Quarterly "Urbanization" 2026 vol.5

季刊「都市化」2026 vol.5

つくば新都市事業化の経緯

光多　長温

2026 年 11 月

公益財団法人 都市化研究公室

Research Institute of Urbanization

本レポートは原則として発表時における情報に基づき作成されております。
内容についての問い合わせは、当財団事務局までお願いします。

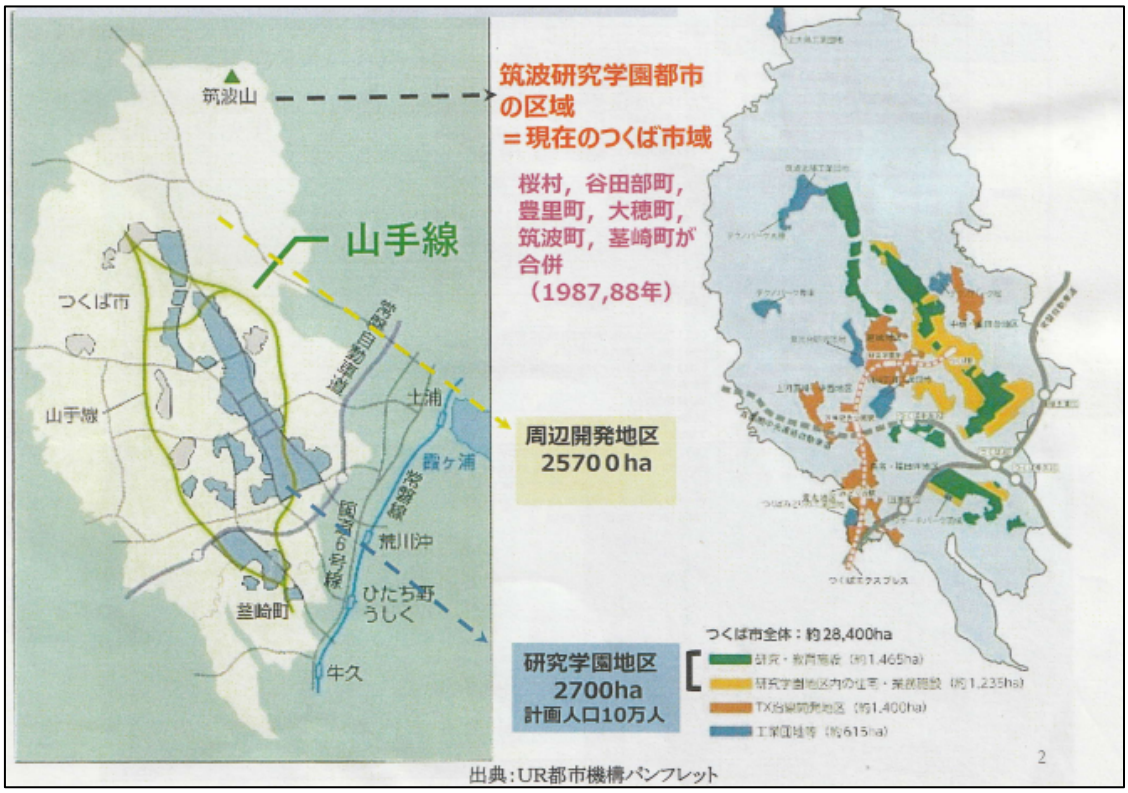
つくば新都市事業化の経緯

2026 年 11 月

公益財団法人都市化研究公室　理事長　光多　長温

—始めに—

先ず、筑波研究学園都市の全体像のスタートと現状を見る。



左が開発計画であり、右が現況である。なお、左図緑線は東京都山手線スケールであり、筑波新都市の壮大なスケールが窺われる。この壮大なプロジェクトは、65 年の長い期間をかけて、関係者の壮大なご努力が実を結んだものである。このわが国最後の大規模ニュータウン筑波新都市事業は 1963 年の閣議了解以降、国、住都公団（現、UR）、茨城県等の関係者の方々の多大なご努力により結実し、最近ではつくばエクスプレスの開業もあり事業の目途をつけた。人口減少期になっている今、UR は新規ニュータウンを建設することは行わないため、わが国最後の大規模ニュータウン建設となる。

つくば新都市の事業の推移については UR の公表資料に詳しく述べている、しかし、その事業方式に着目した資料は余り表には出ていない、これは、これだけの大規模事業でもあり、様々な微妙な点もあり、関係者もご健在でもあり公表できないことも多いからでもあろう。そこで、後世に残すため、事業化の観点から、余りに微妙な点は

除いてではあるが記録に残しておくこととする。

1. スタート

戦後、高度経済成長前期の昭和 30 年代、東京、大阪への集中が問題となった。これを問題提起したのは、1956 年設置された首都圏整備委員会である。東京集中といっても、現在議論されているような業務機能や人口の一極集中とは異なる。当時の東京、横浜等は戦時の軍需工場の延長線上で巨大な工業都市であった。そして、東京圏の工場や大学が人（特に若い人々）を呼び込み、都市の過密をさらに進めることが課題となった。

そこで、大都市の中心部で一定規模以上の工場や大学の新増設を制限し、産業と人口の過度な集中を抑えることが目指された。首都圏では 1959 年に「首都圏の工業等の制限に関する法律」、近畿圏では 1964 年に「近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律」が制定された[1]。この等は主に大学を意味し、既成市街地での新増設を理工系を除き抑える許可制を取った[2]。

この具体的な政策の一つとして、1961 年 9 月、「官庁の集団移転について」に関する閣議決定が行われた。これを受けて、1963 年 9 月首都圏整備委員会の発議により東京から大学や研究機関の移転を行うことを骨子とする閣議了解が行われた。了解事項は、①研究学園都市の建設地を筑波地区とする、②研究学園都市の規模は概ね 4,000ha とする。③用地の取得造成を日本住宅公団に行わせる、の 3 点であった。1961 年閣議決定の具体化ということで閣議了解としたものである[3]。この閣議了解後、予算措置が取られることとなる。

1961 年の閣議決定後に、閣議了解の間、1962 年から 63 年にかけて首都圏整備委員会が候補地として、約 1,000 万坪(3,300ha)の新都市建設候補地を東京 70～!00km 圏内で調査し、担当大臣の河野一郎委員長がヘリで候補地視察をするなどを経て「筑波地区」に決定した。候補地は次の 4 つであった。

