

# 筑波研究学園都市の建設にともなう既存集落住民の対応 —つくば市妻木におけるアパート経営を通して—

小野寺 淳・呉羽 正昭・若本 啓子・芳賀 博文

## I はじめに

ニュータウンや工業団地等の大規模な開発プロジェクトの影響を受けて、その周辺地域が急速に変貌する現象は、高度経済成長期以降日本の各地で起こっており、地理学はもとより多くの分野が強い関心を向けてきた。筑波研究学園都市もまた、その建設に伴い既存の集落が急速に変容しつつある。そこで、本稿では筑波研究学園都市の中央部に隣接する、つくば市大字妻木を研究対象として取り上げ、その変容を考察する。

つくば市大字妻木は、現在の住居表示では字妻木（以下妻木集落と表記）、筑波大学の一部を含む天久保1～4丁目、吾妻3・4丁目の範囲である。妻木は伝統的農業を営む農村であったが、筑波大学に最も近いという位置関係から、現在ではアパートが非常に多く立地する地域へと大きく変化した。こうしたアパートの多くは、研究学園都市造成時の地権者であった妻木集落の住民によって建設されている。本稿は、研究学園都市の建設にともない、妻木集落の住民がいかなる対応を行ってきたかを、アパート経営の進展に焦点を当てて考察することを試みた。まず第Ⅱ章で景観の変化を明らかにし、第Ⅲ章でアパート経営の実態とその変遷を分析した後、第Ⅳ章でアパート経営を含む妻木集落住民の生業形態の変化とその要因を検討する。

なお、集落内での差異を検討するため、妻木北部の北大地坪、南大地坪と、西部・南部の西坪、南坪、台坪とに分け、便宜上前者を「妻木北」、

後者を「妻木南」とした。

## Ⅱ 集落景観の変化

### Ⅱ-1 研究学園都市建設以前の集落景観

妻木集落は、草分け百姓の伝承では戦国期の成立と想定され、近世初期は麻生藩領であった。その後、現存古文書では確認できないが、元禄の地方直しによって旗本領と石岡藩領の相給村落になったと考えられる。明治初年では旗本本多滝之助知行分502石1斗3升7合、石岡藩領分83石7斗1升と、この相給支配体制は幕末まで続いた<sup>1)</sup>。

元禄15年(1702)の石高は522石9斗7升4合と、常陸国の平均的な村落規模であった<sup>2)</sup>。近世中期には多かれ少なかれ北関東一般にみられた農村荒廃の現象が起こり、寛政12年(1800)の石高は450石に減少したが、明治5年(1872)には583石2斗7升4合に回復している<sup>3)</sup>。明治8年(1875)における主な農業生産物は、米480石、大麦150石、大豆86石、里芋80石、粟67石、小麦42石等であり、工芸作物としては実綿700貫、生茶420貫、藍葉382貫、その他1800貫の製炭が行われていた<sup>4)</sup>。明治初期の土地所有をみると、全戸数67戸のうち、10町歩以上の土地所有者は4戸、3町歩以上が16戸、3町歩未満が47戸であった<sup>5)</sup>。これを坪別に概観すると、集落南端の南坪、西坪、台坪の居住者は水田所有率が高く、また平均土地所有面積が広いのに対して、北部の大地坪は畑地所有率が高く所有面積も狭い。すなわち、土地所有の面では、妻木北と妻木南で格差があった。

妻木集落では細田姓、柴原姓、高野姓が多く、

この三姓は妻木集落の草分け百姓といわれている。これらの同族集団は特定の坪（小名）に集住しており、細田姓は南坪、柴原姓は西坪、高野姓は南大地坪に多い。近世期における組組織は、元禄検地以後、東組、辻組、大地組、西組、南組の五つの組があり、このような同族集団をもとに構成されていた。三姓にはそれぞれの氏神と檀那寺が存在していた。細田姓は諏訪神社・天台宗大円寺、柴原姓は天神社・真言宗東林寺、高野姓は鹿島神社・真言宗地蔵院であった。現在では、三つの檀那寺はいずれも無住となって跡地が残るばかりであり、また三つの神社は1969年に集落東端に建立された妻木神社に合祀された<sup>6)</sup>。すなわち、妻木神社が建立されるまでは、妻木集落内に村社がなかった。

明治14年（1881）の地籍図<sup>7)</sup>によれば、屋敷地は南坪、西坪、台坪、大地坪に区分されていたが、全体としては集村形態である。妻木では両墓制が多くみられるため、屋敷地内に詣り墓、外縁の畑地に埋め墓が合計12カ所に散在していた。集村のほぼ中央にはオコヤがあり、現在ではその場所に集会所である研修センターがある。集落の東端には花室川が流れ、この花室川に追越池から流れる小河川が合流し、合流点には花室池があった。当時の水田は花室川沿いの普通田と小河川の谷津田である。花室池は、学園都市が建設される1970年に改修され、現在は水田となっている。畑地は集村を取り囲むように台地上に広がっていたが、集落北西部は薪炭、肥料採取地として平地林がかなり広く残されていた。

1960年頃までは伝統的な屋敷地景観が色濃くみられた。母屋は一般的に平屋のカヤ葺き寄棟型で、田の字型の四間取りであった。瓦葺き屋根の母屋やカヤ葺き屋根に銅製のトタンをかぶせた母屋は、本家など上層農に限られていた。上層農の付属舎は隠居屋、納屋、蔵、倉庫、養蚕小屋、タバコ乾燥小屋、家畜舎、木小屋、堆肥小屋および小便所があった。名主役を勤めた農家には書院や、明治期以降に建てられた長屋門（写真1）がみられ、明治末には長屋門が1軒、四足門が3軒あっ



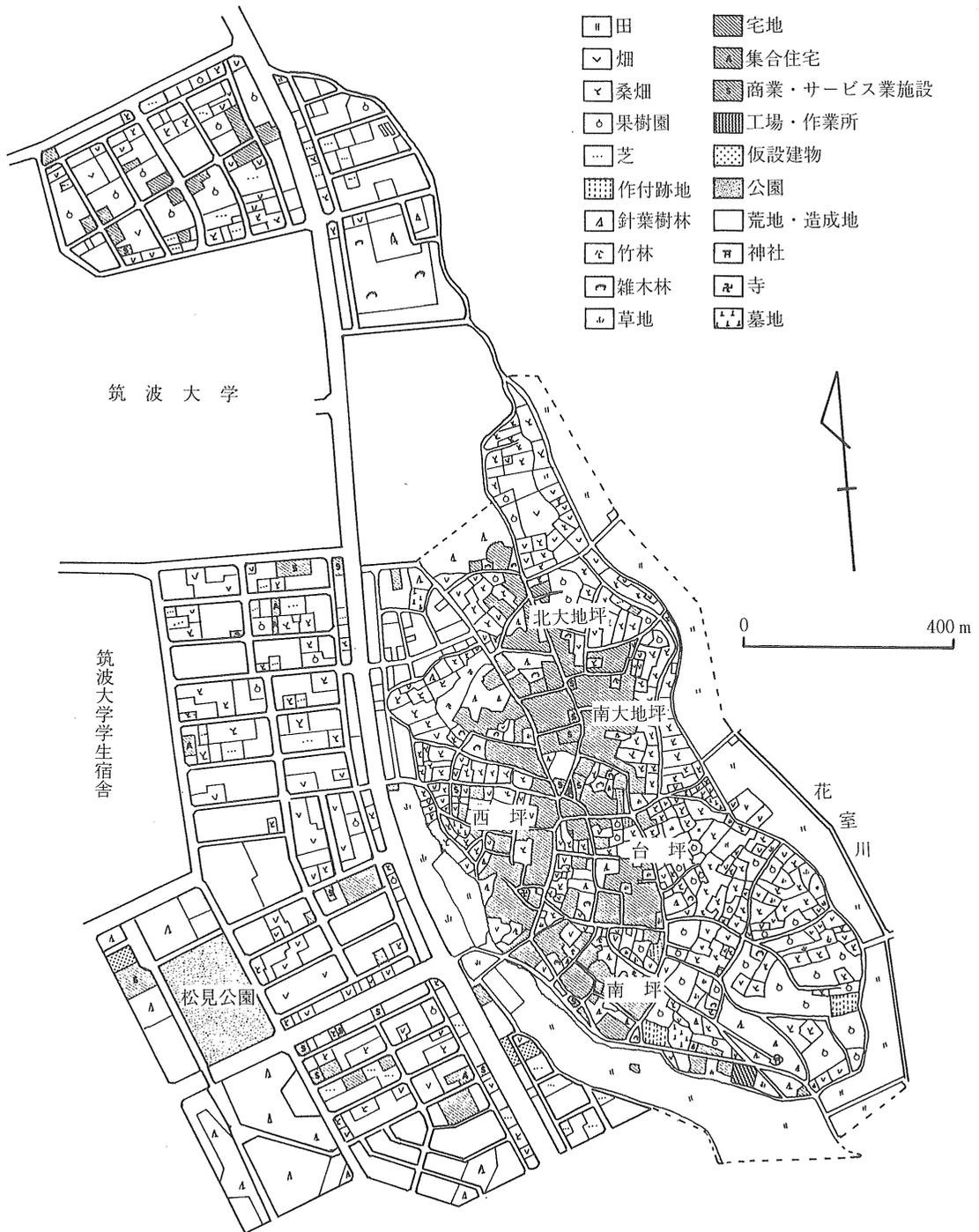
写真1 妻木集落の農家の長屋門  
（1990年5月撮影）

た。また、敷地内の屋敷林は竹や檜などの建築・農具用材が多く植えられ、北東方向の鬼門には氏神がまつられている<sup>8)</sup>。

第1図<sup>9)</sup>は筑波大学が開学して4年めにあたる1977年の土地利用図である。当時、妻木では土地区画整理事業が行われていた。集落西部の赤松の平地林を伐採して造成した土地区画整理事業地区には、筑波大学生や工事関係者を対象としたアパートや寮、若干の商業・サービス業施設の建築がみられる。しかし、梨畑、桑畑、芝畑などの農地がかなりみられた。

