

2013.09.19

第1部 多摩ニュータウンの 開発の背景とあゆみ

NPO多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議
理事長 戸辺文博

はじめに: 自己紹介

- 昭和24年生まれ団塊世代
- 大学で建築・都市計画を学ぶ
- 団地づくりにあこがれて、1973年(昭和48年)当時の日本住宅公団(現都市再生機構)に入所
- 22年勤めた後、民間に転職
- 50歳で比較的早めの地域デビュー
- 仕事の傍ら地域活動の範囲を広げ、その後NPO設立に参画

開発の背景

第1次首都圏基本計画(1958年7月)

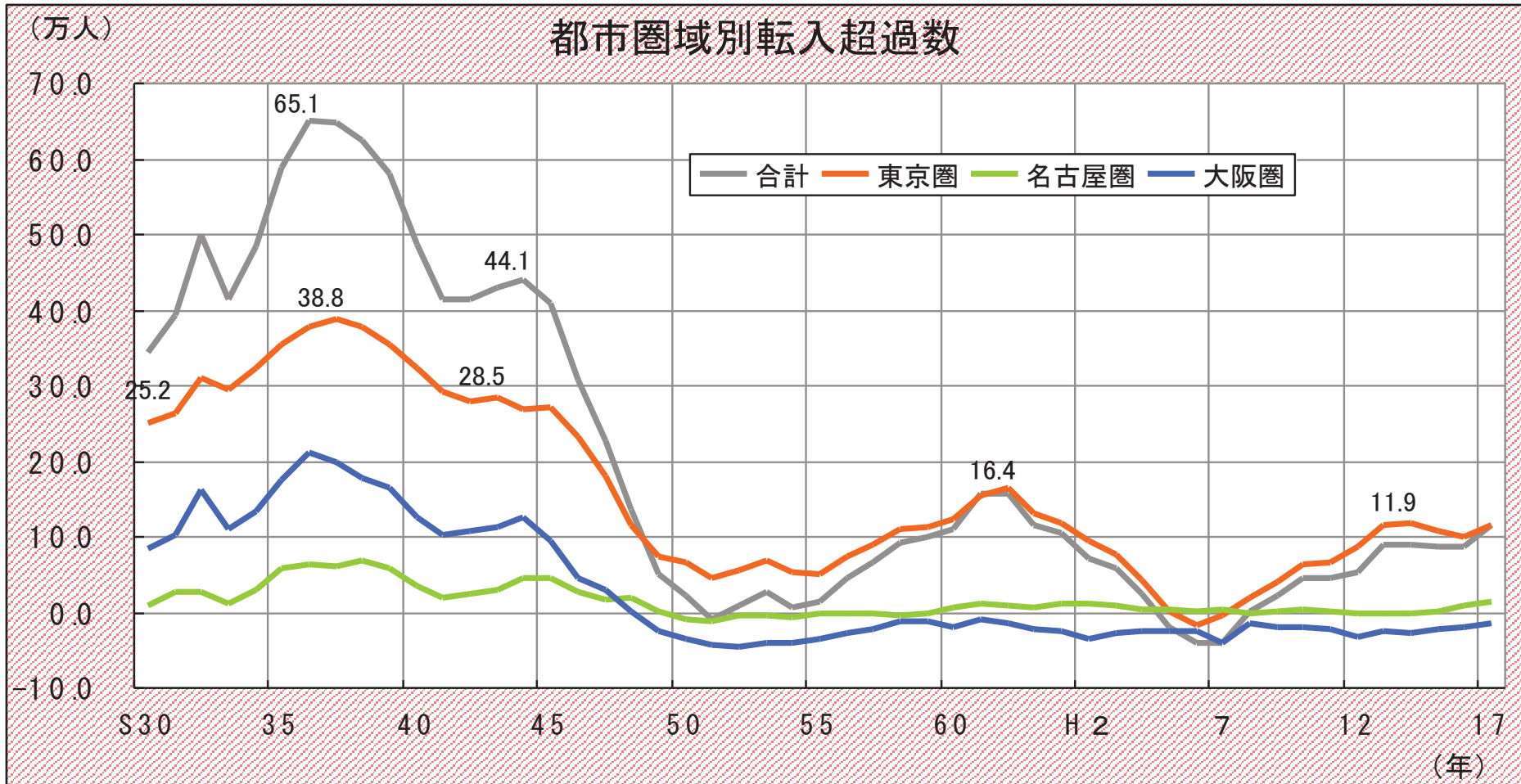
- ・目標年次1975年の首都圏人口を2660万人と想定
- ・地域の整備方針としては
 - (1)既成市街地周辺に幅10km程度のグリーンベルト設定し、既成市街地の膨張抑制
 - (2)周辺の地域に多数の市街地開発区域(衛星都市)を指定、
→工業都市として開発し、人口及び産業の増大をここで吸収して定着を図る
- ・また、諸機能の配置について、
 - (3)東京都区部において工場、大学等の新增設を制限

