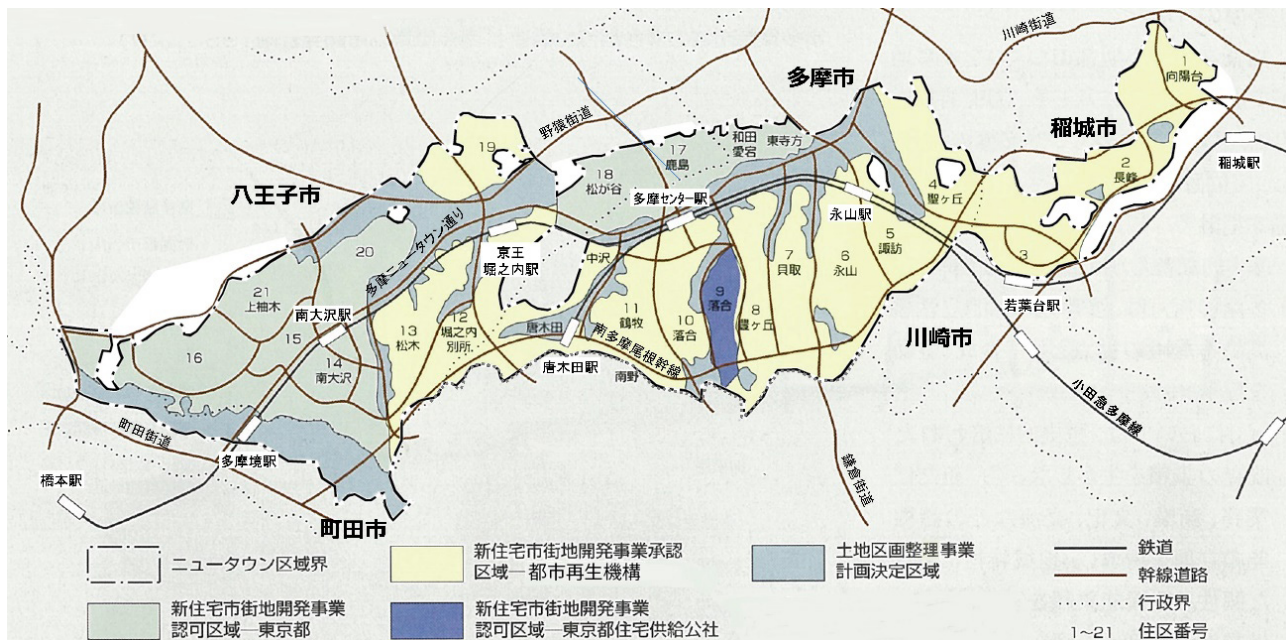


多摩ニュータウンって、どうしてああいうふうにできているのだろう？

2021.9.27



東京都都市整備局HPより <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/tama/about.html>

都市の建造環境とインアクセシビリティ -多摩ニュータウンの早期開発地区を事例地域に  
[https://www.jstage.jst.go.jp/article/jjhg1948/56/1/56\\_1\\_1/\\_pdf/-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/jjhg1948/56/1/56_1_1/_pdf/-char/ja)

尾根上は、新住宅市街地開発事業による開発が行われ、集合住宅を中心とした住宅地となっている(以下、新住地区と呼ぶ)。谷底部は、土地区画整理事業により街区や公益施設が整備され、現在の土地利用は住宅とそれ以外の用途が混在している

新住地区はペリーの近隣住区論を応用して住区が設計されており、住区内にはスーパーマーケットや飲食料点小売店、郵便局、診療所など、基礎的な財・サービスの提供施設から構成される近隣センターが配置されている。それに加えて、百貨店やショッピングセンター、文化施設、役所の支所など高次の財・サービスを提供する施設を集積させた地区センターと中央センターが、交通の拠点である永山駅と多摩センター駅に隣接して各々配置されている。それらのセンター地区は、新住地区内に張り巡らされ、部分的に煉瓦やタイル敷きにするなど景観的な配慮が施された歩行者専用道路によって相互に連絡されている。とくに近隣センターまでは、徒歩や自転車で安全にアクセスできるように設計されている。

