



多摩ニュータウン／鶴牧・落合地区（東京都多摩市）【S60都市計画学会計画設計賞他】 撮影：平成30年10月

ニュータウン事業は、これまで、281地区・約4万1500haで事業を実施してきました。供給・処分を行った土地は、住宅用地として約8000ha、施設用地として約1万2000haにのびります。

昭和30年の日本住宅公団設立当初は、第二次世界大戦後の主に大都市部の深刻な住宅不足解消のため、大量の住宅用地の供給を目的に事業をスタートしました。その後、時代の変化に合わせ、複合多機能都市づくり、地方圏での地域振興、スプロール地域の整備を始め、国の政策実現のための役割を担ってきました。また、事業の実施に当たっては、時代を先取りした「まち」のあり方、インフラ施設など、幾多の試行や経験を積み重ね、ノウハウの蓄積を図ってきました。

ただつくるだけでなく、より理想的な住環境を目指し、まちづくりへのチャレンジを繰り返してきたニュータウン事業。その60年以上にわたる軌跡を振り返ります。

281地区・41,500haのまちづくり

ニュータウン事業の軌跡

ニュータウン事業 60年のあゆみ

戦後の深刻な住宅不足の状況下、大量の住宅供給の実施機関として昭和30年に日本住宅公団が発足し、集合住宅の供給とともに宅地開発事業に取り組み始めました。

初期は、住宅地の大量供給を目的とした都市近郊地区(香里など)や大規模ニュータウン(多摩ニュータウンなど)に着手。その後、筑波研究学園都市・関西化学術研究都市・つくばエクスプレス沿線整備などの国家的プロジェクトの推進や、複合多機能都市への転換、業務核都市構想の実現、バブル期の土地対策、崩壊後の経済対策など、その時々々の社会経済の要請を受け、良好な住環境や高質なインフラを備えた多くのニュータウンを整備してきました。

また、新住宅市街地開発事業などの全面買収型の事業や、従前地先買型の土地区画整理事業などにより取得した宅地は、公団住宅用地として自ら活用したほか、住宅用地・施設用地としてエンドユーザー・住宅事業者・企業などへの販売によって、宅地供給を行ってきました。



香里 (大阪府枚方市) 【S34 都市計画学会石川賞】

1955年 (S30)

1965年 (S40)



久留米 (東京都東久留米市、小平市) 【S42 都市計画学会石川奨励賞】



多摩NT (S46 入居開始/東京都八王子市、町田市、多摩市、稲城市)

1975年 (S50)



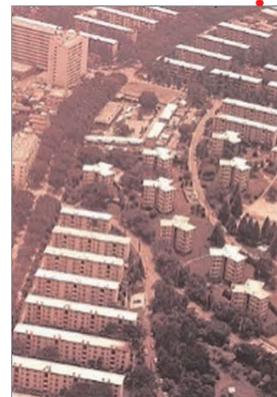
千葉NT/千葉ニュータウン中央駅 (S58 駅開業/千葉県印西市)

1985年 (S60)



「複合都市の先駆け 厚木森の里」

【S63 都市計画学会計画設計賞】 森の里 (神奈川県厚木市)



金ヶヶ (常盤平/千葉県松戸市) 【S37 都市計画学会石川賞】



高島平地 (S47 竣工) : UR最大規模の団地 全10,170戸 (賃貸8,237戸・分譲1,883戸)

板橋 (高島平/東京都板橋区)



飯能大河原 [防災調節池] (埼玉県飯能市) 【H10 土木学会技術賞】



北摂 [センチュリー大橋] (兵庫県三田市) 【H5 土木学会田中賞】



越谷レイクタウン (埼玉県越谷市) 【H21 リブコムアワードプロジェクト賞】 【H28 都市景観大賞】

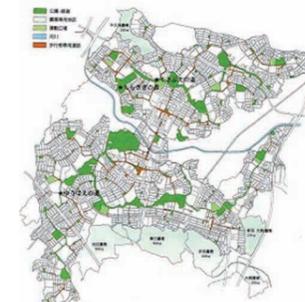


南八王子 (東京都八王子市) 【H14 緑の都市賞総理大臣賞】



神戸学園南 (ガーデンシティ舞多間/神戸市垂水区) 【H22 リブコムアワードプロジェクト賞他】

1995年 (H7)



港北NT [グリーンマトリックス] (横浜市都筑区) 【H8 緑の都市賞総理大臣賞】



2005年 (H17)

