

多摩市ニュータウン再生推進会議・特別講義  
 令和2(2020)年2月14日午後:約30分  
 令和元年度第3回:パルテノン多摩・第一会議室

## 多摩ニュータウン計画 基本的考え方と開発経緯

東西15km・南北1-3km  
 人口30万人・面積3000ha

貝取・豊ヶ丘を中心に

都市計画コンサルタント 成瀬 恵 宏 ㈱都市設計工房・代表  
 首都大学東京 & 岡山大学・非常勤講師

1

### 私が担当した業務範囲など経歴紹介

- 日本住宅公団(現在の都市再生機構)に入り、多摩ニュータウン15年半・立川基地跡地 & 多摩モノレール2年半・八王子みなみ野シティ4年を経験した後に退職し、新都市・住宅地開発や大規模跡地再開発を専門とする都市計画コンサルタントとして独立開業。
- 多摩ニュータウン(永山)に事務所を構えて、国内外の大規模開発プロジェクトに関与。
- 多摩ニュータウン開発事業に当時の公団職員としての担当エリアと関連プロジェクト群。

- ① 鉄道・モノレール・バスや尾根幹・自然歩道の企画戦略
- ② 多摩センターエリアの企画・整備および諸施設の誘致
- ③ 都市的な諸施設(デパート・サンリオ・サンピア)の誘致
- ④ 多摩フェア・ガーデンシティ多摩などイベントの企画運営
- ⑤ 諏訪・永山の初期入居以降の事業調整および再生案
- ⑥ 貝取・豊ヶ丘の初期入居以降の事業調整および再生案

ほか2

2

### 貝取・豊ヶ丘地区(B2地区・第7・8住区)で私が関与した事柄

多摩ニュータウン行財政要綱を先行反映させる修正案に基づき、第二次入居を実現させる。初また次の水利用として『豊ヶ丘南公園』『瓜生緑地』も実現させ、自然地形案の一部具現化で『貝取山』等の保存も実現させる。

1. 南近隣センターへの“余裕”の付与(特住住宅の導入で商圏戸数減少)
2. 遊歩道への“アンダーパス”導入
3. 豊ヶ丘南公園・一本杉公園の整備内容(池・野球場・古民家・アンダーパス)
4. 尾根幹幹道への“緩衝緑地帯”の導入
5. 東京電力高圧送電線の遷替え
6. 北近隣センターの区画整理と一体化
7. 貝取山緑地・豊ヶ丘北公園の導入
8. 多摩よこやまの道ルートの査定・保全
9. 豊ヶ丘ビュースクエア整備計画の提案
10. 南近隣センター再生・活性化策の提案

3

多摩センター駅と永山駅の間で、殆ど徒歩圏外である。

4

### 多摩ニュータウン開発の仕組み

1. 土地開発および道路・河川・公園など都市基盤整備  
 新住宅市街地開発事業(都・公団・公社)/土地区画整理事業(都・公団)/関連公共施設整備事業(都)
2. 学校・病院・鉄道・商店などの建設および役務の提供  
 各自治体・諸々の公益法人や企業体・鉄道会社・民間企業・個人など
3. 多種多様な住宅<公共・民間/分譲・賃貸>の建設・供給  
 都営住宅(都)・公団住宅(公団)・公社住宅(公社)・民間マンション(民間企業)・戸建住宅(個人)など

土地開発および都市基盤整備の費用は、  
 土地購入するエンドユーザー負担となる

特別な公共負担は、殆どなくて、  
 郵便貯金からの借入金(財政投融資)による

5

土地開発および都市基盤整備では  
 昭和38(1963)年7月成立  
**新住宅市街地開発法を適用**  
 全面(強制)買収による“自由”と“制約”が併存する

独立採算の“不動産事業”の枠組みの中で  
 元地主の“土地返せ運動”に発展しないように注意しつつも  
**住宅地開発では“自由”が発揮される**  
 が、常にエンドユーザー負担となると意識する

オイルショック ▼ 一世帯一住宅を実現  
 住宅需要の“量”から“質”への転換を受けて  
 多彩な住宅を供給し“住宅博物館”化に至る

6

多摩ニュータウンの日常生活圏は、基礎的な「住区」に加えて、鉄道駅を中心に数住区で「地区」も構成される。オープンコミュニティ形成をめざし、とりわけ「住区」モデルは工夫されたが、児童・生徒人口の“急減”から当初「1中2小」が現在「1小」と、通常のモデルに近付いている。

