

2. 関係者談話

(2) 昭和40年代以降の変遷について【開催：平成22年3月24日】

昭和41年（1966年）に近郊整備地帯として指定を受けて以来、首都圏近郊都市を目指して施工された様々な開発について、実際にその現場に身を投じて携わってきた方々にお集まりいただき、座談会形式によりお話を伺った。

座談会は、日本住宅公団による南北住宅団地の開発、三井不動産(株)によるみずき野開発、つくばエクスプレスの開通とそれに伴う駅前一帯の区画整理事業の3部構成で実施した。

■出席者及び経歴

鮎川芳治氏（昭和35年守谷町役場入庁，国民健康保険課，税務課，議会事務局，企画財政課等を経て助役にて退職）

高坂明夫氏（昭和34年守谷町役場入庁，農業委員会，教育委員会，都市計画課，企画開発課等を経て総務部長にて退職）

穂戸田章氏（昭和34年守谷町役場入庁，総務課，産業経済課等を経て収入役にて退職）

大徳正夫氏（昭和41年守谷町役場入庁，振興課，産業経済課等を経て総務部長にて退職）

高橋一成氏（昭和52年守谷町役場入庁，企画財政課，下水道課，都市計画課を経て助役にて退職）

石崎これゆき斯征氏（昭和47年～58年 三井不動産株式会社守谷開発事務所長を務める）

司会：橋本孝夫副市長

本文中（*）の部分は巻末に用語解説あり

■日本住宅公団による南北団地開発について

司会 それでは昭和40年代ということで、まず、日本住宅公団（以下公団）による南北宅地開発の話から始めたいと思います。
昭和41年に首都圏近郊整備地帯の指定を受けた当時の守谷の状況について、鮎川さんからお話しいただけますか。

鮎川 私は昭和35年入庁で、国民健康保険課に配属され、その後税務課に異動となり、当時の開発行為にはほとんどタッチしていませんので、南北団地についてはあまり詳しくはありません。
ですから、当時の私の立場から見えていた町の様子をお話しさせていただきます。

当時は、町の産業の7割が農業でした。そのころ税務課で一番頭を悩ませていたのは、農業所得をいかに正確に把握するかということでした。
農家は、農協を通して東京へ野菜を出荷していたのですが、野菜によって値段が違いますし、農協を通さないで直接販売する方も多くなったために、農業所得の把握が大変難しくなり、どうやって課税するかに大変苦慮しました。結局、収入を個々に調べるのは難しいということで、1反歩いくら、

と大雑把な課税の仕方をしていました。

また、当時は、内職をする農家の方も多かったので、それも把握して税金の対象としないと不公平になるだろうと、そういうところはぜひ細かく調査していました。

例えば、あそこの家で着物を作っていると聞くと実際に調査して課税をしたり、内職でできたものを売った先に行って、いくら収入となったのかを確認したりもしました。企業は収入が明細として出るのに、農業は大雑把だとバランスが取れないということで、そういう細かいことを厳しくやったので、道で会っても会話してくれない人が出たくらいでした。

高坂

私は昭和 34 年入庁で、まず農業委員会に配属になりました。

入庁した当時の状況ですが、ちょうどこの年の 3 月、仲町に新庁舎が完成して、昭和 30 年の合併以降、支所として機能してきた各地区の旧役場から職員が引き上げてきていました。

新庁舎への引越しのときは、机を並べるのも早い者勝ちだということで、机の場所取り合戦のようなものがあつたそうです。最初に（新庁舎へ）入ったのは新庁舎に近かった旧守谷町職員、次に大井沢、大野、高野の順で新庁舎に入りましたが、皆で机の位置を争い、合併前は仲が良かった各地域の職員が、かえって反発するようになってしまったと聞いています。

また、このとき一緒に入った新職員は全部で 4 名で、本日この場におられる穂戸田さんも一緒でした。統一試験も私たちが初めてでしたよね。確か、中村力さんが助役で、面接をしていただいた記憶があります。農業構造改善事業（*）とは何ですかという質問を受け、こちらも入る前ですから、よく分からないまま返答したことを覚えています。

あと、当時のことで覚えているのは、入ってすぐに千葉県成田市にある三里塚に花見に行ったことです。私や穂戸田さんたちは新人ですから、筵（むしろ）を持って場所取りをしたのですが、全職員がバス一台で移動できる、そんな時代でしたね。

司会

昭和 30 年から 40 年代初頭は、農業が中心で、職員の数も小規模だったのですね。そんな状況にあった昭和 43 年、町関係者による公団の千葉県視察が（記録として）最初に出てきますが、この公団事業は町が誘致したのか、公団から提案があつたのか、そういった詳細をお分かりになる方はおりますか。

高橋

私は、今回の座談会のために（何かないか）調べてみたところ、当時の、公団問題反対運動のビラが出てきました。「町民の皆さんに」と題したこのビラは、昭和 44 年 10 月発行となっており、会田源一郎町長が（公団を）誘致した、と書いてあります。

「新しい都市計画法ができて、公団誘致をして…」とありますから、（南北住宅団地は）町が誘致をしたのでしょね。

穂戸田 昭和 30 年代の企業誘致のころ、吉田亀次郎町長や中村力助役、また当時は町議会議員だった会田源一郎さんや大和田仁さんなどは、よく企業誘致について話し合いをしていたそうです。柏や松戸で乱開発が進み、学校や道路を作るのに苦労している当時の状況を目の当たりにして、やがて守谷にこんな時代が来ることを危惧したと、私は聞きました。既に守谷町内にもいくつも宅地開発業者が入って、小規模開発が始まっていました。一番最初に開発されたのは高砂町で、あそこは場所が良いからと、山を切り松の木を切って宅地や道路を作り、売られました。そういった小規模開発が下ケ戸や立沢へと広がっていたころだったので、乱開発が進むことを危惧するとともに、それを未然に防ぐため、昭和 40 年に入ると大規模開発の誘致活動を始めたのだと聞いています。

高坂 その下地になったのは、昭和 35 年制定の企業誘致促進奨励措置条例により誘致された企業です。税金を安くしたりして 3 企業の誘致に成功しました。クレトイシ（当時は株式会社呉製砥所）、前川（株式会社前川製作所）、明星（明星電気株式会社）の順に入りました。クレトイシ誘致の際は、我々職員も買収や測量などを手伝いましたね。このときの売値は、1 反歩 19 万 5 千円でした。当時は、県の開発関係部署からも応援職員が派遣されて、企業誘致や買収について指導してもらったりしていました。

そのころ既に、柏市や我孫子町（当時）、松戸市は住宅地開発が進んだ状況にあり、守谷でもスプロール現象が始まりつつありました。当時私は農業委員会にいましたが、農地転用（*）がポツリポツリと始まってきました。最初は第 3 条とって農地を農地として使う申請ばかりでしたが、その次に第 4 条（農地を別の用途で使用する）、そして第 5 条（農地を住宅地などとして別の人に売却する）の申請と、順番にだんだん多くなってきました。

あのころはまだ（市街化区域と市街化調整区域の）線引きもしていませんから、守谷町全体のことを農業委員会で把握することができたのです。初期の小規模開発は、町道を造らないで真ん中で分筆した私道を造ったりと、今から考えると問題が多い内容でした。穂戸田さんのお話にあった高砂町もそうではありませんでしたか？

穂戸田 高砂町は、私道とそれに面した宅地の分筆を同じにしたから、まだ良かったです。私道と宅地の分筆までばらばらにしていたら大変だったでしょう。

石崎 余談ですが、昔、大和田町長から「柏駅に近い大柏団地」との触れ込みで売っていた業者がいたと伺い、驚いた記憶があります。（物件は）当時は利根川を取手回りで渡った守谷にあるのに、さも柏駅の近くにあるかのような宣伝で、だまされた購入者は誠に気の毒でした。

大徳 そうですね、「大」の字を小さく書いて、いかにも柏駅前の団地のように見せたとか。今では笑い話ですが。

穂戸田 当時は吉田亀次郎さんが町長だった時代ですから、昭和 40 年代でしょう。財政を豊かにするためには人口を増やさなければならないということで、宅地造成にはどの自治体も積極的でした。そういうことで、町でも、初期のころは小規模開発については協力した部分もありますね。

石崎 私が会田源一郎町長にお会いしたとき、まちづくりは計画的な開発をすべきであるという考えで公団を呼んだのだとおっしゃっていました。しかしその後、反対運動が起こったと聞いています。

大徳 そうですね、南守谷で反対運動が起こりました。

司会 高橋さんにお持ちいただいた反対運動のビラには、昭和 44 年 10 月発行の第 1 号と、11 月 7 日発行の第 2 号があります。私も、八坂神社に反対ののろし旗が掲げられ、反対する住民が集結していた場面を印象深く覚えています。しかし北団地ではそこまでの反対はなかったように思いますが、どうでしょう。

穂戸田 反対運動が強かったのは、南団地でしょうね。南団地の区域では、消防団の半てんが（役場の）カウンターにつき返されたり、むしろ旗を掲げる（＝反対運動を起こす）といったことがありました。随分と、南の人たちは反対していると思ったものでした。

