について

幹線道路（県道45号つくば・真岡線バイパス）沿いに開発が進んでいる。

駅より1km程度の距離にある、地区南側の住宅地では、景観緑地を備えた「緑住街区」を整備する予定である。

住宅地の分譲は、今後の整備状況に合わせて行っていく予定である。

◆島名・福田坪地区（田園都市 島名）

- ・最寄駅：万博記念公園駅
- ・事業主体：茨城県
- ・販売実績：10.3ha（県有地4.0haを含む）
- ・進出企業：ピアシティ万博記念公園(株)カスミ、NKワークス(株)、長瀬ランダウア(株)

地区の特徴・宅地について

県誘致によるピアシティ万博記念公園（複合型ショッピングセンター）の開店をきっかけに、住宅購入が増加した。現在、第7次分譲が完売となっている。

「田園都市 島名」全体として、駅周辺部の当該地区からの開発を優先している。

自然を活かすとともに、LED照明や遮熱性の高い舗装を取り入れるなど、「人と自然にやさしいまちづくり」を進めている。

◆萱丸地区（つくばみどりの里）

- ・最寄駅：みどりの駅
- ・事業主体：UR都市機構
- ・販売実績：6.5ha
（内訳：個人向け住宅地1.9ha、法人向け住宅地2.4ha、法人向け商業地2.2ha）
- ・進出企業：(株)カスミ、ウエルシア関東(株)、美樹

工業(株)（メガソーラー）、鹿島アントラーズ
つくばアカデミーセンター

地区の特徴

つくば市内4駅の中で最も南にある。つくば中心部・東京双方に距離があり、宅地分譲のペースは緩やかである。

宅地について

駅から1～2kmの沿道には賃貸アパートが多く立ち並び、現在も建築が進んでいる。ヒアリングによると、近隣の工業団地（みどりの工業団地など）の従業員などの居住者が多い。今後は、アパート住民が戸建てへ住み替えることも想定される。

事業用地について

現在建設中である幹線道路の完成後は、谷田部インターも近く、常磐道を利用した事業用途の需要が高まると考えられる。

◆つくば市のまちづくりの状況

2ヶ所を広域活性化拠点として定めている

つくば市は、つくば駅周辺及び葛城地区を広域活性化拠点と定めている。研究学園都市の中心として商業や文化、銀行、大学などが集中するつくば駅周辺と、市の本庁舎を有し、大型商業施設の立地が相次ぐ葛城地区は、ともに都市機能を有している。

利便性向上のため各駅に駐車場を整備

つくば市では、駅利用者の利便性向上のため、つくば駅、研究学園駅、みどりの駅にキスアンドライド（※3）用の短時間駐車場を整備し、400～600台/日の利用がある。

また、研究学園駅、万博記念公園駅、みどりの駅には、パークアンドライド（※4）駐車場をそれぞれ307台、51台、202台を整備し、研究学園駅、万博記念公園駅は、定期駐車・普通駐車を合わせ日中はほぼ満車となっている。

関連事業者へのヒアリングによると、駐車場の利用者は市内の他、土浦市、下妻市、常総市、筑西市、桜川市などの住民で、通勤者だけでなく大学生などもみられる。

(※3) 自宅から公共交通機関の乗降所まで自動車等で家族に送り迎えをしてもらう通勤・通学形態。

(※4) 電車の駅やバスの停留場の近くまで自家用車や自転車などで行き、併設された駐車場に駐車して(PARK)、公共交通機関に乗る(RIDE)方法。

公務員宿舎廃止がもたらす影響

財務省は、11年12月及び12年11月に国家公務員宿舎の削減計画を発表し、つくば市中心部の国家公務員宿舎2,566戸(うち入居戸数1,925戸)について16年度までの廃止を決定した。市内では新築・中古を問わず不動産物件の需要が高まっている。

また、公務員宿舎の廃止に伴う人口流出で、周辺商業施設の顧客減や学校の人員減、廃止後の景観悪化など様々な影響が懸念されている。

「つくばスタイル科」でつくばならではの教育

つくば市の15学園(公立小・中学校52校)は、文部科学省から教育課程特例校の指定(※5)を受け、「つくばスタイル科」を創設した。新教科「つくばスタイル」に定められている、自然やつくばならではの知的環境を活かした教育を行っている。

つくばスタイル科は、大きく「環境」、「キャリア」、「健康・安全(防災)」、「歴史文化」の単元を中心に、環境、キャリア、歴史文化、健康安全(防災)、科学技術、国際理解、福祉、豊かな心の8項目を学習している。

(※5) 地域の実態に照らし、より効果的な教育を実施するため、当該学校又は地域の特色を生かした特別の教育課程を編成して教育を実施できる制度。

大学と連携してまちづくり団体を支援

つくば市では、地域で行うまちづくり活動に取り組む市民団体に対して支援を行っている(地域まちづくり活動支援事業)。

身近なまちの生活の中で問題を感じた市民は、その問題を話し合う仲間を5人以上集め、まちづくりグループとして市に登録する。すると、市より課題に応じたアドバイザーの派遣を受け、問題に関するアドバイスを受けることができる。登録された団体は、まちづくりの活動状況ごとに4つの段階に分けられ、3段階目では、コンサルタントの派遣や、活

動資金の助成を受けることができる。さらに4段階目では、都市計画建設等活動団体として、市へ都市計画策定等の提案をすることができる。

現在は、「テクノパーク桜まちづくりを考える会」など5団体が登録されており、まちづくり活動に取り組んでいる。

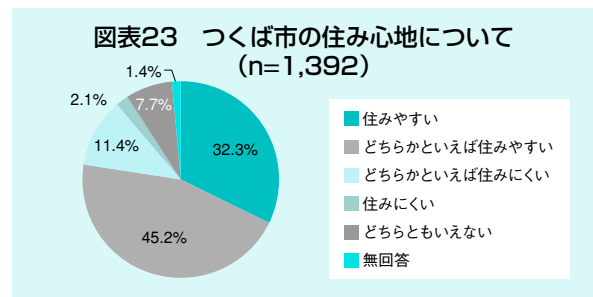
◆アンケート結果からみる市民の意識

つくば市が11年8月に実施した「つくば市民意識調査」(※6)から、市民の意識について確認する。

(※6) TX沿線地域の居住者のみを対象としたものでないことに注意が必要。

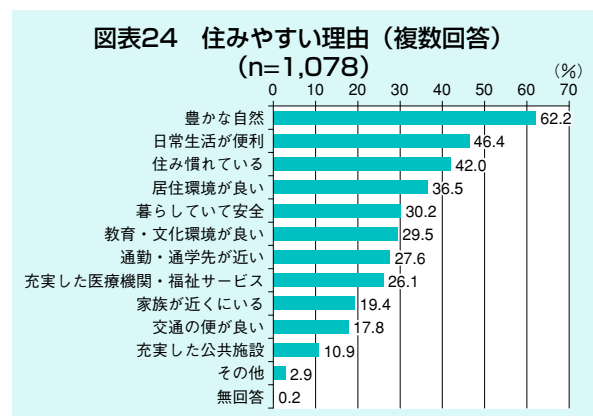
住みやすさを感じる市民が多数を占める

住み心地は、「住みやすい」、「どちらかといえば住みやすい」を合わせ、77.5%が評価している(図表23)。



住みやすい理由は「豊かな自然」が6割

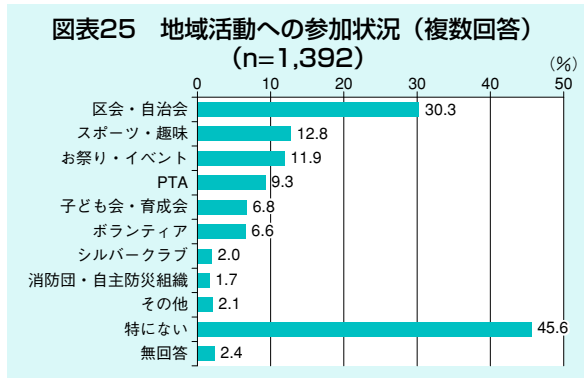
「住みやすい」、「どちらかといえば住みやすい」と回答した方の理由は、「豊かな自然」が62.2%で最も高く、「日常生活が便利」、「住み慣れている」が続いている(図表24)。



「区会・自治会」活動への参加が3割

地域活動への参加状況は、「特にない」が45.6%で最も高く、「区会・自治会」が30.3%、「スポーツ・趣味」が12.8%、「お祭り・イベント」が11.9%で続いている（図表25）。

「特にない」と回答した方の理由は、「仕事で忙しい」、「情報がない」が4割となっている。



(2)つくばみらい市

◆伊奈・谷和原丘陵部地区（みらい平）

- ・最寄駅：みらい平駅
- ・事業主体：茨城県
- ・販売実績：20.5ha（県有地12.5haを含む）
- ・進出企業：(株)とりせん、ピアシティみらい平（株）カスミ）、アシックス物流(株)つくば配送センターなど

