

宅地開発とニュータウンの誕生

住宅不足の解消のためには、さらなる大量の住宅供給が必要とされた。生活施設や新たな交通を一体的に整備し、なおかつ大規模に開発する手法が必要とされ、土地買収や区画整理によるニュータウン開発を開始した。

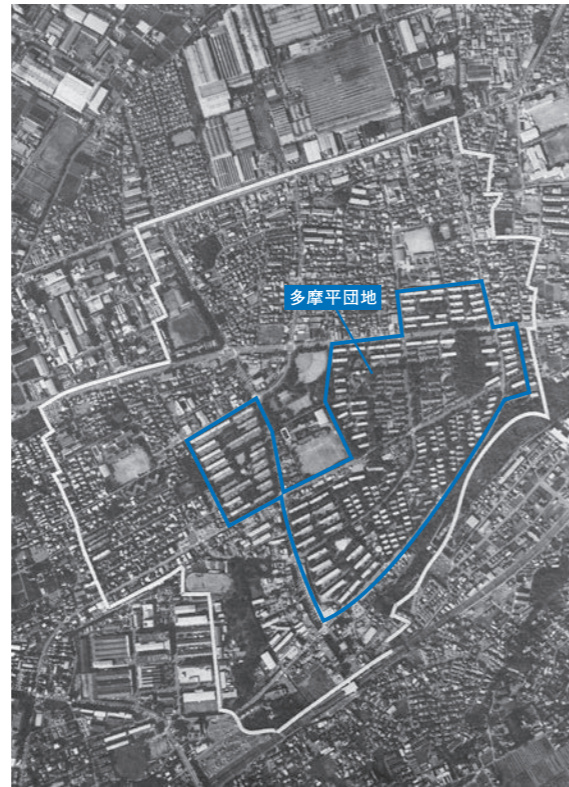
宅地開発と団地設計とのつながり

宅地開発と大規模団地

初期の宅地開発のほとんどは、土地区画整理事業を用いている。主な事業として豊田（多摩平）、金ケ作（常盤平）、高蔵寺、香里、日の里などがある。区画整理地区内の街区には区画された宅地のほか大ブロックに団地を建設した。多摩平団地においては景観に配慮した軸線や地域内の公園、緑地を住宅とともに整備し、当時の新しい住宅地のモデルとなった。



香里
関西の代表的な初期の宅地開発に香里団地がある。昭和37年完成時には東洋一のニュータウンと呼ばれた。現況樹林の保全や擁壁の設置を減らし、豊かな自然を生かした配置で自然派に分類されていた。



豊田（多摩平団地）

施設計画

生活施設の配置

初期の住宅団地開発においては周辺が田畑や山林であったことから、商業や生活利便施設は団地の中心に配置される事が多かった。後に地域の開発が進み、団地周辺に店舗が形成されると、多くの団地内の商業系の店舗は競争力を失っていった。

団地空間と宅地開発の連続性

久留米土地区画整理事業（東久留米市）は、日本で初めて歩行者専用道路を計画の中に位置づけ、歩車分離を実現したとして、日本都市計画学会賞を受賞している。この歩行者動線を軸とする計画は、区域内に計画された滝山団地の歩行者路でも踏襲され地域の骨格を形成している。多くの団地で、こうした区画整理と団地設計の連続を図った。



久留米土地区画整理事業・滝山団地

公団におけるニュータウン開発

ニュータウン事業が軌道に乗ると、宅地開発部門が整備した宅地を住宅建設部門に移管し、その街区内の配置設計が団地設計の役割となっていた。

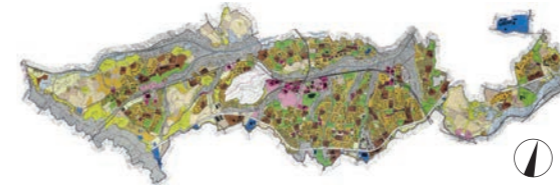
ニュータウンの計画

背景と構成手法

ニュータウンという語は、当初はイギリスのロンドン周辺の就労の場を含む自立的な都市の呼称であった。千里ニュータウンをはじめとした日本のニュータウンは、昭和30～40年代の大都市郊外部での急激な都市のスプロール化をうけて、郊外に計画された住宅中心の新市街地として誕生した。計画にあたっては、住区ごとの土地利用、人口、交通、施設計画のもと街並みや緑空間、水空間などに配慮した計画がなされている。

新住宅市街地開発事業（新住事業）

ニュータウン開発の実現に向けて、新住宅市街地開発法が昭和38年に制定された。この法律は土地の収用権を付与された全面買収などの強力な手法で都市計画事業として大規模なニュータウン開発を行い、新たな都市を作ろうとする制度である。



多摩ニュータウン
多摩ニュータウン（昭和46年入居開始）は新住事業によって大半が施行された。開発規模約3000haに及び日本を代表する大規模ニュータウンである。

多機能複合型都市への転換

ニュータウンは当初都心通勤を想定した住宅地として計画されたが、その後住宅の量が充足するに伴い、研究施設や業務施設、娯楽施設を含む職住近接の多機能複合型都市へと転換していった。



写真 / 多摩ニュータウン諏訪・永山

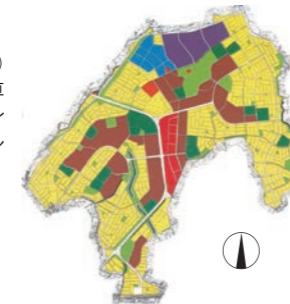
土地区画整理事業

土地区画整理事業は宅地開発の主要な手法で、ニュータウン開発においても広く活用されている。この手法は減歩や換地を行うことにより、土地の区画を整理し、施設用地や宅地の総合的な再配置を行なうものである。



高蔵寺ニュータウン団地センター

全体図 / 高蔵寺ニュータウン
高蔵寺ニュータウン（昭和43年入居開始）は土地区画整理事業で行われ、公団が直接手掛けた初期のニュータウンである。ワンセンター方式を採用し、既存の地形を生かした構成としている。



- 住宅地(集合)
- 住宅地(普通)
- 学校用地
- 水路
- サービスインダストリー
- 公園緑地
- センター用地
- 誘致施設
- 水道用地



高森台
ニュータウンエリア内の団地設計は、ニュータウンのマスタープランに応じて動線の形成や公園緑地との連続性、景観上の連携をとって配置設計を実施している。高森山の麓に低層、中腹に中層、丘陵頂に高層住棟を配し、地形を強調している。