注：当時の消防団は、町から制服として半てんを支給されていた。

鮎川 北団地はそうでもなく、あっという間にできましたね。

穂戸田 北団地も反対運動があるにはありましたが、それほどではなかったです。公団の計画が持ち上がった時期は、ちょうど守谷でも（農業に）野菜を取り入れようとした時代で、全国的にも農業は構造改善などをやって、これからは米プラス野菜や畜産でいこうという時代ですから、そんなときに、公団を入れてすべて宅地にしようという計画が反対を受けるのは、当然と言えば当然でした。昭和 30 年代から 40 年代は農業が主体で、次三男対策事業（*）などもあったくらいで、鮎川さんのおっしゃる通り、町は農家ばかりでしたね。

石崎 そのころ公団は、取手の戸頭団地をやって、それがうまくいったのでその延長で考えていたということも聞いていますね。

高坂 戸頭団地ではなく、井野団地ですね。

石崎 井野が先でしたか。

司会 そのとき、公団が計画区域を入手する手法は、いわゆる守谷方式と言われた 5・5 方式（5 割買収）であった点が特徴でしたよね。

- 大徳** 最初の交渉のころは、地権者の皆さんに今言った5・5方式が浸透しておらず、すべて買収されてしまうと考えられていたのでもういぶん反対されました。ところが、売るのは半分で良い、自分の土地の半分は残るし、減歩はその中から、という理解がだんだん得られるようになってきて、北団地は山林が多かったため問題なく進みました。一方、南は農地がほとんどだったので（半分の買収ということでも）反対運動が起きたのです。
- 穂戸田** そうですね。高野は野菜の産地でしたから、大反対でした。農協で5億円売れたとか、高野の丸高出荷組合が守谷で売り上げが一番だとかいう時代でしたからね。しかし、そういうものがだんだん衰退してきて、農家の世代交代もあって、考えが変化してきました。
- 石崎** 公団の開発区域の線引きは誰が決めたのでしょうか。
- 高坂** 公団が自分たちで決めたのです。谷津田（低湿地の水田）など、住宅地として開発しづらいところだけ残ってしまいました。
- 穂戸田** 計画当初は、北団地の計画区域はもっと広がったですよ。
- 高坂** そうですね。最初は400haなんて言っていました。それが色々と（計画区域から）抜かれて200ha少しになったのです。
- 穂戸田** 例えば、大山や立沢の田んぼなどは（米が収穫できるからと）計画区域から抜きました。
- 司会** しかし、現在の北団地区域が260haで、最初が400haと言うことは、（抜いたのは）大山や立沢だけではないでしょう。
- 高坂** まず、最初の計画をアバウトでやったのではないのでしょうか。実際には300ha程度だったのかもしれませんが。
- 穂戸田** あの当時、地権者の方は大山や立沢の田んぼを区域に入れられると困ると言っていましたが、今考えると入れた方が良かったのかもしれませんがね。
- 高坂** あのころは、現在立沢里山をやっている辺り（立沢字高崎付近）も、農道を作ってとても綺麗に田んぼを作っていたものです。昭和30年代は田んぼ1反と畑3反を交換していました。それだけ、米が大事な時代でした。
- そういえば話は変わりますが、北団地では、昭和42・43年ごろに防火帯というものを作って、火災に対応しようとしたこともありますね。北団地で火災が起きて、2〜3日燃え続けたという事件があったのです。このときは自衛隊まで出動しましたね。
- 司会** ところで、北団地の計画区域には大八洲開拓団（*）の方が入植されてい

た素住台（すずみだい）地区がありましたね。当時、20 戸くらいがお住まいでしたでしょうか。

現在から考えると、公団や町で集団移転先を用意したわけでもないのに、戦後入植して 20 年くらいでまた移転、しかも集団ではなく、個々に何箇所かに分かれて移住という状況でしたが、移転先を用意して欲しいなどの要望はなかったのでしょうか。

穂戸田 素住台（地区住民の移転問題）については、町が（調整に入ったかは）どうだったか覚えていませんね。

高坂 あのかたは、素住台にお住まいだった住民の皆さんが、自ら移転してくださいました。

素住台の方たちは、大八洲開拓団です。「大八洲開拓史」（大八洲農業協同組合編、1975 年）を読むと分かるのですが、大八洲開拓団は満州から戻ってきて、まず東京に入植したようです。

私が中学校 1 年生のころ、土塔の長龍寺の前に 2 階建ての建物があり、皆さんがそこで集団生活を送っていたのを覚えています。その後、大木流作地区、大原地区、素住台地区（以上守谷町）、浅間山地区（水海道市菅生町）の 4 地区に分かれて入植しました。

大木流作地区は河川敷で堤防がなく、米を作っても（台風対策のため）収穫時期前に青刈りしなくてはならないような地区で、浅間山地区も同じような状況でした。

一方、素住台地区は山林で、当初山林は農地解放には含まれなかったため、入植に当たっては会田源一郎さんのお父さんが山林解放のようなことをして協力したそうです。

入植後、大木流作地区、浅間山地区は米が取れたので生活が楽になりましたが、素住台地区、大原地区は旱魃（かんばつ）地帯で作物が取れずに苦労したそうです。大原地区のリーダーの方は、率先して畑の堆肥を集めたりして、大変ご苦労されていましたね。

しかし、大八洲開拓団の人たちは、水海道や守谷の人たちのおかげで入植できたと感謝していましたから、（公団計画による移転に）大きな混乱はなかったのだと思われま。

穂戸田 大八洲開拓団の団長が入院したとき、私は総務課におりましたので、会田町長と一緒に御見舞いに行きました。その際に「会田さんが言われることには協力しますよ。」とおっしゃってくれたことを覚えています。

司会 ところで北団地の買取価格は、国道 294 号を起点に線引きをして、起点から最も離れた鬼怒川よりの田んぼがいくらとか、そういう風に決めていたように覚えています。金額が一番高かったのはどこでしたか？

穂戸田 新守谷駅辺りではないでしょうか。

高坂 どうだったでしょうかね。
クレトイシ（誘致のときの買収価格）は1反19万5千円で、前川は35万円、明星は45万円でした。正直言って、あの当時我々は「坪いくら」という金額の感覚がなかったですね。1反いくらという単価でした。

大徳 北団地は、おそらくほとんどが坪何千円単位だったでしょうね。

穂戸田 そうだったと思います。新守谷駅辺りでも坪1万円くらいでしたか？ あそこが一番高かったように覚えています。

司会 そうですね。一番高くて坪1万3千円くらいだったように思います。

高坂 南団地の方が（単価が）高かったですね。常総線の南守谷駅ができましたし、戸頭にも近いですし。

注：当時の広報もりやには、北団地の用地買収価格は、区域内をA区域及びB区域に大別し、A区域は地理的条件を考慮して更に細分化、B区域は全面一律の価格としたとある。南団地についての詳細記載はなし。

北団地及び南団地の平均買収価格は以下の通り。

北団地：坪7,691円（昭和45年11月時点）

南団地：坪13,092円（昭和47年11月時点）

穂戸田 北では立沢の谷津田などが残りましたが、計画の遅れた南では、谷津田を残しても仕方ないと、綺麗に整備することになりました。南では、乙子地区にあるお寺（常安院）の裏の調整池についても、愛宕まで広がっていたのを綺麗にしました。駅も近いし戸頭寄りだし、整備も進んでいるし、ですから値段は北より高かったんでしょうね。

司会 北守谷と南守谷の都市計画決定は、たった2年しか違いません。しかも（南守谷の決定時期は）北守谷の造成も始まらないころでしたが、そんな短い間に（谷津田を整備する程）地権者の意識や状況が変わったのですか？

穂戸田 米の状況などがずいぶん変わりましたから。農家も休耕で米を作れない状態になり、後から（区域に）入れて欲しいと言ってきた方がいたほどです。

司会 南は農地が多かったために同意取り付けに時間が掛かったという話でしたが、計画が立ち上がった時期もずれていたのですか？

高坂 両団地の計画は時期的にずれていましたし、スタートもずれていました。北団地は昭和57年に街開きを行いました。このときには役場の職員も現場へ行って、手作りのみこしを担いだり、商工会に頼んで八百屋などの仮店舗も立てましたね。

司会 そうでしたね。ところで、守谷は下水処理場一箇所です。南北団地、みずき野団地と一緒に処理していますが、（取手の戸頭団地に下水処理場があるよう

に) 当初の公団の計画は、北は北でというように地区ごとに下水処理するというものだったのですか。

穂戸田 私が聞いたところによると、公団で常総ニュータウン計画というものを策定し、そこでは守谷・谷和原・水海道を一箇所に集めて下水処理を行う計画になっており、このために10haを確保したという話です。

高坂 それは事実です。守谷だけなら3haあれば足りるところ10haとなったのは、後で聞いたら、県も守谷・谷和原・水海道すべてを集めるつもりだったということでした。そういう計画でしたが、(当時それを聞かされていたら)守谷が承知しなかったでしょうね。