東大通りより東側の、集落を中心とする地区についてみると、花室川沿いは水田が卓越し、台地上では桑畑が広く分布する。それ以外の農地は主に陸田、白菜を中心とする野菜畑、栗畑として利用され、集落から離れた耕地の中には荒地もみられた。1977年当時は、研究学園都市建設にともなう農地の減少にもかかわらず、稲作と養蚕・タバコ・栗・野菜栽培を組み合わせた農業経営が一般的に行われていたことがわかる。

以上のように、妻木集落は村落規模や農業的土地利用の面では、茨城県南部のごく平均的な集落と考えられ、集落の成り立ちに起因する同族的な社会組織が比較的強固に形成された点に特色があった。



第1図 妻木の土地利用（1977年）  
 （高橋ほか：（1978）より作成）

## Ⅱ-2 現在の集落景観の特色

第2図は1990年5月の現地調査に基づいて作成した妻木の土地利用図である。まず、土地区画整理事業区域外の、妻木集落を中心とする地区についてみよう。宅地に隣接する農地は、ほとんどが自家野菜畑か栗畑・苗木畑である。集落東側では、区画の大きい畑に芝が多く栽培されており、その他麦類、粟、苗木が大きな面積を占めている。集落西側の畑は東側より小区画で、芝、桑、栗、麦が作付けされている(写真2)。不耕作地は、宅地や道路からの距離に関係なく、至るところにみられる。

第1図の1977年の土地利用と比較すると、桑・栗畑の著しい減少、タバコ畑の消滅、これらに代わる芝・苗木畑ならびに不耕作地の増加が特徴的にみだされる。このような変化は、妻木における農業従事者の減少と高齢化を反映し、農業経営が全体として規模縮小・省力化の方向に向かっていることを示唆している。1977年当時荒地だった東大通り沿いの土地には、ディスカウントストア、自動車販売店、リース業、ガソリンスタンドなど都市的施設が進出している。

現在の妻木集落内における屋敷地景観は、以下のような特色がみられる。母屋は平屋と2階建ての割合が57%と43%である。屋根型は60%が寄棟型、28%が切妻型、12%が入母屋型である。屋根の素材は90%が瓦で、しかも10年以内に葺きかえられた新しいものが多い。入母屋造りの母屋の中には、本化粧造りと呼ばれる豪華な注文木造住宅もみられる。付属舎の隠居屋や書院が改築され、また納屋や倉庫は車庫に改造された例が多い。養蚕小屋やタバコ乾燥小屋は取り壊され、残っている農家は10戸に満たない。

一方、土地区画整理事業区域における土地利用は急激な変化を示した。まず1977年当時に多くみられた桑畑・雑穀畑は激減し、大半が学生アパートや飲食店へと変化した(写真3)。現在耕作されている農地は、妻木北部の天久保3丁目の開拓農家による梨畑・芝畑と、妻木集落西側の天久保1・2丁目のわずかな栗畑、野菜畑、桑畑である。



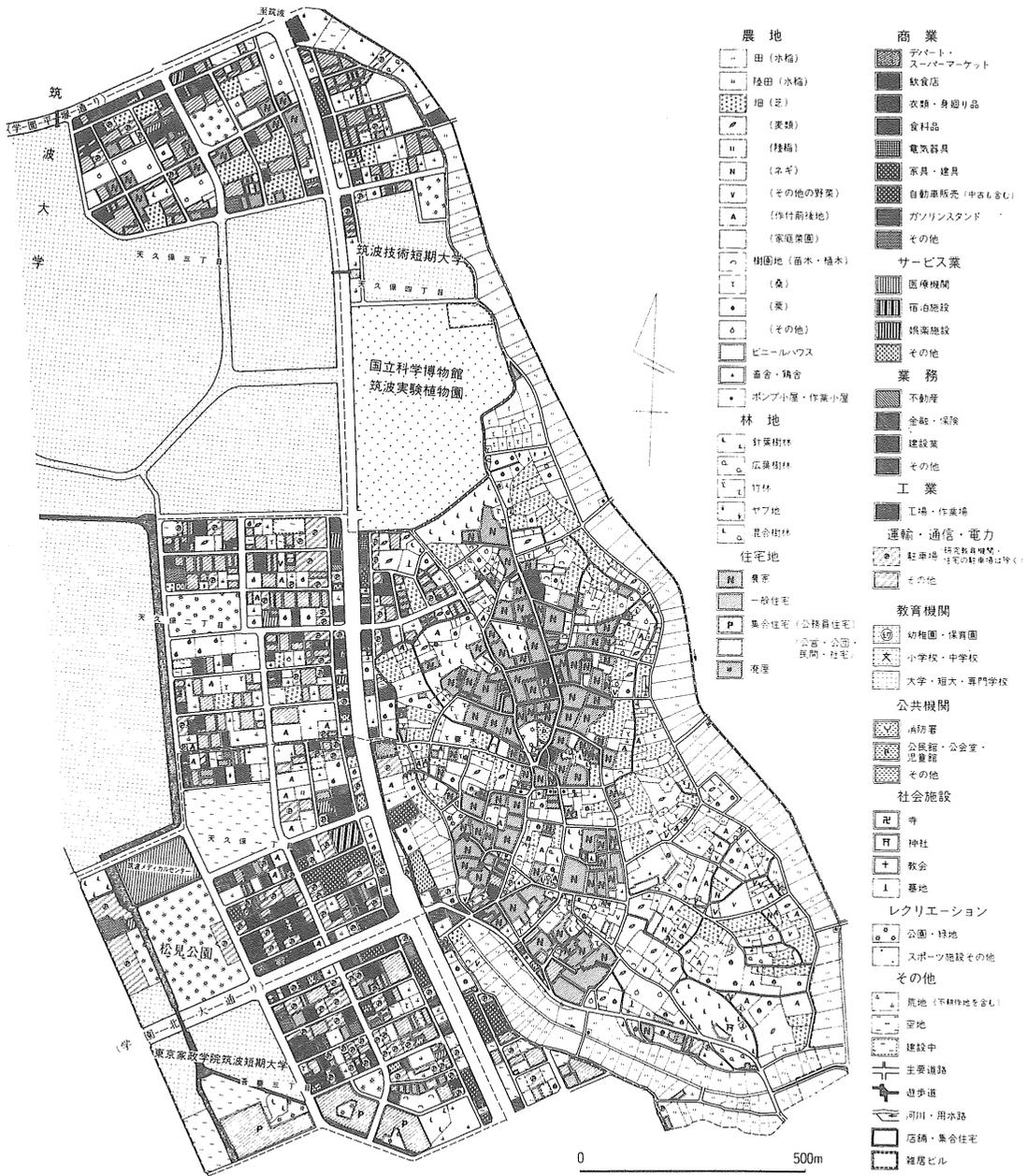
写真2 妻木集落の中に残る桑畑  
(1990年5月撮影)



写真3 アパートが密集する天久保2丁目の景観  
(1991年12月撮影)

農地にかわって増加したのが、学生アパートならびに飲食店で、これらは、入居者や客層の違いによって立地に差異がみられる。すなわち天久保1～4丁目には、大学の諸施設に隣接して、学生対象のアパートやコンビニエンスストア・飲食店が集積する。東大通り沿いの街区には、集客力の高いレストラン・自動車販売店・娯楽施設が立地する。北大通りより南側の吾妻3・4丁目には社会人や公務員住宅の住民の需要に応える商業施設が立地し、世帯用の高層マンションもみられる。

以上にみた現在の妻木の集落景観の特色は、①集落周辺の農地における省力的作物(芝・苗木)および不耕作地の増加 ②屋敷地における母屋の新・改築と農業用付属舎の減少 ③土地区画整理事業区域における、農地の著しい減少とアパー



