

# NEW TOWN

ニュータウン事業の系譜  
[東日本圏域]

## GENEALOGY OF NEW TOWN PROJECTS

UR EAST JAPAN REGION

—— 街に、ルネッサンス ——





第二次世界大戦後の東京等大都市への人口流入と深刻な住宅不足を背景に、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、昭和30年に日本住宅公団が設立され、公団団地の建設による住宅供給と併せ、健全な新市街地の整備に向けた“ニュータウン事業”がスタートしました。

当時、大量の住宅供給が急がれる中、都心部周辺や郊外部の大規模ニュータウンの整備に着手し、昭和30年代から50年代にかけて全国で、公団団地用地も含め、約7,700haの宅地を供給しました。

二度のオイルショックを経て、高度経済成長期から安定成長期へ移行すると、首都圏の人口増加も落ち着き、量より質が求められる時代となり、環境にも配慮しながら、安全で快適で便利な、心豊かに暮らせるまちづくりを推進しました。

また、大きく拡大した首都圏を支えるため、都心一極集中から多極分散型の都市構造へと転換が進められる中で、ニュータウンは住宅だけでなく、都市機能や産業の拠点としての役割も求められるようになり、多機能複合型のまちづくりへと転換し、地域の雇用や活力を育む施設の誘致にも取り組みました。

事業着手から約60年。公団設立時より着手してきた“ニュータウン事業”は、国の施策や社会情勢も踏まえ、延べ約41,500ha、東日本圏域では約26,800haの市街地整備を推進し、事業を完了しました。

ニュータウン事業の完了に際し、ここに、その歩みをご紹介します。

※東日本圏域：東日本都市再生本部が所掌する北海道、青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島、茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、富山、石川、山梨、長野の1都1道17県を指します。（富山、石川、山梨、長野ではニュータウン事業は行っていません。）

# Contents

GENEALOGY OF NEW TOWN PROJECTS in UR East Japan Region

ニュータウン事業概要	事業地区位置図	02	
	事業のあゆみ	04	
まちづくり事例	Mission 1 住宅不足に応える	団地供給型開発	06
	Mission 2 産業拠点をつくる	工業・流通団地の整備	08
	Mission 3 まちからつくる・良質な宅地を供給する	大規模ニュータウンの整備	10
	Mission 4 国家プロジェクトを遂行する	筑波研究学園都市の整備	12
	Mission 5 豊かな環境をつくる	豊かな都市空間の創出	14
	Mission 6 地方へ人口・産業を分散させる	地方都市ニュータウンの整備	16
	Mission 7 ベッドタウンから脱却する	多機能複合型まちづくり	18
	Mission 8 環境への負荷を抑える	環境共生のまちづくり	20
	Mission 9 まちを育てる	持続可能なまちづくり	22
	Mission 10 鉄道とまちを一体的に整備する	鉄道整備との一体的開発	24
	Mission 11 大都市圏の交流を促進する	大規模施設の誘致	26
ニュータウン事業のしくみ	整備手法	28	
	UR都市機構の役割	32	
ニュータウン事業のその先へ	Next Stage	34	
ニュータウン事業の実績	Data Base	36	

# 事業地区位置図



凡例

着手年代	S30 (1955)	S40 (1965)	S50 (1975)	S60 (1985)	H7~ (1995)	地区面積
住宅系	●	●	●	●	●	200ha未満
工業系	▲	▲	▲	▲	▲	500ha未満
地方都市	◆	◆	◆	◆	◆	500ha以上

0 10 20 30 40 50km

## 事業地区名称 [愛称・団地名]

### 東京都

- 1 豊田 [多摩平]
- 2 田無 [ひばりが丘]
- 3 竹の塚
- 4 北八王子
- 5 鶴川
- 6 国立 [国立富士見台]
- 7 栗原・六月町 (栗原)
- 8 青梅羽村 (西東京)
- 9 久留米 [滝山]
- 10 千歳船橋 [希望ヶ丘]
- 11 谷在家
- 12 板橋 [高島平]

### [多摩ニュータウン]

- 13 南多摩
- 14 稲城堂ヶ谷戸
- 15 稲城壺台
- 16 北部流通
- 17 宇津木台
- 18 鶴川第二 [鶴川台]
- 19 南八王子 [八王子みなみ野シティ]

### 埼玉県

- 80 北所沢
- 81 大宮 (住宅)
- 82 大宮 (工業)
- 83 深谷
- 84 川越狭山 (住宅)
- 85 川越狭山 (工業)
- 86 原郷
- 87 北坂戸
- 88 富士見 (住宅)
- 89 富士見 (工業)
- 90 狭山台
- 91 平沼
- 92 川越鶴ヶ島 [かわつるグリーンタウン]
- 93 箕田赤見台
- 94 越谷流通
- 95 高坂丘陵 [高坂ニュータウン]
- 96 清久
- 97 花崎駅北 [花崎さつき野]
- 98 飯能南台 [ビッグヒルズ飯能美杉台]
- 99 浦和南部 [うらわーいストシティ]
- 100 杉戸西 [杉戸高野台]
- 101 霞ヶ関 [川越ニューシティいせはら]
- 102 加須大利根
- 103 坂戸入西 [坂戸ニューシティにつさい]
- 104 飯能大河原 [ビッグヒルズ飯能大河原]
- 105 吉川 [吉川きよみ野]
- 106 吉川駅南 [吉川みみなみ]
- 107 飯能南台第二 [ビッグヒルズ飯能美杉台めぐみの丘]
- 108 菖蒲北部
- 109 大宮西部 [Liv-Field 西大宮]
- 110 越谷レイクタウン
- 111 三郷中央
- 112 八潮南部中央
- 113 高坂駅東口第二 [うらら花高坂]
- 114 岩槻南部新和西 [みそのウィングシティ]
- 115 浦和東部第二 [みそのウィングシティ]
- 116 本庄新都心

### 神奈川県

- 20 生田 [百合ヶ丘]
- 21 岡本 (大船)
- 22 第一 (藤沢)
- 23 相模原 (大山)
- 24 茅ヶ崎寒川
- 25 寒川
- 26 馬入 (平塚)
- 27 東生田 [西三田]
- 28 菅 [寺尾台]
- 29 洋光台
- 30 港南台
- 31 霧が丘
- 32 高尾
- 33 厚木流通
- 34 鴨志田
- 35 西菅

### [港北ニュータウン]

- 36 港北第一
- 37 港北第二
- 38 港北中央

### [筑波研究学園都市]

- 122 研究学園 (一団地)
- 123 研究学園 (新住) (花室、大角豆、手代木)
- 124 玉取
- 125 下横場
- 126 妻木沓間
- 127 竹園
- 128 小野川
- 129 大角豆
- 130 手代木
- 131 上原
- 132 小野崎
- 133 羽成

### 茨城県

- 117 神立第一 (土浦)
- 118 神立第二
- 119 岡郷釈迦山 (総和)
- 120 駒羽根
- 121 柏原 (石岡)

### 千葉県

- 39 長津田 [長津田みなみ台]
- 40 奈良 [あおば山の手台]
- 41 森の里 [厚木ニューシティ森の里]
- 42 黒川 [黒川はるひ野]
- 43 比々多第一 [いせはら大住台]
- 44 新本牧
- 45 真田・北金目 [湘南テラス]
- 46 成瀬第二 [伊勢原なせ 大山ガーデン]
- 65 千葉北部 (印西)
- 66 千葉北部 (船橋)
- 67 和良比 [四街道美しが丘]
- 68 物井 [ペリータウンもねの里]
- 69 千葉寺 [青葉の森の街]
- 70 高柳西部第一 [しいの木台]
- 71 高柳西部第二 [しいの木台]
- 72 西八千代北部 [八千代緑が丘 はぐみの杜]
- 73 新鎌ヶ谷
- 74 坪井 [船橋美し学園 芽吹の杜]
- 75 酒々井南部
- 76 新市街地 [流山おおたかの森]
- 77 寺崎 [佐倉てらさき]
- 78 柏北部東
- 79 金田東 [かずさアクアシティ]

### 東京都

- 122 研究学園 (一団地)
- 123 研究学園 (新住) (花室、大角豆、手代木)
- 124 玉取
- 125 下横場
- 126 妻木沓間
- 127 竹園
- 128 小野川
- 129 大角豆
- 130 手代木
- 131 上原
- 132 小野崎
- 133 羽成
- 134 戸頭
- 135 北竜台 [竜ヶ崎ニュータウン北竜台]
- 136 北守谷 [常総ニュータウン北守谷]
- 137 南守谷 [常総ニュータウン南守谷]
- 138 大生郷
- 139 龍ヶ岡 [竜ヶ崎ニュータウン龍ヶ岡]
- 140 冬木 [五霞原宿台]
- 141 南台 [フローラルシティ石岡南台]
- 142 小絹 [常総ニュータウン絹の台]
- 143 龍ヶ崎 (工業) [つくばの里]
- 144 内守谷 [常総ニュータウンきぬの里]
- 145 豊里手生子 [つくばテクノパーク豊里]
- 146 大砂 (工業) [つくばテクノパーク大穂]
- 147 桜柴崎 [つくばテクノパーク桜]
- 148 牛久北部 [人人ニュータウンひたち野中央]
- 149 土浦北 (工業) [テクノパーク土浦北]
- 150 下高井 [取手ゆめみ野]
- 151 東下根 [人人ニュータウンひたち野中央]
- 152 中根・金田台 [つくばガーデンシティ星都夢都]
- 153 葛城 [研究学園葛城]
- 154 萱丸 [つくばみどりの里]



### 千葉県

- 47 金ヶ作 [常盤平]
- 48 五井市原 (市原)
- 49 北小金 [小金原]
- 50 高根木戸 [高根台]
- 51 北習志野 [習志野台]
- 52 津田沼 [袖ヶ浦]
- 53 湖北台
- 54 新検見川 [さつきが丘]
- 55 東寺山 [みつわ台]
- 56 沼南台 [大津ヶ丘]
- 57 北柏
- 58 千葉東南部 [City&Cityおゆみ野]
- 59 千原台 [City&Cityちはら台]
- 60 潤井戸 [うるいど南]
- 61 浦安東 [浦安マリナイースト21]
- 62 野田山崎 [野田みずきの街]
- 63 萱田 [八千代ゆりのき台]
- 64 南志津 [志津]

### [千葉ニュータウン]

- 65 千葉北部 (印西)
- 66 千葉北部 (船橋)

### 栃木県

- 155 犬伏新町 (佐野)
- 156 寺内長田 (真岡第一)
- 157 勝瓜 (真岡第二)
- 158 犬伏第一 (佐野)
- 159 大谷 (真岡)
- 160 鹿沼
- 161 上野原 [晃望台]
- 162 多功南原 [テクノパークかみのかわ]
- 163 自治医科大学周辺 [グリーンタウンしもつけ]
- 164 間々田 [グリーンタウン小山南]
- 165 戸祭 [戸祭台]
- 166 宇都宮テクノポリスセンター [ゆいの杜]
- 167 東谷・中島 [インターパーク宇都宮南]
- 168 佐野新都心 [サザンクロス佐野]

### 群馬県

- 169 東部第一 (高崎)

### 首都圏外

- |     |                         |
|-----|-------------------------|
| 北海道 | 170 篠路拓北 [札幌ニュータウンあいの里] |
| 青森県 | 171 八戸新都市 [八戸ニュータウン]    |
| 岩手県 | 172 盛岡南新都市 [ゆいとびあ盛南]    |
|     | 173 花巻流通業務団地 [花巻流通団地]   |
| 宮城県 | 174 利府沢乙 [利府しらかし台]      |
| 秋田県 | 175 秋田新都市 [御所野ニュータウン]   |
| 山形県 | 176 山形新都市 [蔵王みはらしの丘]    |
| 福島県 | 177 いわきニュータウン           |
| 新潟県 | 178 長岡ニュータウン            |

事業のあゆみ

1955 (S30)

1965 (S40)

1975 (S50)

1985 (S60)

1995 (H7)

2005 (H17)

2015 (H27)

社会経済の動向

- 第二次世界大戦終戦
- 第一次ベビーブーム
- 朝鮮戦争勃発

- 東京タワー完成
- 東京オリンピック
- 東京が世界初の1000万人大都市となる
- 所得倍増計画
- 東海道新幹線開通
- 東京オリンピック
- 日本が世界初の1億人突破
- 第二次ベビーブーム
- 日本列島改造論
- 第二次オイルショック
- 第一次オイルショック

- パブル経済崩壊
- 阪神淡路大震災

- リーマンショック
- 国内人口が戦後初めて減少
- 東日本大震災
- 東京スカイツリー開業

国の政策の変遷

- 首都圏整備法
- 土地区画整理法

全国総合開発計画  
(均衡ある発展)

