

## ◆第142回研究会・共同企画2015★竜ヶ崎ニュータウン（活動記録＋評価集計結果）◆

企画■ニュータウン計画を検証する（4）～竜ヶ崎ニュータウンの計画を歩く～

（都市と住宅を考える会＋teku-teku 共同企画）

日時■2015年5月23日（土）13:30～17:00

コース■JR佐貫駅―（路線バス）―松葉コミュニティセンター<概要説明>～北竜台地区（東京通勤者向け開発；①共同分譲事業、②宅地の民卸、③初期入居対策、④戸建住宅地の街並み形成（宮脇檀監修）、⑤中心商業地区など）―（コミュニティバス）―龍ヶ岡地区（地域の新生活ゾーン開発；病院・スポーツ施設・大規模公園による中心ゾーン、新世紀邑住宅地）―（コミュニティバス）―龍ヶ崎旧市街・竜ヶ崎駅―（関東鉄道竜ヶ崎線）―佐貫駅<意見交換>

参加者■◎佐藤俊一（コーディネーター）、姉齒道信、大竹 亮、大塚英史、梶川義実、重永真理子、鈴木丞治、二瓶正史、村松紀明、山崎誠治（以上10名、敬称略）

企画主旨■竜ヶ崎ニュータウンは東京都心50キロ圏にあり、旧宅地開発公団の代表的事業として1977年から開発された約760ha、計画人口7万人の大規模ニュータウンです。「北竜台」「龍ヶ岡」の住宅地と「つくばの里工業団地」の3つのクラスターから構成されています。当地区では、ニュータウン開発における新しい事業方式が多く取り入れられました。①民間住宅事業者との共同分譲事業、②宅地の民卸、③初期入居対策、④戸建住宅地の街並み形成などは、開発事業からまちづくりへの転換を図るために、その後のニュータウン開発における基本的手法として定着しています。また、龍ヶ岡地区では、首都圏遠郊外という立地条件を生かし、新郊外主義（New suburbanism）を掲げ、市と連携して、病院やスポーツ施設によって新しい市の中心ゾーンを創るなど、魅力的な生活イメージを提案しています。

今回は、このような意欲的な試みの数々を実際に見て歩き、事業面での特色がその後の街の成熟にどのような効果があったのか、あるいは予測が変わったのかなどについて議論します。あわせて、人口減少時代における首都圏遠郊外のニュータウンの課題と今後のあり方についても、じっくり考えてみましょう。



北竜台地区の計画的戸建住宅地



龍ヶ岡地区の新しい生活中心ゾーン

### <参加者の意見・評価>

（注）評価は、A:非常に良い B:良い C:普通 D:良くない の4段階。

コメントは、評価の理由、感じたこと、考えたことなど。

#### 1◆竜ヶ崎ニュータウン全体について

評価：3.50 内訳：AABB BBBB

評価A：初めて訪問しました。東京から遠く、はるか郊外の街と感じましたが、私の知らないところでこのようなまちづくりの努力が積み重ねられていることに、敬意を憶えました。美しく、住みよいまちだと思います。ただ、今後の長期的な展望については一居住者の高齢化など一考え込んでしまいますが。

評価A：東京遠郊外ならではの工夫が施されたニュータウン計画となっていた。北竜台は良質な郊外戸建住宅地の見本のようだし、龍ヶ岡は自立型生活圏を目指すシンボリックな試みが感じられた。クラスターごとに開発時期が違い、まちづくりの目的が変わってきているが、時代に上手く適合している。

評価B：30年を経過してなお当初の佇まいを濃厚に継承しています。当初プランの確かさと先見の明の賜物と感じました。

評価B：戸建て住宅地の質にこだわった開発に様々な手法を編み出している。ただし、東京通勤で共働き子育てをするには無理があると思い、自分の生活実感との接点が見えなかった。

- 評価B：随所に戸建ニュータウンとしての工夫が見られた。しかし、車が無ければ暮らしにくいように思う。
- 評価B：多摩、港北ニュータウンに比べると大仕掛けのところもなく、なんとなく普通感じがする。
- 評価B：地方都市ニュータウンと同様車社会であり、公共交通機関が不十分。今後住民の高齢化とともに問題となることが懸念される。
- 評価B：母都市のないニュータウンである。その中で戸建て住宅地を郊外型で作り、地域ニーズを掘り起こしながらセンター等生活利便施設を立地させて龍ヶ崎ならではの町を形成してきている。まだその途上であり、今後も継続して努力が必要。

