

多摩市都市計画マスタープラン改訂特別委員会・講演  
令和5(2023)年2月24日午前  
第2回・多摩市役所第二庁舎会議室

# 多摩ニュータウン計画 基本的考え方と開発経緯

開発面積:約3000ha 開発人口:約30万人(人口密度:約100人/ha)



都市計画コンサルタント 成瀬 恵宏 ㈱都市設計工房・代表  
東京都立大学・岡山大学・非常勤講師

1

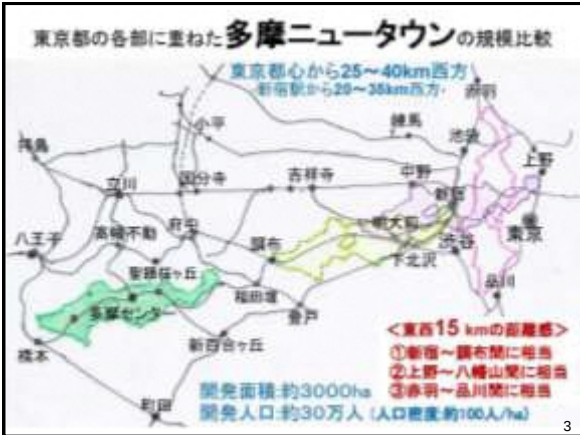
## 私が担当した業務範囲など経歴紹介

- 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。
- 多摩ニュータウン再生・多摩センター活性化にも、平成時代を通じて毎年のように関与。
- 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。多摩市域は聖蹟桜ヶ丘駅周辺を含んで殆ど全埠。



- ① 鉄道・モノレール・バスや馬根幹・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 etc.

2



## 都市計画の実現手法は二つあるけれども、特定の場所に集中投資する「新都市開発」のような手法は、例外である。

◆ 都市計画の実現と都市開発・再開発プロジェクトの役割  
○ 一般に「百年の計」を実現させる「都市計画の実現方策」は「誘導規制方策」が主流と考えるべきである。特定の場所のみに適用される都市開発・再開発プロジェクトによる「直接事業化方策」は例外とも言える手法である。



都市計画の実現方策の全体像

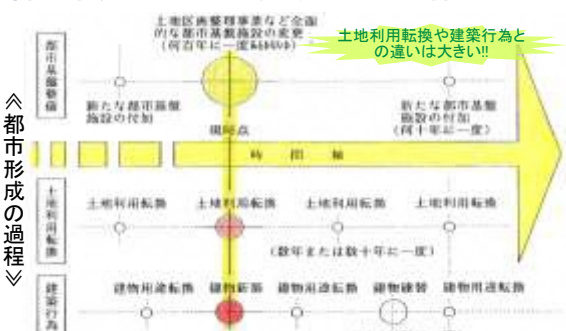
誘導規制方策  
(広範な場所に組み合わせて適用される)  
① 用途地域等の地域地区② 地区計画③ 自然体条例・指導要綱④ 建築協定・緑地協定等

直接事業化方策  
(特定場所に適用される)  
① 都市開発・再開発プロジェクト

百年の計

5

## 太古以来の土地の履歴をくつがえす 新都市(ニュータウン)開発は“大事件”である。



土地履歴をくつがえす  
土地利用転換や建築行為との違いは大きい!!

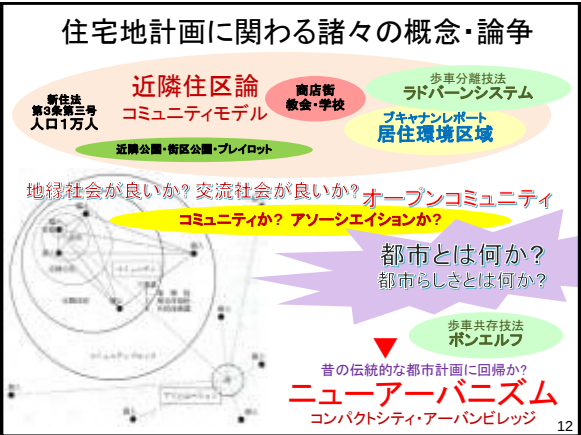
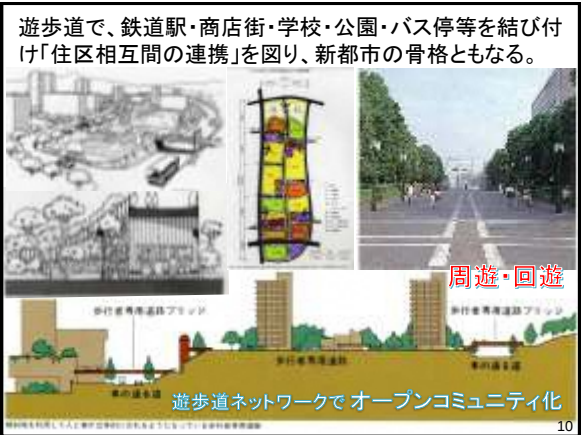
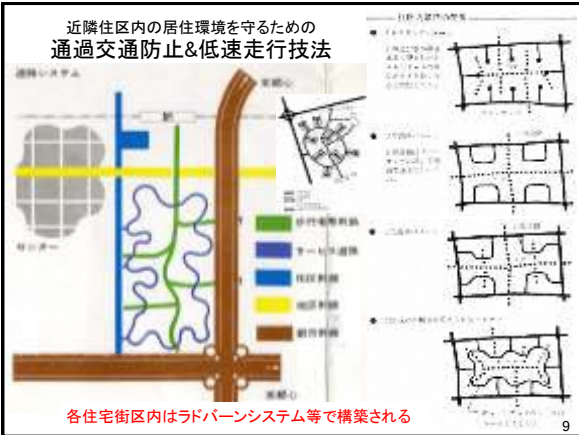
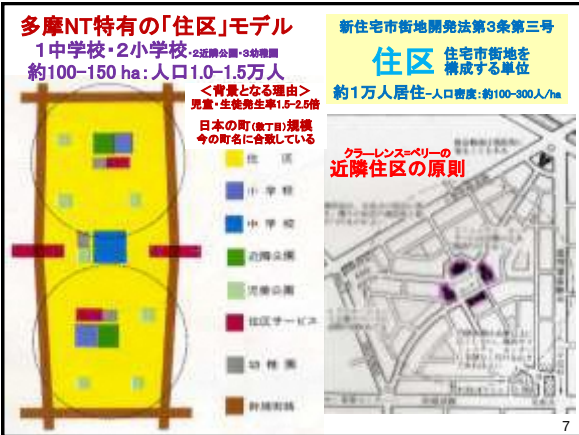
都市形成の過程

