



Green
Field
Shimana

グリーンフィールド島名

100年先を見据えた 環境創造のまちづくり



まちづくり構想

2021年(12月5日) ~ 2121年(12月4日)

「100年先を見据えた、環境創造のまちづくり」は、地元地権者ならではの、孫子の代に大切な土地を愛着がもてる形で継承していくための思いが込められている。具体的には、街区の南北に計画されている公園を連続する宅地の前庭が緑地としてつなぎ、公園をつなぐ緑地帯として住まいに緑をふんだんに取り入れる計画である。

コンセプトの設定では、路地広場空間設計室の高澤静明先生の協力を得て、スケッチやマスタープランのイメージ図を活用させていただいた。まちづくりは専門的な用語も多いので言葉を使った説明では分かりにくいですが、スケッチや図を用いることで会議の参加者が具体的なイメージを持つことができた。そのようにして見えてきたまちの姿に、自分の子どもたちや次の世代の人々に残していきたいまちの夢が重なって膨らませていくことができたように思う。

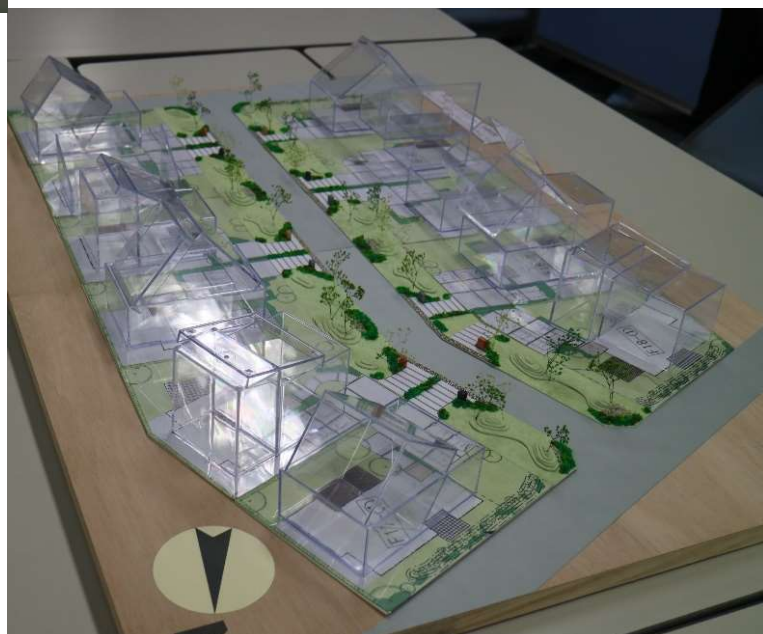


1枚のスケッチから
はじまったまちづくり
2013年7月17日





現地写真
2013年11月26日



景観ワークショップ企画運営
(株)プレイスメイキング研究所



筑波大学の学生インターンシップと地権者組合模型を活用した「**景観ワークショップ**」
実施：2015年9月21日



昭和60年の運輸政策審議会で、昭和75年までに整備すべき路線として東京を拠点に北千住を經由して守谷町南部までの路線が盛り込まれた。更に、将来は筑波研究学園都市までの路線延長を検討するとされた。この路線が常磐新線（つくばエクスプレス）である。

当時は、首都圏への人口の集中が続くと同時に、都心の地価の高騰から人口の周辺への拡散が進行していた。こうした背景を受けて、JR常磐線の混雑緩和を図ることと、良質で大量の住宅地を供給し、首都圏の住宅問題の解決に資することを目的に常磐新線の計画がスタートした。平成元年6月には、大量の住宅供給と新たな鉄道整備を推進する「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄一体化法）」が成立したのを受け、沿線のまちづくりと一体となった鉄道整備を実施することになった。

つくば市内には、萱丸地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区、葛城地区、中根・金田台地区の5か所の住宅開発地域が設けられた。

その中で、上河原崎・中西地区は駅から離れており、駅がある地区と同じようにやっていると土地活用が難しいという不安の声が多く、平成18年10月から、島名地区まちづくり協議会や関係代表メンバーで「上河原崎・中西地区まちづくり勉強会」が12回開催された。その間に地権者への説明会も2回開催されて、つくば新集落構想の提案がなされた。