石崎 現在の浄化センターの計画は、公団独自で決めたのですか？ もちろん場所などの事前協議はあったでしょうが。

高坂 処理場の場所は、利根川の漁業組合とも協議した上で、利根川から一番近いという理由で決まりました。結果的に北団地の管をあそこへ入れるということは、守谷の市街地やみずき野も通ってくることになりますから、守谷全域の下水道が完成したのです。

大徳 現在処理場がある場所は、利根川沿いでちょうど守谷の真ん中の位置にあります。もともとは複数の地権者が持っている民有地だったのですが、あそこより東側は高野や大柏下まで河川敷のため(処理場は)設置できませんし、南北団地からもみずき野からも入ってこられるアプローチの良い場所でもあったために、あの場所となりました。

穂戸田 こう考えると、守谷はバランスが良かったのですね。公団も入って三井不動産も入って、開発がうまくいきました。昭和46年に北団地計画が決定してから、南団地やみずき野の開発が続き、広域のごみ処理場もできて、うまくまとまりました。

司会 公団開発の土地利用を決めていく上で、特に公団は公団独自のルールなどを持っていたでしょうが、町とのやり取りの中で、それを守谷に有利にするように変えたりしたということはありませんか。

大徳 公団は、五省協定(*)を前提に色々協議していましたが、守谷はそれにプラスアルファがないとだめだ、という姿勢で臨みました。例えば汚水処理場の問題にしても、「本来は(処理場設置の場所は)開発地区内でないとだめだ、それを地区外に持っていくのであれば、応分の負担をしてください」と、そういう公団ルールから外れた守谷方式というものを求めていきました。

司会 汚水の浄化センターの敷地や水道の浄水場などは原則区域内に設定するものですから、それを外に出すのだから公団なり三井不動産で負担してくれ、という理屈だったのですね。もちろん買うのは町が買ったのですが、

資金的には公団などから出ているということですか。

大徳 そうですね。(本来の五省協定では)大木から污水处理場までの区間は(公団開発区域の)地区外ですから、この区間については公団は費用負担しなくてよいこととなります。しかし、当時の守谷は周辺全体も下水道区域に取り入れようとしていたので、管は最初から大きくしようと考えていました。このため、町は(管を大きくする)その分は負担するから、公団も(区域外設置について)応分の負担をなさいという論理で協議しました。

穂戸田 当時は公団も、国の予算でどんどん整備して良いという時期でしたから。今では考えられない話です。

鮎川 公団は率先してこの辺り(常総地域)を開発したいということでしたから、ずいぶん守谷に配慮したのでしょうか。

高坂 それから、もう一つ守谷で特徴的だったのが、戸建住宅の分譲です。井野団地のような中高層住宅ではなく、守谷は戸建と土地分譲でいこうということでした。

司会 当時、よそで公団が手掛ける開発は賃貸の中高層がほとんどでしたから、守谷が戸建中心という方針だったのは、特異なケースだった気がします。

穂戸田 守谷の前に取手で中高層を建てたけれど、一杯にならないのです。科学万博などがあっても(戸頭が)空いている状況なのに、常総線が複線化していない時代、守谷に中高層を建てても無理だろうということで、内部で話し合っただけで戸建方針にしたのではないのでしょうか。

高坂 そうですね。それも理由の一つでしょうが、当時町長だった会田源一郎さん自らが、守谷は戸建でいくという方針でした。取手の井野団地が反面教師となり、戸建方針でいくのが守谷方式だったのでしょうか。公団側も、五省協定のルールから外れる部分をよく飲んでくれました。

守谷のモデルは沼南町で、視察に行ったりしました。まちづくりについては千葉ニュータウンへも行きました。せせらぎがあったり、石を組んで蜚を育てたりしているのを見て、(関係者には)守谷に先進自治体の良いところだけ導入しようという意識がありました。

石崎 東京圏全体で見ても、住宅公団の開発で戸建だけというのは珍しいです。私も聞いたことがありません。町の姿勢が良かったのでしょうか。

大徳 会田町長は、永住して欲しいという意識が強かったですね。

高坂 そうですね。戸頭などでは、年中人の入れ替えがあります。ですから、だいたい家族構成の似たような人たちが一定していたので、学校の増設とか廃止とか小学校を中学校にするとか、そういうことはありませんでした。

石崎 私が賢明だったと思うのは、中高層を建てると、建物が劣化して建替え問題が出てくるという点です。現在この問題は、関西の千里ニュータウンや多摩ニュータウンなど、全国的に大変な問題となっています。その問題がないということだけでも、賢明だったと思いますね。

高坂 北団地には少し建てました。御所ヶ丘に、2軒で1戸建ての住宅や、1区画に5戸で、その真ん中に共有スペースのあるような住宅を少し作りました。我々はこんなことをしないで欲しいと言ったのですが、公団から少しは建てさせてくれと言われました。

■三井不動産による大型宅地開発について

司会 では次に、石崎さんに、三井不動産がみずき野と乙子を開発した経緯をお聞きしていきたいと思います。

私を知る限り、三井不動産がみずき野団地として開発した郷州地区は、当初工場誘致の候補地という話がありましたが、反対が多くて実現できなかったという経緯があったようです。そのような中、三井不動産がこの地を選んだのはどういう背景があったのでしょうか？

石崎 実は、三井不動産と茨城県との御縁は、旧筑波町生まれで旧制水戸高1回生である江戸英雄氏(昭和22年三井財閥から三井不動産へ、昭和30年同社長、昭和49年同会長、平成9年逝去)が原点でした。強い郷土愛を持たれていて、茨城が常に念頭にある方でした。

昭和36年、国は河野一郎建設大臣のもと、東京一極集中緩和の方策として東京から公的研究機関や旧東京教育大学等を集団移転させる「新官庁・学研都市」建設を決め、移転先を首都圏整備委員会で模索していました。江戸会長はその委員会のいわば民間側諮問委員で、河野大臣や他の委員の皆さんと一緒に、移転候補地をヘリコプターで視察したそうです。富士山麓、赤城山麓、那須地域など当初の候補地を視察しましたが、どこも難点があって、機上で皆さんが頭を抱えて帰路に着こうとしたとき、江戸会長が予定外ですがと提案して、旧谷田部町上空から筑波地区を詳しく見ることになりました。眼下に広がる広大な筑波地区は、山林が大半を占める平坦な土地で地盤も良好と地形に恵まれていたうえ、東京からの距離は約60km、水も確保できるという好条件にあったので、河野大臣は移転先はここと腹を固められ、昭和38年9月の閣議決定に至ったそうです。

これが、筑波を中心とする県南開発の幕開けと言えるでしょう。江戸会長は、よく、その感慨を楽しそうに語っていました。私はこの話を、当時の委員会事務局長であった故竹内前県知事からも伺いました。

この運命的な筑波への学園都市立地決定が起爆剤となって、県南地区全体が開発ムードに沸きましたが、江戸会長は、国や県からの要請がなければ筑波地区に営利目的で土地を買わないよう自粛されていました。また、守谷については筑波から離れていましたし、つくばエクスプレスなど現在の目を見張

る発展は予想できませんでしたから、失礼ながら当時は三井が積極的に買うような土地ではなかったですね。

資料にもありますが、昭和 47 年に取得した今の「みずき野地区」は、諸課題を精査したら民間にとって絶望的と言えるほど開発困難な案件だったのです。結果として立派なまちづくりができたのは、後で述べますが、行政の皆さんのお力添えと、会社の懸命な努力によるものだったと思います。また、その背景に守谷が筑波からの開発の流れの線上にあったという意味を皆さんと噛み締めたいとも思います。

三井が「みずき野地区」を買った当時は、田中角栄首相の「日本列島改造論」を背景に全国が開発ブームの中にありました。世の不動産関係会社は慎重論より楽観ムードが優先し、事業機会を失いたくないということから、競って土地を仕入れていました。

私どもも物件を探して全国を駆け回り、何億円という物件を毎週のように買っていました。そんな中、「みずき野地区」は埼玉の業者である金子不動産センター(株)がまとめ、三井不動産の兄弟会社だった三井農林株式会社を持ち込んだ話でした。持ち込まれた三井農林が、こんな大きい物件は荷が重い、と言って金子不動産とともに三井不動産のもとに来たのがきっかけでした。

司会 私どもは、三井不動産がまとめて金子不動産の土地と一緒にしたと思っていましたが、逆なのですか。

石崎 美園はそうでしたが、みずき野は違います。

大徳 そうでしたか、我々は逆に考えていましたね。

石崎 そうなんです。三井農林がとてもできないと、三井不動産に持ち込んだ案件でした。

当時、私は用地分野でなく企画開発分野だったのですが、私が知らないうちに買ってしまっていて、それから私のところに回ってきたのです。

調べてみると、市街化調整区域だし農業振興地域はあるし、県にも行きましたが、建築指導課の担当の方に、「三井不動産はどうしてこんなところを買ったのか、都市計画法の（市街化区域と市街化調整区域の）線引きをしてまだ 2 年目の市街化調整区域で（開発を）やるのか」とお叱りを受けました。