都市基礎整備  
新たな都市基礎施設の付加  
(何十年に一度)

土地利用転換  
土地利用転換  
土地利用転換  
土地利用転換  
(数年または数十年に一度)

建築物建設  
建築物建設  
建築物建設  
建築物建設  
(20~30年に一度)

6



↓ 第一次首都圏整備計画の策定・南多摩地域でスプロールの兆候  
↓ 深刻な住宅難・土地価格の高騰・新住宅市街地整備法の制定  
↓ 名神&東名高速道路・東海道新幹線・東京オリンピック・千里NT

**多摩ニュータウン着想期の諸課題への対応**

↓ 高度経済成長・生活改善30普及・マイカー普及&交通事故急増  
↓ 反公害&環境保護運動・革新首長・自治体財政と住宅団地進出拒否  
↓ 多摩NT初期入居で課題噴出・次期住宅建設中止と4条件提示  
↓ 多摩NT住宅の建設と行財政に関する要綱の制定で事態の打開  
↓ オイルショック・一世帯一住宅実現・住宅不況・量から質への転換  
↓ 職住近接・産業誘致・大学等誘致/住宅団地づくりから都市づくりへ

**多摩ニュータウン中興期の諸課題への対応**

↓ 多摩NTの“都市らしさ”追求/多摩センターエリアの整備・鉄道延伸  
↓ 産業誘致・新住宅市街地整備法の改正で「特定業務施設」導入  
↓ 多摩NT「将来像」の共有や新旧住民交流が可能な都市文化の創造

**多摩ニュータウン成熟期の諸課題への対応**

↓ 首都圏「業務核都市」への位置づけ・多摩連合(連環)都市の形成  
↓ 初期入居エリアの再生・活性化への模索と実践・人口縮減・都心回帰

13

**東京都政時代区分と多摩ニュータウン開発史**  
-美濃部都政時代に都市計画思想に“迷走・論争・変革”が生じる-  
多摩ニュータウン開発史と東京都政時代区分との関係表

|                    |                                                |                     |                           |
|--------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| 昭和35-38 (1960-63)  | 南多摩丘陵一帯に「新都市圏」を構想。予備設計                         | 東 堀江 昭 (1963-1965)  | 多摩ニュータウン構想の計画策定、土地買収など諸準備 |
| 昭和39-40 (1964-65)  | 多摩ニュータウン開発事業の計画策定、土地買収など諸準備                    | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 昭和41 (1966)        | 東京部 部公郎 (1965-1967)                            | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 昭和42-44 (1967-71)  | 土地造成など基礎整備、住宅建設を促す「大入居」                        | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 昭和45-49 (1970-74)  | 世界初のオアシス・シティ、日本全国で“住宅難”解消                      | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 昭和50-51 (1975-76)  | 多摩ニュータウン「行政地帯」制定・鉄道新線開業                        | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 昭和52-53 (1977-78)  | 第二次大入居を契機にタウンハウス、戸建住宅なども供給開始                   | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 昭和56 (1981)        | 「グリーン・コミュニティ・ゾーン」制                             | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 昭和58 (1983)        | 「グリーン・シティ・ゾーン」制                                | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 昭和61 (1986)        | 新多摩ニュータウン建設が新住宅市街地開発事業を生じ                      | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 昭和62-平成2 (1987-91) | 多摩ニュータウンエリアにサンギタ多摩、パルム多摩、多摩と<br>ごう、並立プラザなど多摩連合 | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 平成3 (1992)         | 多摩ニュータウン学会設立                                   | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 平成12 (2000)        | 多摩サトリーノ開通                                      | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |
| 平成15-18 (2004-06)  | 東京都・都政再生機構とともに新住宅市街地開発事業を生じ                    | 東京部 部公郎 (1965-1967) | 東京部 部公郎 (1965-1967)       |

出典:多摩ニュータウンアーカイブプロジェクト第1篇・草創期～中興期の夢と苦悩を知る

14

**大都市圏への人口集中と郊外分散**

東京圏(一都三県)への人口集中と郊外分散 (1945-1995)

当時の住宅不足  
180万戸・500万人分  
多摩ニュータウン開発増額  
★昭和34(1959)年

当時、東京圏だけでも年間30万人前後の人口流入

15

**昭和33(1958)年の首都圏整備計画(第1次)は  
大ロンドン計画を模した“グリーンベルト”構想**  
＜近郊地帯＞

日野・八王子・相模原・町田は「市街地開発区域」に大歓迎  
北多摩の市町と稲城町は猛反発

稲城町・多摩町・町田市・八王子市・相模原市・城山町・津久井町  
京王帝都新路線建設促進実行委員会  
昭和33(1958)年に結成し運動を開始

案の発表1956  
当初決定1958

何となく開かれ感がある  
T字エリア(今の京王・小田急新線)が目される。

16

**北多摩地域から南多摩地域への市街化進展**  
＜東京圏の人口急増と前記“グリーンベルト”構想が相乗＞

**当時の南多摩丘陵地域の地元事情**  
＜水田が少なく“養蚕業”に頼ってきた＞

(1)家庭「燃料革命」等による薪炭林の衰退・荒廃  
(2)養蚕業の衰退による新たな“換金”産業の模索  
(3)機械土工の発達による“丘陵地開発”の進展

**住宅地開発・大学移転・遊園地やゴルフ場などを開発**

17

**南多摩丘陵も「都市計画」未指定で乱開発が進行中だった  
進むスプロール化**  
約半分は違法だった

住宅地の急激な増加は、小規模な家族型開発(スプロール開発)を誘発しました。この状況は、地元の自治体、全国的に無計画な、安易に土地を開発する傾向が顕著になり、全国的に無計画な、安易に土地を開発する傾向が顕著になりました。

当時の多摩市や稲城町、町田市は都市計画区域に指定されておらず、土地利用・建築規制がなされていませんでした。そのためスプロール化が急速に進んでしまっていました。

多摩都市計画区域決定  
＜多摩市・稲城町・町田市＞  
昭和38(1963)年11月4日

18

ル・コルビジェが提唱した国際CIAMやチームテンの活動等も最高潮に達し、**国際「都市計画」運動が盛んになった時代だった**

IFHP 設立 50 周年記念世界会議  
Golden Jubilee Conference

International Federation for Housing and Planning

1963、オランダ・アヘンにて  
タイトル  
大きな都市か、多くの都市か？  
( Bigger Cities or More Cities? )

Bigger Cities or More Cities?