新全国総合開発計画  
(豊かな環境の創造)

第三次全国  
(人間生活優先:  
供給の促進に関する特別措置法  
(特定土地区画整理の規定))

総合開発計画  
(定住圏構想)

第四次全国総合開発計画  
(多極分散型国土の形成)

21世紀の国土のグランドデザイン (五全総)  
(大都市のリノベーション)

国土形成計画  
(自立的な発展)

第二次国土形成計画  
(コンパクト+ネットワーク)

- 多極分散型国土形成促進法
- 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法 (一体型土地区画整理の規定)
- 都市再生特別措置法
- 都市再生特別措置法

UR組織の変遷

S30

日本住宅公団

S49

地域振興整備公団

S56

住宅・都市整備公団

S50

宅地開発公団

U D C

U

U

U R

H16独立行政法人 都市再生機構

H11都市基盤整備公団

主要NTの開発経緯

\*事業認可・承認年

関東地区人口の推移 (1都6県)

S20 1,440万人

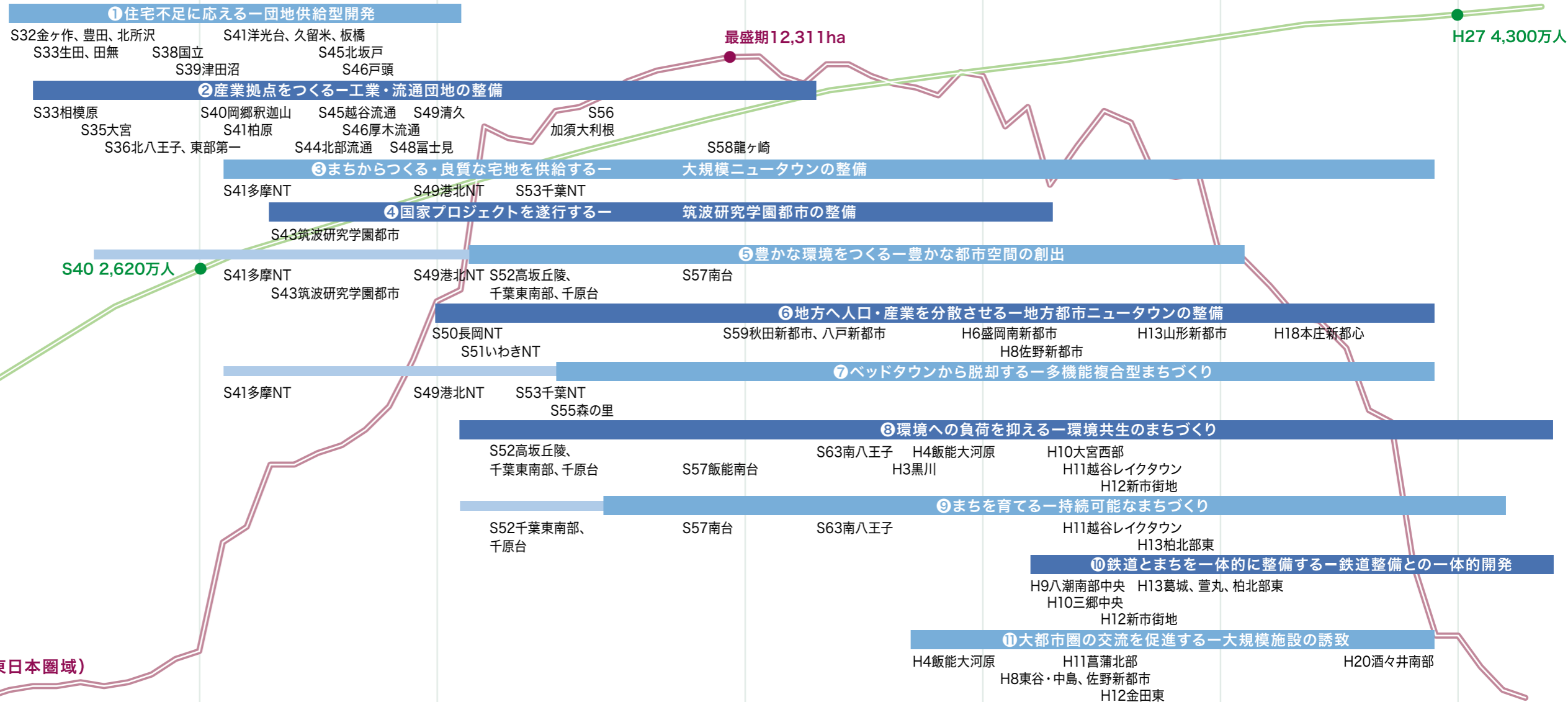
S40 2,620万人

最盛期12,311ha

H27 4,300万人

UR施行面積 (東日本圏域)

\*年度ベース



出典：UR施行面積：各年度の事業中地区面積の合計 (UR調べ)  
関東地区人口の推移：関東地区1都6県の合計 (国勢調査)





**久留米地区 / 東京都東久留米市・小平市**  
昭和30年に設立された日本住宅公団が初期に開発した地区のひとつ。地区面積約156haの内、計画住宅用地を約29ha位置付け、そこに公団住宅（滝山団地）を建設。公団分譲住宅と公団賃貸住宅を合わせ約3,200戸の団地を供給。戦後まだ間もない昭和30年代より登場した公団団地の流れを汲み、ダイニングキッチンを取り入れ、食べる場と寝る場を分離させた間取りを標準プランとしたり、ステンレス製の流し台や浴室・水洗トイレを備え付けるなど、コンパクトながら快適な住まいを提供した。

第二次世界大戦で国内の主要都市は甚大な被害を受けました。これに加え、高度経済成長による東京をはじめ都市部への人口の流入により、大都市の住宅難は深刻なものとなっていました。このため、大都市地域で行政区域にとらわれず住宅及び宅地の大規模な供給、健全な新市街地の整備を行う機関として、昭和30年に日本住宅公団が設立されました。

首都圏では、第1期地区として金ヶ作（常盤平団地）、豊田（多摩平団地）、生田（百合ヶ丘団地）、北所沢（新所沢団地）等の開発に着手しました。ニュータウン事業は、公団団地建設のための用地供給に資する基盤整備事業としてスタートしました。

戦後のモータリゼーションの普及による車社会への大きな変革や、日本の高度経済成長に伴う首都圏等の大都市での市街地の拡大に対し、計画的な市街地の整備に着手し、都市基盤が脆弱であった区域に道路や公園等の公共施設を整備することにより宅地の利用増進を図り、当時は普及が進んでいなかった下水道整備を地区全域で行う等、安全で快適なまちづくり、健全な市街地の整備に取り組みました。

### ■ 関東における住宅ストック

資料：総理府「住宅統計調査」

### ■ 関東におけるURの住宅建設戸数



### ■ 久留米地区 土地利用計画図



久留米地区では、土地区画整理事業により公団団地建設のための用地供給を行った他に、土地区画整理事業地区において日本で初めての歩行者専用道路の導入も行いました。安全で快適な歩行者専用道路は、ニュータウン整備の基本となり、その後のニュータウン事業地区で、広く採用されることになりました。

- 1950 S25 住宅金融公庫設立
- S26 公営住宅法制定
- S28 テレビ放送開始
- S29 土地区画整理法制定
- 1955 S30 日本住宅公団設立
- S32 金ヶ作（常盤平）、豊田（多摩平）、北所沢事業認可
- S33 東京タワー竣工
- S33 豊田（多摩平）で首都圏初の入居者募集開始  
生田（百合ヶ丘）、田無（ひばりが丘）事業認可
- 1960 S35 国民所得倍増計画
- S37 東京都、世界初の1000万人都市に
- S37 高根木戸（高根台）事業認可
- S38 国立（国立富士見台）、東生田（西三田）事業認可
- S39 東京オリンピック
- S39 津田沼（袖ヶ浦）、北習志野（習志野台）、鶴川事業認可
- 1965 S40 地方住宅供給公社法制定
- S41 住宅建設計画法制定
- S41 住宅建設五箇年計画（1世帯1住宅の実現）
- S41 洋光台、久留米（滝山）、板橋（高島平）、北小金（小金原）事業認可
- S42 湖北台事業認可
- S43 全国ベースの住宅数が世帯数を上回る
- S44 新検見川（さつきが丘）、東寺山（みつわ台）、港南台事業認可
- 1970 S45 北坂戸事業認可
- S46 第二期住宅建設五箇年計画（1人1室の規模を有する住宅の建設）
- S46 戸頭、狭山台事業認可
- S47 沼南台（大津ヶ丘）事業認可







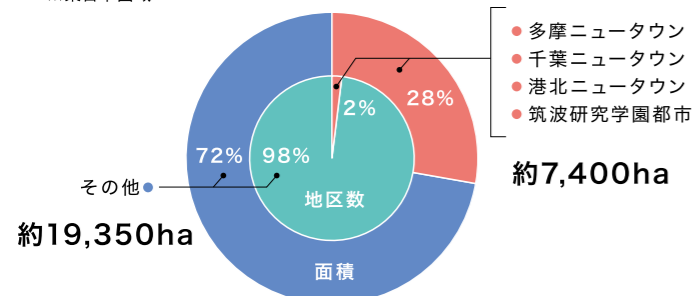


**多摩ニュータウン／東京都多摩市・八王子市・稲城市・町田市**  
多摩丘陵を切り拓き整備された国内最大規模のニュータウン。都心に直結する鉄道2路線を引き込み、東西約15km、約3,000haにわたるまちを整備。大規模な計画的市街地開発を行い、良質な宅地・住宅を大量に供給。公団住宅・都営住宅の整備を行い昭和46年より入居を開始。近隣住区理論に基づき、ニュータウン全体を21の住区に設定し整備を実施。住区毎に開発を進めてきた経緯より、時代変化に合わせたまち並みが見られるのが特徴。現在は、20万人を超える人々が暮らすまちへ成長している。

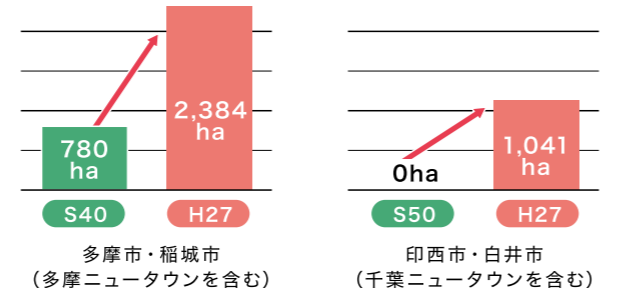
東京をはじめ都市部への人口流入による市街化圧力により、昭和30年代後半に入ると都市基盤の整っていない郊外部において無秩序な開発が目立つようになり、計画的な市街地整備が求められ大規模なニュータウン事業が計画されるようになりました。大規模なニュータウン事業を迅速に進めるため、全面買収方式による開発を可能とする「新住宅市街地開発法」が制定され、昭和41年には国内最大規模の多摩ニュータウンの開発がスタートし、続いて、港北ニュータウン、千葉ニュータウンなどの開発もスタートしました。開発規模の大きさから、これらのニュータウンでは、鉄道の整備も一体的に行われました。また、計画的に整備供給された宅地には、集合・戸建住宅や、大規模な商業・業務施設、公益施設の立地が進み、今ではニュータウン内にとどまらず各々の地域の核として発展しています。

■ UR開発地区における大規模ニュータウンの割合

※東日本圏域



■ DID (人口集中地区) 面積の変化



資料：総務省「国勢調査」 ※DID：Densely Inhabited District

■ 国内の大規模ニュータウン

国内で1,000haを超えるニュータウンは7地区、うち4地区の開発にURが関わりました。

- 多摩ニュータウン (東京都多摩市、八王子市、稲城市、町田市)**  
約2,853ha / 東京都、東京都住宅供給公社、UR都市機構、組合
- 筑波研究学園都市 (茨城県つくば市)**  
約2,696ha / UR都市機構
- 播磨科学公園都市 (兵庫県たつの市、上郡町、佐用町)**  
約2,010ha / 兵庫県
- 千葉ニュータウン (千葉県印西市、白井市、船橋市)**  
約1,930ha / 千葉県、UR都市機構
- 泉北ニュータウン (大阪府堺市、和泉市)**  
約1,557ha / 大阪府
- 港北ニュータウン (神奈川県横浜市)**  
約1,340ha / UR都市機構
- 千里ニュータウン (大阪府吹田市、豊中市)**  
約1,160ha / 大阪府

