

■事例紹介

- | | | |
|----------------|-------|---|
| (1) 中根・金田台地区 | _____ | 1 |
| (2) 神戸三田国際公園都市 | _____ | 4 |

(1) 中根・金田台 ～緑住農一体型住宅地の取り組み～

1. 概要

- 東京から約50km、茨城県つくば市の筑波研究学園都市の東方、つくばエクスプレスつくば駅から約2～4kmに位置する開発面積約189.9ha、計画人口8,000人のニュータウン。
- 地域の田園集落環境と緑豊かな自然環境を生かした「緑住農一体型住宅地」を柱としたまちづくりに地元住民、つくば市、UR都市機構が協働で取り組んでいる。
- 「景観緑地」や「100坪住宅地」、「農空間（果樹園・菜園）」などが一体となった郊外部における住宅地の新たな空間デザインを提供している。

2. 事業コンセプト

- 筑波山への眺望、保安林に代表される周辺の豊かな緑、のどかな田園風景などの地域資源と調和したまちづくり。
- 時代のニーズに対応した独自の魅力を有する個性的な住宅地づくり。



3. 事業の特徴（緑住農一体型住宅地の取り組み）

◆景観緑地

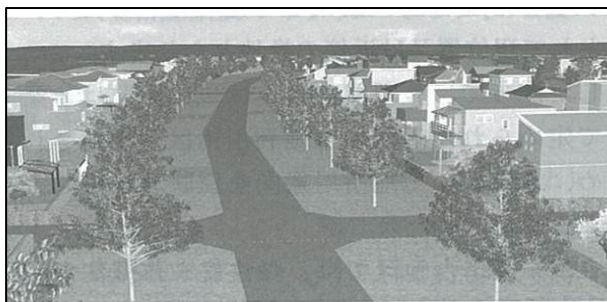
100坪住宅地の前庭として奥行き12mを取り、地被と高木植栽によって整備される、長期的な維持管理のしやすさに配慮したオープンな広場を空間デザインの特徴としている。土地所有者が景観緑地の整備を行った後、つくば市と土地所有者が契約期間を50年以上とする土地使用契約（地上権設定契約）を締結することにより、借地料として固定資産税相当を土地所有者に支払うことを予定している。また、維持管理については、土地所有者によって組織された管理組織が主体となっていくことを予定している。

◆100坪住宅地

景観緑地の奥行き18mを標準とする旗ざお敷地の空間デザインが特徴で、間口の調整によって敷地規模の変化への対応を可能としている。大きな敷地であるため、事業性から定期借地権方式を前提としているが、ニーズにより売却への対応も可能としている。

◆農空間（果樹園・菜園）

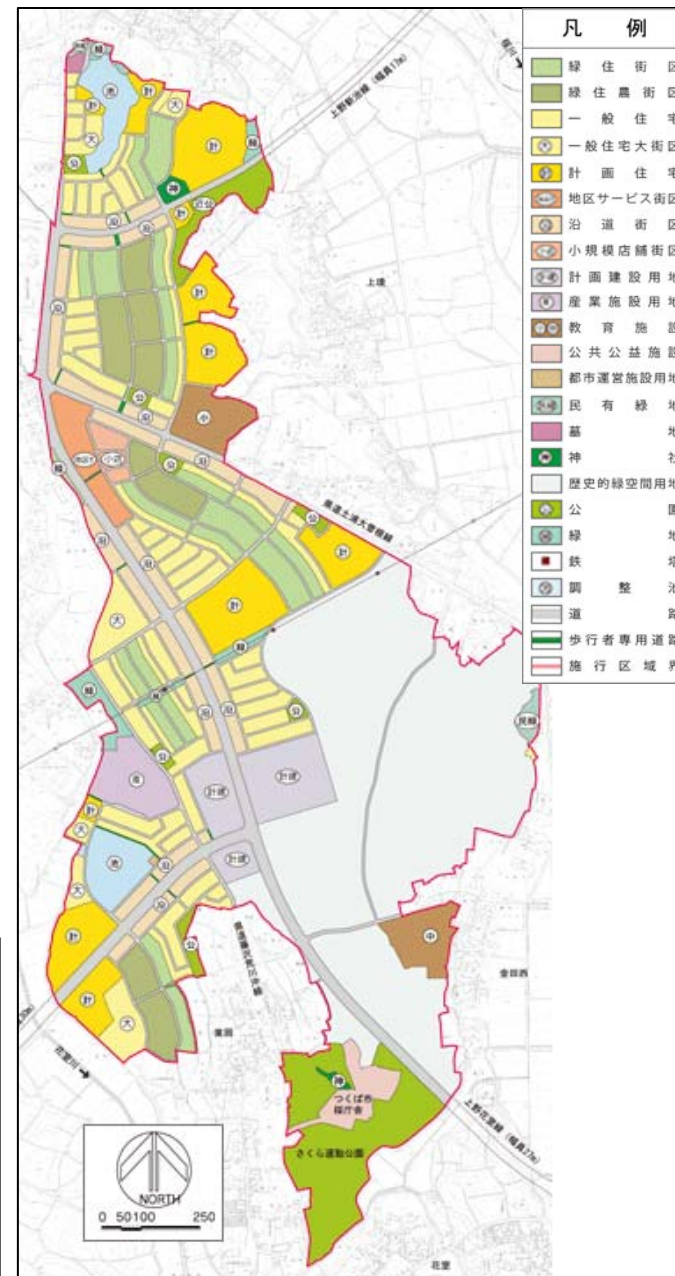
宅地の裏庭に位置し、40坪程度を標準とする奥行き7mの空間デザインを特徴としている。土地活用としては、自営農地方式と家庭菜園方式の2通りが想定されており、自営農地方式とは、農家が経営・管理を行い、居住者はそこを体験利用する形態である。家庭菜園方式とは、地目が宅地となった場合に居住者が家庭菜園として耕作を行うなど、庭的扱いとなる利用形態である。なお、緑住農一体型住宅地では、美しい街並みの創出を目指して、土地所有者自らの負担により電線類の地中化を検討している。