地区の特徴

みらい平駅は、都内通勤者の他、研究学園都市方面へ通勤する人も多い。駅に近い住民は、駅前の市営駐輪場（無料）に自転車を止め、電車で通勤する人が多い。

宅地について

守谷市やつくば市葛城地区に比べ、土地価格は低廉である。駅周辺部（陽光台地区・紫峰ヶ丘地区・富士見ヶ丘地区）では、現在第10次分譲まで募集している。民間事業者は、(株)ヤマダ・エスバイエルホームの「スマニティコンフォつくばみらい平（27区画）」が販売中で、(株)フージャースコーポレーションの分譲マンションが建築されている。その他、大

和ハウス工業(株)など4社（戸建32戸予定）、積水ハウス(株)（戸建45戸予定）が土地を取得している。

沿道や住宅地内には賃貸アパートが立ち並び、入居者がみらい平周辺の住環境を気に入り、戸建てに住み替えるケースも多い。

入居する世帯の多くが子どもを持つ家族であるため、小学校に入学する子どもの数が急増している。駅周辺部に最も近い小張小学校は児童を収容しきれず、近隣の小学校3校にバスで児童を送り出している。15年春には、陽光台地区に小学校が開校する予定である。

◆つくばみらい市のまちづくりの状況

市民農園・家庭菜園の整備

移住者向けに、市民農園が提供されている。駅前マンションに住む、庭を持たない世帯の利用が多い。つくばみらい市が運営する市民農園のほか、民間による家庭菜園もある。

- ・小張市民農園（市）

全98区画、1区画30㎡/年5,000円

- ・家庭菜園（つくばみらい市家庭菜園設置組合）

全177区画、1区画約50㎡/年5,000円

子育て環境の整備

みらい平は子育て世帯が多いことから、子育て環境の整備に力を入れている。民間保育園を誘致し、13年春に開園した。さらに、14年4月には、新たに3つの認定保育園が開園となる見通しである。

都市基盤の整備

住民の交流促進のため、14年秋に紫峰ヶ丘地区にコミュニティセンターを開館する。

また14年度中に、生活の利便性向上のため、コミュニティバスのほか、デマンドタクシーを導入する予定である。

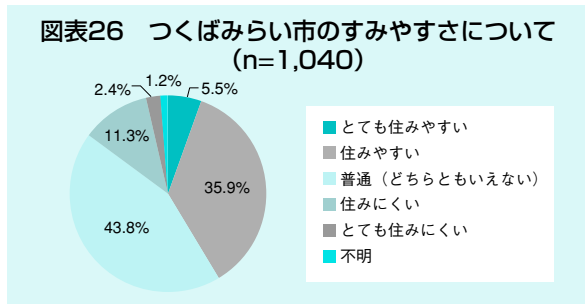
◆アンケート結果からみる市民の意識

つくばみらい市が11年7月に実施した総合計画基本計画策定のための市民アンケート（※7）から、市民の意識について確認する。

(※7) TX沿線地域の居住者のみを対象としたものでないことに注意が必要。

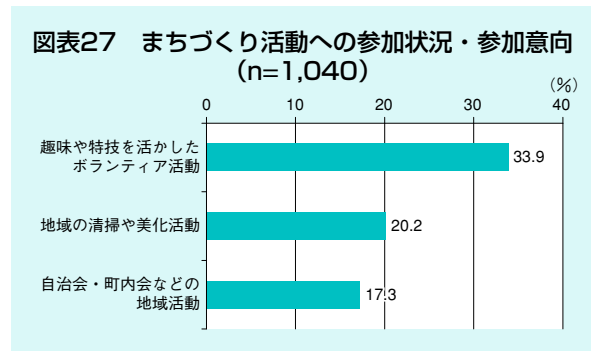
住みやすさを感じる市民が多数を占める

住みやすさは、「とても住みやすい」、「住みやすい」を合わせ41.4%が評価している(図表26)。



趣味や特技を活かした活動への関心が高い

まちづくり活動への参加状況・参加意向は、「趣味や特技を活かしたボランティア活動」が33.9%で最も高い(図表27)。



今後のまちづくり計画について

～つくばみらい市 市長公室長兼政策秘書課長 石神 栄氏に聞く

みらい平地区のエネルギーを他地区へ

当市には、みらい平地区、伊奈東地区、小絹地区、谷井田地区という4つの市街化区域があります。みらい平地区の発展は著しく、若い世代の流入・増加や、商業・業務施設の集積可能性など、TX開通によって大きなエネルギーが生まれています。しかし一方で、高齢化が進む地区があるなど、地区によって格差が生じています。

したがって、みらい平地区で生まれるエネルギーを、市内に循環させていくことが必要と考えています。

道路沿いを広域医療モールに

現在、みらい平地区のつくば一野田線沿いに、様々な科目の診療所が増えています。これらをデマンドタクシーをはじめとする地域公共交通機関などでつなぎ、広域の医療モールとして活用することを検討しています。当市は総合病院を持たない自治体ですが、つくば市、守谷市、取手市など近隣の総合病院のエリアが市内をカバーしています。1次医療を行う「かかりつけ医」

を増やすことが重要と考えています。広域医療モールが実現できれば、みらい平地区のエネルギー循環に繋がると思います。

ずっと住み続けられる街になるためには

子ども、孫の代まで長く住み続けられる環境を作るためには、就労環境を整えることが必要です。市民アンケートからも優良企業の誘致を望む声が多くあります。

当市は、15年度中の全線開通が発表された圏央道(首都圏中央連絡自動車道)の内側に位置し、常磐自動車道にも近いという立地環境にあるので、その優位性を活かし、企業誘致を推進していきます。

現在は、既存の工業専用地域の拡大や、常磐自動車道谷田部IC～谷和原IC間にスマートICを設置する計画を進めています。

また、女性が子育てしやすく、働きやすい環境を整備することも重要です。つくばみらい市全体が、TX開通を機に良い方向に向かえるよう努めてまいります。

(3)守谷市

◆守谷東地区

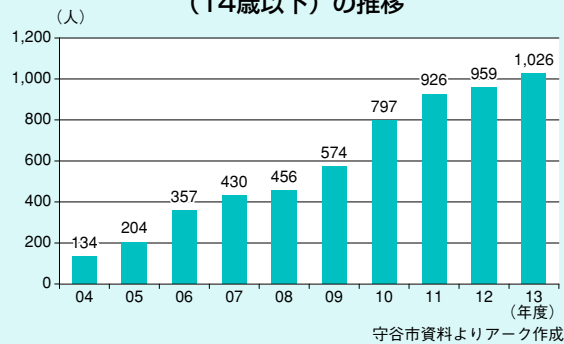
- ・最寄駅：守谷駅
- ・事業主体：守谷市守谷東特定土地区画整理組合（事業終了）
- ・進出企業：ウエルシア関東(株)

地区の特徴

組合による開発事業が終了し、商業施設やマンションの建設は概ね一巡した。

現在の住所名である、ひがし野1～3丁目における年少人口（14歳以下）の推移をみると、04年度以降増加の一途を辿り、13年度は1,026人で、04年度に比べ892人増加している（図表28）。

図表28 ひがし野地区（1～3丁目）年少人口（14歳以下）の推移



◆守谷駅周辺地区

- ・最寄駅：守谷駅
- ・事業主体：守谷市（事業終了）
- ・進出企業：アワーズもりや（三菱UFJリース(株)、(株)東横インなど

地区の特徴

守谷市による開発事業が終了し、商業施設やマンションの建設は概ね一巡した。

駅までの交通手段は、自転車・自動車ともに多く、有料駐輪場は常に満車である。また、月極め駐車場が多く、常総市、坂東市などの通勤者も含め利用している。時間貸し駐車場も多い。

駅前及び周辺の商業地・宅地について

09年、守谷市で駅前に商業施設「アワーズもりや」を建設した。当初はスーパーなどの商業、医療、駐車場等の施設として想定していたものの、現在は居酒屋など飲食店が多く入居している。

駅前に商業施設を望む市民の声があるものの、既に市内に大規模商業施設が多く立地し飽和状態にあることや、テナント入居率が低位であることから、地権者は平面駐車場として活用している。

周辺の宅地では、空き地に住宅建設が進むなど需要は依然として高い。また、商業的用途の問い合わせも多い。

【取手都市計画事業守谷市松並土地区画整理事業（ビスタシティ守谷）】

- ・最寄駅：守谷駅
- ・事業期間：11年6月～16年3月
- ・想定区画：900区画
- ・販売代理：三井不動産レジデンシャル(株)
- ・施工者：守谷市松並土地区画整理組合
- ・地区面積：約41.8ha
- ・計画人口：5,000人

ビスタシティ守谷は、守谷駅から徒歩10分の工場跡地に計画された住宅地で、13年9月中に第1期の建売分譲が開始される。

ビスタシティ守谷は、電線の地中化や太陽光発電など環境に配慮した計画が特徴である。また、周辺の松並木の保全、住民コミュニティ育成のための自治会設立といった特徴がある。街並みづくりでは、緑あふれるまちづくりを掲げる守谷市と協力し、街路樹や公園、緑地などを重視したものとなっている。