第2図 妻木の土地利用（1990年）

（現地調査により作成，宮坂和人製図）

ト・マンションの集積 ④主要街路沿いへの商業・サービス業の立地、にまとめられる。これらは、妻木住民の農業経営の縮小と、農外収入の増加とに非常によく対応している。

### Ⅲ アパート経営の進展

#### Ⅲ-1 アパート建設の経年的変化

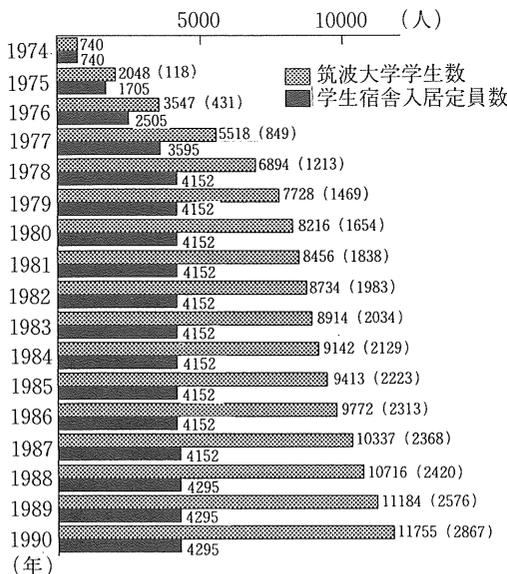
つくば市役所の建築申請書、ならびに現地での補足調査に基づき、妻木におけるアパート建設の変化を、所有者、棟数・部屋数、1棟当たりの部屋数、建築構造を指標にして分析する。所有者については妻木集落の住民とそれ以外の建築主によるものとを区分し、また妻木集落の住民も妻木南と妻木北に区分した。なお、アパートの立地地域のうち、筑波大学の敷地によって分断されている天久保3丁目の一部は取り扱わない。

1973年10月に筑波大学が開学し、翌年4月から第1期生740名が入学して、新たな住人となった<sup>10)</sup>。学生の大半は学内の学生宿舎に入居した

が、一部は周辺集落内に下宿した<sup>11)</sup>。既に1974年の時点で、妻木集落では母屋や納屋を改造して、学生の下宿としていた。学生のためのアパートは1975年の時点で2棟が存在していたものの<sup>12)</sup>、学生宿舎入居2年を経過した1976年、筑波大学の学生数が学生宿舎の収容定員を大幅に上回ることになり<sup>13)</sup>、多くが竣工している。第3図に、筑波大学の学生数と学生宿舎の入居定員数の変化を示した。1976年ではほぼ1000人の学生が学生宿舎の定員を超過したが、その後も学生数は年々増加し続けており、これに研究生・聴講生の数を加えればその数はさらに多く、大学周辺でのアパートの需要が如何に大きいかがわかる。1990年末までに、妻木では合計372棟、部屋数で5745室のアパートが建設された。部屋数は、各アパートの規模を見る必要上、2人用の部屋を2室と数え、3部屋以上ある世帯用を3室とした値である。

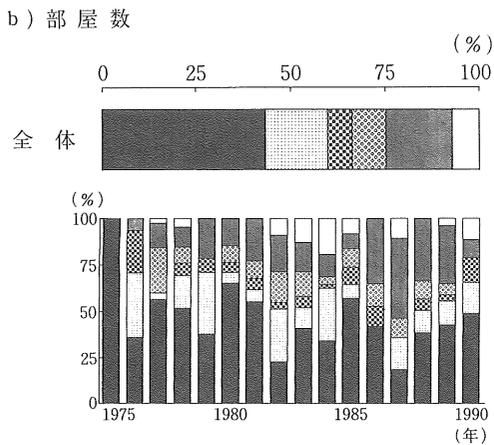
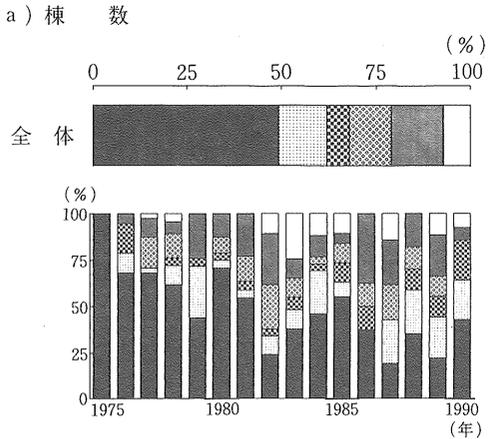
第4図に、1年間に新築されたアパートの所有者の所在地別割合の経年変化を、棟数・部屋数別に示した。区画整理当時の地権者であった妻木集落の住民は、全集落世帯数の約半数の58世帯がアパートの建設を行っており、その数は棟数・部屋数とも全体のアパートの5割程である。この内訳を見ると、妻木南の住民は35世帯、妻木北では23世帯である。建設数の合計では、妻木南の地権者が妻木北のそれに比べ、棟数で3倍、部屋数で2倍のアパートを建設している。また1世帯あたりの所有アパート数は、妻木南が平均3.2棟であるのに対して、妻木北の平均は1.7棟であった。以上のことから、妻木南の地権者の方が妻木北の地権者よりもアパート経営に積極的であったことがわかる。一方、残りの半数は換地後の土地売却によって、妻木以外の地域の在住者によって建てられたものであり、そのほとんどは茨城県内と東京都の在住者である。年を経るごとに妻木集落の住民が建設する割合が徐々に低下し、代わりにこうした妻木以外の地域、特に東京都在住者が建設するアパートの割合が大きくなっている。

第5図には1975年から1990年末までの16年間ににおけるアパート年間建設数の変化を、棟数・部屋



第3図 筑波大学の学生数と学生宿舎定員数の推移

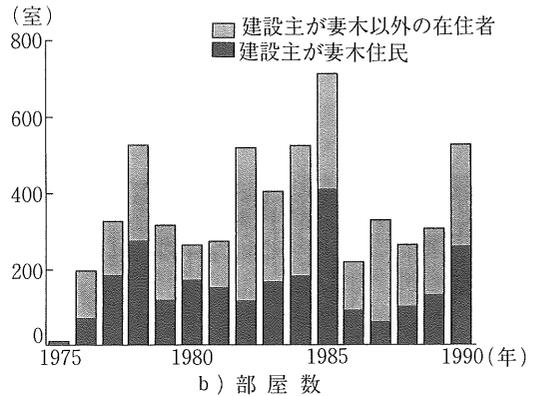
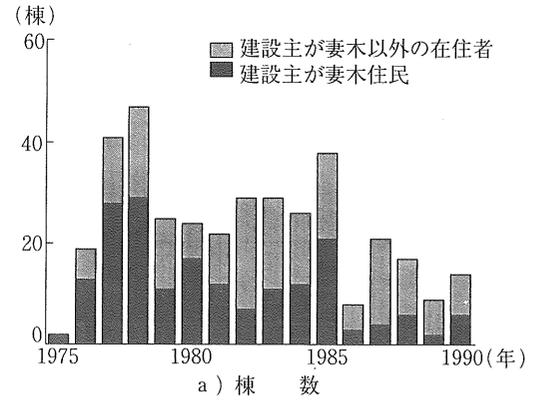
(筑波大学学務部・学生部資料より作成)  
各年とも5月1日現在  
( )内は大学院生数



- 妻木
- ▨ つくば市 (妻木を除く)
- ▩ 土浦市
- ▧ 茨城県 (つくば市, 土浦市を除く)
- 東京都
- その他

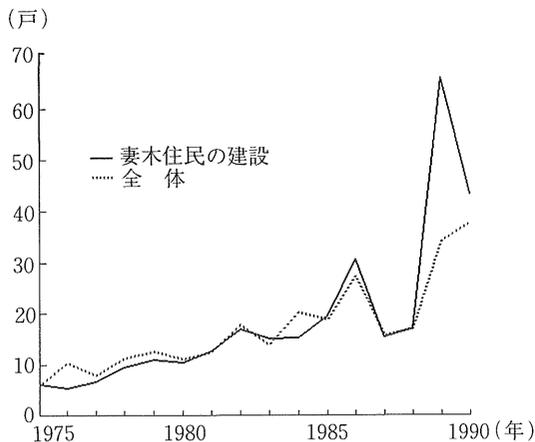
第4図 妻木における年間新築アパート所有者の所在地別割合の変化  
(つくば市建築申請書・聞き取りにより作成)

数別に示した。妻木集落の住民が建設したアパートの棟数が最も多かった年は建設初期の1978年で、翌年がほぼ等しく、兩年とも30棟近くが竣工しており、科学万博の開催された1985年が20棟前後でこれらに次いでいる。一方、部屋数の供給が最も多かったのは1985年で、400室以上が新たに供給されており、続いて1978・1990年には年間約300室の供給がなされた。また万博終了後の1986



第5図 妻木における年間アパート建設数の変化  
(つくば市建築申請書・聞き取りにより作成)

年以降アパートの建設棟数は激減したものの、部屋数は比較的多く供給されたことがわかる。このように建設棟数と部屋数の供給の変動が一致しないのは、建設されたアパート1棟当たりの規模が大きくなったためである。このことを確認するため、各年ごとのアパート1棟当たりの平均部屋数を算出し、その変化を第6図に示した。全体的にみると、アパート1棟あたりの平均部屋数は1987・1988年に一時減少するものの、年々多くなってきており、初期の平均が10室前後にすぎなかったものが、現在では平均30室余りになっている。妻木集落の住民が建設したアパートについて全体平均と比較してみると、この傾向はさらに強いことがわかる。妻木集落住民が建設したアパートの規模は、初期の頃平均以下であったが、その



