

## 筑西市下館地域における宅地化の進展過程

### －住宅地景観と住民属性に着目して－

久保倫子・浅井崇俊・久保陽平・岩永初花  
高松大樹・中村文宣・藤田和史・山下清海

キーワード：宅地開発，住宅地景観，住民属性，工業団地，東京大都市圏外縁部，  
筑西市下館地域（旧下館市）

#### I はじめに

##### I-1 研究の背景

###### －日本における住宅市場の動向－

第二次大戦後の日本の住宅市場は、終戦時に焼け野原になった国土での圧倒的な住宅不足から始まった（影山，2004；住宅生産連合会，2002）。1950年代に入り，住宅関連法が整備されたことにより，戦後住宅不足への取り組みが本格化した<sup>1)</sup>。1960年代以降の高度経済成長期に入ると，都市への人口集中および持家意識の高まりから，再び深刻な住宅問題がおこるようになった。地価の高騰で，戸建住宅を購入できる範囲は郊外へ拡大し，郊外化が起こった。しかし，宅地不足により土地が投資の対象とされ，土地と戸建住宅を所有することを理想とする「土地神話」と呼ばれる現象が起こるようになった。バブル経済期の地価高騰は「土地神話」に拍車をかけ，人々の理想的な居住形態は，持家戸建住宅に変わっていった（影山，2004）。

欧米の研究においては，住宅の所有の意義と移動要因について以下のような指摘がなされている。Clark and Onaka (1983) は，居住地移動要因について，世帯のライフサイクルと住宅の適応・調整の重要性を指摘している。つまり，世帯

の成長にともない，住宅を適応させていく必要性から転居への意欲が刺激されるため移動が起こると説明している。また，Morrow-Jones (1988, 1989) では，転居にともなう住宅の所有形態の変化について触れ，住宅を所有することこそが米国民の希望の重要な部分を形成しており，ライフサイクルに応じて住宅の所有形態が変化することを示した。ライフサイクルの重要事項として，世帯形成と結婚状況の変化，世帯の規模の変化をあげている。Bell (1958) は，米国の郊外居住者の転居理由に関して，4つのタイプを設けている。それは，家族に関心を向け，子のために転居をする「家族（教育）重視タイプ（family type）」，仕事への献身とキャリアの向上を中心に生活が成立する「就業重視タイプ（careerists）」，郊外に居住可能な収入があっても都心部での利便性を志向する「利便性重視タイプ（consumerists）」，コミュニティの感覚や自身のアイデンティティを感じるために農村や中小都市を志向する「コミュニティ重視タイプ（community seekers）」である。ライフステージの進行に伴う世帯のニーズの変容により，タイプが変化するとされている。

ここで，欧米および国内の文献から日本における住宅市場の特徴をまとめておく。Short (1978) は，欧米におけるハウジング研究につ

いてまとめ、欧米の住宅市場を象徴する住宅連鎖 (housing chain)<sup>2)</sup>、居住者の格下げ現象 (filtering down)<sup>3)</sup>、侵入と遷移モデル (invasion and succession model)<sup>4)</sup>を紹介している。これらは、いずれも欧米における中古住宅市場の活発さや民族的多様性、階層意識により居住者区分を明確にできるという社会的状況によって形成されてきた理論である。Maher (1974) は、カナダ・トロントの事例から、フィルタリング理論を用いて、住宅価格の変化による住宅市場の変容が、居住地移動に影響することを示し、多様な住宅サブマーケット<sup>5)</sup>のみられるCBD付近で住宅価格変化にともなう移動が多くなるとしている。

しかし、由井 (1991) は、日本の住宅市場の状況は欧米と性質が異なるためこれらの理論が当てはまりにくいとしている。由井 (1999) は、住宅のサブマーケットによる居住者特性の差異に着目した研究を行った。その中で、公営住宅におけるハウジング・トラップ<sup>6)</sup>を分析することによって、日本の住宅市場の特徴を以下のようにまとめている。日本の住宅市場の特徴としては、まず、世帯構成や世帯のライフサイクル、世帯の所得などの居住特性が似通った世帯が同様の居住地選択行動をとるため、画一的住宅の集合体に等質的居住者集団が形成される。また、住宅連鎖モデルは日本に当てはまらず、ひとつの中高層住宅や住宅団地内の居住者構成は、住宅の老朽化に伴って著しく変化しにくい傾向がある。そのため、定住性の強い住宅団地では供給された時期に入居した居住特性は継続して残存し、年齢構成上の高齢化が起きると指摘している。さらに、住宅移動にともなう居住者の格下げ現象が起きにくいことも、日本において供給時期に形成された居住者特性が維持されやすい要因であるとしている。世帯の滞留<sup>7)</sup>が住宅団地やマンション、公営住宅など多様な住宅のサブマーケットにおいて、高齢化が進行する要因であることが示唆された (由井, 1991)。

また、香川 (1987) は、東北地方の県庁所在地都市内部の高齢化現象について明らかにし、高齢人口の地域的展開をモデル化した。高齢人口特化地

区は中心市街地および市街地縁辺部に位置し、新市街地にはみられない。この要因を非高齢人口のライフイベントによる転出と、既存の居住者の高齢化による高齢人口の絶対的増加によって説明している。世帯の滞留による住民の高齢化がおりやすい日本の住宅市場においては、居住者の入れ替わり (ソーシャルミックス) が適度に継続することが必要とされている。

一方で、日本では私鉄資本による沿線開発や大手不動産資本による大規模住宅地開発が行われたことにより、1960年代から70年代に郊外化が加速度的に進行した (松原, 1982 a, 1982 b ; 長谷川, 1997)。大規模住宅団地は都市中心部から遠隔地の丘陵部に立地する傾向があることから郊外の高台において開発が進んだ (鈴木, 1964 ; 井関ほか, 1967)。田口 (2001) は、大都市郊外のニュータウン転入者の居住地移動と交通体系の整備の関係について、鉄道網の整備によって都心への通勤者の郊外居住が加速したことを示している。また、谷 (1997) は、大都市圏の郊外化を、個人のライフコースと対応した移動から捉え、非大都市圏出身者の住宅購入が郊外化と密接に結びついていることを示している。

他方、東京大都市圏外縁の中小都市の事例では、大都市圏の郊外化の影響よりも地域内でのローカルな郊外化の影響が大きいことが示されている。堤ほか (1994) は、東京大都市圏外縁の茨城県石岡市における住宅団地居住者の多くが石岡市およびその周辺地域からの転入者であることを示している。また、藤田ほか (2004) は、大都市圏外縁に位置しながらも鉄道網の整備された茨城県古河市の居住者の居住地移動の分析を行い、高度経済成長期には都心部への通勤圏内としての特性を強めながらも地域内でのローカルな移動が卓越してきたことを示した。

1990年代後半以降になると、人口の都心回帰傾向が指摘されるようになった。工場跡地・商業施設跡地・大型レジャー施設の跡地利用や各都市の駅周辺での再開発事業のためにマンション開発が盛んに行われたことなどが都心回帰に拍車をかけ

ている(不動産経済研究所, 2002)。矢部(2003)は、1990年代後半の都心部における人口回帰現象に着目し、地価の下落によるマンション供給と行政主導の公共住宅供給により人口増加が引き起こされているとしている。宮澤ほか(2005)は、東京都心部での人口回復にともなう住民構成の変化に着目し、1990年代後半に多様な住宅供給がなされた東京都心部で居住者の量的・質的变化がおり都市空間の再編成がおこっていると指摘している。

他方、都市の立地や規模に応じて、異なった人口の動向が示されている。地方都市の中心部における人口回帰傾向に対して、大塚(2004)は、中心商業地周辺部におけるマンション立地にともなう都市再生過程を明らかにしている。同論文において大塚は、中心商業地のコンパクト化に伴い、居住機能が卓越した周辺部の再開発が起こり、当該地区での店舗併用マンションが供給されたため、商業機能および人口の回復がなされたとしている。また、北米の研究において、商業・業務機能の衰退傾向が続く非大都市圏の都市やアメニティの充実した農村地域での居住機能の高まりが確認されている(Johansen and Fuguitt, 1990; Dahms and McComb, 1999)。

バブル経済期に郊外化を経験した都市の多くは、程度の差こそあれ、1990年代以降都市中心部への人口回帰傾向を経験している。中心部での居住機能の高まりは都市の居住地域構造の変換を招くため、都市地理学が取り組むべき重要な課題であるといえる<sup>8)</sup>。この課題に対しては、大都市圏都心部や地方大都市での事例の報告があるのみであり、これらの多くは都市中心部におけるマンション供給に主眼をおいたものである。マンションは、社会経済状況を反映しやすい所有住宅(松原, 1985)であり、都市規模によって立地地域や供給戸数が異なる。よって、より小規模な都市における人口回帰傾向はマンション供給によって説明することは困難であろう。特に、大都市圏の都心部へのアクセスが希薄である中小規模の都市においては顕著であると思われる。

本研究は、茨城県筑西市における宅地化の進展

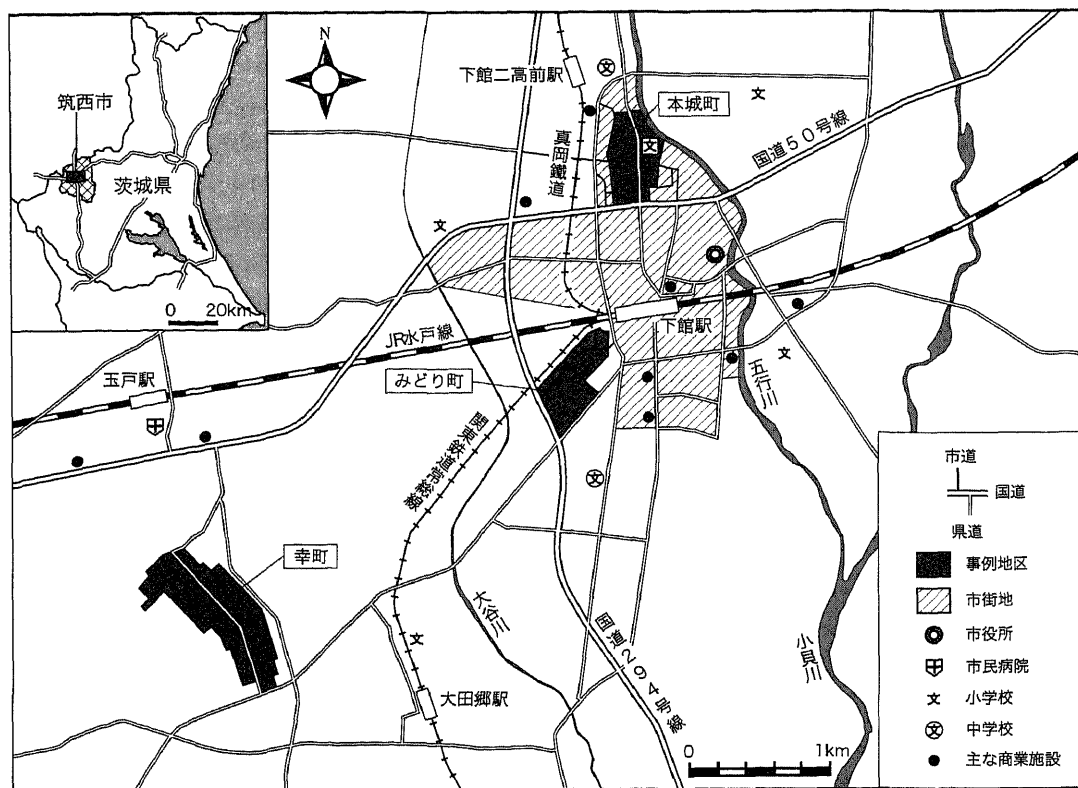
過程を明らかにすることを目的とする。さらに、宅地化の進展過程の解明を通して、東京都心部へのアクセスが希薄である中小規模の地方都市における郊外化以降の宅地化の特性を考察する。

## I-2 研究対象地域および研究方法

本研究の対象となる筑西市(第1図)は、人口112,581人、34,683世帯(2005年国勢調査)で、2005年に下館市と真壁郡関城町、明野町、協和町が合併して筑西市となった。筑西市下館地域(以下、旧下館市とする)以外は農村地域としての特性が強いため、本研究では、旧下館市のみを対象とした。旧下館市は、古くから城下町として市街地が形成され、茨城県西地域における中心都市として商業および就業地を周辺地域住民に供給した。そのため、早くから国道50号線および国道294号線が開通し、真岡鐵道、関東鉄道常総線およびJR水戸線で宇都宮方面・水戸方面・小山方面へと接続している。高度経済成長期には、市内および周辺市町村に工業団地が形成され、工場労働者の居住地や通勤の結節地としての機能を強めた。現在、市内には複数の工業団地や工場を有する。国道294号線および国道50号線には、ロードサイド店が集積し、モータリゼーションが進んでいる。

研究方法は以下の通りである。まず、宅地化の過程を住宅の新築・増改築の経年的分布によって図化する。その後、旧下館市において宅地化の拡大時期に供給された住宅地の住民属性と住宅地景観の調査から住宅地の特徴を明らかにする。旧下館における宅地化の進展過程を分析することから小規模の大都市圏外縁都市における宅地化のモデルを予見する。

具体的には、Ⅱ章において建築確認申請および人口データを基に、1970年代以降の宅地化の拡大過程を示し、郊外化の進んだ時期と郊外化以降での特徴的な地域を選定する。Ⅲ章では、選定した各地区の特性を明らかにするため、景観的側面と非景観的側面の調査を行う。景観的調査では、地域内の土地利用および各住宅や街路の可視的特徴



第1図 研究対象地域 (2007年)

を記述する。また、非景観的調査では、住民属性のアンケート調査および地域活動の調査を行う。住宅地景観の可視的特徴について、伊藤(1999)は、都市化の過程や社会経済的状況、長期的な地域変容の影響を受けて住宅地の可視的景観が形成されていることを示している。ここでは、業務機能の混在度、共同住宅の立地、建物の垂直的拡大、狭小敷地率、経年建築数、高木樹木の維持、建物更新の進展、緑化傾向、外壁色彩の均一性などの指標から住宅地の可視的側面を分析している。旧下館市は、都市規模が小さく、全ての指標を当てはめることが困難であるため、修正を加えた。Ⅱ章において建物の更新や新築の進捗具合を示し、Ⅲ章において業務機能の混在度、駐車場の形態および台数、外壁の色彩および素材、道路幅を中心に図化および記述する。以上の調査を踏まえ、Ⅳ章において考察を行う。

## Ⅱ 旧下館市における人口特性と宅地開発

### Ⅱ-1 旧下館市の人口特性

本節では、旧下館市の人口特性をその変化と分布、居住者の通勤状況から検討する。用いるデータは国勢調査および住民基本台帳である。

#### 1) 旧下館市の人口動態

第1表は、旧下館市が市制を敷いた1955年から2005年までの人口および世帯数の年次推移を国勢調査のデータを基に示している。なお、本表では、旧下館市の人口のみを示した。

旧下館市の人口は、2005年で63,485人であり、筑西市総人口の約56.4%を占めている。人口は、1955年から1960年にかけて減少するものの、1960年から1995年にかけて約14,000人増加し、増加率は1970年から1980年にかけて高い数値を示してい

第1表 旧下館市における人口及び世帯数の年次推移（1995-2005年）

年次	総人口	人口の増減比率	男性(人)	女性(人)	世帯数	年少人口割合 (15歳未満)	生産人口割合 (15～64歳)	老年人口割合 (65歳以上)	1世帯あたり の人数(人)
1955	52,850	-	25,606	27,244	9,613	36.0	58.4	5.6	5.50
1960	51,257	0.97	24,836	26,421	9,929	33.7	59.9	6.5	5.16
1965	51,717	1.01	25,248	26,469	11,147	28.1	64.9	7.1	4.64
1970	53,863	1.04	26,319	27,544	12,552	24.4	67.8	7.8	4.29
1975	57,778	1.07	28,395	28,395	14,325	25.1	66.6	8.3	4.03
1980	61,324	1.06	30,181	31,143	15,991	25.5	65.3	9.3	3.83
1985	63,958	1.04	31,755	32,203	17,377	23.5	66.1	10.3	3.68
1990	66,028	1.03	33,135	32,893	19,088	19.6	68.3	11.9	3.46
1995	66,062	1.00	33,085	32,977	19,871	16.9	68.7	14.4	3.32
2000	65,034	0.98	32,317	32,717	20,314	15.4	67.8	16.8	3.20
2005	63,485	0.98	31,427	32,058	20,840	14.4	65.9	19.7	3.05

注1) 人口の増減比率=該当年次÷5年前の総人口

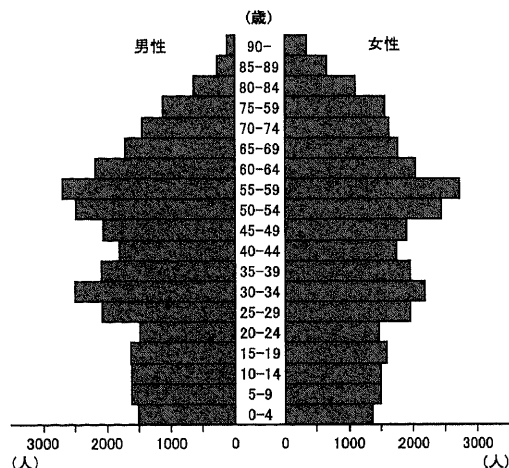
注2) 年齢不詳のデータがあるため、総人口=年少人口+生産人口+老年人口とは限らない。

(国勢調査により作成)

る。しかし、以後、増加率は低くなり、1990年から1995年にかけてほぼ横ばい状態に、1995年以降になると、人口は減少へと転じている。

一方、世帯数は1955年以降、増加傾向にある。2005年の世帯数は20,840世帯であり、1955年の約2.2倍となった。しかし、1世帯あたりの人員は減少しており、1955年では1世帯あたり5.50人であったが、2005年では3.05人となっている。この値は2005年の茨城県平均の2.88人よりも高い数値ではあるが、筑西市全体の3.25人よりも低く、とりわけ核家族化が進んでいる地域であるといえよう。