写真・図面：出展 茨城県つくばエクスプレス沿線のまちづくりホームページより



<https://www.tsukubaexpress-ibaraki.jp/area/index.html>

平成20年10月から事業計画変更の手続きが進められ、申し出換地地区として平成22年3月から本申し出の手続きが行われた。

つくば新集落は、中根・金田台地区の緑住農住宅地域を参考にしたものだが、農地は周辺の農地を利用できることから、地権者組合での話し合いで緑住地区とすることに決定した。

また、6mの基幹道路を挟んで11区画の住宅地が向かい合い、道路から12m緑地部分（芝生）が設けられているので、向かい合う住宅の間には30mの空間が生まれる。この緑地部分をつくば市に開放し、管理契約等を締結する事で固定資産税相当額をつくば市から管理委託費として戻してもらう計画があったが、居住者にとってはメリットがないことが明らかになったので管理契約等を締結しないこととした。

平成25年4月には名称を「**グリーンフィールド島名**」に決定、同年5月には、地権者組合が設立された。「地権者組合同規約」、「まちなみルール」、「借地料金の設定」などについて話し合い、借地への準備も進めていった。

また、コーディネーターからの提案で、より良い景観をつくるための方法として宅地の後方1mを分筆して電柱（小柱）を立てるための共用部（地役権を設定）として電柱を全て後方に配置したことが大きな特徴である。

芝生をデザイナーに依頼して曲面にし、各区画ごとに石を配置した統一感のある素材やデザインは景観を高めるために非常に効果的であった。

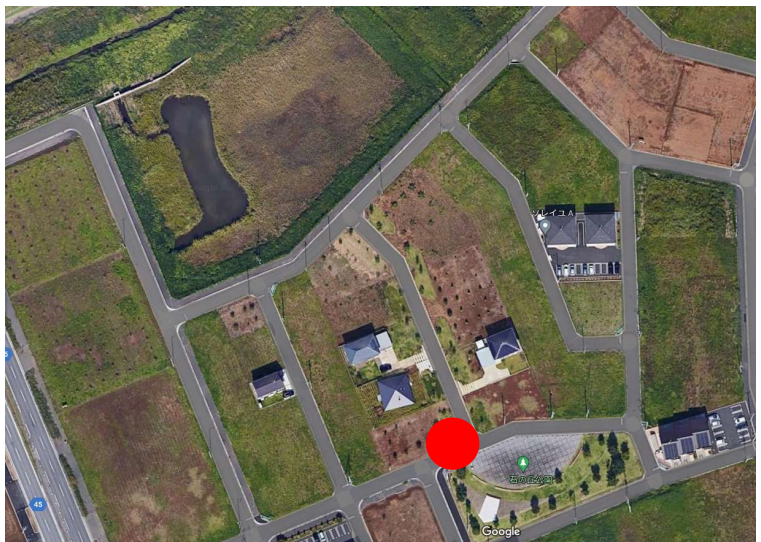
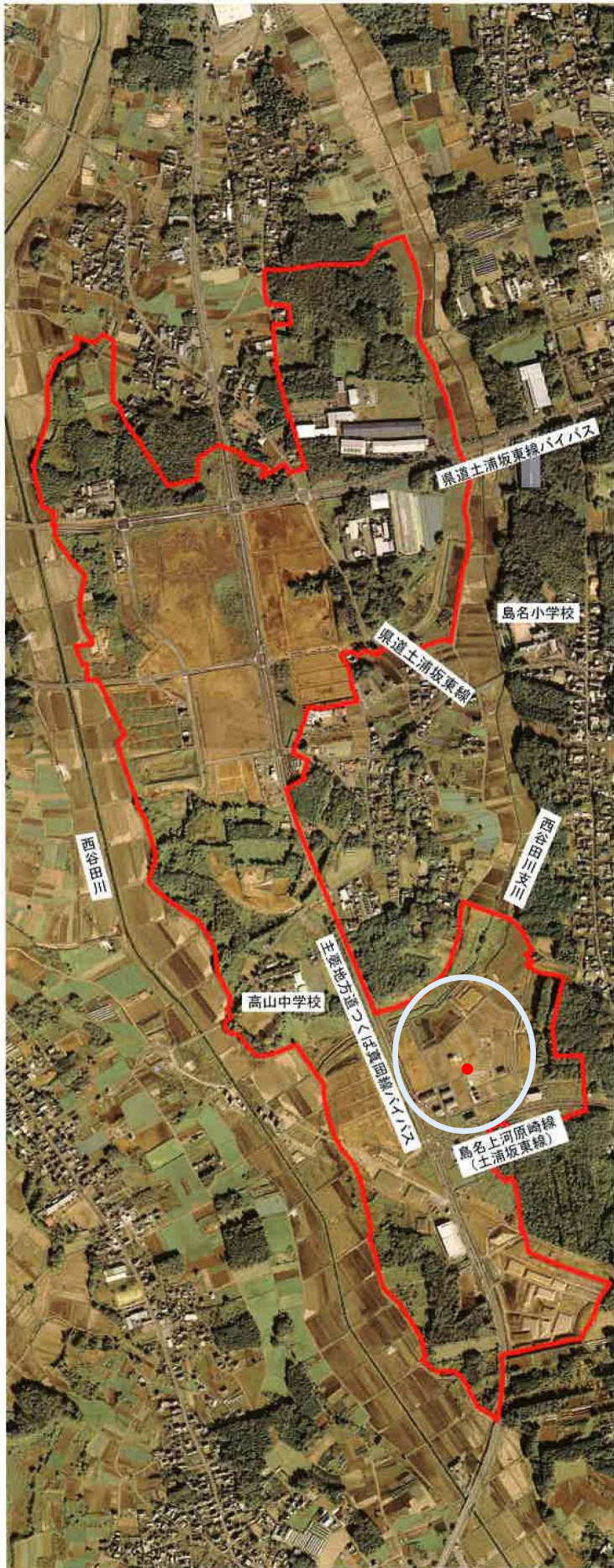
（定期借地権を活用した実績について現在は無い）