資料：全国のニュータウンリストH30 (国土交通省) より作成。複数の事業地区からなるクラスター開発を除く。

- 1955 S30 日本住宅公団設立
- S31 首都圏整備法制定 (政策区域の指定、首都圏整備計画の策定)
- S33 東京タワー竣工
- 1960 S35 国民所得倍増計画
- S36 日本で最初の大規模ニュータウン 千里ニュータウン (大阪府企業局) 起工式
- S37 東京都、世界初の1000万人都市に
- S38 新住宅市街地開発法制定 (新住宅市街地開発事業の創設)
- S38 多摩ニュータウン用地取得開始
- S39 東京オリンピック
- 1965 S41 多摩ニュータウン事業承認
- S42 千葉ニュータウン用地取得開始
- S43 全国ベースで住宅数が世帯数を上回る (一世帯一住宅達成) 新都市計画法制定 (線引き制度創設)
- S44 千葉ニュータウン事業承認 港北ニュータウン用地取得開始
- 1970 S46 多摩ニュータウン入居開始
- S49 港北ニュータウン事業認可
- 1975 S50 宅地開発公団設立
- S53 千葉ニュータウン事業に公団が参画
- S54 千葉ニュータウン入居開始 多摩ニュータウンで一般宅地分譲開始
- 1980 S56 住宅・都市整備公団発足
- S58 港北ニュータウン入居開始
- S59 港北ニュータウンで一般宅地分譲開始
- 1985 S60 千葉ニュータウンで一般宅地分譲開始

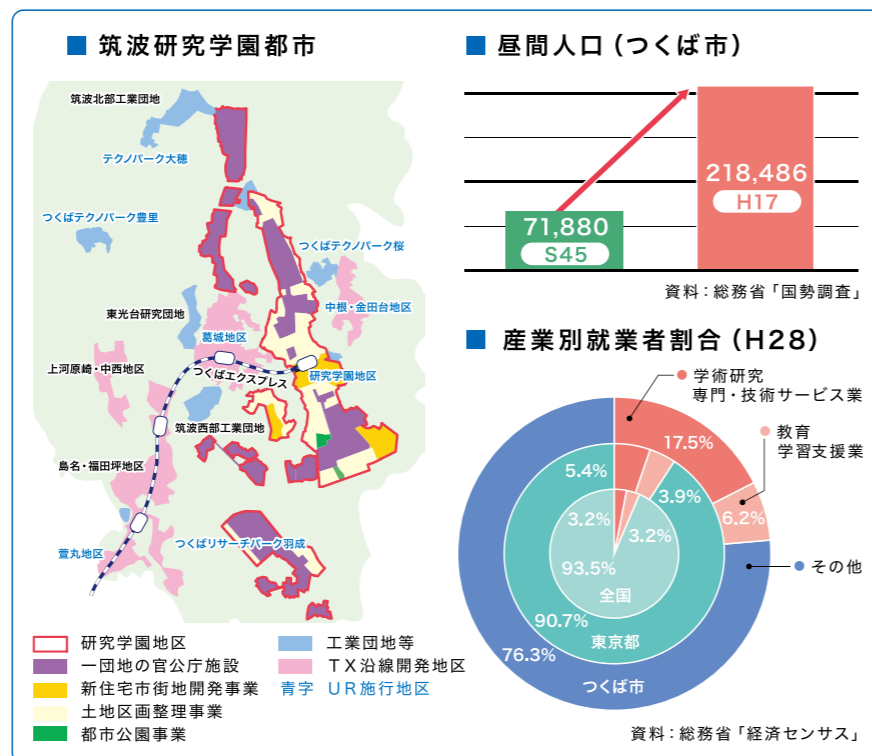




筑波研究学園都市／茨城県つくば市

筑波山麓に建設された国内最大の研究学園都市。43の国の研究機関等の移転・新設が行われたほか、民間研究所等も立地し、2万人を超える研究者を擁している。計画的に整備した広幅員の道路網や景観にも配慮した建築群、安全で快適な歩行者空間・開放的なオープンスペースからなるまちなみの中、最先端の研究が行われている。平成17年につくばエクスプレス（TX）が開通し、東京都心と鉄道で直結。筑波研究学園地区とその周辺開発地区、TX沿線開発地区でのUR施行地区の総面積は約3,800haを超え、URのニュータウン事業の中での一整備拠点となっている。

筑波研究学園都市の整備は、昭和30年代、人口及び都市機能の過度な集中により首都東京が過密状態となっていた状況下において、その解消の施策として、国の試験研究・教育機関を計画的に移転させ、併せて科学技術の振興と高等教育の充実に対する時代の要請に応える研究開発拠点を形成することを目的とし、一大国家プロジェクトとして進められました。昭和38年の国の閣議了解により、当時の日本住宅公団が筑波研究学園都市の整備を行うことになりました。事業は、昭和55年に国の研究機関等の移転を終え、平成11年に完了しました。その後、平成17年にはつくばエクスプレス（TX）が開業。筑波研究学園都市一帯は、日本最大の研究機関の一大集積地となっています。



科学のまちつくば

産業技術総合研究所、JAXA、筑波大学など国内有数の研究教育機関が集積するつくばは、約8,000人の博士号取得者を擁し、複数のノーベル賞受賞者を輩出するなど、日本の中での“科学のまち”となっています。1985年には国際科学技術博覧会【EXPO'85】も開催されました。市内では、ロボット走行実験が行われたり、市民が参加できるサイエンスカフェなどが開催され、小中学校では早くからICT教育に取り組んでいるほか、研究所による出前講座なども行われています。近年は、研究・教育関係で、つくば発のベンチャー企業も数多く誕生しています。



産業技術総合研究所（筑波研究学園都市）



つくばエキスポセンター（筑波研究学園都市）

- 1955 S30 日本住宅公団設立
- S31 首都圏整備法制定（産業・人口の適正配置）
- S33 首都圏基本計画（既成市街地の人口抑制、市街地開発区域における工業衛星都市の開発による人口吸着）
- 1960 S36 「官庁の移転について」閣議決定
- S38 新住宅市街地開発法制定（新住宅市街地開発事業の創設）
- S38 「研究・学園都市の建設について」閣議了解
- 1965 S41 筑波研究学園都市開発事業用地取得開始
- S43 筑波研究学園都市開発事業に係る区域決定及び事業決定
- S44 アポロ11号月面着陸
- S44 筑波研究学園都市開発事業起工式
- 1970 S45 日本万国博覧会
- S45 筑波研究学園都市建設法の制定公布
- S45 常磐自動車道整備計画決定
- S47 公務員宿舍入居開始
- S48 筑波大学開学
- S49 国土庁設置（研究学園都市の総合調整を担当）
- 1975
- 1980 S55 43の移転機関の移転完了（筑波研究学園都市の概成）
- S56 住宅・都市整備公団発足
- 1985 S60 国際科学技術博覧会開催
- S60 運輸政策審議会答申において常磐新線計画を位置づけ
- S60～S63 周辺工業団地事業認可（周辺開発地区：テクノパーク豊里・大穂・桜）
- S62 つくば市誕生
- S63 多極分散型国土形成促進法制定
- 1990
- 1995 H11 筑波研究学園都市開発事業 事業完了
- H11 都市基盤整備公団発足
- 2000 H13 TX沿線開発地区（葛城地区、萱丸地区）事業認可
- H16 TX沿線開発地区（中根・金田台地区）事業認可
- H16 独立行政法人都市再生機構発足
- 2005 H17 つくばエクスプレス（TX）開業

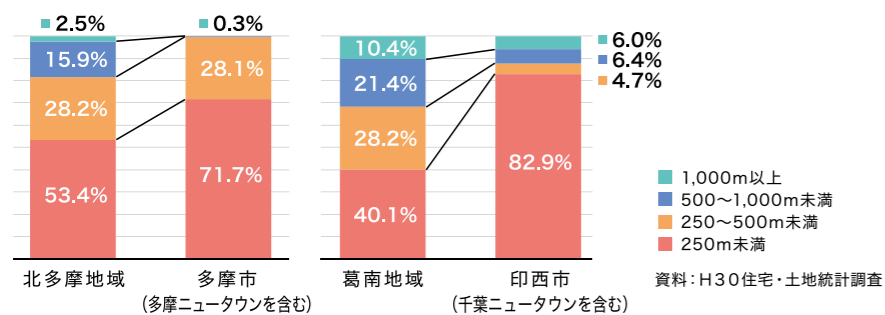




**港北ニュータウン/神奈川県横浜市**  
URが施行した国内最大規模の土地区画整理事業地区。事業当初より市民参加のまちづくりを掲げ、横浜市と市民と当時の公団が協力し事業を推進。大々的な申出換地の取り入れや、共同化義務街区の設定による大規模商業施設の誘致など、URのニュータウン事業地区の中で数多くの先導的な取り組みを実施。横浜市の「まちづくり協議制度」、地区計画・建築協定の設定等により、地区全域でのまちづくり誘導も実施。現況の斜面林等を公園緑地として残存させネットワークを図った「グリーンマトリックスシステム」では宅地内緑地も含め幅100mに及ぶ緑地空間を実現させるなど、安全で快適で豊かな都市環境を創出。平成8年には緑の都市賞内閣総理大臣賞を受賞した。

昭和40年代後半になると、国内の経済は高度成長から安定成長へ転換し、住宅・宅地政策においても、住宅供給の喫緊の課題が落ち着き、住宅・宅地の供給と、都市基盤の整備を一体的に推進することがより重要視されるようになりました。そのような背景のもと政策実施機関として昭和56年に住宅・都市整備公団が発足しました。生活が豊かになるにつれ人々のニーズも多様化し、量の確保から質の向上が求められるようになってきました。昭和50年代後半になると、公団においても、美しいまち並みや美しい景観への取り組み、居住環境の質やデザインを重視したまちづくりが行われるようになりました。

■ 最寄りの公園までの距離別住宅割合



■ 豊かな都市環境の創出

ニュータウン事業の中で、URは様々な手法で都市環境の誘導に取り組んできました。もとの自然地形や歩行者の安全性・利便性にも配慮した道路・公園・宅地等の配置による街の骨格・土地利用



現況樹林も活用した歩行者ネットワークの構築 (港北ニュータウン グリーンマトリックスシステム)

計画の策定、用途地域等の地域地区の設定に加え、地区計画や建築協定、景観ガイドラインなどによる建物の形態や色彩等の誘導を行い、美しいまち並み、豊かな都市環境の創出に取り組んできました。他にも外構付きの宅地分譲や、美しさと実用性を兼ね備えたデザインの橋梁など土木構造物の工夫にも取り組みました。こうした取り組みにより、URのニュータウン事業地区ではまちづくりにおける数々の賞を受けました。



地区計画や緑のルールによるまちなみの誘導 (City&Cityおゆみ野 四季の道)



弓なりのスカイラインを形成する建物配置 (多摩ニュータウン 向陽台)

- 1975 S50 大都市法制定 (特定土地区画整理事業制度創設)
- S51 都市計画中央審議会「緑のマスタープランのあり方について」答申
- S52 第三次全国総合開発計画 (工業開発優先から人間生活重視へ)
- S54 第二次オイルショック
- 1980 S55 都市計画法改正 (地区計画制度の創設)
- S56 住宅・都市整備公団発足
- S57 多摩ニュータウン落合・鶴牧地区入居開始 (基幹空間による緑とオープンスペースの構築)
- S58 東京ディズニーランド開園
- S58 かわつるグリーンタウンでUR開発地区初の地区計画導入  
筑波研究学園都市で「景観審査会」設置
- S59 City&Cityおゆみ野、高坂ニュータウンまちびらき
- 1985 S60 新住宅市街地開発法政令改正 (住宅用地の民間卸制度の導入)
- S60 高坂ニュータウンでクルドサック型の戸建住宅地の分譲開始
- S63 多摩ニュータウン向陽台地区入居開始 (美しいスカイラインの創出)
- H元 フローラルシティ石岡南台まちびらき (花と緑のまちづくり)
- 1990 H3 都市景観大賞創設
- H5 筑波研究学園都市都心地区が都市景観大賞受賞  
多摩ニュータウン長池見附橋が土木学会田中賞受賞
- 1995 H8 港北ニュータウングリーンマトリックスが緑の都市賞内閣総理大臣賞受賞  
千葉ニュータウンビジネスモール地区が都市景観大賞受賞
- H10 City&Cityおゆみ野 歩行者専用道路「四季の道」完成  
港北ニュータウンタウンセンター地区が都市景観大賞受賞
- 2000 H11 都市基盤整備公団発足
- H15 美しい国づくり政策大綱公表
- H16 景観法制定  
独立行政法人都市再生機構発足
- 2005





いわきニュータウン／福島県いわき市

いわき市中心部より約5kmの丘陵地に広がる、面積約530haの地方都市における代表的なニュータウン。中枢中核都市に指定されているいわき市の中で、地区拠点として位置付けられ、商業・業務施設、大学・高校等の教育施設等、複合的な施設誘致が行われ、ニュータウン中央にある約70haのいわき中央公園も合わせ、のびやかな環境を創出している。