◆守谷市のまちづくりの状況

活発な市民活動

守谷市は市民活動が盛んで、まちづくりや福祉など80余りの団体が活動している。

活動の主役となっているのは、退職年齢に達した団塊の世代である。守谷市民活動支援センターによると、これまで勤務先の東京にしか目が向いていなかった人たちが、定年を迎え、自分の街のことを知れた

い、街のために何かしたいと考え始めているという。

13年6月より開始した「もりや市民大学」は、企画・運営を市民が行っている。社会や歴史、防災、景観など様々な講座が設けられ、市民が講師を務めることもある。他に、市民提案型事業で「もりや自転車マップ」を作成する、守谷市との協働活動による「守谷さとやまマップ」を作成するなど、市民と守谷市が協働で行っている事業も多い。

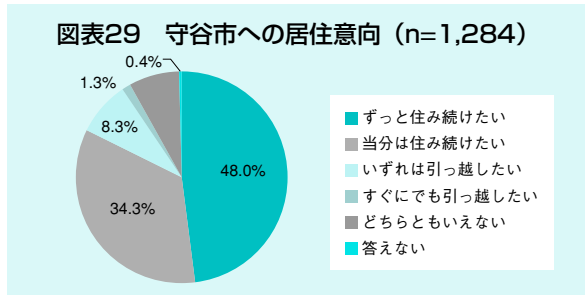
◆アンケート結果からみる市民の意識

守谷市が11年6月、12年4月に実施した総合計画後期基本計画の施策に関するアンケート（※8）から、市民の意識について確認する。

（※8）TX沿線地域の居住者のみを対象としたものでないことに注意が必要。

住み続ける意向の市民が多数を占める

守谷市への居住意向は、「ずっと住みたい」、「当分は住みたい」を合わせ、82.3%が住み続けることを希望している（図表29）。

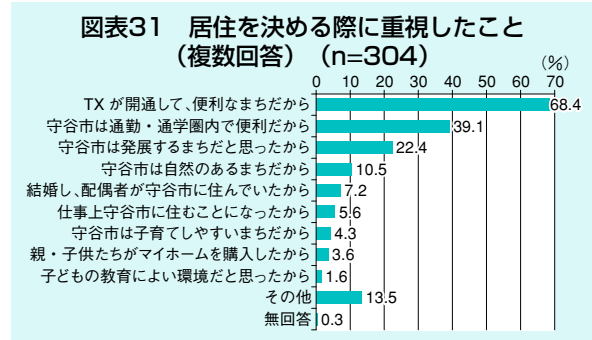
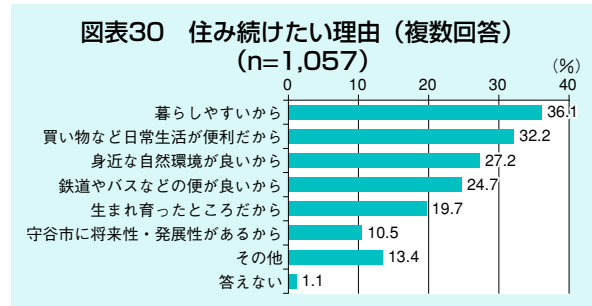


住みたい理由は「暮らしやすい」が4割弱

「ずっと住みたい」、「当分は住みたい」と回答した方の理由は、「暮らしやすいから」が36.1%で最も高く、「買い物など日常生活が便利だから」が32.2%、「身近な自然環境が良いから」が27.2%で続いている（図表30）。

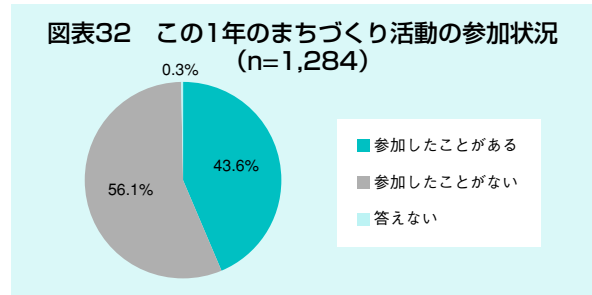
居住を決めた理由は「便利なまち」が7割弱

居住期間が5年未満の方で、居住を決める際に重視したことは、「TXが開通して、便利なまちだから」が68.4%で最も高く、「通勤・通学圏内で便利だから」が39.1%、「発展するまちだと思ったから」が22.4%で続いている（図表31）。



まちづくり活動への参加は4割

過去1年の自治会などまちづくり活動への参加状況は、「参加したことがある」が43.6%、「参加したことがない」が56.1%となっている（図表32）。



3. 不動産売買の現況

沿線各地区ともに需要が高い

不動産業者へのヒアリングによると、県内のTX沿線地域は、つくば市の公務員宿舍の廃止や、消費税増税予定の影響などから、各地区とも需要が高い状況が続いている。

つくば駅周辺は需要が高いものの、物件が少ない。商業施設等が充実している研究学園駅周辺の需要が高く、住宅の建築や企業の立地が相次いでいる。

万博記念公園駅やみどりの駅は、比較的価格が低廉なこともあり、県内の購入者が多い。特に万博記

念公園駅周辺は、スーパーや学校が近く、駅周辺に係わらず値段が手頃で人気が高まっている。また、土地活用のためアパート建設も増加している。入居者は、つくば市中心部や近隣の工業団地など、県内

に働く人が8割を占めている。

みらい平駅や守谷駅周辺は、県外からの購入者が多い。福島第一原発事故の影響などにより需要が低下した時期もあったが、現在は回復している。

TX沿線地域の開発について ~茨城県つくば地域振興課に聞く

茨城県つくば地域振興課	課長補佐（総括）	三富 健史氏
同	課長補佐（宅地企画担当）	今泉 達夫氏
同	沿線整備調整室 室長補佐	井上 和則氏

住宅地を直接販売

現在販売している住宅地は、葛城地区、島名・福田坪地区（田園都市 島名）、みらい平地区で、法人向けの大規模な住宅用地販売の他、個人向けに販売しています。それぞれ第10次、第7次、第10次分譲の募集を行いました。

住宅購入者は、未就学児を持つ30代の世帯が中心です。住宅購入の1番のインセンティブは、夫の通勤距離でなく、子どもの学校とする世帯を多く見受けられます。子どもの学校までの距離と、学校のレベルを重視しているようです。

商業・業務施設用地の販売

駅周辺へは生活利便性向上のための商業施設、また物流施設など雇用の創出につながる企業の誘致にも取り組んでいます。

企業誘致は、産業立地推進東京本部や土地販売推進本部、土浦土木事務所つくば支所とも連携しながら進めています。葛城地区の幹線道路沿いにある県有地には、これまで(株)ニトリや(株)ピーシーデポコーポレーション、イーアスつくば（大和ハウス工業(株)）、コストコホールセールジャパン(株)など様々な商業施設の誘致を図りました。

今後も各地区の特性に応じ、住民ニーズを踏まえた魅力ある施設の誘致を図っていきます。

イメージアップや販売促進に向けたPR活動

沿線地域のイメージアップと県有地の販売促進を図るため、様々なPRを行っています。

「つくばスタイル」は、UR都市機構や地元市とも連携しながら、雑誌、ブログ、フェイスブックの活用や、イベント出展を通じて認知度の向上を図っています。

個人向け住宅用地の販売では、エリアを重点化しながら東京・千葉方面や県内の無料誌などに広告を掲載しています。商業・業務施設用地の販売では、経済誌への広告掲載やDMアンケートの実施など、目的や対象などを考慮しながら効果的・効率的なPRを行っています。

地元市との連携

沿線地域に「住んで良かった」と思っていたくためには、地元市の役割も重要です。

例えば、住民の方が安心して子どもを通学させるためには、できるだけ近くに学校が立地することが重要ですが、地区内には多くの小中学校用地があることから、早期に学校が開校することにより、まちの魅力がさらに向上するのではないかと考えています。

医療や福祉についても、住民ニーズにきめ細かに対応できるのは地元市です。県では、ハード面だけではなく、ソフト面においても魅力あるまちづくりが進むように、地元市との連携を強化していきたいと考えています。

第2節 千葉・埼玉県内の現状（10地区）

1. 千葉県（図表33・34）

千葉県では、各開発地域の核となる幹線道路の建設と、既存住宅の移転交渉が進んでいる。造成が完了した保留地は一部販売を開始しているものの、住宅地、事業用地ともに、販売の本格化は道路整備完了後となる見込みである。