景観緑地と住宅地のイメージ



緑住・緑住農街区の構成



4. 事業概要

- ◆ 施行者：独立行政法人 都市再生機構
- ◆ 開発手法：特定土地区画整理事業
- ◆ 開発面積：約 189.9ha
- ◆ 事業年度：平成 16 年度～平成 34 年度
- ◆ 計画戸数：約 2,500 戸
- ◆ 計画人口：約 8,000 人

5. 地元合意形成の方法

- ① 地区内のほぼ全域を対象とした申出換地に取り組んでおり、地権者意向の把握に努め、地権者意向に基づいて土地利用計画の見直しをその都度行っている。事業認可前に地権者組織が、自ら地権者意向調査を 2 回行い、事業認可後に施行者が改めて地権者意向調査を行って、土地利用計画の精度を確認しながら本申し出に備えた。
- ② 土地利用計画の選択メニューを南北の幹線道路に並行して、沿道街区、一般街区、緑住街区を帯状に構成して、工区単位で生じる面積の過不足にも融通の利きやすい空間構造を定めている。



出典等：つくば市HP，UR都市機構HP，区画整理 2007 8 月号，区画整理 2011 4 月号

(2) 神戸三田国際公園都市 ～居住・情報・教育・産業の複合機能都市～

1. 概要

- 神戸市より約25km、大阪市より約35kmに位置する、開発総面積約2,100ha、計画人口約14万人のニュータウン。
- 神戸三田国際公園都市は、豊かな自然に恵まれながら、神戸・大阪の二大都市にも近く、それぞれに特性と機能を発揮し、独立性を保ちながらも有機的に結びついた9つの開発区域から構成されている。
- 開発面積約2,100ha、計画人口約14万人という規模は、関西圏において有数のビッグプロジェクトであり、「人間居住の質の高い都市空間」「西日本の産業が集結する情報・文化の発信基地」「教育と芸術が融合する生涯学習都市」「技術開発の拠点となる高度産業都市」の4つの開発コンセプトのもと、21世紀型の複合機能都市を目指している。



2. 事業概要

開発区域名	開発面積(ha)	計画人口(人)	事業主体	事業手法
フラワータウン	337	34,000	兵庫県	新住宅市街地開発事業
カルチャータウン	150	6,000	兵庫県	新住宅市街地開発事業
ウッディタウン	598	48,000	都市再生機構	新住宅市街地開発事業
テクノパーク	136	-	都市再生機構	工業団地造成事業
第二テクノパーク	97	-	大和ハウス工業(株)	土地区画整理事業
藤原台	281	26,600	都市再生機構	特定土地区画整理事業
鹿の子台	221	15,100	都市再生機構	特定土地区画整理事業
上津台・赤松台	277	12,000	都市再生機構	土地区画整理事業

合計 2,097 141,700



3. 各開発区域の特徴

フラワータウン

- 緑地が街全体の約24%を占めている。
- 北東部の温泉資源を活用し、高齢化社会に対応した施設整備などを進めている。
- 中心部の深田公園は、谷部の自然を公園として残すとともに、芝生の下に地下ダムを設置し、年中流れるせせらぎを主体とした親水空間を再生した自然型公園として整備。
- 「県立人と自然の博物館」は、自然や環境に関する展示等を行う博物館。収集資料は約23万点にのぼり、約3,000点を常設展示しているほか、企画展なども行っている。



