

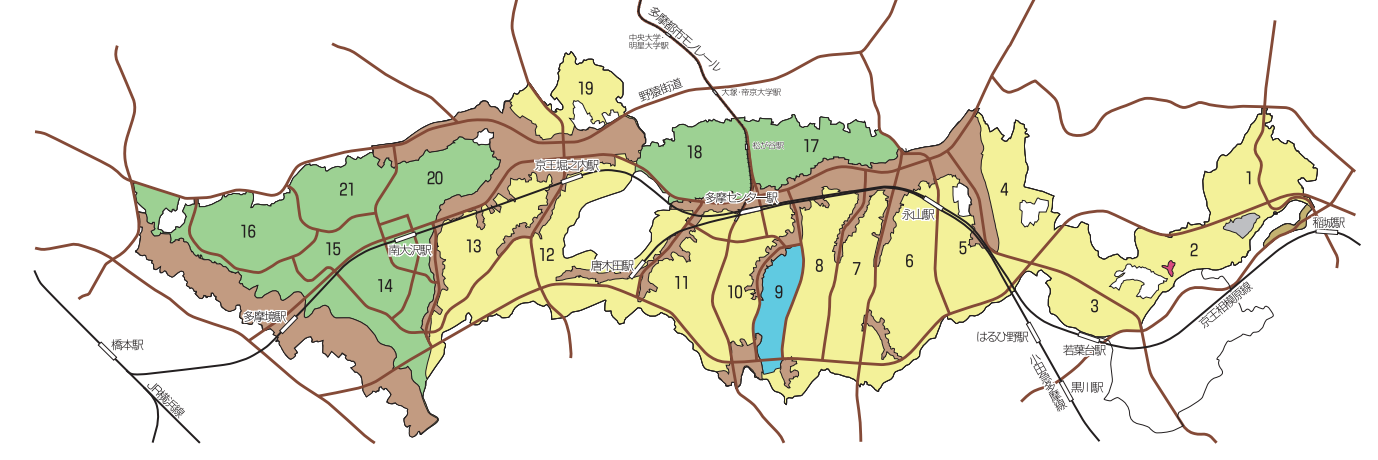
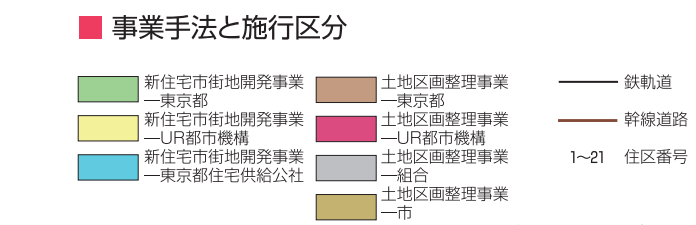
## 多摩ニュータウン 新住宅市街地開発事業が終了

### まちづくりからまち育てへ

UR都市機構が施行する多摩ニュータウンの新住宅市街地開発事業は、平成18年3月末で終了いたしました。高度成長期東京都市圏への一極集中による住宅難を解消し、郊外へのスプロール化を解決するため、昭和40年の都市計画決定後、40年以上の長期にわたる事業でした。それぞれの時代のニーズを反映し、大量の住宅供給から就業の確保、そして賑わいの創出など、様々なまちづくりの試みを実践し、複合多機能都市として日に日に成熟度を高めています。

一方、社会は大きな変貌を示し、経済も高度成長から安定成長へ、バブルの崩壊から新たな立ち直りへ、市民の生活も核家族から少子高齢化へ、日本がはじめて経験する時代の激しい波を多摩ニュータウンも受けています。

この事業終了によって多摩ニュータウンは、建設という「まちづくり」から、熟成という「まち育て」へとその第二ラウンドを迎えました。まちづくりの意識の高い市民の台頭、団塊世代の地域への回帰、女性を核とした多様なコミュニケーション活動など、多摩ニュータウンの「まち育て」のエネルギーは十分に蓄積されています。UR都市機構は今後も宅地の供給、賃貸住宅の管理などで、大きく地域に貢献していきたいと考えています。



### 多摩ニュータウンの概要

多摩ニュータウンは、東西約15km、南北約5km、東京都の稲城・多摩・八王子・町田の四市にまたがる、面積約2884haの広さを持つニュータウンです。

その事業主体・手法は多彩で、新住宅市街地開発事業（施行者「東京都、東京都住宅供給公社、都市再生機構」と8つの土地画整理事業（施行者「東京都、都市再生機構、組合」による面整備、周辺幹線道路や河川、流域下水道などの関連公共施設等の都市基盤整備を行い、都営・公社・機構などの公的住宅と、民間住宅を供給してきました）。