司会 2 年目と言うと、昭和 47 年ですか。

石崎 そうですね、昭和 47 年には用地を買ってしまっていました。
まあ、何とかなるだろうと思っていたのですが、実際に町を訪問し、町の企画開発課長に入らせていただいて会田源一郎町長にごあいさつと購入のご報告をしたところ、町長は「どうして相談もなく入ってきたのか」とお怒りで、途方に暮れて役場を後にしたことが忘れられません。しかし冷静になって熟慮しまして、県当局に不快感を持たれ、町長もお怒りの中、大規

模な土地を買ってしまった企業としては、これからが本当の事業であると、私は帰りの常総線車中でそう決意しました。

金子不動産が買った土地は虫食い状態でしたが、約90haの面積のうち6割5分、ほぼ7割近くを買収済みで、後は何とかしようと、私が担当となって始めました。

どうして開発行為を選んだかという、事前に開発方針等について何の話もしないまま、土地だけ買収して一方的に施行という形では、地元のコンセンサスが得られないという不安があったからです。もともと調整区域なので土地区画整理事業(*)はできませんでしたし。(その後開発した)乙子は、市街化区域にしてもらうことになっていましたけど、とにかく黙って買って置いて区画整理事業はできませんから。

また、区画整理事業だと、例えば公団もそうですが街並みがばらばらになる可能性があります。開発行為だとまちづくりを一つのコンセプトに沿ってすっきりできるという利点があったのです。

しかし、この開発には問題が色々ありました。

簡単にご説明しますと、まず市街化調整区域の開発、そして農業振興地域の指定解除と転用が、極めて難しい問題でした。

また、雨水排水は小貝川に放流する計画でしたが、それが守谷土地改良区の吉田亀次郎理事長の耳に入って、「水が増えて困る、とんでもない話だ」と言われました。一方の取手岡堰(*)も、歴史的に水問題でもめた地区でもあるので、やはりとんでもないと。そうすると雨水も流せず大問題でした。生活雑排水についても、守谷も岡堰も、いくらきれいにしたってそんな水を流すのはとんでもないと相手にされませんでした。そこで苦慮して、戸頭団地に管を持っていき、その処理場をお願いする案を模索したのですが、取手市にも許可してもらえませんでした。

そのほかにも自然保護や文化財保護の問題もあるし、県の調整区域開発の指導要綱で定められていた、区域内への膨大な小中学校用地と調整池の確保も大きな問題でした。調整池は指導要綱というよりも、地形的に必要という物理的な問題でしたが、結局は開発面積の3割くらいしか住宅地にならないことが分かり、土地の買値も高かったので、企業採算的にもまったく絶望状態でした。

交通も当時は常総線程度でしたし、岩上県知事の(許可は)難しいという判断もあって開発行為の事前審査も進まなかったのも、子会社の販売会社ではこの案件はやめようという話になりました。実は三井の役員会でも撤退・売却の提言が出ていました。公団に開発を引き受けてくれるよう交渉したこともありましたが、断られたそうです。とにかくどうにもならない状態で、江戸会長も郷土の茨城に貢献したいとの願望から、何とかならないものかと心配され、経過を聞くため隔日ぐらいに早朝の私の自宅に電話をかけてきて激励してくださいました。

そこで、私は再度時間をもらって勉強し、検討してみたところ、とにかく東京から40キロ圏だし、将来は高速道路も通り、関鉄も増強されるという条件ですから、将来的にはもっと状況が良くなるだろうと、当時はもちろんつくばエクスプレスは予想できませんでした。とにかくやるだけやってみようという結論を出しました。私は役員会で、採算はゼロ、そして今後もっとお金が掛かりますが、県や町行政にも相談をかけた状態で、行政側にも地元にも真剣に検討してくださる方々が出始めており、今さらやめるわけにはいかないと説明し、何とかやらせてもらうことになりました。

先ほどの高坂さんのお話どおり、町はちょうど公団の開発で手一杯で、大変迷惑な話だと、当初は町長はじめ皆さんに冷たく扱われました。

ともあれ、山積している課題をまずは一つ一つ解決して進むしかない、まず雨水排水問題について取り掛かりました。小貝川岡堰ですが、建設省の元事務次官に山本三郎さんという方がいましたが、その方は江戸氏の水戸高時代の後輩で、若いころ岡堰の大改造を行い、難題の治水を解決されました。このため地元では神様のように感謝されていましたので、その方をお願いして岡堰に話を通してもらいました。

守谷土地改良区では、理事長や専務には三井なんか知らないと言われてましたが、事務局長は一つ一つ解決していきましょうと、色々と誘導やご指導をしてくれて、私も小絹から排水路沿いに下高井の機場までつぶさに歩いて回り、地元と対話しながら調べました。当時は下高井機場がパワー不足で更新と増強の問題があり、費用的にご負担申し上げたりしながらご理解を得ていきました。

次の問題は汚水排水で、取手の戸頭に持っていけるか交渉するため、会田町長をお願いして、一緒に取手市まで行っていただきました。しかし、当時の取手市長からは協力を得ることができませんでした。

結局流すルートがないので、色々と勉強させていただこうと守谷の地図を凝視しましたら、下水道は公団の両団地の中だけの計画となっていました。協力した守谷の既成市街地の方々はどうするのかと尋ねると、将来は入るだろうが、実際は費用の面など問題があって入るめどは立っていないということでした。

そこで、当時企画課におられた大徳さんに資料をもらって、ひそかに勉強しました。「みずき野」から役場前経由で野木崎の汚水処理場に持っていった場合の下水道建設費用や、そもそも物理的に通せるかなどを検討し、南守谷から野木崎までを何度も踏査したものです。

高橋さんがよくご存知だと思いますが、当時は下水道建設するに当たっては、段差がある高低差は技術的に嫌がられていました。ポンプで上げるのは嫌がられ、自然流下が良いとされていたのです。しかし、あのルートは何箇所か高低差がありました。

そこで、高橋さんにお知恵をいただきつつ、町長や大徳さんにご説明しながら下水道建設計画を作りました。進行中の公団・下水道事業計画の変更

と拡大を提案した訳です。私は、これは三井のためだけでなく、公団等の大きな開発を受け入れ、協力されてきた守谷の既成市街地の方々に必ず貢献できると確信していました。

私の提案を受け、会田町長が最も心配されたのは将来の財政負担でした。不足する建設費用は会社に出させますと申し上げましたが、その点について検証が必要だと言われました。このため、当時はコンピュータなんてありませんから、三井のスタッフもお手伝いして、大徳さんと一緒に30年先の流入人口や所得のモデルを手計算で算出しました。それは大変な作業でしたが、三井の負担金を折り込んだ結果、どうやら大丈夫という見通しが立ちました。

三井が負担するとした金額は、当時で30億円くらいでしたから、帰って役員会で報告したら、「みずき野」の開発許可も得ていないのにと散々に怒られました。しかし、大規模な土地を取得し、開発構想を地元提示した大企業としてはやるしかないと説明して継続審議となり、これで会田町長の信頼を得ることができました。

昭和52年9月に会田町長に呼ばれて、大徳さんも同席される中、「石崎さん、担当は代わらないでしょうね、大丈夫でしょうね。」と念を押され、下水道建設をやるという最終決断が下されたのです。会田町長が長期間相当悩まれ、熟慮されていたことは面会する度に感じていましたが、こうして、町史に残る大決断をされたのでした。

町長は下水道をやる決心されてから、ご自身もかなり勉強され、一緒に神奈川などに視察に行きました。筑波にも行きましたが、そこでは町長自らがマンホールにもぐって、こういう水が流れているなら安心だと、実際に確認するなど本当に努力されていました。

パリでは120年以上前にナポレオン3世が本格的下水道を造ってセーヌ川を綺麗にして、世界的に美しい都市にしたという話(*)をさせていただいた記憶もあります。お酒を飲みながら、下水道がまちづくりにいかに大事かということをよくお話したものです。

次に会社として大きな問題となったのは、中学校建設です。県の指導要綱では小中学校を区域内に作らねばならなかったのですが、それでは民間事業として成り立ちません。そのとき、当時教育委員会にいた高坂さんに、「区域外だが、近くに中学校を建設する案件(愛宕中学校建設)がある」と教えていただいて、これは当方においては願ったりかなったりと、結局は区域内に中学校を作るのではなく、かなり大きな建設負担金を支払うことで区域外とさせてもらったのです。これによって、民間事業として成り立つめどがついてきました。

そのころには常磐自動車道路の開通見通しも立ち(昭和56年谷和原インター開通)、大和根橋有料道路建設も開通に向けて進んでおり(昭和55年開通)、常総線も増強される、町も下水道計画の拡大を決定したと、これだけの条件が揃ったのでやるしかない、再度役員会にかけたところ6~7年にわたる努力も理解され、事業の最終承認を取りつけました。

すると今度は、高坂さんから郷州原には文化財（*）があると連絡を受けました。慌てて対応をお願いし、結局事前調査に約1年をかけて、一部は残すようにという指示を受けて文化財公園として残すこととしました。