また、地域の魅力を高めるため、大学と連携したまちづくりや、東葛テクノプラザ（※9）などを中心とした産学官連携による産業振興を推進している。

（※9）県内企業の研究開発等の支援、研究開発者創業の支援を行うため、千葉県が柏市柏の葉地区に設置。

図表33 TX沿線開発の状況（千葉県）

地区名	柏北部東地区	柏北部中央地区	新市街地地区	運動公園周辺地区	西平井・鱈ヶ崎地区		木地区
					西平井・鱈ヶ崎地区	鱈ヶ崎・思井地区	
市町村名	柏市			流山市			
最寄駅	柏たなか	柏の葉キャンパス	流山おおたかの森	流山セントラルパーク	流山セントラルパーク・南流山		南流山
事業主体	UR都市機構	千葉県	UR都市機構	千葉県	流山市		千葉県
施行面積①	約170ha	約273ha	約286ha	約232ha	40.1ha	11.8ha	68ha
整備面積②	51.2ha	80.0ha (11年3月現在)	154.6ha	52.3ha (11年3月現在)	19.3ha (12年3月現在)	0.0ha (12年3月現在)	28.2ha (11年3月現在)
進捗率(②÷①)	30%	29%	54%	23%	48%	0%	41%
計画人口	約17,000人	約26,000人	約28,600人	約21,400人	4,000人	1,100人	約6,800人
人口	2,455人 (12年10月現在)	4,429人 (12年10月現在)	(調査なし)	(調査なし)	(調査なし)	(調査なし)	(調査なし)
施行期間	00～18年度	00～22年度	99～18年度	98～22年度	98～15年度	12～15年度	98～18年度

各自治体、URの公表資料等からアーク作成



(1) 柏市

◆ 柏北部東地区

- ・最寄駅：柏たなか駅
- ・事業主体：UR都市機構
- ・進出企業：(株)カスミ（13年10月予定）、医療法人社団葵会（進出時期未定）

元々農村であったことから、多くの農地や伝統的な農家住宅を有する。それらの地域資源を活かし、自然環境や農家集落の保全など「農あるまちづくり」を推進している。

TXは普通電車のための停車で、道路建設や宅地整備が遅れていることなどから、乗降者数は少ない。

◆ 柏北部中央地区

- ・最寄駅：柏の葉キャンパス駅
- ・事業主体：千葉県
- ・進出企業：ららぽーと柏の葉（三井不動産(株)）、オークビレッジ柏の葉（KCJ GROUP(株)）など

柏通信所跡地を区画整理し、付近に既存住宅が多い。千葉大学・東京大学のキャンパスや東葛テクノ

プラザが立地する利点を活かし、産学官連携のまちづくりを目指している。

駅周辺部は、土地所有者である三井不動産(株)の開発が進んでいる。三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンション「パークシティ柏の葉キャンパス」は、「一番街」(総戸数977戸)、「二番街」(総戸数880戸)を施行、販売した。「ららぽーと柏の葉」は、13年に大規模リニューアルしている。さらに、商業・オフィステナントスペースや長期滞在も可能なホテルを備えたビルが建設されており、14年春に竣工予定である。

整備中の幹線道路は13年度中に一部開通予定となっており、保留地販売の本格化が見込まれる。

(2)流山市

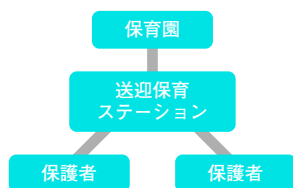
◆新市街地区

- ・最寄駅：流山おおたかの森駅
- ・事業主体：UR都市機構
- ・進出企業：流山おおたかの森S・C(東神開発(株))、(株)ベルクなど

駅周辺部を「流山新拠点」と位置付け、商業・業務施設、行政機能、住宅などが共存する複合的な都市機能を備えたまちづくりを目指している。

駅周辺部においてはマンション等の住宅建設が続いており、人口増加が著しい。駅周辺部から約1kmの場所では、大手ハウスメーカー7社による戸建住宅地「クイーンズフォレスト」(全95区画)の分譲が開始されている。

図表 35 送迎保育ステーションの仕組み



流山市は、待機児童を解消するため、07年7月、流山おおたかの森駅東口の商業ビルに送迎保育ステーションを設置した。これは、ステーションから市内の公・私立保育所(園)へ子どもを送り届け、親の送迎負担を和らげる子育て支援制度である(図表35)。利便性

が高く、利用実績が増加している。

08年7月には、南流山駅前にも同ステーションを開所している。

◆運動公園周辺地区

- ・最寄駅：流山セントラルパーク駅
- ・事業主体：千葉県
- ・進出企業：(株)ケーヨー、(株)マミーマートなど

駅周辺の土地に起伏があり、道路整備が他地域に比べ遅れている。TXは普通電車のみの停車で、駅前のスーパーなどの他に商業施設は少なく、住宅利用が中心である。

駅東口北側では、学校法人暁星国際学園(千葉県木更津市)他による、英語教育を重視した幼稚園(14年4月開園予定)、小学校(16年4月開校予定)、店舗併用型賃貸住宅(14年度入居開始)が建設されている。また、千葉県企業庁の所有地(駅東口南側)は、医療法人財団東京勤労者医療会が、東葛病院(流山市下花輪)の移転先として取得している。

◆西平井・^{ひれ}鱈ヶ崎地区

- ・最寄駅：南流山駅
- ・事業主体：流山市
- ・進出企業：(株)マミーマートなど

流山セントラルパーク駅と南流山駅の間位置し、流鉄流山線に沿って広がる。TXの駅には隣接していない。(株)URリンケージが業務委託を受け、開発や保留地の販売を行っている。

13年に開発地域を「西平井・鱈ヶ崎地区」、「鱈ヶ崎・^{おもい}思井地区」に分割した。

◆^き木地区

- ・最寄駅：南流山駅
- ・事業主体：千葉県
- ・進出企業：(株)ヤオコー(予定)

既存の街を区画整理しているため、整備面積が元々小さい。中心部を南北に走る道路が完成し、今後は保留地などの販売が進む。

中心部の67街区は、(株)長谷工コーポレーションによる集合住宅340戸・戸建住宅116区画、70街区は住友商事(株)、(株)ヤオコーによりスーパーマーケット、家電量販店、ホームセンターなどがそれぞれ整備される予定である。

2. 埼玉県 (図表36・37)

(1)三郷市

◆三郷中央地区

- ・最寄駅：三郷中央駅
- ・事業主体：UR都市機構
- ・進出企業：キヤノンファインテック(株)、能美防災(株)、エムズタウン((株)マルエツ開発)、(株)しまむら、(株)島忠、(株)ヤオコーなど

道路や施設などの建設は概ね終了し、保留地の販売が進んでいる。

07年1月、地権者、外部専門家、市からなる三郷中央地区まちづくりプロジェクトチームを結成し、都市デザインプランを検討した。

また、市の働きかけにより土地共同化利用がなされ(※10)、市民アンケートで要望が多かったスーパーマーケット(ヤオコー)の誘致を実現した。

(※10) 地権者が組織を結成し、進出希望のある企業と調整のうえ、一団のまとまった用地として所有する土地を売却、賃貸すること

(2)八潮市

◆八潮南部西地区

- ・最寄駅：八潮駅
- ・事業主体：埼玉県
- ・進出企業：(企業誘致予定なし)

住宅向けの保留地は、これまでに12.5haのうち1.9ha(15%)を販売した。今後は、民間企業と連携の上販売していく予定である。

◆八潮南部中央地区

- ・最寄駅：八潮駅
- ・事業主体：UR都市機構
- ・進出企業：フレスポ八潮、BiVi八潮(13年秋頃開業予定、共に大和リース(株))

都心への近接性や利便性を活かした住宅地の供給を目指し、住宅用地や施設用地の販売が行われている。

◆八潮南部東地区

- ・最寄駅：八潮駅
- ・事業主体：八潮市
- ・進出企業：(企業誘致予定なし)

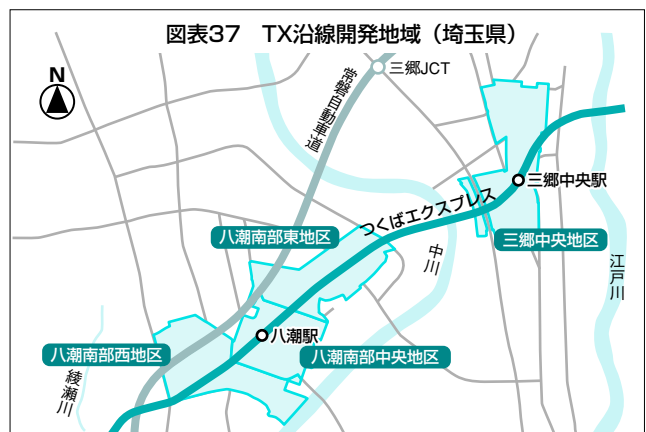
保留地は、ほとんどが住宅向けである。整備が完了した保留地から順に販売しており、13年3月末で25.7%が販売済となっている。

子どもの数は、98年比で8%増加している(市全体では1.5%増)。そのため、小学校1校、中学校1校の開校を予定している。

図表36 TX沿線開発の状況(埼玉県)

地区名	三郷中央地区	八潮南部西地区	八潮南部中央地区	八潮南部東地区
市町村名	三郷市	八潮市		
最寄駅	三郷中央	八潮		
事業主体	UR都市機構	埼玉県	UR都市機構	八潮市
施行面積①	約114.8ha	約99.1ha	約72.1ha	約88.1ha
整備面積②	94.2ha	48.1ha	53.1ha	35.2ha
進捗率 (②÷①)	82%	49%	74%	40%
計画人口	約12,900人	約10,400人	約7,500人	約9,100人
人口	5,255人 (13年4月現在)	2,093人 (13年3月現在)	3,255人 (13年4月現在)	1,825人 (13年3月現在)
施行期間 (予定)	97～18年度	97～24年度	97～18年度	97～14年度 (延長予定)