19

東京大学都市工学科が発足し、鹿島出版会の専門書が次々に出版されるなど、**日本の現代「都市計画」隆盛の幕開け時代だった**

高蔵寺ニュータウン計画

THE PLANNING OF A NEW TOWN

<ビッグプロジェクト>

名神高速道路  
着工1957-開通1963・1965  
東海道新幹線  
着工1959-開業1964  
東京オリンピック  
決定1959-実施1964  
東名高速道路  
着工1962-開通1968・1969

<大学関連学科の設立>

1958 京都大学・衛星工学科  
1960 東京大学・衛星工学科  
1961 日本大学・交通工学科  
1962 東京大学・都市工学科  
1963 京都大学・交通土木工学科  
1967 東京工業大学・社会工学科  
1977 筑波大学・社会工学科

20

東京都市計画の“失敗”から、**多摩ニュータウンは生まれた。**

戦災復興計画・国有地細分化払い下げ・首都建設法  
首都圏整備法・都市計画行政と住宅行政の隔離など  
東京圏で500万人(180万戸?)分の住宅不足

彼が「ニュータウンと呼んでいた...」  
多摩ニュータウンの生いたち

21

東京都が極秘に新都市開発を模索

東京オリンピック  
決定1959-実施1964

首都整備局1960創立  
山田正男 初代局長  
建設局都市計画部長1955-1960  
小室鉄雄氏1959招聘

小室鉄雄氏案1960-1963  
約1600ha-約15万人

先行する  
千里ニュータウン開発  
検討開始: 昭和31(1956)年  
事業着手: 昭和35(1960)年  
初期入居: 昭和37(1962)年  
への手遅れ意識

多摩弾薬庫(稲城・多摩)を起点に  
多摩村南部丘陵から町田市北部丘陵へかけて

22

多摩村の横倉舜三氏ら、**極秘情報**を嗅ぎ付け、**陳情**する。  
でも、通常の住宅団地と勘違いか？

陳情書 (1963年2月9日)  
多摩市議会議員  
多摩村地主会が、多摩村長あてに日本住宅公団による開発を促進するよう要求している。

陳情書 (1963年2月18日)  
多摩市議会議員  
多摩村地主会の陳情を受けて、多摩村長が日本住宅公団開発にあてに提出した陳情書。

23

昭和38(1963)年7月  
**新住宅市街地開発法の成立**  
<日本住宅公団「首都圏宅地開発本部」1963.6創立>

**全面買収方式**  
土地収用権を付与  
一住宅対策の緊急性を重視一  
独立採算の不動産事業の枠組みで対処

南多摩の新都市計画にも適用の要請  
一千里ニュータウンも途中から新住宅市街地開発事業に切り替える一

24

## 新住法による『新都市開発』の枠組み・仕組み

- (1) 法の要請と計画者の意図・善意は異なる  
＜本来あるべき“目標像”は、明確にしたい＞  
＜法は便法であり、将来 変わる こともある＞
- (2) 法は都市整備でなく住宅地整備を求める  
＜新住法は、新都市建設には適していない＞
- (3) 理想追及ではなく緊急対応が求められる  
＜それ故に、強制収用権を付与とされている＞
- (4) 最小限をエンドユーザー負担で整備する  
＜新住法に補助はなく、受益者負担である＞  
＜それ以上は、税を用いる 行政対応とする＞  
＜そうしないと、新住民は 二重負担 となる＞
- (5) 土地を介して多彩な主体を間接的に操る  
＜土地の開発・販売を介して“主導”する＞  
＜住宅建設・施設建設は、他者に委ねる＞

25

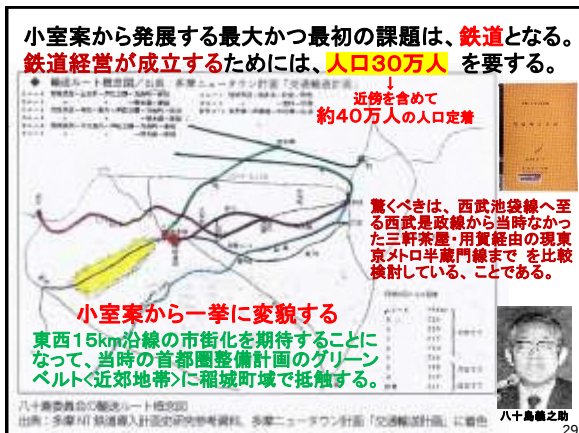
土地開発および都市基盤整備では  
昭和38(1963)年7月成立  
**新住宅市街地開発法を適用**  
全面(強制)買収による“自由”と“制約”が併存する

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

26 |





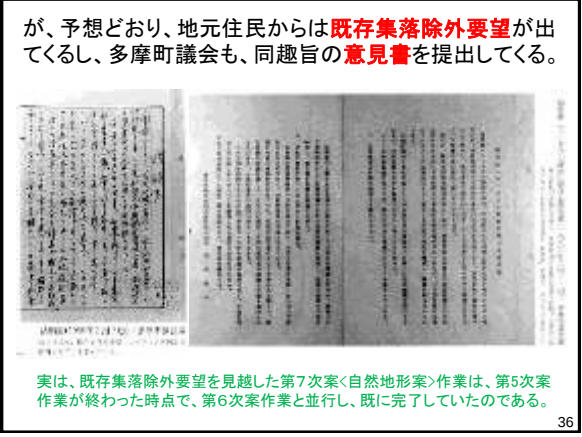
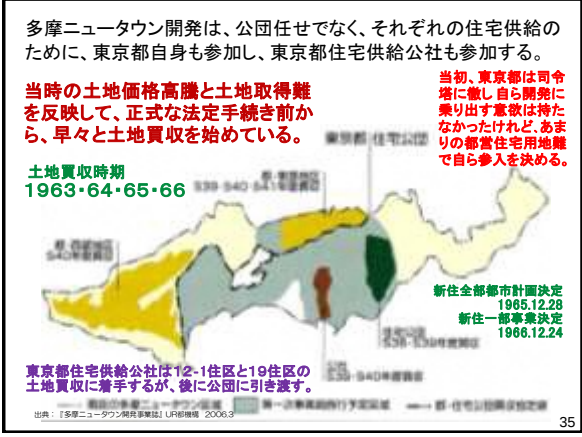
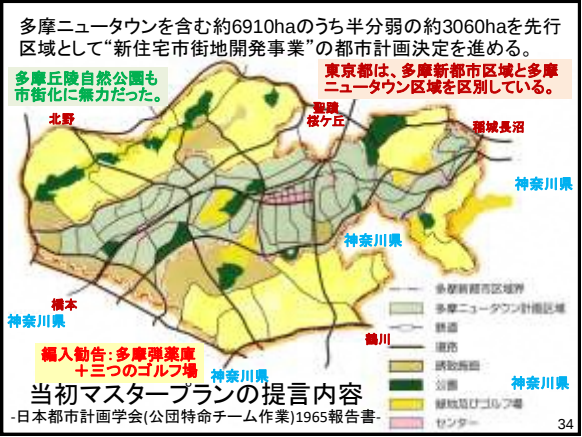
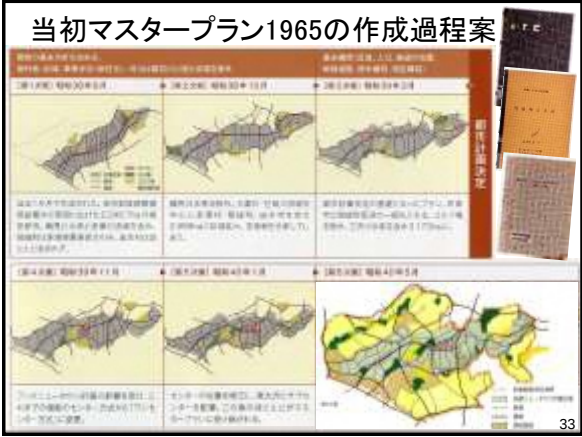
田舎や住宅団地と何が異なる？