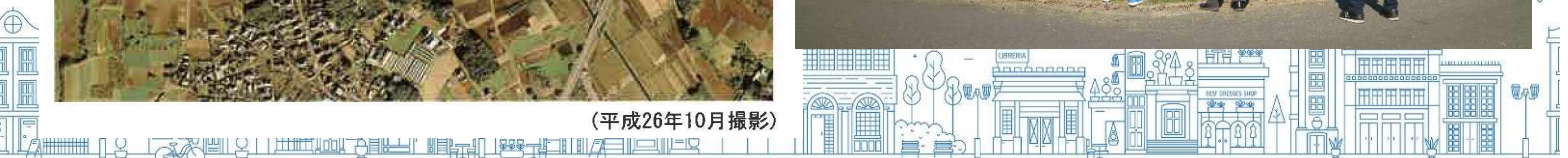
まちづくりの経緯

グリーンフィールド島名地権者組合 初代理事長 鈴木 一雄

【位置図】



(平成26年10月撮影)



【10の特徴】

- ①つくばエクスプレス「万博記念公園駅」へのほど良い距離。
- ②商業施設「ホームセンター」や「ショッピングセンター」が誘致されており、将来の発展が見込まれる。
- ③高速道路のスマートインターの建設が決まり車の交通も便利になる。
- ④住宅やアパートなどの建設も進み、地域内の住民が増え、活気が出てきている。
- ⑤石の丘公園と親水公園（予定地）を結ぶグリーンフィールドは散歩コースとしてまちの全体の価値をあげるモデル地区となっている。
- ⑥公園の利用者が増えている。
- ⑦グリーンフィールド島名のメイン道路には電柱が無く美しい景観を提供している。
- ⑧大きな区画に統一感のある外構、まちなみデザインルールが守られている。
- ⑨グリーンフィールド島名は、2か所のゴミ集積所の中心に位置しており、利用方法や維持管理の中継的な役割がある。
- ⑩集会所予定地に隣接しており、地域の核となる施設を建てることができる。



【まちづくり構想・・・実現したい7項目のアイデア】

注）グリーンフィールド島名（GFという）

【GF内の資産価値の維持と活動の組織】→地権者組合+景観協定運営委員会

景観協定運営委員会と地権者組合は土地所有者等として、一体的な組織として景観の維持を行い、地権者組合は、管理活動を司る組合費を活用した維持管理活動を行う。

アイデア7項目

- 1 GF①内の定期的な維持管理※
- 2 木陰のある憩いの空間
- 3 明かり協定（夜の風景）
- 4 季節を感じられる統一的な花のある風景
- 5 昆虫や鳥が集まる生態系
- 6 フィルムコミッション（撮影したくなる）まち
- 7 散歩コースとしての充実した景観