計画の実現の行方

- (2)は首都圏市街地開発区域整備法(1958年4月制定)
 - (3)は「首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律(工業等制限法)」(1959年3月制定)として具体化
- しかし、(1)は現実には地域指定ができなかった。
- 地元農民による激しい反対運動や農地売却等の郊外スプロール化の進行
住宅不足解消という別の政策目的のためには住宅団地建設が必要であったなど

東京圏への集中都市圏への集中

東京圏では、1955年から1970年頃までは毎年30～40万人の転入超過



資料) 総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」より作成

スプロール防止策としてのニュータウン開発

第2次首都圏基本計画の主な内容

- ・高度成長に伴い引き続き進行する諸機能と人口の集中に対処
→首都圏を広域的複合体として構築する
- ・近郊地帯(グリーンベルト)に代わって設定された近郊整備地帯には、強い市街化の趨勢に対し、計画的な市街地の展開と緑地空間との調和ある共存を図る
- ・周辺の都市開発区域では引き続き衛星都市の開発を推進
- ・首都圏の地域構造の变革を図る
高速道路網、高速鉄道網、大規模住宅市街地、大規模水資源開発などの大規模事業を特記

主なニュータウン比較

地区名	面積	計画人口	構想開始	事業着手	入居開始	開発手法／事業者
多摩NT	3,000ha	30万	1959～	1966～	1971～	新住、区整／都、公社、公団
千葉NT	1,930ha	17.6万	1966～	1969～	1979～	新住／県、公団
港北NT	1,317ha (2,530ha)	22万	1965～	1974～	1983～	区整／公団、市
筑波研究学園都市	2,700ha	10万	1961～	1966～	1971～	一団地、新住、区整／公団
高蔵寺NT	702ha	8.1万	1958～	1966～	1968～	区整／公団
千里NT	1,160ha	15万	1955～	1960～	1962～	新住／府

I . 開発の背景

■ 計画・事業上の特徴(かつて公団で長期に多摩NTを担当者I氏のコメントを参考に)

○自治体財政への問題解決

・S39年に、多摩町から東京都への4条件

・既存集落の取り扱い、区域内住民の生活再建、公共施設の新旧地域の格差、地方財政

・連絡調整の場

・多摩ニュータウン連絡協議会 → 南多摩開発計画会議南多摩

・第1期入居にこぎつけるまでの調整

・当初S45年(70)3月の第1期入居を予定し、多摩町をはじめとする各機関協議開始

・しかし、多摩町との協議が財政問題で難航

・S45年1～2月に暫定措置を「協議書」としてまとめることで多摩町と同意

・その結果、入居が1年遅れる

○農業は残らなかった(残せなかった)

・地元の「集落編入反対」は「農業継続」の意味も含まれていた。

・しかし、ニュータウン側からみれば、譲れない線であった

集落部分(谷)は、河川、幹線道路、鉄道など都市インフラが集中する部分

○設計や工事に新しい技術の工夫

・雨水調整池(防災ダム)による、河川改修に先行する造成工事

・関東ロームと稲城砂を相手の高盛り土安定工法

Ⅱ. 多摩ニュータウンの概要

■ 面積・人口・住宅供給戸数

■ 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
土地区画整理事業					
東京都	多摩、由木、小野路、相原・小山、坂浜平尾	650.1	58,500	50,522	24,169
UR都市機構	堂ヶ谷戸	1.2	100		
市	百村	(12.3)8.1	900		
組合	豎台	7.1	700		
土地区画整理事業計		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」
 ・土地区画整理事業の計画人口は「居住計画人口」
 ・()はニュータウン計画区域外を含む
 ・人口・世帯数はH17.10.1現在

市域	新住宅市街地開発事業区域		土地区画整理事業区域		計	
	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)
八王子市	60,367	20,834	16,734	8,489	77,101	29,323
町田市	-	-	6,464	2,343	6,464	2,343
多摩市	70,648	28,090	25,585	12,645	96,223	40,735
稲城市	21,037	6,934	1,739	692	22,776	7,626
計	152,052	55,858	50,522	24,169	202,574	80,027

■ 住宅供給戸数

種別・形態	戸数(戸)
UR都市機構住宅	
賃貸住宅	10,954
分譲住宅	16,659
都営住宅	
賃貸住宅	9,958
東京都住宅供給公社住宅	
賃貸住宅	3,340
分譲住宅	3,914
民間集合住宅	7,568
戸建住宅	5,846
計	58,239

(新住宅市街地開発事業区域内/H17.11.1現在)