都市とは何か？ 複合多機能な存在  
都市らしさとは何か？ 特に繁華街(高次商業)の存在  
それは自然に形成？ 人為でも可能か？

ベッドタウンは“都市”と言えるか？  
住宅都市(という単機能都市)は、本来“存在”し得るものか？  
商業都市・工業都市・農業都市・漁業都市..?

多摩“連合(連環)”都市の発想  
東京郊外の多摩地域の諸都市が連携し“都市らしさ”を形成する

都市計画家達は、夢見る..



昭和41(1966)年12月24日クリスマスイブに  
最初の“事業決定(今日の事業承認・事業認可)”に至る  
—新住宅市街地開発事業に着手—



新住区域と区整区域の導入／既存集落を新住区域から除外

37

新住区域から区整区域への変更にも、反対が…



38

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、  
郵便貯金からの借金(財政投融資)による

39

多摩市は、多摩ニュータウンの中央に位置し、約1247ha:44%と最大区域を要する自治体(続く八王子市域は約1113ha:39%)で、最も先行的に開発され、また多摩センターなど一大商業中心も有する。



多摩市(町) 稲城市(町) 八王子市(由木村) 町田市 神奈川県川崎市 多摩ニュータウン開発「多摩ニュータウン」の行政区域配分 1973.12.1

なお、多摩ニュータウン嫌悪施設は、東京都でなく各自治体が経営する場合もあるが、相互利用が可能となる、べく配慮されている。

40

河川改修前に、試験盛土・仮設ダム工法で先行整備する。



41

が、土地買収&事業着手の直後に  
美濃部(革新)都知事1967.5が第一声で  
多摩ニュータウンには手を出さない発言

実質は止まらなくとも多摩ニュータウン司令塔が機能不全に陥る

知事に説明を試みるも  
暫く迷走

もし政策協議で行き詰まった場合は、技術小委員会でも実務的な議論を先行させる。

先行き不安に、南多摩新都市計画課は、本冊子1968.9をまとめる。

今まで協議し協力してきた公団職員は、本冊子を密かにパイブルと呼ぶ。

東京問題調査会(都府県人会)1968.10  
住宅重視:人口40-45万人収容  
司令塔/会計 後の総人口41万人に繋がる

ロンドン英国ロンドン大学教授1968.9  
職住近接/府中CC買収/行政区域

公団は、独自判断で土地開発は推進できても、住宅建設の協議は難航

42

日本の“都市計画”の大変革期に重なる

- ① 住宅難が厳しく“質”よりも“量”を重視
- ② 都市計画法と建築基準法の大幅改正  
～未だ、途上にあつて第一次入居には間に合わず～
- ③ 道路法の“歩行者専用道路”は未導入
- ④ 鉄道新線導入の“NTルール”も未確立
- ⑤ 商業業務施設等の“郊外化”は未進展

当時「走りながら考えよう」と声掛け続ける

43

先行開発が予定されている多摩町は、学校等に先行投資を要することから、何度も自治体財政収支試算を示し有効な財政支援を訴える。

が、全国ルールを超えての財政支援策は示されず、時間経過する。



44

公団は、独自判断で土地開発は推進するも、住宅建設の協議は難航

公団の全国対象センター会社の設立に、美濃部都知事が異議

新都市センター開発株は多摩ニュータウン地域会社に制限・本会議に参加  
南多摩開発計画会議の発足→諸々の暫定措置を決定  
＜座長は美濃部東京都知事＞

初期入居に向けて1年遅れで「住宅建設」を本格化  
特例「一団地の住宅施設」都市計画決定  
突貫工事1970.8-1971.3初期入居

第二期美濃部都政へ向けて  
広場と青空の東京構想（試案）1971

漸く初期入居は果たすが、諸々の課題が噴出、次期の住宅建設はストップ

人口急増:約4.2万人<前年2.9万人>  
多摩市制施行 1971.11  
1971-4.2万人,1972-5.3万人,1973-6.0万人

多摩地域への施策として  
多摩環境都市構想基本計画案1972

45

諏訪・永山で約6300戸の初期入居開始

昭和46(1971)年3月入居分は約2700戸

多摩町は直ちに市制施行



46



初期の多摩ニュータウンの団地（諏訪・永山地区）  
昭和47年（1972）／UR都市機構寄贈資料

多摩砂漠？

47

諏訪・永山で約6300戸の初期入居開始

昭和46(1971)年3月入居分は約2700戸

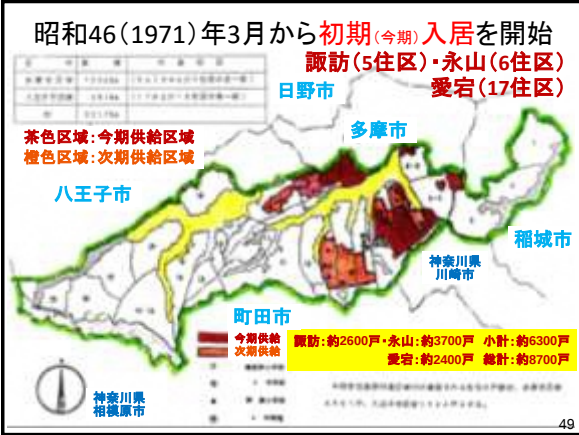
鉄道新線導入なし入居



初期入居の風景  
昭和46年（1971）3月26日  
UR都市機構寄贈資料

人口急増:約4.2万人<前年2.9万人>  
多摩市制施行 1971.11  
1971-4.2万人,1972-5.3万人,1973-6.0万人

48



次期(第二次)入居へ向けての**多摩市四条件**  
《懸案の再燃》

- ① 鉄道新線の乗入れ
- ② 総合病院の開設
- ③ 行政境界の整理
- ④ 自治体財政への支援

上記①②③は、順次 解決されていったが、最大の課題は従来から提起され続けている**④自治体財政への支援**であった。それが、問題になった。

50



昭和48(1973)年6月21日の多摩市議会意見書  
(第4住区を“誘致業務地区”に)