次に、年齢別割合をみると、近年、高齢人口の総人口に占める割合が高くなる一方で、年少人口の割合が低くなっており、少子高齢化が進んでいる。また、第2図は、2005年の旧下館市人口の年齢構成を表した人口ピラミッドである。旧下館市の人口ピラミッドの形状は、「つば型」を示しており、男女とも第1次ベビーブーム世代を含む50歳代と第2次ベビーブーム世代の20歳代後半から30歳代で人口が多い。一方、20歳代前半で人口が少なくなっており、市外に人口が流出している。しかし、20歳代後半になると、再び人口が増加している。これは、旧下館市内または周辺地域に工業団地が数多く立地しており、これらの工業団地で働く若年世帯が居住していることが影響してい



第2図 旧下館市における年齢別男女別人口構成（2005年）

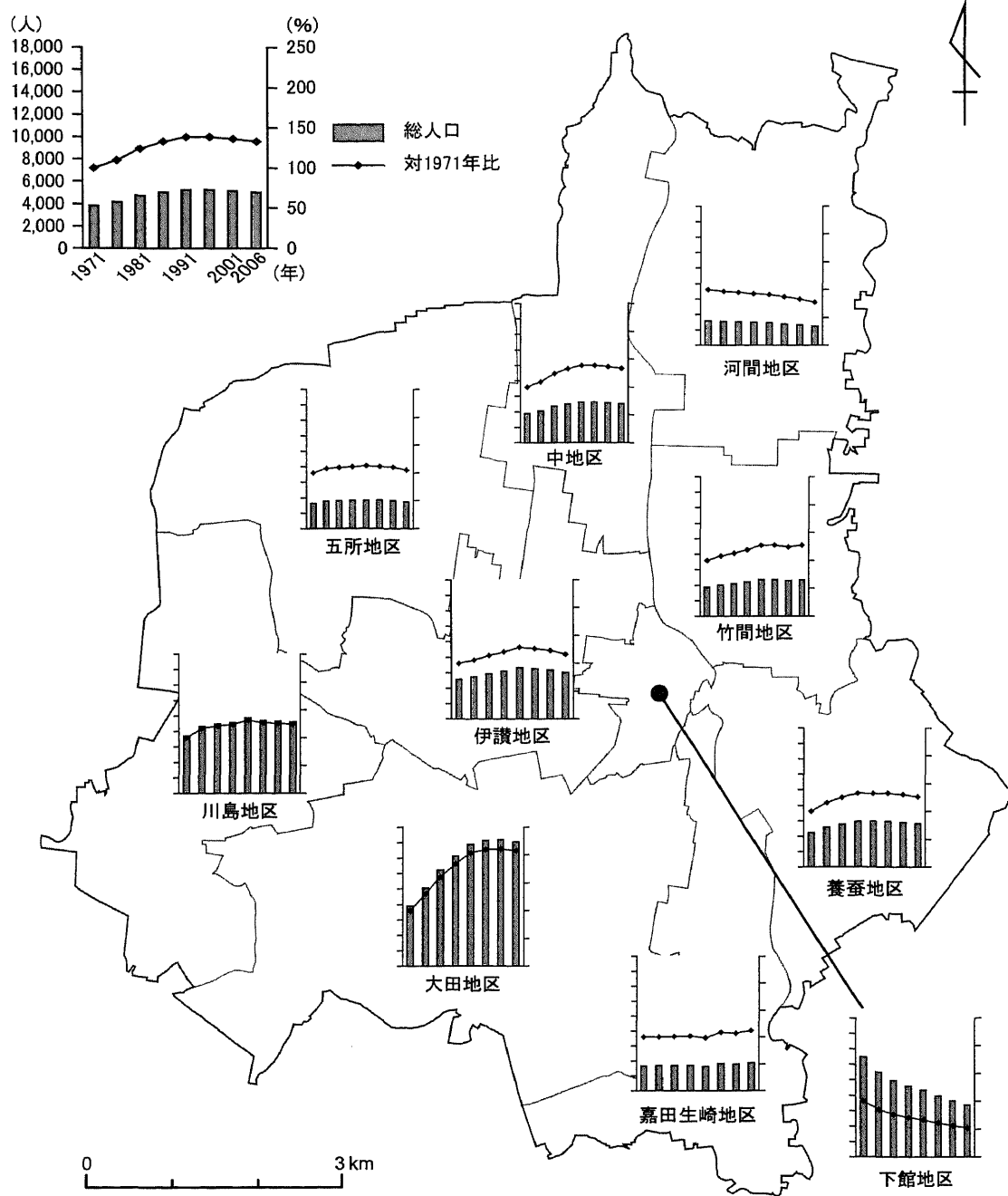
(国勢調査により作成)

ると考えられる。

次に、旧下館市内の地区別の人口特性について検討する。第3図は、住民基本台帳を基に1971年から2006年までの旧下館市の人口変化を地区ごとに示したものである。旧下館市全体でみると、中心部の下館地区のみが減少傾向を示し、それを取り巻く周辺地区では1971年から1991年にかけて人口が増加している。特に、大田地区、養蚕地区や北部の中地区で著しい増加がみられ、大田地区では1981年の時点で1971年

の1.5倍、1996年には約2倍の人口となった。これらの地域では、1970年代から大規模な宅地開

発が行われており、これが人口増加の大きな理由と考えられる。これらのことから、旧下館市



第3図 旧下館市における地区別人口の年次推移 (1971-2006年)

(住民基本台帳により作成)

では、1971年から1991年のバブル経済期にかけて、大規模な宅地開発による人口の郊外化と中心部での空洞化が起っていたと考えられる。しかし、こうした郊外部での人口の増加も1996年以降、バブル経済の崩壊による影響もあって、人口は停滞もしくは減少へと転じている<sup>9)</sup>。また、古くから旧下館市の中心地であった下館地区は、2006年になると1971年の人口の55%にまで減少しており、人口の流出と高齢化が著しい。しかし、下館地区内を町丁字別にみると、近年、みどり町のような中心商業地に隣接した小規模な新興住宅地で人口の増加がみられる。

## 2) 市内居住者の通勤状況

本項では、まず1955年から2005年までの国勢調査から、筑西市に居住する就業者のうち他市町村で就業する者の割合の変遷を示す。その後、2005年の国勢調査を用いて、筑西市内居住者の就業地別の通勤者数について検討する。

第2表は、1955年から2005年までの旧下館市および筑西市に居住する就業者数（1960年は通学者も含む）を就業地別に集計したものである。旧下館市内に居住する就業者数は、1955年から2005年に至るまで増加傾向にある。

就業地別にみると、1955年では旧下館市内に居

住する就業者のうち、約97%の就業者が旧下館市内に通勤しており、その他の茨城県内市町村や他都道府県への通勤者はあまりみられない。その後、1995年にかけて旧下館市外への通勤者数が増加し、1995年になると市内居住の就業者の約3割を占めるに至った。特に、他の茨城県内の市町村や栃木県への通勤者が増加しており、旧下館市周辺地域における工業団地の開発による影響が大きいといえる。また、1985年から1995年にかけては、東京都および埼玉県への通勤者が増加しており、この時期に旧下館市が東京大都市圏のベッドタウンとしての機能ももつようになったと考えられる<sup>10)</sup>。しかし2000年になると、旧下館市に居住する就業者数が減少傾向に転じた。また、市内への通勤者数は1995年からさらに約1,000人が減少した。市外への通勤者の増加率は1995年までの増加率に比べて低くなり、とりわけ、県外への通勤者の増加が鈍っている。

次に、第4図および第3表は、2005年の筑西市に居住し筑西市外へ通勤する通勤者数を就業地別に示している。2005年の筑西市居住の就業者総数は57,040人であり、そのうち、筑西市内への就業者数は38,642人（68%）である。市外について第3表から都県別にみると、茨城県内の他の市町村への通勤者が最も多く、12,575人である。特に、

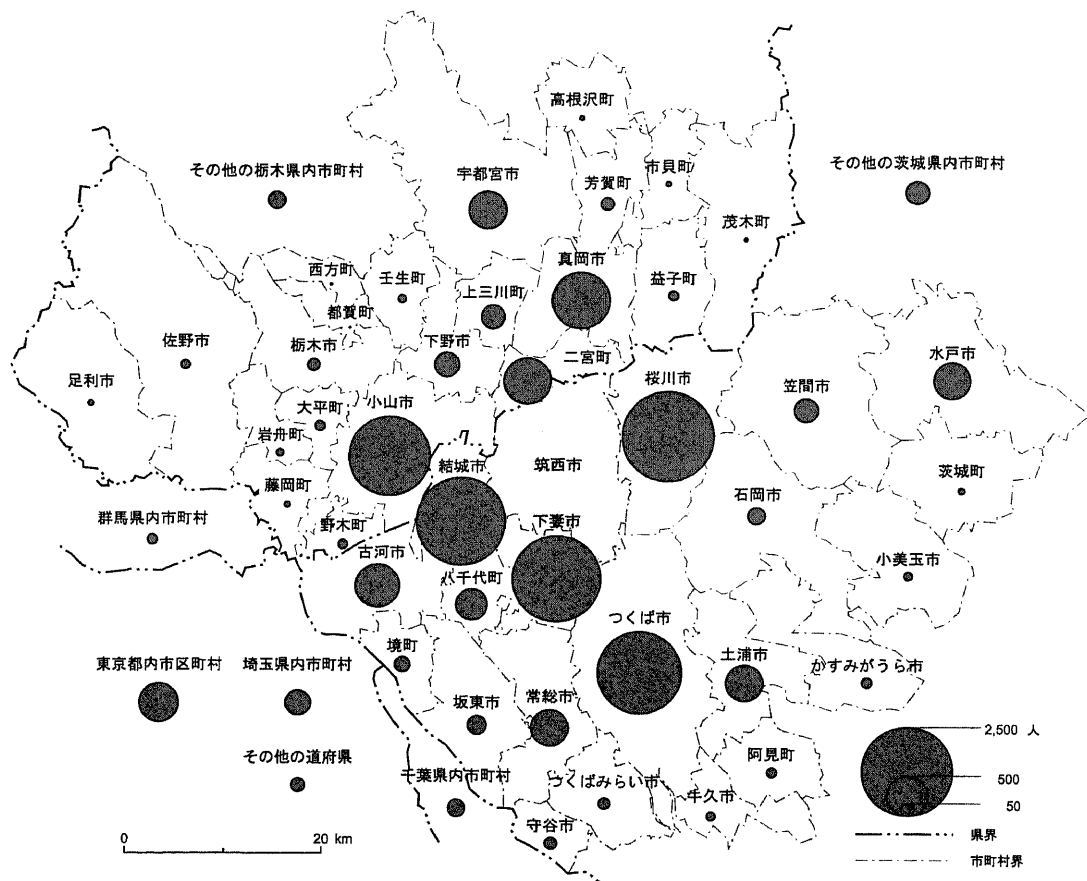
第2表 旧下館市居住者における他地区への就業者数の年次推移（1955-2005年）

年次	市内に 常住す る就業 者の数	市内		その他の茨城 県内市町村		栃木県		東京都		埼玉県		他の道府県		備考
		総数 (人)	増減 比率	総数 (人)	増減 比率	総数 (人)	増減 比率	総数 (人)	増減 比率	総数 (人)	増減 比率	総数 (人)	増減 比率	
1955	23,357	22,717	-	357	-	119	-	133	-	10	-	21	-	就業者のみ
1960	26,979	25,276	-	886	-	459	-	274	-	37	-	47	-	就業者+通学者
1965	25,586	23,465	-	927	-	829	-	295	-	52	-	18	-	就業者のみ
1970	28,200	25,669	1.09	1,173	1.27	1,064	1.28	233	0.79	49	0.94	12	0.67	就業者のみ
1975	28,298	24,575	0.96	1,952	1.66	1,461	1.37	229	0.98	54	1.10	27	2.25	就業者のみ
1980	29,856	24,740	1.01	2,920	1.50	1,815	1.24	257	1.12	78	1.44	46	1.70	就業者のみ
1985	31,409	24,394	0.99	4,329	1.48	2,301	1.27	247	0.96	84	1.08	54	1.17	就業者のみ
1990	34,172	24,913	1.02	5,889	1.36	2,923	1.27	276	1.12	113	1.35	58	1.07	就業者のみ
1995	34,693	23,964	0.96	6,933	1.18	3,218	1.10	354	1.28	123	1.09	101	1.74	就業者のみ
2000	33,624	22,335	0.93	7,514	1.08	3,265	1.01	303	0.86	133	1.08	74	0.73	就業者のみ
2005	57,040	38,642	-	12,575	-	4,947	-	482	-	200	-	194	-	就業者(筑西市)

注1) 2005年は筑西市全体を示す。

注2) 1960年は通学者を含んだ数値。

(国勢調査により作成)



第4図 筑西市内在住者の筑西市外就業地別通勤者数（2005年）

（国勢調査により作成）

第3表 筑西市居住者の主な都県別通勤先（2005年）

単位：人

都県名	市区町村名				
	1位	2位	3位	4位	5位
茨城県 12,575	桜川市 2,593	結城市 2,474	下妻市 2,208	つくば市 2,154	古河市 590
栃木県 4,947	小山市 2,009	真岡市 1,016	二宮町 679	宇都宮市 441	上三川町 184
東京都 482	千代田区 74	港区 57	中央区 48	新宿区 37	品川区 35
埼玉県 200	さいたま市 91	久喜市 10	加須市 9	越谷市 8	川口市 7

（国勢調査により作成）

桜川市、結城市、下妻市、つくば市への通勤者数が多く、筑西市周辺部の地域にある工業団地の存在が大きく影響しているといえる。次に通勤者が多い栃木県も小山市や真岡市といった近隣の大規

模工業団地をもつ都市への通勤者が多い。

さらに、筑西市は、国道294号線と真岡鐵道、関東鐵道常総線が南北方向に縦断、国道50号線と水戸線が東西方向に横断しており、県内外の工業団地のほか、水戸市<sup>11)</sup>や宇都宮市への通勤者も多い。また、東京都や埼玉県への通勤者をみると、東京都内では特別区部へ通勤者の割合が94.2%、埼玉県内でもさいたま市への通勤者の割合が45.5%と高いことから、東京方面の就業地はこれらの地域のなかでも高次の都市に集中しているといえる。

以上のように、旧下館市内に居住する就業者の通勤圏は、1950年から1995年にかけて近隣の工業団地の開設や交通機関の発達によって拡大した。



現在もこれらによって、通勤者の分布は特徴づけられているといえる。しかしながら、近年の旧下館市内の通勤者だけでみると、旧下館市への通勤者ならびに他地域への通勤者数の増加率が鈍化、もしくは減少する傾向に転じている。

## Ⅱ－２ 宅地開発の進展および住宅建設・更新における地域差

本節ではまず、市役所の宅地開発課への聞き取りから旧下館市における宅地開発の進展過程を捉えたのち、実際の住宅建設・更新がいつ、いかなる地域で行われてきたかを明らかにするため、市役所が所有する建築確認申請資料の図化を通じて検討する。なお建築確認申請における「住宅」とは、個人または業者によって申請された主要用途が、「専用住宅」「店舗兼用住宅」「長屋」「集合住宅」と記述されているものとする。この定義に基づいてデータを整理すると、旧下館市においては、住宅での申請が全体の約８割を占め、商業施設や工場などの申請は２割程度である。また、住宅として申請されたものの多くが、専用の戸建住宅に関する申請であり、集合住宅などの申請数は１割程度である。

### １）宅地開発の進展

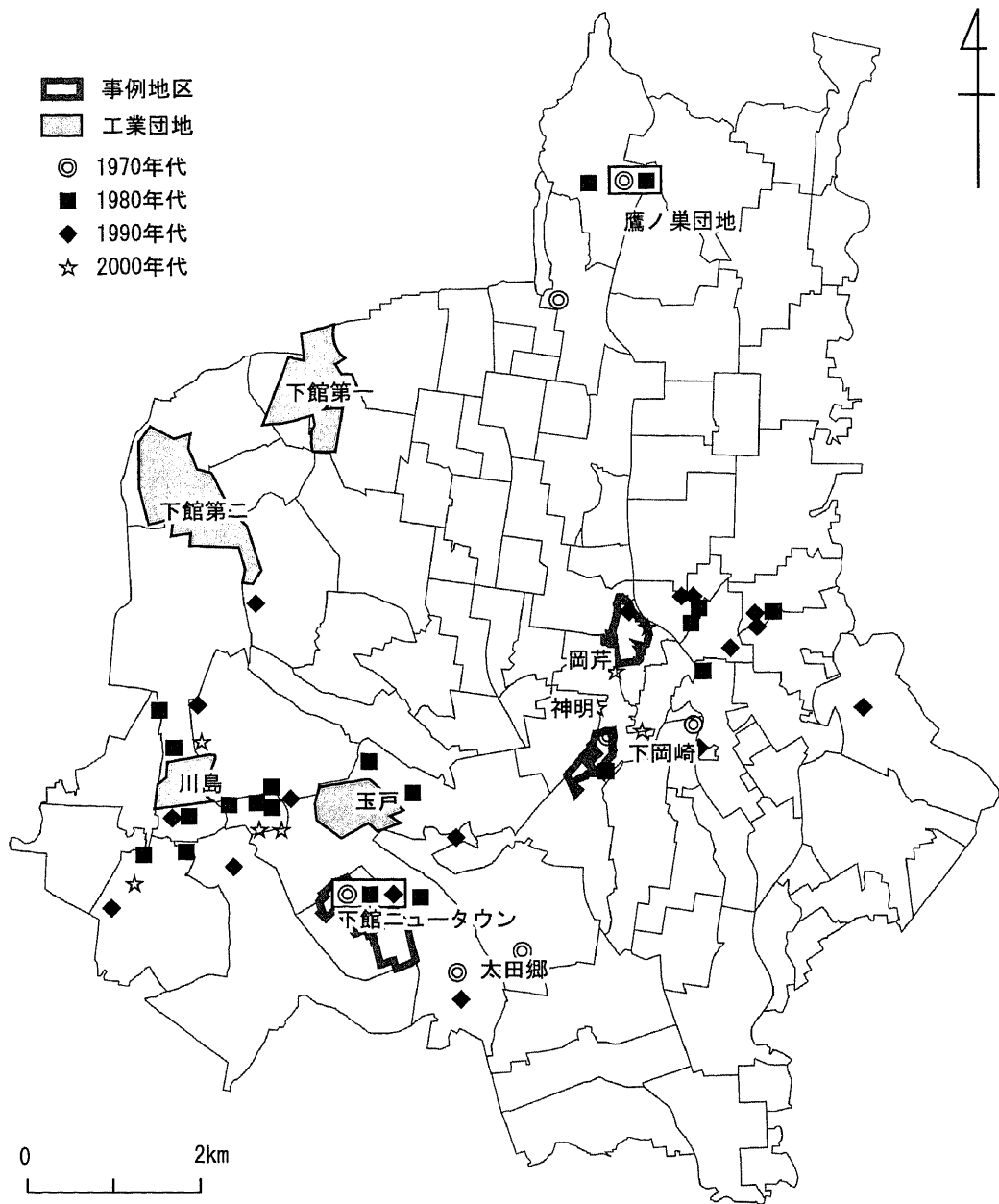
旧下館市は、古くは城下町として発展し、川に囲まれた台地上に多くの武家屋敷が存在していた。その後1889年に水戸線、1912年に真岡鐵道、1913年には関東鉄道常総線が開通すると、既存の住宅地と下館駅を結ぶようにして街道沿いに商業が発展した。しかし長らくの間、市街地は、中心地であり住宅地としての性質を持つ甲と、商業が発展した周辺の乙・丙のみに限られていた。1960年代に入ると、周辺の小山市や真岡市とともに、旧下館市内でも玉戸や川島に工業団地が造成されるようになり、住宅地の郊外化が進んだ。第５図は、旧下館市における工業団地の位置と、1970年以降の住宅開発行為の申請が行われた位置を年代別に示したものである。これをみると、1970年代には旧市街地周辺部と、郊外の一部でのみ開発が