※GF①についてはNO.9のグリーンフィールド島名PJ土地利用構想参照

模型写真：出展
アイデアコンペ 受賞作品
2014年3月14日
「おおきな庭とちいさな家in島名」
筑波大学 鶴見さん・塚さん



1. 景観の重要性の継承

- ・ 地権者全員合意による景観協定の認可
- ・ 景観協定にまちづくりのビジョンを入れて後世に伝える。



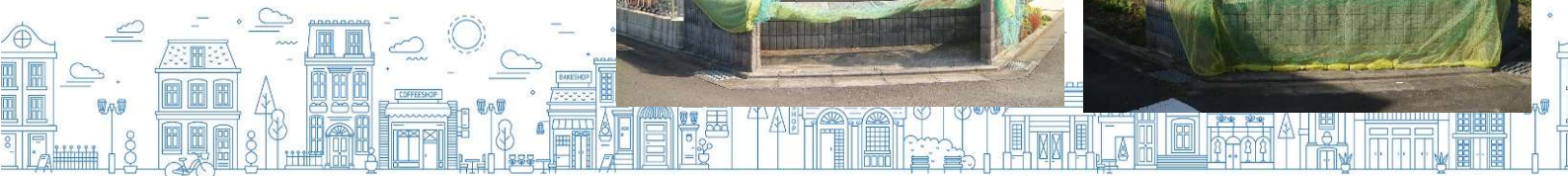
2. コミュニティの醸成

- ・ 区会の設立
- ・ イベント等の親睦活動の実施



3. 施設の整備

- ・ ゴミ置場の利用ルールと維持管理
- ・ 親水公園の整備への提案と活用
- ・ 集会所の建設、利用と維持管理



1. 景観の重要性の継承

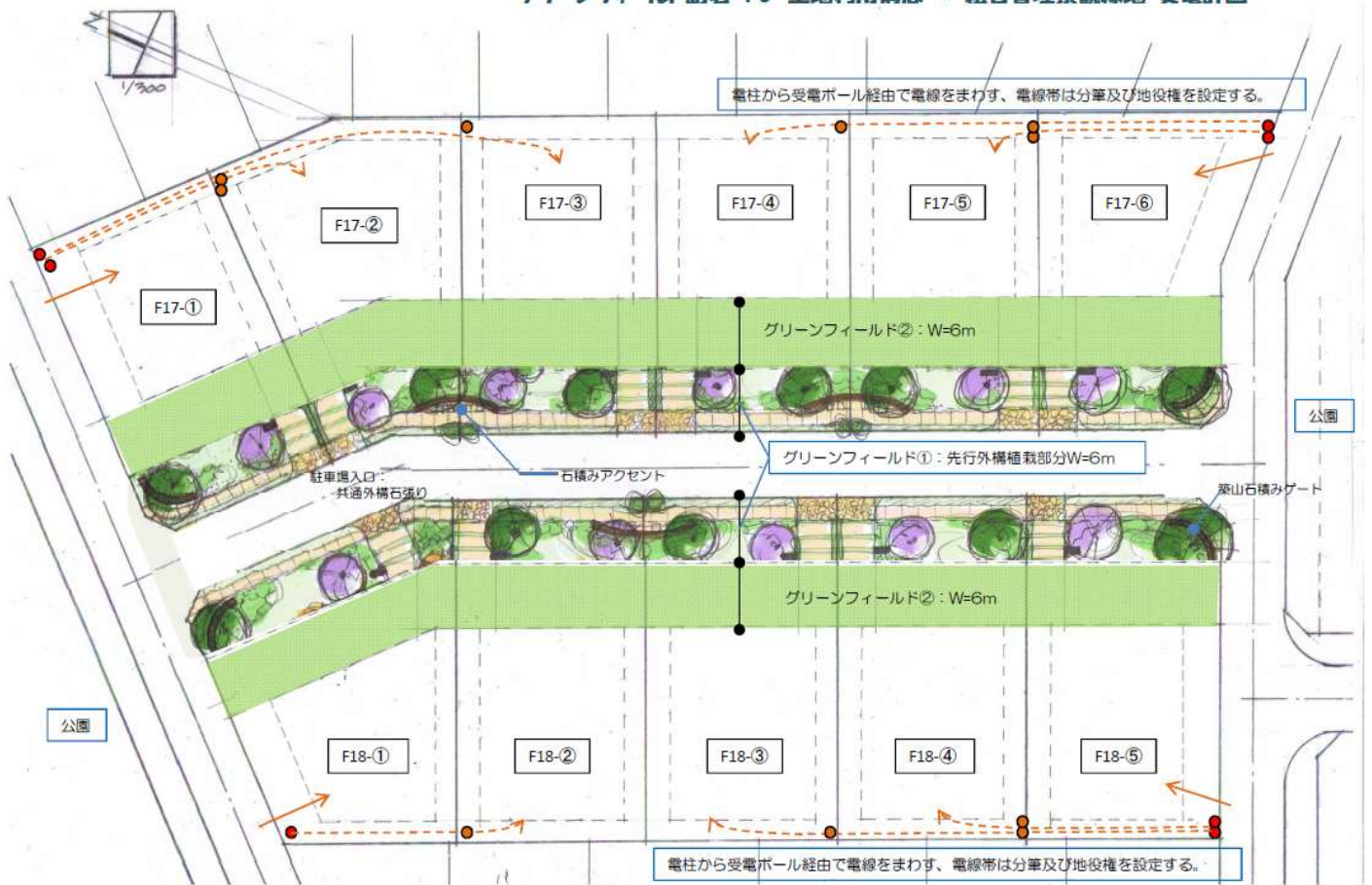
- ・ 地権者全員合意による景観協定の認可
- ・ 景観協定にまちづくりのビジョンを入れて後世に伝える。