(1) 筑波地区①土地の広さ：4.950- 6.600ha。②標高差 20- 30m の平地。畑や人家は少ない③地下水は豊富（霞ケ浦は 10 億トン）⑷山：筑波山
(2) 那須高原①土地の広さ北 6,600ha 南 6.270ha。②標高差 200～400m のゆるい斜面③水源：地下水浅い。那珂川から取水可能⑷山：茶臼岳
(3) 赤城山麓①土地の広さ約 5.940ha②標高差 200～400m の山林③水源：地下水な

[1] 近畿圏の法律の方がややマイルドになっているが、これは近畿圏では東京圏ほどの力はなく、工場等の制限を行うと近畿圏の経済自体が先細りになるとの懸念があったためである。
[2] 東京中心部にあった大学が多摩地方等に移転した。なお、印刷業やクリーニング等、都市内で必要な機能は除外された。
[3] むつ小川原事業は閣議口頭了解という形をとる。

し④山：赤城山

(4) 富士山麓①土地の広さ：約 6.600ha②土地の様子：標高 200～700m の斜面③水源：地下水あり。富士川の発電後の水の利用④山：富士山

河野大臣の迅速な判断により[4]、比較的早く（かつスムースに）決定されたが、移転する研究機関等からは、東京から可能な限り近いところとの要望が強かったことが背景にあったものと考えられる。

２．研究機関の筑波移転

移転予定の国の研究所、研究機関、教育機関は次の通りであった。当時のわが国は特に理系の研究環境が確保できないとして、むしろ積極的に大規模用地に移転を希望するものも多かったし、(個々の機関ではそれぞれに紆余曲折はあったであろうが) 政府の決定でもあり政府機関としての表立った反対運動は起こらなかった。例えば、当時、通産省系の工業技術審傘下の研究機関が東松山に移転しようという動きもあったし、農林省系の農業技術会議傘下の研究機関が群馬県に移転する計画もあったし、筑波での国の研究機関の移転は比較的スムースにいった。

【筑波への移転研究機関】

現在の機関	旧機関名・前身	移転前所在地	移転の形態・背景
国土地理院	国土地理院	東京都目黒区	本院全面移転。過密緩和と研究・測量機能集約
土木研究所	建設省土木研究所	東京都文京区本駒込	本所・各試験所を筑波へ移転統合
建築研究所	建設省建築研究所	東京都新宿区百人町	本所を移転。大型実験施設を備えた研究拠点化
気象研究所	気象庁気象研究所	東京都杉並区	本所を移転
高層気象台	中央気象台局層気象台	東京都など	筑波に移転
物質・材料研究機構	無機材質研究所	東京都目黒区	筑波移転第１号。筑波に新研究所を建設
物質・材料研究機構	金属材料技術研究所	東京都目黒区	まず３研究部を筑波へ、後に本格移転
防災科学技術研究所	国立防災科学技術センター	東京都新宿区	大型降雨実験・地震実験施設を筑波に新設
国立環境研究所	国立公害研究所	新設	筑波に国立研究所を新設
産業技術総合研究所	計量研究所	東京都板橋区	工業技術院研究所群の筑波集約
産業技術総合研究所	機械技術研究所	東京都杉並区	筑波へ移転
産業技術総合研究所	電子技術総合研究所	東京都田無市	筑波へ移転

[4] 首都圏整備員会委員長は大臣であったが、多くは建設大臣が兼務していた。当時の河野一郎建設大臣兼首都圏整備委員会委員長担当大臣は実力大臣であり、このつくば新都市の生みの親とも言われる。

産業技術総合研究所	東京工業試験所	東京都渋谷区	筑波へ移転
産業技術総合研究所	地質調査所	東京都新宿区河田町	筑波研究センター移転
産業技術総合研究所	公害資源研究所等	東京都	工業技術院研究所群を筑波集約
農研機構	農業技術研究所	東京都北区西ヶ原	農林研究団地へ移転
農研機構	畜産試験場	千葉県千葉市	筑波へ移転
農研機構	家畜衛生試験場	東京都小平市	筑波へ移転
農研機構	農業土木試験場	東京都北区西ヶ原等	筑波へ移転
農研機構	園芸試験場	東京都北区西ヶ原	筑波へ移転
森林研究・整備機構	林業試験場	東京都目黒区	筑波へ移転
国際農林水産研究センター	熱帯農業研究センター	東京都北区西ヶ原	農林省移転第 1 号。筑波研究本館・温室等を建設
筑波大学	東京教育大学	東京都文京区大塚	大学を筑波へ移転・改組
筑波大学	東京教育大学農学部等	東京都文京区等	筑波大学への統合
高エネルギー加速器研究機構	高エネルギー物理学研究所	新設	筑波に大型研究施設を新設
JAXA 筑波宇宙センター	宇宙開発事業団筑波宇宙センター	新設	筑波に宇宙開発研究・試験施設を新設
国立科学博物館筑波実験植物園	国立科学博物館筑波地区	新設	東京本館からの全面移転ではなく、筑波研究施設を新設
教職員支援機構	教員研修センター	新設・移転型	筑波に研修施設を整備
国立公文書館分館	国立公文書館	東京都千代田区等	当初の 43 機関とは別の後発施設
JICA 筑波センター	国際協力事業団筑波国際センター	新設	農業・開発協力の研修拠点として筑波に設置

これら都内に立地する既存研究機関は、国有財団又は一部民間からの賃借でありいずれも財産的には大蔵省（当時）の管轄下にあった。従って、移転後のその後の管理は現財務省が管轄しているものと思われるが、跡地はその後大蔵省主導の下に各省と連携して行われた。

３．東京教育大学移転問題

研究機関については、政府の決定でもありやむを得ないものと考えられ比較的スムースにいったが、教育大学の移転については、すんなりとはいかなかった。1963 年 9 月、筑波研究学園都市建設の閣議了解が発表されたが、この中で、研究学園都市の中核施設の一つとして「国立の総合大学」が構想された。東京都内の国立総合大学で理系が充実している移転可能な大学は東京教育大学しかなかった[5]。東京教育大学は学部が付け足し、付け足しで拡大・分散し、かつ狭隘化が大きな問題であった。一時は八

[5] 該当するのは、東京大学、お茶の水大学、及び東京教育大学であった。

王子や稲城への移転が有力となったが、どこか適当な場所（首都圏）で大学一体として移転することが検討されてきた。学長選挙でも最大の争点となり、学内は賛成派、反対派、条件付き賛成派で四分五裂する状態であった。

