

茨城県土浦市おおつ野におけるニュータウンの開発と変化

矢ヶ崎太洋・竹下和希・松山周一・川添 航
竹原繭子・曾 宇霆・玉 小・益田理広

日本の高度経済成長期に「ニュータウン」と呼ばれる新興住宅地が郊外地域で多数形成された。今日、ニュータウンの課題として住民の高齢化や空き区画の増加などが指摘され、ニュータウンの再開発や再生が求められている。そこで本研究は、土浦協同病院の移転によって発展が加速する茨城県土浦市おおつ野を対象に、ニュータウンの再開発について考察した。聞き取りおよびアンケート調査を実施して、おおつ野の開発史、土浦協同病院の移転経緯、住民のライフコースと日常生活の変化を明らかにする。茨城県南部におけるニュータウンは、バブル崩壊後の都心回帰の傾向が強まる中で、東京大都市圏の郊外としての機能が低下し、地方都市の郊外として戸建住宅の用地を供給する役割を持つように変化した。その結果、おおつ野では空き区画が増加したが、土浦協同病院の移転により、商業施設が立地し、生活環境が改善され、ニュータウンとしての再発展が始まった。

キーワード：ニュータウン、人口移動、郊外化、東京大都市圏緑地地域、土浦市

I はじめに

I-1 研究の背景と目的

現代の日本社会における居住環境の問題は、高度経済成長に言及することなくして論ずることはできない。この急激な経済成長は、第二次世界大戦後の経済基盤の整備や社会文化の醸成などを促進した一方で、環境破壊や居住環境問題を顕在化させることになった。高度経済成長の背景にあったのは、日本全土における急激な人口増加と都市への人口集中であり、結果として大都市圏の都市構造が大きく変化した(中澤, 2007)。

高度経済成長期の人口動態をみると、農村の大部分を構成する農家において、後継者の候補となる長男を除く子女が都市部、すなわち、首都圏や地方の主要都市へ流入することによって、高度経済成長は進展した(伊藤, 1984)。この人口移動において、「Uターン」と呼ばれる農村から都市への流入後に地方へ還流する現象(江崎ほか, 1999)がみられた一方で、多くは郊外の住宅

地へ転入し(谷, 1997)、東京大都市圏の郊外開発が急激に進展した。これらの住宅需要の高まりにともなう人口移動には、現代日本の一般的なライフコースにおける、出生、進学、就職、結婚、子どもの誕生、定年退職などの各ステージに対応する居住地選択が影響を与えている(荒井ほか, 2002)。特に、戦後のベビーブームにより生まれた「団塊の世代」は母数も多く、就職、結婚、子どもの誕生などのライフイベントを契機とした人口移動は、都市構造に大きな影響を与えた。

こうした大都市圏への急激な人口流入の受け皿として、郊外では「ニュータウン」と呼ばれる新興住宅地が開発された。伊藤(2001)によると、大都市圏の中心地の地価の高騰、子どもの成長にともなうより快適な住空間の必要性などが、ニュータウンへの居住を促進した。ニュータウンにおける生活は、夫が就業を継続し、妻は専業主婦になることを前提としており、特有な生活形態が形成されたといえる。ニュータウンの文化的な特徴は、卯田ほか(2016)のニュータウン居住者

の参詣行動などの研究に代表されるように、地縁による人間関係の希薄さがあげられる。ニュータウンにおいては土地と住民との関係は密ではないため、地域文化も形成途上の段階であるといえる。一方で、ニュータウンにおける住民の社会的な活動が展開すること（影山，1998）によって地域文化が形成される。つまり、開発直後のニュータウンは地域文化と無縁のようにみえるが、住民が土地へ定着することによって独自の文化が形成されることが考えられる。

以上のように、ニュータウンは計画的に開発された住宅地であり、伝統的な日本の地域社会とは異なった文化を有する。現代の日本では、少子高齢化が進展しており、多種多様な問題が生じ始めた。ニュータウンも例外ではなく、高度経済成長期に開発されたニュータウンでは、高齢化、人口減少、空き家の増加などが、バブル崩壊後に開発されたニュータウンでは、空き区画の増加が課題となっている（久保，2015）。郊外から都心への回帰（宮澤・阿部，2005）が指摘される中で、郊外のニュータウンの衰退は、人口減少の傾向にある現代の日本社会を考える上で、重要な研究課題である。ニュータウンの衰退が指摘される中で、発展が継続しているニュータウンに着目することは、今後の郊外地域の在り方考える上で重要である。

本研究は、土浦協同病院の移転によって急変しつつある茨城県土浦市おおつ野を対象に、現代のニュータウンの発展について考察し、人口減少時代を迎えた日本のニュータウンのあり方について議論することを目的とする。研究の方法として、おおつ野のニュータウン開発の経緯、住民の転入元とその属性、日常生活に与える土浦協同病院移転の影響の3つに着目する。したがって、本論文では以下の章構成で議論を進める。

Ⅱでは、土浦市を取り巻く状況と人口動態および土浦市のニュータウン開発を分析する。土浦市と周辺地域の人口動態については、住民基本台帳などの統計データを利用した数量解析をおこなう。特に、東京大都市圏の郊外に位置する土浦市

の役割と人口動態に着目する。土浦市のニュータウン開発については、その分布と景観観察から土浦市のニュータウンの特性を明らかにする。

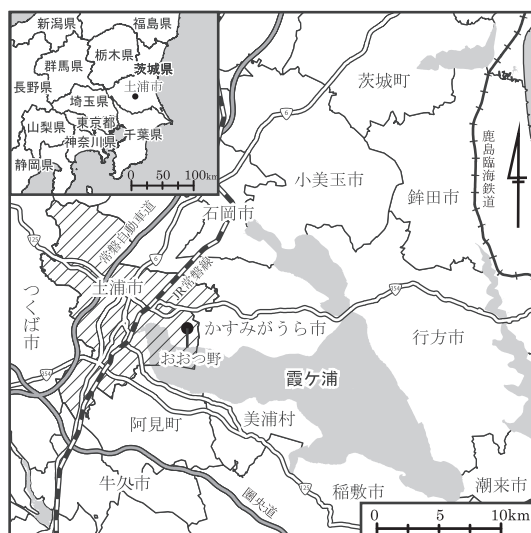
Ⅲでは、おおつ野におけるニュータウンの開発経緯、おおつ野自治会の結成と活動、土浦協同病院の移転経緯について分析する。おおつ野の開発については、当時の開発資料（土浦市，1988）や区画整理事業組合の組合長の自伝（武井，2001）を参考にする。加えて、ニュータウン開発を実施した事業者であるJFE商事（旧川鉄商事）への聞き取り調査をおこなった。また、おおつ野自治会への聞き取り調査から自治会の発展と活動を分析する。土浦協同病院の移転経緯については、土浦協同病院と土浦市役所都市計画課へ聞き取り調査をおこない、その影響を分析する。

Ⅳでは、おおつ野における人口流入と住民の日常生活について、アンケート調査と聞き取り調査から分析をおこなう。聞き取り調査では、おおつ野自治会の会長による紹介と、アンケートに聞き取り調査への協力を依頼する設問を作り、協力者に追加の聞き取り調査をおこなった。

Ⅰ－２ 研究対象地域の概要

土浦市は茨城県南部に位置し、かつては霞ヶ浦の水運や陸上交通の中心であった。土浦市は1940年に土浦町と真鍋町が合併して発足した。その後、1943年に旧都和村と旧朝日村荒川沖を、1954年に旧上大津村を、2006年に新治村を合併し、現在の市域が形成された。土浦市には南北を結ぶ鉄道のJR常磐線、自動車交通の常磐自動車道や国道6号線があり、首都圏への交通が整備されるとともに、土浦市は茨城県南部の中心地として発展した。土浦市は首都圏の郊外化の影響を受け、JR常磐線沿いにニュータウンが多数立地している。

本研究が対象とするおおつ野は、職住近接の理念で開発された比較的新しいニュータウンである。おおつ野は、土浦市北東部の旧上大津村の田村と沖宿の台地を開発した地域であり、国道354号線に隣接する（第1図）。2016年に土浦協同病



第1図 研究対象地域

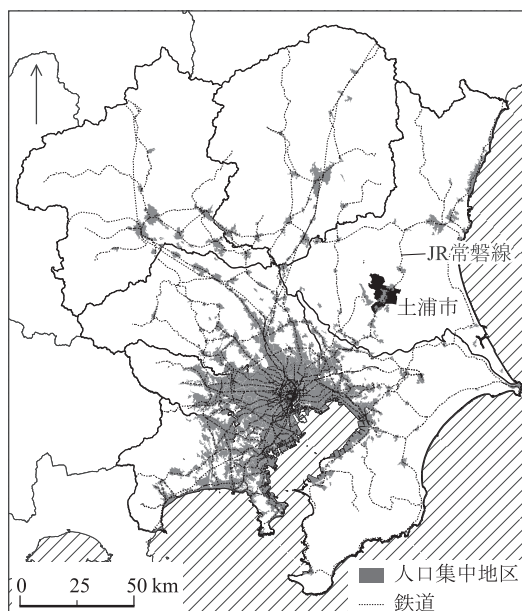
院がおおつ野へ移転した影響もあり、大きく変容しつつある地域である。

II 土浦市の人口移動とニュータウン開発

II-1 茨城県南部の人口動態

土浦市を含む茨城県南部は東京60km圏内に位置し、東京へのアクセスを確保しつつ、郊外の良い居住環境を享受できることから、高度経済成長期以降は新興住宅地、いわゆるニュータウンの開発が盛んに進められた地域である。その結果、土浦市は茨城県第二位の人口をもつ都市にまで成長し、その人口は1960年の7.1万人から2000年には13.5万人まで増加した(国勢調査より)。茨城県南部における初期のニュータウンはJR常磐線に沿うように開発が進められたため、鉄道沿線に人口集中地区が形成された(第2図)。こうしたニュータウンには、東京方面へ通勤・通学する世帯や、東京へのアクセスを魅力に感じた世帯が多く転入し、東京大都市圏との関係を強めた。

2015年の茨城県市町村における東京都区部への通勤・通学率(第3図)をみると、茨城県南部では鉄道沿線の自治体で高い傾向があり、守谷市(22.7%)、取手市(20.7%)などが特に顕著である。



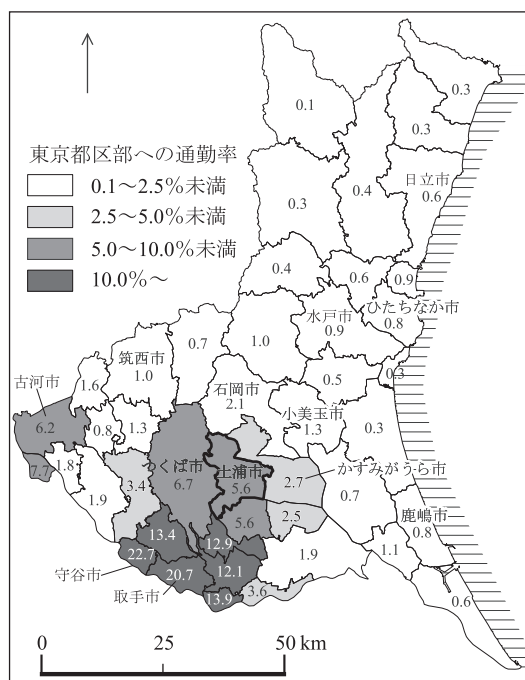
第2図 関東地方の人口集中地区(2010年)

注) 人口集中地区は4,000人/km²以上の地域を指す。

(国土数値情報のDID人口集中地区データより作成)

これと比較して土浦市は5.6%にとどまり、それほど高くはない。また、土浦市の1995年の東京都区部への通勤・通学率は7.2%であり、20年間で1.6ポイント低下していることから¹⁾、近年は通勤・通学による東京とのつながりは低下しつつある。土浦市以北の東京都区部への通勤・通学率は、石岡市2.1%、小美玉市1.3%、かすみがうら市2.7%などと低く、東京との強い結びつきは確認できない。土浦市は東京大都市圏の外縁地域であり、鉄道沿線で盛んな住宅開発がおこなわれた一方、近年は通勤・通学流動による東京とのつながりが弱まりつつある。

茨城県の2015年時点における市町村別の高齢化率(第4図)をみると、取手市、利根町など県南地域でも、全国の高齢化率を上回る地域が確認できる。これらの市町村は東京へのアクセスが優れており、1970年代から住宅開発が一斉におこなわれた。特に着目すべきは、土浦市に隣接するつくば市である。つくば市は、1970年代から筑波研究学園都市の開発が進められ、急速に人口が増加した。つくば市は1980年の国勢調査で土浦市の