■方法

グリーンフィールド島名まちなみルールの内容を見直し「景観協定」とする。

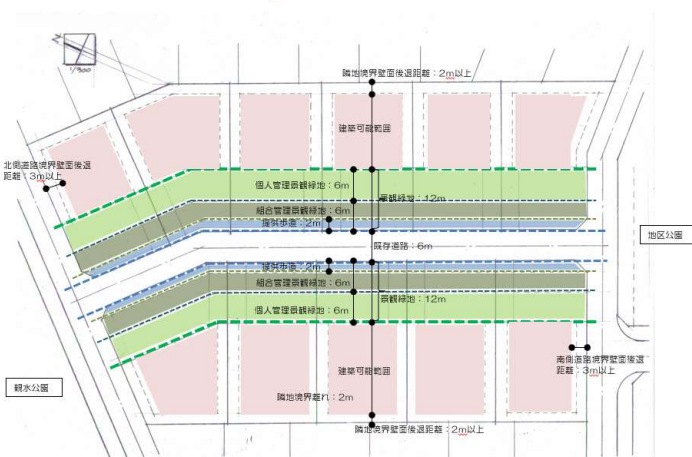
* 詳細の内容は添付資料による

グリーンフィールド島名 PJ 土地利用構想 : 組合管理景観緑地・受電計画



1. 景観の重要性の継承 (まちなみルールより)

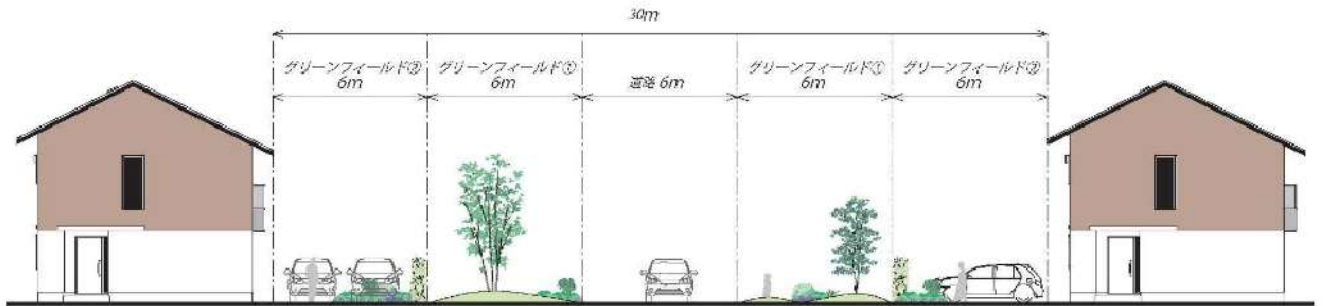
⑥ グリーンフィールド島名 PJ 土地利用構想 : 景観緑地 境界



グリーンフィールド島名

特徴

- 30mの広い建築間隔
- グリーンフィールド① ... 連続的に整備されたフロントガーデンで、美しいまちなみを実現できる
- グリーンフィールド② ... ある程度自由に設計しても、まちなみ景観に影響しない