## 2◆北竜台地区の戸建住宅地

評価：4.00 内訳：AAAABBBB

- 評価A：道路に面したコモンの空間などの質の高さ、道路をつなぐ通路などの工夫が評価できる。
- 評価A：住区内の道路配置や外構に特色があり、この思想を多摩ニュータウン等でも広められると良かった。
- 評価A：いわゆる中間領域を初めて実現させた記念碑的な団地。30年を過ぎても良好な景観を保っている。二段植栽やコーナーツリーなど、説明をいただいた佐藤氏、設計を行った宮脇氏の戸建住宅団地への深い洞察が感じられました。
- 評価A：郊外型の戸建住宅地の理想的な環境を実現していた。街区計画や歩行者道、宅地内外構の配置などに工夫が見られた。このような水準の住宅地であってこそ、郊外に住むことの意味があるというものだ。ただ、幅員6mの区画街路は広すぎて落ち着かないので、何とかできないものか。
- 評価B：時間の経過とともに緑が育ち、街並みに落ち着きが出てきている。
- 評価B：郊外型の戸建住宅地としてまさに普通で、だからこそ普及タイプになったのだと思う。
- 評価B：遠郊外型の実験場であった。「終の棲家」を求めて様々なハードソフトが考えられた。住宅メーカーも需要の不安ななか、頑張ってきた。
- 評価B：戸建住宅による、歩車分離の徹底した道路・宅地構成の市街地で、住宅地計画の一つの手本とも言える美しい市街地でした。良好な生け垣・植栽の維持など、全体として当初の目標像をよく維持しており、優れた事業であったといえます。



北竜台地区の松葉コミュニティセンター



計画的に外構が配置された戸建住宅地

## 3◆龍ヶ岡地区の中心ゾーン（大規模公園等）

評価：4.25 内訳：AAAAABBB

- 評価A：ニュータウンならではの空間を提供しており、健康、医療、イベントなどの機能を持っている。旧市街地や周辺地域に無い魅力あるゾーンになっている。
- 評価A：富士山型の大きな築山には感心しました。頂上まで登って、その見事な景観―筑波山や牛久大仏も見える―には素直に楽しくなりました。
- 評価A：休日だったこともあるが、住民に十分に利用されている様子が好ましい。地方では周りにオープンスペースはいくらでもあるが、やはり施設緑地は魅力的なのかも知れない。
- 評価A：自立都市の生活中心としての機能が集積しつつあった。特にシンボリックな大規模公園は多くの人で賑わっていた。新世紀邑オープン外構も非常に意欲的だが、その後に継承されていないのが残念。
- 評価A：センターという商業施設を思い浮かべてしまいますが、病院、運動施設などに発想転換し、それが実現できたのはよかったです。その結果、新旧住民の共存の場になった・・・何がまちの中心、まちのつなぎ目となりうるのか、既成概念にとらわれず、その地域が最も必要としているものを見つけ出すことだと理解しました。

評価B：自動車が無ければアクセスできない点は難点だが、広々とした空間や山は快適。

評価B：大規模公園の野外ステージや排水池などの土木デザインが秀逸です。スポーツ施設や病院も整備されていて優れた環境にあります。ただ、少し全体のまとまり感にかけるところが残念でした。

評価B：当初計画が行き詰まったあとのナイスリカバーだと思うが、これまた等身大の普通の感じが良いのだと思う。



龍ヶ岡地区・大規模公園の築山



道路と宅地を一体空間とした新世紀邑街区

#### 4◆今回歩いたエリアのうち、特に印象に残った場所

竜ヶ崎ニュータウン全体★在来の町村とニュータウンの併存、混在の都市空間のあり方が、改めてニュータウンとは何だったのかを考えさせられた。

北竜台の住宅地★外構が整っていて、景観が優れている。

北竜台の住宅地★戸建住宅地にふさわしい住環境が整っている。細やかな工夫も多く共鳴できる。

北竜台第1期共同分譲★宮脇研究室の初期の仕事としての興味。

北竜台第2期共同分譲★宮脇研究室で自分が担当した仕事としての反省。

北竜台センター★施設オープンしてから全く変わっていない。

北竜台のコミセン★英会話やダンスなど、とても有効に使われています。

龍ヶ岡地区の中心ゾーン★バスの車内から見ただけだが、病院や商業施設などが集積し、生活中心になりつつあるように期待できる。

龍ヶ岡の山★目立つシンボル性もあり、登って見晴らしがよく、街のアイデンティティになっている。

龍ヶ岡の山のとっぺん★はるか下から見上げるととても登れそうにないと思ったが、登り始めると楽しくあつという間だった。頂上から見下ろすニュータウンに、わが町のような愛着を感じた。