<事業実績>

項目	実績	それってどれくらい？	
事業施行	281 地区・41,500ha	横浜市域面積：43,800ha	
宅地供給 (H30 年度末)	供給面積 (素地除く)	20,000ha (うち賃貸宅地 1,500ha)	
	うち住宅用地	8,000ha	
	居住人口推計	160 万人 (※)	
	うち施設用地	12,000ha	
社会資本整備	進出企業数	2,500 社	
	道路整備延長	6,270km	全国の高速自動車道路延長：8,795km
	歩行者専用道路整備延長	470km	東京-京都間：520km (国道1号)
	公園整備面積	2,500ha	東京 23 区内の都市公園面積：2,794ha
事業に伴い新設又は改良した駅数	114 駅		

※居住人口推計：集合住宅用地はUR賃貸住宅を基に算出した敷地面積当たり人口 (330人/ha)、戸建住宅用地は平均用地規模 200㎡・平均世帯人員 3人として算出した面積当たり人口 (150人/ha) に、それぞれ供給実績面積を乗じた値

鉄道と沿線開発の一体型プロジェクト

研究・学術都市の整備

日本の東西において、研究施設、大学施設、文化施設等が集積する研究・学術都市の建設が国家プロジェクトによって整備されました。

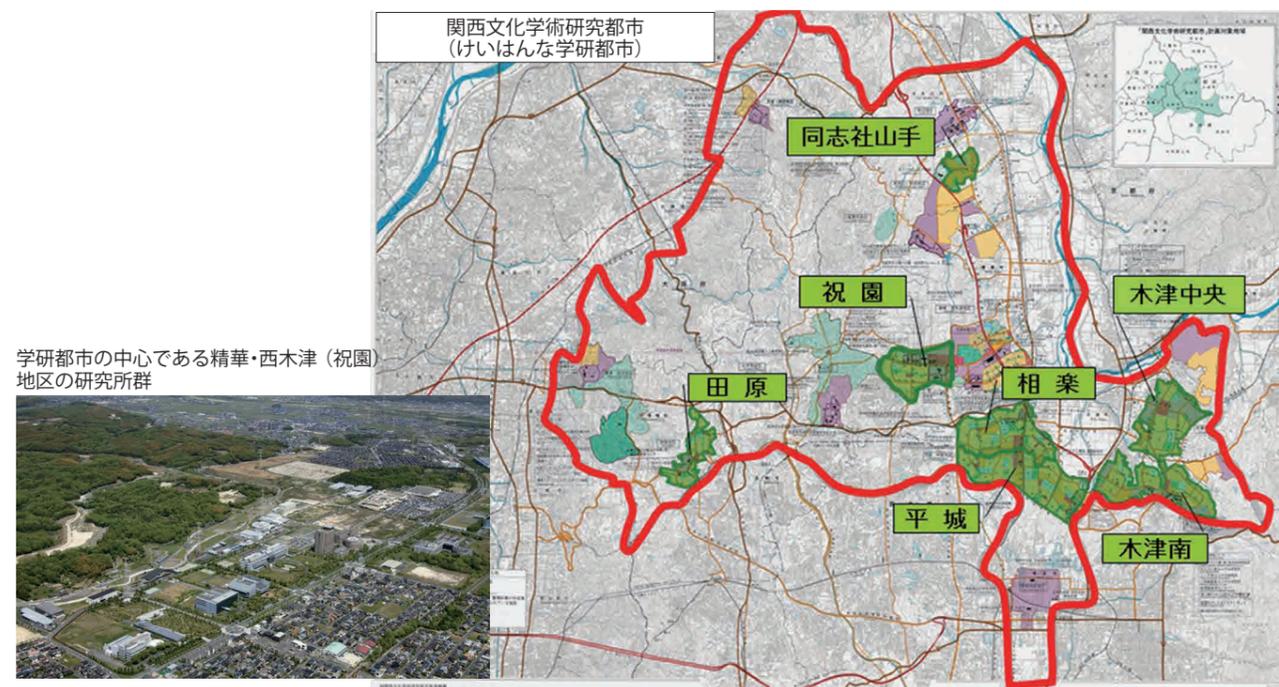
筑波研究学園都市（茨城県つくば市）

S41 着手、S43～H10 一団地の官公庁施設事業、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業。筑波研究学園都市建設法に基づき、首都機能移転の一環として、国の研究機関等の移転など国家プロジェクトとして進められた。



関西文化学術研究都市（京都府木津川市・京田辺市・精華町、奈良県奈良市、大阪府四条畷市）

S39 着手、S45～H26 土地区画整理事業。（URは、12 クラスターのうち、5 クラスター7 地区を施行）関西圏の文化・学術振興の中核として、国・三府県を中心に計画づくりが行われ、関西文化学術研究都市建設促進法に基づき、国家プロジェクトとして進められた。愛称は「けいはんな学研都市」。