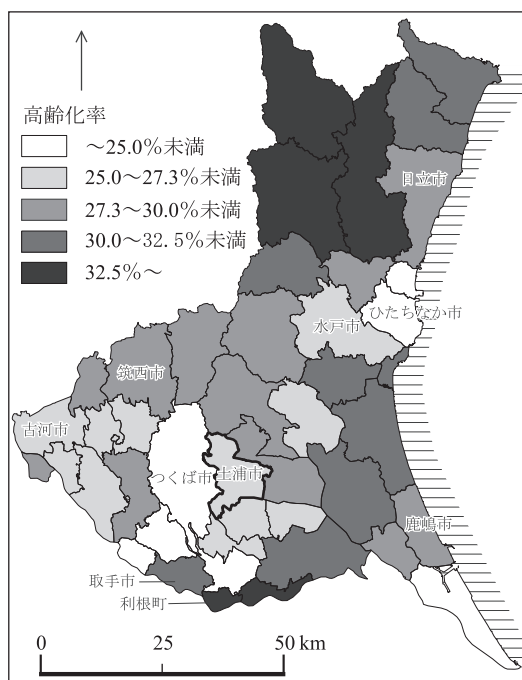


第3図 茨城県から東京都区部への市町村別通勤・通学率（2015年）

注）常住地による従業・通学市区町村，15歳以上就業者数および15歳以上通学者数

（国勢調査より作成）

人口を超え、2015年には22.7万人と土浦市の14.1万人を大きく上回った。2000年代以降も研究学園地区を中心に、住宅開発が盛んにおこなわれている。こうした開発地域には若い単身世帯、2人世帯、子育て世帯などが入居するため、2015年の高齢化率は19.3%と低い。一方で土浦市は、2010～2015年の5年間で、つくば市へ454人の転出超過となっている。つくば市では2005年のつくばエクスプレス開業の影響により、東京都区部への通勤率は1995年の5.5%から2015年の6.7%へ上昇しており、土浦市とは対照的である。近年は、東京への通勤・通学者をもつ世帯の居住地として、土浦市よりもつくば市が選択される傾向にある。2010年から2015年にかけての社会増減を年齢で3区分した場合、土浦市は65歳以上の高齢者のみが転入超過であった（国勢調査より）。一方、つくば市はすべての年代において転入超過で、そのうち



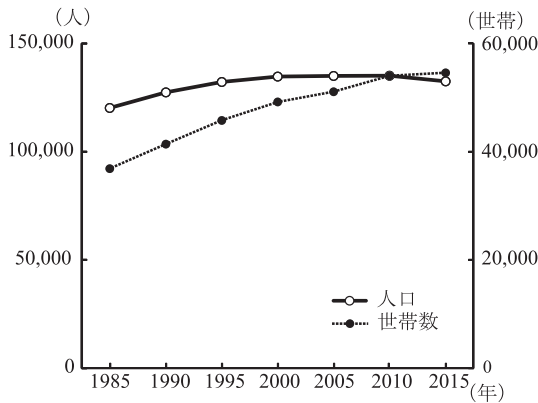
第4図 茨城県の市町村別高齢化率（2015年）

注）高齢化率の全国平均は27.3%

（国勢調査より作成）

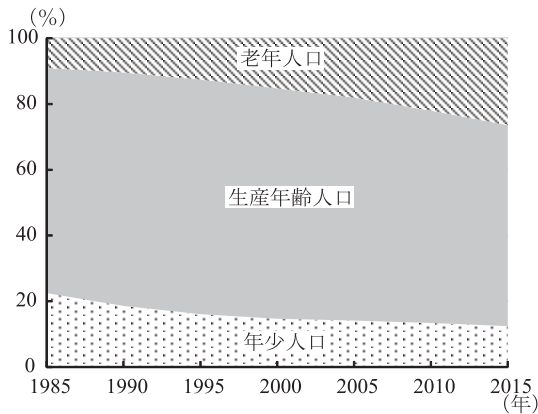
23.8%が15歳未満であることから、若い子連れ世帯の流入が多いことが推察される。すなわち、土浦市とつくば市は社会移動の点で異なる性質を持つ。

土浦市の人口は2010年の135,069人をピークとして、2015年には132,532人と、約2,500人減少している（第5図）。一方、世帯数は2015年に過去最高の54,572世帯となり、一世帯当たりの構成人員は減少した。特に、高齢者のみの夫婦と高齢単身世帯の合計は2015年には11,445世帯であり、全体の21.0%を占める。同市の年齢別人口割合の変化（第6図）をみると、15歳未満の子どもの割合は低下し続け、1985年の22.5%から2015年には12.5%に減少した。その一方で、65歳以上の高齢者の割合は1985年の9.1%から2015年の26.4%に増加した。以上から、土浦市は茨城県南地域の中心でありながら、ニュータウンによって東京大都市圏との関係を保ってきた。一方で、現在は東京へ



第5図 土浦市における人口と世帯数の推移
(1985～2015年)

(国勢調査より作成)



第6図 土浦市における年齢3区分別人口の割合
の推移 (1985～2015年)

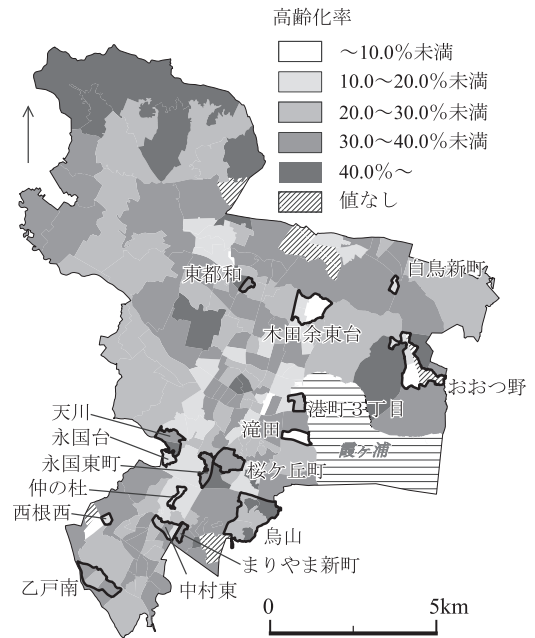
注) 年少人口は15歳未満，生産年齢人口は15歳以上64歳未満，老年人口は65歳以上（高齢者）

(国勢調査より作成)

通勤する世帯の減少や深刻な高齢化に直面しており，東京大都市圏の一部としての機能は低下する傾向にある。

Ⅱ-2 土浦市におけるニュータウン開発

土浦市における高齢化率の上昇に寄与する地域は，都市中心部や山間部にとどまらず，最近では1960～70年代に開発されたニュータウンも該当するようになった。土浦市内の高齢化率を小地域別に分析すると，高齢化率が高いニュータウンの存



第7図 土浦市の主要16ニュータウンと小地域別
高齢化率 (2015年)

(国勢調査より作成)

在が確認できる（第7図）。そこで，土浦市内の主要16ニュータウンの概要を整理した（第1表）。まず開発年代でみると，港町3丁目，天川，鳥山の3地区の開発が早く，いずれも2015年で高齢化率が30%を超えている。全国の高齢化率の平均値である26.7%（2015年）を超えるニュータウンは，16地区中7地区に上る。次に高齢化率の変化をみるため，2005年と2015年の高齢化率をニュータウン別に示した（第8図）。その結果，高齢化率の変化から，土浦市内のニュータウンは大きく3つのグループに分けることができる。

一つ目は，2005年時点ですでに高齢化率が高かったグループで，開発の早かった3地区が該当する。これらは，1960年代後半から1970年代前半にかけて開発され，区画面積が小さく，老朽化した住宅や空き家が多数確認できた。また，これらのニュータウンの中心部には商店街が整備された地区もあったが，現在は大半が閉店しており，地域の商業地区としての役割は果たしていない。

二つ目は，2005年から2015年にかけて高齢化率

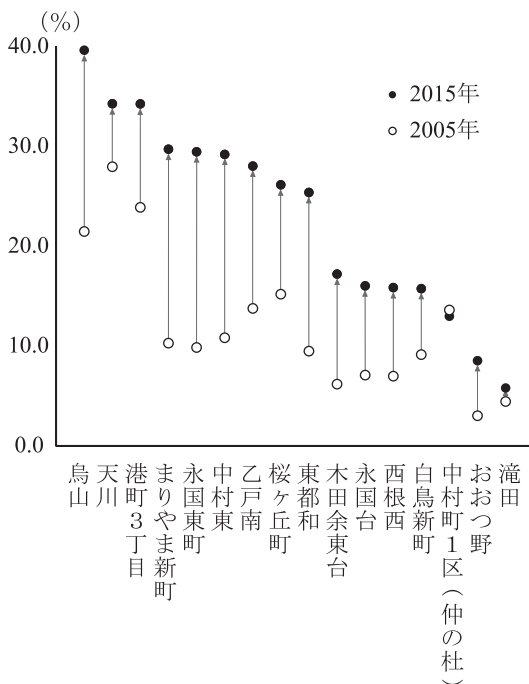
第1表 土浦市内の主要ニュータウン概要

	面積 (ha)	2015年人口 (人)	高齢化率 (%)	世帯総数 (世帯)	人口増減率 (2005→15, %)	土地区画整理 事業の施工者	入居年 (年)	所見
鳥山	135.3	3503	39.7	1466	-10.1		1965～1980	建設時期の古い住宅も多い
天川	37.6	2111	34.3	821	-3.7		1965～1970	商店街があるが、多くが閉店
港町3丁目	19.4	785	34.3	305	14.4		1970～1985	
まりやま新町	10.9	720	29.7	283	-9.5		1980～1990	
永国東町	25.5	1473	29.5	575	-13.5		1985～1995	
中村東	28.5	1041	29.2	380	-2.7		1980～1990	
乙戸南	59.7	3238	28.0	1277	8.5	組合	1970～1995	最近更新された住宅が多い
桜ヶ丘町	45.0	2271	26.2	897	-10.3	組合	1980～1995	新規分譲中のエリアがある
東都和	10.3	500	25.4	198	-13.6		1990～2000	
木田余東台	91.3	3745	17.2	1637	49.6	組合	1985～1995	ショッピングセンターあり
永国台	13.9	698	16.0	246	15.2		1995～2005	電柱が一部区間で地中化
西根西	7.5	435	15.9	174	16.9		1990～2000	
白鳥新町	9.3	571	15.8	211	-5.0		1980～1990	森に囲まれた住宅街
中村町1区（仲の杜）	107.9(10.5)	1946	13.0	699	82.7		2010～現在	建設時期の新しい家が並ぶ
おおつ野	98.0	1955	8.5	635	137.3	組合	2000～現在	スーパー、総合病院が開設
滝田	24.7	929	5.8	331	276.1	組合	2000～2015	建設時期の新しい家が並ぶ

注1)「入居年」は、開発直後に住宅が一斉に建設され、人口が急増した期間を空中写真から推定

注2)「仲の杜」は中村町1区の一部地域

(国勢調査、土浦市ホームページ、国土地理院空中写真、現地調査より作成)



第8図 土浦市内の主要26ニュータウンの高齢化率の変化(2005～2015年)

注1)「仲の杜」は中村町1区の一部地域

注2) 高齢年代は65歳以上

(国勢調査より作成)

が急激に上昇したグループで、まりやま新町から東都和の6つが該当する。これらの多くは1970年後半から1980年代にかけて開発されたニュータウンである。開発当時に建設されたとみられる住宅

がほとんどで、空き家はそれほど見受けられないが、直近10年の急激な高齢化は特筆すべきである。

三つ目は、高齢化率の低いグループで、木田余東台から滝田の7つが該当する。これらは1990年代以降に開発されたニュータウンで、開発が新しい地区ほど高齢化率が低い傾向を持つ。住宅も新しく、スーパーマーケットやショッピングセンターなどの商業施設が充実した地区も存在した。

ニュータウンの急激な高齢化は、入居者の入れ替わりが活発でない状況下で、子ども世代の離家や親世代の高齢化が地域内で同時多発的に発生することによって生ずる(伊藤, 2006)と考えられている。住民の入替わりや世代交代が進まない郊外のニュータウンでは、人口動態が開発年代に規定される傾向があり、土浦市のニュータウンもその例外ではないといえる。本研究が対象とするおおつ野は、滝田と並び、土浦市内で最も「若い」ニュータウンに分類される。

Ⅲ おおつ野の開発と再発展の経緯

Ⅲ-1 おおつ野におけるニュータウン開発

おおつ野は茨城県土浦市の東部に位置し、かすみがうら市に隣接する(写真1)。同地域は主にJFE商事が販売する「土浦ニュータウンおおつのヒルズ」の土地と、周辺地域の住民が所有する土地で構成される。土浦協同病院が2016年に土浦市



写真1 おおつ野の景観

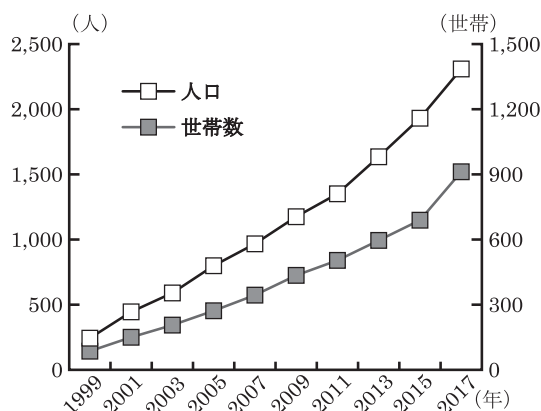
注) 土浦協同病院からおおつ野5丁目と6丁目を撮影。
土浦協同病院の移転により転入者が増加した。

(松山撮影)