高度経済成長期における大都市への過度の人口や産業の集中と、それによる環境の悪化・地価の高騰等の都市問題に対し、国土の均衡ある発展のため地域の振興を図ることが重要視されるようになりました。

このような動きを受け、昭和49年に地域振興整備公団が設立され、地方都市でのニュータウン整備に着手しました。地方都市でのニュータウン整備として、研究・学園、先端技術産業、業務拠点や健康・福祉などの高次かつ複合的な都市機能を有するまちづくりが行われ、全国で20地区、東日本圏域では8地区、約2,465haの整備が行われました。

■ URが整備した地方都市ニュータウン



■ 地域に根ざしたまちづくり

地方都市でのニュータウン整備においては、ゆとりある空間を活かした質の高い居住環境の整備に加え、各々の地域に根ざした地域の生活に資する拠点施設の創出に取り組みました。

具体的には、ショッピングセンター、健康増進施設や文化施設など、人が集まる地域の中心的な場の形成を図るとともに、業務施設の誘致など、雇用の創出や職住近接の環境づくりなどを行いました。



健康増進施設（御所野ニュータウン）



公園内の文化・交流活動拠点施設（蔵王みはらしの丘）

写真：蔵王みはらしの丘ミュージアムパーク提供



オフィスビル（いわきニュータウン）

- 1970
  - S47 日本列島改造論（地方に中核となる都市を建設）
  - S49 地域振興整備公団設立
- 1975
  - S50 長岡ニュータウン事業認可（地域公団初のニュータウン事業認可）
  - S51 いわきニュータウン事業認可
  - S52 第三次全国総合開発計画（定住圏構想、人間生活優先）
- 1980
  - S55 長岡ニュータウン才津地区で事業用地分譲開始
  - S57 いわきニュータウンで住宅用地分譲開始
  - S58 高度技術工業集積地域開発促進法（テクノポリス法）制定
  - S59 御所野ニュータウン、八戸ニュータウン事業認可
- 1985
  - S62 第四次全国総合開発計画（多極分散型国土の構築）
- 1990
  - H4 地方拠点法制定  
公団業務に地方拠点法に基づく事業（地方拠点振興業務）の追加
  - H6 ゆいとびあ盛南事業認可
- 1995
  - H8 サザンクロス佐野事業認可
  - H10 21世紀の国土のグランドデザイン（多軸型国土構造形成）
- 2000
  - H13 蔵王みはらしの丘事業認可
  - H16 独立行政法人都市再生機構発足（都市基盤整備公団と地域振興整備公団（地方都市整備部門）の統合）
- 2005
  - H18 本庄新都心事業認可
- 2010





**厚木ニューシティ森の里／神奈川県厚木市**  
厚木市中心部から約5km、丹沢大山国定公園に連なる自然に恵まれた丘陵地に位置し、昭和55年より事業着手。自然環境と調和した住宅地と、住宅地を上回る約66haの施設用地に、大学や高校、企業の研究所を誘致し、公団の「多機能複合型まちづくり」のさががけとなった。

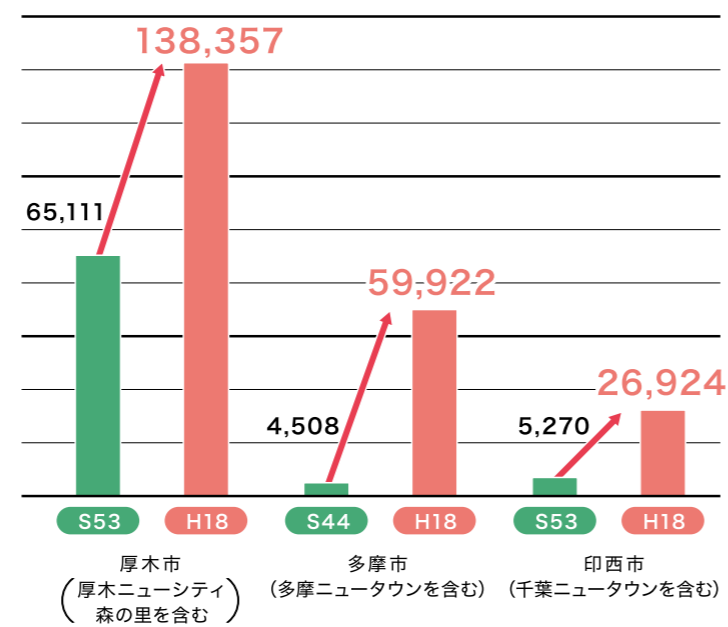
昭和50年代後半になると、公的な集合住宅の供給が落ちてきたことを受け、ニュータウンの事業地区では、集合住宅用地から戸建住宅用地への転換や誘致施設用地の導入など、各地区で事業の見直しの必要性が生じました。

昭和60年代になると、情報化や国際化の進展などによる企業の中核機能の東京への一極集中が進み、地価高騰、職住遠隔化などの問題が顕在化し、郊外部への業務施設用地の需要が高まりました。

このような中、国は、東京への一極集中を是正するため、多極分散型都市構造への変革、業務核都市の整備を打ち出しました。

公団が施行していたニュータウン事業地区でもこれを受け、住むだけでなく、働く、学ぶ、憩うなどの機能を持つ「多機能複合型まちづくり」へと計画を見直し、その役割の一端を担うことになりました。

### ■ ニュータウン所在市の就業者数の変化例



### ■ UR開発地区に立地する施設例



- 1975 S50 宅地開発公団設立
- S51 第三次首都圏基本計画 (大学等の既存市街地外への分散、工業の大都市圏外への分散)
- S52 第三次全国総合開発計画 (人間生活優先)
- 1980 S55 厚木ニューシティ森の里で初の誘致施設用地譲渡
- S56 住宅・都市整備公団発足
- S57 多摩ニュータウンサービスインダストリー地区施設誘致開始
- 1985 S61 第四次首都圏基本計画 (業務核都市等を中心とした自立都市圏の形成) 八王子市・立川市・土浦市・筑波研究学園都市等が業務核都市、成田市等が副次核都市として位置づけ 新住宅市街地開発法改正 (特定業務施設の導入)
- S62 第四次全国総合開発計画 (多極分散型国土の構築)
- S63 多極分散型国土形成促進法制定 (業務核都市の形成)
- 1990 H2 筑波研究学園都市 特定業務施設ビル開業
- H3 多摩センター 特定業務施設ビル開業
- H5 土浦・つくば・牛久業務核都市基本構想承認
- H5 千葉ニュータウンビジネスモール 特定業務施設ビル開業
- 1995 H10 21世紀の国土のグランドデザイン (多軸型国土構造形成) 東京都「多摩の「心」育成・整備計画」(多摩ニュータウンが多摩地域の交流拠点のひとつに位置づけ)
- H11 第五次首都圏基本計画 (多摩市等が業務核都市に追加) 都市基盤整備公団発足
- 2000 H14 八王子・立川・多摩業務核都市基本構想同意
- H16 成田・千葉ニュータウン業務核都市基本構想同意 独立行政法人都市再生機構発足
- 2005 H20 国土形成計画 (多様な広域ブロックの自立的発展)
- 2010





**越谷レイクタウン/埼玉県越谷市**  
広域的な治水機能を持つ調節池と市街地を一体的に整備。まちの中心に配置された約39haの池は、ピオトープを整備するなど環境にも配慮。普段は憩いの場として活用され、大雨の際は120万m<sup>3</sup>を貯留し周辺地域等の浸水等を防ぐ。住宅事業者、商業事業者の協力により、CO<sub>2</sub>排出量削減に向けた取り組みをするなど、環境共生のまちづくりが行われている。

戦後の高度経済成長により、日本は大きな発展を遂げましたが、東京など大都市への人口流入に伴う市街地の拡大により、都市近郊では山を崩し谷を埋める等の大造成が行われ、これにより多くの緑やのどかな原風景は市街地へと移り変わりました。

公団によるニュータウンの整備では、そのような中、極力もとの地形の骨格を尊重した造成計画や、雨水浸透等による雨水流出量の調整、緑を公園や斜面林として残したり再生したりする等の取り組みを行ってきました。

近年の地球温暖化や廃棄物の増大、エネルギーの枯渇などの多様化する環境問題に対しても、その社会的な関心の高まりも受け、工事に伴う廃棄物の再利用、CO<sub>2</sub>の削減など環境共生のまちづくりへの取り組みを展開してきました。

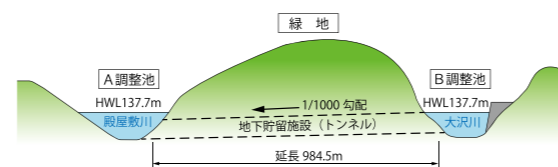
■ URのニュータウン事業における公園整備面積(全国)



**約2,498ha** ※平成30年度末時点  
東京23区内の都市公園面積に匹敵

出典：UR調べ

■ 環境に配慮したまちづくりの取り組み



トンネル式地下貯留施設による地形・緑の保全(飯能大河原)



太陽熱パネルを設置した集合住宅  
(越谷レイクタウン・環境共生モデル街区)



調整池整備のための水生生物の保全引越しの取り組み  
(流山おおたかの森・市野谷調整池)



水循環再生システムの構築による環境保全の取り組み  
(八王子みなみ野シティ)

1975

S52 自主環境アセスメント実施(高坂ニュータウン)

S54 エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)

1980

S59 ホタルの飼育施設の開設  
(City&Cityおゆみ野・泉谷公園)

1985

1990

H4 伐採樹木によるチップ舗装(ビッグヒルズ飯能美杉台)

H5 環境基本法制定

H5 流域水環境総合整備モデル事業認定  
(八王子みなみ野シティ)

1995

H7 環境共生型団地「長峰杜の一番街～五番街」入居開始  
(多摩ニュータウン)

H9 環境影響評価法制定

地球温暖化防止京都会議、京都市議定書採択

H12 循環型社会形成推進基本法制定

2000

H14 グリーンネットワーク活動(黒川はるひ野)

H16 環境配慮促進法制定(環境報告書の作成推進)

2005

H17 国連「婦人地位向上委員会」でワンガリ・マータイ氏が「MOTTAINAI」を提唱

H19 森の再生大作戦(Liv-Field 西大宮)

H20 環境共生モデル街区入居開始(越谷レイクタウン)

H21 リブコム・アワード受賞(越谷レイクタウン)

2010

H23 東日本大震災

H24 低炭素モデル街区入居開始(千葉ニュータウン)

2015

H27 国連持続可能な開発サミットにおいて「持続可能な開発のための2030アジェンダ」採択(持続可能な開発目標(SDGs))





八王子みなみ野シティ/東京都八王子市  
「クラブライフ交流都市」をコンセプトのひとつに掲げ、里山景観の維持管理を住民の手で行うとともに、里山生活の文化・慣習を通じた新旧住民の交流の場として「みなみ野自然塾」を立ち上げ、発足5年後には住民による自主活動へ移行し、現在も地区内の公園・緑地をフィールドに、稲作や炭焼き、雑木林の下草刈り等の活動が行われている。

平成3年にバブル経済が崩壊し、住宅地政策は大きな転換期を迎え、人々のニーズも心の豊かさやゆとりを重視する方向へと移行してきました。また、平成7年の阪神・淡路大震災により、コミュニティの重要性が再認識されることとなりました。

URでは、地域の人々によって生まれ住み継がれる持続可能なまちづくりを目指し、緑豊かな美しい街並み維持への啓発活動や住まい手参加によるまちのルールづくり、オープンスペースをフィールドとした人々の交流機会の創出や緑の維持管理活動支援など、「まち育て」のきっかけづくりに取り組みました。

ホタル観察会やイルミネーション点灯など地域コミュニティ育成のための取り組みは、地域住民に引き継がれ、地域恒例のお祭りとして定着していきました。

■ニュータウンにおける住民活動やまち育ての取り組み



入居者によるまちなみルールづくり (City&Cityおゆみ野 モデル街区)



住民参加で設計したクラブライフハウス (多摩ニュータウン N-City)



地域のNPOによる自然観察会 (越谷レイクタウン)



農あるまちづくりの活動拠点「環境コンピニステーション」(柏北部東)  
※事業完了後、地区内近隣公園に移転

■新・郊外居住の取り組み

住宅地政策が、供給からストックの活用へと大きく転換されたことを受け、公団では新しい郊外居住のあり方と実現のための取り組みの方向性について、有識者による懇談会に諮りました。