行われていた。その後は個人による数戸単位での開発行為が工業団地周辺へと拡大し、再び2000年代になって市街地の周辺に回帰するという流れがみてとれる。以下、1970年以降の宅地開発の状況について詳しく述べることにする。

1970年代から1980年代前半にかけては、旧下館市における宅地開発の最盛期である。この時期、郊外の山林を中心として、大規模な宅地開発が行われ、北部では鷹ノ巣団地、南西部では下館ニュータウンや太田郷といった数百戸単位での住宅団地が建設された。しかし、鷹ノ巣団地が地元住民向けの市営・県営住宅が多いのに対し、下館ニュータウンは周辺に進出してきた工場労働者のための戸建て住宅供給、太田郷は南関東への通勤者のための土地販売を中心とする住宅供給、というようにそれぞれが異なった性質を有していた。一方、市街地の周辺では、下館駅北西部の神明で、土地区画整理事業が行われた。これにより長らく水田であった区域において、土地価格の上昇を期待しての宅地開発が行われ、市街地が郊外に広く拡大した。

1980年代後半のバブル経済期には、周辺の工業団地に勤務する居住者が、価格の比較的安い下館ニュータウンなどに流入し、特定の地域で郊外化が進行した。また土地の価格が上昇し、市街地の周辺部や工業団地の周辺など需要が見込まれる地域で、個人が自分の土地を数戸単位でまとまって開発する動きがみられた。そのほか、旧関越町への工業団地の進出に対応するため、自治体主導による住宅団地の開発も検討された。しかし、1990年代に入り、バブル経済が崩壊すると、住宅団地の建設計画は中止となり、個人によるミニ開発も減少した。そのような中、1996年には下館駅南西部の沖田では、地権者が結成した組合主導による土地区画整理事業が開始され、2002年には「みどり町」と呼ばれる新しい住宅地が完成した。同時期に、下館駅南東部の下岡崎でも土地区画整理事業が行われ、中心部に近く、イメージがよい土地を求める住民による住み替えがみられた。

2000年以降も宅地開発は全般的に停滞している



第5図 旧下館市における工業団地と1970年以降の住宅開発行為認可位置（1970-2006年）

注）名称が書いてあるものは比較的まとまって開発された区域を示す。

（筑西市資料により作成）

が、第2次ベビーブーム世代など、若年世代の離家独立により、郊外のニュータウンでは旧市街地からの住民の流入がみられる。しかし、金銭的な余裕がない世帯は、公営住宅への入居を希望して

おり、順番待ちが全市で約2000世帯に達するなどの問題も生じている。

## 2) 住宅建設・更新の時系列的変化

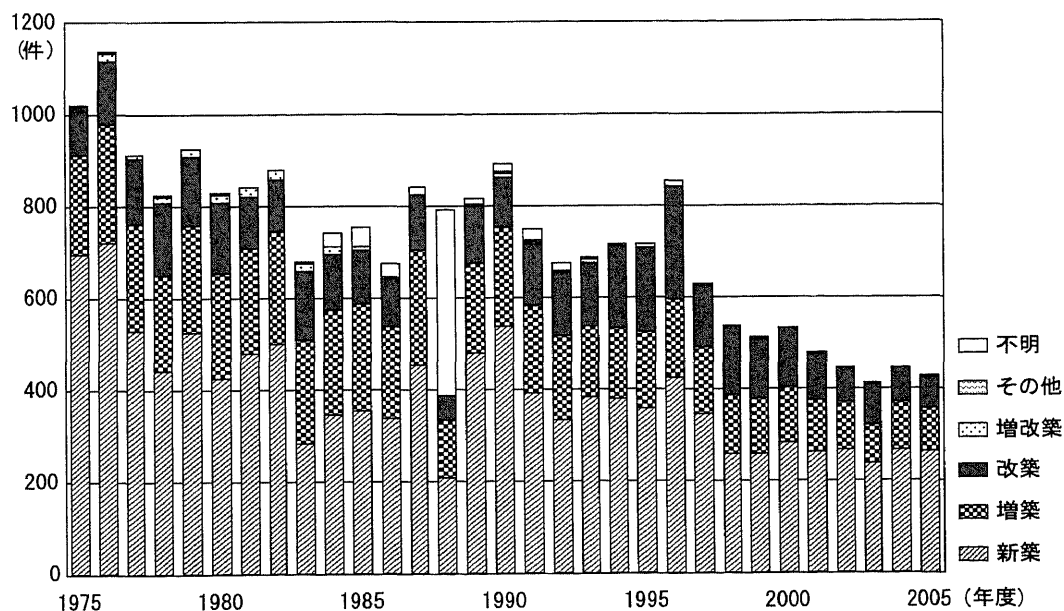
次に住宅建設・更新における時系列変化について検討を加える。第6図には、旧下館市における建築確認の申請数の変化を示した。これをみると、1970年代後半以降、全体的には一貫して減少する中で、住宅建設のピークが3度あったことがわかる。第1のピークは1976年を中心とする1970年代後半の安定成長期、第2のピークは1990年を中心とするバブル経済期、第3のピークは1996年というように、景気の動向に大きく左右されていることが読み取れる。さらに建造方法別に細かくみると、1970年代後半と1990年前後は他の年度に比べ新築の割合が高いことが分かる。これは前者が大規模住宅団地の建設に伴う住宅建設の影響であるのに対し、後者はバブル経済期の好況に伴う住宅団地への住宅建設によるものと、やや性質が異なっている。また図から1990年代後半は改築の割合が高いことも読み取れる。この理由として1970年代に建設された住宅の更新による影響があると考えられる。

### 3) 住宅建設・更新における地域差

本項では、第2図より申請数が多くかつ、旧下館市における宅地開発が進展したと考えられる3ヶ年（1976・1990・1996年）と、現在（2005年）の4つの年度を抽出し、それぞれの年度ごとに、町丁単位で建築種類別の申請数を表し、その地域的な特徴を把握する（第7図）。なお、町丁界は統計GISプラザに公開されている2000年のデジタルデータを使用し、町丁名や区域が変わったところは市役所の資料を基にデジタルデータに修正を加えArcGISを利用し図化した。

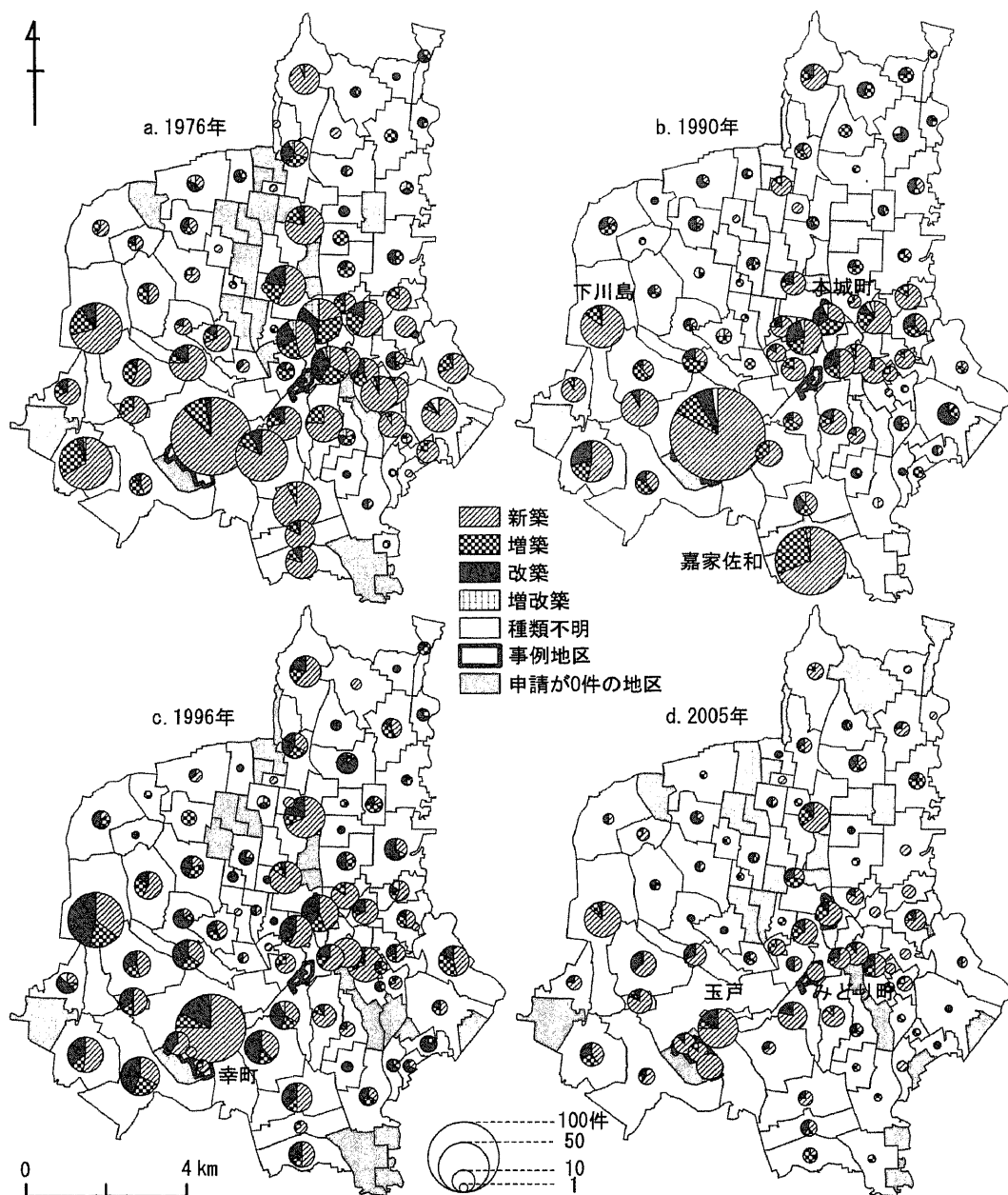
#### ①1976年：中心部の住宅更新と郊外化

1976年には、他の年度と比較して最も多い1,136件の申請があった。このうち新築は720件と全体の約64%を占め、他の年度に比べ高い割合を示している。町丁別の申請数をみると、市内の広範囲にわたって住宅建設が行われていることがわかる。その中でもJR水戸線の南側を中心に申請数が多い。特に玉戸では下館ニュータウンの開発が始まった時期であり、申請数が最大となっている。



第6図 建造方法別建築数の経年変化（1975-2005年）  
注）2005年度は筑西市となったがデータは旧下館市のものを示した。

（建築確認申請により作成）



第7図 旧下館市における町丁別建築種類別の住宅建築申請数（1976-2005年）  
（建築確認申請により作成）

また関東鉄道常総線の沿線でも申請数が多い。この地域の特徴として、新築の割合が8割以上を占めるなど、他の町丁と比較して高いことがあげられ、住宅地が郊外に拡大していることをうかがわせる。一方、中心部（甲・乙・丙）では他のに比

べ新築の割合が低く、増築・改築が多い。これは市の中心部には既存の住宅地が展開しており、新たな土地に家を立てることが難しいためである。しかし、この時期は、中心部においても申請数が多いことから、増築や改築という形での住宅の質

を高める動きがあったと考えられる。

#### ②1990年：大規模住宅団地の建設による特定町丁での郊外化

1990年の申請数は892件と、直近10年間の中では最大であり、また新築の割合が60%と高いことに特徴がある。町丁別にみると申請数の差異が明確に表れている。この年度の申請数が多かったのは、玉戸、嘉家佐和の2つであり、この2箇所では申請数は200件以上と申請全体の2割以上を占めている。当時玉戸では下館ニュータウン、大田郷開発地区、嘉家佐和では旭ヶ丘団地という住宅団地への転入がピークを迎え、申請数が多くなったと考えられる<sup>12)</sup>。一方で、その他の郊外部ではほとんど新築はみられず、農家住宅の増築・改築が申請の中心であった。このようにバブル経済期には大規模な住宅団地にのみ住宅建設が集中し、特定の地区で郊外化が進行した。

#### ③1996年：小規模住宅開発と改築による住宅更新

1996年の申請数は853件であり、最後の住宅開発のピークであった。この年の特徴としてあげられるのが改築である。改築数は245件と申請全体に占める割合は29%に達し、対象年度の中で最も高くなっている。特に今まで新築の割合の高かった南西部でも改築の割合が高まっていることが特徴としてあげられる。申請数は、玉戸に次いで、川島工業団地がある下川島で多くなっている。このように、この時期は住宅地の郊外化から住宅開発自体の停滞期への転換期となっている。また郊外の農村部では、農家が自分の土地を売却して小規模な宅地開発が進行したのもこの時期の特徴である。

#### ④2005年：住宅着工・更新の停滞

2005年の申請数は705件であるが、このうち旧下館市内では377件と1975年以降で最小の申請数となった。町丁別にみると旧下館市内全域で申請数が減少し、町丁間の差も小さくなっている。その中でも下館ニュータウンがある幸町では、以前より少数とはいえ継続して新規に住宅が建設されていることが読み取れる。一方、下館駅の南部を中心に、小規模ではあるが開発が行われており、

市内の新築住宅申請全体に占める割合が高まっている。特に土地区画整理事業によって誕生した「みどり町」では、現在でも毎年10軒程度の新築住宅が建設されている。

### Ⅲ 開発時期別にみた住宅地の特性

本章では、開発時期の違いによる住宅地の特性を見出すため、旧来の市街地である本城町、郊外型住宅団地である下館ニュータウンがある幸町、新興住宅地のみどり町を事例地区とし、居住者へのアンケート調査と各自治会への聞き取り調査、景観観察調査を行った。

アンケート調査は、2007年の6月15日から6月22日に実施した。アンケートは居住年数、前住地、居住地の選択理由、世帯主の職業、勤務地や利用する商業施設などの項目から構成されている。各事例地区とも自治会の協力の下で配布・回収を行い<sup>13)</sup>、全地区で808部配布し、その内63.4%に相当する512部を回収した（第4表）。

アンケート調査に加え、自治会役員や地域住民への聞き取り調査を実施し、各自治会の活動内容と居住者の参加状況などを明らかにした。景観観察は、各住宅の構造（住宅の屋根色や外壁色、駐車台数、住宅機能など）を目視により観察し、3つの事例地区ごとに主な項目を図化した（第10～12図）。その際、本城町は西側一体、幸町は各丁目の15～20番地、みどり町は全域を対象として調査を行った。住宅機能、階数、駐車台数、屋根色、外壁色の分析を通じて、住宅地全体の景観の特徴を検討する。以上の検討により、各住宅地の特性を、住民属性、自治会活動、周辺環境、景観の4側面から明らかにする。

第4表 アンケートの概要（2007年）

	配布部数	回収部数	回収率(%)
本城町	347	198	57.1
幸町	350	272	77.7
みどり町	111	42	37.8
合計	808	512	63.4

（アンケート調査により作成）

### Ⅲ-1 本城町

本城町は旧下館市の中心市街地に位置する既存の住宅地である。町名の由来は下館城の本丸に位置していたためとされる。近隣の泉町や大町とともに下館城跡地に位置し、これらの3町は「甲」と呼ばれ、高台で地盤の強固な土地である。本城町南部は、武家屋敷として利用されていた地域である。現在町内には下館小学校、個人病院および商店が立地しており、文化・商業ともにステイタスの高い町とされている。

本城町には、1884年に町内を南北に縦貫する真岡街道が開通した。1935年頃になると、当時の中心商業地であった大町、田町、金井町の商店街の拡大に伴い、商店や問屋が多数立地するようになった。しかし、モータリゼーションの進展に伴いロードサイド型の店舗の建設が進むにつれて、下館駅北側に広がる中心商業地の機能が低下し、同町においても商業が衰退していった。

それに従うように、同町の地価は低下する傾向がみられる。現在の坪単価は真岡街道沿いの区画で16万円、街道に面していない区画は10万円ほどで、後述する幸町やみどり町の、郊外の住宅地と大きな差はみられない。

#### 1) 住民属性

住民基本台帳（2006年10月）によると、本城町には1,019人が居住している。1,019人のうち65歳以上の高齢者は305人で高齢化率が29.9%となっており、筑西市の20.9%（2005年）を大きく上回っている（第8図）。さらに、50歳以上の人口は51.7%と半数を超える。同時に、児童の数も最大時に比べ約3分の1の70名程度まで減少しており、少子高齢化の傾向がみられる。

世帯主へのアンケート調査および聞き取り調査から職業別に住民属性をみると（第9図）、有効回答数196のうち最多であったのが公務員の50人（25.5%）、次いでサービス業38人（19.4%）、製造業29人（14.8%）となっている。また、退職・無職者は90人（45.9%）と高齢化をうかがうことができる。公務員の割合が幸町やみどり町に比べ高