多摩ニュータウンの位置

中心の多摩センターまで新宿から30分以内、意外と近い



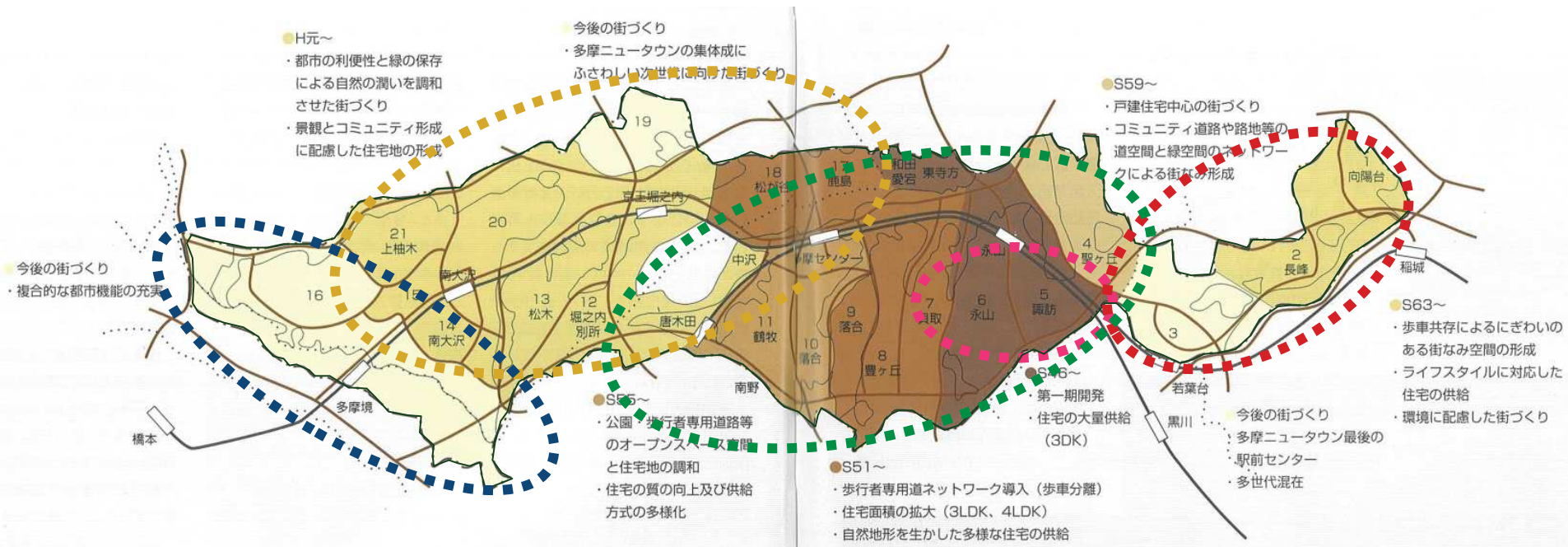
多摩ニュータウンの住区

町田市

八王子市

多摩市

稲城市



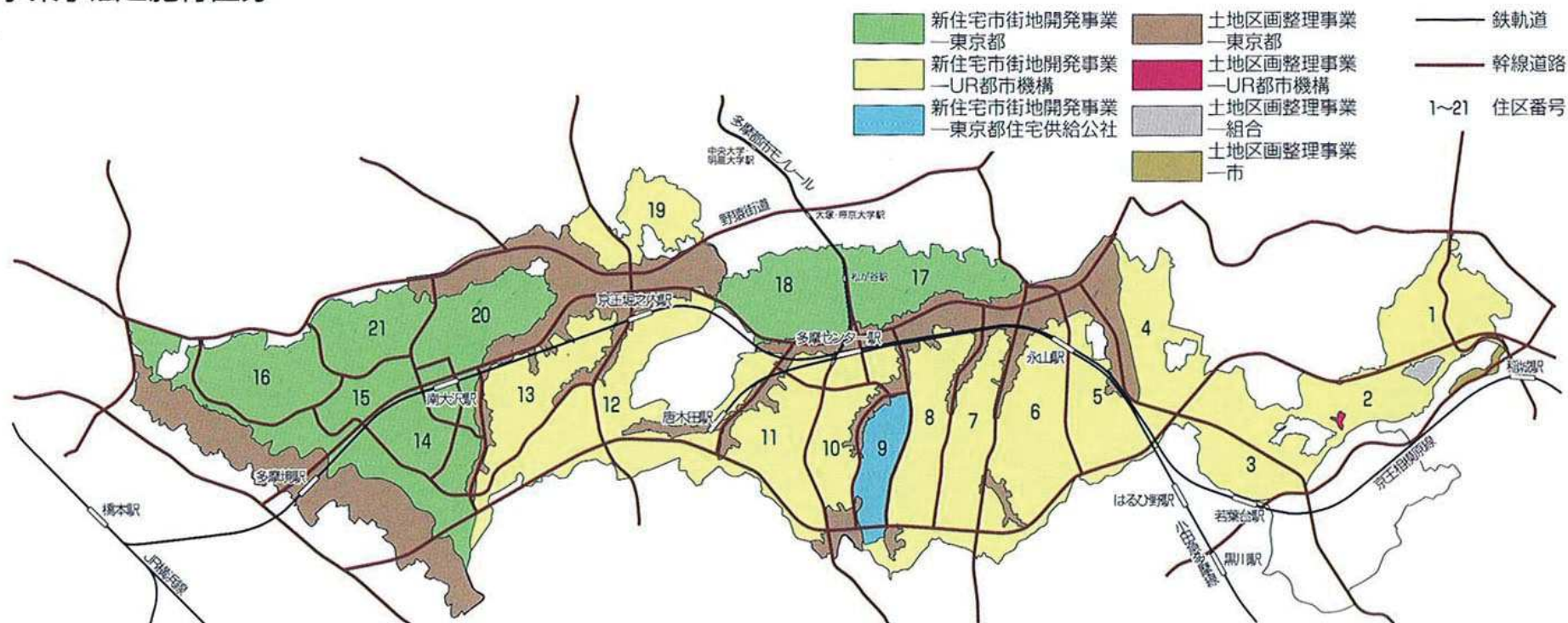
図：TAMA NEW TOWN事業概要（住宅・都市整備整備公団南多摩開発局）

- 新宿から20分～35分東西に細長く、4市にまたがる