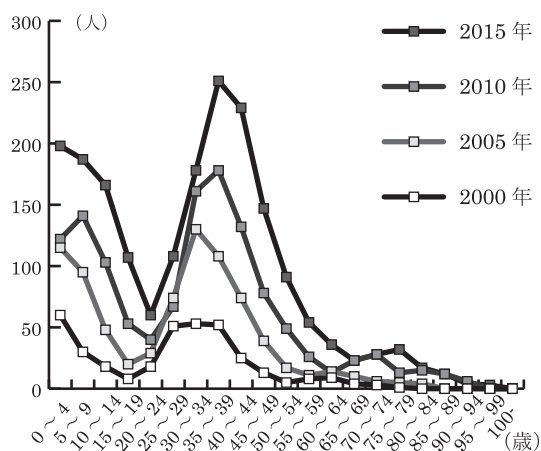
中心部から移転した。また、これを機にスーパーマーケットやホームセンターが開業し、利便性も向上している。人口も増加傾向にあり、2017年時点では2,309人であり、土浦協同病院の移転が決定した2011年時点の人口のおよそ2倍までに増加した(第9図)。また、一世帯当たりの人員はおおむね2.7人前後である。おおつ野の人口コーホートを示した第10図をみると、30代前後と0～4歳の子どもを持つ若い世代の流入が顕著である。このことから、子どもを持つ若い世帯がおおつ野に住宅を購入したと推察できる。

現在のおおつ野は、もともとは霞ヶ浦沿いに位置する田村、沖宿の集落の一部であり、畑や林が多い土地であった。田村は古くから農村であり、現在も霞ヶ浦の湖畔でレンコン栽培を中心とした農業をおこなっている。沖宿は現在では田村と同じくレンコンの栽培が盛んであるが、かつては霞ヶ浦における漁業と舟運の拠点であり、港町あるいは宿場町として機能していた(塙, 1979; 永山, 1989; 本堂, 1989)。その成立の歴史が異なることからわかるように、田村は崖線から台地にかけて、沖宿は湖畔周辺に、それぞれ集落を形成している。

現在のおおつ野にあたる区域では、安宅産業が1970年代にゴルフ場の造成を目的として同地を買



第9図 おおつ野における人口と世帯数の推移
(住民基本台帳より作成)



第10図 おおつ野の人口コーホート

(住民基本台帳より作成)

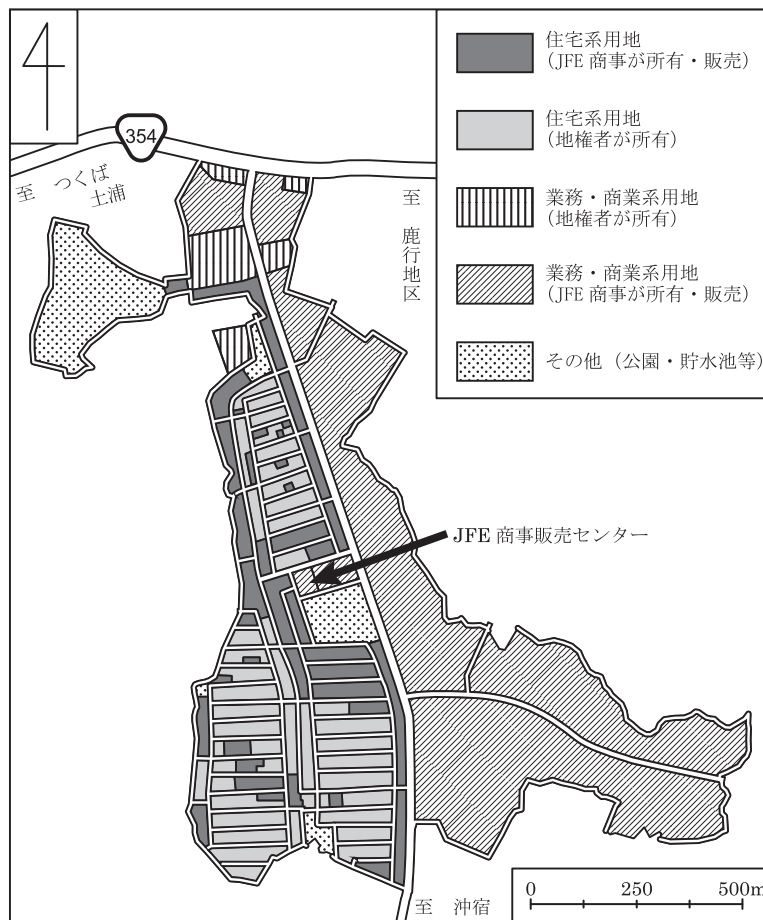
い上げた。その後、同社は経営破綻し、伊藤忠商事に吸収合併されたことにより、事業は途中で頓挫した。その後、これらの土地は手つかずの状態に放置されたが、1980年頃に土浦市による土地区画整理事業が計画されて以降、再び開発が始まることになる。当初の土浦市の基本構想では、現在のおおつ野にあたる地域が、①土浦市中心市街地の郊外の居住地の確保、②田園と調和した都市の形成、③当時開発途上であった筑波研究学園都市と鹿行地区との結節点、④北部工業ライン(神立地区)の中央部に位置する工業・研究開発および業務、といった四つの機能に関する拠点になり得

るとされており、当時の開発の目的が窺われる（土浦市，1988）。

この再開発計画の始動にともない、区画整理事業地の地権者114名によって、1983年に土浦市土地利用合理化協議会が結成され、合意形成および計画決定がなされた。実際の工事も1990年に開始された（田村・沖宿土地区画整理組合，1999）。なお、造成にあたり安宅産業が取得した土地を川鉄商事（現JFE商事）が買い取っている。工事の費用は川鉄商事が負担し、事業資金の相当額分の土地を川鉄商事が取得するという「業務代行式」で事業がおこなわれた。事業の過程で、貝類の化石や埋蔵文化財の発掘、一部の地権者の反対などにより、工事が一時的に中断したものの、2000年

3月に工事は完了した（武井，2001）。

区画整理事業の計画（田村・沖宿土地区画整理組合，1999）に基づき、おおつ野の区域の約55%をJFE商事が、約45%を地権者が所有する（第11図）。工事完了後の地権者の所有分については、できる限り地権を有していた土地に近い区画を割り当てた。なお、崖線上や道路沿いなどの個人による販売が難しい土地はJFE商事側が優先的に引き取った。JFE商事は取得した土地の75%を事業用地として分譲した。この区画の一部には現在、おおつ野南東にJFEライフ株式会社の野菜工場である土浦グリーンハウスが立地する。これは川鉄商事時代に労務対策でおこなっていたカイワレ栽培に始まる施設で、現在はレタスを栽培する。



第11図 おおつ野における土地の用途と所有

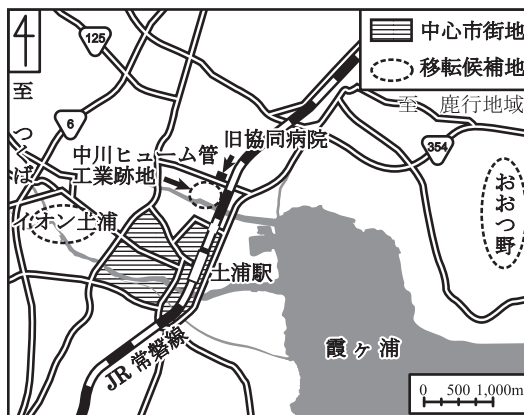
（JFE商事提供資料より作成）

JFE商事はおおつ野に販売センターを設け住宅および産業用地を販売している（写真2）。販売開始の当初は建売住宅で販売していたものの、売れ残りが生じたことから、現在は土地のみを販売している。地権者の所有する土地は地権者の意向が強く反映されるため、域内にはアパートなども立地し、多様な土地利用が認められる。おおつ野の開発が完了した2000年頃はすでにバブルが崩壊した後の不景気であり、後述の土地利用図をみても空きが目立つ状況である。

Ⅲ-2 土浦協同病院の移転とその影響

おおつ野の発展は、土浦協同病院の移転により、大きく加速することになる。土浦協同病院は茨城県厚生農業協同組合連合会が管理・運営する総合病院であり、40の診療科が設置され、茨城県南部の土浦市、かすみがうら市、阿見町における第三次救急病院²⁾に指定されている。

土浦協同病院は、移転する以前は土浦市中心地からほど近い真鍋に立地したが、施設の老朽化、用地不足により、移転と新築の方針が2008年に決定された。移転先としては、中川ヒューム管工場跡地、現在のイオンモール土浦の近辺、おおつ野などの複数の候補地が検討された（第12図）。土浦市は『土浦市都市計画マスタープラン』においてコンパクトな市街地形成を目標に掲げており、



第12図 土浦協同病院の移転元と移転候補地
（土浦協同病院への聞き取りより作成）

土浦協同病院の移転先を中川ヒューム管工場跡地に誘致する方針であったが、最終的に土浦協同病院を運営する茨城県厚生農業協同組合連合会はおおつ野を移転先に決定した。その理由としては、①業務用地の地権者がJFE商事1社のみであること、②高圧線の位置からドクターヘリの基地が建設可能であること、③インフラ整備がなされていること、④土浦市と鹿行地域へアクセスできる国道354号線に近いこと、⑤他の候補地と比較して高台に位置し災害に強いことがあげられる。なお、土浦協同病院の移転決定後は、おおつ野地区は地域生活拠点として位置づけられている（土浦市、2014）。

土浦協同病院のおおつ野への移転は2011年に正式に決定し、2016年に移転が完了した（写真3）。移転後の土浦協同病院は800床を有し、関連する業者も含めて毎日約2,000人が勤務し、患者との面会者は毎日約2,000人近くが出入りする。これにともない付属の看護学校、借り上げ社宅、医師・看護師向けの保育所が土浦協同病院の隣地へ移転した。しかし、おおつ野は最寄駅である土浦駅から遠く、利用可能な公共交通機関はバスのみであるため、土浦協同病院は地元のバス会社に増便を求めている。また、土浦協同病院は、災害発生時に防災および医療の拠点としての役割を担っており、大規模なロビーの設置、し尿処理施設の整



写真2 JFE商事のおおつ野販売センター

注）JFE商事はおおつ野の開発当初からこの販売センターで住宅を販売している。

（松山撮影）



写真3 移転後の土浦協同病院

注) 土浦協同病院のおおつ野への移転は2011年に決定し、2016年に移転が完了した。

(松山撮影)

備、非常電源の確保などがなされた。

土浦協同病院の移転にともない、おおつ野には医師や看護師の居住や、周辺地域での委託職員の雇用がみられ、住民のなど職種が増加した。また、周囲には処方箋を扱う薬局が多数立地した。病院移転による課題としては、地区内を救急車やドクターヘリなどが頻繁に往来するため、騒音などの問題が生じている。病院側は対策として、救急車がおおつ野に入った際にサイレンの音量を下げる指導を行っているが、広範な地域から救急車が往来するため、徹底できていないという。

Ⅲ-3 おおつ野自治会の発足と活動

おおつ野の分譲開始からしばらくのちの1998年頃、現在の自治会が結成された。発足当初の自治会は約30戸で構成されていたが、2008年頃は220戸、2017年頃は約500戸と徐々に増加した。おおつ野自治会の加入率は99.5%であり、一部を除きほぼ全戸が加入しており、アパート等の単身世帯でさえ未加入は珍しい。自治会員には、一戸建ての住民を対象としたA会員（年会費6,000円）、アパートの住民を対象としたB会員（年会費3,000円）の2種類の会員があり、内訳はA会員が約500戸、B会員が約270戸である。B会員はアパートに居住するため、自治会への関与は低く、前述の自治会の戸数には含まれない。加えて、商店や

法人などが対象の賛助会員（商店の月会費1,000円、土浦協同病院の月会費40,000円）が設定されている。自治会の役員は会長、副会長（公民館管理、入会管理、会議運営、エキスパートクラブの4名）、書記、会計、監事（2名）、相談役（4名）から構成される。自治会の公民館は土浦市の土地を利用している。以下に、自治会の活動として、エキスパートクラブ、子ども会、防犯活動の3つについて詳述する。

エキスパートクラブは、2013年頃に結成された老人会を2015年頃に自治会の組織として取り込んだものである。2013年当初、高齢人口が僅少であるというおおつ野の特性も相俟って、老人会は順当に機能しなかった。そこで、自治会内の組織とすることにより活性化を図ったのがエキスパートクラブである。同クラブの活動は体操や旅行の企画など、高齢者間、および高齢者と住民の交流を促進するものが中心となっている。

子ども会は、JFE商事と共同で設立した「おおつ野うきうき倶楽部」を前身としており、当初はイモ掘り体験や歓送迎会などを企画していた（谷口ほか、2003）。しかし、地区の若年人口の増加や、東日本大震災の発生に伴う放射能汚染に対する恐怖心などから自発的な行事の開催が困難となり、2012年頃には自治会の一部に編入された。現在では、夏季に旅行、秋季にハロウィンイベントをおこなっている。現在もなお、おおつ野では乳幼児から小学生の人口が増加しており、地区の子ども会は予算を増やし対応している。

土浦市立上大津東小学校ではおおつ野の開発当初は児童数が約100人であったが、現在は約290人まで増加しており、プレハブの校舎を増築した。運動会では、混雑を避けるために親の参加を抑制しているほどである。

防犯と防災については、おおつ野では不審者による被害があったことから、防犯対策に力を入れている。例えば、土浦市の助成を受けた防犯灯のLEDへの転換、日本財団の支援による青色防犯パトカーの導入（2014年）がなされた。おおつ野には消防団がなく、有事の際には田村、沖宿から