い割合を占めている。

居住者の就業地は、138の有効回答数のうち93人（67.4%）が筑西市内である。その内、本城町内に就業している居住者が27人（19.6%）おり、自営業または自宅近くで就業する傾向がみられる。また、隣接市町村で就業する居住者も18人いる。水戸市6人、古河市3人のほか、隣接市町村以外の他都県に11人が就業している。聞き取り調査によっても、筑西市には中規模の工業団地が存在するが、近隣の小山市や真岡市に大規模な工業団地が立地しており、労働力の流出もみられる。

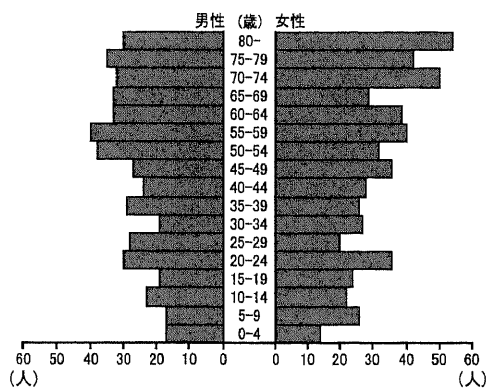
#### 2) 自治会活動

本城町自治会は2007年5月現在355世帯からなり、町内の全世帯が加入している。自治会は16班に分かれて運営されており、班長は輪番制になっている。自治会長の任期は2年である。

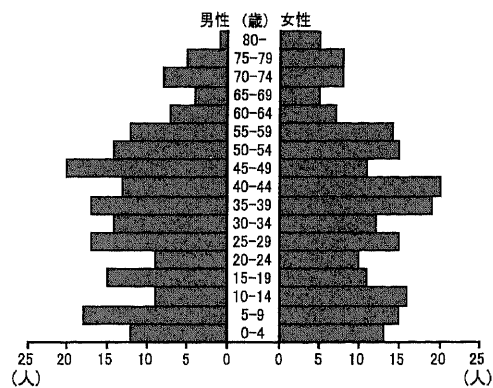
自治会活動は、発足時から継続的に行われてきた。自治会組織として、みこし会、女性会、子供会、そして二十日会が存在する。みこし会は就学中の子をもつ30～50歳代の父親を中心に構成されている。また二十日会は明治時代から続いており、20～50歳代の比較的若い世代の集いで、毎月20日に集会を開いて親睦を深めている。

具体的な活動として、日曜日と水曜日の早朝に高齢者の健康増進や要介護状態からの改善を目的とした「いきいきヘルス体操」が本城町児童会館前で行われている（写真1）。女性会の活動の例としては、大正琴や社交ダンスのレッスンが同所で行われている。また、第2・第4日曜日には資源回収が行われている。その他に、夏祭り、納涼祭、さらには10月の第1土曜日に演芸大会を兼ねた十五夜祭が行われるなど、活発に活動を行っている。しかし、いずれも若年者の参加が少ないという問題を抱えている。

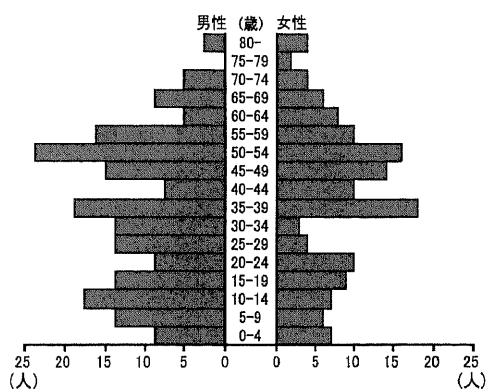
従来から下館市は神輿が大変盛んであり、自治会単位の祭りと市全体の祭りがそれぞれ行われ、自治会単位の神輿を出すことが町内の結束を深める役割を果たしてきた。特に本城町では、市街地のなかでも人口密集地域であったことから神輿を



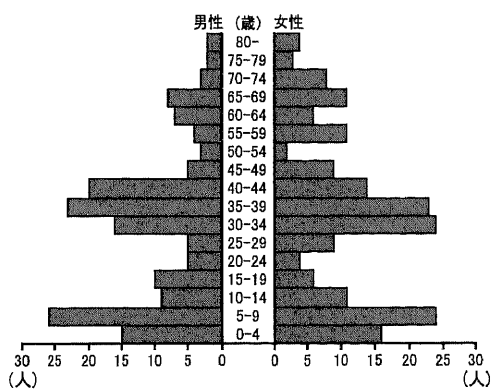
a) 本城町



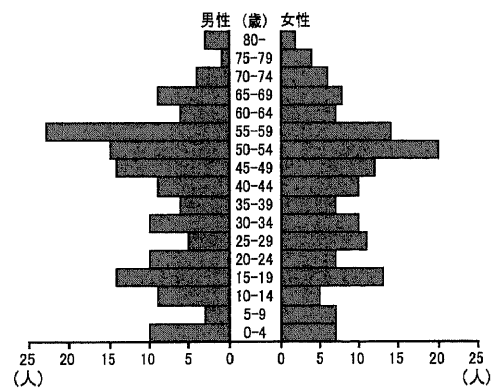
d) 幸町3丁目



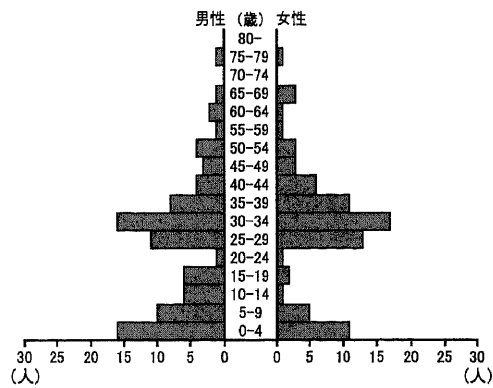
b) 幸町1丁目



e) みどり町1丁目



c) 幸町2丁目

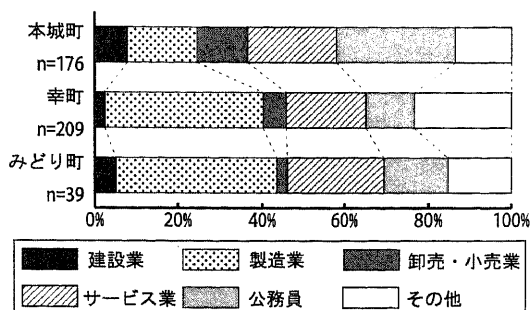


f) みどり町2丁目

# 第8図 事例地区における年齢別男女別人口（2006年10月現在）

注）幸町については各町11～20番地の居住者のみを示す。

（住民基本台帳により作成）



第9図 事例地区における居住者の職業別構成割合 (2007年)

注) 無職・退職者の前職を含む

(アンケート調査により作成)

担ぐ子供が多かったため、祭りが盛んで祭りへの意気込みが強かったことが聞き取り調査において確認されている。しかし近年の少子化の影響で、下館祇園祭りの子ども神輿に本城町単独で参加することができなくなっている。

### 3) 景観

既存の住宅地であった同町の住宅地景観を概観すると、景観のまとまりはみられない。新旧の住宅および空き家の混在、生け垣と無機質なブロック塀やフェンスの混在、道路の幅員の大小が例である (写真2)。

現在新たに分譲が行われている区画は、本城町南部に集中している。その区画は一人の土地所有者が所有していた土地を工務店が買い取り、分割して販売していることが聞き取り調査によって明らかになった。本城町はかつて「お屋敷町」であったため、現在においても大きな区画を所有する居住者が存在する。今後も類似した事例が生じ得るが、同町には幅員の狭い道路が多く (写真3)、現在の建築法に抵触し新築できない区画もある。本城町において住宅の新築が盛んであった1970年代の建物や、古い日本家屋が多くみられることが同町の特徴である。

第10図 a は建物の階数について示した図である。本城町は中心市街地に位置するため、幸町やみどり町と異なり3階建て以上のマンションやア



写真1 「いきいきヘルス体操」の様子

(2007年5月 筆者撮影)

パートなどの集合住宅が散見される。さらに、一戸建て住宅においても3階建て以上の建物がみられた。一方で、平屋建て住宅が4割を占め、その多くが老朽化し、空き家の割合も高い (写真4)。住宅の機能は、住宅、業務機能付帯の住宅、空き地の3つに分類することができるが、真岡街道沿いの住宅に商業の業務機能を付帯した住宅がみられる (第10図 a)。街道に面していない地域では、建築業を中心とした事務所がみられる。

1区画当たりの駐車台数は、真岡街道に隣接せず住宅の区画が狭い北部において少ない区画が多く確認された (第10図 b)。真岡街道に面している場所も、南部の間口の狭い家が多い地域において、十分な駐車スペースが確保できていない住宅が散見される。これらの区画では3階建ての住宅を建築し、1階部分を駐車場として利用している場合が多い (写真5)。さらに、本城町は住宅区画の面積が狭いために、空き地になっている区画が近隣住民の駐車場として利用されている場所も確認された。

次に個々の住宅について検討する。屋根の色はおよそ8割を黒系の色が占めている (第10図 c)。次いで、茶系の色が分布している。青色や緑色はトタン屋根の場合が多く、古い民家の多い北部に集中している。トタン屋根および古い黒色の日本瓦を使用した住宅が多い。

外壁色をみると、約6割が白色を基調としてい



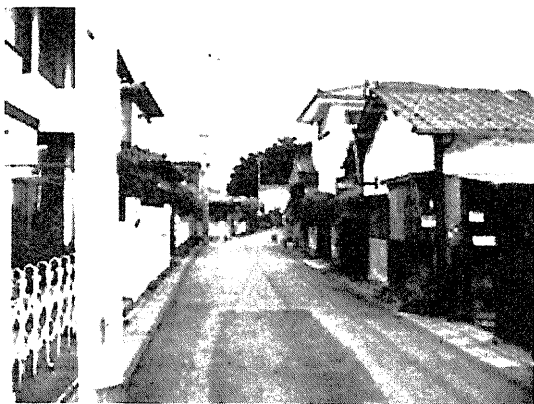


写真2 新旧住宅および生垣とフェンスの混在  
(2007年5月 筆者撮影)

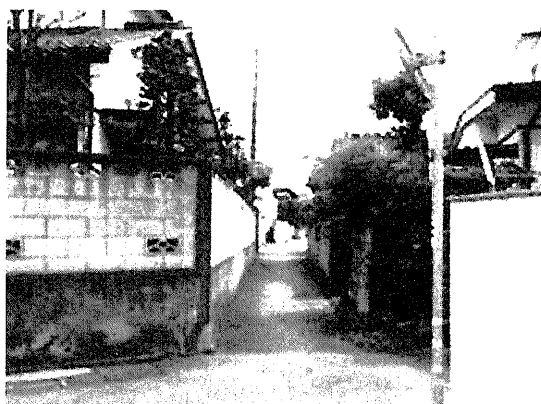


写真3 自動車の通行が出来ない細い路地  
(2007年5月 筆者撮影)

る(第10図d)。白色以外では茶系の色(茶色、ベージュ)も多く存在している。この色には外壁に木板が使用されている住宅も含む。南部にその他に分類されている地帯があるが、欧風の住宅が建築されている地帯であり(写真6)、外壁がレンガ調で統一され、景観的まとまりがある。

#### 4) 周辺環境

本城町は前述したとおり、旧下館市の中心市街地に位置している。しかし、1995年に同町を通過していたバス路線が廃止になり、市街地中心部でありながら交通手段として自家用車が卓越している。そのため、高齢者など自家用車を有していない居住者にとっては生活に不便な町になりつつある。

アンケート調査による、居住者の居住環境の評価結果を第11図に示した。「子供の学校に近い」「医療施設が近くにある」「地域の治安がよい」という項目で満足している居住者が多いことが分かる。これは、旧下館市の中心部に位置するため、同町および隣接する町内に病院や小学校が立地し、教育環境、医療環境ともに優れているからと考えられる。しかし、「道路が整備されている」「自然豊かで公園が多い」「買い物がしやすい」という項目については満足していないことが明らかになった。

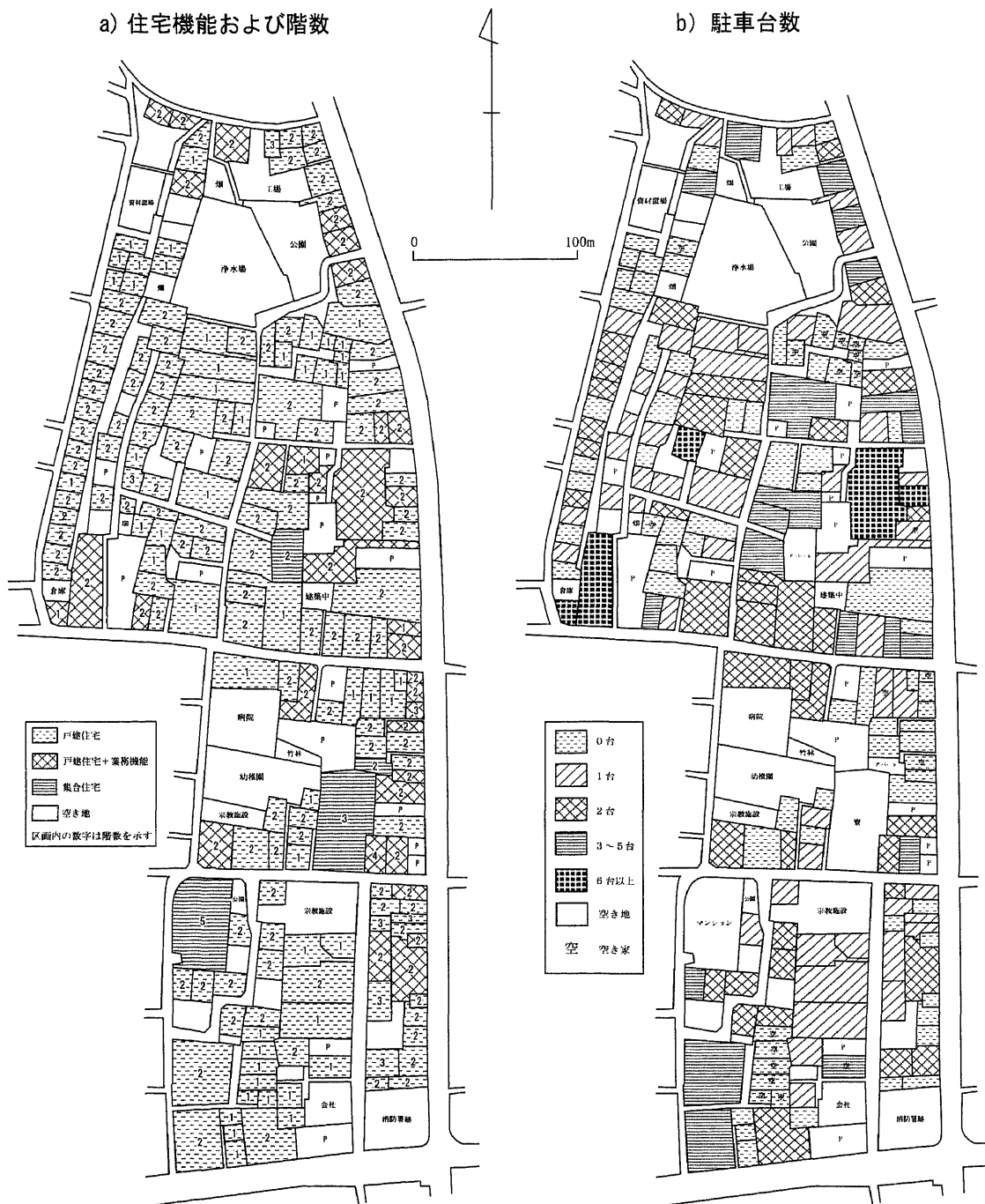
「道路が整備されている」、「自然豊かで公園が

多い」という項目に不満足だった理由は、街灯が不十分であること、自動車が通行できない幅員の道が存在すること、また公園等の子供が遊ぶ敷地がないことが原因であると現地調査から推測される。

また、「買い物がしやすい」が悪い原因は、ロードサイド型の店舗の立地により、駅北側の同町周辺の商店が減少しているためと考えられる。付近に食料品スーパーが少なく、生鮮食料品の購入にも駅南側まで行く必要性が生じている。またバス路線が廃止になったことも原因の一つとしてあげられる。さらに、近年では付近の大型複合商業施設であったジャスコとサティが相次いで撤退した。そのため買回り品の購入において、下妻市やつくば市、栃木県小山市、真岡市さらには宇都宮市に依存する状態になっている。聞き取り調査によって本城町居住者や、筑西市民の間には市に対して大型複合商業施設の誘致を求める声が聞かれた。

#### Ⅲ-2 幸町

幸町は下館ニュータウンに相当し、当町の開発は高度経済成長期がおわる1973年に開始された。幸町は、1丁目、2丁目、3丁目に分かれているが、開発順序もほぼこの丁目の順序で行われている。開発当初は近隣工業団地へ勤務する労働者を見込んだニュータウン開発と位置づけられてい



第10図 本城町における住宅形態の分布（2007年）

（現地調査により作成）





写真4 空き家群

(2007年5月 筆者撮影)

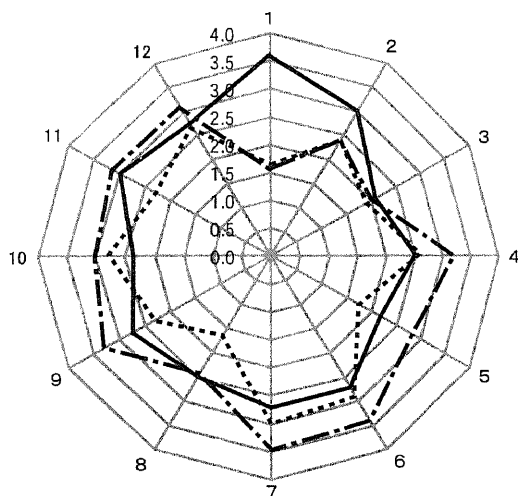


写真5 1階部分を駐車場として使用している住宅  
(2007年5月 筆者撮影)