この東京教育大学が筑波移転の最有力（唯一の）候補とされたことから学内は混乱する。学部単位でいえば、理系学部は新たな研究環境を求めて推進派が多かったが、文系学部、特に文学部は絶対反対であった。これに折からのベトナム反戦運動、安保闘争等の学生運動の過激派も集合して、学生ストライキやボイコット等の反対運動が起こった。この反対運動は、1967 年から 68 年にかけて激化し、東大紛争とも相俟った形となり、結局、1968 年 12 月に、文・理・教・農の 4 学部の入試中止を決定した。その後、機動隊の学内導入等の紆余曲折を経て、1969 年 8 月大学評議員会が筑波への移転を正式に決定した。しかし、文学部は最後まで移転に反対し、実質的に廃部されることになる。

これだけの教員間、学部間の反目の挙句に筑波移転した筑波大学は移転後にその後遺症を引き引きずることになる。筑波大学移転後に医学部も新設されたが、大学の一体化、総合化には時間を必要とした。また、その後移転した国の研究機関との関係は当初期待されたほどの成果は出ていないと思われる。

４．東京教育大学跡地

東京教育大学の跡地については紆余曲折を経る。当初、大蔵省は都内教育大学跡地を民間に売却して、売却資金を筑波新都市建設費に充当する予定であった。しかし、1948 年頃と思われるが、時の田中総理がこれを売却せずに公園等の社会施設に使うよう突然指示を行った。この背景には東京オリンピック公園の設計者である故高山英華東京大学教授の動きがあったと言われる[6]。

これら動きもあり、東京都内の東京教育大学跡地は緑地化し、現在から見ると都民の大きな財産となっている。都内の教育大学跡地のその後の利用状況は次の通り。

(1)大塚地区（文・教育・理学部）

・教育の森公園
・占春園、筑波大学、放送大学、教育の森公園
・文京区スポーツセンター
・放送大学東京文京学習センター
・筑波大学附属学校教育局
・筑波大学大学院

[6] 筆者は、生前の高山先生からこの話を伺ったことがある。



(2)駒場地区（農学部）

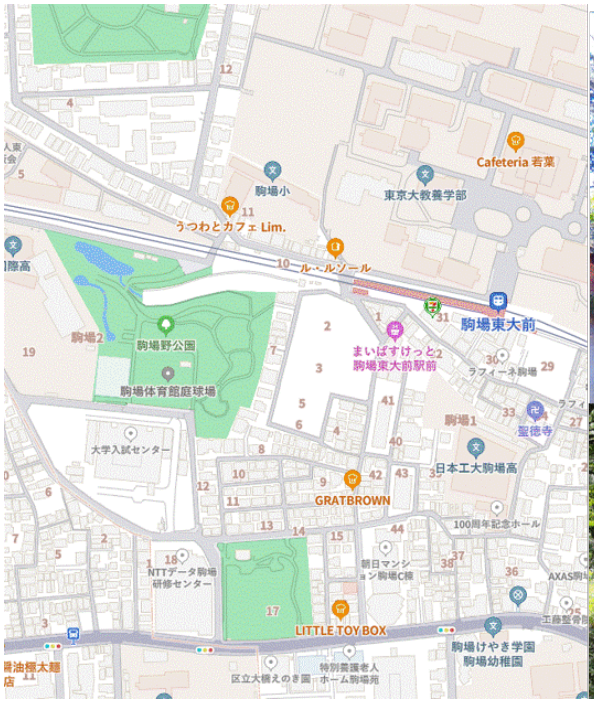
・駒場野公園[7]

・目黒区立駒場体育館

・東京都立国際高等学校

・大学入試センター

[7] 明治期、農業の近代化を目的として駒場農学校が開校され、当地で総合的な農業教育と研究が行われ、ドイツ人教師オスカル・ケルネルが農芸化学を教えた。園内の水田は当時の実験用田んぼで、現在も「ケルネル田圃」として保存されている、駒場農学校はその後、東京農林学校、東京帝国大学農学部、東京教育大学農学部と変遷し、1978 年に筑波大学へ移転。農学部移転後、跡地の一部が公園として整備され、1986 年目黒区立駒場野公園として開園。