各自治体、URの公表資料等からアーク作成



【コラム】 柏たなか駅を中心とした「農あるまちづくり」

「農あるまちづくり」の推進

柏たなか駅を中心とした「柏北部東地区一体型特定土地地区画整理事業」では、基盤整備と合わせ、公民学から構成される「柏北部東地区農あるまちづくり実行委員会」(※11)により、「農あるまちづくり」に取り組んでいる。

「農あるまちづくり」は、①農業体験農園の安定化支援・拡張、②地産地消・流通支援の推進、③環境コンビニステーション活動の推進、④農ある景観形成の推進を柱としている。

(※11) 柏北部東地区農あるまちづくり実行委員会：千葉大学、東京大学、JAいちかわ田中経済センター、田中地域ふるさと協議会、首都圏新都市鉄道(株)、柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)、(株)USP都市空間研究所、(株)新都市ライフ、柏市まちづくり公社、UR都市機構。

農業体験農園の展開

農家と地域住民、都市住民が一体となって、農地を活用・維持していく仕組みづくりとして、地域住民が参加でき、都市型農地の活用ができる農業体験農園を2010年3月に開園した。

市民農園のような区画貸し農園ではなく、農家が種・苗・農具・肥料等を準備して野菜づくりの講習会を開き、入園者が作付けから収穫までの農作業を体験できる。また、様々なイベント(交流会、収穫祭、料理教室など)に参加できる。

実施主体は「柏たなか駅周辺農園主会」で、現在2園、51区画が開設されており、1区画の入園料は年間43,000円となっている。今年は、50組の入園者が農園活動を行っている。

農家にとっては、安定的な農業経営が図られ、入園者との交流を通し都市農業への理解を得ることができる。

一方、入園者は気軽に農業体験ができ、安全・安心で新鮮な野菜を手に入れ、農家や入園者間

の交流を広げることができる。農業体験を行った方のうち、農家でアルバイトをするようになった方や、農家から直接野菜を買うようになった方がいるなど、新たな繋がりが生まれている。

「環境コンビニステーション」を10年に開設

「環境コンビニステーション」は、「農あるまちづくり」の情報発信・活動拠点として、10年4月に柏たなか駅前の高架下に開設し、千葉大学特任助教・まちづくりコーディネーターの中島敏博氏を館長として招聘している。

環境コンビニでは、様々なイベントや講座などが行われている。月1回の朝市、まちづくりに関する多彩なギャラリー展示、ガーデニングや健康・食に関する講座・勉強会、さらにIHキッチン付スタジオが配備されていることから、地元野菜を使った料理教室や試食会も行われている。

また、写真クラブなどの運営による市民クラブ活動のきっかけづくりを行っている他、市民の交流の場としてコミュニティカフェ「たなかふえ」も随時開催している。

こうした「農あるまちづくり」は、あくまで地元市民や農家のための取り組みであり、徐々に活動を広げることで、市民や農家の自主性が育っていくことを目論んでいる。



高架下の施設は住民が集う場ともなっている

第4章 関係者の見方～開通から8年を迎えて

本章では、市民活動や子育て支援など、TX沿線地区で行われているまちづくりの取り組みを紹介する。

また県外事例として、千葉県佐倉市のユーカーが丘で、長期安定的なまちづくりを実践する山万に、まちづくりの仕組み作りについて伺った。

1. TX沿線関係者



市民活動を活性化し、住みやすい街をつくる

～特定非営利活動法人スマイル・ステーション（つくば市）

代表理事 松浦 幹司氏

皿田 恵子氏（つくば市市民活動センター（※12）センター長）

設立：2009年6月

（写真：市民活動支援センターの方々）

（※12）市民主体のまちづくり活動を支援する機関。つくば市中心部「センタービル」1階に設置。会議スペースの貸し出しや印刷機、コピー機、パソコンなどを共有するほか、各種情報の収集、提供を行いながら、市民、企業、行政、学校、社会貢献活動団体など多くの主体との連携により「つくば」らしいまちづくりを目指している。

人と人、人と街、街と街を繋ぐ

当法人は、「人と人、人と街、街と街をつないで成熟した市民社会を目指す」ことを目的に、各種イベントや討論会の企画・運営を行っています。

現在は、他団体との兼任者を含め20名が所属しています。

13年4月から「つくば市市民活動センター」の指定管理者として、市民団体の活動支援も行っています。

つくば市の市民団体は600超

つくば市内には約100のNPO法人が活動しており、小さなグループなどを含めると、市民団体数は600を超えます。活動別では、障害者や高齢者の支援、子育ての支援に関する団体が多くなっています。

また、研究所、大学に所属する人が多く、NPO団体を設立し、活動している方もいます。これらのNPOは専門性が強く、全国に情報を発信するなど積極的に活動しています。

こうした多くの市民団体の“横”の繋がりを作っていくことも、当法人の重要な活動の1つです。

例えば、「子育て支援ネットワークかるがも・ねっと」という団体は、様々な活動を行っている多くの子育て支援団体の情報を集め、広報紙にまとめる取り組みをしています。一覧にすることで、市民が子育て支援団体の取り組みを簡単に把握できるようになりました。このように、市民団体が横に繋がっていくことで、市民に周知され、活動の効果が上がっていくことを期待しています。

「笑顔市」・「楽楽大学」を開催

当法人では、交流の場、まちづくりについて考える場を提供するため、「笑顔市」、「楽楽大学」などのイベントを開催しています。

「笑顔市」は、つくば駅周辺の空き店舗などで行うまちなかイベントです。地元企業やNPO法人の手作りの品、リサイクル品の物販や、子どもの遊び場などを提供、ショーの開催などを行っています。これまでに4回実施し、市民の方に喜んで頂いただけでなく、運営側にとっても他の市民団体と知り合う機会になっています。

「楽楽大学」は、「誰でも学生、誰でも先生、誰でも

も学長、どこでも教室」をキャッチコピーとして、様々な知識を持つ方の講義、討論会を通じ、参加者の方と共に考えることを目的としています。

講師は、専門家や市職員のみならず、市民も務めるなど、人材は豊富です。12年度は「TSUKUBAを語ろう」をテーマにしました。つくばの歴史や福祉、交通、防災など身近なことについて討議を行いました。



笑顔市での工作コーナーの様子

市民団体の課題は活動資金と人材

指定管理者としての市民活動センターでの活動は、市民団体の活動支援がメインで、「こむせん市」(青空市)などのイベントも行っています。

市民団体が活動を継続するには、資金面と人材面が大きな課題となります。

特に小さな団体は寄付金を頂けず、支援制度もないことから、活動の継続が困難になります。地域ビジネスを興す手法もありますが、小さな団体はそれも難しい現状があります。そのため、当センターでは「街をよくする市民ビジネス研究会」を設立し、地域ビジネス運営のバックアップをしていく予定です。

また人材面については、それぞれの団体は独自のミッションを持って設立されており、設立者の高齢化に伴い、新陳代謝が進みにくい状況もあります。中には解散を余儀なくされている団体も見受けられます。

一方、葛城地区など若い方が多い地域では、SNSなどを使って人が集まり、市民活動をするなど新たな動きもあります。

な動きもあります。

市民団体の中には、資金難や人手不足で当センターに支援を求める声を挙げられない、支援を求めることすら思いつかないケースも多くあります。また、ネットを通じて活動している団体は、センターに来る機会がないので、私たちが持っている情報、ノウハウが活かし切れていないこともあります。

今後は、様々な市民活動グループを支援できる方法を考えていきたいと思っています。

市民活動の活発化で市民生活の充実を

TXの開通を機にハード面は整ってきました。次はソフト(生活)面を充実させることが重要です。

新しく開発されたTX沿線地区では、自治会などの組織が設置されていないことがあります。しかし、親世代が自治組織の活動に参加しなければ、子どもたちが市民活動に触れる機会がなくなります。そうなると、将来的に市民活動を行う人が少なくなってしまうのではないかと危惧しています。

自治組織に限らず、そこに住む住民が主体的に社会参加をするための手段として様々な市民活動があります。それに携わることは、社会の課題解決に繋がります。

今後人も団体の交流の促進や、行政、企業、研究所などと市民活動団体が協働できるよう、市民活動センターがお手伝いをし、住みよいまち、住んでよかったと言われるまちづくりを目指していききたいと思っています。



こむせん市ステージイベントの様子



幼保一体型の認定こども園で子育てを支援

～学校法人双葉学園 認定こども園

みらい平ふたばランド幼稚園・保育園（つくばみらい市）

園長 小菅 佳子氏

設立：2008年

園児数：幼稚園70名、保育園100名

ふたば文化幼稚園初のこども園としてスタート

ふたばランドは、学校法人双葉学園（下妻市）が08年に開園した幼保一体型の認定こども園（※13）です。双葉学園では、他に県内で幼稚園3園、保育園1園、認定こども園1園を運営しています。