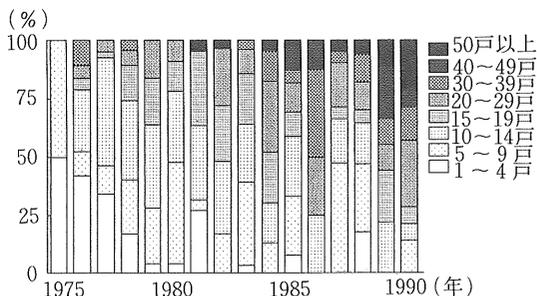
第6図 妻木における年間新築アパート1棟あたりの平均部屋数の変化  
(つくば市建築申請書・聞き取りにより作成)

規模は徐々に大きくなり、1989年には60室を越えるなど、近年では平均以上になっている。これを年次別にみると、1980年頃まで妻木集落の住民が建設したアパート1棟当たりの部屋数が全体の平均値を下回っていたが、1981年頃から平均値とほぼ等しくなり、1986年以降は平均値を上回った。

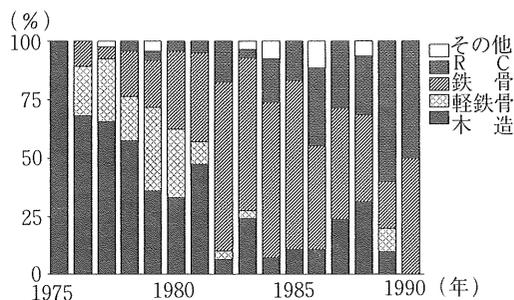
第7図は、1棟当たりのアパート部屋数の規模別にみた年間建設棟数の割合である。この図からも規模の大きなアパートの建設される割合が年々大きくなる傾向にあることがわかる。地価の上昇とともに高層アパートも出現し、それに比例して1棟当たりの規模も大きくなっている。規模の大きなアパートは特に世帯用に多く、現在では1棟で100室を越えるアパートも珍しくない。

こうした傾向は、アパートの構造自体の変化にも現れている。第8図に示したように、1980年までは高い割合を占めていた木造のアパートが、1981年以降急減し、これに代わってRC（鉄筋コンクリート造）・鉄骨造のアパートの比率が増加している。アパートの大型化とともに、耐久性に富み、耐用年数の長いアパートが建設されるようになり、妻木におけるアパート経営が、次第により本格的経営に移行してきたことが判断できる。

以上の分析により、筑波大学開学以降のアパート建設は次のような3つの時期に区分できると考



第7図 妻木における年間新築アパートの規模別割合の変化  
(つくば市建築申請書・聞き取りにより作成)



第8図 妻木における年間新築アパートの構造別割合の変化  
(つくば市建築申請書・聞き取りにより作成)

えられる。第1期は、規模の小さい木造のアパートが多く建設され、しかもその大半が妻木集落の住民により建設された時期で、これは1975~1980年の間にあたる。第2期は1981年から1985年の万博開催年までで、この時期に妻木集落の住民以外の地権者も含めたアパートの建設ラッシュが起こった。同時にアパートの大型化が進み、構造も鉄骨造が主流になる。第3期は1986年から現在に至るまでで、万博後のアパート建設棟数の大幅な減少がみられたものの、アパート1棟当たりの規模がさらに大型化している。

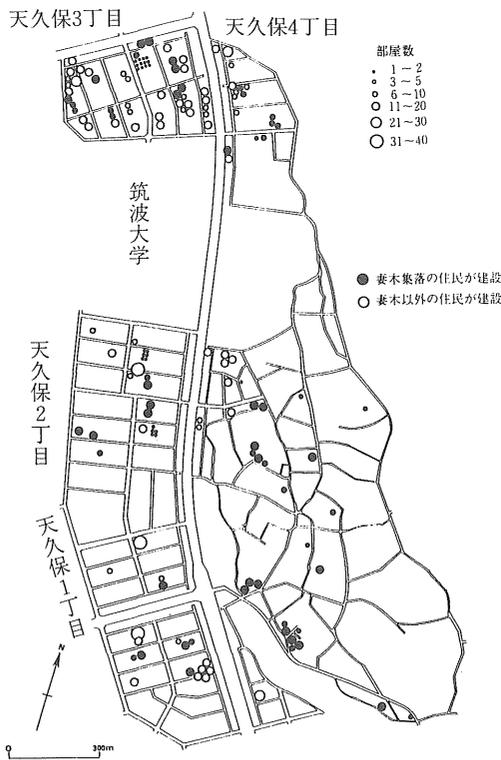
### Ⅲ-2 時期別のアパート経営の特色

#### 1) 第1期—兼業的小規模アパート経営期 (1976~1980年)—

1976年から1980年末までの5年間に、アパート

は全体で 157棟、部屋数で1634室が建設された。妻木集落の住民が建設したものは、棟数で全体の約3分の2に当たる 100棟、部屋数にして半数以上の 835室に及んだ。しかし1棟当たりのアパートの平均戸数は8戸余りで、規模は小さいものが多かった。この時期からアパート経営を始めた妻木の世帯数は合計30戸で、このうちの22戸は妻木南の住民である。

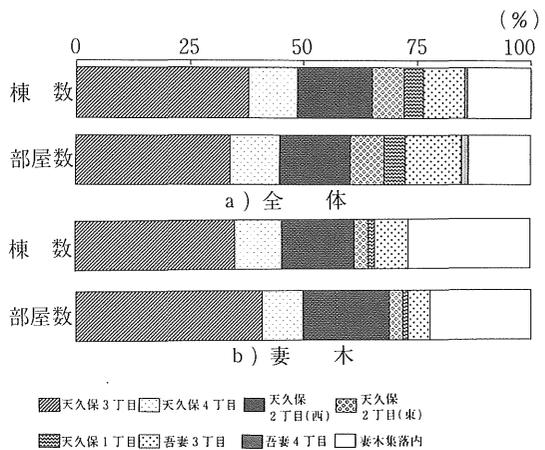
第9図から初期のアパートの建設場所を見ると、大学に最も近い天久保3丁目・4丁目に建設するケースが多かったことがわかる。第10図には地区別のアパート建設数の割合を示した。天久保2丁目は東大通りをはさんで、東と西に分けた。天久保3丁目・4丁目に建設されたものだけで、棟数・部屋数とも全体の5割近くを占めている。また、この時期は、妻木集落内にも多くのアパートが散在して建設されており、その割合は天久保2



第9図 アパートの建設場所(第1期)  
(つくば市建築申請書・聞き取りにより作成)

丁目(西)地区とほぼ同じ、全体の15%近くを占めた。これは、筑波大学学生のために建てた初期のアパートの多くが、各自の屋敷地内に建設されたためである(写真4)。屋敷地内に建設されたアパートは、1976年の9棟88室を最高に、松美開拓集落内のものも含め合計32棟、307室建設された(第1表)。

当初、屋敷地内にアパートを建てることや学生を下宿させることにはかなり抵抗があり、回覧版等により大学や桜村役場からも、住居建設の協力要請が行われた。第1期に屋敷地内にアパートを建てたのは合計21世帯であり、これは妻木集落全体の6分の1に及んだ。屋敷地内にアパートを建



第10図 アパートの建設場所別割合(第1期)  
(つくば市建築申請書・聞き取りにより作成)

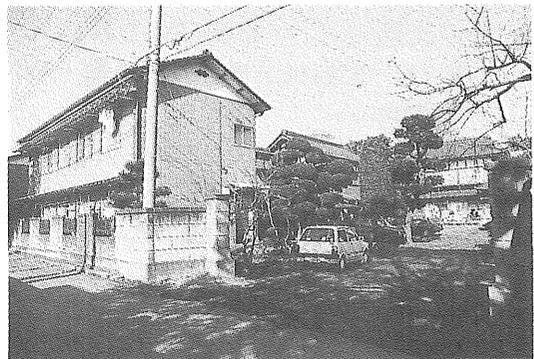


写真4 屋敷地内の木造アパート  
(1991年12月撮影)

第1表 妻木における屋敷地内アパートの年間建設数

年	棟数	部屋数
1975	2	12
1976	9	88
1977	4	33
1978	6	63
1979	2	22
1980	5	69
1981	1	14
1982	0	0
1983	0	0
1984	0	0
1985	3	6
計	32	307

(つくば市建築申請書, 聞き取りにより作成)