消防団が派遣される。2016年には地域の行事であったバーベキュー大会の代わりに地域で防災訓練を実施した。事前に配布した防犯タオルを基におこなう訓練であり、約460名の住民が参加した。

Ⅲ－４ おおつ野の土地利用の変化

土浦協同病院の移転による土地利用の変化を分析するため、住宅地図、空中写真、現地調査（2017年5月実施）を利用し、分譲開始直後の2000年（第13図）、協同病院移転前の2010年（第14図）、協同病院移転後の2017年（第15図）の3つの時期におけるおおつ野の土地利用図をそれぞれ作成した。土地利用図の範囲には、おおつ野1丁目から8丁目、周辺地域としておおつ野南部に位置する沖宿町・上大津小学校周辺が含まれる。

おおつ野は開発計画において職住近接を指向し、東部を業務地、西部を住宅地として土地の用途を分けた。ニュータウンが竣工し分譲が開始した直後は、平成不況にともなう不動産業の不振により、住民の入居、企業の進出が難航した。2000年の土地利用（第13図）をみると、おおつ野における住宅地分譲の中心地であるJFE現地販売センターの近隣は、早くから分譲が始まったことから住宅が集中する一方で、それ以外の地域には住宅が少ない。業務用地における企業の進出も進展していないことがわかる。おおつ野の土地利用の割合（第16図）をみると、2000年では73%が空地・荒地であり、分譲直後からニュータウンの形成は思うように進展していなかった。また、商業施設、サービス業施設の進出も少なく、買い物や就業など、住民の生活の中心はおおつ野の域外であったと推察できる。

土浦協同病院の移転が決定する以前の2010年の土地利用（第14図）をみると、住宅地が拡大し、新たに地区内に医療施設や公民館が立地するなど、住民向けの施設が立地した。一方で、全体の土地利用において空地・荒地が56%を占めており、商業施設やサービス業などの施設の進出は依然として進展していなかった。

協同病院移転後の2017年における土地利用（第

15図）は、以前の2つの時期のものとは比べ大きく変化している。病院の移転に伴う薬局の進出や病院利用者向けの広大な駐車場の整備によって、南東部の業務用地は空地・荒地から転用が進んだ。また、医療従事者など病院関係者の移住による戸建、集合住宅の増加や、おおつ野の住民や通院による訪問者の増加に影響されたスーパーマーケットやホームセンターの進出によって空地・荒地が大きく減少し、空地・荒地は36%まで減少した。ほかの土地利用についても、新たに商業、サービス業、駐車場などが出現し、土地利用の種類が多様化したことがわかる。現在も住宅は増加し続けており、おおつ野においては、今後も住宅地の拡大が進展することが考えられる。

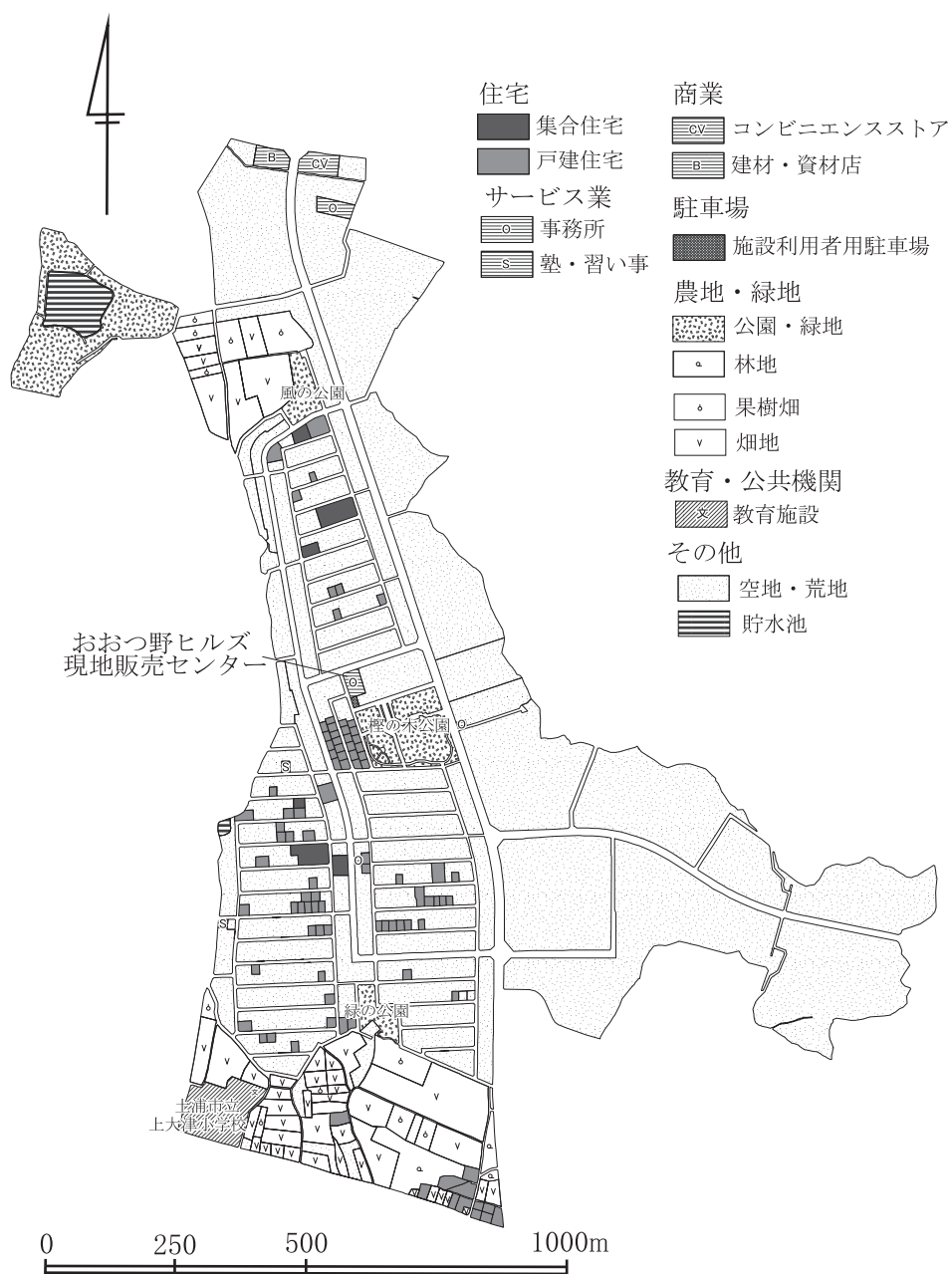
Ⅳ おおつ野への転入と住民の日常生活

おおつ野における戸建とアパートの871戸を対象に「おおつ野地区住民の人口移動と日常生活に関するアンケート」を実施した。おおつ野自治会の協力の元で事前に回覧板でアンケートの実施を周知し、7月末に各住宅の郵便受けに投函した。その結果、132通の返信があり、回収率は15.4%であった。アンケートの質問項目は、おおつ野への転入経緯、通勤先、買い物などの日常生活、居住経歴、家族構成、追加の聞き取り調査の依頼などとした（資料1）。

聞き取り調査は、2017年5月下旬に自治会長の紹介による5人と、アンケートで調査協力を得たおおつ野に居住する10人を対象とした。聞き取り調査ではアンケートの項目と同内容の質問をおこない、より詳細な事例の収集に努めた。本章では、住民のライフコースと日常生活について分析を行う。アンケート回答者の年齢構成は20～50代が75%、60代が7%、70～80代が1%未満であり、その中でも特に40代が多数を占めた。