そうして、やっと昭和54年3月に、町の同意に基づき県から開発許可をいただいたのですが、その後、建設省において民間事業者の大規模開発に対して公共施設整備負担を軽減するための制度（住宅宅地関連公共施設整備促進事業制度（*））が適用されましたから、都市計画道路や公共下水道、義務教育施設などについての我々の負担が軽くなり、企業として何とか前向きに取り組むことができました。

消防署や公民館建設も費用的に協力し、ようやく昭和57年2月に第1回の住宅販売を開始しました。販売戸数は60戸だったと思いますが即日完売で、当時は北守谷団地と競合する状況でしたが、こちらに注目が集まったように覚えています。

その後の展開ですが、1985年の科学万博に向けての準備が、その4年前から始まり、私は地元で詳しいということから国・県と博覧会協会が始めた作業に呼ばれて、どうやって人を運ぶかということを検討しました。当時つくばエクスプレスはまだ予定されていませんから、（常磐線快速電車を）上野から取手経由で常総線を広げて小絹辺りへ持ってこようと、建設省や茨城県と一緒に、事務方として建設・運輸計画から資金計画まで膨大な勉強をしました。かなり研究したのですが、取手から常総線に入る急カーブでは快速電車は編成が長く、通過は物理的に不可能との結論になりました。今から考えると、この作業がつくばエクスプレスにつながったのだと思います。結果的に科学万博には間に合いませんでしたが、これも一つご記憶にとどめていただけたらと思います。

それから、ヒルズ美園についてですが、みずき野も何とか事業化できたというとき、公団から取り残されたようなちょっと低い土地であった乙子高野地区、次にあそこを何とかできないかということになりました。当時あそこは市街化調整区域でしたが、今回は事前に地元にも相談して、市街化区域に編入してもらうことを前提として区画整理事業という手法で進めることとなりました。

開発行為を進めると、地権者は土地を売って税金を払うことになります。一方、区画整理事業を進めると、（区画整理で整備した後に土地を売った方が）税制上有利になる点が地権者にとってメリットになりました。また、企業からすると先行取得の土地代金を寝かせないで済むため金利負担が軽減されるという利点がありましたので、地元や行政の皆さんのご理解とご協力のもと、区画整理事業で進めさせていただきました。

穂戸田 （下水道計画が拡大したおかげで）本当に守谷は街中の水が綺麗です。守谷は下水道整備もされていますが、普及率も良いですからね。

石崎 県内一でしょう？ 東京都は別として、市町村でこんなに高い普及率のと

ころはないでしょう。

司会 日本一ですね。現在、普及率は100%で、加入率は96%を超えています。

穂戸田 守谷は加入率も良いですが、下水道の受益者負担金納入率も良いです。それは、守谷に一括納付報奨金制度があるからだといいます。

石崎 昔、街を歩いたときには沿線の皆さんに怒られたものです。「俺は下水道なんか要らない、畑にまくからお金は負担しない」と言われたり怒られたりしながらも、納得していただくため説明して回りました。

高坂 「便所が一つしかないのに、何でこんなに取られるのか」と言われたりもしました。「屋敷が広いんだからしょうがない」と答えたものです。

司会 下水道の負担金は、その土地の面積が関係しますからね。ところで、最初に金子不動産が、みずき野の土地を虫食い状態ではありましたが、見つけてきた経緯は何か聞いていますか？

石崎 その前に色々な話があったのでしょうか。ゴルフ場建設の話とか、そういう話だけを聞いて、金子も実際は確かめないで買ったのではないのでしょうか。

鮎川 そうですね、みずき野はかなり昔、ゴルフ場を造成するという話がありました。反対が多くて実現しませんでした。

穂戸田 あの頃のみずき野は、谷津田で場所が悪いところでしたから、あのまま放置されていたら、産業廃棄物とかゴミ捨て場になってしまったかもしれませんよね。

鮎川 あの辺りは、昔は郷州原（ごうしゅうっぱら）と呼ばれていて、踏むとふかふかと地面が沈んだりする湿地帯で、子どものころはよくあそこで遊んだりしましたね。湿原のような土地でした。

石崎 そうでしたね。ですからみずき野は、地盤改良にかなりのお金がかかりました。

穂戸田 三井不動産だからそれだけのお金をかけられたのでしょうか、他の会社なら投げてしまったかもしれません。ゴルフ場だってだめでしたしね。

司会 （みずき野団地の）計画の経緯は、我々の考えていたのとはずいぶん違うものでしたね。

石崎 そういう意味で、私どもも一度はあきらめようとしたものをここまでこられたのは、守谷町行政や県及び関係各位のご見識とご理解のお陰でありまして、頭の下がる思いです。

大徳 いえ、こちらこそ石崎さんにはご無理を申し上げました。

石崎 用地買収に当たっての苦労は、色々とありましたね。開発に同意していただけで、最終的に山を残したこともありました。どうにも進まないの、周りを切って山を残したのです。
また、夜中の2時や3時に地権者のご家族とお話したこともあります。同地にも結構地権者がおられたので、よく行きましたね。一番弱ったのは、行っても返事をしてくださらないし、「分からない」の一点張りだった方です。困り果てて、「どうしたらよいでしょう」とお尋ねしましたら、先祖のお墓に聞いてくれと言われました。

司会 みずき野団地については、当初収支がつりあえば良いくらいで始まったというお話でしたが、あそこは高級住宅地のイメージがあります。通常ですと、収益を出すには中高層という計画が出てきても良さそうですが、そういう計画はまったくなかったのですか？

石崎 中高層は構想になかったですね。戸頭の中高層の値段を考えると、同じような値段なら戸建を買うだろうという確信に近い目論見があって、すべて戸建という計画になりました。結果的に良かったと思っています。

司会 中には億単位の物件もあったと聞いていますが。

石崎 それはなかったと思いますよ。

司会 先ほどのお話にありましたが、昭和57年入居開始の際には倍率は11倍で即日完売でしたが、一時、全体的に売れ行きが落ちたことがありましたね。

石崎 販売期間が長いので、どうしても経済不況の波に陥ることもあります。それが大規模開発のつらいところでもあります。実は、もっと小分けにして売ってしまおうとか、色々な話も出ていました。しかしあれだけの街を造りましたからそれはできないと。おかげさまで最初に住んだ方々が環境を大事にされる良い方たちだったので、街の雰囲気非常に良く、それを壊さないようにしようと。
売りづらかった時期もありますが、新大利根橋有料道路ができてバスが通ることになりました。あれは大きかったですね。あれがなければあそこまでできなかったですね。

司会 新大利根橋の話は後から出たものですね。

石崎 そうです。後からですね。また、都市計画道路郷州戸頭線がみずき野を南北に通るのですが、あれも良かったですね。柏からみずき野、そしてつくばまで続きますから。

司会 三井不動産がみずき野をつくったとき、既に千葉県まで話を通していたのではという噂もあったくらいです。

石崎 全体的な道路敷設は、建設省と県が計画していましたよ。

大徳 三井ですからそこまでやっているだろうという話もあったのです。

石崎 そんなことはないですよ。
そういえば、江戸会長は茨城に来るたびによく言っていました。「皆さん、焦るな」と。(茨城の開発は)千葉と比べて色々な点で遅れており、我々も正直焦っていたのですが、「焦ることはない、開発が遅れても先に進んだものの失敗や教訓を学び、より良き計画を作れるから乗り越えるチャンスがある」とよく言われていました。
「逆転優位」だと私も言っていました、遅れているから学び、知恵と努力で乗り越えられるのだと。
実際茨城はそうなっています。つくばエクスプレスは首都圏でも高速・快適・安全等レベルの高い列車です。お客さんも違いますよ。利発そうな若い方や学者さん、会話で2か国語を使う方などたくさんいます。今では神奈川や千葉の方が老化しているように思えます。

司会 学園都市がなかったら、開発は遅れていたでしょうね。

石崎 まったくその通りです。学園の開発があって、守谷は恵まれていましたね。

■つくばエクスプレス整備と周辺地区整備について

司会 ではいよいよ、最後のテーマですが、守谷を大きく変えたつくばエクスプレスについてです。当時は常磐新線と呼んでいましたが、昭和60年の7月に運輸政策審議会の答申があって新線敷設が決定されたわけです。それまでの経過というか、一部誘致合戦もあったとも聞いていますが、答申までの経緯はどなたが一番詳しいでしょうか。

高坂 私の知っている限りでは、答申が出る前は、第二常磐線といって、ルート案は全部で4つありました。
当時の県の担当課は鉄道交通課で、建設省や自治省の職員が課長として出向されていました。そこでは取手ルート、守谷ルート、水海道ルート、岩井ルートまで考えており、各自治体で誘致の陳情を行ったと聞いています。
「ほかでは陳情をやっているようですが、守谷は(陳情活動をしなくても)よいのですか」と大和田町長に尋ねたところ、「ルートは守谷に決まっているからしなくてよい」と言われた記憶がありますね。結局は昭和60年7月に、東京から守谷町南部ということで答申が決まりました。