(3)幡ヶ谷地区

・渋谷区スポーツセンター

・ガールスカウト会館

・高齢者住宅（ライフピア西原）

(4 光学研究所（新宿）

・東京山手メディカルセンター（旧社会保険中央病院）

(5)桐花寮

・板橋区平和公園

・板橋区立中央図書館

(6)茗花寮

・筑波大学附属桐が丘特別支援学校

(7)保谷寮・保谷グラウンド

・文理台公園

・西東京市立明保中学校

(8)祖師谷農場（実験農場）

・祖師谷公園（94,902 ㎡）

・成城通りパークウエスト

・上智大学祖師谷国際交流会館









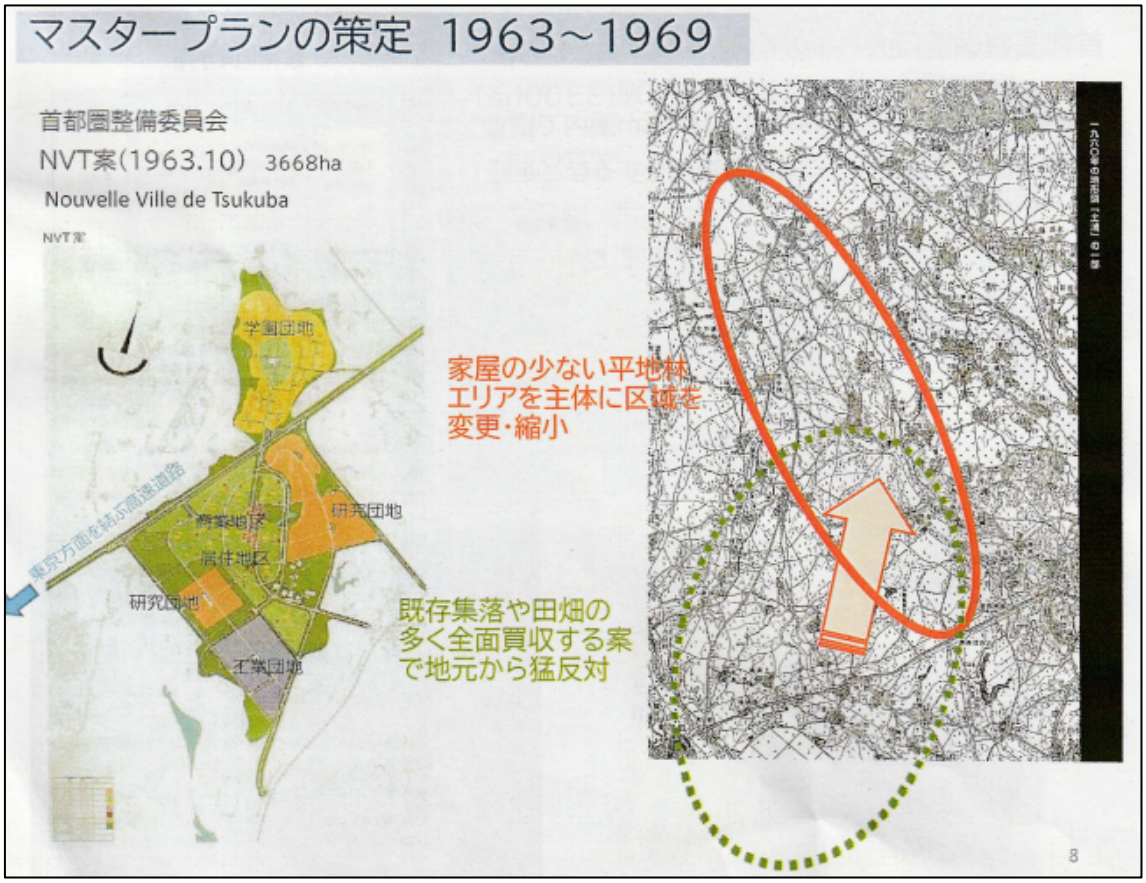
(9)坂戸農場

・筑波大学附属坂戸高等学校

その後の教育大学跡地の利用状況からみれば、いずれも大きな都内の貴重な社会的施設となっており、現在の東京という都市から見れば跡地利用は大きな役割を果たしたといえよう。しかし、大塚や駒場の現地を見たが、いずれも体育館や教育施設等が建設されている。当初の東京都内に緑地を作る高山先生の志とはやや遠い感じを受けた。

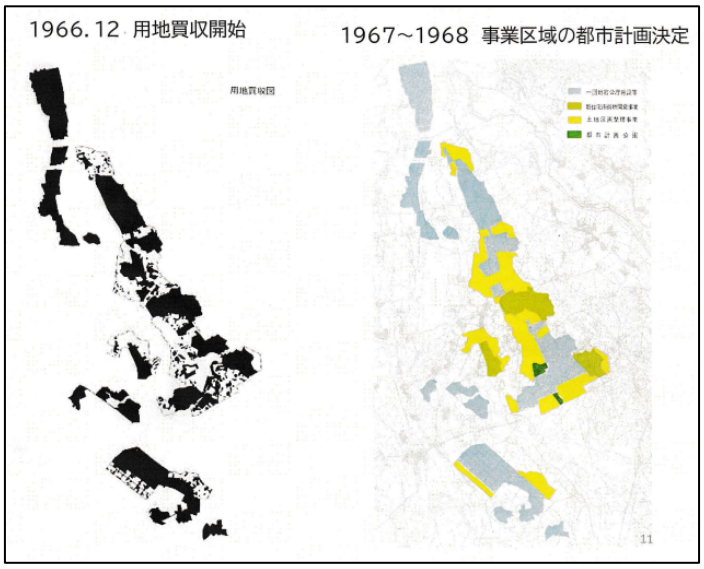
５．マスタープラン

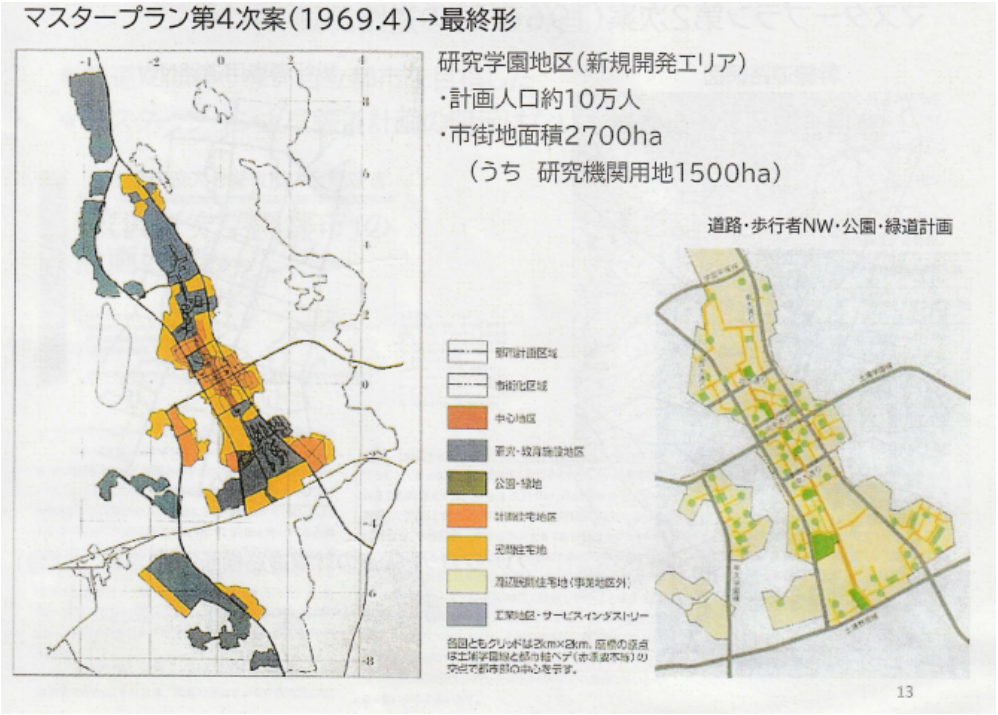
当初のマスタープランは、下図左であるが、その後、開発区域の変更により右図に変更される。



当初案（左図）は、望ましいマスタープランとも言えるものであるが、既存集落や田畑が多く、地元からの猛反発に遭う。そこで、家屋の少ない平地林エリアを主体に区域を変更、かつ縮小する。その後も地元の地権者との関係により区域や配置は何度も変更される。

推移は次の通り、





多摩ニュータウン等のニュータウンと比べると、新都市の区域がいびつ（やや虫食い状態）である。これには、首都圏整備委員会担当者が外部コンサルにマスタープラン作成を委託し、当該コンサルが現地のことをよく理解しないままにマスタープランを作り、それ（いわゆる NTV 案）に対し地元が猛反発し茨城県が平地林主体に買えそうな区域を新都市候補エリアとして提示し、これにより南北に細長く何か所にも分散された経緯がある。多摩や高蔵寺のように住宅中心のニュータウンであれば考えられないことであるが、妥協の産物と言えよう。