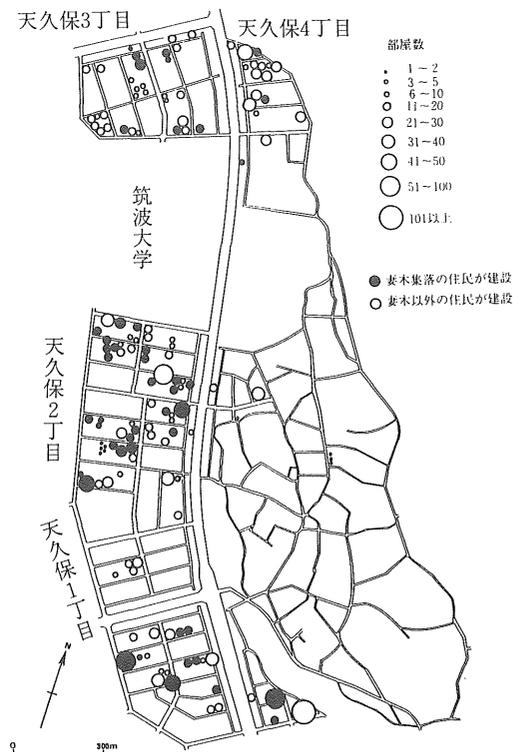
てるに当たっては、納屋や蚕室等を改築して建てる場合が多かった。現在、妻木集落内に残っているアパートは老朽化が進み、家賃は建設当時からほとんど引き上げられていないにもかかわらず、科学万博終了以降入居率が非常に低くなり、子供部屋や物置として使用している場合が少なくな。まず女子学生の入居者が徐々に減りはじめ、男子学生が趨勢を占めるようになった。さらに現在では大学生はほとんど入居しておらず、大学院生か私費留学生の入居が目立って多くなっている。この時期に建てられたアパートは、屋敷地内のもも造成地内のもも木造または軽鉄骨造で、風呂・トイレは共同使用のものが大半であった。造成地内に建設されたアパートで老朽化が進んだものは、既にいくつかが建て替えられている。

## 2) 第2期—筑波科学万博と建設増大期(1981~1985年)—

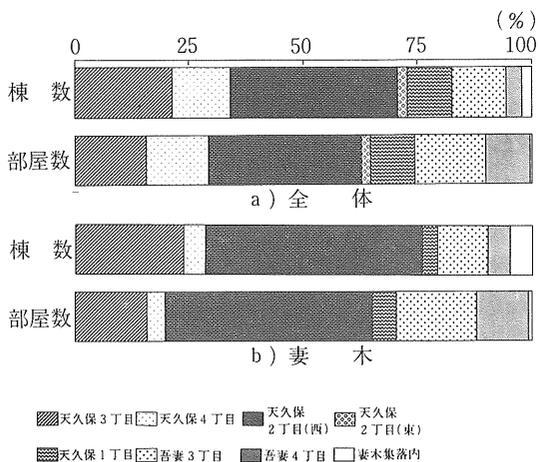
1985年の万博開催を控えて、アパート・宿泊施設・商業店舗等の大規模な建設ラッシュが起こった。特に天久保1丁目の松見公園と北大通りに面した一角には、飲食店が集積し、つくば市最大の歓楽街を形成し始めた。万博関係者のための住宅需要を見越してアパートの建設数も急増した。この時期からアパート経営を開始した妻木集落の住民は合計19世帯で、この内妻木北の住民が12世帯

を占めた。第1期に妻木南の住民の多くがアパート経営を開始していることに比べ、妻木北の住民のアパート経営の開始は遅かった。また、この時期には、特に東京の在住者によりアパートが多く建設されている。その中には、万博開催中をホテル等の宿泊施設として使用し、終了後アパートに改造したものも幾つかある。

第2期に建設された全アパートは、144棟、部屋数は2400室余りに上るが、これらのうち妻木集落の住民が建設したものは、棟数63棟、部屋数にして1026室であり、第1期に比べてその割合がかなり減少した。第11図からアパートの建設場所を見ると、それまで多かった天久保3丁目での建設数が減り、天久保2丁目での建設数が多くなったことがわかる。これを第12図の地区別の割合で見ると、第1期で4割近くを占めていた天久保3丁目の割合が半減し、代わって天久保2丁目棟数で4割近くを占め、この時期にアパート建設地区



第11図 アパートの建設場所(第2期)



第12図 アパートの建設場所別割合(第2期)  
(つくば市建築申請書・聞き取りにより作成)

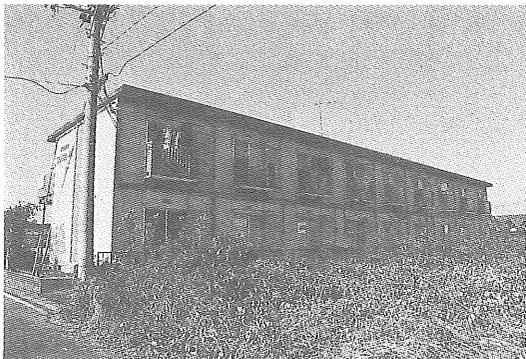


写真5 鉄骨造2階建て個室アパート  
(1991年12月撮影)

の逆転現象が起こっている。また、全体的にアパートの規模が大きくなり、徐々に高級化が進行し始める。建物は規模にかかわらず木造が減少し、鉄骨造が主流となった。風呂・トイレが完備された個室のアパートが多く建設されるようになったのも、この時期の特色である(写真5)。

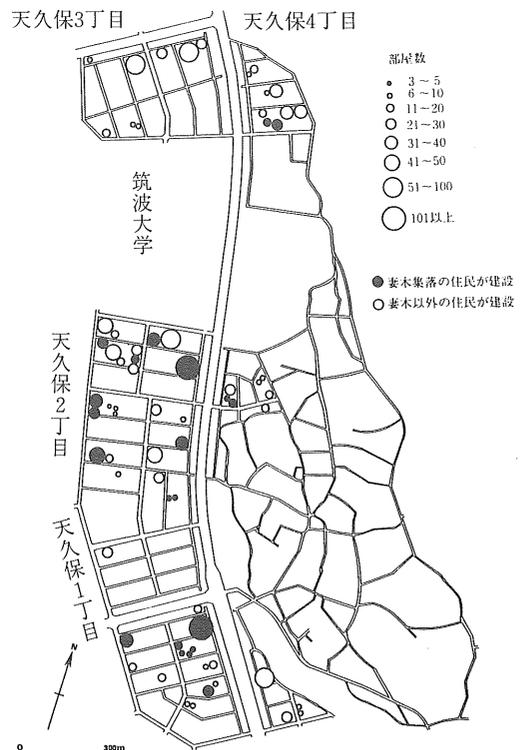
第1期のアパートの多くが屋敷地内に建てられたこともあり、その経営は建て主自らが行っていた。しかしアパートの数が多くなるにつれて、第2期から経営・管理を特定の不動産業者に委託するケースが多くなっている。アパートの経営・管理を専門に行う不動産業者も多く現れるようにな

り、妻木集落の住民の中からも、数軒がこうした不動産業者となった。

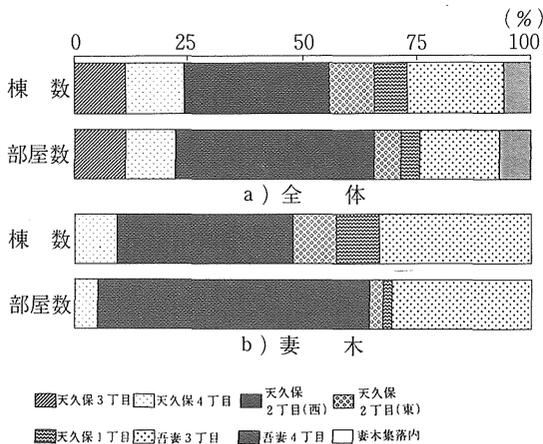
### 3) 第3期一大規模・近代的アパート経営期 (1986年～1990年) —

1985年秋の万博終了後、アパートの建設棟数が激減した。1986年から1990年までの5年間に棟数70棟、部屋数1651室が建設されたに過ぎない。妻木集落の住民は、棟数は僅か21棟だが、部屋数では647室を建設している。

第13図と第14図から地区別の建設動向を見ると、第2期同様アパート建設地の南下傾向がうかがえる。天久保3丁目では建設数の割合が第2期よりもさらに減少し、この5年間に8棟しか建設されていない。逆に中心部により近い天久保2丁目・吾妻3丁目での建設数が多く、その割合は2地区だけで、棟数・部屋数とも全体の6割を越えた。また、全体的にアパート1棟あたりの部屋数が30室を越す大型のものも多く建設されているの



第13図 アパートの建設場所(第3期)



第14図 アパートの建設場所別割合(第3期)  
(つくば市建築申請書・聞き取りにより作成)

も大きな特徴である。

このようにアパートが大型化し、その立地が南下している背景には、研究学園都市に民間の研究施設や一般企業の進出が相次ぎ、学生以外の人口の増加にともなって、アパート入居の対象が学生から一般世帯に移りつつあることが考えられる。実際、近年建設されたアパートの中には、企業との契約により全体を社宅として使用している場合も幾つか現れている。妻木集落の住民の中にも、進出する企業の委託を受けて社員寮を建設するケースが多い。企業との契約によるアパート経営は、経営者に安定した収入をもたらすという利点があるからである。折からの人手不足で、一般に民間企業は社員寮の整備に熱心に取り組んでおり、つくばに建設されるものも非常に豪華な施設となっている。この傾向は、新規に建設される学生対象のアパートにも影響を及ぼし、最近では個室内に風呂・トイレはいうまでもなく、冷暖房完備が一般的になりつつある。

地価の上昇にともなって、土地集約化のためのアパートの高層化も、この時期に急速に進んだ(第2表)。1981年までは、平屋建てアパートの建設が多く、そのほとんど全ては妻木集落の住民により建設された。一方、妻木以外の在住者は早期からより高層のものを比較的多く建設していた。第