石崎 つくばエクスプレスのルートについてですが、それに絡んで、ぜひご記録いただきたい話があります。

三井不動産は筑波からのご縁で守谷の開発から科学万博や万博の鉄道についてお手伝いしていましたが、つくばエクスプレスが柏北部を通ることと

なり、三井が所有している柏ゴルフ場の問題が起こりました。

つくばエクスプレスが南から北に上ってくるにはどうしても柏ゴルフ場にぶつかることとなり、鉄道事業者も三井不動産もこれは難しいと言っていました。しかし回避するとなると南は住宅密集地、北は工業団地と、どちらも用地取得が困難な地区で、事業者側はやはりゴルフ場を通すしかないという結論になりました。三井側としては、古くから名門と言われていたゴルフ場（昭和 36 年開場）ですから会員が大勢おりまして、社内でも大騒ぎになり、何とか避けてもらうべきだとの意見が大勢でした。

会員の反対も大変なもので、株主総会にまで会員有志の方々が出席して異議を述べるといった状況でした。地権者は地下を通せと言っていたのですが、地下を通すとなると莫大な建設費がかかり、開通そのものが危ぶまれるため到底無理と事業者側は判断していました。

更にルート決定に大きく影響した要因はもう一つあって、それは新線が利根川を渡るための架橋の位置でした。利根川には既に常磐自動車道がかかっていたため、治水の関係上、架橋範囲は常磐自動車道から 200m 以上離すという制約がありました。しかも千葉県・茨城県両岸には 3 つの調節池があり、それぞれの位置から 500m 以上は離すという制約もあったのです。こういった条件から架橋の位置は限定されてしまい、流山方面からその位置を結ぶと、先ほどの柏ゴルフ場の通過は避けられないという結果となりました。

千葉県や茨城県の知事にも何とかゴルフ場を犠牲にできないかと頼まれ、結局、常磐新線計画及び柏北部中央地区一体型特定土地地区画整理事業に含まれることとなって、2001 年（平成 13 年）に閉場を余儀なくされました。このように、柏ゴルフ場や架橋の問題がキーポイントとなり、千葉県側から都合よく守谷に入ったと言えます。これらの事情がなければ、水海道や戸頭の方に変っていたかも知れません。結果として守谷にとっては良かったのですが、名門ゴルフ場は一つなくなりましたね。これも一つ、守谷の歴史に関連してご記憶いただければと思います。

余談ですが、江戸会長自らが松の木を何本も植え、手塩にかけて作って運営した名門ゴルフ場が、自ら誘導した筑波学園都市と都心とを結ぶ常磐新線に協力するため、開業 40 年目に閉場したという因縁には、何とも感想の言葉が見つかりません。

司会

昭和 60 年に答申があつて、石崎さんのおっしゃる事情もあつて、ルートは守谷町南部となりました。また、第一期工事は守谷町南部で止まっていますが、その後、第二期工事として守谷町かわらず、現ルートは守谷の中心部を通っていますが、そこに至る経緯についてお話いただけますか。

鮎川

昭和 60 年に答申が出されたとき、私は企画財政課にいましたが、（答申で出された守谷町南部ではなく守谷の中央を通してほしいという）守谷町民の陳情書を出すことになり、町民から陳情書をもってまとめました。それを、大和田町長と私と担当職員との 3 人で葉梨信行衆議院議員の東京事務所へ行き、案内していただいて運輸省に提出しました。

高坂 私が（鮎川さんから）引継いだときはその話はなかったですね。私が知っているのは、まず大和田町長が、北でも南でもない守谷中央が良いと、そういう案を出されたのです。
そのときに私と穂戸田さんは、500 軒の家をどうやって片付けるんですかと話したら、では、ほかに案があるかと言われ、そのときに高橋さんが小絹寄りのルート案を出しました。
こうして守谷は、A の南守谷、B の守谷中心部、B ダッシュとしてそれよりやや小絹寄りの 3 ルートを出しました。しかし、県からそれは問題があるから決まるまでは秘密にしてくれと言われました。そこで新聞記者に知られないようにと、東京で協議した記憶があります。

しかし、守谷の提示したルート案では、石崎さんがおっしゃったように常磐高速道路の橋梁との位置関係がありましたから、守谷中央を通すには建設省の意向が大切だということになりました。
当初のルートである守谷町南部は、治水上非常に良い場所だったのですが、県の担当課長が、もっと中央にという大和田町長の意向を汲んで、利根川上流事務所で検討してもらえないかという話をしてくれたそうです。

大徳 私は当時、議会事務局にいました。大和田町長は、どうせ持ってくるなら南でも北でもなく、守谷駅だとおっしゃっていました。
またもう一つは、守谷町南部コースだと対岸の千葉県ルートが現在の常磐線とそれほど違わないし、認可も相当かかるだろうから、こちら側（守谷駅）に持ってこないとだめだと。そういうことで大和田さんは、柏市長にルートを北へ上げるよう協力してほしいと呼びかけていましたね。
ただ、実際は守谷駅に決まったけれど、その先のつくばに行くために守谷内部のルートがずいぶん変わって蛇行しました。

高坂 車両基地問題にしても、流山に車両基地、操車場（*）があったので、あそこが車両基地になるかと思っていましたが、守谷に決まりました。流山に決まれば恐らく守谷止まりでしたね。
ところが、茨城県は常磐新線をどうしてもつくばまで持っていきたい、だから守谷に車両基地をとという話だったらしいですね。
高橋さん、（守谷駅より小絹寄りを通るという）B ダッシュの案ですが、クレトイシに協力を打診したこともありましたよね。

高橋 そうですね。当時の茨城県の担当課長を中心に働きかけたと聴いています。

司会 国道 294 号側は多少宅地がありましたが、工事的には、B ダッシュとなるクレトイシルートが、費用や期間の問題からすると一番良かったようです。あの当時、町内でも地下で通せという話もありましたね。それはやはりお金がかかるということで頓挫したのですか。

高坂 鮎川さんから引継いだとき、地下方式も検討してくれと言われましたが、

とても言い出せないまま、高架方式となりました。町でも当初は、景観を考へて地下方式を検討したこともありましたが、高架方式と比べて負担増となる額は150億円とも言われ、将来の維持管理も大変だということで、断念したのです。

大柏地区は最後まで（高架式に）反対していましたよね。

司会 大和田さんは、あれだけの家屋移転させるのだから、職員は汗をかかねばならないし、お金もかかると。そういう中で決断されたのですが、当時、議会や周辺にお住まいの市民の反応はどうだったんでしょうか？

高坂 座談会などやるときは、担当職員は自分の居住地区を避けた地区を担当しました。私は土塔だから栄町や新町、穂戸田さんは土塔と海老原町と、二人で分けましたよね。そうしないと、地元の人に怒られますから。

司会 反対運動はかなり強かったのですか？

穂戸田 海老原町などは大変でした。地元の議員さんもかなり強く反対していました。

司会 議会の反応はどうでしたか。

大徳 議会は、やはり大柏地区からの地下方式陳情を、県や新線会社に対して行っていました。町執行部とも一緒に行ったことがありますね。ただ、実現にお金がかかるというので、やはり途中であきらめ状態になりました。

石崎 市は鉄道会社に負担はしなかったのですか？

高坂 市は株主として出資しています。

司会 守谷東（特定土地区画整理事業）は、新線ルートがなかなか決まらないために事業が遅れました。造成工事に入れないまま、ようやくルートが決定しましたが、その時点で既に相当遅れてしまったことは事実ですよ。

高坂 中央公民館にテントを張って、町民の意見を聴くための公聴会を開いたのですが、そのときに守谷東（特定土地区画整理事業）と新線と美園の計画が一緒に動き出したのです。このように3つの計画のスタートは同じだったのですが、新線ルートがなかなか決まらないから、守谷東が先行して始まってしまったのです。それによって換地処分や保留地販売も奮わないで事業費が増大し、組合の方々は大変な思いをしたと思います。

穂戸田 守谷東（特定土地区画整理事業）については組合の区画整理事業ではなくて、三井不動産にお願いできないか聞いてみたが、断られたそうです。

石崎 そうですね、あのころはみずき野が売れなくて大変な時期でしたから無理でした。規模が充分でないながらも何とか出来ないかと一応検討はしまし

たが、会社としてはどうにもならなかったです。

司会 負担は、という話がありましたが、新線会社（首都圏新都市鉄道株式会社）が第3セクターとなり、各自治体が出資することになりましたが、その経緯は、高橋さんがご存知ですか？

高橋 鉄道会社の負担割合などはもう決まっているような感じで、町がどうのこうの言える状況ではありませんでした。

司会 けれど、20数億円という額は、町としてはかなりの負担でしたよね。

高橋 当初は、無利子の地方債を発行するという話でした。ですから無利子で借りているはずですよ。

そもそも、つくばエクスプレスや駅前整備の問題で一番肝心なのは、当時の大和田町長が関東鉄道の旧守谷駅に交差させた、という事実です。当時、大和田町長に「どうだ、やれるか。」と問われて、私は「できます。」と答えました。と言いますのは、下水道事業などを経験したことで町職員が育っていましたから。ですから、もりや工業団地も直接自分たちの手でやらせてほしいとお願いしていました。