６．開発体制及び方式

筑波新都市建設が決定したが、首都圏整備委員会委員長と建設大臣が兼務していたこともあり、現実の事業は首都圏整備委員会と建設省が担当官庁として当たることになった。実施主体を国直轄とすれば、関東地建が担当することになるが、関東地建は河川と道路と砂防の国の公共事業の直轄事業をやるためにあるもので都市計画、住宅対策や土地対策をやった経験がない。また、当時の政府は財政資金がなく、毎年の予算措置でやることは現実的に困難であった。民間・財投から借り入れて長期的な事業を行うには住宅公団（1955 年設立）が最適であった（しかなかった)。そこで、全体の取りまとめ官庁としての首都圏整備委員会、住宅公団を指導監督する建設省、科学技術の研究機関移転関連の科学技術庁、移転する教育大学を所管する文部省の 4 省庁と実施機関の日本住宅公団の 5 者の幹事会で常なる議論を行っていった。

７．事業スキーム

筑波新都市開発区域は、約 2,700ha と壮大である。しかも、多摩ニュータウンに比べると地権者も多くかつ田畑で農業を行っている人も多かった。これだけ複雑な条件の中で事業を行うための特別立法も考えられた。しかし、結果的には、種々の既存事業方式の組み合わせとなる。具体的には、次の 4 つの事業の組み合わせとなる。なお、事業面積合計は 2,940ha となるが、これらの都市計画事業の面積のうち一団地の官公庁施設事業等の区域は、一部(240ha)を土地区画整理事業と重複させており、この分を差し引くと合計約 2,700ha となる。

事業名称	面積(ha)	内容
一団地の官公庁施設事業等	約1,550	研新育施設の用地の造成
新住宅市街地開発事業	約 260	中心的な住宅市街地の造成
土地区画整理事業	約1,100	一般住宅地の造成
都市計画公園事業	約 30	大規模な都市公園の造成

(1)一団地の官公庁施設事業等

学園都市に移転または新設する研究・教育機関の用地の買収および関連道路等の造成に関する事業で、そのうち国立の研究機関、大学等の用地約 1,460ha については、一団地の官公庁施設事業とし、その他の民間機関等の用地約 90ha については研究施設および教育文化施設として都市計画により定められた。これら約 1,550ha のうち、約 1,310ha は一団地の官公庁施設等用地として全面買収を行ない、残り約 240ha については土地区画整理事業(土地区画整理法 3 条の 2)により用地が確保された。また、全面買収区域についても既存の道路、水路等の改廃及び土地整理を行なうために、一人施行の土地区画整理事業が適用された。

(2)新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発法の定めるところに従って全面買収を行い計画的に住宅市街地を造成し処分する事業で、花室、大角豆、手代木の 3 地区(面積約 260ha)において施行された。

花室地区は面積約 142ha で、新都市の中心部に位置し都市全体を対象とする中心地区(センター)を含み、2 住区で構成され計画人口は 24,000 人である。大角豆地区は約 70ha、手代木地区は約 48ha で、それぞれ 1 住区構成として地区の中央部にサブセンターが計画された。計画人口は、大角豆地区 9,500 人、手代木地区 7,500 人である。

(3)都市計画公園事業

開発区域の中の洞峰沼をとり入れ最も自然条件の優れた環境の洞峰公園、および、ゴルフ練習場として利用されており、すでに公園的風格を保持していた赤塚公園を都市公園として決定したもので、公有水面を除いて買収面積は約 20ha である。

(4)土地区画整理事業

一団地の官公庁施設事業等地区ならびに新住宅市街地開発事業地区を結合させ、学園都市全体を調和のとれた市街地を形成するため 10 地区の土地区画整理事業が決定された。施行面積約 1,100ha、うち約 240ha は、一団地の官公庁施設事業等の用地と重複している。また、区画整理区域内の買収面積は約 265ha で全体の約 25%である。

一人施行の土地区画整理事業地区を除いて、新都市の基盤整備のために適用された土地区画整理事業地区は、10 地区面積約 1,100ha である。これらのうち、玉取、妻木莉間、竹園、上原、小野川、下横場および羽成の 7 地区については、一団地の官公庁施設事業等の用地として合計約 240ha を生み出している。また、妻木莉間および竹園の 2 地区は、花室新住宅市街地開発事業地区との関連のもとに新都市の中心市街地を形成するよう計画され、大角豆および手代木の 2 地区もそれぞれ隣接する新住宅市街地開発事業地区との有機的な関連を考慮して計画された。小野崎地区は、一団地の官公庁施設事業、新住宅市街地開発事業等の全面買収地区との直接的な関連はないが、中心市街地周辺にあって新都市の一定地域を受け持つと同時に、地区南部にサブセンターを持つ小規模の集合住宅地が計画された。

各地区の整理後の路線価を整理前の値と併せて考えると、減歩率については各地区とも 25%～35%の間であった。また各地区の土地評価基準については、10 名で構成する合同評価員会で基本的な考察と地区の実情を加味した無理のない方法が定められた。

事業の基本計画策定を行うため、研究学園都市開発基本計画策定委員会が設置された。メンバーは次の通りである。都市計画、区画整理関係の当代一流のメンバーを揃えていたと思う。

委員長　　町田　保　日本都市計画学会々長
副委員長　　高山　英華　東大教授、日本建築学会
委　員　　井上　孝　東大教授
石原　舜介　東工大教授
徳平　淳　東大救授
日笠　端　東大教投
八十島義之助　東大教授
横山　光雄　東大教授
吉武　泰水　東大教授
マスタープラン 川上　秀光　東大助教授
チーム　　土田　旭　東大助手
南条　道昌　東大大学院
伊丹　勝　東大大学院
本城　逗也　東大大学院
浅谷　陽治　日本住宅公団
土肥　博至　日本住宅公団
若林　時郎　日本住宅公団
石黒　俊夫　日本住宅公団

複雑な地権者関係の中、また、研究所配置が東京で中央省庁単位で行われたため、委員会にどの程度の裁量があったかは不明であるが、土肥博至氏の話によれば、委員会というより、個々の先生方にいろいろ相談して進めていったことから意義は大きかったとのことである。