新住地区の住宅は、一部に宅地分譲による戸建て住宅があるものの、住宅都市整備公団(現在の都市基盤整備公団)と東京都住宅供給公社、東京都が分譲・賃貸する集合住宅が大部分を占めている。一方の区画整理地区では、戸建て住宅や民間の分譲集合住宅、木造アパートなどの賃貸集合住宅が混在している。新住地区の集合住宅は、3階から5階建ての中層住宅が全住棟の7割弱であり、プライバシー確保に優れた階段室方式で建築され、エレベーター未設置の住棟がその大多数を占めている。

不動産会社のミカタHPより [https://f-mikata.jp/history\\_27/](https://f-mikata.jp/history_27/)

新住宅市街地開発法は昭和38年に制定された法律です。最低でも約6千人から1万人程度が居住する住宅市街地（ニュータウン）の形成に適用される法律で、最初に適用されたニュータウンが大阪府の「千里ニュータウン」です。千里ニュータウンは新住宅市街地開発法制定前に先行していましたが、泉北ニュータウンと多摩ニュータウンは事業決定時から、同法の適用を受けて進められました。

新住宅市街地開発法の大きな特徴は“土地所有者の意思にかかわらず、計画区域の土地を全面的に買収できる強い権限”でした。この強い権限が農業を営む人たちの反対により、買収は難航することになります。最終的には一部を土地区画整理事業とすることにより、官営最大のニュータウンが開発されたのでした。

法の目的は『健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図る』ことであり、商業・工業施設の立地については厳しい規制がありました。

ニュータウンの自治体にとって人口が増えることは歓迎するのですが、同時に商工業施設の誘致により、雇用と法人住民税や固定資産税の増加も望むわけです。

そこで多摩市は昭和48年ころから、東京都や建設省に対し意見書を提出し、法改正を積極的にはたらきかけました。その結果、昭和56年に至り「サービスインダストリー地区」の設定がおこなわれ、翌年に業務用地の分譲が開始されたのです。

平成2年にはセンター地区に京王プラザホテル多摩が開業し、翌年には朝日生命保険多摩本社の誘致にも成功し、遅ればせながら居住施設以外の施設をニュータウン内に確保することができました。

## 多摩市史通史編2

[https://trc-adeac.trc.co.jp/Html/Home/1322405100/topg/01\\_history/index.html](https://trc-adeac.trc.co.jp/Html/Home/1322405100/topg/01_history/index.html)

### 農家生活

昭和三十五年二月一日時点の調査であり、ニュータウン開発以前の農家生活

多摩村の農業集落総数は二五、農家総戸数は六三六

炊事にガス・電気・石油コンロなどを利用している農家数は、利用している農家がわずかある集落が一六、利用している農家が半分ぐらいある集落が八集落、利用している農家がほとんどである集落が一であった。

飲料水源は二五の全ての集落が井戸を利用しており、動力ポンプ利用が一集落、人力ポンプ利用が二三集落、つるべ井戸その他利用が一集落であった。

### ニュータウン開発より前の住宅開発

第一期は、昭和三十年代の、農地の転用による「小規模開発」の時期。

第二期は、住宅公団や民間の大企業による大規模開発の時期である。昭和三十年代後半から昭和四十年頃までがこれにあたる。山間や丘陵部の地形を活かした開発ではあるが、山林を「侵食してゆく時期」である。公団の百草団地、京王の桜ヶ丘団地、東部団地がその例である。

### ニュータウン計画の原型

多摩ニュータウン開発には明確な出発点が見あたらない。建設省、東京都、日本住宅公団（当時）などがそれぞれに練っていた別個のアイデアやプランがいくつも折り重なるようにして、一つの開発計画にまとまっていったのであった。多摩ニュータウン開発計画のひとつの有力な原型を用意したのが、東京都首都整備局による大規模宅地造成の適地選定調査である。

#### 都市計画の策定へ

新住法が公布・施行された昭和三十八年七月十一日以降、東京都と国（建設省）が、急ピッチで多摩ニュータウン計画への下準備を進めていたことが見てとれる。開発地域に新住法を適用するためには、それに先んじて、対象地域を都市計画指定しておく必要があった。