写真6 西欧風建築が立ち並ぶ区画

(2007年5月 筆者撮影)



—— 本城町	- - - 幸町	..... みどり町
1 子供の学校に近い	2 医療施設が近くにある	
3 職場に近い	4 買い物がしやすい	
5 公共交通が整っている	6 道路が整備されている	
7 歩道や街灯がある	8 徒歩圏内で生活ができる	
9 駐車場が十分確保できる	10 自然豊かで公園が多い	
11 地域の治安が良い	12 自治会活動が盛んである	

第11図 事例地区における居住地環境の評価  
(2007年)

(アンケート調査により作成)

た。幸町の開発では当初認可を受けていた業者が倒産したことによって途中で開発主体が変更された。このような開発主体の変更において、倒産時に以前の開発業者が造成区画を投げ売りするなどした。そのため、住民は入居時期の違いによって、同規模の区画でも購入価格に大きな差が生じており、住民の金銭的負担に大きく影響している。開発当初の坪単価は6～7万円であったが、バブル経済期には坪単価は30万円にも急騰した。現在では、坪単価10～15万円で推移している。また、バブル経済期には、当初の販売対象であった近隣工業団地通勤者のみならず、東京都心部へ通勤する人々にも積極的に販売促進がなされた。このことは当時の新聞広告で都心通勤がアピールされていたことから伺える(写真7)。

東京から移住してきた住民の中には、旧下館市近くに居住している親戚を頼ってきた例もあり、

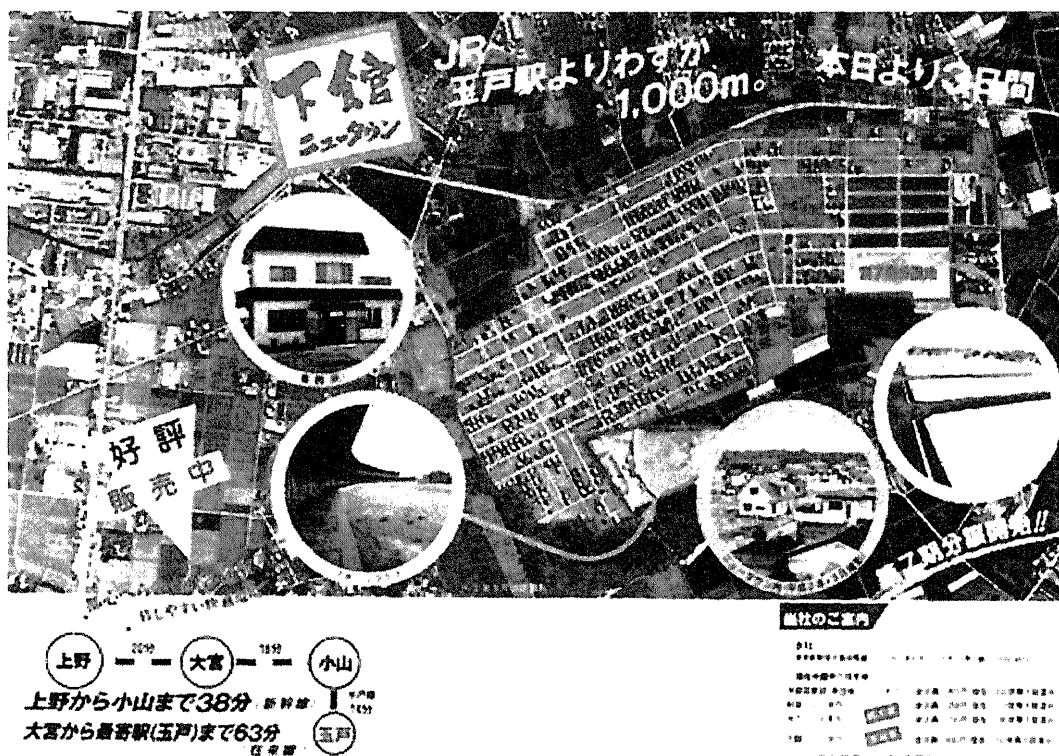


写真7 下館ニュータウンを宣伝する新聞広告（1991年発行）

以下に事例を示す。A世帯は、1丁目に夫婦で居住しており、世帯主は小山市に駐車場を借りて鉄道にて東京都へ通勤している。世帯主の就業地が東京都であることから、以前は東京方面に居住していた。1981年に下館ニュータウンにて住宅を購入した。住宅購入当時は、第一子も含め核家族で居住していた。第一子は大学進学時に離家し、他県に居住している。A世帯が下館ニュータウンを選択したのは、配偶者の姉妹が旧下館市に住宅を購入していたため、行き来をするうちに近居を志向するようになったためである。A世帯の配偶者は近隣県の出身であったため、茨城県への転居に抵抗はなかったという。住宅購入時は、開発の初期期であったため、周辺の商業施設や医療施設が整備されておらず、自家用車を利用しない配偶者にとって生活に不便を感じるが多かったという。現在では、金融機関が整備され、周辺のロードサイド店などが利用できるようになったこ

とや、気候が温暖であることなどから快適な生活を送っている。配偶者は、世帯主の定年退職後も居住を継続したいという意志を持っている。

当初の開発計画では、町内に小中学校、保育園や商業施設が建設される予定であったが、バブル経済崩壊によってこれらの計画は実現せず、開発計画縮小を余儀なくされた。代わりに入居者による学校建設の供託金の一部を使って地区コミュニティセンターが建設された。

### 1) 住民属性

住民基本台帳によると、幸町には3,148人（2006年10月現在）が居住している。丁目ごとの住民の年齢構成を示した第8図をみると、開発された年次が早い1丁目、2丁目で男女共に40歳代後半から50歳代が全体の30%を占めるのに対し、3丁目では20歳代後半から40歳代前半までの人口が全体の30%を占めている。このため、子供世代にあた

る未成年の人口も3丁目が最も多くなっている。しかし、1丁目を中心に近年の地価下落によって若年層の新築及び中古住宅の購入や親世代との同居による二世帯住宅が増えているため、1丁目でも子供世代の30歳代や孫世代にあたる20歳未満の人口が増加している。

世帯主の多くは筑西市や近隣市町村の工業団地へ勤務する会社員であり、みどり町や本城町にみられる公務員世帯の居住は少ない(第9図)。幸町の開発では、玉戸工業団地をはじめとする周辺工業団地の企業が、複数の区画を購入し、社宅の建設や従業員に斡旋販売を行っている。これによって、特定の企業に関係する人々が集中して居住している街区があるなど、工業団地とニュータウン開発が強く結びついていたことを示す事例がみられる。自治会役員に対する聞き取りでは、玉戸工業団地に勤務している時期に斡旋販売により幸町の建て売り住宅を購入し、退職後も住み続けている事例や、転勤族で県内を転々としていたが、幸町に住宅を購入し定住した事例が語られている。B世帯は、3丁目に夫婦で居住している。世帯主は既に定年退職を迎えている。世帯主は、他県にて会社員として勤務していたが、転勤により県西地域にある工場に単身赴任することとなった。単身赴任が長期化したため下館ニュータウンに住宅を購入した。世帯主は、通勤地に近いことなどから下館市およびその周辺に限定して住宅を探索していた。将来的に住宅を売却して故郷に帰郷する予定であったが現在も居住しており、長年居住したことで地域内に人間関係が築かれ愛着が生まれたという。現在は、町内のコミュニティ活動にも積極的に参加している。

これに対して、東京大都市圏のベッタウンとしての性格は徐々に弱まってきている。数年前までは幸町から東京都心まで新幹線通勤をしている住民もいたが、現在ではその多くが定年を迎えたことで、幸町から東京都心部への人の流れは激減した。また、定年退職者の大都市圏中心部からの移住も稀である。これに対して、近年では、筑西市内や近隣市町村からの移住が増加している。具

体的には、市中心部の再開発による立ち退きや市街地にある住宅の老朽化が進んだことで幸町へ移住するケースがみられ、都市内部での住み替え先の一つとなっている。

世帯を構成する年齢層は、幸町全体では20歳代後半から60歳代までと幅広い。特に幸町3丁目では20歳代や30歳代の若年世帯では共働きの世帯が多い。このため昼間に町内の人通りが少なくなり、防犯面の悪化を懸念する声もある。また1丁目を中心に高齢化が進んでおり、独居老人も増加傾向にある。

## 2) 自治会活動

幸町自治会には約1,000世帯が加入しており、町内の約9割の世帯が加入している。自治会では町内を68の班に区分しており、10～15世帯がまとまった班が自治会活動の最小単位となっている。自治会に加入した世帯は自治会活動に充てられる自治会費を負担する。自治会の運営は自治会長、自治会役員や班長で構成される役員会を中心に行われており、各々の活動を企画・運営している。自治会主導の活動としてタウン誌の発行があげられる。年3回発行され、住民同士の情報交換や自治会からの情報提供の手段として機能している。また、町内全体の安全対策として、自警団による夜間の見回りや防火水槽など町内の公共施設を明記した住宅地図の発行も行っている。自治会に加入する住民が参加する活動として、町内の清掃活動(写真8)や自治会主催の夏祭りが毎年行われている。夏祭りは、地方出身の住民が帰省するお盆の時期を避け、多くの人が参加できるよう8月下旬に催されている。さらに、住民有志による趣味サークルなどの団体が地区コミュニティーセンターを中心に活動を行っている。このうち、「ふるさと保存会」では、地域の子供たちにふるさとを感じてもらえる活動を提供しようと発足した有志団体である。旧下館市で盛んな神輿を幸町でも担ごうと、会員が神輿を手作りするなど地域おこしを目指した活動を行っている。

先祖代々の住民がおらず、住民の出入りが多い



写真8 多くの居住者が参加した清掃活動  
(2007年5月 筆者撮影)

ニュータウンで組織された自治会であるが、「ふるさと」作り活動など多彩で充実した活動を行っている。旧下館市以外からの出身者の定住によって、この幸町をふるさととする子供世代、孫世代が育っているといえる。また、高齢世代による夜間見回りや子供神輿など、世代間の助け合いや役割分担によって自治会活動が成り立っていることは注目すべき点である。しかしながら、高齢化の進展や昼間人口の減少によって、広報回覧の不成立や空き巣・車上狙いなどの犯罪が増加するといった問題点が浮上している。また、開発当初から居住する住民と近年入居してきた若い世代の住民との間にも自治会や地域の危機管理に対する認識の差も生まれてきており、今後も現在のような自治会活動が継続していくか不確定な要素もあるといえる。

### 3) 景観

ニュータウン開発された地域であるため、道路幅や区画の形は全域でほぼ統一され、公園や夜間灯も計画的に配置されている。第12図aにみられるように、町内のほとんどの建物が2階建てである。平屋建ては全体の1割にとどまり、3階建以上の建物はほぼみられない。区画ごとの機能は住宅、業務機能付帯の住宅、空き地の3つに分類することができるが、その多くが一戸建ての住宅である(第12図a)。本城町やみどり町のように空

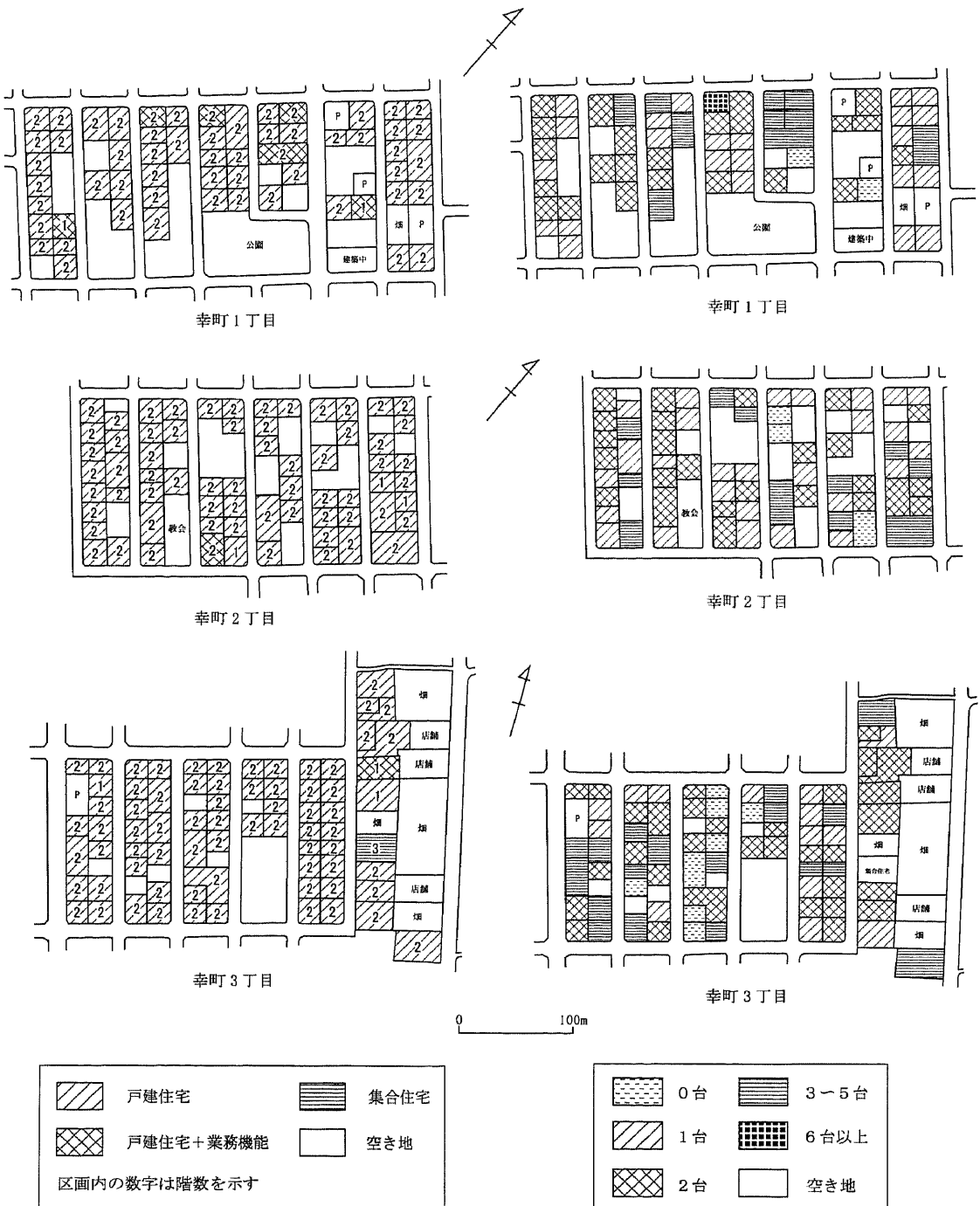
き家や田畑はほとんどみられない。住民の交通手段として自家用車は必要不可欠であり、大部分の世帯が自家用車を所有している。幸町における駐車場台数は一区画あたり2～3台分の駐車スペースを確保している世帯が多く(第12図b)、カーポートを設けて、明確に駐車スペースと庭を区別している。しかしながら、駐車スペース以上に自家用車を保有している世帯もみられ、町内の主要道路以外では路上駐車が散見される(写真9)。こうした路上駐車は、夜間を中心に恒常化しており、車上荒らしといった犯罪行為の温床になるとして自治会でも問題視している。

次に個々の住宅について検討する。屋根色では黒系の色を使用している住宅が多い(第12図c)。これは、多くの住宅が日本瓦や軽量瓦を用いていることが大きく影響している。また、外壁色についても白色系、グレー系、茶系の色を用いている住宅が全体の8割にのぼる(第12図d)。その他の色を用いている住宅もみられるが、原色ではなく比較的穏やかな色調の色を用いているため、町内の色彩は落ち着いた印象を呈している。また、住宅の区画は、開発当初に基準となった1区画50～60坪で建てられた住宅が多くを占めるものの、バブル経済崩壊後に連続した2区画を購入した世帯では、より広い敷地や床面積の住宅もみられる。加えて、郊外の住宅地であることから、大きな庭を確保している住宅が多い。植木の手入れも行き届いており、中には住居と同じくらい高い木々が植わった庭もある。子供のいる世帯では、子供が遊ぶことのできるスペースを確保している。