この駅前も、ほかの沿線都市では公団などで整備をしていますが、町が自前で駅前土地区画整理事業をやれば、職員はレベルアップを図れる、だから苦勞してでも職員にやらせてほしい、という話をしました。

もりや工業団地も、当初は公団や企業が主体に整備するという話もあったのですが、色々な事情ですべてだめになって町主体で整備したのです。

現在のまちづくり日本一という話も、職員のレベルが向上してきたからだと思います。そしてその礎石を作ったのは、会田前町長であり、大和田町長だったと思います。人づくりこそ財産です。三井不動産など大企業と直に接して一緒に仕事をする中で職員のレベルが上がったのです。そしてそれが、現在のつくばと守谷の違いでしょう。つくばはそういう作業は全て委託で行ったのだそうです。そこが会田前町長や大和田さんの偉大なところだったと思います。

基本は人づくりであるという、その点を守谷の伝統として長く残してほしいですね。

また、先ほど下水道の負担の問題で30億という話がありましたが、総額は30億くらいでしたが、三井不動産から直接もらったのは12~3億だったと思います。北団地からの（下水道）幹線については、全額公団にお願いしました。そのほかの負担額は流量比で計算しましたが、実際に管渠を敷設するとなると、（管を）小さくする、大きくするということは、当時のシールド工法（*）ではできませんでした。そういうことも、三井不動産と勉強してやったわけです。

石崎 先ほど申し上げた 30 億という額は、国庫補助金が出ないという覚悟で役員会に諮った金額です。

高橋 当時の民間による住宅地開発事業では、道路、下水道、公園、また、学校建設の費用は、大部分が開発業者負担となっていました。昭和 53 年に創設された住宅地関連公共施設整備促進事業を、三井不動産が石崎さん中心となって作られたという点が、よかったのだと思います。

石崎 そうですね、あれで採算が合ったところがあります。

高橋 あれは茨城で初めてですよ。そういうように、私たちが感謝しなくてはいけないのは、先代、先々代町長が、色々なところで人づくりをしてくれた、そういうところを肝に銘じ、努力してきた、それで今の守谷があるのだと思います。

高坂 確かに、守谷は昔から安定政権でした。近隣市町村は始終首長が替わっていましたが、守谷は、吉田さんが 4 期、会田さんは 3 期途中で 10 年、大和田さんは 4 期途中で 14 年、現市長は 5 期目で 17 年目に入っています。そういう点で守谷は非常に安定政権で、派閥争いもありませんし、仕事は多いし、3 月の議会には他自治体では補助金返上などあったようですが、守谷はすべて消化できていました。また、守谷の職員は県との交渉なども自ら行っていました。場所まで設定して、県職員を待っていて、帰ってきたらヒアリングすると。確かに守谷の職員は、トレーニングされてきましたね。

石崎 そう言えば、私は大和田町長ともよくお話をしましたが、「石崎さん、およそ命ある物に、道端の雑草にすら 1 本も無駄がない、職員にも無駄な職員はいないはずだ」と常々おっしゃっていました。そういう気持ちで町政に臨んでおられるのだと、感銘を受けた記憶がありますね。

高坂 我々がうまくいったのは、そういう環境があったことと、議会も良かったんです。それに当時は、建設省に行ってヒアリングしても、コンサルがないと入れてくれなかったのですが、町の常磐新線協議会会長を務めていた小島重次先生など色々な方が、町のために一生懸命資料を作ってくれたのです。そういうバックアップも良かったです。全て条件が良かったですね。ほかの町村がうらやましがっていましたよ。守谷は仕事があつて良いなど。

司会 それで、つくばエクスプレスの話ですが、今の守谷駅に新線ルートをもつてくることになって、かなり反対意見もある中、区画整理事業で行うことになりました。しかし道路は非常に狭いし、海老原町にあった長龍寺の借家の立ち退きについての問題もありました。そういう状況で皆さんにご賛同いただくために、借家の方との交渉や減歩緩和などあったと思いますが、主にどんな背景があつて、それによってどう進んだとか、そういったお話

をお聞かせいただけますか？

高橋

駅前にお住まいだった方々も、区画整理とはなんぞやということは、南北団地や三井の事例などで、ある程度は理解してもらっていました。ただ、守谷東は減歩率（*）が50%強ともいわれ、駅前で減歩率がどのくらいになるのかがネックでした。駅前の町有地がどのように活用されるかという点も心配されていたようです。

それともう一つ、以前は公共事業の移転の補償条件があまり良くなかったので、移転された後に本当に家が建つのかという、地権者の不安も大きかったようです。その二つが大きな問題になっていましたね。

町有地については、大和田町長や鮎川さん、穂戸田さん、高坂さんが平成5年に完成させたもりや工業団地の整備事業での余剰金がありました。駅前の区画整理をするに当たって、駅前広場は全町民が使うのだから、周辺住民だけにその負担をさせるのではなく、町全体で負担しましょう（＝その余剰金を充てる）と、そういう話を議会に持っていったのです。議会でもそれはそうだということで（工業団地のお金を使うことについて）了解が得られた、その点は今でも素晴らしい選択だったと思います。

次に先行用地買収（*）をするに当たって、建物移転が実際どのようになるかについて、懇談会で事例を公表したいとお願いしたところ、驚いたことに7軒の方が手を挙げてくれたのです。一般の7軒の方が、実際に建物を移転したら移転費はどのくらいもらえるかなど、実名を出して公表してよいと言ってくれました。

そこで事例として調査して公表したら、このくらいの補償をしてもらえるのなら移転問題は大丈夫、ということになりました。こうして、移転して家を建てるお金は、大部分が家屋補償額で何とかなるという話が徐々に浸透し、理解を得られるようになったのです。この二つが大きいですね。

大和田町長は、当時バブルがはじける直前でしたが、土地価格は鑑定評価をもとに買い上げました。最初は駅前は坪80万円くらいしましたよ。

海老原町の借地権の問題については、鮎川さんや高坂さんなどがよくご存知だと思いますが、長龍寺も地権者との間で困っていたようです。補償割合が一番の問題でしたが、最終的にはお互い歩み寄ったということでしょうか。

また、ネックとなった減歩率も、当初の計画であった33%を、30%以内に納めればOKという話が感触的に出てきました。そこで、大和田さんがその4%弱を先行投資として買うことにしたのです。すごいことだと思いますよ。だから地権者の皆さんが納得してくれたのです。

駅前の区画整理事業は今月末（平成22年3月末）に終了しますが、1年遅れでこれだけの事業ができたというのは、市が誠実に、地権者の方々とこまめに話し合いを行い、信頼関係を築けたということでしょうね。トップ

に立つ市長をはじめ、職員皆さんの信用あつての事業だったと思います。

司会 確かに、短期間であれだけの整理を行うというのは他市町村を見ても例がないですよ。つくばエクスプレスのおかげもありましたが、地権者の皆さんに理解があったから、事業の竣工を迎えられたのだと思いますね。これは本当に大変な事業であったと思います。

穂戸田 あんなにあった家がどこに行ったのかと思いますよね。

高橋 あのときに大和田さんは、なるべく全職員を、1年でも良いから駅前整理に担当させろと言っていました。それによって地元の人との接触の仕方、対応の仕方がレベルアップされるだろうと。職員の皆さんが誠意を持って事業に当たったから（成功した）と思いますよ。私もそうですが、あの経験によって多くの職員が成長できたと思います。ありがたい話ですよ。

高坂 当時我々は、駅前の人たちがどのくらい出て行くか、そして戻ってくるかとよく議論したものです。計算上は半分以上は戻るだろうと踏んでいましたが、ほとんどが戻らないことになりました。そのとき、町はその人たちの代替地にするため、県開発公社の先買いしていた土地を買ったのです。

その後バブルが来て、駅前の人たちは調整区域の広い土地に今まで以上の家を補償費で建てられるから、町で用意した土地はいらないということになりました。

それからバブルがはじけて（土地が売れず）困ったなど思っていたら、最終的には全て売れて、損をしませんでした。これは嬉しい誤算でしたね。損をしなかったといっても、トータルの話ですがね。

もともとは工業団地のお金が、40数億あったのです。そういうお金があったので、先行して用地を取得できたのですよね。

司会 今振り返ると、つくばエクスプレスの開通が5年遅れましたが、逆に言うと5年遅れなかったら区画整理はどうにもならなかったでしょうね。つくばエクスプレスが当初の計画どおり12年に開業していたら、（区画整理事業は）とても間に合わなかったでしょう。

高坂 そうですね、結果的に5年遅れてよかったんでしょうね。

穂戸田 それにしても、旧守谷の人たちは温厚ですよ。あの当時、守谷東の土地区画整理事業は坪5万円くらいの赤字を出したんですよ。普通では裁判沙汰になってもおかしくないです。なかなかこういうことはできません。

司会 守谷は色々な意味で、タイミングが良かったです。守谷東が終息できたのも、つくばエクスプレスが開通して地価が上がったということが大きいですし、工業団地もアサヒビール(株)の百周年と守谷の百周年が重なったご縁があつて、あそこに誘致できました。