行財政要綱によって新開発方針への大転換  
昭和49(1974)年10月14日

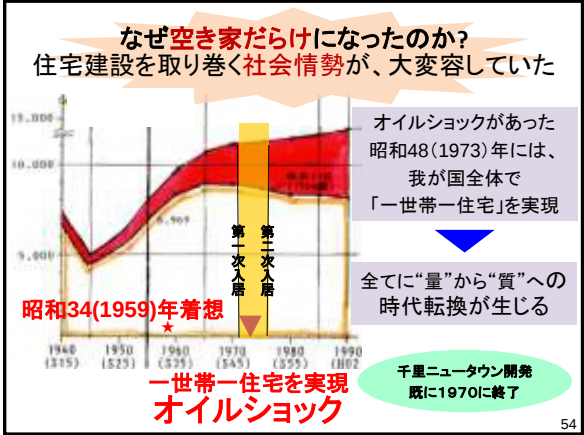
- ① 緑とオープンスペースは30%以上確保する
- ② 児童・生徒発生率は0.50・0.25人/戸と見る
- ③ 小・中学校の最大規模は18-24clに止める
- ④ 住宅建設は各学区で時差段階的に進める
- ⑤ 職住近接に寄与できる業務施設を誘致する
- ⑥ 将来のための土地を10%ほどリザーブする
- ⑦ 居住人口は従来8割の約33万人に抑える
- ⑧ 東京都は学校用地を無償(公団は半額)譲渡するほか 地元市財政を様々な支援する

52

新方針で住宅建設は再開すれど、空き家だらけに  
—第二次入居を迎えた昭和51-2(1976-77)年当時—

古くからの“住宅団地”イメージからは脱し切れていないが、新方針で貝取・豊ヶ丘北部の山頂を残すことができ、それが今に繋がる。

53



多摩ニュータウン中興期の諸課題への対応

新開発方針(行財政要綱)に従うだけでは「**将来展望は開けない**」と悟る。  
一方、放ったらかし初期入居住民からは、**尾根幹線道路問題等を提起される。**  
**21世紀への豊かなまちづくりをめざして、都市らしい複合的な魅力の創出を図る。**

住宅不況時代となるが、量から質への転換で乗り切る。  
集合住宅を魅力化する一方で、戸建住宅も導入する。  
中央公園・地区公園を早期整備し、大学誘致等を進める。  
自治体財政に寄与する産業誘致の早期具現化を図る。  
百貨店・ホテル・アミューズメントなど盛り場形成を早める。  
都市文化の創造・新都市建設情報の共有にも努める。

住宅団地でなく都市を創る  
—複合多機能都市づくりへ—

21世紀への TAMA NEW TOWN  
豊かなまちづくりをめざして

55

一大エポックは「**タウンハウス諏訪**」<sup>1979</sup>である

当時0.2-0.7倍の応募倍率が約20-150倍となると同時に、他の空き家も解消する。



56

次いで、**鶴牧・落合の基幹空間**と一体化した住宅地である。

10年先取り  
プロジェクト



57

多摩センターエリアと後背住宅地エリアは、日本の新都市開発プロジェクトの中でも秀逸な場で、TVドラマの場面にも頻繁に現れる。



58

単なる“予定調和”でなく、新発見の場がある街は、楽しめる。道行く人々との交流を期待でき“個人趣味”満載のアルファルム付き『プラスワン住宅』群は、個性を欠く“LDK-Life”からの脱却も期待できる。



59

昔、皆で『街なか“キラキラ”作戦』を考えたことがあって、街なかの随所に、種々の“リザーブスペース”を埋め込んでおいた、こともある。残念ながら、未だ具現化していないけれど、コンビニエンスストア・レストラン・カフェ&パブ・雀荘・診療所・事務所等がイメージされている。



60

永山から始まり鶴牧を経て聖ヶ丘に至った戸建住宅地開発も、多摩ニュータウン独特の緑環境形成をめざし種々の試みがなされる。

**1982-6入居**

**多摩 聖ヶ丘 戸建**



61

**KARAKIDA** **最高傑作の唐木田ガーデンロード**



**2000-7入居**

62

豊ヶ丘ビュースクエアは、釣り鐘型の曲線道路を外周沿いに“1本”入っていますが、先ず、大きな特徴です。直線道路“3本”の中間にある薄い“レンズ広場”が、次に続く特徴です。

**豊ヶ丘 ビュースクエア**



planned by 成瀬 2001入居

63

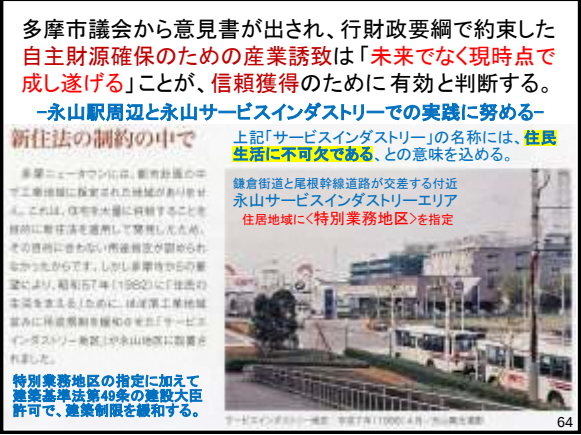
多摩市議会から意見書が出され、行財政要綱で約束した自主財源確保のための産業誘致は「**未来でなく現時点で成し遂げる**」ことが、**信頼獲得のために有効と判断する。**

**一永山駅周辺と永山サービスインダストリーでの実践に努める一**

**新住法の制約の中で**

上記「サービスインダストリー」の名称には、**住民生活に不可欠である、**との意味を込める。

鎌倉街道と尾根幹線道路が交差する付近  
**永山サービスインダストリーエリア**  
住居地域に<特別業務地区>を指定



64

永山サービスインダストリー地区(鎌倉街道と尾根幹線道路の交差点付近)は、多摩ニュータウン住民サービスに不可欠な産業立地を図るために、現『住居地域』に『特別業務地区』を“重”指定し、大臣認可を得て「通常の“建築基準”を緩和する」措置を採用している。