第2表 妻木における新築アパートの高層化  
( )内は妻木住民の建設数

年	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階
1975	1(1)	1(1)						
1976	9(9)	9(4)	1					
1977	17(16)	23(12)	1					
1978	13(13)	32(16)	1	1				
1979	3(3)	20(8)	1	1				
1980	1(1)	20(15)	2(1)					
1981	5(5)	16(6)		1(1)				
1982		26(7)	1	1		1		
1983	1(1)	23(11)	4		1			
1984		18(11)	3	5(1)				
1985	3(3)	23(13)	4		1			
1986		3	2(1)	2(1)	1(1)			
1987	14(2)	3(1)	3(1)			1		
1988	11(4)	4(1)	2(1)					
1989	1	4	3(1)	1(1)				
1990	2(2)	3	6(3)	1(1)			1	1(1)

(つくば市建築申請書、聞き取りにより作成)

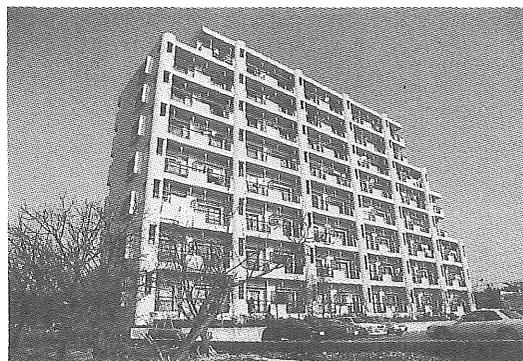


写真6 鉄筋コンクリート造8階建てアパート  
(1991年12月撮影)

3期に平屋建てはまったく建設されておらず、第2期まで主流を占めた2階建ても、第3期に入って徐々に割合を減じ、3階・4階建てが主流になりつつある。妻木集落の住民も、第2期の後半から高層アパートの建設に着手し始めた。1990年には7階・8階建てアパートも出現し、天久保2丁目に建設された現在最も高層の8階建てのアパートは、妻木集落の住民によって建設されている(写真6)。こうした高層化の傾向は、アパートの部屋数でみた規模の巨大化の傾向とほぼ一致するとみてよい。

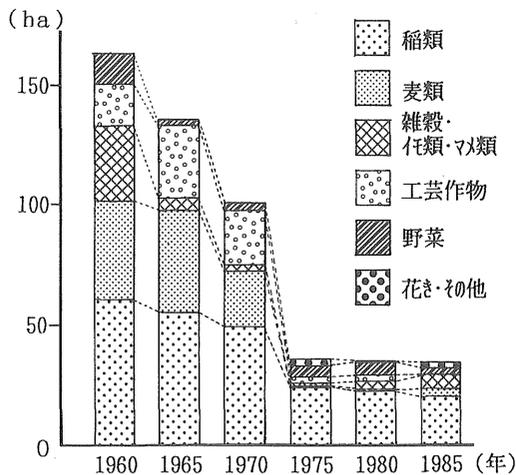
## IV 生業形態の変化

### IV-1 伝統的農業経営とその変化

妻木における生業形態の変化は、大きくとらえると農業の衰退と兼業の進展である。前章でみたアパート経営の発展は、後者の特記すべき事項である。ここでは農業による伝統的生業形態が、アパート経営を組み合わせたいくつかの生業形態へと分化してきた実態とその要因を明らかにする。

現在の生業形態の分析に入る前に、筑波研究学園都市建設以前の生業形態、すなわち伝統的農業経営について、1960年頃の状況を明らかにする。第15図は妻木における作物類別収穫面積の推移を示している。1960年には水・陸稲、大小麦を基幹とし、イモ類、落花生・タバコなどの工芸作物、白菜・スイカなどの野菜類が多く栽培されていた。また養蚕経営を行う農家も多くあった。聞き取り調査から、妻木の89戸の農家について1960年頃の農業経営形態を明らかにした結果、それらはほぼ5つのタイプに分けられた。

第1は、穀物栽培と養蚕を組み合わせるタイプである。聞き取り調査によれば、このタイプに属する農家は37戸であった。これらの農家は上層農



第15図 妻木における作物の類別収穫面積の推移

(農業センサスより作成)

家で、かつ労働力が多く、養蚕の上簇時には労働力を雇用している。掃込箱数で10箱前後の養蚕経営を行い、中には30箱以上の農家もあった。

第2は、穀物栽培にタバコ作を組み合わせるタイプである。このタイプの農家は9戸あったが、これらの農家の所有耕地は中規模であった。タバコ栽培は第二次世界大戦後に始まり、1戸あたりの栽培面積は平均50a前後であった。このタイプの農家も6月から8月にかけてのタバコの収穫・乾燥期に雇用労働力を必要とした。

第3は、穀物栽培のみを行うタイプである。このタイプの29戸の農家は所有耕地面積が小さく、また養蚕やタバコ作の繁忙期に第1および第2のタイプの農家に雇用労働力として雇われた。

第4は畜産を主たる経営部門とするタイプである。これは3戸と少なく、養豚と若干の作物栽培を組み合わせた経営であった。

第5は、梨栽培にわずかな作物栽培を組み合わせるタイプである。このタイプには松美開拓の11戸の農家が属していた。

以上のように当時の妻木においては、第1・第2タイプの農家と第3のタイプの農家が、労働力供給という面において補完関係にあった。また通常、山林を所有しない農家は、たき木取り、松葉拾いなど、上層農家の所有する山の管理を行っていた。この他、組や親戚どおしでは、ヨイ、手伝いといった労働力の貸借が農繁期の慣行となっていた<sup>14)</sup>。

こうした伝統的農業経営が大きく変化するのは、筑波研究学園都市建設が始まる1970年代前半からである。第15図によると、妻木における作物収穫面積は、研究学園都市の造成が行われた1970年から1975年の間に、約100haから3分の1の35haへと著しく減少した。なかでも麦類、イモ類、マメ類および工芸作物類の収穫面積は、70%～96%も減少した。一方、1960年代初めから、鹿島開発や東京での夜間作業に携わる出稼ぎがみられたが、1970年代に研究学園地区の造成が始まると、土木工事の仕事が急増し、前述の農業経営の第3のタイプの農家を中心に、世帯主の農外労働従事

が増加した。

以上のように研究学園都市の建設にともない、妻木集落では畑作物の栽培が減少し、農外就業の機会が増えた。このため農家間の労働力補完関係も消失し、伝統的な農業経営は衰退した。しかし一方では、農家の就業構造が多様化し、妻木集落内にいくつかの異なるタイプの生業形態がみられるようになる。

#### IV-2 近年における生業形態の分化

茨城県農業基本調査によれば、妻木には1988年現在87戸の農家があり、うち専業農家は4戸、兼業農家は第1種兼業12戸、第2種兼業71戸の計83戸である。1960年の農業センサスの値と比較すると、農家戸数は70%弱に減少し、兼業農家率は31%から95%に増加した。これら87戸の農家の生業形態は、農業経営の専業度と、家としての主な兼業の種類から、4つの類型に分けられる。すなわち、①専業農家、②臨時雇用兼業農家、③恒常的通勤兼業農家、④自営兼業農家である。1988年の類型別戸数は、①が2戸、②が5戸、③が47戸、④が33戸であった。兼業農家の一般的な形態である③の類型と並んで、④の自営兼業農家の多さが注目される。なお、専業農家でもアパート経営による収入がある場合は、③の類型に含めた。

第16図と第17図は、妻木北と妻木南における類型別の農業経営や就業構造を示している。なお世帯員のうち自家農業に従事するものは、年間従事日数が30日以上であることを条件とした。

##### 1) 専業農家

専業農家は妻木北のみに2戸存在する。1960年頃の農業経営は、農家1が畜産を主とするタイプ、農家2が穀物栽培のみを行うタイプであった。1988年現在の自作耕地面積<sup>15)</sup>は2戸あわせても100aに満たず、実質的に自立経営を行っているのは、農家1のみである。

農家1は息子夫婦2人でイチゴの施設栽培を行っている。筑波大学用地になった畑の代替地で、1974年からガラス室でのカーネーション栽培を、さらに1984年からは施設イチゴ栽培を始めた。

1990年現在、イチゴをガラス室とビニールハウスあわせて17a、キュウリ、ナス、ピーマンなどの露地野菜を約20a、自家用の水稻を5a栽培している。この経営の特徴は、発酵堆肥を用いた「島本微生物農法」という特殊な栽培方法を実践して、イチゴ・野菜の直販を行っていることである。直販は、公務員住宅の主婦たちの要請で始まり、吾妻小学校近くに直売所を設けた。現在はイチゴのハウスのみで販売を行い、県内各地はもとより千葉・栃木などの隣県からも購入者が訪れる。

##### 2) 臨時雇用兼業農家

この類型の農家も、妻木北のみに5戸存在する。30歳代後半～50歳代後半の世帯主、またはその弟が農業の期間外労働として臨時雇いに従事している。うち3戸では後継者世代が恒常的勤務に専従している。アパートを所有するのは農家3の1戸のみである。