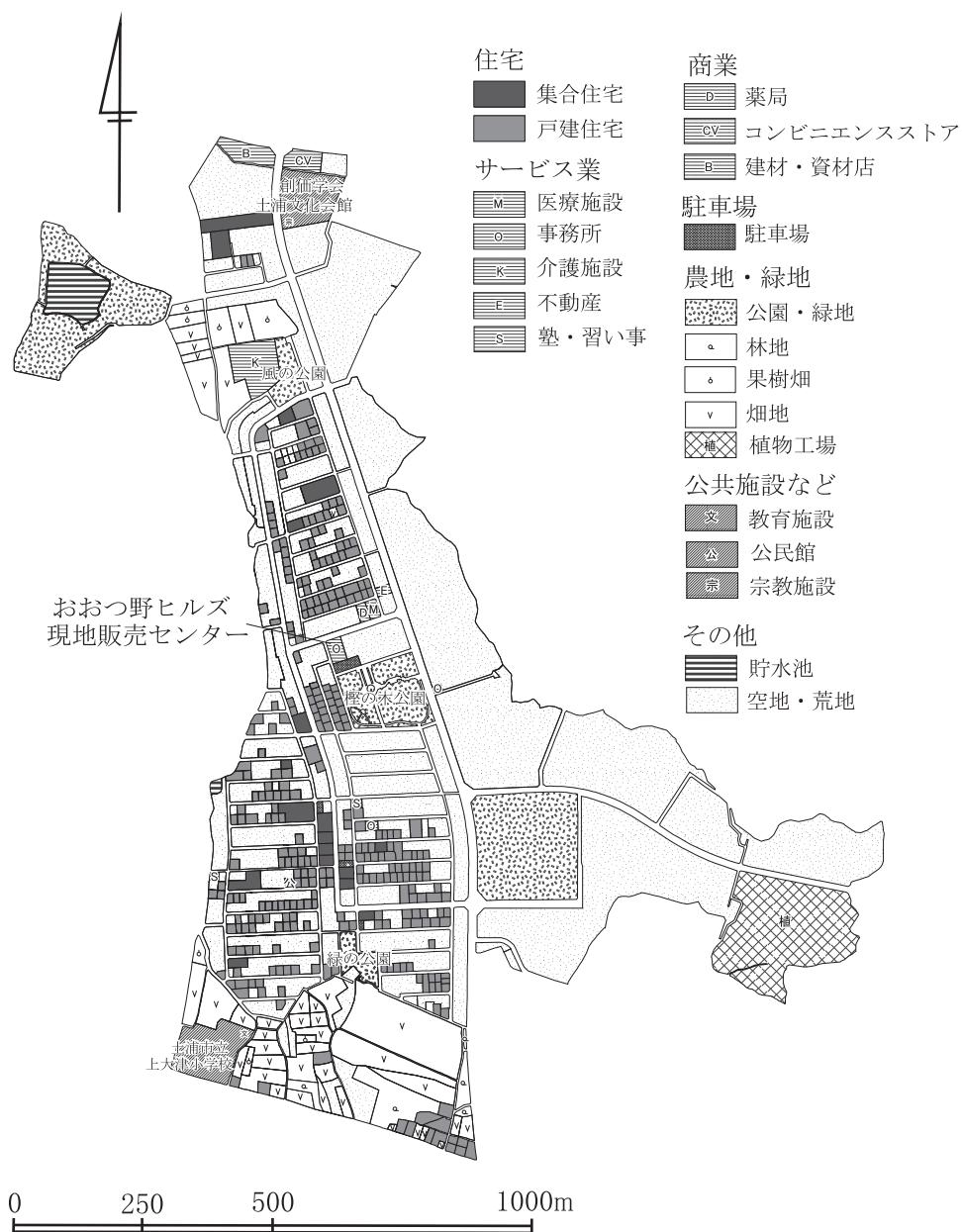
Ⅳ－１ おおつ野への住民の転入とライフコース

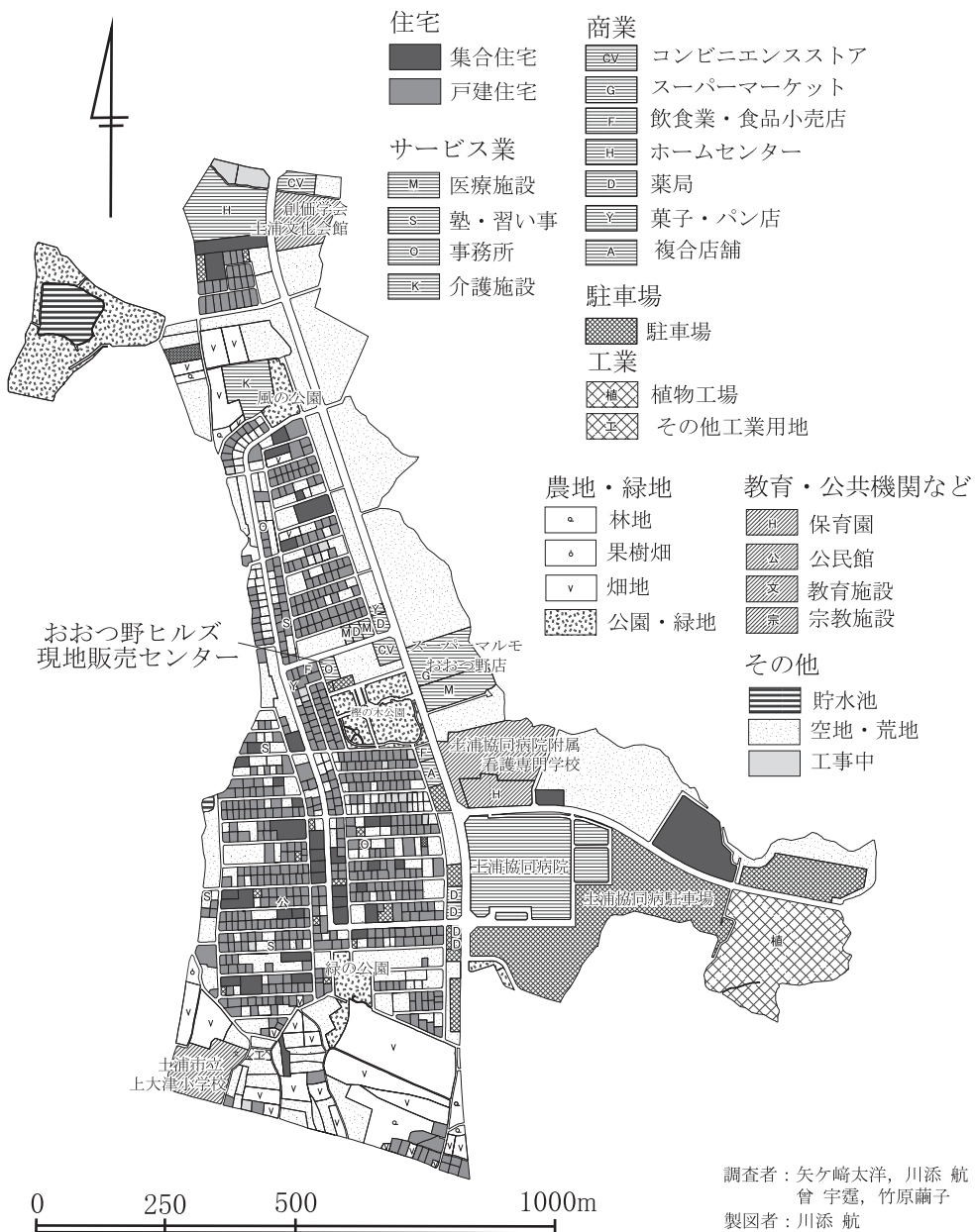
おおつ野を知った経緯、選択した理由、ライフコースの分析を行う。分析にあたり、調査対象者



第13図 おおつ野における土地利用（2000年）

（住宅地図（2000年）より作成）





第15図 おおつ野における土地利用（2017年）

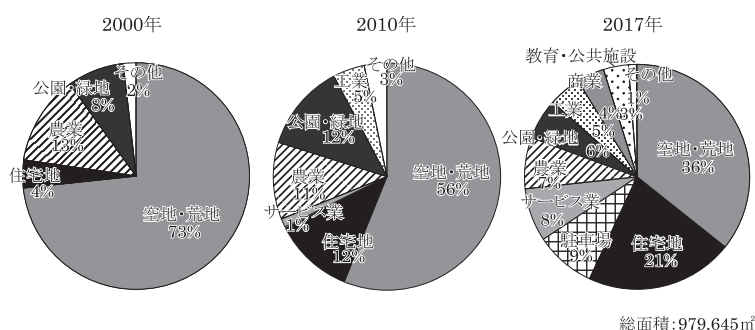
注）調査は2017年5月30日と31日に行った。

（土地利用調査より作成）

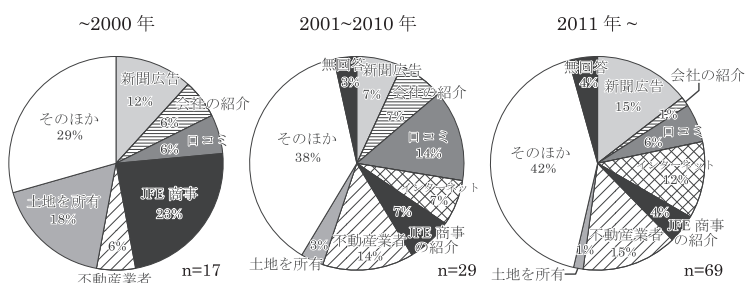
を宅地分譲の開始初期である2000年以前、土浦共同病院の移転決定前の2001年から2010年まで、土浦共同病院移転後の2011年以降の3つに分類して分析した。なお、これらの入居者の割合は2000年以前が12%、2000～2010年が22%、2011年以後が53%、無回答が13%であった。

1) アンケート調査の結果の分析

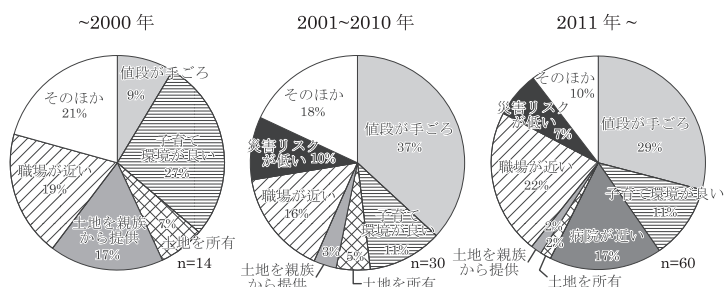
回答者がおおつ野を知った経緯（第17図）について、2000年以前に転入した住民は、JFE商事からの紹介の割合が最も高い。一方で、JFE商事からの紹介の割合は、2001年以降に転入した住民では7%以下と低い水準であった。2001～2010年に転入した住民は、口コミと不動産業者による紹介が高い割合を占める傾向にあった。2011年以降に



第16図 おおつ野における土地利用の変化（2000～2017年）
（土地利用調査より作成）



第17図 おおつ野を知った経緯
（アンケート調査より作成）



第18図 おおつ野を選択した理由

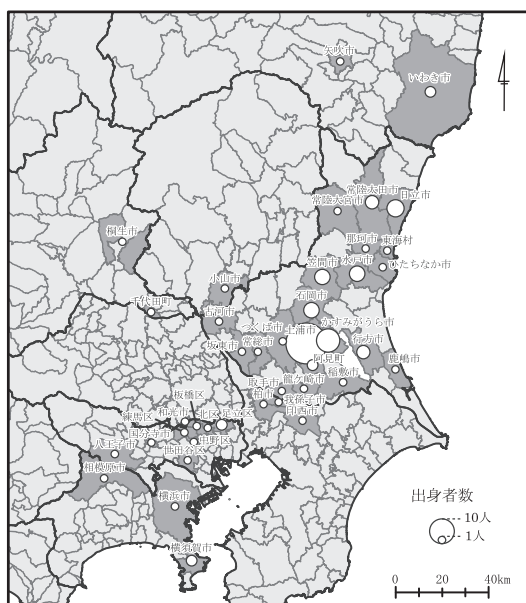
注）複数の回答選択した場合は按分した。

（アンケート調査より作成）

転入した住民は、新聞・広告と不動産業者による紹介が多い傾向にあった。全ての時期において、そのほかの理由には、ハウスメーカーからの紹介が多かった。

おおつ野の選択理由（第18図）については、2000年以前に転入した住民は、「子育て環境がよい」が27%を占めた。特徴的なのは、「土地を親族から提供」が他時期よりも高い割合を占めることである。2001年以降に転入した住民は、「値段が手ごろであった」が30%ほどを占めた。ただ、2011年以降に転入した住民では、「病院が近い」が17%近くを占めた。全時期を通して、「職場が近い」が20%前後であった。

ライフコースについては出身地と前住地を分析する。おおつ野の住民の出身地（第19図）では、茨城県が最も多く、回答者の123人中75人が茨城県出身であった。次に多かったのが東京都の13人である。千葉県の出身者は3番目に多く、6人であった。全国をみると、北海道から福岡県まで数



第19図 おおつ野の住民の出身地

注) 範囲外地域の出身として、福岡県が3人、北海道と広島県が各2人、秋田県、岩手県、宮城県、福島県、静岡県、富山県、大阪府、岡山県、大分県が各1人であった。

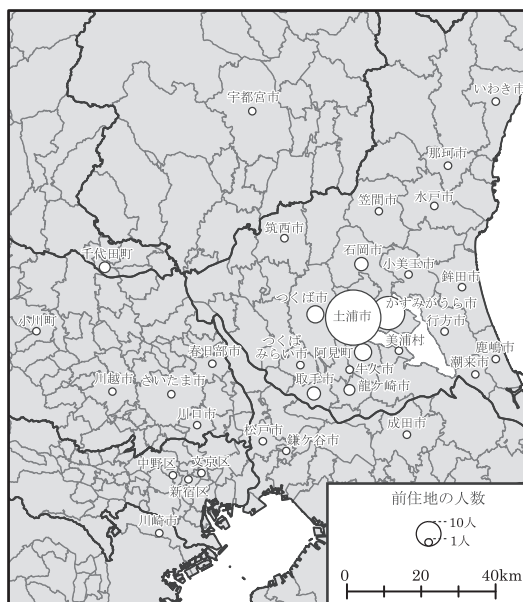
(アンケート調査より作成)

人ずつ出身者がいた。おおつ野の住民の前住地（第20図）では、茨城県が最も多く、その中でも土浦市が47人であった。次に多かったのが、かすみがうら市で17人であった。おおつ野の住民の前住地の住居タイプは、集合住宅を賃貸で居住する住民が約6割を占め、おおつ野への転入を機に、戸建てへ住居タイプが変化していた。

2) 聞き取り調査の結果の分析

聞き取り調査の対象者15人のおおつ野への転入経緯やライフコースを整理し分析する（第2表）。

Aは茨城県かすみがうら市の出身の80代女性で、2004年に東京都杉並区からおおつ野へ転入した。Aは結婚を機に東京へ上京し、1955年頃に東京都杉並区に住宅を購入した。その後、配偶者の定年退職にともない2004年におおつ野で住宅を建築した。おおつ野を知ったきっかけは姪がおおつ野に建売住宅を購入したことを聞いたためである。Aの2人の子どもは同居しておらず、長男は千葉県、次男は埼玉県に居住し、長男は月に1度



第20図 おおつ野の住民の前住地

注) 範囲外地域の前住地として、福島県、滋賀県、広島県が各1人であった。

(アンケート調査より作成)

第2表 聞き取り対象者の転入経緯とライフコース

ID	年齢	性別	知った経緯	転居の経緯	選択の理由	出身地	前住地	居住形態	転入年
A	80代	女性	姪の転入	配偶者の定年	出身地に近い	茨城県 かすみが うら市	東京都 杉並区	所有戸建	2004
B	—	女性	インターネット検索	子育て	つくば市より安価	岡山県	—	所有戸建	2007
C	—	女性	チラシを見て	子育て	強すぎない人間関係 旧土浦協同病院に近い	神奈川県 横須賀	茨城県 土浦市 神立	所有戸建	1998
D	50代	男性	就職を機に	子育て	配偶者の実家に近い	大阪府 大阪市	—	所有戸建	1998
E	50代	男性	JFEの紹介	子育て	自然が豊かで閑静である 前住地の学区と同じ	愛知県 名古屋市	茨城県 土浦市 神立	所有戸建	1998
F	50代	女性	取引先の知人の紹介	戸建を求める	周辺地域より安価	茨城県 稲敷郡	埼玉県 与野市	所有戸建	1998
G	30代	男性	不動産屋の紹介	戸建を求める	教育と医療の環境が良い つくば市より安価	茨城県 古河市	茨城県 笠間市	所有戸建	2007
H	40代	男性	土浦が職場であった	子育て	土浦協同病院に近い 土浦市への回帰 おおつ野を昔から知る	茨城県 土浦市	茨城県 かすみが うら市	賃貸 アパート	2017
I	70代	男性	近場であった	二世帯住宅を 求める	近場である 二世帯住宅を求める	広島県 呉市	茨城県 土浦市 神宿町	—	2017
J	40代	男性	出身地	子育て 結婚	職場に近い 配偶者の実家に近い	茨城県 水戸市	茨城県 土浦市 おおつ野	所有戸建	2017
K	40代	男性	仕事で以前に訪問	子育て	災害リスクを考慮 より広い住宅を求める	東京都 国分寺市	茨城県 土浦市 川口	所有戸建	2016
L	30代	女性	親族の紹介	—	実家に近い 価格が安価 教育環境が良い	茨城県 かすみが うら市	茨城県 土浦市 おおつ野	所有戸建	2016
M	20代	男性	土浦市のロコミ	子育て	広い土地と住宅を求める	千葉県 津田沼市	茨城県 土浦市 神立	所有戸建	2014
N	40代	男性	建設会社の紹介	戸建を求める	職場に近い 災害リスクが低い 小学校に近い	茨城県 阿見町	茨城県 阿見町	所有戸建	2003
O	60代	女性	土地を所有	—	実家が土地を所有	茨城県 土浦市 田村	茨城県 土浦市 田村	所有戸建	2016

(聞き取り調査より作成)

ほどAの家を訪れている。

Bは岡山県出身の女性で、2007年におおつ野に転入した。インターネットでおおつ野の情報を得て、戸建ての中古住宅を購入した。配偶者とは岡山県で知り合い、仕事の都合で、神奈川県鎌倉市、茨城県土浦市へと転居した。住宅の購入候補としては、夫の職場に近く子育て環境のよいつくば市を検討したが、予算の都合でおおつ野を選択した。

2011年頃に、配偶者が東京都へ単身赴任することになり、子ども二人と暮らす。なお、長男は県外で一人暮らしをしている。単身赴任中の配偶者は週末におおつ野に帰宅する。