#### 開発像の違い

地主会代表が開発に期待したものは、開発に対応した農業経営の展開であった。いっぽう、農民たちのなかにも京王桜ヶ丘団地やゴルフ場に土地を売ったことによって農家が現金を獲得しているようすを見聞きするにつれ、土地を売ることに抵抗感が薄れつつあった。とくに耕作規模が大きく山林農地をもてあまし気味の有力地主層や、逆に耕作規模が小さく、早くから兼業化が進み、農業に先行きを見いだせない農家には、開発に対する期待感も広がりつつあった。優良な農業経営を展開し営農意欲を強く持っている農家は、有力層と小規模・零細層にはさまれて、少数派に転じていった。

#### マスタープランの変遷

排水の問題については、マスタープランの立案過程において、第二次案で、町田市北部の鶴見川水系の区域を開発区域から除外して解決をはかった。

鉄道については、区域を「多摩川支流の大栗川、乞田川流域を主要部分として多摩町、稲城町、由木村の三町村にわたる二九九九ヘクタールに拡大し」、開発の規模を大きくすることによって誘致の条件を整えようとした。

昭和37	1962	4	10	京王桜ヶ丘団地で宅地分譲が始まる
昭和37	1962	5		多摩村上水道が給水開始（1964.11ほぼ全域に拡大）
昭和37	1962			この年、多摩村の人口が1万人を超える
昭和38	1963	2	9	多摩村地主会は、日本住宅公団による団地開発誘致を求める陳情書を村長に提出
昭和38	1963	11	4	多摩村、稲城町、由木村の全域が東京都多摩都市計画区域に指定される
昭和38	1963	12	20	日本住宅公団の第1次用地先行買収が開始される
昭和39	1964	4	1	多摩村が町制を施行

昭和39	1964	9	23	多摩町議会全員協議会が、多摩ニュータウン開発の受け入れに同意
昭和41	1966	2	7	地権者413人の署名による「南多摩ニュータウンに関する請願書」が、町議会議長に提出される
昭和42	1967	8	3	町議会が「多摩地区区画整理事業実施に関する陳情」を都知事ほかに提出
昭和42	1967	8	24	日本住宅公団南多摩開発局は、乞田の小林利兵衛と市村喜久雄の所有する山林、水田など約4ヘクタールに初の土地収用法を適用して立ち入り測量を行う
昭和42	1967	11	27	落合橋原地区の全7戸から全面買収の対象から除外して区画整理事業を実施するよう求める陳情が出される
昭和44	1969	6	2	貝取で多摩ニュータウン開発起工式が行われる
昭和44	1969			この年から、公団による生活再建者の転業指導講習会が始まる
昭和45	1970	2	13	都南多摩開発計画会議で多摩ニュータウン内の学校用地の多摩町への無償提供などが決定される
昭和46	1971	3	26	多摩ニュータウン第1次入居開始（諏訪・永山）
昭和46	1971	11	1	多摩町が市制施行
昭和49	1974	6	1	小田急多摩線新百合ヶ丘～永山間開通、永山駅開業
昭和49	1974	10	18	京王相模原線が多摩センター駅まで開通、多摩センター駅開業
昭和49	1974	11		市公共下水道が事業認可を受け着工

## ニュータウンの社会史

<https://www.seikyusha.co.jp/bd/isbn/9784787234278/>

- ・農家が森林を手放すようになったのは、薪炭の利用低下、肥料利用の変化(P58)
- ・新住法では、無産業地帯に(P86)
- ・東京の住宅難への対策として作られたが、入居開始時には東京都は転出超過に(P115)
- ・大量供給、賃貸中心の団地から、多様化、分譲比率向上へという過渡期(P125)
- ・旧住民の語り（協力的、沈黙、追跡困難）、挫折の語り、武勇伝の語り(P206)

## 多摩ニュータウンの建設経過と課題 北条晃敬

<https://www.usp-tmu.jp/archivepdf/docs/10-06.pdf>

○背景 昭和30年代 グリーンベルト計画（首都圏整備委員会の首都圏整備計画の一部）

- ・地主層の反対、実際の土地利用を制限することは困難

東京への人口流入を都市圏50km内に受け入れていく⇐当時鉄道のないエリアに鉄道を引いて