新世紀邑（龍ヶ岡）★電柱も無く、緑の中に住宅が点在しており、良い雰囲気。

新世紀邑（龍ヶ岡）★原っぱの中にだんだん住宅が建っていったような自然さ、やさしさが感じられた。

新世紀邑（龍ヶ岡）★道路と敷地の境界があいまいな不思議な外構。とてもいい！

新世紀邑（龍ヶ岡）★世田谷区の道路管理者や開発担当は絶対NG。ここまでやるか！！

幹線沿道施設★民有地の自然発生がセンター形成とアンマッチ。

住宅建て替わり★敷地周辺との調和、環境維持の住民意識の共有がどう保持され続けられていくのか気になる。

コミュニティバス★一律100円で、NT居住者、とくに高齢者の貴重な足になっていました。

コミュニティバス★旧市街とニュータウンを結んでいるのがいい。利用者も多かった。

コミュニティバス★あれだけの広い範囲をカバーしているのが凄い。

龍ヶ崎旧市街の町並み★歴史的資源は散見されるが商店街の疲弊が著しい。なんとか頑張ってもらいたいもの。

関東鉄道竜ヶ崎駅前★昭和レトロが満載でした。

関東鉄道竜ヶ崎駅★行き止まりの終点で、駅の横には検車区や荷捌き倉庫などがあり、かつての鉄道が主役だった時代の原風景を今に伝えている。風情あふれる光景。

関東鉄道竜ヶ崎駅★ローカル色満点で、東京の遠郊外というよりも田舎という雰囲気を魅力あるものと思った。

佐貫駅前の整備★ニュータウンの玄関口として計画的に整備されていたが、機能集積は今一つ低調のようだ。

佐貫駅前の広大な広場と粗放なその周囲の土地利用★ニュータウン事業の直接の施行範囲ではありませんが、NT地区への直接のアクセスのベースとして、必要かつ十二分なスペースを確保しており、NTを含めた事業全体への、関係者・関係事業者の意気込みを感じさせる空間でした。

耕作放棄された谷戸などの「元」農地★ニュータウン周囲の農業地区の、水田が田植えが遅れているようで心配になりました。これから田植えをするのであればよいのですが、営農意欲が衰えているのだとすれば、龍ヶ崎市全体にとって（稲敷郡・茨城県南部にとって）、憂うべき兆候だと思います。

#### 5◆龍ヶ崎ニュータウン計画の基本理念（戸建住宅の街並み形成、地域の中心ゾーン整備等）は、上手く実現していると思いますか？

- 上手く実現しているように思えた。北竜台地区では、遠郊外にふさわしい高水準の戸建住宅地が実現した。また、龍ヶ岡地区は時代変化に即応した適切な計画変更で、地域の中心ゾーンとして機能しつつあるようだ。
- 戸建住宅、特に北竜台については、基本理念が生きていると思う。
- 商業以外は実現していると思います。
- 実現していると思います。
- 基本理念は実現されつつあると思う。ゆっくりしたビルトアップ、ノンビリした郊外生活が良いと思う人たちに評価されていると考えます。まだまだ、時間がかかります。
- 特に北竜台地区の戸建住宅の街並み形成はある程度うまく実現していると思う。区画整理の場合、公団の先買い地をタネ地に活用しないと市街化そのものも進捗しない。
- 当時の時代状況から考えて政策的にはうまくいったのだと思うが、これからの時代、このような典型的な郊外型戸建住宅地はどうなるのかと考えてしまう。
- 全体としては、歩車分離の徹底した緑豊かな住宅地などの基本理念はほぼ具現化され、実現していると思います。唯一の気掛かりは、今後の長期的な変化がどのようにニュータウンと龍ヶ崎市を変えていくのか、龍ヶ崎市全体が、地方都市の一つとして維持・成長していけるのかが見通しがつけにくいことだと思います。緑地の保全、水と緑の空間形成、住民合意による商業地区の施設導入など、理念が上手く生かされて現在の街ができていますと実感した。これからは、この街が気に入って住み始めた新しい住民が街の理念を継承して、今後の課題を乗り越え次世代のまちづくり（維持更新）をしていってほしい。