これらの農家の1960年頃の農業経営をみると、養蚕と穀物栽培を組み合わせた農家が2戸、タバコ作と穀物栽培を組み合わせた農家が1戸、穀物栽培のみを行う農家が2戸であった。このうち養蚕を行っていた農家4は、1988年現在水稻の他、芝を妻木最大の1.1ha栽培している。タバコ作を行っていた農家3はもと山林地主であり、妻木北で最大の2.5haの耕地を有し、水稻、大麦、芝を販売している。残り3戸の自作耕地面積は20～40aである。

##### 3) 恒常的通勤兼業農家

妻木における生業形態のうち主流をなす類型である。妻木北では全体の約70%の27戸が属するが、妻木南では50%足らずの19戸である。この類型の農家では、50歳代～70歳代の第一世代の夫婦または一方が農業に専従し、第二世代が恒常的勤務に従事するという就業形態が最も多くみられる。第二世代が農外労働のみに従事する割合は、妻木北では50%ほどだが、妻木南では80%を越え、農業離れが進んでいることを示す。

1960年頃の農業経営は、養蚕と穀物栽培を組み合わせた農家が14戸、タバコ作と穀物栽培を組み合わせた農家が4戸、穀物栽培のみを行う農家が

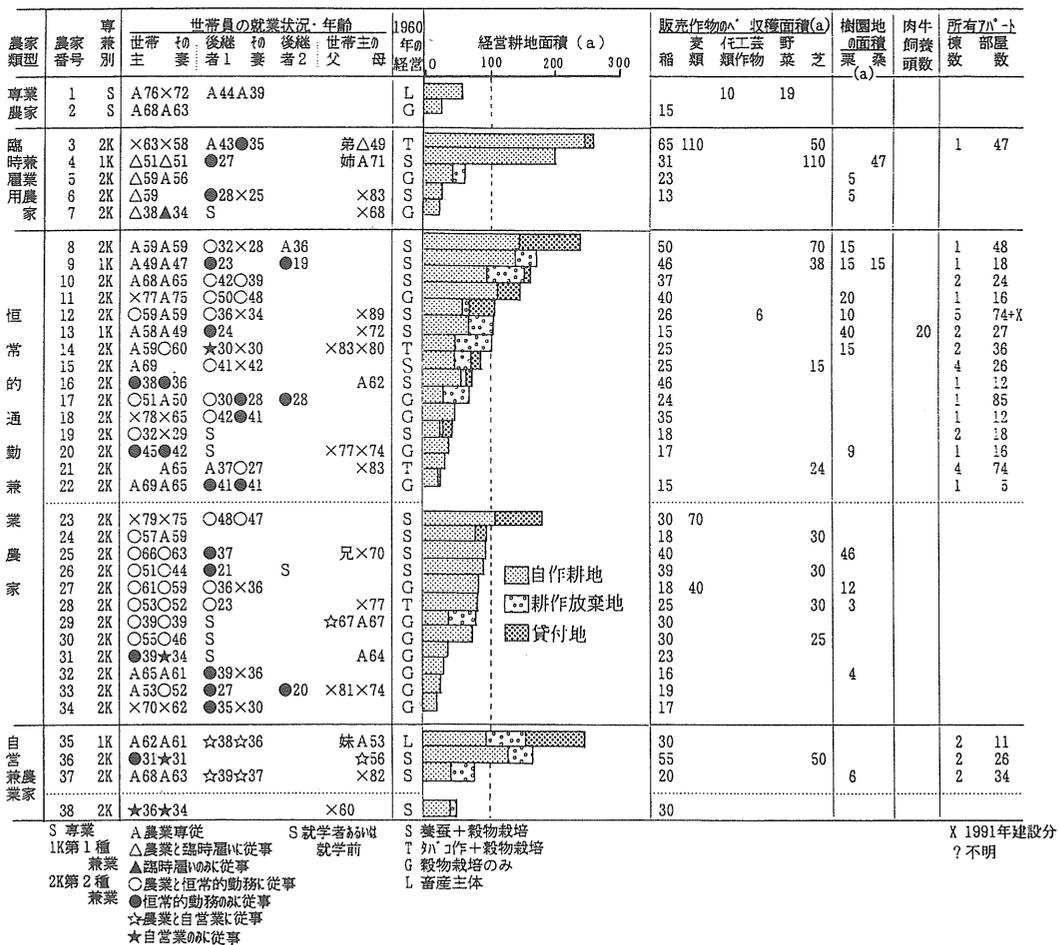
23戸、畜産を主とする農家が1戸であった。1988年現在の自作耕地面積の平均は、妻木北が61.4a、妻木南が78.3aである。所有耕地面積の平均は、妻木北が82.1a、妻木南が106.0aとなっているが、妻木南では大規模農家と小規模農家との格差が大きい。

妻木北では、水稻以外の換金作物として、芝が多く栽培されており、その他小麦、粟がある。農家8は最盛期には3haの桑畑を所有し、年間50箱近くの産繭量を誇っていたが、1984年に養蚕をやめ、現在1.4haの芝を栽培している。

妻木南では、芝が少なく、麦類、マメ類、露地野菜、粟など多種類の換金作物が栽培されている。

1988年現在、自作耕地面積1ha以上の農家6戸が、自立的な農業経営を行っている。例えば、農家43は水稻30aと露地および施設野菜を計1ha前後栽培している。農家52は自家用の水稻、大麦、小麦、大豆、粟を栽培する他に、集落内の農家4～5戸の水稻栽培を請け負っている。農家53は妻木に現存する唯一の養蚕農家で、計1haの桑畑を所有する。一方、自家消費以外の作物を全く作っていない農家が4戸存在する。

アパートを所有する農家は、第16図、第17図にも示したように妻木北に15戸、妻木南に13戸ある。これらの農家の就業状況を見ると、ほとんどの農家に農業専従者が1～2人存在する。妻木北では



第16図 妻木北における農家の生業形態（1988年）

（茨城県農業基本調査、つくば市建築申請書および聞き取りにより作成）

15戸中10戸までがかつての養蚕またはタバコ作農家である。一方アパートを所有しない農家については、世帯主夫婦が農業のかたわら恒常的勤務に従事している例が妻木北に多くみられる。このように、かつて労働集約的な農業を行っていた農家では、経営縮小後の余剰労働力がアパート経営の担い手となっている。

#### 4) 自営兼業農家

この類型は、妻木北には4戸しかないが、妻木南では21戸と農家の半数以上を占める。世帯員の就業状況は、世帯主夫婦と後継者の2世代が自営業に従事するものと、後継者は勤めに出ているものがある。

自営業の種類では、アパート・マンション賃貸業を営むものが、25戸中19戸ある。所有棟数・部屋数規模は恒常的通勤兼業農家より大きい。そ

の他、妻木北では飲食店、自動車修理業、建設業が1戸ずつ、妻木南では不動産業と建設業が3戸ずつ、飲食店が2戸、電器店、牛乳販売店、タクシー会社経営が1戸ずつみられる。また、農家75の不動産業者はバッティングセンターの経営を、農家69の建設業者はアパート賃貸と飲食店経営をそれぞれ兼業するなど、多角的な事業展開もみられる。

1988年現在の自作耕地面積と所有耕地面積の平均は、妻木北がそれぞれ75.0aと118.75a、妻木南が44.9aと88.2aである。両地区ともに、自作耕地に比べて所有耕地が大きく、農地の資産的保有が進んでいる。生業としての農業の重要性は4類型の中では最も低い。1960年頃の農業経営をみると、妻木北の4戸中3戸、妻木南の21戸中18戸までが、養蚕あるいはタバコ作と穀物栽培を組み合わせた

農家類型	農家番号	専業別	世帯員の就業状況・年齢						1960年の経営	経営耕地面積 (a)			販売作物の収穫面積(a)				樹園地 面積 (a)	肉牛 飼養 頭数	所有アパ ート 棟数 部屋数	
			世帯主	後継者1	後継者2	世帯主の父	世帯主の母	経営		100	200	300	米	麦	大豆	芸豆			野菜	芝
恒常的 通勤 兼業 農家	39	2K	A62A59	○35●33				S				41				136		2	14+X	
	40	2K	●34	妹●27			★57	G				20					3	38		
	41	1K	A56A52	●27				L				60	10	20	5	110	12	5	10	
	42	1K	○42×37				A62A57	S				33	10	8		10	20	2	58	
	43	1K	A56A50	●25	●22		A76	G				30	25	15	14	115		3	24	
	44	2K	○49A50	●28×24	●23		×73	S				33				18		2	22	
	45	2K	A62×53	●33●30				G				28				4		2	12	
	46	2K	○68☆65					S				11		41				3	30	
	47	2K	○61A58	○29A29				T										1	10	
	48	2K	△65A60	●31×29				G										1	12	
	49	2K	●60A58	●31	●26			G					28					1	20	
	50	2K	●61A60	●42●38				G										1	3	
	51	2K	×61×62	●37●39				G										2	24	
	自営 兼業 農家	52	1K	A54A51	●27	S		S					80	150	50		60			
53		1K	●35×32	S			☆64A59	G				35				100				
54		2K	○38●36				A65A60	C				23				65				
55		2K	★74★69	●36	●32			C				41								
56		2K	A60A57	●28A26				C				14								
57		2K	●39●32				A66×66	G				28		10	4	2				
自営 兼業 農家	58	2K	★53★50	★26★26		×74	C											9	112	
	59	2K	☆47A44	S		A78	T					52					10	5	211	
	60	2K	☆65	○34×27			S					81				15		3	46+X	
	61	2K	★53★54	S		×83×77	C					43				13		2	19	
	62	S	A49A44	×22	S	×73×73	S					16	12	10	119	10		3	56	
	63	2K	★67★63	●36●33				S				30						3	38	
	64	2K	★62★60	●32			×84	S					20					3	?	
	65	2K	×58×57	★32★30				S								10	50	17	54	
	66	2K	★47★40	S			×78	S				11				18	11	11	38	
	67	2K	★75★75	●45●40				T										1	14	
	68	2K	★61★64	●38×31				T					17					3	40	
	69	2K	★55×54	★25×24				T				15				20		1	12	
	70	2K	★63A64	●69×36			×97	T										2	32	
	71	2K	★59●59	●28				C								20		1	20	
72	2K	×67★61	●39★37				S				19						2	22		
73	2K	★62	★30★29				S										2	18		
自営 兼業 農家	74	2K	☆65☆63	●36×30			S					70								
	75	2K	★52×51	★23	S	×76	S					23								
	76	2K	★55☆52	×25			×82	S								5				
	77	2K	★44★41	S				S												
	78	2K	★55×57				×79	S					20							