Cは神奈川県横須賀市出身の女性で、1998年頃に土浦市神立からおおつ野へ転入した。神立の集合住宅に1993年頃から居住していた。Cはバブル崩壊を経験し、より安定した資産である戸建住宅

を所有を希望するとともに、人間関係が強過ぎない新しい地域を選択した。また、子どもが持病を持つため、移転前の土浦協同病院へのアクセスも考慮した。居住地を選択するにあたり、つくば市も検討したが、電車が無く、地価や住宅価格が高いため購入を断念した。

Dは大阪府出身の50代男性で、1998年頃におおつ野へ転入した。子どもが生まれ、戸建住宅を購入する必要があるとともに、配偶者の実家がある東京都への近接性を考慮し茨城県南部で住宅地を探していた。元々は転勤が多かったため、様々な地域を移動した。Dの職場は茨城県笠間市であるため、自動車で約1時間かけて通勤する。子どもは2人で、いずれも同居していない。

Eは愛知県名古屋出身の50代男性で、1998年に土浦市神立からおおつ野へ転入した。Eは1978年頃に大阪府の大学に入学し、1982年に就職を機に茨城県水戸市に移住した。その後、1983年に会社の営業所がつくば市に創設されるとともに、つくば市へ移住し、1990年に土浦市神立へ転居した。おおつ野への転入の契機は子どもが生まれアパートが手狭になったことである。Eがおおつ野を選択した理由は自然豊かで閑静な住宅街であり、子どもが好きな動植物が多く存在したことであった。転居時に子どもが小学校高学年であり、学区を変える必要がなかったことも重要であった。Eは職場のつくば市へ自動車で約30分かけて通勤する。

Fは茨城県稲敷郡出身の50代女性で、1998年に埼玉県与野市（現さいたま市）からおおつ野へ転入した。Fと配偶者は知り合いからおおつ野の情報を得て、建売の物件を購入した。当時は茨城県阿見町のニュータウンの住宅の購入を検討したが、おおつ野の方が廉価であったことと、川鉄商事の対応がよかったため購入に至った。転入直後は義母、配偶者、息子が同居したが、義母の逝去、配偶者の単身赴任、息子の大学進学により、現在はFの独り暮らしである。

Gは茨城県古河市出身の30代男性で、2007年に茨城県笠間市からおおつ野へ転入した。茨城県笠間市ではアパートに居住し、水戸市へ通勤してい

た。持家を求めたところ、不動産会社の紹介によって、おおつ野を知った。おおつ野を選択した理由は、教育環境や医療環境が整備されていた点であった。当時はつくば市の住宅がつくばエクスプレス開業にともない地価が高騰しており、同市を選択することはなかった。Gは医療関係の仕事をしており、現在は水戸市へ自動車約1時間かけて通勤している。通勤時間はつくば市よりも水戸市の方が短いという。

Hは茨城県土浦市出身の40代男性で、2017年にかすみがうら市からおおつ野へ転入した。Hは長年土浦市で仕事をしており、おおつ野を開発以前から知っていた。おおつ野を選定した理由は、妻が妊娠しており、土浦協同病院の近くが良かったこと、土浦市に戻りたいと考えていたこと、おおつ野を知っており土地勘があったことが挙げられる。おおつ野では仕事上で知り合った不動産業界の仲間から、紹介された賃貸住宅に配偶者と子どもの3人で在住する。

Iは広島県呉市出身の70代男性で、2017年に土浦市沖宿町からおおつ野へ転入した。Iは二世帯住宅を求めて、前住地の沖宿町に近いおおつ野を選択した。おおつ野の土地はJFE商事から購入した。

Jは茨城県水戸市出身の40代男性で、2017年におおつ野5丁目からおおつ野8丁目へ転居した。Jは転勤を機に2010年におおつ野への転入し、当初は賃貸のアパートに居住した。その後、転勤により茨城県の他市へ転出した。その後、転勤と結婚のタイミングが重なったため、改めておおつ野に転入し、賃貸アパートに居住した。子どもが小学校に入学する時期になったため、おおつ野で戸建住宅を購入した。おおつ野は職場と配偶者の実家にアクセスしやすい地域であった。

Kは東京都国分寺市出身の40代男性で、2016年に土浦市川口1丁目からおおつ野へ転入した。土浦市川口町には2008年に転入し、マンションを購入し居住していたが、家族が増え仕事部屋が狭くなったため、引越しを検討した。おおつ野の土地を2015年に購入し、2016年2月に転入した。現在

居住する住宅は自宅兼事務所であるため通勤時間はないが、仕事上で茨城県内の各所を訪問する機会が多い。おおつ野では地区計画により、自宅兼事務所として購入できる物件が限られていた。そのため、不動産屋を通して希望の大きさの土地を紹介してもらった。加えて、Kはおおつ野の土地を購入する際に、災害リスクを考慮するために空中写真を判読し、谷津田（蓮田）であった土地を避けて購入した。おおつ野は仕事の関係から15年近く訪問していたため、よく知っていた。

Lは茨城県かすみがうら市出身の30代女性で、2016年におおつ野5丁目からおおつ野8丁目に転居した。おおつ野5丁目の土地と戸建住宅はJFE商事を通じて購入した。Lの弟が住宅メーカーに勤務しており、場所や住宅の選定の際に助言を得た。当初は土浦市木田余などの住宅団地にも見学に行ったが、予算、通勤、実家との距離、商業施設などから判断し、おおつ野へ転入することにした。おおつ野は土地の価格が安いだけでなく、近隣に小学校や環境科学館、豊かな自然、公園、スーパーが整備され、家族が増えたときも環境がよいと感じた。土浦駅からは若干遠いが、自動車通勤であるため気にならない。

Mは千葉県津田沼市出身の20代男性で、2014年に土浦市神立からおおつ野へ転入した。Mは千葉県の大学を卒業後、土浦市神立の企業に勤務したため、同地域の賃貸アパートに居住した。子どもが生まれたため、より広い場所を探したところ、おおつ野がちょうどよい地域であった。土地は不動産屋から購入した。

Nは茨城県阿見町出身の40代男性で、2003年に阿見町からおおつ野へ転入した。阿見町には2001年に転入し、戸建住宅購入の資金を貯蓄した。おおつ野はNの職場に近い場所として住宅メーカーから紹介された。おおつ野は高台に立地するため、災害リスクが低く、購入を検討した土地が小学校に近いことが決定要因となった。Nは土浦市神立の福祉施設に勤務しており、自動車で10分かけて通勤する。現在は配偶者に加えて、小学生と未就学児の子ども2人とともに居住する。

Oは茨城県土浦市田村町出身の60代女性で、2016年に田村町からおおつ野へ転入した。おおつ野への転入にあたり、土地はOの実家が所有していた。Oは田村町とおおつ野を往復しつつ、配偶者と2人の子どもとおおつ野に居住する。なお、長男は土浦市内の他の地域で生活する。Oの配偶者は約100分をかけて筑西市下館へ通勤する。

以上の事例を時期区分に従ってまとめると、おおつ野の開発と同時期に転入した住民（C, D, E, F）、病院の移転以前に転入した住民（A, B, G, N）、病院の移転後に転入した住民（H, I, J, K, L, M）に分類できる。おおつ野の開発と同時に転入した住民の事例をみると、いずれもライフコースにおいて子どもを理由とした戸建住宅を求めるタイミングで転入していた。選択理由としては、当時の戸建住宅の供給はつくば市、阿見町、土浦市が多く、おおつ野は比較的価格が安い地域であった。病院の移転以前に転入した事例では、初期に転入した事例と類似するが、定年退職などの事例がみられた。この分類においても、地価がつくば市と比べて安価であったことは重要であった。病院移転後に転入した事例をみると、おおつ野の地価よりも利便性や災害リスクなどが選択の要因としてあげられた。

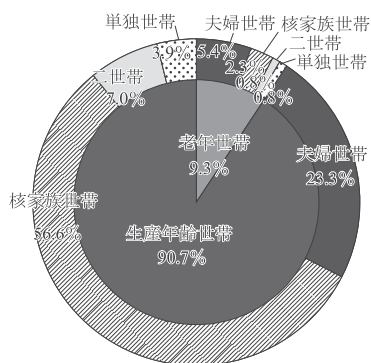
Ⅳ-2 住民の日常生活と病院移転の影響

おおつ野における住民の日常生活とそれらの変化について、アンケート調査と聞き取り調査の結果をまとめ、分析をおこなった。

1) アンケート調査の結果の分析

おおつ野における居住世帯の内訳（第21図）をみると、15歳から65歳までの生産年齢世帯が多く、全体の90.7%を占める。また、それぞれの内訳をみると、老年世帯の半数以上が夫婦世帯であった。一方で、生産年齢世帯においては、核家族世帯の割合が半数以上となっており、若い世帯の流入が近年増加するおおつ野の現状を反映していた。

住民の就労状況について、就業地の分布、通勤時間、業種についてまとめた。居住者の業種（第



第21図 おおつ野における世帯構成
注) 端数は四捨五入した。
(アンケート調査より作成)

3表) については、世帯主の多くが建設、製造業、インフラストラクチャー関連の第二次産業に従事する。おおつ野に近い神立には日立建機土浦工場をはじめとした工業施設が立地しており、第二次産業施設に就業する住民が多いと考えられる。また、世帯主と配偶者の両方の業種において、医療福祉従事者の数が一定数を占めている。これはおおつ野に移転した土浦協同病院とほかの医療系施設の集積による影響であると考えられる。近年ではおおつ野域内では、病院のみでなく介護施設、ドラッグストアなどが進出しており、それらの施設に就業する住民が存在すると考えられる。主な就業地としては、おおつ野が位置する土浦市およ

第3表 おおつ野における住民の業種

業種	世帯主	配偶者
建設・製造業・インフラ	48 (人)	5 (人)
医療福祉	21	14
公務	14	4
運輸・物流	9	5
小売業	8	5
飲食・宿泊	5	4
他サービス業	5	15
情報産業	4	0
教育	4	4
その他	17	27
合計	135	83

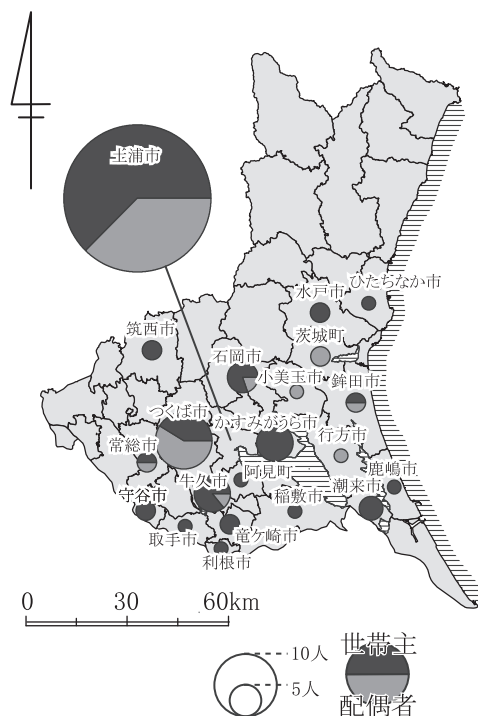
注) その他には学生、主婦を含む。

(アンケート調査より作成)

び周辺自治体であるつくば市、牛久市などが多くを占めた(第22図)。通勤時間は30分程度が最も多いが、世帯主はより遠い地域へ通勤していることがわかる(第23図)。

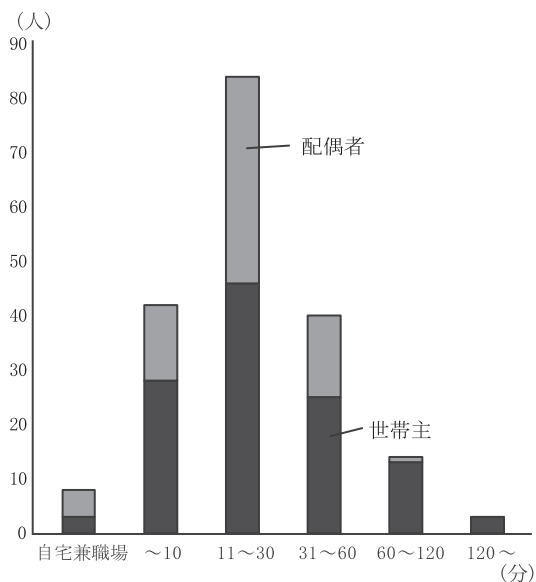
土浦協同病院の移転の影響(第24図)については、店舗や住民が増加したこと、公共交通が充実したことをあげており、病院の移転による都市機能の拡充について好感を持っていた。一方で、病院に向かう救急車のサイレン音について煩悶しているという意見を持つ住民も一定数存在する。また、2000年前後から居住する住民の中には、人の往來の増加による治安の悪化を懸念する割合が高かった。

住民の購買行動(第4表、第25図)をみると、半数以上の住民が最もよく利用する店舗は、土浦協同病院の移転以降の2016年にオープンしたスーパーマルモおおつ野店であった。これは住民にとって徒歩圏内に位置することが要因であると指