東京集中対策としての事業であり道路計画が中心で、東京との鉄道による連絡は余り議論されていなかったようであるが、その中でマスタープランチームの住宅公団土肥博至（後、筑波大学教授）が将来の（つくばエクスプレスに繋がる）鉄道計画について次のように述べていることは注目される。

「当分は独立都市でいった方がいい。早い段階で東京と鉄道でつなぐと東京に従属的な地位になってしまう」「ある程度都市の形ができてから鉄道をつなぐ、その日のために『中央通り』という誰が見てもこれが必要という道路を計画しておいて、この地下に新駅ができるだろうという目論見でやりました。」

８．用地買収等

既存農地でしかも営農している方が多い地域を開発用地として指定したため、用地買収は難航した。少々長くなるが、以下は公団の内部資料から用地買収関係を述べた

ものをまとめてみる。

先ず、昭和 38 年 9 月の閣議了解を経て、住宅公団における用地買収の準備作業が開始された。先ず手始めに、40 年 3 月、茨城県及び地元関係 6 カ町村に対して用地買収のための権利等の調査を委託した。一方、茨城県においても、前述の閣議了解後直ちに「研究学園都市建設に伴う代替地斡旋要綱・および斡旋実施要領」を作成し、代替地の候補地調査を行ない、40 年 7 月関係町村の広報紙を通じて代替地提供についての協力要請をする等の行動を開始した。

茨城県等の調査業務は、41 年 3 月までの 1 年間でほぼ完了したが、一部の地区においては開発計画に反対する人々が反対同盟をつくり、立入調査を阻止したり、他地区の調査を終えて帰る途中の調査員をバイクや自転車で追いかけるなどして、調査は決して容易ではなかった。また、住宅公団が土浦に開発事務所を設置した 41 年夏には、これら反対同盟の人々約 50 名が事務所に押しかけ住宅公団職員に罵声を浴びせる一幕もあった。

補償基準の作成および用地買収業務は 3,300ha に及ぶ大規模なもので、土地収用を背景にしていることから代替地対策が必要かつ重要であると考えられたが、事業区域周辺で、代替地の取得は困難であることが予測された。そのため、農業補償を行なうことを前面に打出し、土地等の調査が行なわれている間にその補償基準の作成が行われた。これは、当時の建設省で使用していた損失補償基準を使ったが、結局筑波用に改定したものを使用した[8]。

これらの業務が完了した 41 年 5 月、住宅公団は茨城県に対して土地の買収価格および各種補償額の内示を行い関係町村等と協議を重ねた末、7 月、住宅公団は買収価格、補償額等を正式に決定し、茨城県および関係 6 カ町村に説明を行ない了解を得た。

その内容は、土地買収予定面積は約 1,900ha,買収価格は 3.3 ㎡当たり、山林 1,167 円、畑 1,250 円、田 1,300 円、宅地 1,400 円というものであった。南北 18km、東西 6km の広範囲にかかわらず、地目別格差を除きすべて同一価格を適用することの是非など種々議論はあったが、関係町村とも協議の結果まとまった。

一方、用地の買収態勢についても検討されたが、既に土地の権利等の調査を通じて地元に詳しい茨城県および関係 6 カ町村に用地の買収業務を委託した方が円滑にいくであろうと考えられ、住宅公団と茨城県および関係 6 カ町村との間に、土地の取得に関する事務委託の基本的事項について覚書が交換された。次いで、同覚書に基づいて「土地取得事務委託契約」が締結された。なお、関係 6 カ町村外に居住する約 400 名の地主については、住宅公団が直接交渉に当たることとなった。

8 「研究学園都市開発事業に伴う土地等の取得に係る損失補償基準及び運用実施要領」を作成した。

「土地取得事務委託契約」の締結に伴い、茨城県および関係 6 カ町村においても、それぞれ組織、陣容が整えられ買収準備が進められた。しかし、9 月に入り成田新国際空港用地の買収価格が研究学園都市開発事業用地の 3 倍近い額で検討されていることが報道されたため、地元町村はこの価格差に対する説明を求め十分な説明が行われない場合には用地買収および都市計画法の適用には応じられないとの態度であった。そこで住宅公団は、農業補償期間を一年間延長することなどにより局面を打開し、10 月再度茨城県および関係 6 カ町村との間に「研究学園都市建設事業の推進に関する覚書」を交換し、41 年 12 月いよいよ用地買収交渉が開始された。

同年 12 月の第 1 回土地売買契約の締結を皮切りに、用地の買収は順調に進み、翌 42 年 8 月末には買収予定面積の約 55%に達したが、この頃から次第に用地買収が難航するようになり、予定していた年内 100%買収達成は困難な状況であった。結局、土地取得事務委託契約の期限切れとなる 42 年末でも取得予定面積の約 67%に過ぎなかった。契約期間を 3 カ月間延長したものの、43 年に入ってからの買収交渉は困難を極め、3 月末で 70%弱、5 月の用地買収面積は、僅かに 2 ～ 3ha と落ち込み完全に行き詰まり状態であった。

この頃、成田新国際空港用地の買収価格が正式決定され、研究学園都市開発事業用地の数倍の価格(山林反当たり 115 万円)で発表されたため、これが導火線となって地元住民の不満が一挙に爆発することとなった。それらの不満を列挙すると、①農地を提供することにより生活の基盤を失うこととなる者に対する具体的な生活再建対策がないこと②成田新国際空港用地の買収価格に比較して研究学園都市開発事業用地の買収価格が安すぎること③投機目的で取得したと思われる多くの県外地主にとって、用地買収価格はその購入価格の 1/3 から 1/4 であったので、損までして国に協力はできないということ④地目別格差を除き、一律に同一価格は納得できないということ(南部地区の一部住民)⑤土地区画整理事業区域内および周辺地域の土地価格が騰貴し始め、住宅公団に土地を提供した者としなかった者との間に、開発利益による富の不均衡が目に見えてきたこと⑥移転機関の進出について積極的な動きが一向に見られないことなどがあげられた。

こうした行き詰まりを打開するため、住宅公団と茨城県は以前から構想を進めていた広範にわたる生活再建の措置を具体化していった。その一つは、代替地対策である。代替地については、開発決定当初からその必要性が強調されてきたが、42 年 4 月住宅公団と茨城県および関係 6 カ町村との間に、代替地取得事務委託契約が締結され、さらに 42 年 7 月、公団内部において「研究学園都市開発事業における代替地対策につ