住居地域に<特別業務地区>を指定

**小野路第三区画整理地区**



上記「サービスインダストリー」の名称には、**住民生活に不可欠である、**との意味を込める。

65

加えて、永山駅前では、多摩市議会「事業所等誘致要望意見書」に誠意をもって応えるべく、**最優先事項として具体策を検討する。**

**永山ハイツ分譲住宅地** **さえずりの森** **グリナード永山南館**

**富士火災 研修所** **JTBフォレスト 研修所** **大成火災 研修所** **東京部 南多摩保健所**

**北永山小学校** **ベルブ永山** **永山北公園**

**大成火災の場所は転売され、今はマンションに化けている。**



66

都市型イベントオリエンテッドの街づくり展開を図る。

神戸ポートピアと同時期に、**僅か1年弱の準備**で内外の協力を取り付けて、都市型イベントを契機に多摩センター地区の整備を推進する。以後、**百貨店・ホテルなど諸々の広域施設の誘致**に奔走する。

特設パビリオンだけでなく、暫く残って活用できる仮設建築物として、急ぎ「多摩コミニ」ティ館」も建てる。

昭和56年(1981)、事業費率15年度、人口100万人、  
 国とシラ・オープン1周年を記念して、「アパレル・コミュニ  
 ティー」が発表された。発表者には当時の服飾協会、  
 と、コミュニティ・協会の2つが主眼点だったが、両者の関係は  
 明らかになった「人間学とデザイン・オープン計画の全体  
 像を十分に知られていない」という課題に対する対応でも

独立の多摩センター「多摩センター駅」駅付近にはコスタ・カフェが建設され、多摩ニュータウンに関する展示やイベント、ふれあい動物園など多くの施設建設がはじりおりが予定され、多摩を華やかに彩るものになるでしょう。この郊外には、そのほか「ガーランドシティ」「このまちで」などにも見直し、数回は多摩センター駅周辺では年間にも多くの着し、実施されています。

フライングコミュニティフェア'81



フナインはL型とD型の2種類がある。参照：池田、1980年、176頁。日本経済新聞社刊。

67

多摩センター地区で「**ファインコミュニティフェアTAMA '81**」を経験した翌々年から、花と緑の祭典「**ガーデンシティ多摩 '83**」に継承される。



部等の「中々」は、関が置成する中々である。その時間短縮は、以上より計算する。

68

本来“広域拠点性”は、商業施設群によって獲得される。

デパートがある、ホテルが建つ、  
多摩ニュータウンの都心に成長します。

## 三位一体

## 高次インフラで、意図を伝える

盛り場を創る



69

公的組織の集団議論の中で、新都市に「盛り場」を創る。

都市の商業核をどう扱うかは、都市計画が最も苦手とする分野だった。—藤原修—

最も苦手とする分野だった。-篠原修-

### なぜ「三位一体」なのか？

先の検証なく次に進めないから、次の一步は数年後になる。となれば、次の一步は大きく踏み出す、ことが有意義となる。



70

多摩市は、高品位・高水準の「複合文化施設」で牽引する。

どうやって新都市の「盛り場」を創るか？



都立施設・国立施設など広域公益施設群も、牽引役を果たし得る。<sup>71</sup>

71

当時の公園内建築物2%・7%制限を、微妙にくぐり抜けて建設される。

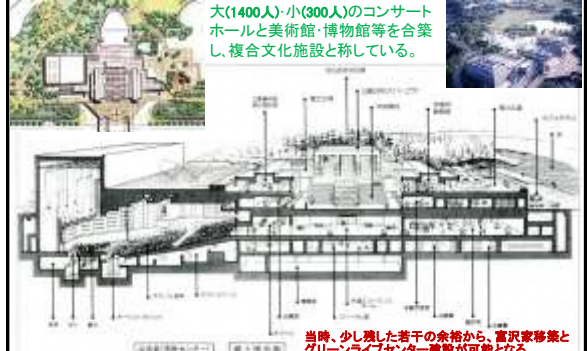
大(1400人)・小(300人)のコンサートホールと美術館・博物館等を合築し、複合文化施設と称している。

Figure 6

当時、少し残した若干の余裕から、富沢家移築とグリーンライブセンター建設が可能となる。  
将来の図書館建設も、先の法改正で可能となる。

将来の図書館建設も、先の法改正で可能となる。

オープニング1990.10



72



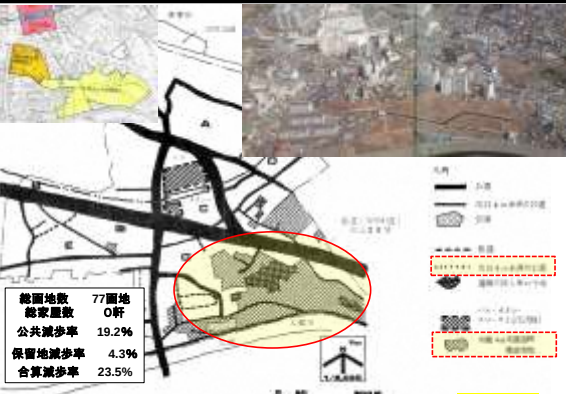


多摩ニュータウン開発 2006 多摩市は聖蹟桜ヶ丘駅周辺開発に尽力  
新価格差は正確論 多摩市は聖蹟桜ヶ丘駅周辺開発に尽力  
多摩ニュータウン開発事業の「軌道修正」—多摩市の働きかけ—  
多摩ニュータウン開発に遅れを取らないように  
多摩市が尽力すべき、と提言し協力もしている  
成瀬 恵宏  
聖蹟桜ヶ丘駅の北側(多摩川まで)と南東方向への開発延伸に注力せよ

1 はじめに



85



桜ヶ丘駅南土地区画整理事業 <組合施行> 1984-7 (約 3 年間)