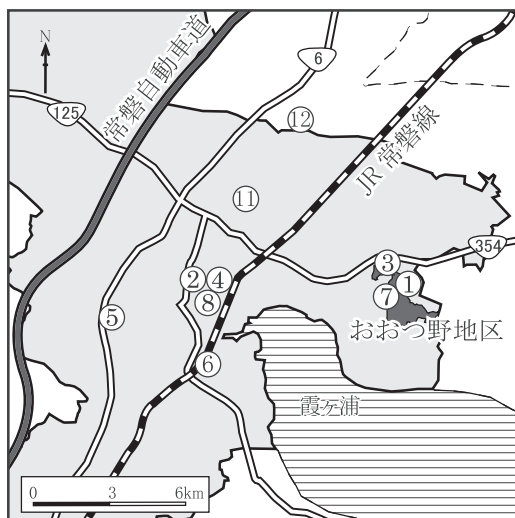


第22図 おおつ野における住民の就業地
注) 他県への通勤者はなし。

(アンケート調査より作成)



第23図 おおつ野における住民の通勤時間
(アンケート調査より作成)



第25図 おおつ野の住民が利用する店舗の分布
注1) 図中番号は第4表に対応する。
注2) 番号10は範囲外である。

(アンケート調査より作成)

摘できる。そのほかの住民は土浦市街やかすみがうら市内の店舗を利用していた。

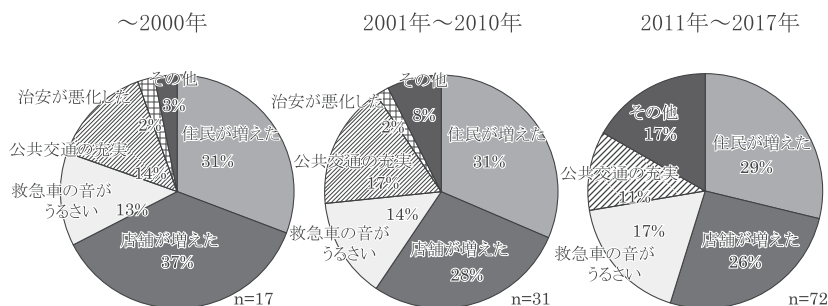
2) 聞き取り調査の結果の分析

住民への聞き取り調査の結果から就業や購買行動を含めた日常生活についてまとめ、第5表に示した。なお、表中のアルファベットは第2表と同じ事例を指す。

Aは配偶者の死後、1人でおおつ野で暮らしており、高齢者単独家庭に区分される。購買行動に

においては、以前はバスやタクシーなどの公共交通機関を利用していたが、スーパーマルモがおおつ野に開店してからは徒歩でよく利用する。近年のおおつ野の変化については、商業施設の増加や公共交通の拡充をあげるなど好意的な印象を持っていた。また、自治会や老人会の活動には積極的に参加するなど、住民との交流の機会を重視している。

Bは子供と暮らす核家族世帯であり、夫は单身



第24図 おおつ野における住民の日常生活と病院移転の影響
注) 複数項目の回答は按分した。

(アンケート調査により作成)

第4表 おおつ野の住民が利用する店舗一覧

店舗名	業態	回答数
① スーパーマルモおおつ野店	SP	86
② スーパータイヨー土浦店	SP	10
③ ダイユーエイト土浦おおつ野店	HM	8
④ カスミ土浦ピアタウン店	SP	6
⑤ イオン土浦店	SM	5
⑥ coopつちうら店	SP	3
⑦ セブンイレブン土浦おおつ野7丁目店	CV	3
⑧ ヨークベニマル土浦真鍋店	SP	3
⑨ ベストリカー土浦北店	SP	2
⑩ セイミヤかすみがうら店	SP	2
⑪ とりせん木田余店	SP	2
⑫ ヨークベニマル千代田モール店	SP	2
その他	-	6

SP:スーパーマーケット HM:ホームセンター

SM:ショッピングモール CV:コンビニエンスストア

(アンケート調査より作成)

赴任で週1日程度、おおつ野に帰宅する。Bはおおつ野内の企業でパートをしている。購買行動においては、スーパーマルモおおつ野店以外にも、子どもの送迎などで土浦中心地に出向いた際に買い物をする。近年の変化として、商業施設の増加や人口の増加、土浦協同病院の移転にともなう交通量の増加をあげた。

Cは生産年齢核家族世帯であり、日々の買い物に宅配サービスを利用する。また、それ以外にも転居する以前に利用していた店舗を利用している。おおつ野の近年の変化として、国道354号線バイパス工事にともなう工事車両の増加をあげている。また、入居当時のおおつ野は極端に住民が少なく、盗難などの犯罪が発生していた。現在も不審者の情報などがあるため、自治会でのパトロールに参加する。

Dは生産年齢夫婦世帯であり、笠間市の公共施設に60分程度かけて通勤する。日常生活における購買行動においては、おおつ野内に位置するスーパーマルモやダイユーエイト（ホームセンター）を利用する。近年の変化として居住人口の増加をあげており、住民同士の交流の希薄化を感じている。

Eは生産年齢核家族世帯である。就業地はつくば市で、30分かけて通勤する。おおつ野に転居し

たきっかけは、子どもをもうけたことで住居が手狭になったため、戸建て住宅を保有できるおおつ野を選定した。

Fは生産年齢単独世帯であり、土浦市内でパートをして働いている。おおつ野のマルモのほかにも、土浦中心地の店舗や郊外のショッピングモールなども利用する。近年のおおつ野の変化としては、住民や商業施設の増加をあげているが、それにとまなう交通量の増加も感じており、交通事故の増加を危惧している。

Gは生産年齢核家族世帯であり、水戸市に60分かけて通勤している。おおつ野への転居のきっかけは持ち家の取得、よりよい教育と医療環境をとめて、おおつ野に転居した。近年のおおつ野における変化として、商業施設や小児科医などの土浦協同病院以外の医療施設の増加をあげている。

Hは生産年齢核家族世帯であり、土浦市で自営業を行う。土浦市内で転居する際に、医療施設との近接性を重視して、おおつ野を選定した。日常的な買い物行動においては、おおつ野内の店舗はあまり利用せず、土浦中心地の店舗をよく利用する。

Iは生産年齢夫婦世帯であり、世帯主は食品製造、Lは事務職に従事する。Lは就業地との関係から、土浦市中心地へ買い物には行かず、おおつ野内のスーパーマルモを利用する。おおつ野の変化として、現在も店舗が増え続けているとの印象を持つ。

Mは生産年齢核家族世帯であり、世帯主は建設・製造・インフラ関係の職業に従事する。おおつ野域内の店舗はほとんど利用せず、おおつ野に引越す以前の居住地である土浦市北部の店舗を利用する。土浦協同病院の移転以降、生活が便利になった一方で、郵便局や金融機関などが不足しているとの印象を持つ。

以上から、おおつ野の住民の日常生活において、大多数がおおつ野に所在する商業施設を利用していた。一方で、おおつ野に商業施設の進出が本格化する以前に利用していた店舗を利用し続ける事例や、通勤や子どもの送迎のついでに中心市街地

第5表 聞き取り対象者の日常生活と病院移転の影響

ID	世帯類型	職業	就業地	通勤時間	日常生活における購買行動	日常生活の変化	その他日常生活
A	高齢 単独	—	—	—	マルモをよく利用する。	商業施設の増加。 公共交通の拡充。 以前はタクシーで中心街まで移動。	自治会、老人会の活動に参加。
B	生産年齢 核家族	パート タイム	土浦市	—	マルモをよく利用する。 中心街の店舗は子どもの送迎のついでに利用する。	商業施設の増加。 住民とその子供の増加。 交通量の増加。	—
C	生産年齢 核家族	—	—	—	宅配サービスをよく使う。	工事車両の増加。 引越以前から利用する店舗を利用。	昔は治安が悪かった。 現在では不審者が増え、ノットロールを行う。
D	生産年齢 夫婦	公務員	笠間市	60分	マルモ、ダイユーエイトをよく利用する。	住民の増加。 近所付き合いの希薄化。 薬局の増加。	—
E	生産年齢 核家族	—	つくば市	30分	—	—	—
F	生産年齢 単独	パート タイム	土浦市	—	マルモをよく利用する。 中心地の店舗、郊外の大規模商業施設を利用する。	住居と商業施設の増加。 交通事故の増加。 昔はタクシーを利用。	—
G	生産年齢 核家族	医療関係	水戸市	60分	—	商業施設と小児科医院の進出。 近所付き合いの希薄化。	—
H	生産年齢 核家族	自営業	土浦市	—	中心地の店舗をよく利用する。	交通量の増加。	—
I	高齢 夫婦	—	—	—	近くのコンビニをよく利用する。	—	郵便局やポストがない。
J	生産年齢 核家族	公務員	潮来市	70分	真鍋や玉造などの土浦市中心地の店舗を利用する。	—	—
K	生産年齢 核家族	不動産 鑑定業	土浦市	0分※	—	病院の開院時は渋滞が増加。	子どもの送迎が近所付き合いのきっかけ。 土浦市中心地の病院を利用。
L	生産年齢 夫婦	食品製造	つくば市	50分	マルモのみを利用し、中心地の商業施設には行かない。	店舗が増え続け、最近美容関係の店舗が進出。	自治会では様々な催しが行われる。
M	生産年齢 核家族	建設・ 製造・ インフラ	—	15分	マルモは利用せず、以前居住していた神立のショッピングセンターを利用している。	病院の移転後に、生活環境が改善。	郵便局や金融機関がない。
N	生産年齢 核家族	福祉	土浦市 神立	10分	イオンやヨークベニマルを週2, 3回利用する。 マルモやダイユーエイトは週1回利用する。	店舗と住民が増加 若干、騒々しくなった。	—
O	生産年齢 核家族	教育	筑西市	100分	真鍋のタイヨー、ピアタウンを週2回程度利用する。	店舗と住民が増加。 安全面が強化され安心感が持てた。	田村の実家とおおつ野を往復。

注) マルモ：スーパーマルモおおつ野店、ダイユーエイト：ダイユーエイトおおつ野店 ※：自宅兼事務所
(聞き取り調査より作成)

に近い店舗を利用する事例がみられた。加えて、郊外の大規模商業施設などは休日に利用される傾向があった。商業施設が進出する以前は、おおつ野域外への移動は自動車を保有しない住民にとっては困難なものであった。そのため、このような住民は頻度の少ないバスや乗り合いタクシーを利用せざるを得なかった。おおつ野域内に商業施設が進出したことは、住民生活の利便性を大きく向上させた。

V おおつ野の特性とニュータウン開発

本研究が対象とする茨城県南部は東京60km圏に位置し、1960年以降に新興住宅地、いわゆるニュータウンがJR常磐線沿線に開発され、人口が大きく増加したことはIに述べた通りである。この潮流は渡辺ほか（1980）の多摩ニュータウンの開発と同様であるが、茨城県南部は東京大都市圏の最も遠隔地にある地域と位置付けられる。一

一般的に東京大都市圏のニュータウンに居住する住民は、東京への通勤や通学を前提とするため、東京都特別区との結びつきが強い（田口，2001）。そのため、茨城県南部では東京への通勤・通学においてJR常磐線が重要な鉄道交通であった。茨城県南部ではこれらのニュータウン開発によって、1960年以降に土浦市とつくば市などでは大きく人口が増加した。しかし、2010年以降においては、つくば市はいまだに開発が途絶えず、あらゆる年代の転入が認められるのに対して、土浦市は高齢化と人口減少に直面し、衰退現象が認められる。その一方で、本研究が対象としたおおつ野は、土浦市の中でも例外的に人口増加のみられる地域である。

土浦市のニュータウンは、開発と入居開始時期で、初期型（1970年～1979年）、中期型（1980年～1989年）、後期型（1990年～）に分類できる。これらのニュータウンでは、開発年代が古い地域ほど急激な高齢化を経験していた。これは同時期に入居した住民の高齢化と子ども世代の離家が原因とされている（伊藤，2001）。本研究が対象としたおおつ野は開発年代と人口動態からみて、土浦市内においてほかのニュータウンと比べて、若いニュータウンと位置付けることができる。

おおつ野は霞ヶ浦沿いの高台に位置するニュータウンであり、1990年に開発が始まり、2000年に工事が完了した。おおつ野は開発計画において、土浦市中心市街地の郊外や工業と研究開発の拠点として開発された。これは、今までの東京への通勤通学を前提とした職住分離を念頭に置いたニュータウン（田口，2001）とは異なり、おおつ野の範囲内の業務用地への通勤、つまり職住近接の思想が含まれていたといえる。要するに、近年の茨城県南部という東京大都市圏の縁辺地域における新しいニュータウンは、東京への通勤ではなく、茨城県南部の中心市街地の郊外であるとともに、新たな拠点として開発されたことを意味する。

一方で、事業の完了後はバブル後の不景気による住宅需要の低迷により、住宅用地と業務用地ともに空き区画が目立つ地域であった。特に、おお

つ野の土地所有に関しては、産業用地はJFE商事だけが所有するものの、住宅用地はJFE商事と地元地権者が所有する土地が混在しており、戸建住宅だけでなく、アパートなどの集合住宅がみられた。

おおつ野の開発初期に転入した住民は、子どもの出産や成長を契機とした転入が主であった。また、おおつ野を選択した理由の背景には、近隣のつくば市よりも地価が安価なこと、転入した住民の出身や前住地と近いことがあげられた。つまり、おおつ野は転入した住民にとって土浦市や近隣のかすみがうら市と関係性を保ちつつ、戸建住宅と土地を購入できる地域と位置付けられた。