- 開発後約40年が経過し、初期入居は高齢化や住宅の老朽化が進展
- 一方、未だ新規の住宅供給が行われ、若葉台のような若いまちも
- ニュータウン全体としては、高齢化はこれから進む

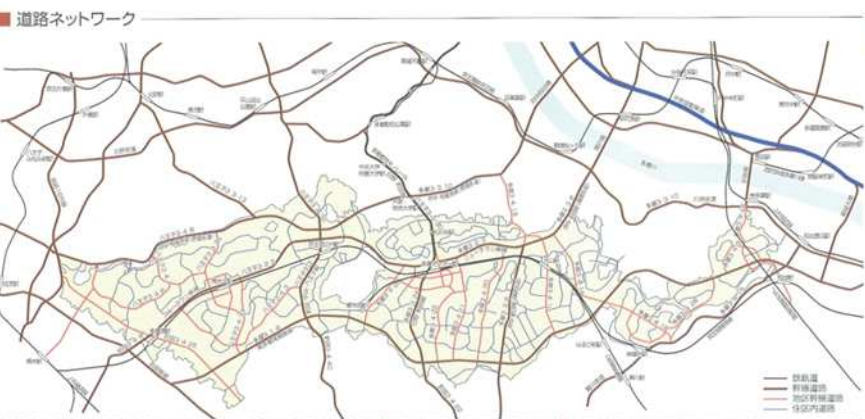
事業手法・施行区分

- 計画決定の当初段階では、開発主体者が全区域の土地を全面買収する新住宅市街地開発事業が進められることになっていたが、1966年(昭和41年)、既存住民らの請願により土地区画整理事業区域が設けられた。