北竜台地区の共同分譲ゾーン



龍ヶ岡地区の新世紀邑街区

#### 6◆龍ヶ崎ニュータウンの今後の課題は何だと考えますか？ それに対して誰がどのようにまちづくりを進めたいのでしょうか？

- 通勤型のサラリーマンのための郊外住宅地から、そこで過ごす時間の長い地域生活の住宅地としての魅力をどのようにつくっていくのかが重要だと思う。地域住民と市の協力が必要だと思う。
- 東京通勤しないで生活できるような働く場と働き方を創り出す。
- 今後、当初入居者から代替わりしてゆく過程で、町並みが良好に維持されていくかが心配です。
- 自動車に乗れなくなったとき、どうするのが心配である。また、相続等によって所有者が変わった場合のルールがどうなっているのか、気になる。
- 住民の高齢化が今後さらに進んだ場合、公共交通機関、空き家、学校の統廃合などが課題となる。公共団体に頼るだけでなく住民組織の活用が重要。
- 住民の高齢化が徐々に進行するので、住み替え促進や新規住民流入のための手立てが重要。老朽化する公共施設や供用通路等の維持管理も課題。さらにはセンター地区の商業業務公益系施設の新規誘致や撤退対策も生じる。これらを総合的に実施するには、土地活用も含めた計画調整が必要であり、行政・UR・住民等でエリアマネジメントの主体を設立することが求められるのではないか。まずは円卓会議からか。

●団地全体の意識の統一と、周辺自治体との連携が必要と思われます。ニュータウン自体は、課題としては「現在の良好な市街地の維持」だと思います。ごくわずかですが、空き家や空き地がありました。これが増えるように、心配です。居住者の個人的な努力とは次元の違う問題だと思います。全体としてのニュータウンの維持に誰がその主体になるのか？ 具体的に思いつきません。

●ニュータウンは発展途上です。URは土地処分しかやらないし、出来ない状況下、ニュータウンを考え課題を考え、行動する者は市役所と住民しかいないが、十分ではない。アドバイザーのような機能がほしい。(どのニュータウンも同じかも)

#### 7◆龍ヶ崎旧市街とニュータウンの関係(役割分担と連携等)をどう考えたらいいでしょうか？

●ニュータウン内の旧市街の店舗の店を設置し、そこで利益で旧市街の店の景観整備をするなど、商業力を活用する。本店に行ってみたくと思わせるようになれば、週末だけでも旧市街地は賑わうのではないかな。

●歴史ある龍ヶ崎市の残された資源が多くあるはず。幹線道路も結ばれ、市民はニュータウンセンターを利用し活用している。また、子供や孫がニュータウンに住むケースもあり、時間がかかるが融和、交流が進むのでは。車社会とはいえ、旧市街地とニュータウンとは距離があり、無理は利かない。

●今回の中では見えてこなかったが、龍ヶ岡地区の中心ゾーンに新旧の住民が集まるということを出発点に可能性はあるのでは。

●特に現状を変える必要はないと思います。ゆるいまとまりも束縛がなくて良いかも知れません。

●感覚的な話だが、都市空間として変に同化しないで、差違を強調していった方が良いと思う。

●龍ヶ崎の旧市街地からNTに移り住んだ方も多いと聞きましたが、旧市街地の改善・整備を進めながら、事業の当初から今日まで共存してきたわけですから、今後もそれぞれの市街地の特性〜クルマ中心のニュータウン、歩行者・公共交通中心の旧市街地〜として、また旧市街地にはない病院などの公共施設や大型商業施設を持つニュータウンの存在意義として、別個の魅力をそれぞれに伸ばしていければよいと思います。

●歴史ある旧市街と新しいニュータウン、それぞれの機能や魅力が発展し両立する(住民が両方を享受できる)ことが重要。そのためには、旧市街の歴史的資源の発掘や再生活用にもっと力を注ぎ、魅力を高めるべき。



北竜台地区／後期開発エリアの歩行者緑道



龍ヶ崎旧市街の関東鉄道竜ヶ崎線

#### 8◆今回の企画についての感想など

●竜ヶ崎ニュータウンを体系的に見て回ることができ、全体像と計画理念の変遷が良くわかりました。長期を要する巨大な事業こそ、その間の時代変化を見据えた柔軟な対応が必要なのだと思います(恐竜の骨のような形のニュータウンですが、生き延びていく道が見えているようでした)。北竜台と龍ヶ岡の対比、そして最後は旧市街と盛りだくさんの内容で、しかもこれらを徒歩と公共交通のみで廻ると言う車社会の遠郊外とは思えない無謀さも良かったです。佐藤さん、復興支援でお忙しい中、本当にありがとうございました。(O・R)

●竜ヶ崎ニュータウンは、初めての訪問だったので、多摩ニュータウンとの対比もでき、面白かったです。車型ニュータウンの先行モデルとして、地方都市ニュータウンのお手本になると良いと思いました。(K・Y)