グリーンフィールド島名 エクステリアの仕様①

2013.10

エクステリアの仕様とバリエーションについて

広い空間の中で、景観の安定のため、シンプルで華やかな素材・デザインにします。▶▶▶ 『単体で存在感のある素材』

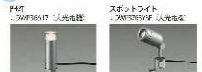
門柱・サポ柱



窓枠



照明



ポスト



アプローチ舗装



組み合わせ例 1



組み合わせ例 2



グリーンフィールド島名 門柱デザイン②

※ 門柱デザインは、各棟の用途に応じた素材・色合いを決定します。



【ポスト】



【サポ柱】



【玄関】



【アプローチ】



グリーンフィールド島名 エクステリアの仕様②

2013.10 エキステリア仕様②



【玄関】



【アプローチ】



2. コミュニティの醸成

- ・ 区会の設立
- ・ イベント等の親睦活動の実施

【周辺住民】

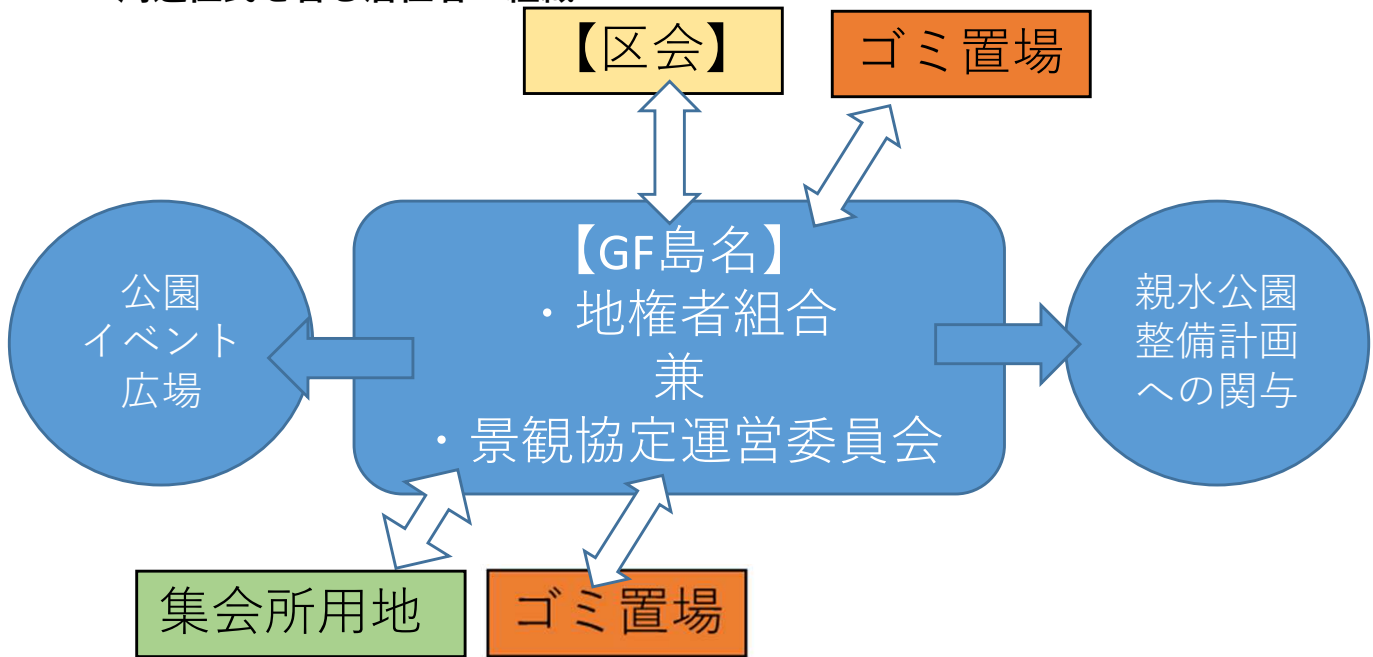
周辺住民との活動には、つくば市区会制度を活用した区会組織を活用する。ゴミ置場の清掃、掃除用具の準備、回覧板を活用した情報の共有を行う。お祭りや催事等を通じた楽しみによる交流を図る。



2. コミュニティの醸成

- ・ 区会の設立
- ・ イベント等の親睦活動の実施

周辺住民を含む居住者の組織



景観をつなぐ軸となる
GF
(グリーンフィールド)