本園は、子どもが増加し、「働くお母さん」が増える中で、保育園の充実を掲げるつくばみらい市からの要請を受け、みらい平地区に開園しました。

（※13）認可幼稚園・保育所が連携して、一体的な運営を行う施設。



園庭で遊ぶ子どもたちと保育士

こども園の開園を機に独自のスタイルを確立

子どもの受入時間は、幼稚園が8：30～14：00、保育園が7：30～18：30となっています。定員は、幼稚園が70名（3～5歳）、保育園が100名（0～5歳）、計170名です。

3～5歳は、幼稚園児と保育園児の混合クラスにしています。混合クラスにすることで、子ども達自身が園にいる時間の違いなど、幾つかの違いを学べるようにしています。

また4～5歳は、異年齢（縦割り）保育を実践しています。これにより、上の子が下の子の面倒を見

る、下の子は上の子の真似をするなど、年齢別保育とは違った子どもの成長が見られます。

このように、認定こども園の運営を機に、新たな保育に取り組み、みらい平ふたばランド独自のスタイルを確立してきました。

急増する子ども数、待機児童も増加

TXの開通により、つくばみらい市でも待機児童がみられるようになりました。

本園も、開園から2～3年は、ほぼ定員通りの受入状況でしたが、近年は入園申込が非常に多い状況が続いています。12年の申込状況は、0歳児は募集6名に対し応募が20名、1歳児は募集6名に対し応募が35名、2歳児は募集6名に対し応募が30名でした。現在は、計8クラスそれぞれに15名前後の待機児童がいます。

近隣の保育園、幼稚園も定員を超過しているようです。

行政、企業、保育園が手を取り合って支援を

みらい平では、新たに保育園が開園し、さらにもう1園の開園が予定されています。しかし待機児童に悩む自治体では、保育園を増設しても、新たに子どもを預けて働きたいという保護者が現れ、待機児童が減らないという声が聞かれます。

みらい平の保育園も、同様の状況になることが予想されます。行政は、今後も増え続けると予想される子どもにどう対処するのか考える必要があります。

また、女性の社会進出が進む中、朝夕の延長保育を利用する方が増えています。本園では、保育士のシフト勤務により対応していますが、子どものことを考えると、早めに迎えに来ていただきたいと思う

こともあります。

そのためには、雇用する企業の理解と協力が不可欠です。保護者が子どもとの時間を取れるよう、行

政や企業、そして保育園が手を取り合い、子育て環境を整備できればと考えています。



地域で子どもや人材を育てる

～高野まちづくりの会
有限会社守谷すたいる
守谷市民活動支援センター（守谷市）

高野まちづくりの会 会長 村田 昌氏（中）
有限会社守谷すたいる 役員 石澤 成浩氏（右）
（守谷すたいる研究交流会代表、弘和電気工業株式会社代表取締役社長）
守谷市民活動支援センター（※14）センター長（コーディネーター）
高木 保氏（左）

（※14）市民との「協働」によるまちづくりの推進等を目的とした機関。守谷市市民交流プラザ2階に設置。会議室や共有スペース等各種施設の提供や、備品の貸出を行っている。地域住民のボランティア意識の啓発や、ボランティア活動の積極的支援を目的とした総合的活動拠点である。

<高野まちづくりの会>

人のつながりのある住みよい街を目指す

当団体は、従来からの住民が多い地区と、新たに開発された地区の住民が集まり、「人のつながりのある住みよい街」を作る目的で結成しました。

結成10年目となる今年は、35名が活動中です。最大のイベントである「高野こいのぼりまつり」の運営の他、近隣の小学校や地域行事の支援を行っています。

最大のイベント「高野こいのぼりまつり」

高野まちづくりの会は、元々は地域住民同士のコミュニケーションを目的としていましたが、近年は子どもの育成支援や、大人と子どもの世代交流も重視しています。鯉のぼりまつりは当団体でも最大のイベントで、今年で9回目になりました。近隣の農家からいただいたこいのぼりをあげ、子どもの出演を重視したステージイベントを開催しています。

現在では、延べ5,000人を集客するイベントに成長し、近隣住民に認知されています。町内会からの寄付金も集まるようになりました。

小学校などイベント以外の後方支援も実施

しかし、年1回のイベントだけでは、住民同士の繋がりを維持できません。コミュニケーションを常に図っていくことが必要です。

当団体では、地域の小学校、公民館、児童センターの行事の後方支援を行っています。これによって、子どもとの信頼関係ができ、子どもが我々に懐いてくれるようになりました。

いつか、けやき通り（南守谷地区の主要幹線道路）を歩行者天国にして、祭りを開催したいと考えています。それができるくらい、市民活動が盛んになることを願っています。



子どもがぐぐる大きさの鯉のぼりは祭りの目玉

<有)守谷すたいる・守谷すたいる研究交流会>

目的別に会社と市民団体に分けて活動

「有)守谷すたいる」と「守谷すたいる研究交流会」は、30～40代の地元事業者が、守谷駅前を元気にするために、目的別に会社組織と市民団体に分けて活動しています。

まちづくり会社でコミュニティビジネスを実践

有)守谷すたいるは、守谷市の街ブランド(顔)づくり、TX守谷駅前の賑わい創出を目的に、地元事業者14名が出資して05年に設立したまちづくり会社です。

「守谷すたいる」という店舗をTX守谷駅の1階に出店し、お菓子や食品、野菜、雑貨など地元産品を販売しています。また、駅周辺のアパートに住む独身・単身の方向けに、惣菜も置いています。現在、駅前にスーパーがないため、1人用の惣菜は喜ばれているようです。

当社は、「助成金ゼロのコミュニティビジネス」を掲げ会社化し、事業収入で運営することを目標としました。行政には頼らず、自らの力で事業を成功させたい気持ちが強くありました。

設立後3年間は赤字でしたが、4年目から黒字転換できました。8年が経過した今では、住民の方に認知されてきたと感じています。

駅前広場のイベントづくり

守谷すたいる研究交流会は、市民参加による守谷ブランドづくりを行い、まちづくり活動に貢献することを目的に、05年に設立しました。

現在は、守谷駅西口の広場で、「MOCOフェスタ」や「クリスマス・ファンタジー」など年間に5種のイベントを実施しています。

守谷市は、有名な観光資源がないので、イベントを実施することで、県内外から守谷に人が集まるようになって欲しいと考えています。

イベント運営のための経費は、補助金や地元企業の寄付金で賄っています。人件費は賄えないのでボ

ランティアになりますが、イベント運営の参加希望者は大勢います。

【駅前広場でのイベント】

- 1月 新年餅つき
- 4月 守谷和太鼓フェスタ
- 5月 MOCOフェスタ
- 9月 商工まつり
- 12月 クリスマス・ファンタジー

「育成」を重視して活動

私たちは、活動において人材やイベントの「育成」を重視しています。

「守谷すたいる」は、地元商品のアンテナショップであると同時に、地元事業者が新商品を考案した際に、お客様の評判を確かめるためのチャレンジの場としています。また、これから自分の店を持ちたいという方も、運営にチャレンジするための場として歓迎しています。

守谷すたいる研究交流会では、企画したイベントが軌道に乗り始めた後、運営を移譲することになっています。駅前イベントに商工会も参加してもらい、商工まつりが駅前のできるようになりました。

守谷のパワーは多様な人材です。人を育て、ソフト面を充実させていくことが重要です。守谷市が、住む人が誇りを持ち、人に自慢できるような街になって欲しいと思っています。



「守谷すたいる」では地元の野菜やお菓子などが購入できる

2. 県外の沿線開発・まちづくり事例



常に20年後を見据えた長期安定的なまちづくり ~山万株式会社（東京都中央区）

常務取締役 林 新二郎氏

設立：1951年

従業員数：111名（平成24年12月現在）

【ユーカリが丘の概要】

千葉県佐倉市（人口：17万5千人）の西部に位置するニュータウン。長期的なまちづくりを前提とした「成長管理型」の開発が行われており、数々のまちづくりに関する賞を受賞。最寄駅は京成電鉄本線ユーカリが丘駅（東京駅まで47分）。敷地面積は約245ha、人口は約1万7千人（6,600戸）。ニュータウン内に小学校3校、中学校1校の他、商業・医療施設なども多数立地している。

佐倉市で街を作る取り組みを開始

当社は、1951年、大阪で繊維卸売業として創業しました。65年に宅地開発事業を始め、同年神奈川県横須賀市に「湘南ハイランド」の分譲を開始しました。しかし、土地を分譲して終わりにするのではなく、長期に持続するまちづくりを行うため、71年、「自然と都市機能が調和した21世紀の新環境都市」をテーマに、佐倉市で敷地面積245ha、計画人口3万人（8,400戸）の「ユーカリが丘」の開発を開始しました。今で言うコンパクトシティの走り、ユーカリが丘は、単なる住宅団地ではなく、街そのものを作る試みでした。