おおつ野の発展は、2011年に決定した土浦協同病院の移転によって、大きく転換し加速した。病院の移転にともない、商業施設や住宅の立地がみられ、住民の生活環境は著しく改善した。その一方で、土浦協同病院の土浦市への移転は、土浦市の都市計画マスタープランで示した中心市街地のコンパクト化とは異なる動きであった。

土浦協同病院の移転決定以降は、人口が増加し、おおつ野自治会の加入数は大きく増加した。この人口増加を受けて、自治会はエキスパートクラブの活動の活性化や防犯対策に力を入れた。おおつ野へ移転した住民の転居の契機は、前述のおおつ野の開発以後に転入した住民と変わらず、子どもの出産や成長が主であった。一方で、おおつ野を選択した理由には、安価な土地よりも、交通の利便性、災害リスクの低さ、商業施設の整備が追加された。つまり、おおつ野は土浦市周辺で就業する、もしくは茨城県南部と縁のある子育て世代への戸建住宅の供給という地位を保ちつつ、土浦協同病院の移転により生活環境の向上が図られた。その結果として、住民の転入が増加した。

Ⅵ おわりに

本研究は土浦協同病院の移転によって発展が加速するおおつ野を対象に、その開発と住民の転入経緯について詳細に分析を行った。本章では、こ

の事例を元に、今後の郊外におけるニュータウンの在り方を考察する。本研究で扱ったおおつ野におけるニュータウン開発の事例では、東京大都市圏縁辺地域におけるニュータウン開発の役割の変化と、大規模公益施設の移転による再発展の可能性の2つの知見が得られた。

茨城県南部では、1960年代に東京大都市圏の郊外としてのニュータウンが開発された一方で、開発時期が新しいニュータウンは、茨城県南部の郊外としての機能、つまり、戸建住宅需要の受け皿として機能した。おおつ野は地方都市におけるニュータウンに近い特性を持つ。特に、1990年代以降は人口の都心回帰（宮澤・阿部，2005；矢部，2003）の傾向がみられる中で、大都市圏の縁辺地域である茨城県南部では、大都市圏の郊外としての機能が大きく低下したと考えられる。実際、おおつ野の当初の開発計画では、産業用地への企業の誘致が盛り込まれ、職住近接の要素を持っていたが、バブル崩壊後の土地需要の低迷により、計画通りにはいかなかった。結果的に、おおつ野は茨城県南部の郊外住宅地として機能したが、その需要だけでは全ての住宅用地の区画を埋めるには至らなかった。

おおつ野のニュータウンの再開発は、中心性を持つ大規模公益施設である土浦協同病院の移転によって始まった。この移転により、病院に関係する施設だけでなく、商業施設などが立地し利便性が向上し、人口増加が加速した。おおつ野の場合、高齢化したニュータウンが一般的に抱える課題で

ある空き家問題（久保，2015）は顕著ではない。空き家の場合は古い住宅の存在が課題となるが、空き区画の場合は住宅需要があれば販売が比較して容易である。つまり、おおつ野の場合は、土浦協同病院を受け入れることができる空間的な「空き」が存在したことが、この再開発を可能にした。おおつ野は、住宅地の機能に加えて、中心性を持つ大規模施設が立地することにより、再開発が進む事例といえる。

その一方で、土浦協同病院のおおつ野への移転は、土浦市が都市計画マスタープランで進める中心市街地のコンパクト化とは逆行する流れであった。市街地のコンパクト化を志向するコンパクトシティ政策では、政策開始以前から郊外に居住する住民の高齢化や郊外での新たな住宅街の形成が課題（大橋・石坂，2009）となっており、おおつ野も郊外化の典型例といえる。つまり、人口減少傾向にある土浦市では、中心市街地のコンパクト化とニュータウンをはじめとした郊外化が同時に進行した。

日本は、高度経済成長期の急激な人口増加によるニュータウン開発と、郊外化とバブル崩壊後の都心の再開発を契機とした都心回帰を経験した。人口減少傾向にある一方で、都心居住と郊外居住のどちらも一定の需要があり、居住形態の多様化が進んでいる。今後は、都心と郊外の二項対立ではなく、多様な居住形態に適した居住環境の整備を目指した政策が期待される。

現地調査をおこなうにあたり、JFE商事、土浦協同病院、おおつ野自治会の協力を頂きました。また、おおつ野の住民のみなさまにはお忙しい中、聞き取り調査およびアンケート調査に協力を頂きました。記して謝意を表します。ありがとうございました。

[注]

- 1) 旧新治村を含む。常住地による従業・通学市区町村、男女別15歳以上就業者数および15歳以上通学者数
- 2) 第三次救急病院は、日本の救急システムにおいて重症患者に対する救急医療を施す病院を指す。他に、軽症患者を扱う第一次救急病院、中等症患者を扱う第二次救急医療病院が存在する。

【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。
- 伊藤慎悟（2006）：横浜市における住宅団地の人口高齢化と年齢構成の変遷。地理学評論，**79**，97-110。
- 伊藤修一（2001）：千葉ニュータウン戸建住宅居住世帯の居住地選択－夫と妻の意思決定過程への関わり方を中心として－。地理学評論，**74A**，585-598。
- 伊藤達也（1984）：年齢構造の変化と家族制度からみた戦後の人口移動の推移。人口問題研究，**172**，24-38。
- 卯田卓矢・矢ヶ崎太洋・石坂 愛・上野李佳子・松井圭介（2016）：郊外ニュータウン居住者における初詣行動－茨城県常総市きぬの里を事例に－。E-journal GEO，**11**，282-298。
- 江崎雄治・荒井良雄・川口太郎（1999）：人口還流現象の実態とその要因－長野県出身男性を例に－。地理学評論，**72A**，645-667。
- 大橋佳子・石坂公一（2009）：コンパクトシティ政策の実証分析－青森市を例として－。日本建築学会計画系論文集，**74**，177-183。
- 影山穂波（1998）：ジェンダーの視点から見た港北ニュータウンにおける居住空間の形成。地理学評論，**71A**，639-660。
- 久保倫子（2015）：『東京大都市圏におけるハウジング研究－都心居住と郊外住宅地の衰退－』。古今書院。
- 塙泉嶺編（1979）：『新治郡郷土史（復刻版）』文麗社。
- 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変容。地理学評論，**74A**，305-324。
- 武井和郎（2001）：『水と緑と風』筑波書林。
- 谷口庄一・森川高行（2003）：都市郊外縁部ニュータウンにおける地域主導型まちづくりに関する考察－土浦ニュータウンを事例として－。土木計画学研究発表会講演集，**28**。
- 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。
- 田村・沖宿土地区画整理組合（1999）：『田村・沖宿土地区画整理事業竣工記念誌』。
- 土浦市（1988）：『田村・沖宿地区開発関連基本構想 調査概要書』。
- 土浦市（2014）：『土浦市都市計画マスタープラン』。
- 中澤高志（2007）：戦後日本の地域構造・都市構造と労働力・世代の再生産に関する一考察。経済地理学年報，**53**，153-172。
- 永山正（1989）：『土浦町内誌』土浦市教育委員会。
- 本堂清（1989）：『土浦町内物語』常陽新聞社。
- 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復現象－港区における住民アンケート調査の分析を中心に－。人文地理，**55**，277-292。
- 渡辺良雄・武内和彦・中林一樹・小林 昭（1980）：東京都市地域の土地利用変化からみた居住地の形成過程と多摩ニュータウン開発。総合都市研究，**10**，7-28。

Suburban Development in Otsuno District, Tsuchiura City, Ibaraki Prefecture

YAGASAKI Taiyo, TAKESHITA Kazuki, MATSUYAMA Shuichi,
KAWAZOE Wataru, TAKEHARA Mayuko,
ZENG Yuting, YU Xiao, MASHITA Michihiro.

New residential areas called "new towns" have developed in the suburbs of Tokyo, Japan, since the 1960s. These new towns are now faced with such problems as an increased elderly population and growing numbers of vacant lots, and redevelopment is required. This study examines the redevelopment of the new town in Otsuno District, Tsuchiura City, Ibaraki Prefecture, where the relocation of the Tsuchiura Kyodo General Hospital triggered a new residential development. Interviews and questionnaire surveys were conducted in order to clarify the development history of Otsuno District, the reason for relocation of the hospital, and the changes in daily life for the residents. The characteristics of the new town changed from that of a bedroom community of the Greater Tokyo Metropolitan Area into a commuter town of Southern Ibaraki Prefecture after the collapse of Japan's overheated stock and real estate markets, leaving Otsuno District with many vacant lots immediately after the collapse. However, the new town has been redeveloped since the relocation of the Tsuchiura Kyodo General Hospital, and the living environment has improved.

Keyword: New Town, Population Movement, Suburbanization, Greater Tokyo Metropolitan Area, Otsuno district, Tsuchiura City

《資料》

おおつ野地区住民の人口移動と日常生活に関するアンケート

本アンケートは世帯主の方（もしくはその代理の方）に記入をお願いします。

※本アンケートで記入頂いた情報は個人情報保護法に基づき、研究以外では利用されません。

① おおつ野地区への転入についてお聞きします。

1. おおつ野地区を知った経緯（1つに「○」をつけてください。）
a.新聞・広告 b.会社の紹介 c.知り合いの紹介 d.インターネット
g.土地を所有 e.JFE 商事（川鉄商事） f.不動産業者（ ）
h.その他（ ）
2. おおつ野地区を選択した理由（もっとも当てはまる項目に「◎」を、
他の当てはまる項目すべてに「○」をつけて下さい。）
a.値段が手ごろであった b.子育て環境が良い c.病院が近い
d.土地を所有していた e.土地を親族から提供 f.職場に近い
g.災害リスクが低い h.その他（ ）

② 日常生活についてお聞きします。

3. 働いている方の職場の場所と通勤時間（所在地とおよその時間を記入ください。）
世帯主の職場（ 県 市） 通勤時間（ 分程度）
配偶者の職場（ 県 市） 通勤時間（ 分程度）
4. ご職業（世帯主の職業に「○」を、配偶者の職業に「△」をつけてください。）
a.農林漁業 b.建設・製造業・インフラ c.医療福祉 d.公務 e.情報産業
f.運輸・物流 g.金融・保険・不動産 h.教育 i.飲食・宿泊 j.小売業
k.その他サービス業 l.無職・主婦 k.学生 l.その他（ ）
5. 病院が移転した影響（当てはまる項目全てに「○」をつけてください。）
a.公共交通の充実 b.店舗が増えた c.住民が増えた
d.治安が悪化した e.救急車の音がうるさい f.その他（ ）
6. 最寄り品（食料品や日常雑貨など）をよく買いに行く店舗（店舗名を記入ください。）
（ ） 店）
例.（スーパーまるも：おおつ野店）
7. 6の選択理由（1つに「○」をつけてください。）
a.近所にあるため b.職場の最寄り c.常連客であるため
d.好きな品物が手に入るため e.その他（ ）

裏面へ続きます。

③ これまでの居住経歴についてお聞きます。

8. あなたの出生地、前住地と現在の住居への引越し経緯と理由

引越した際の理由を下記から選択し、番号でお書きください。

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1.職業（就職、転勤、転職、退職など） | 2.家族（結婚、子供の成長、親からの独立など） |
| 3.環境（自然が豊か、郊外、公園が多い） | 4.利便性（職場、学校、病院などの近接性） |
| 5.経済（家賃、地価の程度） | 6.学業（進学など） |
| 7.住居（大きさ、手狭、住宅を所有したい） | 8.そのほか（契約切れ、立ち退きなど） |

引越し時期	引越し年	居住地（引越し先）			引越し理由	住居タイプ	
		都道府県	市区町村	町丁字		住居形態	所有形態
例	1992年	茨城 都道府県	土浦 市区町村	おおつ野 1丁目	1. 2	①.戸建 2.集合住宅	1.持ち家 ②.賃貸 3.寮・社宅
出生時	出生年 年	都道府県	市区町村			1.戸建 2.集合住宅	1.持ち家 2.賃貸 3.寮・社宅
前住地	年	都道府県	市区町村			1.戸建 2.集合住宅	1.持ち家 2.賃貸 3.寮・社宅
現在	年	茨城 都道府県	土浦 市区町村	おおつ野 丁目		1.戸建 2.集合住宅	1.持ち家 2.賃貸 3.寮・社宅

※個人の特定ができない処理を行います。

④ ご家族の構成員についてお聞きます。

9.現在の家族構成（ご自身に「◎」を、同居の方に「○」をつけ、子と孫には人数をご記入ください。）

- a.夫 b.妻 c.子（ ）人 d.同居していない子（ ）人
e.父 f.母 g.祖父 h.祖母 h.孫（ ）人 i.同居していない孫（ ）人

10.聞き取り調査へのご協力のお願い（未回答可）

対面もしくはお電話でのインタビュー調査にご協力いただける方を募集しております。筑波大学の大学院生が30分程度お話を伺います。

お名前 ： _____ 様

ご連絡先： _____（電話番号・メールなど）

6月上旬の調査協力の有無 （ 有 ・ 無 ） ※「○」をつけて下さい。

聞き取り調査の方式について （ 対面 ・ 電話 ）※「○」をつけて下さい。

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。
ご記入いただいた個人情報は厳格に管理いたします。