懇談会の提言を踏まえ、平成14年に『「新・郊外居住」宣言』を発表。以降、各地のニュータウンで「魅力ある郊外居住」の実現に向けた特色ある取り組みが展開されました。



新・郊外居住 7つの提案

- ① 日本の美しい風景を再生し創造する
- ② 暮らしの中心に出会いの空間がある
- ③ 広い庭があるゆとりの敷地に住む
- ④ 環境に負荷を与えない生活を営む
- ⑤ 自分のまちを自分でつくる・育てる
- ⑥ まちの世話人がいる
- ⑦ 豊かな生活を手頃な価格で実現する

1975	S52 第三次全国総合開発計画 (工業開発優先から人間生活重視へ)
1980	S56 住宅・都市整備公団発足
1985	S62 住民参加による公園計画 (多摩ニュータウンとちのき公園)
1990	H3 花と緑のまちづくりを推進する住民組織「花と緑の街づくり推進委員会」発足 (フローラルシティ石岡南台)
1995	H7 阪神・淡路大震災 H9 みなみ野自然塾スタート (八王子みなみ野シティ) H10 特定非営利活動促進法 (NPO法) 制定 H11 都市基盤整備公団発足
2000	H13 インターネットを活用した住まい手参加型の戸建街区づくり (City&Cityおゆみ野) H14 都市計画法改正 (都市計画提案制度創設) H14 都市公団が『「新・郊外居住」宣言』を発表 住民参加により設計したN-City西町内会「クラブウェスト」竣工 (多摩ニュータウン)
2005	H15 社会資本整備審議会「国際化、情報化、高齢化、人口減少等21世紀の新しい潮流に対応した都市再生のあり方はいかにあるべきか」答申 (住民主体の地域運営の推進) H16 独立行政法人都市再生機構発足 H16 市民、関係機関による水辺利用を考える意見交換会「水と緑の懇談会」発足 (越谷レイクタウン)
2010	H22 「農あるまちづくり」の情報発信・活動拠点「環境コンピニステーション」開設 (柏北部東)





流山おおたかの森/千葉県流山市  
つくばエクスプレスと一体的に整備された沿線開発地区のひとつ。東武アーバンパークラインとの交差点に位置し、首都近郊にありながら都心に直通する鉄道のなかった流山市の新たな拠点として整備がすすめられた。

鉄道が主要な交通手段である首都圏においては、従来より鉄道沿線を中心に開発が進められ、大規模なニュータウンの整備にあたっては、鉄道の延伸などを行ってきました。常磐新線として計画されたつくばエクスプレスの整備ではこの手法を一步進め、東京都心と筑波研究学園都市とを結ぶ新規の鉄道整備と併せて、その沿線開発を計画的かつ一体的に行うことで、鉄道沿線におけるスプロール化を抑制し、良好な市街地形成を実現しました。つくばエクスプレスの沿線開発では、計21地区、約3,200haに及び一体的な市街地整備が行われました。また、つくばエクスプレスの整備はJR常磐線の混雑緩和にも大きく貢献しました。

■ニュータウンと鉄道整備

大規模なニュータウンの整備にあたっては、居住者の交通手段の確保のため、鉄道の一体的整備が不可欠となり、既存鉄道にかかる負荷も考慮する必要がありました。多摩ニュータウンでは京王相模原線・小田急多摩線が、港北ニュータウンでは横浜市営地下鉄が延伸整備されたほか、高島平や

City&Cityおゆみ野・ちはら台などでも既存路線の延伸が行われました。千葉ニュータウンでは、公団が自らが鉄道整備の役割を担い、整備された鉄道はその後成田空港まで延伸され、羽田空港と成田空港を直結する首都圏の骨格的なインフラとなっています。近年整備されたつくばエクスプレスや東葉高速鉄道、埼玉高速鉄道線などでは、事業当初より駅周辺での計画的なニュータウン整備を位置づけ、良好な市街地形成を行うとともに周辺のスプロール化抑制にも寄与しました。



北総・公団線で導入された車両「C-flyer」(千葉ニュータウン)  
写真：北総鉄道(株)提供



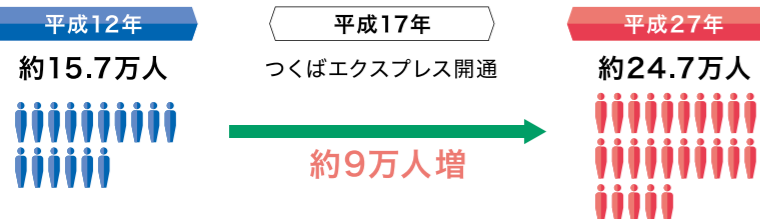
つくばエクスプレス



つくばエクスプレス研究学園駅

■つくばエクスプレス沿線人口の変化

※埼玉・千葉・茨城県内沿線1km圏



※国勢調査500mメッシュ人口を用いて、つくばエクスプレス沿線1km圏人口を面積按分により算出

- 1965 S41 板橋(高島平)・洋光台事業認可、多摩ニュータウン事業承認
- S43 都営6号線(現三田線)開業(巢鴨～志村(現高島平)間)
- S44 千葉ニュータウン事業承認
- 1970 S45 国鉄根岸線延伸(磯子～洋光台間)
- S45 洋光台入居開始
- S46 多摩ニュータウン入居開始
- S47 板橋(高島平)入居開始
- S49 小田急多摩線・京王相模原線永山駅開業(多摩ニュータウン)
- S49 港北ニュータウン事業認可
- 1975 S50 宅地開発公団設立
- S51 都営6号線(現三田線)延伸(高島平～西高島平間)
- S52 City&Cityおゆみ野・ちはら台事業認可
- S53 千葉県より公団へ千葉ニュータウンに係る地方鉄道事業免許譲渡
- S54 北総開発鉄道北初富～小室駅間開業(千葉ニュータウン)
- S54 千葉ニュータウン入居開始
- 1980 S56 住宅・都市整備公団発足
- S58 港北ニュータウン入居開始
- S59 住宅・都市整備公団千葉ニュータウン線小室～千葉ニュータウン中央駅間開業(千葉ニュータウン)
- 1985 S60 運輸政策審議会答申において常磐新線計画を位置づけ
- 1990 H元 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法制定
- H5 横浜市営地下鉄3号線開通(新横浜～あざみ野間)(港北ニュータウン)
- 1995 H7 千葉急行電鉄千葉急行線延伸(大森台～ちはら台間)(City&Cityおゆみ野・ちはら台)
- H9 UR施行のつくばエクスプレス沿線地区で初の事業認可(八潮南部中央)
- H11 都市基盤整備公団発足
- 2000 H13 みそのウイングシティ事業認可
- H13 埼玉高速鉄道線開業(赤岩岩淵～浦和美園間)(みそのウイングシティ)
- H16 独立行政法人都市再生機構発足
- 2005 H17 つくばエクスプレス開業
- H17 つくばエクスプレス沿線地区まちびらき開始(研究学園葛城、つくばみどりの里、柏北部東、流山おおたかの森、三郷中央、八潮南部中央)
- H18 みそのウイングシティまちびらき
- 2010 H22 成田スカイアクセス開通(千葉ニュータウン)





### かずさアクアシティ/千葉県木更津市

東京湾アクアラインの着岸地周辺において、千葉県の新たな玄関口となるまちづくりを進めるため、千葉県とURがIC周辺での市街地整備を実施。新たに住宅地を整備するとともに、地区内に大規模アウトレットモールの誘致を行い、今では房総半島を訪れる人たちが立ち寄る賑わいスポットとなっている。

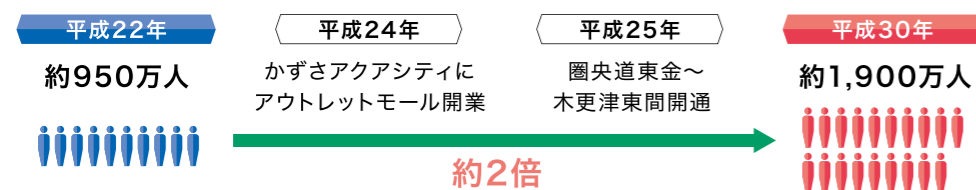
バブル崩壊後、東京40km圏を超える遠郊外地域のニュータウン事業地区においては、特に住宅宅地需要が大きく落ち込み、大きくその計画を見直すこととなりました。

一方で、人口4千万人を超える大都市圏となった首都圏では、東京湾横断道路や圏央道をはじめとする広域的なインフラ整備が進み、都心から郊外へと広がった市街地がネットワーク化されるようになってきました。

このような環境の変化を背景に、道路のアクセスに優れた地区などにおいては、商業・業務や産業主体の土地利用へと大きく転換を行い、地域の核となる施設誘致を図りました。

今では、誘致したこれらの大規模商業施設や大規模物流施設により、首都圏全域での交流が促進されています。

### ■木更津市年間観光入込客数 ※イベントを除く



資料：千葉県観光入込調査報告書



商業施設  
(葛蒲北部)



工業施設  
(ビッグヒルズ飯能大河原)  
写真：国土地理院



大規模物流施設  
(千葉ニュータウン)

### ■URによる大規模商業・業務施設誘致地区



出典：大都市圏幹線道路図(国土交通省)を加工して作成

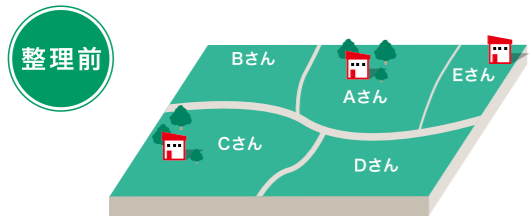
- 1955 S30 日本住宅公団設立
- S31 日本道路公団設立
- 1960 S37 首都高速1号線開通
- S38 首都圏基本問題懇談会中間報告(都市間高速道路整備構想)
- S39 東京オリンピック
- 1965 S42 第5次道路整備五箇年計画(3環状9放射の道路ネットワーク)中央自動車道供用開始
- 1970 S44 東名高速道路全線開通
- S47 東北自動車道供用開始
- S49 地域振興整備公団設立
- 1975 S50 宅地開発公団設立
- S51 宅配便サービス始まる  
自家用車の世帯当たり普及率が50%を超える  
第三次首都圏基本計画(圏央道、北関東道路の整備)
- 1980 S56 常磐自動車道供用開始  
住宅・都市整備公団発足
- 1985
- 1990 H3 借地借家法改正(定期借地権制度の創設)
- H5 日本初のアウトレットモール開業
- 1995 H8 首都圏中央自動車連絡道供用開始
- H8 公団初の事業用定期借地分譲契約
- H9 東京湾アクアライン開通
- H11 都市基盤整備公団発足
- 2000 H13 ETC運用開始
- H15 サザンクロス佐野にアウトレットモール開業  
インターパーク宇都宮南に郊外型百貨店開業
- H16 独立行政法人都市再生機構発足
- 2005 H20 葛蒲北部に大規模商業施設開業
- 2010 H23 北関東自動車道全線開通
- H24 ビッグヒルズ飯能大河原で施設用地の使用収益開始  
かずさアクアシティにアウトレットモール開業
- H25 酒々井南部にアウトレットモール開業
- H28 千葉ニュータウンに大規模物流施設開業
- 2015 H29 北千葉道路が千葉ニュータウンから成田まで開通



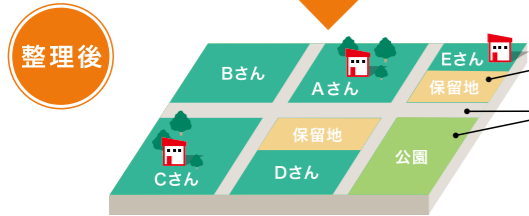
# 整備手法

UR都市機構は、多くのニュータウン整備において、社会的要請や地域特性に応じ「土地区画整理事業」や「新住宅市街地開発事業」などの整備手法を用いながら、良好で計画的な市街地整備を進めてきました。特に、土地区画整理事業では、計画的な市街地整備のために、あらかじめUR都市機構が相当量の土地を取得する「先買い方式による土地区画整理事業」の手法を用いて、事業を実施しました。

## 土地区画整理事業のしくみ



各地権者の土地を、換地手法を用い形状等を整理再配置するとともに、周辺の道路や公園等の公共施設を整備し改善させます。



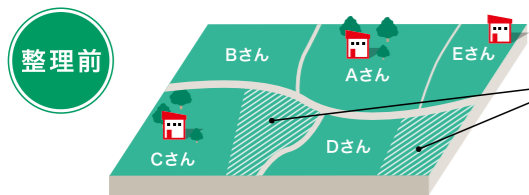
土地区画整理事業は、安全で利用しやすいまちとするために、宅地の形状等を整理、道路・公園等の公共施設を計画的に整備改善する事業です。減歩として、地権者から土地の一部を提供してもらい、その土地を道路や公園等の公共用地に充てるほか、一部を保留地として売却し事業資金に充てることにより、事業を実施します。