●港北ニュータウンの時よりも、多摩ニュータウンの時よりも、あらためてニュータウンとは何だったのかを考えさせられた。(N・M)

●母都市があるニュータウンがほとんどという中、竜ヶ崎ニュータウンは異質である。北竜台は東京通勤者がおおいようだが、龍ヶ岡は？ 住民がどこに勤め、どんな生活をしているのか、知りたくなりました。佐藤さんご案内、有難うございました。冷酒霧筑波、美味しかったです。(A・M)

●今回の企画がなければ、おそらく生涯、竜ヶ崎ニュータウンと龍ヶ崎市を訪ねることはなかっただろうと思います。TMU都市と住宅を考える会の存在を大変貴重なものと思い、企画・推進された方々にあらためて感謝いたします。今後も、できる限り研究会等の「見る・聴く・歩く・知る・語る・考える」場に加わりたいと再認識しました。熱心にご説明くださり、また様々なご援助・気遣いを下さった佐藤様ご夫妻に改めてお礼を申し上げます。余談：JR佐貫駅前での意見交換会のお開きから、自宅の横浜市内までの帰途に2時間強を要しました。やはり遠い所だと実感いたしました。余談の余談：「上野東京ライン」には初めて乗りました。品川始発は、横浜市居住者にとって常磐線を心理的に近いものと感じさせる効果がありました。(M・T)

●説明いただいた佐藤氏の団地に対する深い洞察と愛情に深く感銘致しました。このような優れた方々の賜物として現団地が存在していることを実感しました。(S・J)

●佐藤さんの奥様に、生活者として、また子育てなどを通じてこのニュータウンをどう感じたかをぜひ聞いてみたいです。(S・M)

#### ■コーディネーターより「竜ヶ崎ニュータウン雑感」

私が公団に入社してすぐ、現場事務所で担当したのが竜ヶ崎NTの北竜台地区(326ha)。基本設計はほぼできていたけれど大きな変更要因があり、1/1,000の全域の計画図を手作業で描き直すことを命じられた。入りたての若造によくもまあ、そのようなことをさせてくれたものと思う。100時間を超える残業が数ヶ月続いた。区画道路の十字交差を徹底的に排除し、通過交通を入り込ませないことにこだわった。歩車分離より歩車融合に。若干迷路のようなところも出たけれど、住宅地内は実に穏やかな場所になった。

変更した計画で事業認可を取り、2年ほど離れて再び竜ヶ崎の現場に。今度は戸建の住宅地計画の推進。初めての戸建住宅地を中心としたニュータウンづくり。民間との共同分譲方式で街並みをどう作るか、街づくり協定をどう守ってもらうか、自治会をどう立ち上げるか、公民館の自主管理をどうするか、商業施設は作れるか(当面は仮設で対応)、これらのことについてあれやこれや考えを巡らしたことが、その後の私の「まちづくり」への関わりの原点となった。とにかく縁にこだわった。徹底的に生け垣とした。それらが今は街の財産に。穏やかな潤いのある環境になった。これらの戸建住宅地づくりは多摩NTなど他のNTにも広がることになった。しかしバブル前の土地や住宅の売れない時期に突入。民間住宅事業者とも知恵を出し合い、あの手この手を考え出した。広告代理店や商業者との交渉もやらせてもらった。それでも売れ残った土地が出て、それを自分で買うことになり、家を建て今まで住んでいる。おかげで計画した図面が、実際にどのようにして街へと進化し、どう使われるのかをつぶさに検証することができた。また通算8年間も現場で関わらせてもらったことに感謝するしかない。

その後10年の年月を経て、茨城支社の課長として竜ヶ崎事務所も所掌することに。今度は龍ヶ岡地区(345ha)の売れ残った中心地区をどうするかを考えることになる。この地区は民有地が多く、そこに旧市街の若い世代が住宅を建てるし、幹線道路沿道にはロードサイドの商業施設がどんどん立地していて公団の出る番はなかった。北竜台地区は東京通勤者の集団であるため旧龍ヶ崎市街とは別人種の街であったが、龍ヶ岡地区は旧市街とも近い関係となっていた。そこで、旧知の市の部長と一計を案じ、市が進めようとしていた市立病院と大規模運動公園をこの地区に引っ張って来ることにした。土地の価格交渉などで内外にかなりの抵抗があったものの市長を説得、病院と運動施設ができてみると、この中心地区が龍ヶ崎市全体の市民から(老いも若きも)利用される場所になった。こんな嬉しいことはない。(2016.3.10 佐藤俊一)



北竜台地区／佐藤邸前の公園にて



龍ヶ岡地区／中央公園の山頂にて