学研都市の中心である精華・西木津（祝園）地区の研究所群

計画人口が数十万クラスの大規模なニュータウン事業の多くは、都心などへアクセスのための鉄道整備と一体となって行われました。つくばエクスプレス（TX）は、国家プロジェクトとして、鉄道・都市整備の各役割分担に基づき、駅周辺のまちづくりを行いました。

筑波研究学園都市（茨城県つくば市）

つくばエクスプレス（TX）の概要

開業日：平成 17 年 8 月 24 日
 路線延長：58.3km（秋葉原～つくば間）
 所要時間：約 45 分（ // ）
 駅数：20 駅（東京 7、
 埼玉 2、千葉 5、
 茨城 6）



TX 沿線の UR 施行の土地区画整理事業

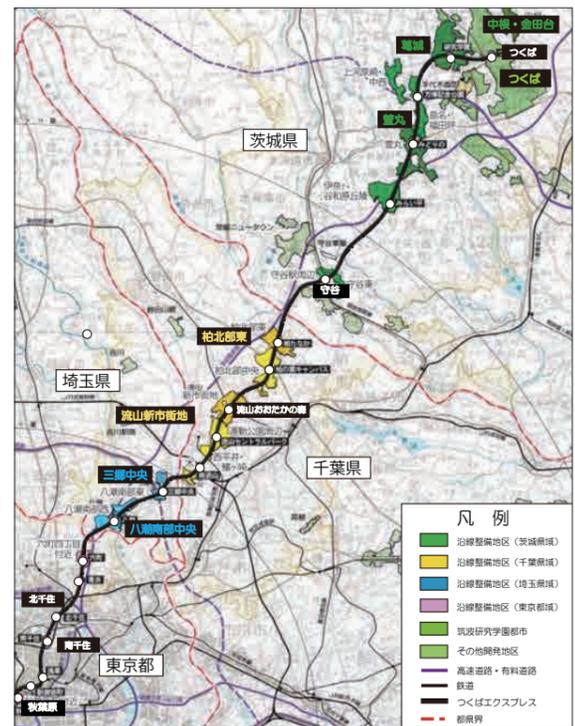
地区名	駅名	面積 (ha)
中根・金田台	つくば駅（地区外）	190
葛城	研究学園駅	485
萱丸	みどりの駅	293
柏北部東	柏たなか駅	128
流山新市街地	流山おおたかの森駅	275
三郷中央	三郷中央駅	115
八潮南部中央	八潮駅	72



筑波山をのぞむまちなみ（葛城／茨城県つくば市）



流山おおたかの森駅（流山新市街地／千葉県流山市）



ニュータウン事業と併せた鉄道整備

TXのみならず、多くのニュータウンが鉄道と一体で整備されました。

《ニュータウン事業に併せて整備された鉄道（代表的なもの）》

京王相模原線／小田急多摩線【多摩NT】、北総鉄道北総線【千葉NT】、京成千原線【おゆみ野・ちはら台】
 横浜市営地下鉄（ブルーライン、グリーンライン）【港北NT】、東葉高速鉄道【坪井、西八千代、萱田ほか】
 埼玉高速鉄道【浦和東部、岩槻南部】、つくばエクスプレス【TX沿線開発】、泉北高速鉄道【和泉NT】
 神戸電鉄公園都市線【北摂三田NT】、近鉄けいはんな線【関西文化学術研究都市】

《ニュータウン事業に併せて整備された新駅（代表的なもの）》

越谷レイクタウン駅（JR武蔵野線）【越谷レイクタウン】、港南台駅／洋光台駅（JR根岸線）【港南台・洋光台】
 八王子みなみ野駅（JR横浜線）【南八王子】、ひたち野うしく駅（JR常磐線）【牛木北部・東下根】
 新三田駅（JR福知山線）【北摂三田NT】、西宮名塩駅（JR宝塚線）【名塩NT】

環境共生／安心・安全まちづくり

ニュータウン事業では、開発前の地形を生かし緑地を保全した造成を行うなど、環境にやさしい整備を行い、その維持管理には住民の力を活用すると同時に、新旧住民を含めたコミュニティ形成を図るなど、持続可能なまちづくりを目指しました。

また、安全・安心な暮らしへのニーズの高まりを受け、防犯や子育て支援をテーマとし行政などと連携したまちづくりを進めました。

総合的な環境共生のまちづくり

南八王子（東京都八王子市）

S54着手、S63～H19土地区画整理事業。高度な都市性と里山を基調としたリゾート性をともに享受できる街「アーバンビレッジ」をまちづくりコンセプトとし、人々が趣味や地域に根ざした交流を自由に行うことができる「クラブライフ交流都市」、環境にやさしい「環境共生都市」をテーマにまちづくりが進められた。