各地権者が出し合った土地の一部を売却し事業費に充てます  
各地権者が出し合った土地が、道路・公園等の新設・拡充に用いられます  
各地権者からは土地の一部提供してもらいますが、公共施設の整備改善と土地の区画形質の変更による宅地の利用増進により、総じて土地の価値の向上が図られます。

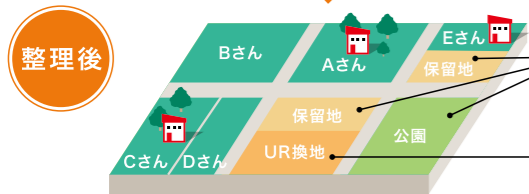
## ■ UR都市機構が行う先買い方式による土地区画整理事業

URは、事業区域内の土地の先買いを行いURの換地を生み出すことにより、保留地販売と併せ、計画的な土地利用を実現させるなど、先導的なまちづくりを推進してきました。

(UR施行：全国238地区、うち東日本圏域150地区)



事業の初期段階に、地区内の土地の一部をURが地権者から取得します(先買い)



土地区画整理事業により道路・公園等の基盤整備を行い、保留地を確保します

URは先買いした土地の地主として換地を受けます



保留地とUR換地を用いて、まちの核となる商業・業務施設や集合住宅等への販売・誘致を行い、ビルトアップを先導させ、良好で計画的なまちづくりを行います

### 港北ニュータウン



港北ニュータウンは、神奈川県横浜市に位置するURが土地区画整理事業により整備した大規模ニュータウン。施行面積約1,340ha、認可時点の地権者数約5,600人等、土地区画整理事業としては国内最大級。大々的な申出換地を実施し、大規模画地での共同化利用、商業施設の誘致等、先駆的な取り組みを実施。

## 新住宅市街地開発事業のしくみ



最初に、事業区域内の土地を施行者がすべて買い取ります。

買収した土地を造成し、道路・公園等の公共施設を整備し住宅市街地をつくります。



新住宅市街地開発事業は、東京近郊など、住宅需要が著しい市街地の周辺地域において、健全な住宅市街地の開発及び良好な相当規模の住宅地の供給を図るために、昭和38年に創設された都市計画事業です。区域内の土地を全て買収する全面買収方式が用いられ、計画的な土地利用計画を定め、それに則り、宅地の造成や道路・公園・下水道等の公共施設の整備、宅地の供給を行うことにより、事業を実施します。

整備した宅地を売却し事業費に充てます  
道路・公園等を整備します  
全面買収方式で事業を行うことにより、自然地形も生かした柔軟な土地利用計画を策定することができ、良好で計画的な市街地整備を行うことができます。

## ■ UR都市機構が行う新住宅市街地開発事業

URは、国の政策実施機関として、多摩ニュータウンをはじめとする大規模なニュータウンの整備において、新住宅市街地開発事業を施行しました。

(UR施行：全国8地区、うち東日本圏域3地区)

### 多摩ニュータウン



多摩ニュータウンは、東京都多摩地域で整備された大規模ニュータウン。総面積約2,853haの内、約2,217haを新住宅市街地開発事業により整備。東京都・東京都住宅供給公社・URの3者でエリアを分担し、URは約1,429haを施行。他に土地区画整理事業を東京都・URなどで分担し施行。

### 千葉ニュータウン



千葉ニュータウンは、千葉県北総地域で整備された大規模ニュータウン。総面積約1,930haを新住宅市街地開発事業により整備。千葉県の単独事業としてスタートしたが、途中よりURも参画し以後2者の共同施行により事業を実施。関連街路整備、河川改修など、特定公共施設の直接施行を大々的に実施したのも大きな特徴。

### 筑波研究学園都市



筑波研究学園都市は、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業、一団地の官公庁施設事業など、複数の事業手法を組み合わせ整備した日本を代表する研究学園都市。国の閣議了解を受け、URが全面的に市街地整備を実施。総面積約2,696haの内、約260haを新住宅市街地開発事業により整備。



# 整備手法

工業団地・流通業務団地や地方都市ニュータウン、筑波研究学園都市等の整備では、「土地区画整理事業」や「新住宅市街地開発事業」以外に、その目的に応じ様々な整備手法が用いられました。

また、多くのニュータウン整備では、ニュータウン区域外も含め関連する公共公益施設の整備が必要となり、UR都市機構の「関連公共公益施設整備制度」が数多く活用されました。

## 工業団地造成事業



岡郷釈迦山 出典：国土地理院 空中写真（H20撮影）

首都圏の近郊整備地帯または都市開発区域において、計画的に工業系市街地を整備する事業。

事業区域の土地を全面買収して、工場敷地の造成や道路・排水施設等の公共施設の整備を行い、工場敷地を完成させ供給します。

## 流通業務団地造成事業



足立流通業務団地 出典：国土地理院 空中写真（H26撮影）

交通施設の配置状況を勘案しながら、流通業務施設（トラックターミナル、貨物駅、卸売市場、倉庫等）の集約的な立地を推進する事業。

事業区域の土地を全面買収して、流通業務施設敷地の造成や道路・排水施設等の公共施設の整備を行い、流通業務施設敷地を完成させ供給します。

## 一般宅地造成事業



長岡ニュータウン

「土地区画整理事業」や「新住宅市街地開発事業」等の市街地開発事業によらず、住宅・宅地開発を行う事業。事業区域の土地を全面買収して、宅地の造成や道路・公園・排水施設等の公共施設の整備を行い、宅地を完成させ供給します。

## 一団地の官公庁施設事業



筑波研究学園都市

都市計画法で規定される一団地の官公庁施設（国の官公庁施設や地方公共団体の建築物（附帯する通路他の施設を含む））について、用地取得、造成及び施設建設を行う事業。筑波研究学園都市においては、日本住宅公団（当時）が土地を全面買収して造成した後、国の各省庁が、教育・研究施設の建設を行いました。

## 関連公共公益施設整備制度

関連公共公益施設整備制度とは、URが行う市街地整備事業（土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業など）に関連して必要となる公共公益施設を、URが地方公共団体に代わって一体的に整備できる制度。

地方公共団体の同意を得てURが権限を代行して整備する「直接施行制度」と、地方公共団体から受託又は譲渡予約を受けてURが整備する「立替施行制度」があります。

直接施行制度を活用すると、用地取得や施設の設計・施工や、国庫補助金の申請手続き及び受入れまでをURが一括して直接行うため、地方公共団体においては、人的負担の軽減が図られることや、URがこれまで蓄積してきた施設整備のノウハウを活用することができます。

また、地方公共団体は、国庫補助金相当額を控除した費用のみを予算化すればよいことや、事業費の一般財源部分にURによる長期割賦制度を利用することができる等、短期に集中する財政負担の平準化を図ることができます。ニュータウン整備に伴う関連公共公益施設の新設等の整備は、地方公共団体にとっては短期間で集中的な整備が必要となり、財政面や人員面において相当の負荷がかかることから、多くのニュータウン整備において、この制度が活用されました。



### ■ 直接施行制度 対象施設

管理者権限の代行  
事業主体=UR

- 特定公共施設  
道路、都市公園（防災公園含む）、下水道、河川

### ■ 立替施行制度 対象施設

地方公共団体からの受託  
事業主体=地方公共団体  
※譲渡方式の場合を除く

- 公共施設  
道路、都市公園、下水道、河川、自由通路、  
駐車場・駐輪場など
- 公益施設  
小・中学校、共同給食調理場、幼稚園、保育所、  
デイサービスセンター、在宅介護支援センター、備蓄倉庫、  
耐震性貯水槽、消防署分署、児童館、公民館、図書館、  
市役所出張所など

### 直接施行制度の活用事例



主要地方道鎌ヶ谷本笠線（千葉ニュータウン）

### 立替施行制度の活用事例



おおたかの森小・中学校（流山おおたかの森）



# UR都市機構の役割

UR都市機構によるニュータウン整備では、事業計画・工事施工など多くの場面で、先導的な取り組みを実施するとともに、UR都市機構が有する調整力・販売力・資金力などの総合力・事業遂行能力を活かし、魅力あるまちづくりを円滑に推進してきました。



**■ 人々の生活を支えるライフラインの整備**  
 ニュータウンでは、普及率の低かった上下水道、電気・ガス等のライフラインを標準仕様として整備を行いました。大規模ニュータウンのセンター地区では、共同溝整備による電線類の地中化、地域冷暖房などの高水準な都市施設の整備も行いました。また、電波障害対策としてのCATVの整備にも取り組むなど、各施設を普及させる役割を果たしました。センター地区等では、駐車場の整備も行いました。

**■ 潤いのあるコミュニティ空間の創出**  
 ニュータウンでは、公園緑地や緑道、歩行者専用道路、ポネルフ型のコミュニティ道路などを計画的に配置し、駅前センター・学校・住宅などの施設と結び付けることにより、オープンスペースを連続的に体系化させるなど、安全・快適で潤いのあるコミュニティ空間を創出してきました。また、ニュータウン整備で義務付けられる調節池と公園とを一体的に整備することで、水辺を活かした憩いの場の創出等も行いました。

**■ 先導的なまちづくりによる生活の質の向上**  
 ニュータウンの整備が進み、まちびらき（初期入居）をする際には、それに合わせ、入居者の日常生活利便施設の確保のため、商業施設や病院、学校や保育所、公民館などの各種利便施設の開設に向けた調整や、バスの新規運行、駐輪場の設置等、地区内の交通手段の確保等を行いました。規模の大きなニュータウンでは、鉄道事業との一体的整備を進め、新駅の新設・開業も行いました。

**■ 多様な供給方式の導入と民間事業者の誘導**  
 完成した宅地については、順次、公団住宅などの公的住宅への宅地供給のほか、民間住宅事業者や個人向けの宅地分譲、URの宅地と民間の建物を共同で分譲する民間建物付宅地分譲など、多様な供給方式を用いて販売を行い、地区の早期熟成や良好なまちなみ形成に取り組みました。商業施設や業務系施設の立地にあたっては、URの販売力を活かし、まちにふさわしい施設の誘致に取り組むなど、まち全体の価値を高めるコーディネートを行いました。

**■ コミュニティの醸成**  
 ニュータウンへの入居にあたっては、初めて顔を合わせる人たちが集まることから、新たにコミュニティを育てていく取り組みも行いました。URは、まちの情報誌の発行や、イベントの開催、地域活動の組織づくりなどを通じ、コミュニティ醸成の側面的な支援を行いました。これらの活動の一部は、今も継続的な活動として地域に引き継がれています。

※一般的な土地区画整理事業実施地区の場合

事業実施段階

販売段階



# Next Stage

UR都市機構が日本住宅公団設立当時より行ってきたニュータウン事業は、着手から約60年の時を経てその事業を完了し、今後のまちづくりの課題は、都市再生などの次のステージへと移行してきています。

UR都市機構は、ニュータウンプロジェクトを通じて培った技術や経験を活かし、人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちづくりへの挑戦を続けていきます。

## 都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進

URは、まちが抱える課題を解決するため、半世紀以上にわたって培ってきた豊富な事業経験やノウハウと公平性・中立性を活かし、民間事業者や地方公共団体、地域の皆様と連携して、政策的意義の高い都市再生を推進しています。



大手町地区連鎖型都市再生プロジェクト

### ■ 国際競争力と都市の魅力高める都市再生の推進

グローバルな都市間競争の激化に対応するためには、国際都市に向けた環境整備、交通インフラの整備や老朽化対策等が欠かせません。今後の我が国の経済基盤の確立に必要な国家的プロジェクトや都市の魅力の向上に資するプロジェクトに関与し、官民連携の下、この実現に向けて基本構想の立案から事業計画策定、関係者間の段階的な合意形成に係るコーディネート及び市街地再開発事業、土地区画整理事業等の各種制度を活用した都市再生事業を推進しています。

### ■ 地域経済の活性化やコンパクトシティの実現

地域経済の活性化やコンパクトシティの実現に向け、地方公共団体との連携の下、観光・産業・子育て・福祉など地域の様々な特性や資源を活かしながら、広域的な視点でまちづくりを推進しています。

この際、集約すべき地域への都市機能・居住の誘導、遊休不動産や既存建物の有効活用、土地等の長期保有を含めた低未利用地の再編や老朽建物の再整備等の支援を実施するとともに、国や地方公共団体の施策との連携、民間事業者等との連携を図りながら、URが有するノウハウ・人材・ネットワークを活用して進めています。

### ■ 防災性向上による安全・安心まちづくり

都市災害に対する脆弱性の克服、自然災害が発生した場合における被害の最小化及び都市機能の安定的な継続性の確保を図るため、防災公園・道路等のインフラ整備など、都市の防災性の向上や減災対策を進めています。