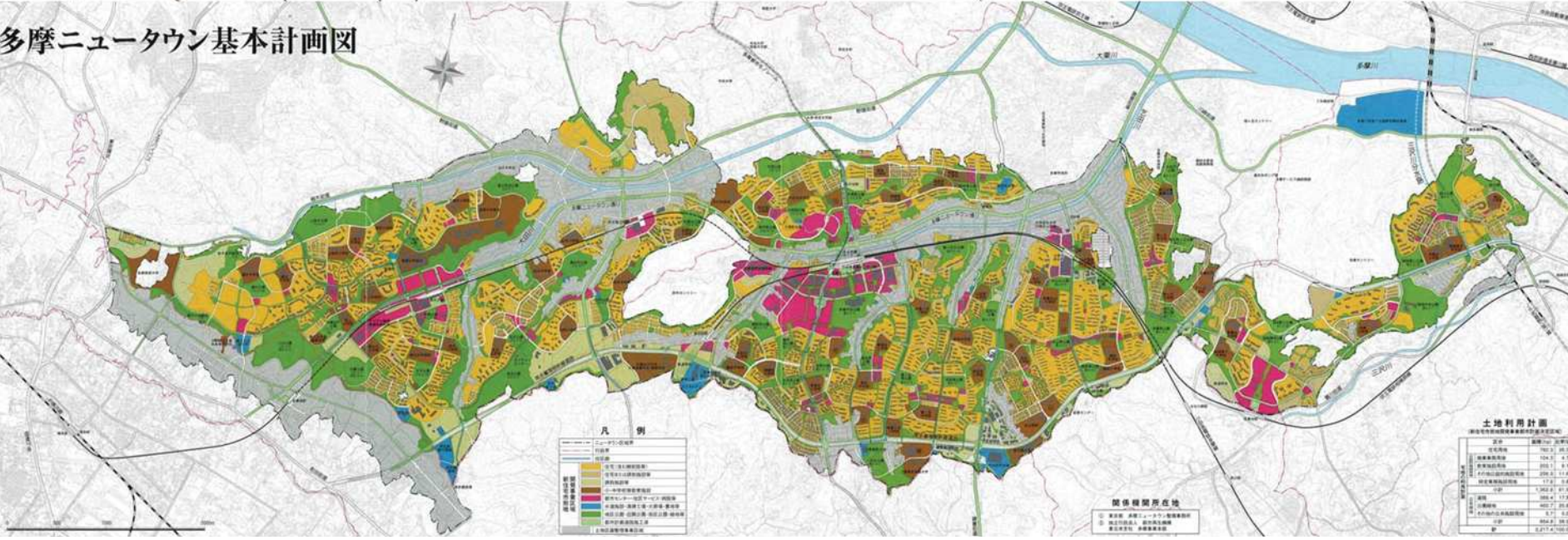
■ 事業手法と施行区分



多摩ニュータウンの都市基盤

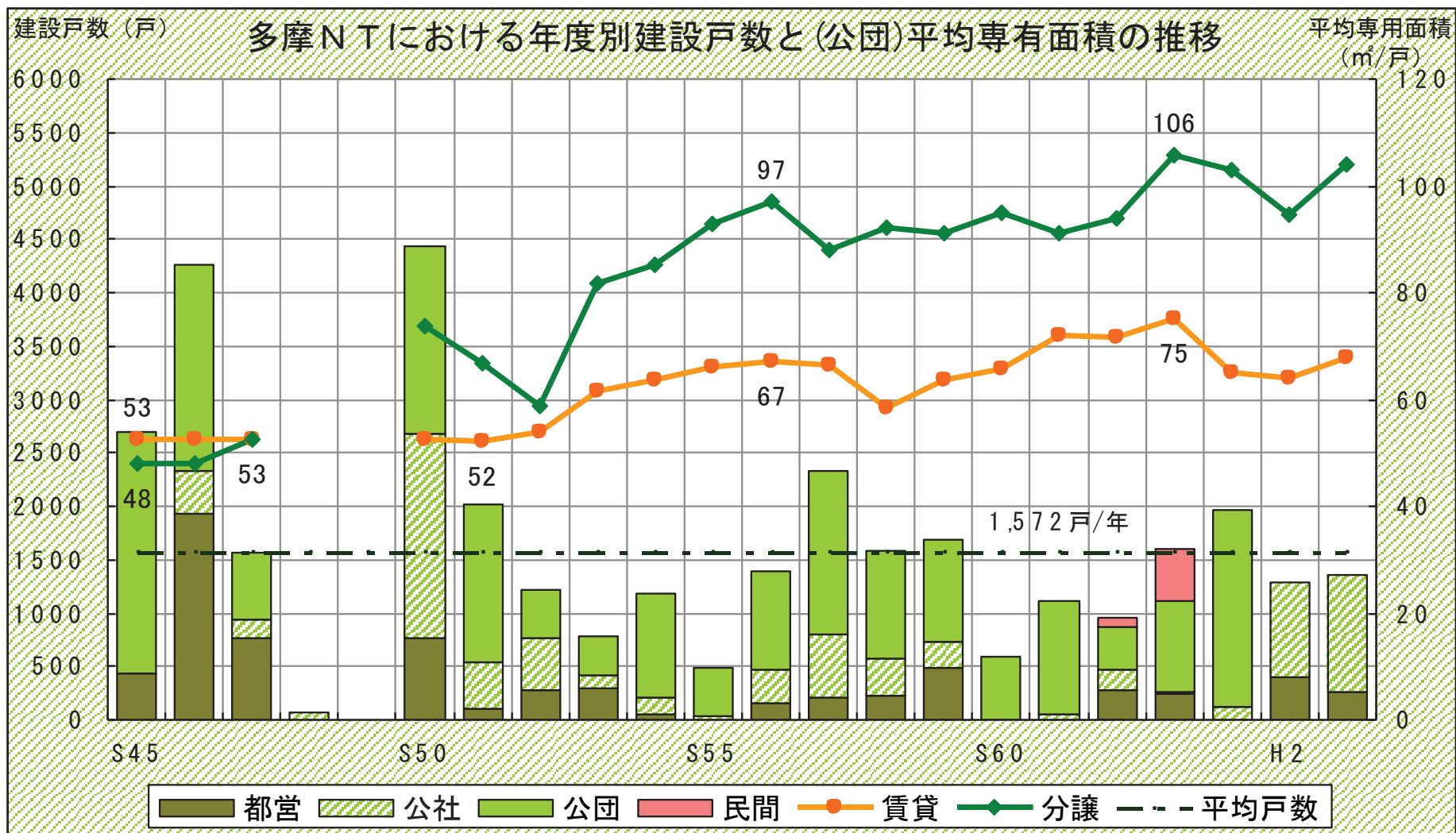


多摩ニュータウン基本計画図



資料: TAMA NEW TOWN SINCE 1965 (UR都市再生機構)