**多摩QW:コミュニティモデル**  
 全国的な少子化と多摩ニュータウン特性から、子供の数が急減し、学校統廃合が続いている。

児童発生率0.15-0.20人/戸が続くなら、貝取・豊ヶ丘に小学校“1校”でも足りる。

Community type SC Neighborhood type SC

7

遊歩道で、鉄道駅・商店街・学校・公園・バス停等をつなぎ付け「住区相互間の連携」を図り、新都市の骨格ともなる。

遊歩道ネットワークでオープンコミュニティ化

8

乞田川改修前に“防災調整池”で先行整備した場所である。

● 防災調整池の位置と造成工事区域（日本住宅公団事業区域）

防災ダムと入居調整区（防災調整池を中心とした）奥からの入居となる

防災ダム工事イメージ図

巨大タンク工事

スクレーパー工事

初盛土計画

9

諏訪・永山に約5年遅れの第二次入居エリアである。

**第二次入居エリア**  
 日野市 貝取・豊ヶ丘  
 多摩市

区	面積	戸数	備考
多摩地区	1,524ha	(5,617戸+2,279戸)の各一部	
八王子地区	8,815ha	(1,724戸+1,888戸)の各一部	
計	22,173ha		

10

貝取・豊ヶ丘“南”エリアは、旧・町田市域であった場所である。

多摩市と町田市の行政境界変更1973.12

相模国

安政3年『武蔵国全図』部分

11

豊ヶ丘南公園・貝取南公園は昔の行政界の名残を止める。

1972-76

12

第二次入居へ向けての住宅建設ストップ措置を受けた  
**多摩NT行財政要綱-昭和49(1974)年10月14日-の制定**  
 による“**開発基本方針**”の大転換

- ① 緑とオープンスペースを30%以上確保する
- ② 自治体財政に寄与する業務施設を誘致する
- ③ 住宅建設は学区内で段階的に進める
- ④ 児童・生徒発生率は0.50・0.25人／戸と見る
- ⑤ 小・中学校の最大規模を18～24clに止める
- ⑥ 将来のための土地を10%ほどリザーブする
- ⑦ 総人口は従来の約8割の33万人に抑える
- ⑧ 東京都は小中学校用地を無償譲与するとともに、自治体財政支援に必要な措置を講ずる。

が、南エリアでは大きな変化は期待できず、  
 仕方なく、北エリアでの“**過剰対応**”を強いられる。

13

**多摩ニュータウン7・8住区-IIエリア**  
 修正マスタープラン'7411案  
 法定化は1979となる **基本設計報告書**

1977・1

日本住宅公団 高多管開発局

本件専門委員会の議論と並行して、修正マスタープラン検討作業を進めたので、行財政要綱制定時に成果品は殆ど完成となる。

14

若干の修正を経て、**新住法上の土地利用計画**は定まる。

15

15

多摩センター駅勢圏と永山駅勢圏の**全く中間**に位置する。

16

16

諏訪・永山から落合・鶴牧に至る**過渡期**の住宅が見られる。

住区	住区名	面積	人口	世帯数	人口密度	世帯密度
7住区(旧敷地区)	7-1-1	11.1	1,110	440	100	40
	7-1-2	11.1	1,110	440	100	40
	7-1-3	11.1	1,110	440	100	40
	7-1-4	11.1	1,110	440	100	40
	7-1-5	11.1	1,110	440	100	40
	7-1-6	11.1	1,110	440	100	40
	7-1-7	11.1	1,110	440	100	40
	7-1-8	11.1	1,110	440	100	40
	7-1-9	11.1	1,110	440	100	40
	7-1-10	11.1	1,110	440	100	40
8住区(豊ヶ丘地区)	8-1-1	11.1	1,110	440	100	40
	8-1-2	11.1	1,110	440	100	40
	8-1-3	11.1	1,110	440	100	40
	8-1-4	11.1	1,110	440	100	40
	8-1-5	11.1	1,110	440	100	40
	8-1-6	11.1	1,110	440	100	40
	8-1-7	11.1	1,110	440	100	40
	8-1-8	11.1	1,110	440	100	40
	8-1-9	11.1	1,110	440	100	40
	8-1-10	11.1	1,110	440	100	40

17

17

貝取・豊ヶ丘地区(第7・8住区)の**概念**

18

18