密集市街地の整備改善に当たっては、地方公共団体を支援し、避難路等及びこれと一体的な沿道市街地の整備、土地取得等を通じた老朽木造建築物の更新等による不燃化促進や従前居住者用賃貸住宅の整備等を推進しています。

また、南海トラフ地震等に備える地方公共団体等に対して、東日本大震災における復旧・復興支援等から得た経験を踏まえた計画策定や避難施設の配置などに係る支援を通じて事前防災まちづくりを促進します。

### ■ サステナブルシティ・まち育てに向けた取り組み

ニュータウン事業では、良好な景観・都市環境が維持・創出されるよう、都市計画や地域地区の設定に関し地方公共団体と調整を行いながら、まちのコンセプトの具現化に向けた企業誘致・民間住宅事業者向け宅地分譲などをはじめとする多様な販売方法の活用や施設立地の促進を図るための地権者の土地活用意欲を活かす換地設計での工夫を行うなど、都市の将来像を視座に置きながらまちづくりを目指すとともに、両輪で地域コミュニティを育む交流の場を設け地域活動組織の母体づくりを行うなど、持続可能に資するまち育てにも取り組んできました。

今後も、これらニュータウン事業を通じて培った経験・ノウハウを活かしながら、都市再生の推進を図っていきます。



長岡市大手通坂之上町地区（新潟県長岡市）  
※完成イメージパース



IKE・SUNPARK（としまみどりの防災公園）（東京都豊島区）

## 東日本大震災からの復興

日本は、地理的要因から、地震、台風、豪雨などによる自然災害を受けやすく、平成23年3月の東日本大震災では、特に甚大な被害を受けました。

URは、津波被災地域では発災直後から被災地の復旧・復興支援を行うとともに、岩手県・宮城県・福島県の被災自治体からの要請に基づいて復興市街地整備事業と災害公営住宅整備事業を実施してきました。

土地区画整理事業等による被災市街地の高上げ、高台新市街地の整備などの復興市街地整備は、これまでのニュータウン事業での大規模な造成や多数の地権者に対する換地や補償を行う中で培ってきた様々なノウハウ・経験を活かし進めてきました。

また、地震、津波災害に原子力災害が重なる未曾有の複合災害となった福島県の原子力災害被災地域では、住民の生活の再開や地域経済の再建の場となる復興拠点等の整備を進めています。

加えて、ニュータウン事業でコミュニティの醸成支援や地域の生活拠点施設の誘致等を行ってきた経験を活かし、賑わい形成・産業創出・福祉施設の運営体制の構築・まちづくりの担手の確保といった地域再生支援の領域も積極的にチャレンジし、ハード・ソフト両面から被災地の支援に取り組んでいます。



宮城県女川町 中心部の街並み



福島県大熊町 大川原復興拠点に立地する大熊町役場

## 災害からの復旧・復興支援

南海トラフ地震や首都圏直下型地震、豪雨被害等の大規模な自然災害が発生する恐れが高まっている中、URは、災害対策基本法における指定公共機関への指定を受け、東日本大震災における復興支援経験等を活かして、事前防災や復旧・復興に係る啓発活動、発災時の国等の要請に応じた被災地への職員派遣などの支援に取り組んでいます。

## 都市開発の海外展開支援

新興国を中心とする世界の旺盛なインフラ需要を取り込むことは日本の重要な成長戦略の1つです。

URは海外社会資本事業への我が国事業者の参入を促進する「海外インフラ展開法」が2018年に成立してから、民間企業単体では参入が難しい海外での大規模都市開発事業のサポートを実施しています。

また、これからより重要視される、持続可能なまちづくりに向けて、公共交通指向型開発、環境技術やエリアマネジメントなど、これまで培ってきた、大規模ニュータウン整備のノウハウ、きめ細やかなまちづくりのノウハウをもとに、「スマートシティ」の実現など、海外への技術展開・支援に取り組んでいきます。



開発予定のバンソー中央駅周辺地区（タイ王国）

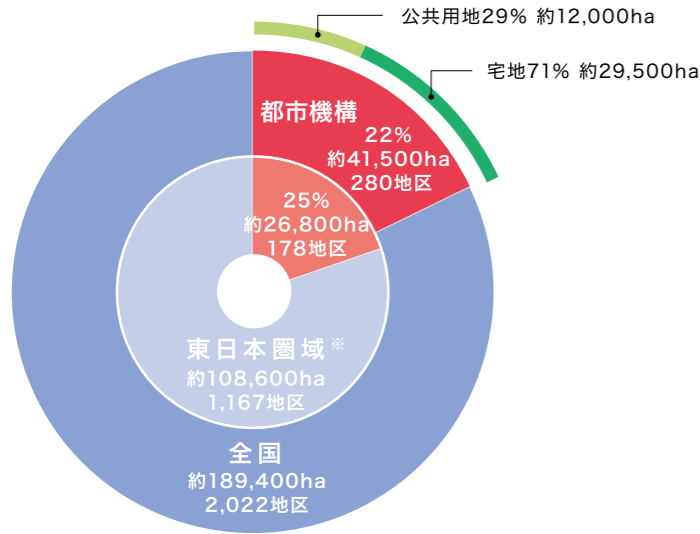


■ UR都市機構の整備面積

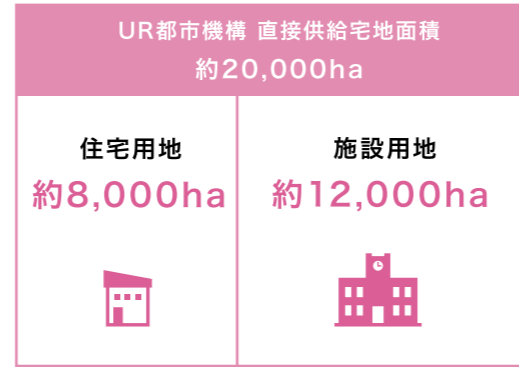
国内のニュータウンの約2割をUR都市機構が整備

- 横浜市面積（約43,800ha）に匹敵する市街地整備を実施
- 一法人が手掛けた面積では国内最大

出典：全国のニュータウンリストH30（国土交通省）

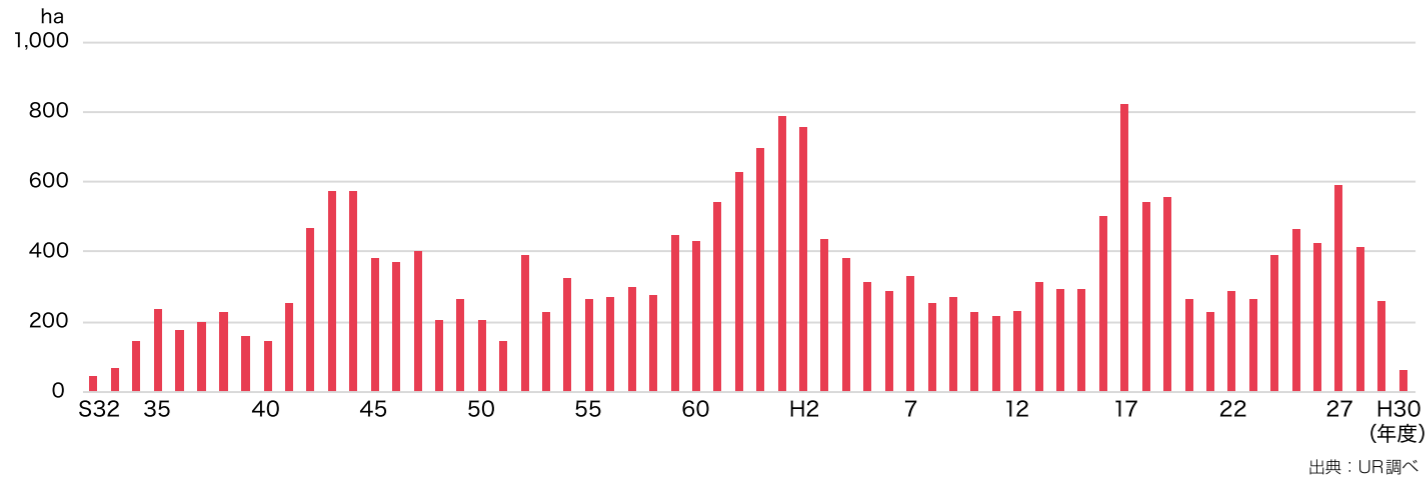


- 八王子市面積（約18,600ha）を上回る宅地をURが供給

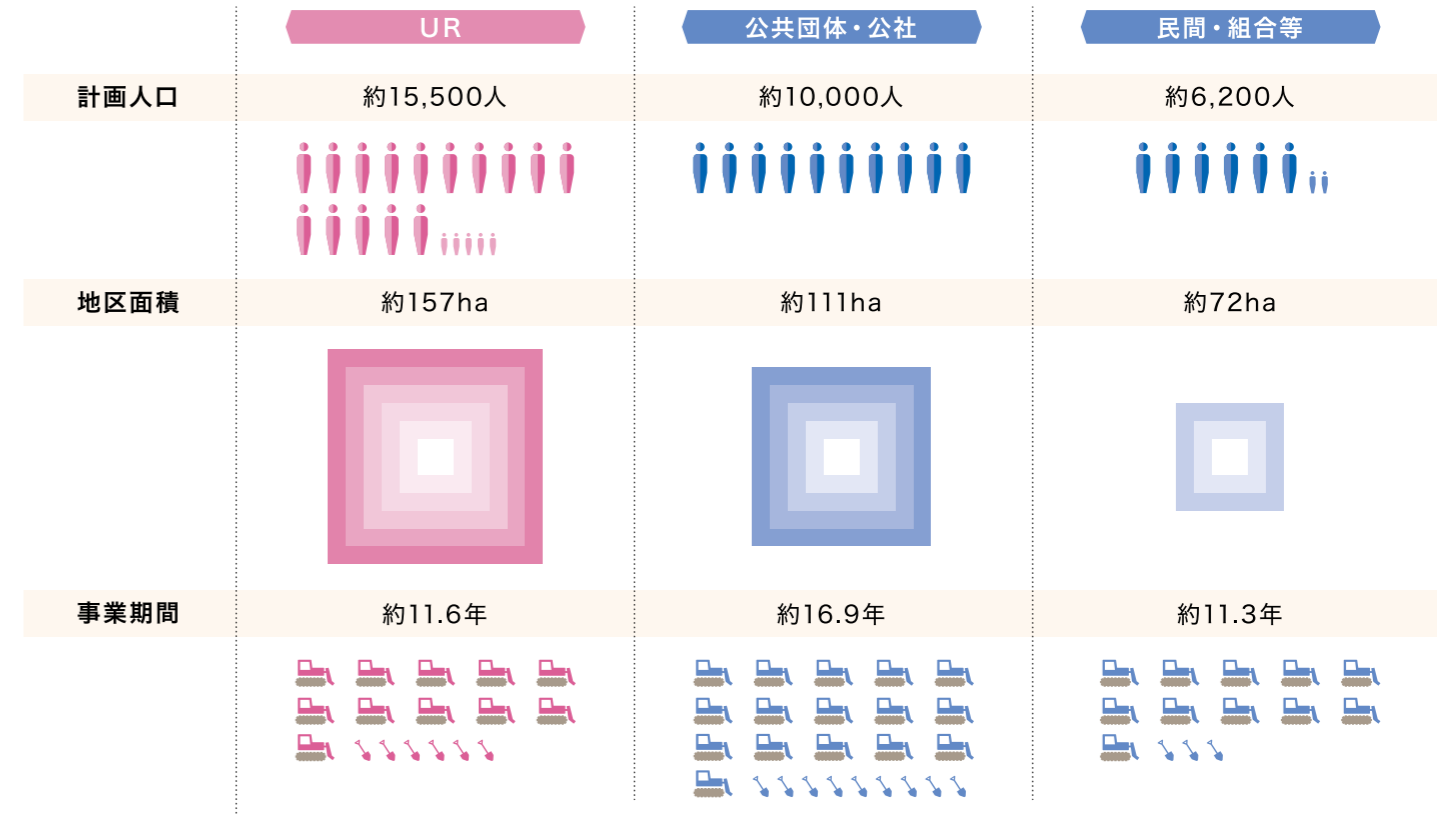


※公共施設用地や権利者所有地等を除く、URが直接分譲や賃貸等を行った宅地面積

■ UR都市機構供給宅地面積の推移(全国)



■ UR都市機構施行地区とその他のニュータウンの比較(平均)