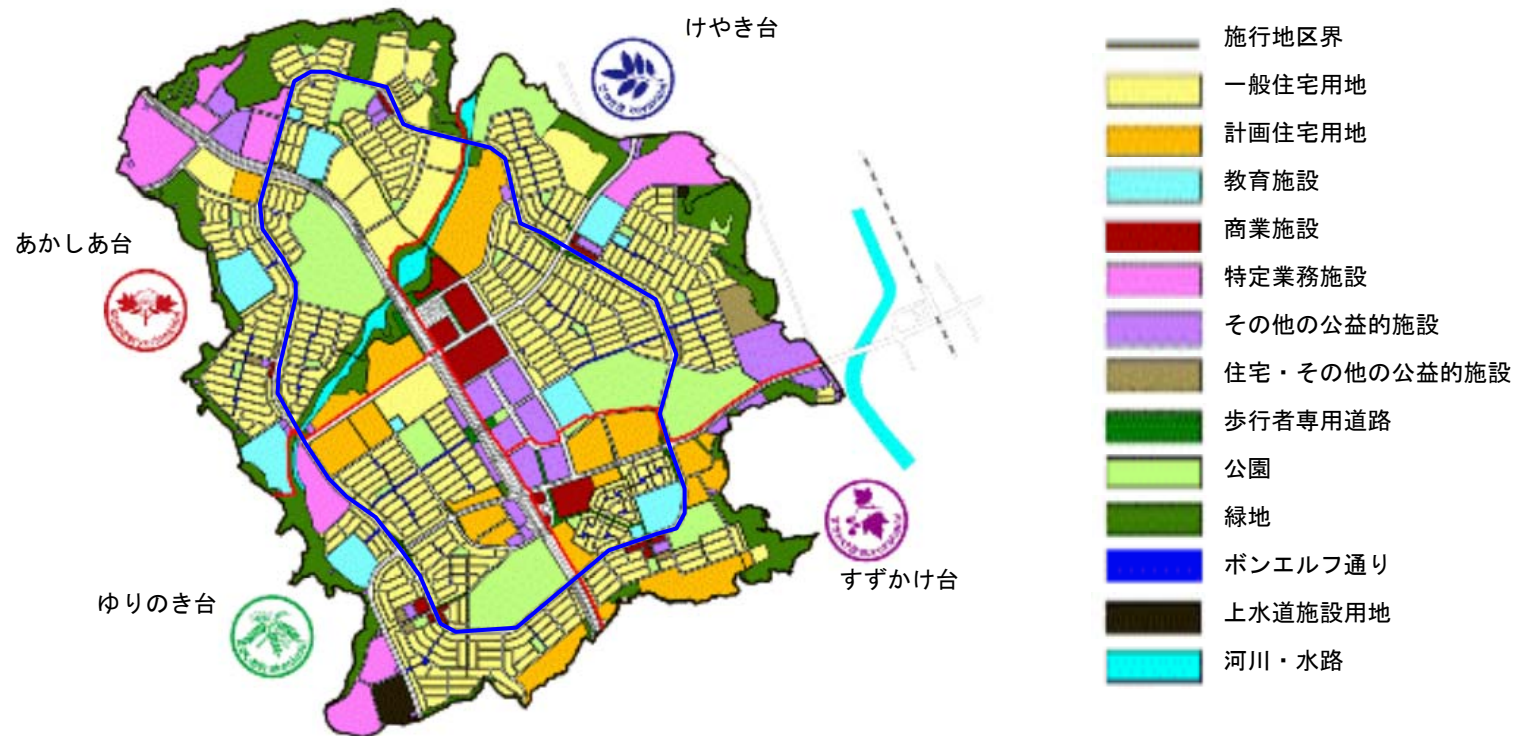
カルチャータウン

- 教育・文化機能を充実させた街。
- 「ワシントン村」「兵庫村」「学園8丁目」などからなる個性豊かな「住宅ゾーン」、教育・研究の場として大学などが広がる「学園ゾーン」、この2つのゾーンを結び、商業施設・業務施設・文化交流施設などの設置が進められる「地区センター」で構成。
- 電柱を地下に埋設し、無電柱化を実現。
- 「ワシントン村」は、北米の代表的な建築工法であるツーバイフォー工法によって建築されたアメリカの郊外型住宅地をモデルにした景観づくりを取り入れ、開放的な街作り。宅地の平均面積は、480平方メートル。前庭は芝生で統一。
- 「兵庫村」は、兵庫県産の木材を活用し、日本の伝統的な在来工法によって建築。
- 「学園8丁目」は兵庫県企業庁の定期借地権。約295～437㎡の敷地。
- 「学園ゾーン」は、「関西学院大学 神戸三田キャンパス」をはじめ、「兵庫県立三田祥雲館高校」などの教育施設が充実。



ウッディタウン

- “自然との共生”、“人間尊重・生活優先”が開発コンセプト。
- 4つの住区からなり、それらを結んで機能的に循環する道路網「ウッディタウン環状通り」。また各地区では歩行者の安全を考えたボンエルフ道路（辻広場や道路の植え込みを豊富に設け、車が自然に徐行するような形状や構造）を採用。
- 自然的な特性を生かした街づくりが進められた。開発にあたっては現況林を多く残し、公園・緑地を先取りした。
- センター施設用地、河川、公園等を、統一のとれた高水準な環境整備を行い、視覚的空間軸と歩行者動線軸として体系化をはかり、住民の心の依りどころとなる“名所空間”を創造するセンチュリーパーク構想。



※この図は、計画時点のものです。