いて」の具体的内容を決定し、代替地の確保に積極的に取り組むこととなった[9]。しかし、この時すでに事業区域周辺の地価は高騰し住宅公団の用地買収価格の 2～3 倍という状況であったので、代替地の候補地調査は周辺の 12 カ市町村に及んだが、その成果はあがらなかった。このため、住宅公団と茨城県との協議の結果、43 年 9 月、茨城県が開拓パイロット事業により代替地の確保を図ることを決定し、候補地の調査を開始した。また、住宅公団または茨城県が、開発区域からの排水のため行なう河川改修工事と並行するかたちで、地元部落に土地改良事業を施行し、その工事費の一部を公団が負担する替りに施行面積の一割の土地を代替地として提供してもらい、同時にその改良事業の結果不要となった開発区域周辺にある溜池を公有水面埋立法を適用して代替地を造成するという方針が決められた。

この方法は、いずれも住宅公団の用地費支弁により行なわれることになったが、代替地の提供には大きな効果をあげた。また、公有水面埋立については、研究学園都市の開発に直接関係しない土浦市が、当時の箱根市長の取り計らいで、土浦市内にある乙戸沼の公有水面で約 7.9ha を提供した。これにより全般的な代替地供給のメドがつき、用地買収業務の進展上大きなガンとなっていた松美、竹園、梅里などの開拓部落の反対が収まった。

もう一つは、環境整備事業の実施であった。41 年 10 月の覚書交換の際、研究学園都市開発事業用地の買収価格等は外的要因に影響されないことで同意されてはいたものの、成田新国際空港用地の買収価格が正式発表された段階での局面打開には、何らかの具体的措置が必要とされた。環境整備事業がそれであり、茨城県および関係 6 カ町村の要請を受けて住宅公団が予算要求し、44 年度から 5 カ年計画で総額 19 億円(うち住宅公団負担額 17 億円)で実施された。

その内容は、①営農改善施設事業：減反農家を対象に減反後の営農改善を図るための設備設置補助、②環境整備事業(狭義)：部落研修センター、共同集出荷所、共販センターの設置事業および町村道、農道の整備舗装、③代替地造成事業：代替地確保対策の一環として、土地改良事業による代替地造成事業を行なう事業主体(土地改良区)に対する事業費援助、④減反農家指導事業：減反農家等を対象とした農業専門家による経営相談および農業指導研修などで、①、③および④は、直接減反農家に対するものであったが②は、その受益対象は土地提供者のみならず地域住民全般に及んだ。

この二つの生活再建対策を背景に、代替地については、提供面積を明示した念書を発行して交渉に臨んだ結果、用地買収業務は再び進展を見せ始め、関係 6 カ町村に居住する大部分の地主との交渉は任意協議の形で解決し、44 年末には約 95%が取得さ

[9] 代替地取得のため、①国公有地の活用②公有水面埋め立てにより取得した土地の活用③土地改良事業の実施により取得した土地の活用を行った。約 60ha となった。

れた。しかし、45 年 2 月末現在の未買収用地の関係権利者数は、なお 570 余名を数えていた。

在村地主に対しては、前述のような生活再建対策のもとに漸次任意協議により用地買収がなされたが、こうした対策も受けられず「土地購入価格+金利」を要求して譲らない県外地主との交渉は、回を重ねても解決しなかった。そこで、43 年 12 月都市計画事業決定を行い、土地収用法の適用が可能となったのを機に同法の適用の是非について種々の検討を行なった。その結果、在村地主を含めて最後の手段である土地収用法の適用を決定、未買収地に対する立入調査を開始して、44 年 10 月の第 1 回権利取得裁決申請を手初めに順次土地収用手続きに踏み切っていった。

申請手続きは 12 回にわたり、件数 149 件、筆数 285 筆、面積約 49ha に達したが、この手続き途上においても粘り強く交渉が重ねられた。45 年 5 月住宅公団の土浦に設置されていた開発事務所は開発局に昇格され組織陣容が強化されたのを機に、収用対象区域を含め未買収地の地主に対し徹底的な説得作戦を開始した。

この頃になると、地元住民感情との板校みになった関係 6 カ町村の職員は交渉を忌避し、在村地主に対する交渉は、専ら住宅公団職員を中心にした交渉へと移行せざるを得なかった[10]。この徹底作戦が効を奏し、在村地主および県外地主とも相当数を任意売買契約の形で解決し、最終的に権利取得裁決までに至ったのは 39 件(うち県外地主分 35 件)約 12ha であった。

他方、土地収用委員会による裁決がどう出るかが問題であった。裁決の結果次第では事業が 4～5 年遅れる等の大問題になりかねなかった。茨城県土地収用委員会(会長木下茨大教授(当時))は、約 1 カ年近くかけた審理の末、45 年 9 月および 10 月に権利取得裁決の申し渡しを行なった。その結果は、住宅公団の任意買収価格をいずれも 3 円ずつ下まわるものであった。またこれに伴い、46 年 9 月当該土地の明渡裁決の申立てが行われ、47 年 2 月に裁決があり、同 2 月 21 日をもって明渡しを完了した。この裁決により土地を収用された一地主が土地収用委員会を相手どり、裁決価格が憲法第 29 条の「正当な補償」に反するとして行政訴訟に持ち込んだ[11]。

任意協議の形で解決をみて買収した土地のなかでも、交渉が難航したものが数多くあった。中でも、新聞紙上を賑わしたものとして飼料工場の件がある。この工場は、関東フェザーミールと称し現在の花室の公務員住宅の近くにあって、鶏の羽毛を高熱処理し、蛋白質源の固形飼料を製造していたが、工場煙突から放出される悪臭が強烈

[10] 当時、公団職員では約 30 名がこの土地買収業務に当たっていた。

[11] 土地収用面積 20ha 超はわが国の収用の中でも最大面積であった。特に、域外のデベロッパーや県外地主が取得した土地は、土地取得額との関係で損失が出るケースもあり、収用に持ち込むケースが多かった。

なものであった。当時、筑波地区移転に反対を唱えていた一部の移転対象機関の職員が、この悪臭を移転反対の事由にあげ、当該工場の位置が土地収用対象区域外であることもあり交渉も進展しなかった。しかし、偶々当該工場が無許可営業をしていたことなどから茨城県警察本部の手入れを受け、これを契機にして落着するところとなった。