開発会社からは、マンションは利根川を渡らないと言われたことでもあります。つくばエクスプレスの試運転以降、マンション建設の話がばたばたと出ました。最終的に500戸ものマンションが守谷にできたりして、我々が想定していた規模はせいぜい5~6階建てのもので、それが100mの30階建てとは予想もできませんでした。

■守谷市のこれまでのまちづくりと今後の展開について

司会 それでは最後に、合併からこれまでのまちづくりに携わったご感想や、守谷の今後を考えて何かご意見などあれば、お聞かせください。まず最初に、石崎さんからお願いしてよろしいでしょうか。

石崎 守谷は、本当に珍しい事例だと思います。やはり、住民の資質、レベル、そして行政のレベルも大きな要素だったと思います。全国の市町村を見ても、守谷のような事例は滅多にないと思います。

これまで色々述べてきましたように、東京から筑波へという壮大な開発のポテンシャルのおかげで守谷は首尾よく浮上し、その後は公団や三井を受け入れ、巧みにまちづくりの舵取りを行って輝かしい成果を残されました。おかげさまで私たち三井も、一度はあきらめたものが生き返ったという感じで、みずき野団地は、会田町長から大和田町長へと受け継がれたまちづくり方針と、行政の皆さんや関係機関の皆さん、そして地元地権者の皆様のご協力とお力添えがあったからできたことだと思います。私は三井をやめた人間ですが、何よりも住んでくださった方をはじめ、地元の皆様が喜んでくれることが嬉しいですし、携わった者として安堵し、願いがかなったという気持ちです。

私事ですが、私は社内でも異例の長期間、守谷の開発を担当したのですが、寝食を欠かしても気にならない程、この仕事に没頭していました。なぜだろうと後になって考えたところ、会社のためというのは当然のことですが、それよりもむしろ首長はじめ行政の皆さんの献身と努力の熱気に私が燃焼させられていたのだという気がしています。

そんな守谷での日々の中、忘れ難い思い出は数え切れないほどありますが、最後に一つ語らせていただきたいのは、町が工業団地を整備されて、優良企業を誘致されていたころの出来事です。

ある日、私は大和田町長に呼ばれまして、「アサヒビールが来たいと言っている。近いうちに経営幹部が来るので同席するように。」とお誘いを受けました。当日、私は部外者ですからどうしたものかと末席におりましたら、「アサヒさん、町は下水道を、前町長が大変な決断をして三井と苦勞して作ったのですよ。これで貴社は安心して操業できるのですよ。」と紹介してくださって、大和田町長の深いご配慮に感動いたしたことは忘れられません。

改めて、故人となられた方も含めた関係者の皆さまに対して、心から敬意を表し、厚く御礼を申し上げたいと思います。

併せて、何もできませんが、今後の守谷についても気になっております。今後どうしていく、ということは大きな問題です。他自治体との競争もありますし。ただ、圧倒的に有利な点は、やはり首都圏でもハイレベルなつくばエクスプレスの存在です。お客さんもハイレベルで、突き当たりには筑波大があるし、これから本郷から東大理科系が柏に集まります。そういった学校教育関係ができてきて、沿線の学校のレベルが非常に上がってきているとも聞いています。これらはすべて筑波から派生した県南地域全体の開発の流れにあり、この恵まれた環境を生かしたのも、市民の皆さんや行政の皆さんであったことは事実です。

今後も新線を見ながら、後輩の皆さんに、他自治体に負けないまちづくりを頑張ってもらいたいと思います。市民の皆さんに対して、みんなでまちづくりをしていきたいと思いますとおっしゃっていただければ良いと思いますね。

誠に僭越ではございますが、こういった座談会に参加させていただいて、感謝申し上げます。有難うございました。

司会 有難うございました。では次に鮎川さん、お願いいたします。

鮎川 昭和30年の1町3か村合併当時、取手町、水海道市は開発が進み、人口が増えていました。一方、守谷は人口も少なくなっており、農業が主体で一体どうなるのかと思っていました。取手と水海道に挟まれて、そこを追い越すにはどうしたら良いかと考えたものですが、幸いにして高速道路、あるいは鉄道が通ったりして環境が非常に良くなりました。今まで何回も皆さんが言っていますが、これも町民の方、市民の方が協力してくれたおかげです。また、高橋さんが言うようにこれまでの首長である会田さん、大和田さんの見る目があって、また職員の教育も良く、スムーズに発展に移行してきたのだと思います。これからも石崎さんがおっしゃるように、職員はもちろん市民の方も一緒になって協力しながら、守谷がなお一層発展していければと思います。有難うございました。

司会 有難うございました。では高坂さん、お願いします。

高坂 明治22年、取手や水海道、柏がまだ村だったころ、守谷には銚子に抜ける裏関道（旧銚子街道、旧市街地の南北の街路）が通っており、江戸時代初期に城下町として繁栄していた経緯もあって、町になりました。しかし実際は、守谷が町ならタニシも魚などと言われ、私もそう言われて悔しい思いをしましたが、実際のところ、水海道や岩井、取手が目標だった時代もあったのです。それが今や、尾っぽを踏んだどころか、そういう自治体から羨ましがられるようになって嬉しいですね。

けれど、日本一になったといわれても、我々からするとそうでもないと思いますし、思い上がってはいけないと思います。

我々が比較している近隣地域は、これからいくらでも絵を描けるわけですから。守谷はもう絵は描けません。35k㎡という狭い地域で、400haくらいは小貝川，利根川，鬼怒川の河川や河川敷で，それほど使える用地がありません。常総市などはこれから色々な絵が描けます。

従って，そういうところがこれから発展するかもしれません。そういう時代は必ず来るのではないのでしょうか。

そう考えると，つくばエクスプレスが通ったことによって，この地区は駅勢圏（*）が徒歩・自転車圏，自家用車圏，路線バス・関東鉄道アクセス，すべてが10km四方で他の自治体に出られる位置にあり，これからは商圈から何かからすべてを共有している時代に突入します。そういう意味から，単なる35k㎡というちっぽけな単位ではなく，今後はつくばエクスプレスの駅勢圏を中心に見据えてしかるべきだと思いますね。小さくまとまらないでほしいですね。今日は本当に有難うございました。

司会 では，穂戸田さん，お願いします。

穂戸田 守谷は，各地域がバランスよく開発されてきました。住民資質も温厚でした。公団の南北団地ができたことで，団地の中の道路も良くなり，皆さんが開発に関心を持つようになって，地域の道路も整備されてきました。そういう点では団地開発がすべてのひきがねになっているように思いますね。

今後は，駅の東側，クレトイシと永泉寺周辺の開発が始まりますが，どういふふうになるのか，この辺が整備されると東口は活気が出てくると期待しています。できれば働く場所もほしいと思いますね。昭和30年代の工場誘致で町に入った企業がなくなったのはさびしい限りですが，こういう時代ですから仕方ないとは思いますが。

一方，（同じつくばエクスプレス沿線にある）柏やオオタカの森を見ると，かなり開発が進んでいます。つくばでも（開発を）やっていますし，今の守谷を見るとそういうところに追いつけるのかなと危惧しています。

もちろん商業だけではいけません，そういう部分を，首長さん始め職員皆さんで頑張ってもらいたいですね。有難うございました。

司会 有難うございます。では，大徳さん，お願いします。

大徳 守谷は今まで，これだけの開発をしてきたのですから，今，穂戸田さんから話があったクレトイシ周辺の区画整理事業を最後にして，後は緑を大切にしてほしいと思います。簡単ですが，以上です。有難うございました。

司会 有難うございました。では最後になりましたが，高橋さん，お願いします。

高橋 今回の機会は，石崎さんの発案で作っていただいたと聞いていますが，本当に有難うございました。

話の中で色々と発言させていただきましたが、石崎さんが言われているように、時代はめぐるということを、副市長さん、少し考えていただきたいと思います。

高坂さんがおっしゃられたように、今は良いかもしれませんが、10年、20年後はどうなるのかと、常に先を見据えることがトップの方々の責任だと思います。ですから、改めて職員を大事にしてほしいですね。

今は、職員間同士の交流が少なくなってきたのではないのでしょうか。ですから、改めて今、職員を大事にしてほしいですね。私どもが導入した人事評価が岐路に立っていると思いますが、これを再度見直して、一般市民や私たちのようにリタイアした人からも、たいしたものと言われるような職員を、時間をかけても育ててほしいですね、職員を大事にしてほしいというのがお願いですね。以上です。どうも有難うございました。

司会

皆さん、本日は色々なお話をいただき、誠に有難うございました。

守谷ではまだまだ人口が増えています。これからは日本全体の人口が減っていく時代ですから、当然のことながら、いつかの時点で守谷の人口も減ってくることを想定して、今後を考えていかねばならないと思います。

これからも皆さん方のご指導を受けながら、守谷市職員一人ひとりが将来の守谷市を見据えて、市民の皆さんと協力しながら、色々なまちづくりを行って行けば良いと思います。そのためには、皆さん方に今後ともご指導を賜りますようお願い申し上げます。