八王子みなみ野シティ水循環再生システム



みなみ野自然塾は、地域の豊かな自然や文化を住民自らが守り、育て、次の世代につなげていくことを目的として、当時の住都公園が立ち上げ平成9年から活動を開始、平成14年に市民団体に移行しました。平成29年には結成20周年を迎え、現在も地区内の緑地・公園での稲作・畑作・里山の手入れなどに年間延べ2,500人以上が参加するなど、人と人のつながりを大切にしながら活動が続けられています。

安心・安全のまちづくり

新市街地（千葉県流山市）

H4着手、H11～R1土地区画整理事業。市とともに「安心・安全まちづくり」をまちづくりのテーマとして定め、地元、学識、関係機関などを含めた協議会と連絡会議を立ち上げた。これらの会議の連携により「防犯まちづくり」「子育て支援」の取り組みが行われている。



特色あるまちづくり

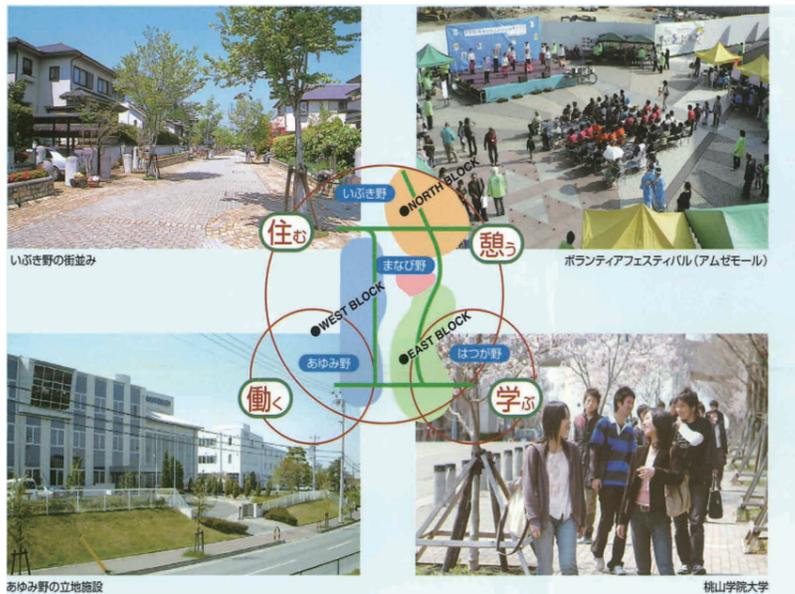
ニュータウン事業では、単に、住宅宅地の供給や市街地の整備改善に留まらず、時代の変化や社会情勢に対応し、計画から整備、管理運営に至るさまざまな段階において、先駆的な実践や時代にふさわしいまちづくりを行いました。

複合多機能都市

和泉中央丘陵（大阪府和泉市）

S54着手、S59～H25新住宅市街地開発事業。主に昭和50年代以降、これまでの住宅地を中心とした開発のあり方を見直し、「住」「働」「憩」「学」といった複合多機能都市をコンセプトとして掲げ、各地区でさまざまな機能導入を図った。

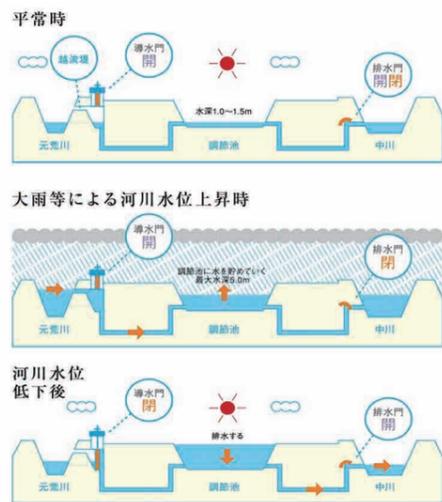
和泉中央丘陵地区でも、全体宅地（約256ha）の約半分は、施設系の土地利用が計画された。



基幹インフラとの一体整備

越谷レイクタウン（埼玉県越谷市）

H6着手、H11～H26土地区画整理事業。治水対策のための河川施設（調節池）と市街地を一体的に整備。調節池を街の中心に据え、水とともに暮らす親水文化創造都市を目指し、良好な景観形成の実現に取組み。H28都市景観大賞受賞。



大規模調節池の概要

- 地域の総合治水対策として土地区画整理事業と一体的に整備
- 特定公共施設として県から同意を得てURが施行
- 調節容量 120万m³
- 調節池面積 39.5ha（地区面積 225.6ha の17.5%）