中心部には県内初の超高層マンション・大規模商業施設、そしてホテルなどの都市機能を集約し、他は全て平面開発（戸建）としました。緑地を残し、都市機能と自然が調和した街にしています。

長期的な販売計画で住民の年齢層を分散させる

通常のニュータウンは、入居者の年齢層が近く、同時に高齢化する問題があります。ユーカリが丘では、この問題を避けるため、長期且つ分散による住宅販売を進めています。

年間の供給戸数は概ね200戸に限定し、あえて空き地を残して虫食い状態で販売しています。これにより、住民の年齢層を分散させ、急激な高齢化を防げます。年間供給戸数200戸は、バブル期も含めか



たくなに守り続けています。

戸建と集合住宅の割合を概ね6：4にしていることも特徴の1つです。これは、住民の新陳代謝を図るための独自の基準です。住民の生活の変化に合わせて、マンションから戸建て、戸建てからマンションに住み替えができる体制を整えています。

このような長期安定的な販売戦略を進めるため、短期的な利益は追求していません。

また、良いまちづくりのためには、短期的には不採算部門であっても、長期的視点から判断して実行に移しています。

環境に優しい交通システムの導入

環境重視のまちづくりの中で、公害を生まない公共交通を検討し、82年、新交通システム（モノレール）「山万ユーカリが丘線」を導入しました。

山万ユーカリが丘線は、街の中に6駅を配置し、13分で1周します。全戸が駅から徒歩10分以内となるように設計しています。

また、現在「電気コミュニティバス」（無料）の社会実験も行っています。住民の足となる交通手段を確保することは、利便性からも、地域内経済を循環させる意味からも重要です。



山万ユーカリが丘線「こあら号」

手厚い子育て支援で子どもの数が増加

子育て支援は、持続可能なまちづくりに不可欠です。そのため、保育所や学校、子育て世帯向けマンションの建設を進めてきました。

99年、ユーカリが丘駅前に最初の保育所を設置しました。計画当初は待機児童という言葉もない時代でしたが、当社は3年に1度行う住民アンケートにより、保育所のニーズを把握していました。反響は大きく、開所後すぐに定員が満員になりました。

現在は、認可保育所、認可外保育所、総合子育て支援センター、学童保育所を備え、待機児童が出ないよう、常に取り組んでいます。

特に総合子育て支援センターは、子どもが遊べる場であると同時に、保護者同士が語らえる場としています。保護者が育児の悩みなどを共有する場所がなくなりつつあるので、これを解消し、「地域で子どもも親も育てていこう」という取り組みを進めています。

また、子育て世帯応援マンションを整備しました。ユーカリが丘でも、進学や就職と同時に家を離れる方が多く、一時は若い世代の人数が減少しました。しかし、住宅や保育所など子育ての環境を整備したことで、子育てのためにユーカリが丘に戻る若年層が増え、新しい子育て世帯も呼び込んでいます。子どもの数はこの5年間で3割ほど増加し、高齢化率も全国（24.1%、12年10月）より低い19%程度となっています。

元気な高齢者を支援

当社では、高齢者福祉もまちづくりの最重要課題に定めています。社会福祉法人ユーカリ優都会を設立し、介護老人保健施設や特別養護老人ホームなど様々な施設を集めた「福祉の街」を作りました。

07年に開所した幼老統合型グループホーム「ユーカリ優都びあ」は、異世代との交流や庭の整備に力を入れた施設で、学童保育所とグループホームを併設しています。介護を必要とする高齢者が増加する中、核家族化により高齢者と触れあう機会がない子どもたちに、その機会を与えています。

庭の整備も私たちのこだわりです。ユーカリが丘の保育園は、子どもたちが自由に遊べるように必ず庭を設けます。同様に、高齢者の心身が健康で、生き生きとした生活を送っていただくためには、庭が必要です。「ユーカリ優都びあ」では、庭で子どもと話す高齢者の表情が穏やかに見えます。

本社機能と関連会社を置いて雇用を生み出す

当社は、本部機能の大部分とほとんどの関連会社

をユーカリが丘に置いています。

その理由は、実際に社員がユーカリが丘に住まなければ、街のことはわからないからです。実際に住んで、日々街の様子を知ること努めています。

もう1つの理由は、雇用の創出です。コミュニティホテル（※15）である山万ウィシュトンホテル（株）、ビルメンテナンスや警備のワイ・エム・メンテナンス（株）、住宅の建設やリフォームを担当する光陽（株）など、山万グループ全体で1,000人以上の雇用を創出しています。

また、雇用の創出により地域内経済が循環し、市の税収にも貢献することができます。これは、行政と住民、当社が協力して取り組む「三位一体のまちづくり」の考えでもあります。

（※15）シティホテルと同等の機能を持ち、地域の中核となる都市機能を果たすホテル。地域のコミュニティに根差した経営施策や商品構成を行っている。

住民との交流を大切にする

住民の意見を伺うため、エリアマネジメントグループ（いわゆる御用聞き係）を設置し、毎日戸別訪問活動を実施しています。個別に訪問することで、住民の考えや、街の様子、高齢者の見守りの役割も果たしています。住民が作成・編集し、当社が費用を負担する広報誌「わがまち」も、1戸ごとに手渡ししています。

また、ほとんどの社員がボランティアや自治会活動などに参加しています。当社は道路や施設などハード面は整備できますが、文化などソフト面を育てるのは住民です。良いまちづくりのために、地域の一員として住民との交流を図っています。その熱意が住民に伝わったのか、ユーカリが丘では市民活動が盛んに行われています。

中古住宅の流通促進で居住者の循環を図る

戸建に住んでいると、高齢者は家・庭のメンテナンスが大変になる、階段の上り下りが辛いなど、戸建が生活に合わなくなることがあります。

当社では、そのような方が買い換えをする際には

家を買取り、リフォームをして新たに売り出します。家の買取価格は、鑑定金額の100%です。この「ハッピーサークルシステム」という仕組みを構築し、高齢者はより生活しやすいマンションへ移住でき、若い子育て世帯は、新築よりも安く戸建住宅を購入することができます。この仕組みは好評で、利用者が増加しています。

街をよくするのは住民の意識

長期的な視点でまちづくりを行っていても、時代の流れとともに、世の中に合わなくなってしまうものはあります。ユーカリが丘駅前的大型商業施設は、建設当初は画期的でしたが、時代の流れとともに、郊外にさらに大きな商業施設が増え、陳腐化してしまっています。車で郊外の施設に買い物に行く住民もおり、地域内経済の循環が滞っている状況です。この流れを止め、人の流れを呼び戻すため、新たに大規模商業施設の建設を計画しています。

また、住民の健康面のサポートを強化していきます。ユーカリが丘は元々病院が多い地域ですが、これらと付近の総合病院との連携を高めていきたいと考えています。

若い世代や優秀な外国人を集めるため、大学の誘致も検討しています。

当社はいつも10～20年後の街のあるべき姿を見据えながらまちづくりを行っています。しかし、本当に街を作るのは、住民の方です。

住民の方が「わがまち」という意識を共有していれば、街は加速度的によくなります。そして、このような意識を目覚めさせるのが、私たちまちづくり会社の役割なのです。



石積みが特徴のロックガーデンヒルズ南ユーカリが丘

第5章 TX沿線地域が魅力ある街であり続けるために

これまでみてきたTX沿線地域の開発状況とまちづくりの取り組みから、沿線地域の現状と展望をまとめる。そして、TX沿線の各地域が発展し続ける魅力的な街でありつづけるために何が必要なのか考える。

1. 開発の現状と開発・まちづくりの展望

(1) 開発の現状

県内沿線地域の開発進捗は差がみられる

TX開通から8年が経過し、県内沿線地域毎に開発の進捗状況は差が生じている。

葛城地区、伊奈・谷和原丘陵部地区は、年度内に開発事業が終了する見込で、宅地販売は堅調に推移し、小売店や医療施設など商業・業務利用も進む。

守谷市は2地区の開発事業が終了しており、守谷駅近隣の工場跡地で大規模な開発が進んでいる。

一方、島名・福田坪地区、萱丸地区は、開発の進捗は4割未満に止まる。駅周辺の開発が進む一方で、駅から離れた場所の開発は進んでいない。

駅に隣接しない中根・金田台地区、上河原崎・中西地区の開発も、進捗のペースは遅い。

つくばみらい市・守谷市はベッドタウンとして、つくば市は就業地として機能

つくばみらい市、守谷市は、首都圏からの移住者が多く、市外通勤者が6割以上である。ともにベッドタウンとして機能しているが、つくばみらい市はつくば市など県内近隣自治体、守谷市は首都圏への通勤者がそれぞれ多い。

つくば市は、県内、千葉・埼玉県からの移住者が多い一方で、つくばみらい市や、守谷市、東京都などに流出している。市内通勤者が6割を超え、つくばみらい市や、守谷市などからの通勤者も多く、就業地として機能している。島名・福田坪地区や萱丸地区は、近隣自治体の企業・工場に通勤する移住者も多い。