このほか、大筑波国際カントリークラブゴルフ場、霞ヶ浦国際ゴルフ場ベビーコース、赤塚都市計画公園内の保喰神社境内地、農林系団地内の開拓部落民の墓地等の買収交渉はいずれも難航した。また、これとは別に、農地について農林省が農民の生活再建対策の見地から、農地転用許可の条件の中で住宅公団が使用するまでの期間農耕を継続させることとしていたことが問題になった。そのため、住宅公団が工事のために土地を使用したり、移転機関に土地を貸す段階で再度土地の明渡し交渉をすることとなった。その結果、その都度立毛補償や代替地の要求などが持ち出されて、用地買収交渉やり直しの様相を呈してきた。しかも、時が経てば経つ程事業区域周辺の地価高騰に刺激されてゴネ出す者が続出した。そこで、46 年 3 月、住宅公団は、農民感情に対する配慮から渋る茨城県と関係 6 カ町村を説得して、一部の地区を除いて一斉に農地の明渡しを求めた。

さらに、30 年以上の立木の取得補償業務があった。当初これら立木は取得の対象外とし伐採補償が行われたが、44 年 10 月首都圏整備委員会の要請を受けた建設省の指示により、伐採補償契約済立木のうち未伐採のものを緑保全のため、取得補償に切り替える再交渉が行われた。このため、未伐採立木の確認業務に相当な労力と時間を費した。

このほかに、用地買収交渉時における有形無形、公的私的な約束ごとに対する処理があった。46 年後半頃から住宅公団の用地課が所掌する業務の中心となってきたのは、面積にして約 50ha、人員にして延 500 人を対象とした代替地の取得造成とその配分交渉であった。公有水面埋立のための水利権者との交渉、土地改良事業の場合における関係地主の同意取付けおよび工事費用の負担問題、治水利水上の行政機関との調整など、住宅公団アレルギーの中での交渉はすべて具体的利益の要求となって現われた。代替地造成後の配分においても、それが遠隔地であるとか、造成畑は土質が悪いとか、すでに土地区画整理事業区域内や周辺の土地が数十倍に騰貴していることに対する思惑などもあって、なかなか円滑にはことが運ばなかった。

また、土地管理については、約 9,500 筆にのぼる土地の登記事務処理だけでも煩雑であった。その他、隣接する民有地との境界問題、冬から春先にかけて頻発する山林火災、盗伐、盗土および汚物投棄などに対する予防措置などのために、毎年かなりの費用等が投じられた。

これらの関係各機関の努力の結果、下記のように買収面積 18,000ha、買収費 89 億円と相当な面積にのぼった。単純に計算すると、坪当たり 1.6 千円で現実の用地買収の煩雑さをうかがわせる。

	41	42	43	44	45	46	47	48	計
宅地	1,804,548	6,133,100	8,206,328	9,147,031	9,319,975	9,321,960	9,326,274	9,319,157	9,319,157
田	9,735,219	18,100,100	28,564,334	31,838,674	32,440,655	32,447,590	32,462,606	32,581,044	32,581,044
畑	295,742,440	508,717,300	641,513,908	715,050,786	728,570,397	728,726,259	7,290,6349?	731,799,563	731,799,563
山林	505,780,518	7,820,383也	881,549,000	982,601,144	1,001,179,394	1,001,393,575	1,001,857,000	1,008,866,660	1,008,866,660
原野	2,231,886	2,925,200	13,887,631	15,479,584	15,772,252	15,775,623	15,782,924	15,738,065	15,738,065
その他	0	0	4,418,792	4,925,329	5,018,443	5,019,517	5,021,841	5,107,464	5,107,464
計	815,294,611	1,317,924,000	1,578,139,993	1,759,042,548	1,792,301,116	1,792,684,524	1,793,514,144	1,803,411,953	1,803,411,953

これらの買収の上で、土地区画整理事業は２種類で、民有地を含んだ新市街地を整備した事業（公団施行）と研究機関用地のための「一団地官公庁事業」に重複させて公共施設等の権利整除が行われた。

９．施設の配置

各研究所の配置は本来は、研究学園都市としていかなる研究機関及び教育機関の配置が望ましいかにより決定されるのが理想的であるが、現実には、各省の激しいやり取りの中で決められた。駅に近い場所や立地用地の状況等により、本省レベルで決定された。各省間の力関係が大きく影響したとも言われる。

個々の研究所の立地であるが、国立試験研究機関および大学のために予定する施設用地は、北から文教系研究団地、建設系研究団地、共同利用研究団地、理工系研究団地、生物系研究団地の 5 つの利用区分に分れて同系統の機関の団地化が図られた。住宅市街地は新住宅市街地開発事業および土地区画整理事業の組合せにより整備され、花室地区を中心とする都心地区は中央南北方向に帯状の新都市センターが計画された。北の文教系研究団地(筑波大学)と、南の理工系研究団地(工業技術院)との結びつきを図っている。都心地区の内、東大通り線より東側の花室東部地区は、公務員住宅および日本電信電話公社等の社宅として住区を構成し、その中央部にサブセンターを設けて開発の初期における住宅地として計画された。また都心地区は研究学園地区およびその周辺住民の購買、文化、娯楽その他の都市サービス施設が計画された。大角豆、手代木、小野崎の計画住宅地は新都市における郊外住宅地のコアとして、それぞれの中央部にサブセンターを持つこととなる。これらのサブセンターと住宅地は歩行者専用路で連絡され、この歩行者専用路を軸として諸施設が配置された。特に北の文教系研究団地より都心地区、理工系研究団地を通って洞峰公園、赤塚公園に至る延長約 6 km の歩行者専用路は新都市の主軸であり研究学園都市のシンボル施設として計画された。なお、途中で新設された宇宙開発センターの立地場所で全体の立地が見直させ

られる等の事態も生じた。

10. 国・県の対応

国の対応は、結局人による。政策的立案担当官庁である首都圏整備委員会は、当初は事業施行者である住宅公団と協力しつつ行っていたが、事業に口出しをするようになってから関係は拗れた。政策官庁は政策立案、事業は事業主体である住宅公団との役割分担をきちんとしていなかったためであろう。首都圏整備員会再度で現地の事業をよく理解しないままに勝手にマスタープランを作ったことがその後の事業を難航させる一つの要因ともなった。

計画策定時の茨城県知事は岩上治郎であり、筑波指定に対して「感謝申し上げる」と述べていた。しかし、茨城県は当時、鹿島開発事業に注力しており、当事業開始直後は筑波事業への関与は、土地買収等の地元農民との関係に限定される傾向があった（それでも大きな人員を投入して相当な協力を行った)。茨城県が事業自体に積極的に関与支援していくのは、岩上知事の後の竹内二郎知事の時代になってからである。

（以上）