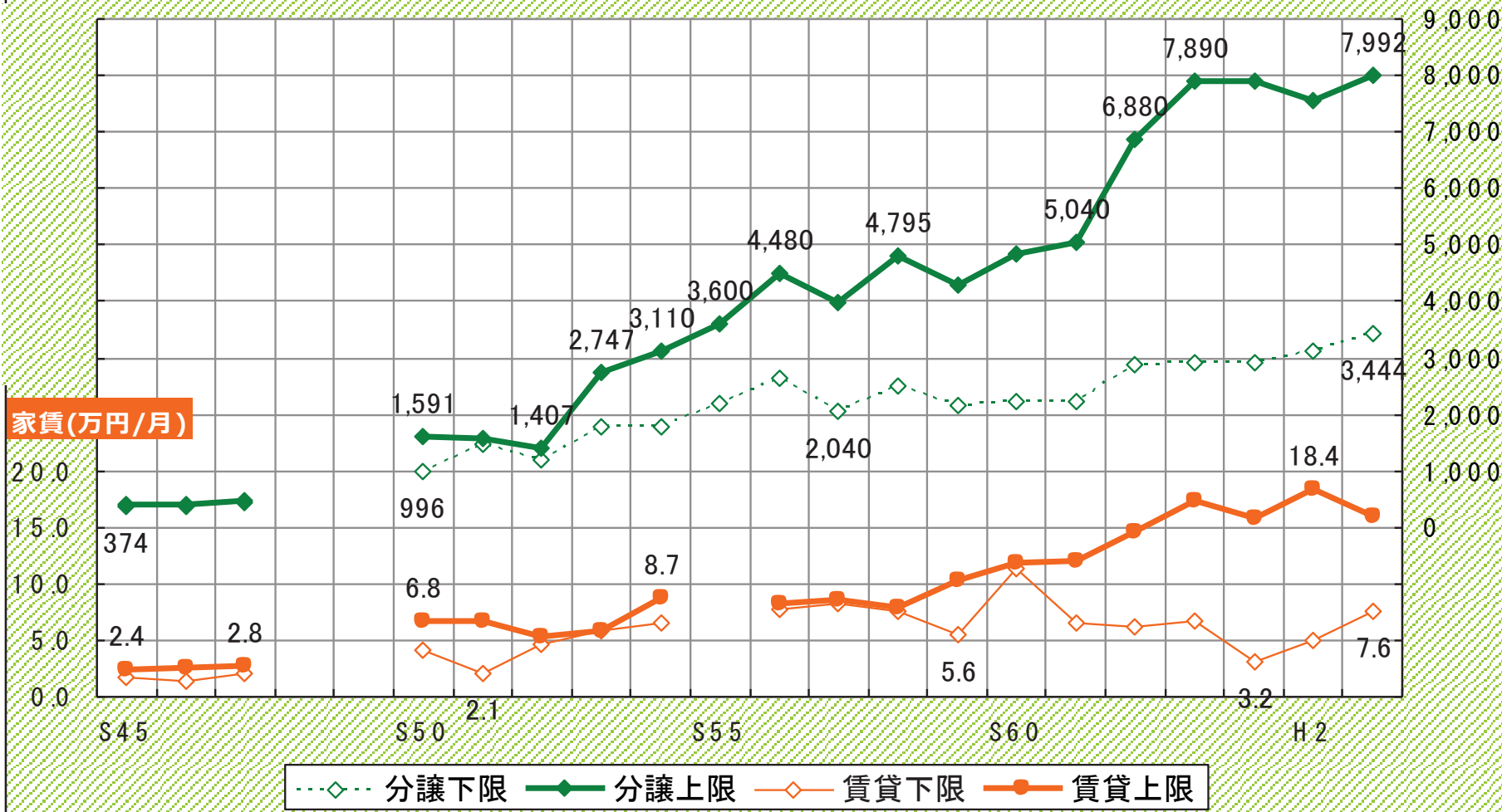
住宅建設の歩み：戸数フロー



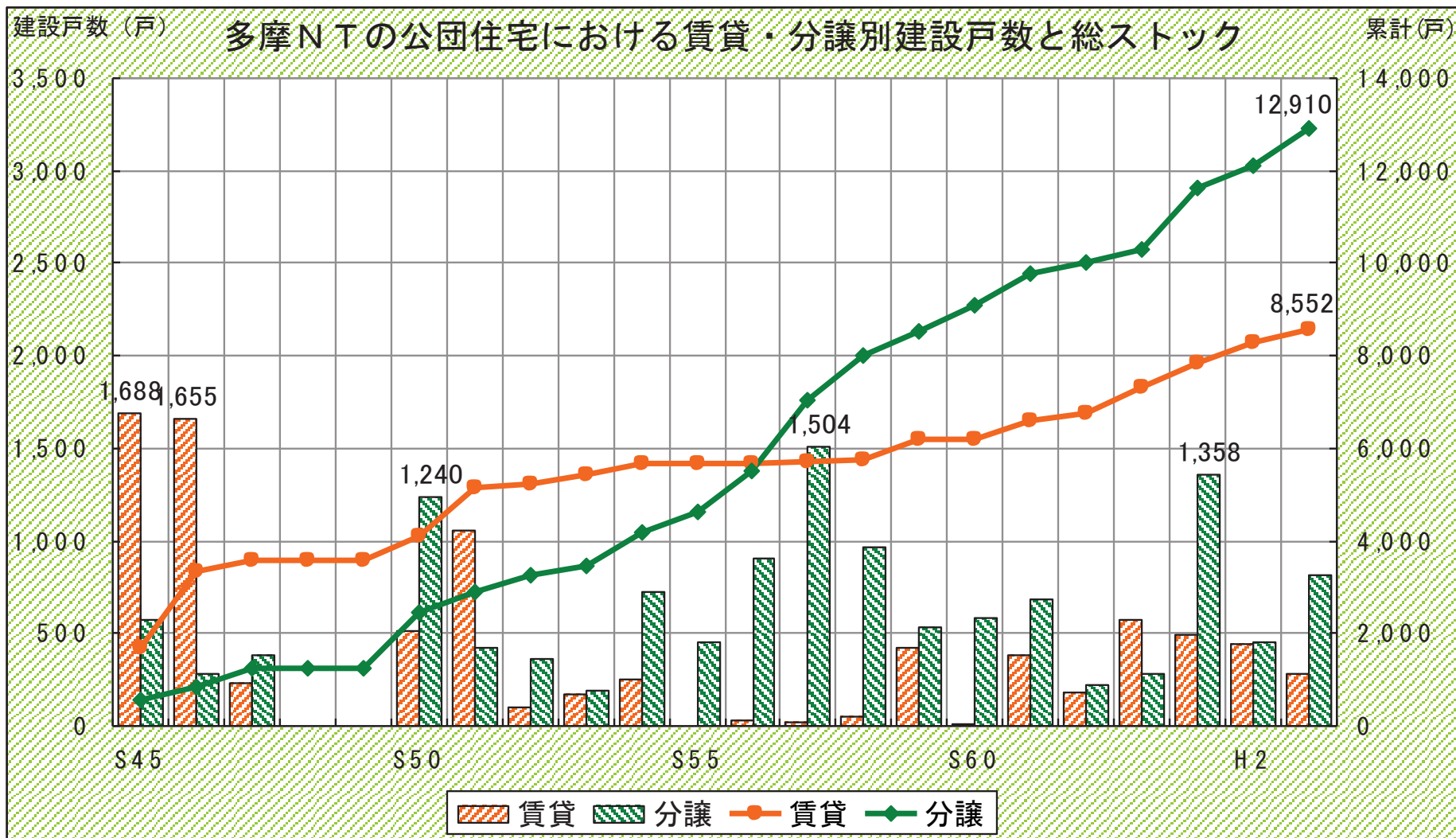
住宅建設の歩み：価格 & 家賃フロー


多摩N Tの公団住宅における住宅価格水準の変遷

分譲価格(万円/戸)