民間主導の千葉・埼玉、住宅販売はこれから

千葉県は、開発の進捗が緩やかである。各地域の進捗率は、新市街地地区を除く6地区が5割を下

回っている。

こうした中で、柏北部中央、新市街地地区は、民間事業者のマンション開発が活発である。

埼玉県は、地区によってばらつきがあるものの、民間事業者向けの保留地販売が進んでいる。デベロッパーのマンション建設の意向も強い。

両県ともに、民間事業者の開発が中心で、行政による保留地販売が今後本格化していくとみられる。情宣活動をみても、千葉県は保留地販売の宣伝を地元広報誌・ラジオに止め、購入者も県内の方が多。今後整備が進捗し、東京や神奈川方面へのPRを強化すれば、移住者も増加するだろう。

(2) 開発・まちづくりの課題・展望

独自性を創り出し、街の価値を高めることが必要

千葉・埼玉県の沿線地域は、都心への通勤時間の割に土地の値段が安く、宅地開発が本格化するにつれて、ベッドタウンとしての需要は高まっていく可能性が高い。

また、都市機能や教育施設がより整っている環境を求め、県内から千葉・埼玉県のTX沿線地域に人口が流出することも考えられる。

特に千葉県の沿線自治体では、病院や学校施設を駅前に誘致するなど、駅前に人が集まる仕掛けづくり（柏市、流山市）や、大学と連携したまちづくりプランの策定（柏市）、駅前への子育て関連施設の整備（流山市）など、人口増加への対応を図り、魅力あるまちづくりを強化している。

したがって、県内のTX沿線地域が今後も移住先として魅力を持ち続けるためには、需要がある今、千葉・埼玉県の沿線とは異なる独自性を創り出し、

街の価値を高め、長期間にわたり住み続けられる魅力あるまちづくりを進めていく必要がある。

2. 魅力ある街であり続けるために

(1) 既存調査で示した課題や方向性の進展状況

① 「つくばスタイル」の広がりや情報発信の強化 取り組みの実績

「つくばスタイル」は、地域資源を活かしたライフスタイルとして沿線地域に定着しつつある。

つくば市は、小中学校の授業に「つくばスタイル科」を導入し、つくばの自然や知的資源を総合教育に活かす取り組みを行っている。

守谷市では、駅から徒歩圏内の緑地を保全し、子どもの教育の場や住民の憩いの場として利用する取り組みを進めている。

県では、これまでも「つくばスタイル」を首都圏向けの情宣手段として利用しており、県の総合計画では、首都圏におけるつくばスタイルの認知度を、09年の17.3%から、15年は35%に高める目標を設定している。

今後の課題～五感に訴える

今後、「つくばスタイル」というブランド価値を高めるためには、名前を知られるだけでなく、記憶に残り連想されるものにしなければならない。

そのためには、移住者の満足感がより高まるまちづくりを進め、移住者が移住検討者の五感に訴えていくことが重要となるだろう。

② 住民による主体的なまちづくり

自発的な市民生活の実績

a. 人が集まる楽しいまちづくり

スマイル・ステーションは、つくば駅周辺の空き店舗を利用して、地域住民や子ども向けのイベントを実施している。守谷すたいる研究交流会は、守谷駅前の賑わい創出のため、駅前広場のイベントを行っている。どちらも、イベントを通じて人が集まる楽しいまちづくりを進めている。

b. 高齢者・子どもを見守る取り組み

つくば市では、1人暮らしの高齢者の居宅を交代

で訪問し見守る市民活動が行われている。高野まちづくりの会（守谷市）は、学校や公民館などの行事の運営支援を通じて子どもに関わり、地域ぐるみで子どもを見守る体制を整えている。

c. 新旧住民の関係を構築

高野まちづくりの会は、イベント運営を通じて、従来からの住民と、TX開通後の新住民との関係づくりに寄与している。

d. 街を担う人材を育成

（有）守谷すたいる・守谷すたいる研究交流会は、事業者のチャレンジの場の提供、イベント企画を通じて、次世代の商業者やまちづくりの担い手を育てている。また、守谷市民活動支援センターやつくば市市民活動支援センターは、市民活動のリーダーやまちづくりを担う人材を育成している。

今後の課題～団体のバイタリティを高める

核家族化や勤務形態・生活習慣の多様化などにより、住民が地域で過ごす時間が減少している。また住民ニーズが多様化し、行政のみでは対応しきれない課題が増えている。

こうした点に対応するため、特定の目的を持つNPOや市民団体の重要性が指摘されて久しいが、つくば市、守谷市ではその礎が着実に築かれている。地域住民の交流の場が提供され、地域課題の解決に向けた活動も盛んに行われている。

一方で、活動資金難やメンバーの高齢化などで解散する団体も少なくない。したがって、個々の団体の活動情報を集約し、団体間の繋がりによりバイタリティを高めていくための支援体制の強化がこれまで以上に重要となる。

(2) 住み続けたい街をめざして

① 地縁組織・団体活動の醸成～身近な活動への参加

ユーカリが丘では、山万の社員が自治会活動に積極的に参加している。コミュニティは住民自身が築くものとしながら、住民に丸投げはしない。社員自らが活動することで、住民のまちづくり意識が高まり、活発な活動に繋がっている。

自治会・町内会といった地縁組織・団体は、身近なエリアで地域課題の解決を図るために重要なコミュニティである。転入者から見ても、そういった組織・団体の活動は分かりやすい。

地縁組織・団体の活動趣旨を理解してもらい、背中を押すことで、活動の輪に入る機会が高まっていく。その背中を押す役割を担うのは、まちづくりを仕掛ける側である。自らが積極的にコミュニティに入り、活動していくことで、住民に「自分の街」という意識を芽生えさせ、自発的な活動をもたらすきっかけとなるだろう。

②ソーシャルビジネス～市民活動をビジネス化

住み続けたい街にするためには、地域課題を解決するNPOや市民団体の持続的な活動がポイントとなる。(宍守谷すたいるの店舗「守谷すたいる」は、民間のスーパーがない駅前で、惣菜などを販売するソーシャルビジネス(SB)を営み、単身者などの生活利便性を支えている。民間事業者が手掛けない事業の黒字化に成功しており、SBによる地域課題の解決に期待がかかる。

つくば市市民活動センターでは「市民ビジネス研究会」を立ち上げ、SBのバックアップを検討しており、SBを後押しすることになるだろう。一方、サービスを利用する住民も受益者負担の原則を理解し、利用料金の拠出に理解を示すことが重要である。

③街の魅力向上～雇用の促進や都市機能の集積を高める

TX沿線は首都圏へのアクセスが良く、通勤通学の利便性が高いため、ベッドタウンとして機能している。しかし、千葉・埼玉など首都圏近郊との競合を考慮すれば、アクセスの良さだけで居住者呼び込むことは難しくなるだろう。

幸い、TX沿線地域は圏央道、常磐道といったインフラに恵まれ、製造業や運輸・倉庫業などの需要が高まる可能性が高い。企業からの問い合わせも増えており、企業誘致による雇用促進が期待される。

加えて、病院や学校、生活関連サービス業といった、生活利便性を高める事業が展開され、そこで地

域の住民が働く事ができれば、単なるベッドタウンではない、より深みのある生活空間に成長することができるだろう。

④住み替えの促進～行政・民間事業者の連携が必要

既存のニュータウンは、子どもが外へ出て親が残り、一気に高齢化し、空き家が増加するケースが多い。TX沿線地域もその可能性は否定できない。

山万は、高齢世帯が生活の利便性が高い集合住宅へ住み替えする際、中古住宅を評価額の満額で買い取る。買い取った中古住宅はリフォームし、子育て世帯向けに販売する。住み替えの促進により、居住者の年齢層を分散させている。

中古住宅の流通は、情報そのものが得にくく、地方では活発とは言えない。山万は、日々個別訪問を行い、街に関するリアルタイムの情報を集めている。空き家の情報などをすぐに掴み、流通できる仕組みを整えている。市場に任せていても、住み替えが進む可能性は低いことから、行政と民間事業者が連携し、総合的に対処する必要がある。

最後に～50年後を見据えたまちづくり

街を選んだ1世代目や、親世代の街に対する思いを見て育った2世代目は街への愛着も強い。しかし3世代目になれば、街への愛着は薄らいでしまうだろう。だからこそ、3世代目が住み続けたい街にする努力が必要だ。言い換えれば、住みやすい街の評価を下すのは3世代目なのだ。

柏たなか駅周辺部では、孫世代も住み続ける街を作りたいとの思いから、近隣住民向けの農業体験を実施している。農業のように「街の風景を作る作業」は、街への愛着に繋がりやすいからだ。「楽しみながら街のために何かをした思い出」があれば、自ずと愛着も湧く。

その思い出作りには仕掛けが必要で、街への愛着が最も強い移住1世代目から始めてはどうだろうか。やがて2世代目、3世代目はその仕掛けを引継ぐことで、孫の世代も住み続ける街に育っていく。行政や住民は、未来を意識したまちづくりに取り組むべきだろう。

(菅野・大倉)