凡例・資料は第16図に同じ

第17図 妻木南における農家の生業形態 (1988年)

農家であった。これらの現金収入部門による資本蓄積が、自営業の展開に有利に働いたといえる。

アパート賃貸以外の自営業は、早いもので、研究学園都市建設用地の買収が始まった1960年代後半から開始された。従って妻木において自営兼業が始まったのは、臨時雇用兼業の開始より遅い、1960年代後半から1970年代にかけてであったと思われる。

### Ⅳ-3 生業形態の変化の要因

妻木の既存住民の生業形態は、筑波研究学園都市建設が行われた1970年代前半から大きく変化した。ここでは農業経営の規模、兼業の種類、アパート所有に注目して、生業形態の変化の要因を考察する。

1988年現在、年間農産物販売金額が100万円を越す農家は妻木北に6戸、妻木南に7戸ある。これらは学園都市建設以前も養蚕、果樹栽培、肉牛・豚の飼育を大規模に行う篤農家で、6戸が旧地主層であった。また、所有耕地の大部分を妻木集落の周辺に所有していたため、学園都市建設による農地の喪失をまぬがれ、妻木の兼業化が進んだ1960年代後半から1970年代にかけても、世帯主が農外労働に従事することが少なかった。

通勤兼業農家は、妻木北ではかつての養蚕農家と穀物栽培のみを行っていた農家、妻木南では穀物栽培のみを行っていた農家が多い。土地区画整理事業区域内の桑畑を失った農家や、もともと経営規模の小さかった農家では、農業以外の収入が不可欠となり、農業経営主自らが研究学園都市建設関係の仕事などに従事してきた。現在これらの農家で、2世代にわたる恒常的勤務への従事がみられるのは、兼業への移行が他の農家類型より早く行われた結果である。

自営兼業農家は、25戸中21戸までが、かつて養蚕またはタバコ作を行っていた大・中規模農家で、妻木南に多くみられる。妻木南では、21戸中7戸が旧地主層である。すなわち、農業経営および土地所有における資本蓄積によって新しく事業を展開できたものが、自営兼業農家に移行した。

兼業の種類分化は主として資本力の大きさに基づくものであったと考えられる。

アパート経営が妻木住民の間に広く浸透した要因としては、妻木が筑波大学に近いという立地条件のみでなく、もともとこの集落が同族組織の上に成り立っており、妻木在住の不動産業者や建設業者との信頼関係から、比較的容易に農地転用、資金調達が行われたことがあげられる。

アパートを所有する農家の多くは、妻木北の恒常的通勤兼業農家、妻木南の自営兼業農家にみられるように、かつて養蚕・タバコ作という労働集約的農業を行っていた。農業部門が縮小あるいは、消滅することによって生じた中高年の余剰労働力が、アパート経営の担い手になった。また先に述べた資金力の大きさも、経営を開始する重要な条件である。

一方アパートを所有しない農家は、2世代にわたって恒常的勤務に従事する例が多い。その他、アパート経営の担い手となるべき第一世代が労働集約的農業を行っていたり、自らが不動産業を営んでいるなど、一般的に労働力の余裕のない農家であるといえる。

## V おわりに

筑波研究学園都市の建設にともない、既存集落である妻木の住民がいかなる対応をしてきたかを解明するために、本稿では妻木における集落景観の変容、近年のアパート経営の実態、妻木住民の生業形態の変化について考察を行ってきた。

研究学園都市建設以後の妻木の景観変化は、集落周辺の農地における省力的作物と不耕作農地の増加、土地区画整理事業区域における農地の減少と都市的施設の集積が特徴としてあげられる。これらは、土地所有権の移動や、妻木集落における住民の農業経営の縮小と、農外労働・アパート経営の拡大が、土地利用に投影された結果である。

妻木のアパート経営は、筑波大学開学後の1976年から行われ始め、万博開催の1985年までは小規模のアパートが多数建設された。万博終了後、建設数は著しく減少するものの、1棟あたりの規模

が大型化し、さらに高級化が進んだ。アパートを建設する場所は、大学近傍から、よりつくば市中心部に近い地域へと南下する傾向にある。妻木集落の住民が建設したアパートの割合は、初め全体の半数を越えていたが、徐々にその割合を減じている反面、規模は平均以上に拡張されている。妻木集落の住民を妻木北と妻木南でみた場合、妻木南の住民の方が、妻木北の住民に比べてアパート経営開始時期も早く、所有するアパート数も多いことから、アパート経営に対してより積極的な姿

勢がみられた。

妻木住民の現在の生業形態は、恒常的勤務あるいは自営業と、アパート経営とを組み合わせたものが最も広くみいだされる。兼業化は1960年代後半から、研究学園都市建設にともなう農地の減少によって、急速に進展した。兼業の種類やアパート所有の有無は、所有耕地規模、農業部門における資本蓄積の大きさ、労働集約的農業の停止にともなう余剰労働力の出現などに規定されていたと考えられる。

本稿を作成するにあたり、つくば市役所都市開発部の遠藤 猛氏にお世話になりました。現地調査に際しては、妻木集落の多くの方々からの協力を得ました。また筑波大学地球科学系の高橋伸夫先生をはじめとする諸先生からは、貴重な御意見を賜りました。本稿には、筑波大学宮坂和人氏が製図された本報告書所収のつくば市中心部土地利用図、参考文献中の高橋・石井（1978）、高橋ほか（1978）所収の土地利用図を引用させていただきました。以上記してお礼申し上げます。

#### 〔注および参考文献〕

- 1) 木村礎校訂（1964）：『旧高旧領取調帳 関東編』近藤出版社、423ページ。
- 2) 「元禄郷帳」、国立公文書館内閣文庫所蔵。
- 3) 幸田一男（1989）：『つくば市妻木における村落構造の歴史地理学的研究』筑波大学人文学類卒業論文。
- 4) 「明治8年物産取調帳」細田市郎家所蔵。
- 5) 妻木区有文書。
- 6) 前掲3)。
- 7) 妻木区有文書。
- 8) 高橋伸夫・石井英也・小林浩二・赤羽孝之編（1975）：『昭和50年度筑波大学地球科学基礎論実験A 筑波大学周辺における農業経営と就業構造の調査』を参照した。
- 9) 高橋伸夫・石井英也（1978）：筑波研究学園都市の土地区画整理事業区域における土地利用の変化。筑波の環境研究，3，26～34。掲載の図3，および高橋伸夫・石井英也・赤羽孝之・小林浩二（1978）：筑波研究学園都市における土地利用と土地所有の変化。筑波の環境研究，3，20～25。掲載の図2より作成。
- 10) 筑波大学十年史編集委員会（1983）：『筑波大学その十年』（株）サンエントプライズ、156ページ。
- 11) 財団法人筑波新大学資金財団（現筑波学都資金財団）は初年度6棟740人分の個室を建設し、学生のうち希望者703名が1974年（昭和49年）5月31日から入居した。
- 12) 高橋伸夫・石井英也・赤羽孝之・小林浩二編（1975）：『昭和50年度筑波大学地球科学基礎論実験A 筑波大学周辺における景観の構成要素』の説明より。
- 13) 学生数が学生宿舎の収容能力を上回ることが予想されたため、厚生補導審議会は昭和49年10月、通学可能者は入居できない、通算2年を越えて入居できないなどを骨子とする学生宿舎入居選考基準を公示した。

- 14) 筑波大学民俗学研究会編（1975）：『筑波研究学園都市 妻木の民俗〔1〕』筑波大学民俗学研究会，70ページを参照した。
- 15) ここでの自作耕地面積とは，茨城県農業基本調査における経営耕地面積から耕作放棄地および貸付地の面積を除いたものである。借入地の面積はこれに含まれる。