また、小・中学校や清掃工場、火葬場なども関連自治体が整備し、幼稚園、商業施設、病院などを計画的に配置・誘致し、くらしを支える生活環境整備も行ってきました。現在では、国内最大級のニュータウンとして、世帯数約8万戸、人口約20万人が住む都市に成長しています。

### 多摩ニュータウンの計画

ニュータウン区域は一体的な開発で、排水も多摩川水系単一になるエリアで、骨格として、都心方向への大量輸送を確保するための鉄道2路線（京王相模原線及び小田急多摩線、計8駅）を、また、東西方向の3つの広域幹線道路を川沿いの谷戸部や南側の尾根沿いに配置、これらをつなぐ南北方向の住区幹線道路を配置しています。

センター機能は、ニュータウンの周辺地域を含めた広範囲のエリアに高次な都市機能を提供するため、多摩センター駅に商業・娯楽・業務・サービスを集約した都市センター、若葉台・永山・堀之内・南大沢の各駅前に、地区センターを配置しています。

なお、新住宅市街地開発事業区域内は21の住区で構成し、一住区につき一中学校区を基本とし、各住区に小中学校、幼稚園、保育所、スーパーマーケット等の施設を徒歩圏に配置しています。

また多摩丘陵の緑を系統的に保存するために、多摩川と鶴見川の分水界となつているニュータウン南縁の尾根部に、公園や低容積の誘致施設を配置し、公園緑地、歩行者専用道路、住宅内緑地等とともにオープンスペースネットワークを構築、その面積は地区全体の30%以上を占めています。

### 近隣住区理論の実践

ニュータウン開発の初期は近隣住区理論に忠実なプランニングを行い、住宅建設の効率性を優先して大造成を行い、小中学校や公園、商業施設を、各住宅から徒歩で利用できるよう均等に配置しています。

これらの施設は、団地内通路や歩行者専用道路で結んで歩車分離を徹底し、谷

### 基幹空間によるオープンスペースの構造化

しかし、初期の諏訪・永山地区などでは、中層の団地が続く単調な景観となつてしまいました。そこで中期には、オープンスペースを均等に配置し、点と線で結ぶのではなく、公園や歩行者専用道路を、地区の骨格構造となる基幹空間として連担させ、めりはりのある空間形成を行いました。

### 地域環境との共存

初期・中期段階では大造成による開発計画が多くを占めていましたが、愛宕地区や貝取・豊ヶ丘地区北部などでは、次第に自然地形を改変しないプランを試みました。ライブ長池地区などでは、もとの地形を尊重し、公園緑地内では極力原地形を残しつつ、宅地部分は地形に沿ったなだらかな造成を行う、折衷型の造成を行っています。

また、フラインヒル稲城地区では、地区外の大きな緑の骨格に溶け込むようなオープンスペースの計画を行い、また、商業施設などを住区幹線道路沿いに設け、歩車共存型の道路計画をすすめました。

### 多摩ニュータウンの住宅

#### 大量供給から住宅水準の向上へ

昭和46年、諏訪・永山地区ではじめて入居が開始されました。当時は住宅不足に対応するため、緊急に2DK・3DKといった標準的な間取りの中高層住宅を中心とした供給を行いました。昭和50年代に入ると、一定の住宅量が確保されたこともあって、一人一室、世帯に「共同室」が新たな目標として掲げられ、貝取・豊ヶ丘地区などで3LDK、4LDK

■ 事業別面積および人口

施行者	施行区域	面積 (ha)	計画人口 (人)	人口 (人)	世帯数 (世帯)
新住宅市街地開発事業					
東京都	14~18,20,21住区	738.4	96,800	47,376	17,275
UR都市機構	1~8,10~13,19住区	1,429.3	174,700	98,667	36,173
東京都住宅供給公社	9住区	49.7	10,500	6,009	2,410
新住宅市街地開発事業計					
		2,217.4	282,000	152,052	55,858
土地画整理事業					
東京都	多摩、由木、小野路、相原・小山、坂浜平尾	650.1	58,500		
UR都市機構	堂ヶ谷戸	1.2	100		
市	百村	(12.3) 8.1	900	50,522	24,169
組合	竪台	7.1	700		
土地画整理事業計					
		666.5	60,200	50,522	24,169
合計					
		2,883.9	342,200	202,574	80,027

(注) ・新住宅市街地開発事業の計画人口は「都市計画人口」 ・( ) はニュータウン計画区域外を含む  
 ・土地画整理事業の計画人口は「居住計画人口」 ・人口・世帯数はH17.10.1現在