86

素早く終わった桜ヶ丘駅南区画整理組合からの寄付で、世田谷より  
5年も前に日本最初の『多摩まちづくりファンド』1987が創設される。

公益信託  
多摩まちづくりファンドのご案内  
三井住友信託銀行



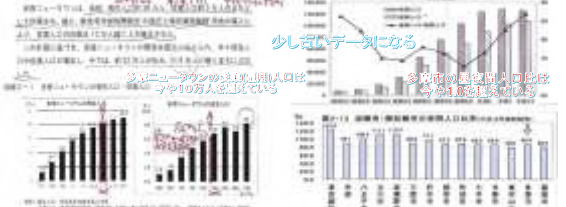
多数の住民活動が支援を受けてきた

87

多摩ニュータウン開発の初期目標として現状実績である

居住人口——当初目標30万人・途中目標41万人・最終目標34?万人・現状実績22.4万人  
戸数・世帯数——当初目標7.8万戸・途中目標10.6万戸・最終目標11?万戸・現状実績10.2万世帯  
平均世帯人員——当初目標3.85人/戸・途中目標3.85人/戸・最終目標3.1人/戸・現状実績2.19人/戸  
就業人口——当初目標10.9万人・途中目標15.1万人・最終目標15?万人・現状実績〇〇万人  
従業(雇用)人口——当初目標5.1万人・途中目標6.9万人・最終目標10?万人・現状実績10万人  
昼夜間人口比・雇用指数<参考>最低雇用指数0.40

多摩市ニュータウン再生資料



住宅戸数は目標以上に建設し空家はなくも、世帯縮小で居住人口は減少気味であるが、従業(雇用)人口は増加の一途、今や昼夜間人口比も1.0を超えている。

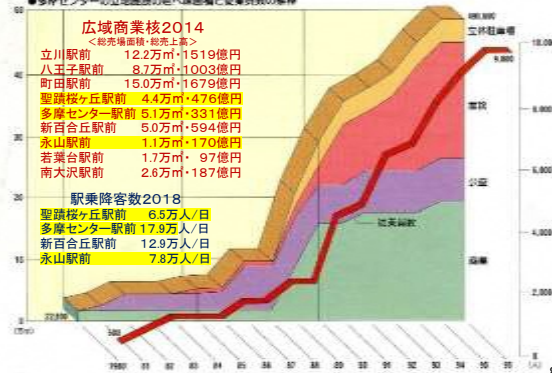
88

特に商業業務立地は着々と進んで、広域核も形成される。

●多摩センターの立地発展の経へ区画整理と従業員数の推移

広域商業核2014  
<販売面積・地上家数>  
立川駅前 12.2万㎡・1519億円  
八王子駅前 8.7万㎡・1003億円  
町田駅前 15.0万㎡・1679億円  
聖蹟桜ヶ丘駅前 4.4万㎡・476億円  
多摩センター駅前 5.1万㎡・331億円  
新百合丘駅前 5.0万㎡・594億円  
永山駅前 1.1万㎡・170億円  
若葉台駅前 1.7万㎡・97億円  
南大沢駅前 2.6万㎡・187億円

駅乗降客数2018  
聖蹟桜ヶ丘駅前 6.5万人/日  
多摩センター駅前 17.9万人/日  
新百合丘駅前 12.9万人/日  
永山駅前 7.8万人/日



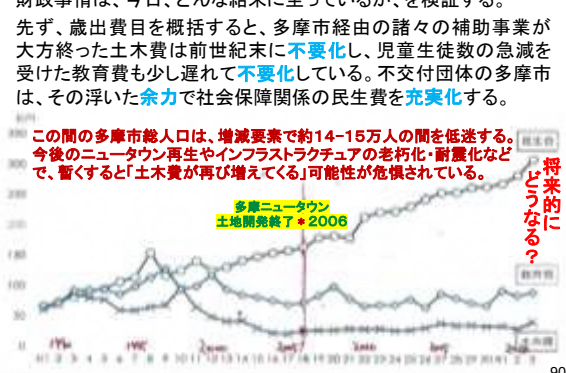
89

多摩市が、早くから多摩ニュータウン開発者に要請してきた地元市  
財政事情は、今日、どんな結末に至っているか、を検証する。

先ず、歳出費目を概括すると、多摩市経由の諸々の補助事業が  
大方終了した土木費は前世紀末に不要化し、児童生徒数の急減  
を受けた教育費も少し遅れて不要化している。不交付団体の多摩市  
は、その浮いた余力で社会保障関係の民生費を充実化する。

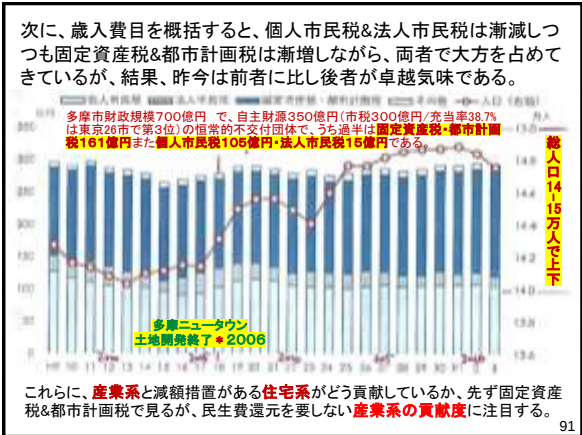
この間の多摩市総人口は、増減要素で約14-15万人の間を低迷する。  
今後のニュータウン再生やインフラストラクチャーの老朽化・耐震化など  
で、暫くすると「土木費が再び増えてくる」可能性が危惧されている。

多摩ニュータウン  
土地開発終了・2006



将来的に  
どうなるか?

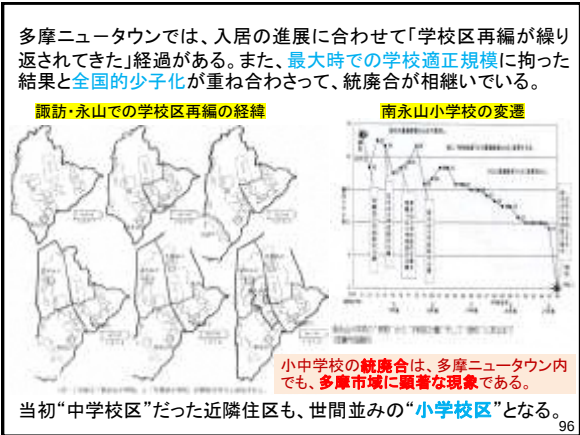
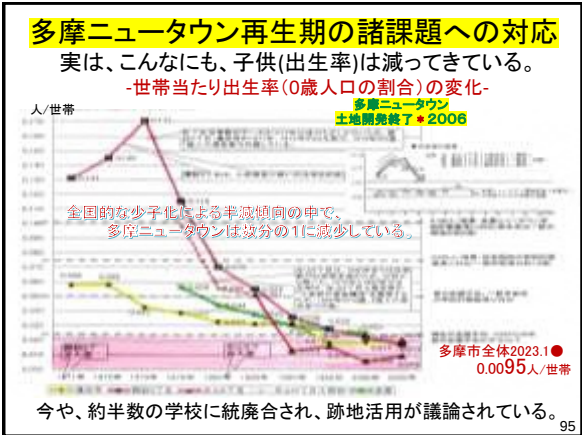
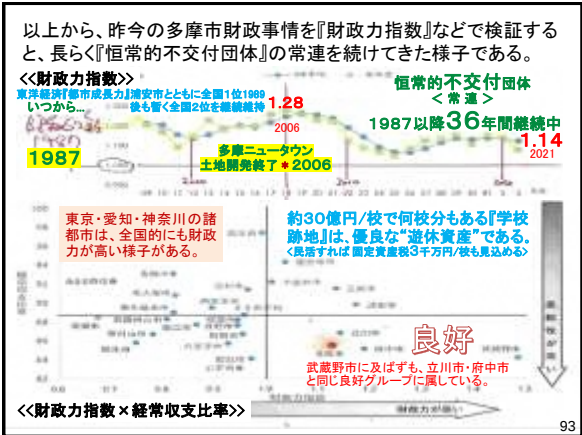
90