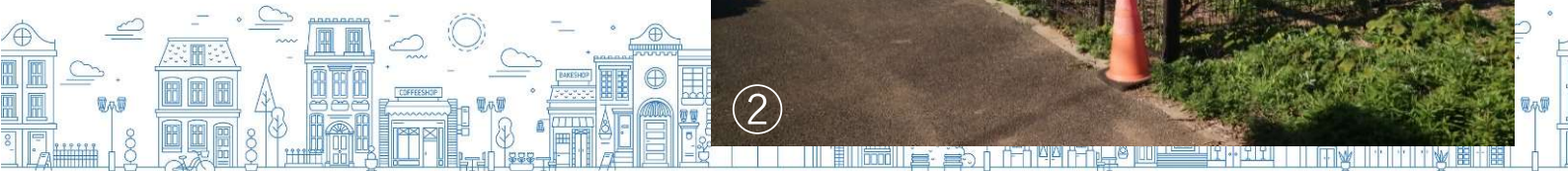
3. 施設の整備

- ・ ゴミ置場の利用ルールと維持管理
- ・ 親水公園の整備への提案と活用
- ・ 集会所の建設、利用と維持管理

【親水公園の計画段階から利用者として参加して提案を行う】



現況写真
2021年10月30日



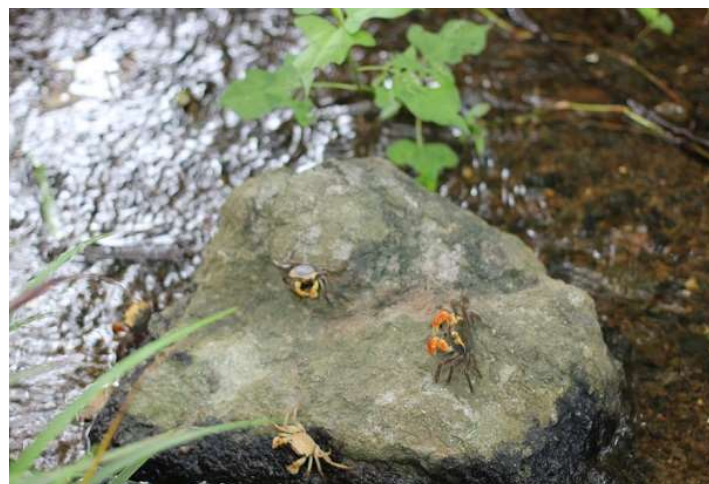
3. 施設の整備

- ・ ゴミ置場の利用ルールと維持管理
- ・ 親水公園の整備への提案と活用
- ・ 集会所の建設、利用と維持管理

■施設の設備

集会所用地を「憩いの場」、「防災備品」の保管場所等として、周辺地域との拠点として公園と一体で活用できる施設の設備を目指す。

親水公園は、ビオトープや回遊できる施設として、整備の企画段階から関与して地域の生活に潤いをもたらす施設へと提案活動を行う。



写真

長崎ペンギン水族館～ビオ

トープ

の世界に癒されてより

ホームページより

[https://pino330.com/](https://pino330.com/archives/22932)

[archives/22932](https://pino330.com/archives/22932)



計画年月	実施内容	備考
1. 2022年4月 ～	・ 景観協定の規定整備	・ まちづくりルールの見直し ・ 意見交換会
2. 2022年5月 2022年7月 2022年9月	・ ゴミ置場の管理ルール ・ 石の丘公園での夕涼み会 ・ 区会設立に向けた話し合い	・ 顔合わせ会 ・ 清掃道具の準備 ・ 参加者名簿の作成
3. 2022年10月	つくば市区会制度申請 区会設立（発起人会） ハロウィンイベント	・ 名簿の作成 ・ 初代役員を選任 ・ こどもを通じた交流
4. 2022年12月	景観協定認可申請	・ 合意書の回収 ・ 必要資料の準備 ・ 申請の作成
5. 2022年4月 ～ 2031年頃	親水公園の提案	・ 茨城県との調整 ・ 基本計画の確認等 ・ ビオトープ調査等 ・ 親水公園の提案書作成
6. 2022年4月 ～ 2035年頃	集会所建設	・ プラン、用途の構想 ・ 建設費の集め方 ・ 維持管理の方法



2021年10月30日撮影