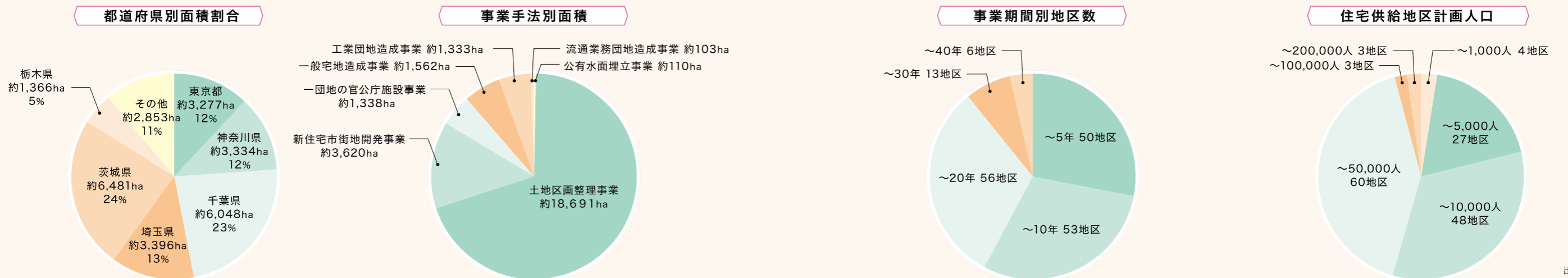
※UR施行地区は行政庁施行・組合等の他者施行土地区画整理事業（34地区）は対象から除く  
出典：全国のニュータウンリストH25（国土交通省）をもとにURが加工

■ インフラ整備量(全国)

道路	延長 約6,270km	*全国の高速自動車国道延長：約8,776km (H28.4時点)
歩行者専用道路	延長 約470km	*東京-京都間(国道1号)：約520km
公園	面積 約2,500ha	*東京23区内の都市公園面積：約2,794ha (H30.4時点)
新設・改良駅	114駅	

出典：UR調べ

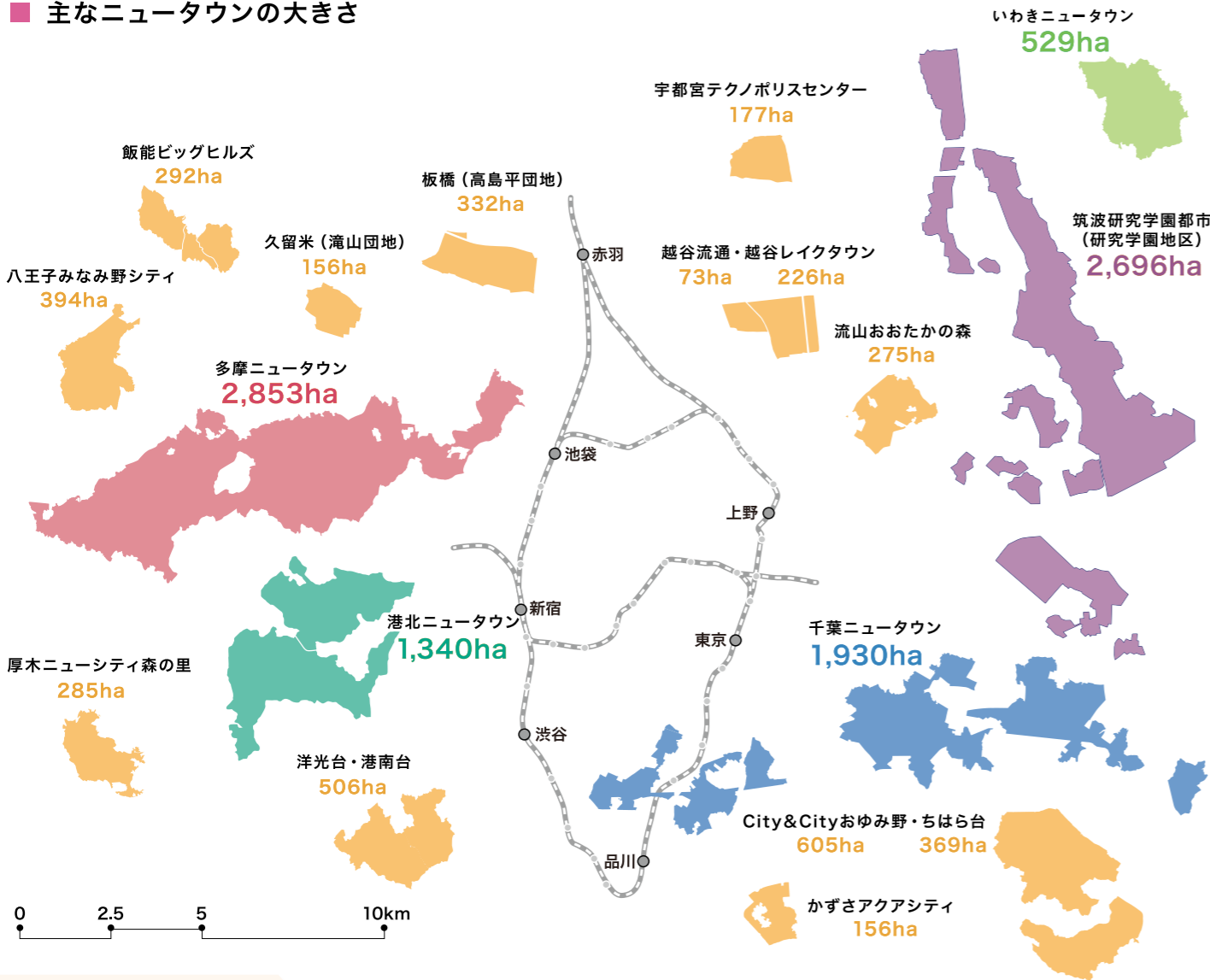
■ 東日本圏域における実績



出典：UR調べ



■ 主なニュータウンの大きさ



■ 主な受賞歴

- 金ヶ作 (常盤平)
  - 都市計画学会 石川賞
  - 都市計画学会 石川奨励賞
  - 都市計画学会 計画設計賞
- 久留米 (滝山)
  - 都市計画学会 計画設計賞
- 厚木ニューシティ森の里
  - 緑の都市賞 (建設大臣賞)
  - 都市計画学会 計画設計賞
  - 都市景観大賞 (景観形成事例部門)
  - 都市景観大賞 (都市景観100選)
  - 都市景観大賞 (美しいまちなみ大賞)
  - 緑の都市賞 (地域緑化部門)
  - 土木学会 田中賞
  - 土木学会 デザイン賞
  - 土木学会 技術賞
- 多摩ニュータウン
  - 緑とオープンスペース
  - 落合・鶴牧地区
  - 唐木田地区
  - 向陽台地区
  - ライブ長池地区
  - 鶴乃橋、長池見附橋、くじら橋
  - 鶴牧西公園歩道橋
  - 三沢川分水路
- 港北ニュータウン
  - タウンセンター地区
  - せせらぎ公園
  - グリーンマトリックス
- 千葉ニュータウン
  - ビジネスモール地区
  - 滝野地区
- 筑波研究学園都市
  - 都市ゲート
  - 都心地区
  - 都市景観大賞 (都市景観100選)
  - 都市計画学会 設計賞
  - 緑の都市賞 (内閣総理大臣賞)
  - 都市景観大賞 (都市景観100選)
  - 都市景観大賞 (美しいまちなみ優秀賞)
  - 都市計画学会 設計賞
  - 土木学会 デザイン賞
  - 都市景観大賞 (都市景観100選)

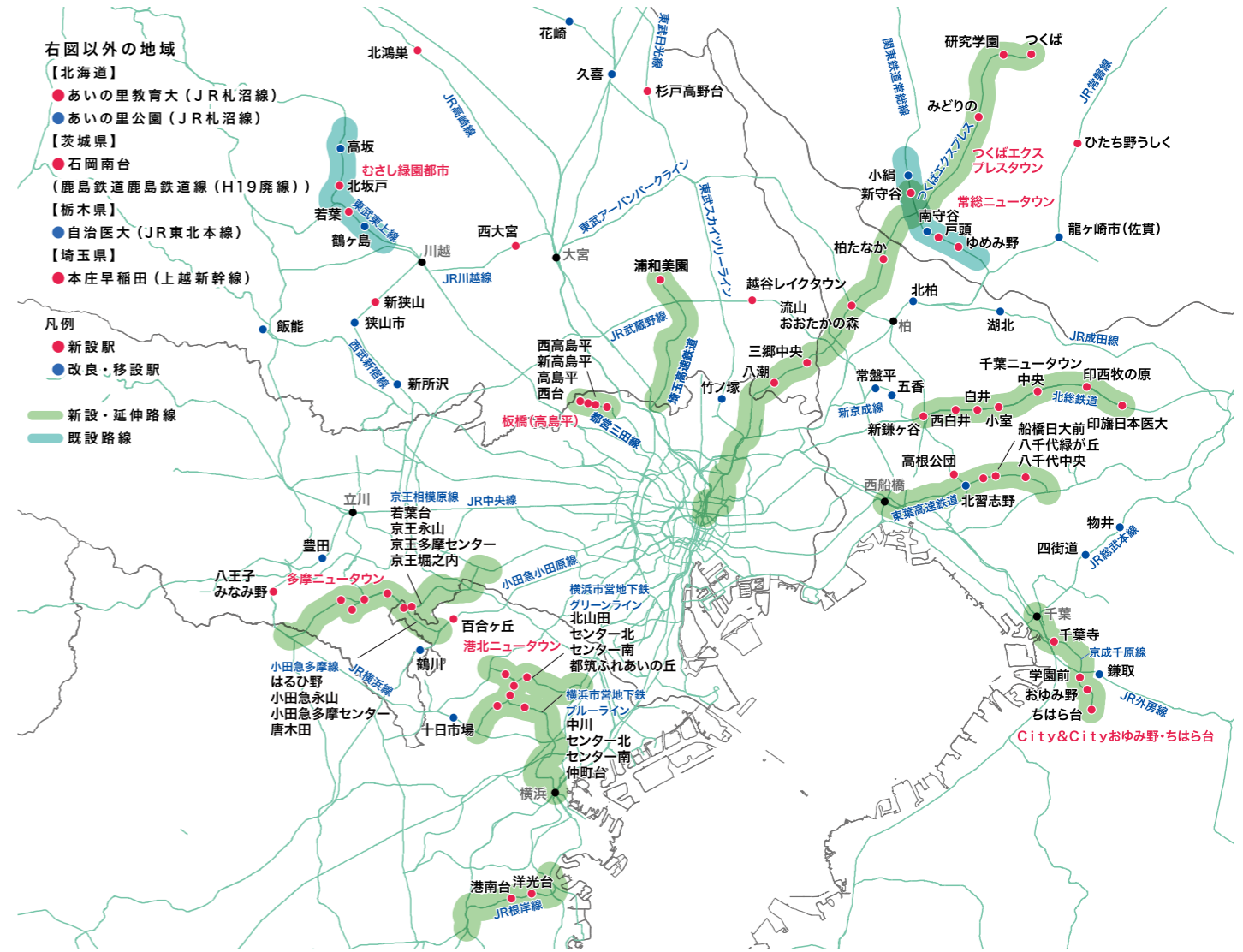


多摩ニュータウン 落合・鶴牧地区



千葉ニュータウン 滝野地区

■ UR都市機構のニュータウン建設と合わせて整備された駅



- フローラルシティ石岡南台
- 高坂ニュータウン
- City&Cityおゆみ野  
おゆみ野駅南地区
- 八王子みなみ野シティ
- 浦安マリナイースト21
- 船橋美し学園芽吹きの杜
- 越谷レイクタウン
- 流山おおたかの森  
おおたかの森小・中学校他  
大堀川防災調整池、市野谷調整池
- みそのウイングシティ
- いわきニュータウン
- ゆいとびあ盛南
- サザンクロス佐野
- 緑の都市賞 (緑化活動部門)
- 都市景観大賞 (都市景観100選)
- 緑の都市賞 (緑の地域づくり部門、緑化活動部門)
- 都市景観大賞 (美しいまちなみ優秀賞)
- 緑の都市賞 (地域緑化部門 内閣総理大臣賞)
- 全建賞  
(河川部門、公共事業の進め方やストックの運用の工夫等)
- 都市景観大賞 (美しいまちなみ優秀賞)
- 緑の都市賞 (緑の地域づくり部門) 奨励賞
- リブコムアワード (環境配慮型プロジェクト賞)
- 都市景観大賞 (都市空間部門)
- 生物多様性保護につながる企業のみどり100選  
全建賞 (河川部門)
- 日本建築学会賞作品賞
- 生物多様性保護につながる企業のみどり100選  
全建賞 (調査・研究部門)
- 緑の都市賞 (地域緑化部門) 奨励賞
- 都市景観大賞 (都市景観100選)
- 全建賞 (都市部門)
- 全建賞 (都市部門)



高坂ニュータウン



浦安マリナイースト21