幸町はニュータウン開発のため、全体的に統一感のある景観が形成されているが、丁目ごとにわずかな差異を見出すことができる。開発年次が早い1丁目では区画の周囲を取り囲むブロック塀を高くした純和風の住宅が多くみられる。したがって、住居区画ごとに閉鎖的な印象を与えている(写真10)。またバブル経済期に住宅建設が進められた2丁目では、大手住宅メーカーが施行した日本瓦を使わない軽量鉄骨住宅が多く目につく。さらに、築年数の浅い住宅が多い3丁目では、塀をつ

a) 住宅機能および階数

b) 駐車台数



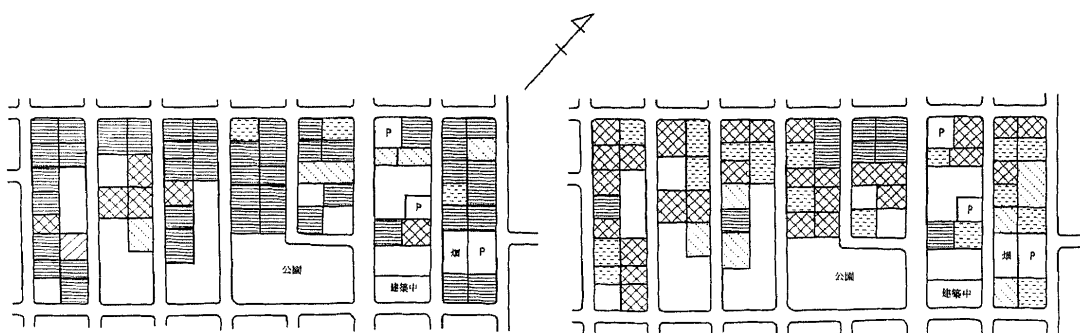
第12図 幸町における住宅形態の分布（2007年）

（現地調査により作成）



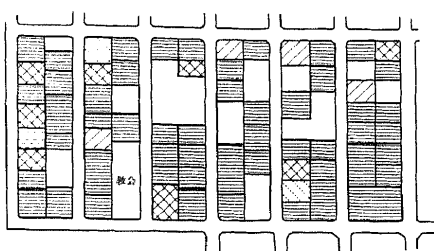
c) 屋根色

d) 外壁色

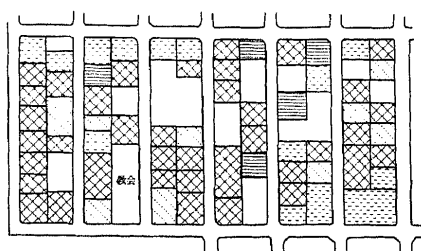


幸町1丁目

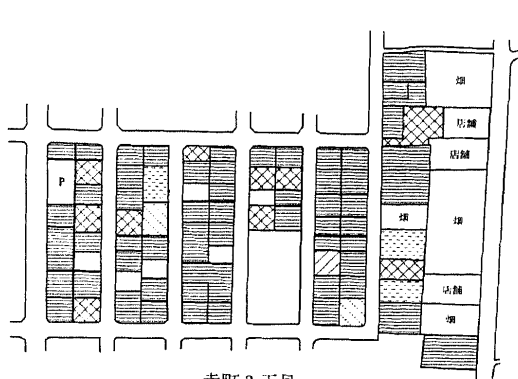
幸町1丁目



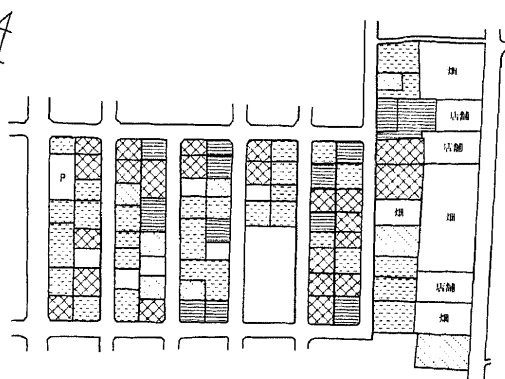
幸町2丁目



幸町2丁目



幸町3丁目



幸町3丁目

0 100m

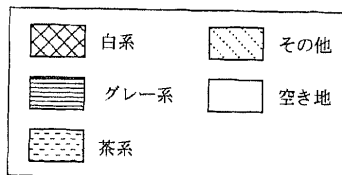
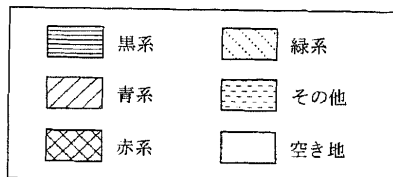




写真9 路上駐車が見られる地区内の道路  
(2007年5月 筆者撮影)



写真10 幸町1丁目の街並み  
(2007年5月 筆者撮影)

くらずに植木やフェンスなど簡単な囲いだけにして  
いる住宅が多い。これは住宅のデザイン性を考  
えたものであると同時に、周囲を囲まないことで  
死角をなくし、住宅の防犯性を高める意図がある  
と考えられる(写真11)。また、最近では1丁目  
を中心として築年数が経過した住宅も増えてきて  
おり、リフォーム工事を行っている住宅も散見さ  
れる。

#### 4) 周辺環境

公共交通機関がほぼ無い幸町では、自家用車は  
日常生活を送る上で必要な交通手段である。町内  
にスーパーをはじめとする商業施設や医療機関が  
ないことも自家用車への依存度を高めている。幸  
町から商業施設などが立地する国道50号線までは  
距離があるため、自家用車を持たない住民は、自



写真11 幸町3丁目の街並み  
(2007年5月 筆者撮影)

転車、徒歩や1日4便運行されるコミュニティー  
バスを利用することになるが、時間的な制約や体  
力的な負担の大きい環境である。アンケート調査  
によって住民の買物行動を分析すると、最寄り品  
の購入には住民の多くが市中心部や国道50号線沿  
いに立地する商業施設を利用している。買い回り  
品の購入については、全体の約3分の1の住民が、  
下妻市、つくば市、小山市や宇都宮市といった近  
隣・周辺市町村に立地する百貨店や大型ショッピ  
ングセンター、大規模小売店舗を利用している。

子供の教育環境についてみると、小中学校  
は近隣の町丁と同じ学校区になっており、幸町か  
ら小中学校までは2km以上離れている。このた  
め、通学時の体力的負担は大きく、さらに通学路  
の整備が不十分な箇所も多い。また町内に保育園  
や幼稚園が立地していないため、就学前児童は市  
中心部の保育園や幼稚園を利用しており、毎日自  
家用車で送り迎えをする様子もみられる。公園な  
ど子供が遊ぶことのできる環境はある程度整っ  
ているが、開発当初計画されていた町内への小学  
校建設が実現しなかったことからみても、満足でき  
る環境とはいえない。

アンケート調査による居住地評価では、第11図  
にあるように、「公共交通が整っている」、「徒歩  
圏内で生活ができる」、「駐車場が十分確保できる」  
や「地域の治安が良い」といった項目で、他の事  
例地区より低い評価がなされている。また「子供

の学校に近い」という項目では、みどり町と共に本城町との間に大きな差がある。自由記入とした住民からの意見記述でも、徒歩圏内に商業施設や医療機関を望む声、公共交通機関の充実を求める声、交通ルールを無視した行動や町内の治安悪化を懸念する声が多くあげられている。

これに対して、「道路が整備されている」、「歩道や街灯がある」や「自然豊かで公園が多い」といった項目では、ある程度高い評価を得ている。したがって、将来幸町において高齢化が進んだ場合に、現在のような自家用車に大きく依存した生活形態が維持できるかが課題であるといえる。

### Ⅲ－３ みどり町

みどり町はJR 下館駅南部の既成市街地に近接した新興住宅地である。1990年代半ばまで、当町の北東部は、工業施設の進出や宅地開発が目立ち、住・商・工混在のスプロール化が進んでいた。また、当町は元々田畑が広がる農村地域であったが、農地には農道がなく境界が曖昧になっていたため、地域住民により区画整理が望まれていた。このため、1995年に地域住民や企業によって沖田土地区画整理事業組合が発足し、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的として市街地造成を行った。この際、当町の南西部に位置するN社（1963年進出、2000年には買収した区画に新工場を増設）に一部区画を売却し、本事業の不足分の資金に充てた。このため、当町とN社には密接な関係が築かれている。土地区画整理事業は2002年に竣工した。当初の開発計画では、町内に小中学校や消防施設が建設される予定であったが、この計画は実現しなかった。

みどり町は市街地に隣接し、JR 下館駅まで徒歩10分と利便性がよいため、近年土地取引が活発になっている。2001年の完成当時は坪単価20万円前後であった。しかし、地価の下落により、現在は16～18万円に低下している。一区画の平均面積は60～80坪で、物件あたりの地価は1,000万円程度となっている。地権者は、土地区画整理事業開始時の元々の地権者80名（事業組合員）に加え、

事業竣工後新たに50名が土地を購入し、現在では130名となっている。

#### 1) 住民属性

住民基本台帳によると、みどり町には143世帯520人（2006年10月現在）が居住している。居住者の年齢構成をみると、年齢は男女共に10歳未満から20歳代の人口と30歳代から40歳代の人口が多く、若い核家族の世帯が全世帯数の半数以上を占めている（第8図）。一方で50～60歳代の人口が全体の2割を占め、二世帯同居や高齢者世帯も約2割存在している。

みどり町に転入する以前の居住地は、約8割が筑西市内で、その他旧下館市や結城市など周辺都市からの転入もみられる。県外からの転入は1割にとどまっており、近隣の市町村からの転入が卓越している。これは、住宅購入に対する意欲の高まる就労期にある核家族世帯が、市街地周辺で住宅用地の取得を望んでいるためである。また、みどり町周辺の農村地帯からも就労世帯が、親世帯からの独立を期に転入した事例もみられる。これらの就労世帯は駅近くの戸建て住宅地であるみどり町に高いステイタスを感じている。また、子供がいる世帯は教育環境に高い関心を持っているため、市街地中心部にある市内で評判のよい学校への通学圏内であることも選択の要因となっている。聞き取りでは、町内を幼稚園の送迎バスが通ること、下館小学校の通学区であることを重視してみどり町を選択した世帯の事例もみられた。一方、親との同居を契機に親子二世帯で転入するケースもある。高齢者世帯の中には、転勤によって都心部から筑西市へ移住し、退職後に中心市街地や市内の社宅からみどり町へ転入する事例もあった。以下に都心部からみどり町に転入してきたC世帯の事例をあげる。世帯主への聞き取りによると、世帯主は旧下館市内に事務所を構える大手の製造会社に勤務し、転勤の多い製造業に従事していた。以前旧下館市への転勤に伴い、市内の会社借り上げの住宅に居住していた経験がある。その後転勤を繰り返し、神奈川県で定年退職を迎

えた。それを契機に住宅を所有したいと考え、みどり町への転入を決定した。周辺環境を理解しており土地勘があることが居住地選択の理由となった。

世帯主の職業は製造業が15名で3割以上と最も多く、次いで退職・無職が13名、サービス業が9名となっている（第9図）。退職者の以前の職業は製造業が多い。そのほか教員や警察官などの公務員も6名と多い。世帯主の勤務地としては、筑西市内が16名で約3割、つくば市や結城市、栃木県二宮町などの近隣市町村が14名で約3割を占める。勤務地が県外にある世帯主は5名であり、神奈川県への通勤者は3名、東京都への通勤者は1名であった。20歳代から30歳代の若い夫婦のいる世帯では共働きの世帯が多く、昼間時の空き巣などの犯罪への対策を求める声が出ている。

## 2) 自治会活動

みどり町自治会には2007年5月現在、町内の9割にあたる126世帯が加入している。入会世帯は2002年の土地区画整理事業終了時の16世帯から2007年5月現在126世帯にまでなった。自治会は町内を5区に分け、8班に区分している。自治会による清掃活動などは区ごと、自治会費の集金などは班ごとに行う。新しく入居する世帯には、自治会の活動内容や目的を説明し、自主的な参加をうながしている。会員は正会員と準会員に分かれており、会費や資格などに差がみられる。準会員にはゴミ集積所の使用権利のみ与えられている。このシステムによって地域内住民の把握が可能になり、地域内の安全を確保している。

自治会主導の活動としては、町内の防犯・環境整備・施設整備などを行っている。防犯対策では、ソーラーシステム付きの街灯を各所に設置して管理している。夜間は街灯が唯一の照明となるが、行政の協力が得られないため、維持費も全て自治会で負担している。このような対策は本城町、幸町では行われておらず、みどり町自治会が防犯対策に積極的に取り組んでいることがうかがえる。環境整備では、町の北西の外縁に沿って作られて

いた用水路を整備してビオトープを造成した（写真12）。施設管理では、土地区画整理事業の余剰金を活用して、みどり町集会所を設置した。集会所は全地権者が利用可能で、居住者の話し合いや憩いの場として活用されている。これらの方策から、みどり町は「田園都市」的な外観を形成し、また、地域内の安全を高めることで他地域との差別化をはかっている。

自治会員参加型の活動としては、清掃活動（毎月1日）や祭り（8月）を実施している。清掃の活動では、鍵付きのゴミ集積所を設置して、自治会員が一週間交替で鍵を回し管理している（写真13）。さらに、月に1度町内の清掃日を設けて自治会入会者で清掃を行っている。参加率はほぼ100%であり、罰則などは特に設けられていない。ゴミ袋は自治会で用意し、参加者は1時間半かけ

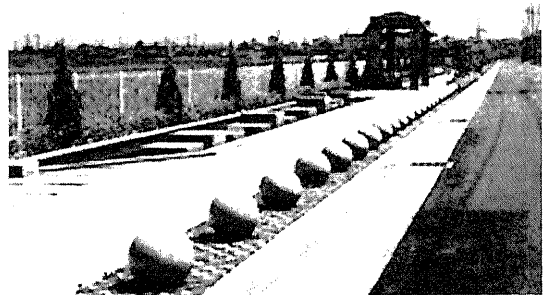


写真12 みどり町北西部のビオトープ  
（完工記念誌「沖田」より転載）

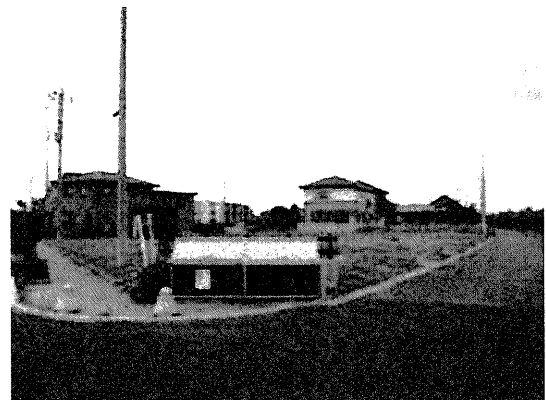


写真13 鍵付きのゴミ集積所  
（2007年5月 筆者撮影）

て清掃活動を行う。

また、例年8月には自治会主催の夏祭りが開催される。みどり町では、他町丁が行っている従来の祭りの形態である神輿を作成せずに、新しい形態の祭りを開催している。祭りの開催にあたり、自治会はN社と連携することで効率的かつ機能的な運営を行っている。具体的には、N社の協賛を得て事前に抽選券を配布し抽選会を開催することで、効率的に宣伝や人集めを行なっている。また、N社が焼きそばやフランクフルトなどの屋台を出店することで、人集めとコスト面で両者の相互利益を図っている。このように、N社と連携することで体系的に祭りを運営し、従来の神輿を中心とする祭りとの差別化を図ることで、みどり町独自の祭りを形成している。この自治会活動におけるN社との連携は、みどり町の大きな特徴であり、さらには工業団地の多い旧下館市全体の特徴でもある。

これらの自治会活動は、自治会役員の強いリーダーシップによって統率されている。この役員は、土地区画整理事業開始時からみどり町の造成に大きく関わっているため、みどり町の自治会活動にも大きな影響力を持つ。役員は高学歴なホワイトカラーであり、体系的・機能的な自治会の運営をめざしている。役員は、「みどり町は他地区とは異なる町である」という強い意識のもとに活動を主導し、革新的なみどり町を形成している。

### 3) 景観

みどり町は近年開発された新興住宅地であり、整備の行き届いた新しい施設や住宅が建ち並ぶ。町内の北西部にビオトープが造成されており、特徴的な景観となっている。道路幅は広く確保され、歩車分離式になっている。歩行者通路は緑色に、交差点は赤色に塗り分けられており、交通面の安全性にも配慮している。歩車道の境や公園の出入り口付近などに車止めが設置されており、歩行者への配慮がなされている。公園の出入り口周辺は段差道路になっており、児童の安全が考慮されている。

建造物の多くは2階建てで、1階建てのものは1割程度となっている（第13図a）。3階建て以上の建造物は3軒のみである。居住者の交通手段として自家用車は必要不可欠であり、大部分の世帯が自家用車を所有している。みどり町における駐車場台数は一区画あたり2台が多く、3～5台の区画も1割程度みられる（第13図b）。2～3台分の駐車場を持つ戸建て住宅では、駐車スペースにルーフや引き戸が付いているものが多い（写真14）。本城町・幸町と比べて、一台あたりの駐車スペースが広く確保されており、路上駐車はほぼみられない。

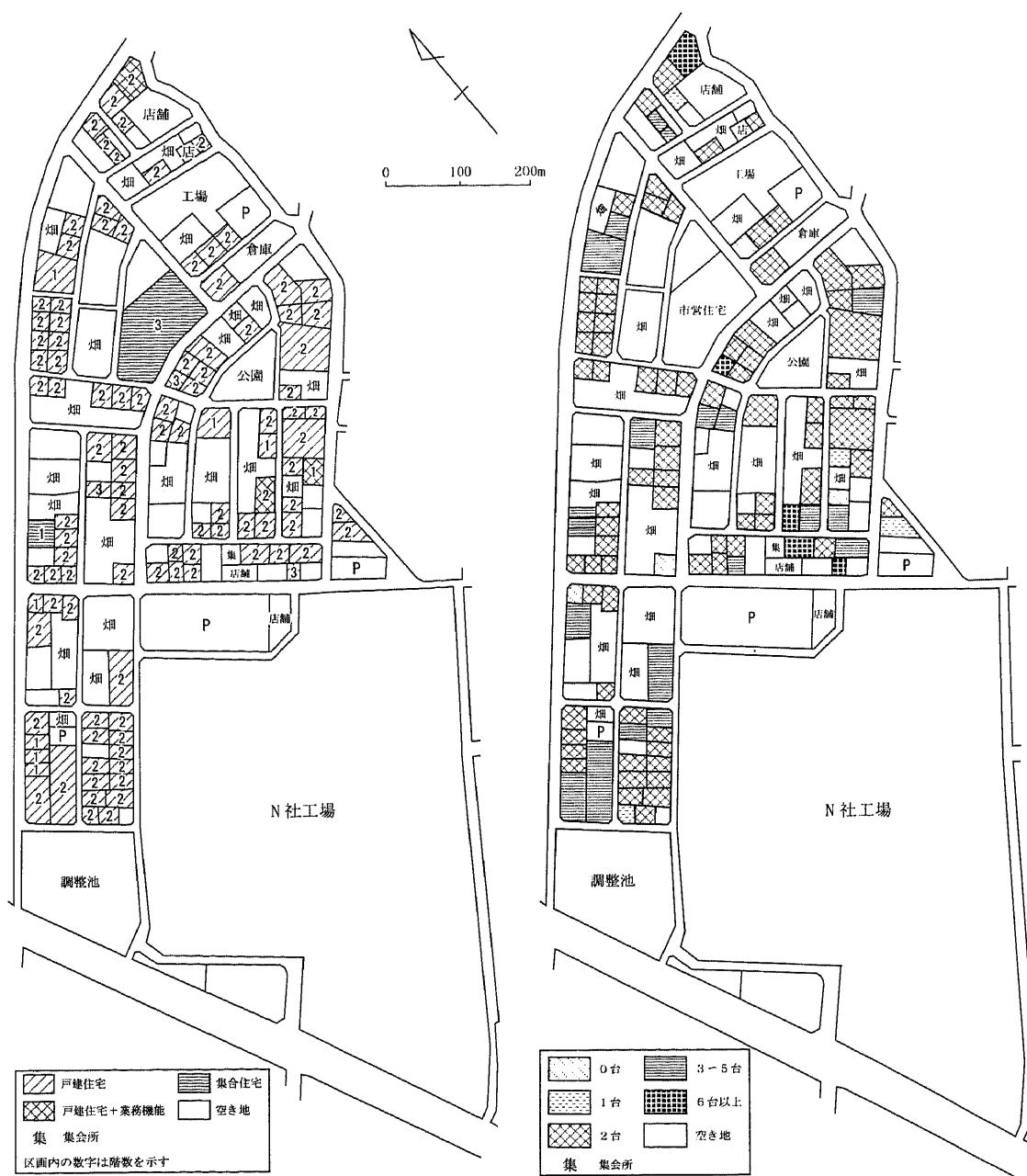
みどり町の土地利用をみると、工場を除くと、住宅地が約6割、空き地が約2割、田畑が約2割を占める。住宅と田畑が街区内で混在している（写真15）。区画ごとの機能は住宅、業務機能付帯の住宅、空き地、畑の4つに分類することができる（第13図a）。一戸建ての住宅が最も多く、業務のみの建築物は店舗が6軒、住宅と業務機能を併せもつ建築物は4軒と少ない。店舗は、駅に最も近い町内北部に集中している。空き地は不動産物件として販売されているものが多い。畑は芝畑と麦畑が多く、わずかに家庭菜園がみられる。