固定資産税&都市計画税161億円を、**住宅系・産業系**に分けてみる。

| 令和3年度<br><2021> | 土地<br>(敷地)                           | 建物<br>(家屋)                         | 償却<br>資産 | 土地建物等<br>合計 | 備考欄                                |
|-----------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------|-------------|------------------------------------|
| 固定資産税・計         | 43億円                                 | 63億円                               | 37億円     | 143億円       | 床面積按分                              |
| 小規模住宅           | 5943÷6=991ha(23%)                    |                                    |          |             | 土地(敷地)には<br>6分の1と大きな<br>減価措置がある    |
| 一般住宅            | 戸当たり敷地200㎡以下10億円<br>622÷2=311ha(24%) | 少し減税され、築年数が長い、<br>520÷2=260万㎡(55%) |          |             |                                    |
| 住宅系             | 3億円<br>13億円                          | 35億円                               | 7億円      | 55億円        |                                    |
| 商業業務地           | 2229ha(53%)                          | 23億円                               |          |             |                                    |
| 山林雑種地           | 720ha(17%)                           | 7億円                                |          |             |                                    |
| 産業(非住宅)系        | 30億円                                 | 28億円                               | 30億円     | 88億円        | 鉄道・ゴルフ場<br>などを含む                   |
| 都市計画税・計         | 9億円                                  | 9億円                                |          | 18億円        | 床面積按分                              |
| 住宅系             | 3億円                                  | 5億円                                | —        | 8億円         |                                    |
| 産業系             | 6億円                                  | 4億円                                | —        | 10億円        |                                    |
| 上記両税・合計         | 52億円                                 | 72億円                               | 37億円     | 161億円       | 大筋な仮定で<br>進めると言<br>えど厳密に<br>の検証が必要 |
| 住宅系             | 16億円                                 | 40億円                               | 7億円      | 63億円        |                                    |
| 産業(非住宅)系        | 36億円                                 | 32億円                               | 30億円     | 98億円        |                                    |

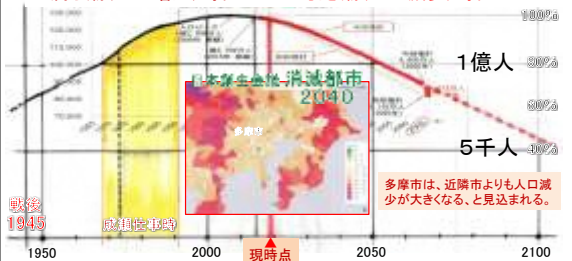
多摩市税概要&建築統計に大胆な仮定をしながら按分すると、**固定資産税&都市計画税161億円**のうち、**住宅系63億円(38%)・産業系98億円(61%)**となっている。



私が関与したまちづくりは、日本の総人口が増加する、大都市圏はそれ以上の人口増加となる“都市化”局面である。が、今後のまちづくりは、総人口が減少する“逆都市化”局面となってくる。

## 日本の総人口の増減状況＜実績・推計＞

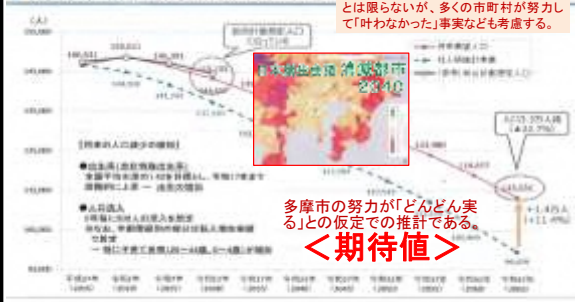
満ち潮(人口増加)時代                      引き潮(人口減少)時代



多摩市は「近隣市より人口減が厳しい」らしいが、どう展望するか？

## ■ 将来展望人口（目指すべき将来人口）

日本創生会議や社人研の推計が正しいとは限らないが、多くの市町村が努力して「叶わなかった」事実なども考慮する。



多摩市の努力が「どんどん実る」との仮定での推計である。

**<期待値>**

・平成17年の総人口で13,332人を見込み、国立社会保障・人口問題研究所の推計と比較し、1.4万人多い水準とする。  
・平成27年の人口と比較では、3.8万人（2割程度）のマイナスに止める。  
・第五次多摩市総合計画第3期基本計画の想定人口比を再確認

今や、近隣センターは 全く衰退してしまっている。



各家庭の冷蔵庫普及や買物への自動車利用に伴って、日本の商業構造が大変化している。加えて、多摩ニュータウン特有の立体分離遊歩道ネットワークが災いしている、恐れもある。

小規模なスーパーマーケットのほかに、概ね **理容・美容・薬局・クリーニング・飲食店** くらいしか残っていない状況にある。

昨今、空き店舗そのものは減ってきているが、近隣商店街の復活には遠い状況にあって、将来が危惧されている。

今、初期入居エリアでは**住宅建替え等**が進んできている。



が、諏訪2丁目モデルは、他団地に使えるか疑問もある。

が、建物長寿命化技術は進展し、今や100年超え『200年住宅』も視野に入り、先々の住宅需要も見て判断する、必要が生じている。

## 建物長寿命化



出典:リフォームLabサイト

出典:SUUMOサイト

引潮時代の都市計画であるが、潮溜まりになれる街か？  
 オールドタウンになれど、ゴースタウンにならずに済むか？  
 先のない年寄りでなく、若者にとっても住むに値する街か？



そんな多摩市の未来は、**次の世代に託したい**、と私は考えている。