土地区画整理事業以前は、みどり町は田畑が広がる農業地帯であり、地権者の多くは農業従事者であった。業者が土地を買い上げて開発した幸町と異なり、みどり町の開発は地元住民主体の土地区画整理事業であったため、田畑は現在も元々の地権者が所有している。これらの田畑は現在も維持・管理されており、駅近くの住宅地としては特異な景観を形成している。

次に個々の住宅について検討する。多くの住宅が日本瓦や軽量瓦を用いているため、屋根色はほぼ黒系で統一されている（第13図c）。また、外壁色についても茶系が66世帯で約6割と最も多く、次に白色系が2割、グレー系が2割と同程度みられ、全体に落ち着いた景観が形成されている（第13図d）。その中でも、屋根色がオレンジで外壁がレンガ調である世帯や、外壁がピンクや水色の世帯、屋根がない箱形で白一色のデザイナーズハウ

a) 住宅機能および階数

b) 駐車台数



第13図 みどり町における住宅形態の分布 (2007年)

(現地調査により作成)

c) 屋根色

d) 外壁色

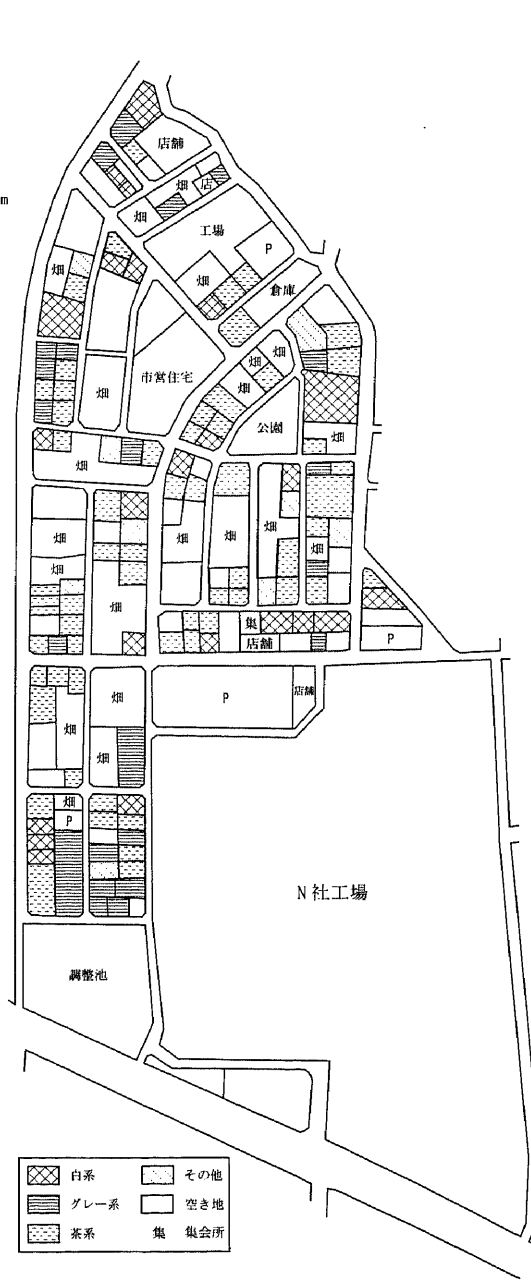
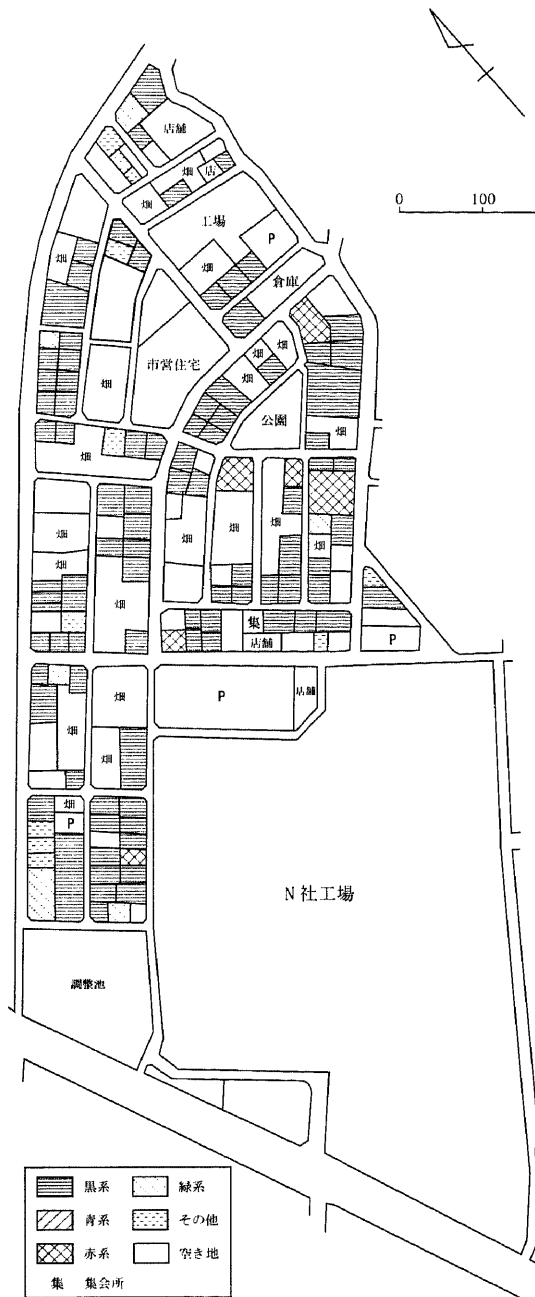




写真14 みどり町に多くみられる住宅のタイプ  
(2007年5月 筆者撮影)



写真15 住宅と田畑が混在するみどり町の景観  
(2007年5月 筆者撮影)

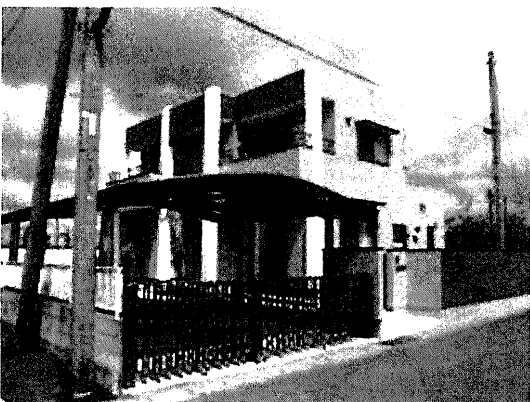


写真16 個性的なデザインの住宅  
(2007年5月 筆者撮影)

スなど、個性的な住宅が散見された(写真16)。

市街地に隣接しているながら、みどり町では大きな庭を確保している住宅が多い。ガーデニングや家庭菜園用の庭があり、全体的に手入れの行き届いた庭が多い。また、自治会の規約で防犯・景観上の理由から塀を低くするよう定められているため、塀をつくらずに植木やフェンスなどで簡単な囲いだけにしての住宅が多い。

居住する世帯および住宅について検討すると、ほぼ全世帯が、土地区画整理事業開始以降に入居している。アンケート結果では、1995年以前の入居は3世帯のみで、その他39世帯は1998年以降に入居している。それ以前から居住している世帯は、町内全体で18世帯のみである。これらの世帯は区画整理時に特定の2区画に集められたため、その2区画内の住宅はその他の区画よりも築年数が経過したものが多い。景観観察においても、古い形態の住宅は14世帯にとどまり、その他は全て土地区画整理事業後に建てられた新築住宅であった。

全世帯が土地・家屋を自己所有しており、家屋を新築で購入している。リフォームをしている世帯は1995年以前に居住していた世帯で、2軒にとどまった。当町では建て売り住宅はほとんどなく、まず住宅展示場で物件を決定し、その後物件の条件に合う土地を探すという購入者が多い。このため、街区ごとにある程度特徴がみられ、各区画の中にある物件は類似しているものが多い。

#### 4) 周辺環境

みどり町は駅に近いが、周辺は田畑に囲まれており、閑静な住宅街である。町内の中央には手入れの行き届いた芝の公園があり、居住者の憩いの場となっている。町の南側にはN社があり、当町の土地区画整理事業から例年の祭事に関することまで、N社と連携しながらまちづくりが進められている。N社工場に対する騒音や異臭などの苦情はなく、お互いに密接で良好な関係を保っている。

アンケート調査による住民の居住環境の評価を第11図に示した。過半数の項目について4段階評価で3以上の評価であり、本城町・幸町と比較し



て全体的に満足度が高くなっている。

満足度の低い項目としては、子どもの教育施設や職場への近接性があげられる。幼稚園や保育所はマイクロバスによる送迎があるものの、小学校・中学校は中心市街地北部にある下館小学校・下館中学校まで通学しなければならない。みどり町からは下館小学校の全児童550人のうち71人の子どもが通学しているが、徒歩で40分以上もかかるため、児童への負担が大きい。

最寄り品の購入は、カスミなど国道50号線沿いの商業施設を利用している世帯が9割を占める。買い回り品は、ジャスコや福田屋など、下妻市、小山市、宇都宮市といった近隣の市町村に立地する大型ショッピングセンターを利用している。これらの買い物行動では、自家用車を利用している居住者が多い。

みどり町への転入理由としては、「駅が近い」が最も多く半数以上の世帯が重視していた。「買い物がしやすい」が約3割、「交通の便がよい」が約1割の世帯に選ばれており、市街地や商業施設へのアクセスの良さも重要な居住選択の要因となっている。また、「親との同居」、「親や親戚の家が近い」を約4割の世帯が選んでいる。

#### Ⅳ 旧下館市における宅地化の進展と変容

##### Ⅳ－１ 本城町－居住者定住型市街地－

旧下館市においては、城下町を基盤として現在の市街地が形成された。本城町付近は山城であった下館城の城下町起源であるため、高台に位置し地盤が強固である。高台に位置することは、住宅地としての価値を高めることにつながる。本城町は古くから「お屋敷町」と呼ばれ、旧下館市内において特別なステイタスを有していたことが聞き取り調査でも確認されている。市街地には、茨城県西地域における旧制中学校以来の歴史を持つ高等学校や、旧下館市において教育水準が高いと認識されている小中学校が立地する。従来の研究でも、子供の教育環境が居住地選択の指針となる世帯の存在を指摘されており、本城町教育環境面

でのステイタスは居住地としての価値を高めている。このような基盤に加えて、鉄道駅や道路交通網の利用しやすさや、工業や商業など地域内産業の盛隆に伴う市街地の発展によって1970年代までに現在の住宅の大半が新築または増改築されている。

本城町は、市街地の形成時期が早いことから現行の建築基準法に抵触もしくは適合しない住宅も多い。不適格住宅では、住宅の更新や改築が進まず、低層の木造住宅が密集している。また、住宅が密集することにより、新規宅地開発用地の確保が困難である。住宅購入後に移動率が下がる傾向がある（荒井ほか、2002）ことから、既存住民の滞留が起りやすい状況となっている。本城町においても既存の居住者の高齢化による高齢人口の絶対的増加による高齢化が起こっている。

地域活動の担い手が高齢者主体になっていることや高齢人口率の高さは当町の特徴である。また、空き家が多いことも当町の特徴である。日本においては、中古住宅市場が盛んでないためハウジング・チェーンが起りにくいとされ、本城町では放棄された空き家群が確認されている。本城町の事例は、既存市街地でのハウジング・トラップの可能性を示している。

##### Ⅳ－２ 幸町

###### －転入継続型持続的ニュータウン－

高度経済成長期になると、工業団地が茨城県西地域や栃木県東地域に形成された。これに伴い、茨城県西地域の中心都市である旧下館市は、鉄道網や道路交通網の整備と工業団地での就業者の居住地として住宅地開発が活発に行われた。さらにバブル経済期になると、都心部での地価高騰によって東京方面への通勤者に向けた住宅供給地が拡大したため、旧下館市は郊外化の影響も受けることとなる。

幸町は下館ニュータウンとして開発され、東京方面や旧下館市周辺の工業団地への通勤者が住宅を求めて転入した。工場就業者に対しては、工場を有する企業の福利厚生活動の一環として、住宅

用地斡旋があった。バブル経済期に戸建住宅購入が可能な範囲が拡大していたことから、幸町の開発主体は東京方面にも広告を出すなどしていたが、バブル経済の崩壊によって購入者の前住地の範囲は縮小した。東京方面への通勤者で下館ニュータウンに住宅を購入した居住者は、旧下館市に何かしらの縁を有していた。大都市圏郊外の大規模住宅団地では、居住者の大半は非大都市圏出身者であった。これと比較すると旧下館市におけるニュータウン開発は、大都市圏の郊外化よりも旧下館市のローカルな郊外化の影響を強く受けたものであるといえる。

開発時期が長く現在も土地や住宅の売買が継続していることから、1丁目・2丁目・3丁目では景観や住民属性に差異がみられる。最も早くに開発された1丁目は、当初入居した世帯のライフステージの進行により、定年退職を迎えている世帯もいる。開発時に建設された住宅は、日本瓦を使用し駐車台数が1台程度の似通った外観を有している。開発が進むと、外壁がクリーム色や白色に統一された西欧風の家屋が増加する。最後に開発された3丁目では、1区画あたりの面積が大きく、駐車台数も2台以上確保されている。世帯構成も世帯形成期や世帯成長期にあたる若年の世帯が多い。2丁目が開発されたころまでに地価高騰のピークを迎えたために、3丁目や1丁目には周辺農村地域や旧下館市街地から就労世帯の転入が起こるようになっていく。1丁目では、住宅の更新や新規入居によって若年世帯の入居も増加していることから、住宅の外壁や屋根素材の統一感は薄れつつある。

大規模な住宅団地では、開発と同時に等質的な世帯が入居し、成長していくことから世帯の滞留と高齢化がおこりやすいとされている。幸町では、開発の規模が小さく、バブル経済の影響で開発時期が長期化した。また、中古住宅の売却が行われたり、バブル経済期に購入されていた土地が転売されたりした。そのために、入居時期が分散し、世帯の入れ替わりが起こった。東京方面への通勤者や工業団地への通勤者、周辺市町村出身者など

多様な世帯が、多様な要因で入居してくることにより、効果的にソーシャルミックスがおこった。そのため、地域活動の参加度が高く、幸町内で多くの団体や行事を行うことが可能である。

幸町では、バブル経済の影響を受けた開発規模の縮小、旧下館市の人口規模の小ささ、東京へのアクセスの希薄さなどの一見否定的な開発の発展要素を有していたことがの長期的な住民の入れ替わりを引き起こした。バブル経済期の入居者を見ると、東京通勤者であっても血縁や地縁、就業上の接点を旧下館市やその周辺に有していた世帯が大半である。近年の定年退職後の転入者も同様に就業上の接点があった。旧下館市および周辺市町村において地域内産業が基盤として存在していたことは、まとまった規模の住宅地開発を可能とする重要な要因であったといえる。

また、周辺農村地域では住宅のインフラが整っていない地域が多いことも住民の入れ替わりを支える要因である。ニュータウンでは、周辺地域に居住する若年世帯が住宅建設をする際に必要とされる諸整備の手間を簡略化できる。バブル経済期以降に地価が落ち着き、若年世帯であっても土地・住宅の購入が容易になったこともあり、現在まで住民の転入が継続している。幸町は、以上のような特徴から「持続的なニュータウン」へと変化してきたと考えられる。

### Ⅳ-3 みどり町

#### 一 要塞心理の新型コミュニティ

1990年代後半以降になると、旧下館市郊外における開発も落ち着き、新たな住宅供給地として下館駅南部の開発がなされるようになった。先述の通り旧下館市内の居住者にとって市街地は一定のステイタスを有する場所として認識されているものの、住宅密集地で新規開発が困難であった。そのため、JR下館駅南部の水田地帯を土地区画整理事業によって宅地化した。町内に立地するN社工場の協力が得られたことで、組合施行の土地区画整理事業が成功した。

みどり町は、JR下館駅を挟んで市街地と対峙

する位置にあたる。市街地へのアクセスの容易さ、鉄道駅や道路網との近接など、市街地特有の生活利便性を有している。

土地区画整理事業による開発であったことは、みどり町の景観および住民属性に影響を与えた。地権者の多くは、農業従事者であった。そのため、町内の空き地には農業的土地利用がみられる。ビオトープや街路樹の設置もなされていることから、「田園都市」を思わせる景観が広がっている。地権者が周辺農業地域居住者であるため、みどり町の土地売買や建築にかかわる業者は旧下館市内に拠点を置くものが主である。居住者の多くは筑西市内からの転入者であり、公務員や大手企業の就業者が多い。大手企業の就業者は、転勤によって筑西勤務になった者が多いため、出身地や前住地が多様である。また、各住宅の外壁や材質、形態が個性的で、敷地面積が大きな高級住宅街である。居住者に高学歴なホワイトカラーが多く、等質的な居住者集団によるコミュニティが形成されている。

このような背景から、自治会活動に対する住民の意識は他地域と大きく異なっている。共働き世帯が多いため、正会員と準会員を設け、自治会活動に参加しやすい状況を作り、同時に町内の住民の把握を徹底している。また、防犯面の強化のために街路灯の設置や住宅の生垣を低層化する取り決めを設けている。他町丁では住民の結束の象徴であった神輿であるが、みどり町では行われていない。夏季祭りをN社共催にして抽選券を配布するなど効率的・機能的な自治会運営がなされている。みどり町では、開発から自治会運営にいたるまで、自治会役員の存在が大きかった。役員は、「みどり町は他地域とは違う」という明確な認識のもと、効率的な自治会運営と住宅地の価値向上に対する様々な方策の考案を行った。

みどり町は、地域住民による地域住民のための高級住宅地として小規模に開発され維持されている。ポストバブル経済期の新しい住宅地開発の事例である。市街地に隣接することで、市街地のもつステイタスや利便性を享受してい

る。等質的な住民の集住による安全で機能的なコミュニティであり、町外とは性質を異にする。また、自治会役員は、他地域とは違うという明確な認識の元にみどり町の住宅地としての価値の向上を目指している。戸建住宅が大半を占めるみどり町ではあるが、面的に広がった分譲マンション内のコミュニティと性質が近似している。自治会の運営方針は分譲マンションにおける管理組合の形態に近い。また、地域内を共有部分のように考えた防犯対策や管理方法が取られている。心理的に要塞化<sup>14)</sup>を求める新しいコミュニティである。

## V おわりに

本研究は、茨城県の旧下館市における宅地化の進展過程の分析から、旧下館市の地域特性を明らかにすることを目的とした。まず、宅地化の経年的な拡大過程および人口動態を示し、旧下館市において経年的に宅地化の急速に進んだ地域を導いた。年代別に特徴的な3町の特性を、住民属性および住宅地景観、自治会活動から明らかにした。さらに、3町の比較検討を行い旧下館市における宅地化の特性を示し、旧下館市に代表される交通基盤の脆弱な大都市圏外縁都市における宅地化の一般的特性の考察を行った。明らかになったのは以下の通りである。

旧下館市においては、城下町を基盤として現在の中心市街地が形成された。現在は高齢化が進んでおり、自治会活動の担い手は主に高齢者となっている。これら中心部では住宅地景観にまともではなく、木造低層住宅の密集地であった。高度経済成長期からバブル経済期にかけて、郊外において東京方面へ通勤する就労世代に向けたニュータウン開発が行われた。多様な背景を持つ住民が集まっていることから、自治会活動を通して地域の成熟を目指そうとする動きがみられ、自治会活動が活発であった。開発の長期化を反映して、町丁ごとに住民構成や景観に差異がみられた。1990年代後半以降になると、旧下館市郊外における開発

も落ち着き、JR 下館駅周辺で土地区画整理事業による宅地供給がなされた。住民の多くは近隣からの転入者で、地域内循環が主流であった。また、景観の取り決めを設けるなど、住環境の維持向上への意欲が高く、他の町丁とは異なった地域特性を有していた。

このような一連の流れは、東京大都市圏内の多くの外縁都市で確認されているが、都市の交通条件や人口規模を反映して近年の動向に差異がみられる。茨城県古河市（藤田ほか、2004）や千葉県茂原市（上江洲ほか、2006）では、バブル経済期に東京通勤圏としての機能を強めながらも近年は地域内循環が卓越し、駅周辺のマンション開発によって人口移動が活発化していることが示されている。これらの都市は、東京60km～80km 圏内に位置し、東京方面や優位都市への鉄道網の整備が進んでいる。さらに、人口規模は10万程度あり、地域内に就業地が多く後背地が広い。また、東京100km 圏においても、水戸市（田中ほか、2002；佐藤ほか、2002）などで同様の都市化の過程が確認されている。都市内の主要駅の従属的な駅の周辺や人口規模の小さな都市ではミニ開発や土地区画整理事業による戸建住宅用地の供給が選択される。旧下館市をはじめとする東京へのアクセスが希薄な大都市圏外縁の中小都市においてみどり町のような開発がなされる傾向が強い。

旧下館市は、城下町起源で古くから茨城県西地域において中心性を有していた。また、高度経済成長期に工業団地の誘致が盛んに行われ、市内に

基盤となる産業を有する都市となった。東京大都市圏外縁に位置し東京へのアクセスが希薄で、人口規模が小さいことから大都市圏の郊外化の影響が少なかった。バブル経済の影響でニュータウン開発の規模が縮小し、バブル経済崩壊後に住宅地のミニ開発が進んだ。旧下館市の地理的特性と社会経済的变化の影響を受け、旧下館市は、「市街地の発展」、「郊外ニュータウン開発」、「駅周辺のミニ開発」という宅地化の進展過程をたどった。宅地化の進展過程の中で、市街地は世帯の定住による高齢化が進み、郊外では持続的なニュータウンが形成された。さらに、近年では開発規模が小さくコミュニティごとの個性が強い住宅地がJR下館駅周辺に形成されている。旧下館市では、郊外化の速度が緩慢であったことや、自家用車の普及が進んでいることから、1990年代後半以降の人口移動の傾向が中心部への回帰に一本化しなかった。このような宅地化の進展過程は、旧下館市のような歴史的背景と人口規模、地域内産業、モータリゼーションの進行度、大都市圏の都心部へのアクセスの希薄さを有する都市で一般的に当てはめることが可能である。都心部へのアクセスが希薄な小規模の地方都市における宅地化のモデルの一つとなろう。

最後に、本稿では、具体的なデータから東京大都市圏における筑西市の宅地化の意味づけを行うことが十分にはできなかった。それについては、今後の課題としたい。

本研究にあたり、筑西市役所各所の皆様に貴重な資料やデータを提供していただきました。本城町・幸町・みどり町の各自治会および住民の皆様には聞き取り調査およびアンケート調査にご協力いただきました。現地調査におきましては、筑西市にお住まいの皆様にも多大なご協力をいただきました。2006年の資料収集の際には、筑波大学生命環境科学研究科の原田典子氏、小林達也氏（当時）にご協力いただきました。

末筆ながら、以上記して厚く御礼申し上げます。

尚、1・4・5章は久保（倫）、2章1節は久保（陽）、2章2節は浅井、3章1節は高松、3章2節は中村、3章3節は岩永が担当した。全体の取りまとめは藤田および山下が行った。

【注】

- 1) 住宅金融公庫法（1950年）、日本住宅公団法（1955年）など、現在の日本の住宅市場を形成する上で重要な法案が整備されている。高所得者層の住宅購入に向け、住宅金融公庫の融資が行われ、中産階級に対しては、日本住宅公団による大規模住宅団地の供給、賃貸住宅や公営住宅の整備が行われた。
- 2) 住宅連鎖（housing chain）は、後述のフィルタリングプロセス（注3）の研究が進められるのに従い、形成された理論である。空き家連鎖（vacancy chain）とも呼ばれる。住宅連鎖は、住宅市場に新たな住居が付加されることで始まる。新たな住宅を購入した世帯は、住宅市場にそれまで居住していた住居を空き家として残す。この空き家に、より所得の低い世帯が転居すると、その世帯の転居に伴い新たな空き家生まれる。このようにして連鎖的な関係を持ちながら、住宅市場に空き家が生み出されるというものである（Short 1978）。
- 3) 居住者の格下げ現象（filtering down）は、フィルタリングプロセスの一環である。フィルタリングプロセスは、ホイットによる都市構造の扇形モデルの重要な過程であり、都市形成と成長を説明する。ホイットは、現存する住宅の老朽化と、高所得者層の新しい住宅を購入したいという欲求によって都市の土地利用変化が起こっていると説明している。高所得者層の居住地域は、交通路線や高台、コミュニティ・リーダーを求めて扇形に拡大する。高所得者層の転出後に残された空き家には、より所得の低い世帯が転入することで、空き家が連鎖的に占有されていくというものである。The filtering process では、高所得者層の転出に伴い、より所得の低い世帯が転入するため、同一住宅内で居住者の格下げ（filtering down）が起こる（Short, 1978）。フィルタリングプロセスをオフィス機能に応用した論文に佐藤（2007）がある。
- 4) 侵入と遷移モデル（invasion and succession model）とは、バージュスによる都市の同心円構造モデルの基盤となる考え方で、移動者がCBDを志向して転居した後、郊外へとさらに転居することにより、都市の成長が維持されるというものである。中心部に集中した居住者が、郊外に向かって同心円的に拡大していく様子を侵入と遷移（invasion and succession）と呼んでいる。
- 5) 住宅のサブマーケットとは、住宅の種類のこと、日本においては、「持家」と「建売分譲住宅」、「借家」、「給与住宅」に大別できる。これらは、さらに土地の所有・賃貸の別や住宅の形態（戸建住宅と集合住宅、長屋建住宅など）住宅の構造（RC造と木造、プレハブ造など）で細分化される（由井 1999）。
- 6) ハウジングトラップとは、由井（1999）の中で述べられているが、公営住宅において、経済状況などが向上しない世帯が現住地での居住を継続し、高齢化や様々な社会問題を招く現象をさす。社会福祉の意味合いから、入居者の制限が設けられるために、世帯の転出がおこりにくいと指摘している。
- 7) 世帯の滞留とは、世帯が特定の住居における居住を、長期にわたり継続することをさす。日本の住宅市場の特徴の1つである。世帯の滞留は、特定の集合住宅や住宅団地、公営住宅などで大量に起こると、高齢化やそれにとまなう社会問題が起こるため問題視されている。
- 8) 欧米の研究では、特定の階級や民族集団が他の集団を避けて居住することから明確な居住分化がみられ（Johnston, 1984）、居住地移動と居住地域構造の相互関係によって都市の社会的地域の形成が行われることが示されている（Knox and Pinch, 2000）。Adams（1970）は、米国の都市における土地利用の空間的パターンについて、扇形・同心円形・近隣環境の概念が重要視され、居住地域構造が形成されてきたことを示し、これらが居住地域構造の形成過程を説明するものであるとしている。また、中西部の都市の事例から、居住地が建築年代や交通の整備状況を反映していることを、住宅統計データによって証明している。Salins（1971）は、米国の大都市圏地域における居住地の立地パターンについて、規範的に用いられてきたバージュス、ホイット、ハリス・ウルマンの都市空間構造モデルについて、居住世帯の特性に着目することで、それぞれのモデルの有用性を実証している。すなわち、社会的階層は扇形モデルを説明し、家族周期（family cycle）は同心円モデルを描き、民族的背景はハリス・ウルマンによるモデルと関係が深いとしている。そして都市空間構造モデルは居住世帯の特性による影響を多分に受けるため、これらへの注目が必要であると述べている。
- 9) 市住宅課の聞き取り調査によると、バブル経済崩壊後は、これまで旧下館市内での大規模な宅地開発の計画は中止となり、小規模な宅地開発が行われるだけとなった。

- 10) 旧下館市内の住民および不動産業者への聞き取り調査によると、東京方面への通勤者は一度、自家用車もしくは鉄道で小山市に出て、JR 小山駅を経由して東北新幹線もしくは宇都宮線を利用して東京都や埼玉県へ通勤する例が多くみられる。また、2005年の国勢調査によると、東京都では東京23区、埼玉県ではさいたま市への通勤者が最も多い。
- 11) 水戸市への通勤者数は430人であり、筑西市を除く茨城県内では第6位となっている。
- 12) 1996年に玉戸地区内の下館ニュータウン開発地区に関しては、幸町1丁目～3丁目という新しい町丁となった。
- 13) 本城町とみどり町では、自治会に許可を取り各住宅に直接配布し、その後自治会に回収を依頼した。幸町では、自治会に配布・回収共依頼した。
- 14) 欧米では、ゲートッド・コミュニティの是非をめぐる議論が盛んになされている（ブレイクリー・スナイダー、2004）。ゲートッド・コミュニティは、コミュニティをゲートで囲み、敷地内の公共部分を私有化している住宅地をさす。一般には分譲マンションは含まれないが、近年の日本ではマンション入口の管理が厳重になっている。そのような状況を、竹井（2005）は分譲マンションも要塞化された空間として認識している。

## [文 献]

- 荒井良雄・川口太郎・井上 孝編（2002）：『日本の人口移動 ライフコースと地域性』古今書院。
- 井関弘太郎・加藤英生・御舩 哲（1967）：大規模住宅開発の適地選定に関する地理学的研究－名古屋都市圏を事例として－。人文地理, 19-5, 29-52。
- 伊藤徹哉（1999）：仙台市における住宅地景観の地域的特性およびその形成過程。地理学評論, 72A, 357-380。
- 上江洲朝彦・久保倫子・原野未来将・松井圭介（2006）：居住特性からみた茂原市の地域構造。地域調査年報, 28, 61-99。
- エドワード・J・ブレイクリー、メアリー・ゲイル・スナイダー著、竹井隆人訳（2004）：『ゲートッド・コミュニティ－米国の要塞都市－』集文社。
- 大塚俊幸（2004）：マンション立地に伴う中心商業地縁辺部の再生過程－四日市市諏訪新道地区を事例として－。経済地理学年報, 50, 118-138。
- 香川貴志（1987）：東北地方県庁所在都市内部における人口高齢化現象の地域的展開。人文地理, 39, 370-384。
- 影山穂波（2004）：『都市空間とジェンダー』古今書院。
- 佐藤大祐・杜 国慶・川瀬正樹・松原真裕（2002）：水戸市郊外地域における都市機能の展開と土地利用の転換。地域調査報告, 24, 57-84。
- 佐藤英人（2007）：横浜みなとみらい21地区の開発とオフィス移転との関係－フィルタリングプロセスの検討を中心に－。地理学評論, 80, 907-925。
- 下館市沖田土地区画整理組合（2001）：『完工記念誌 みどりの街づくり沖田』下館市沖田土地区画整理組合。
- 社団法人住宅生産団体連合会（2002）：生活者と共に創る明日の住宅へのビジョン。社団法人住宅生産団体連合会。
- 鈴木富志郎（1964）：住宅団地の発達と分布－東京周辺の公共団地の問題－。地理, 9-2, 20-25。
- 田口淳（2001）：北総線開業による千葉ニュータウン入居者の居住地移動と通勤行動の容容。地理学評論, 74A, 305-324。
- 竹井隆人（2005）：『集合住宅デモクラシー 新たなコミュニティ・ガバナンスのかたち』世界思想社。
- 谷 謙二（1997）：大都市圏郊外住民の居住経歴に関する分析－高蔵寺ニュータウン戸建住宅居住者の事例－。地理学評論, 70A, 263-286。

- 田中耕市・藤田和史・佐藤 淳・姜 桂和・渡部宏輝・村山祐司 (2002)：人口流入地域における生活環境変容と住民の生活行動－水戸市けやき台地区を事例として－. 地域調査報告, **24**, 121-152.
- 堤 純・山口泰宏・川瀬正樹・橋本雄一・村山祐司 (1994)：石岡市における都市化の進展－新旧住宅団地の居住者お徳性を中心に－. 地域調査報告, **16**, 25-48.
- 長谷川達也 (1997)：私鉄系不動産企業による住宅地開発－南海電気鉄道を例に－. 人文地理, **49**, 465-464.
- 藤田和史・新藤多恵子・上江洲朝彦・中村光貴・仁平尊明・安 在鶴 (2004)：古河市における住民の居住地移動と通勤の地域特性. 地域調査報告, **26**, 75-121.
- 不動産経済研究所 (2002)：『全国マンション市場動向2002年実績・展望』不動産経済研究所.
- 松原 宏 (1982a)：大手不動産資本による大規模住宅開発の地域的展開. 経済地理学年報, **28**, 279-295.
- 松原 宏 (1982b)：東急多摩田園都市における住宅地形成. 地理学評論, **55**, 165-183.
- 松原 宏 (1985)：大手不動産資本によるマンションの地域的展開. 経済地理学年報, **31**, 81-97.
- 宮澤 仁・阿部 隆 (2005)：1990年代後半の東京都心部における人口回復と住民構成の変化－国勢調査小地域集計結果の分析から－. 地理学評論, **78**, 893-912.
- 矢部直人 (2003)：1990年代後半の東京都心における人口回帰現象－港区における住民アンケート調査の分析を中心にして－. 人文地理, **55**, 277-292.
- 由井義通 (1991)：住宅供給の類型別にみた居住者特性の分化－福井市を事例として－. 地理科学, **46**, 242-256.
- 由井義通 (1999)：『地理学におけるハウジング研究』大明堂.
- Adams, J.S. (1970)：Residential structure of Midwestern cities. *Annals of Association of American geographers*, **60**, 37-62.
- Bell, W. (1958)：Social choice, life styles and suburban residence. In Dobriner, W., ed.: *The suburban community*, New York, Putman.
- Clark, W.A.V. and Onada, J.L. (1983)：Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies*, **20**, 47-57.
- Dahms, F. and McComb, J. (1999)：'Counterurbanization', interaction and functional change in a rural amenity area – a Canadian example. *Journal of Rural Studies*, **15**, 129-146.
- Johansen, H.E. and Fuguitt, G.V. (1990)：The changing rural village. *Rural Development Perspectives*, **6**, 2-6.
- Johnston, R. J. (1984)： *City and society an outline for urban geography*. London, Hutchinson.
- Knox, P. and Pinch, S. (2000)： *Urban social geography an Introduction (fourth edition)*. Harlow, Pearson Education Limited.
- Maher, C.A. (1974)：Spatial patterns in urban housing markets: Filtering in Toronto, 1953-71. *Canadian Geographer*, **18**, 108-124.
- Morrow-Jones, H.A. (1988)：The housing life-cycle and the transition from renting to owning a home in the United States: a multistate analysis. *Environment and Planning A*, **20**, 1165-1184.
- Morrow-Jones, H.A. (1989)：Housing tenure change in American suburbs. *Urban Geography*, **10**, 316-335.
- Salins, P.D. (1971)：Household location patterns in American Metropolitan Areas. *Economic Geography*, **47**, 234-248.
- Short, J. R. (1978)：Residential mobility. *Progress in Human Geography*, **2**, 419-447.
- Watson, S. (1980)：Housing and the family: the marginalization of non-family households in Britain. *International Journal of Urban and Regional Research*, **10**-1, 8-28.