住宅建設の歩み:ストック



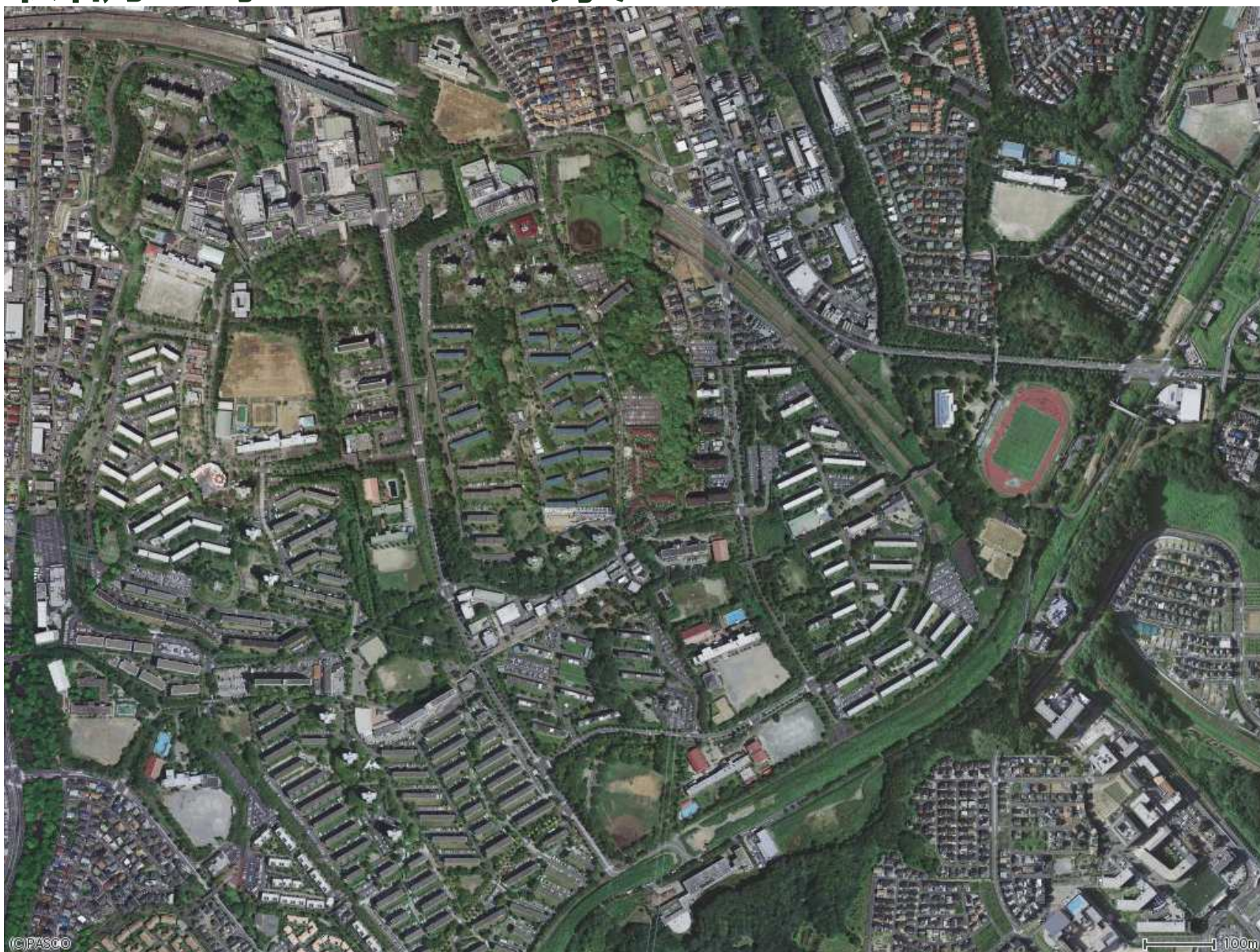


第2部 多摩ニュータウンの 集合住宅

多摩市内



諏訪・永山 全景



諏訪・永山 絵地図

永山駅を近くに、
ゆったり暮らす永山団地と諏訪団地。



永山



永山 中層分譲



2005/12/ 2



永山4 賃貸



永山4 賃貸(増築棟、改修済)



永山 タウンハウス



永山 タウンハウス



永山 タウンハウス



永山 タウンハウス



諏訪



タウンハウス諏訪



タウンハウス諏訪



タウンハウス諏訪



タウンハウス諏訪



落合・鶴牧 広域



鶴牧 アップ



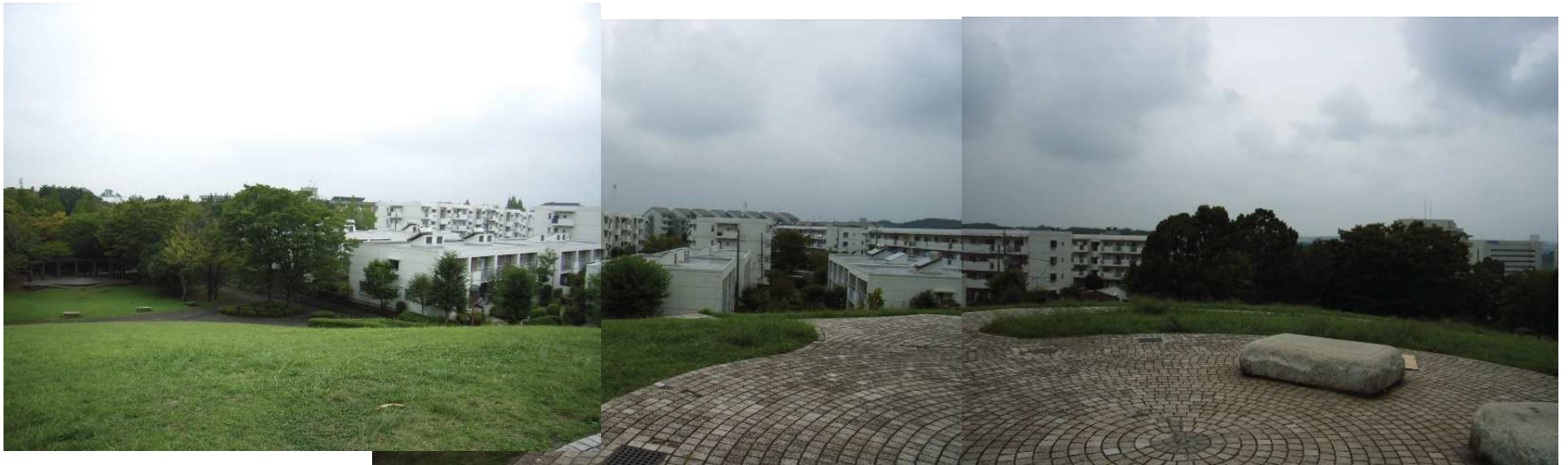
鶴牧の道路・公園・緑



落合の道路・公園・緑



鶴牧東公園からのパノラマ



鶴牧東公園からのパノラマ



タウンハウス鶴牧



グリーンメゾン鶴牧



グリーンメゾン鶴牧



落合・鶴牧 民間開発



落合・鶴牧 民間と公団



プロムナード多摩中央



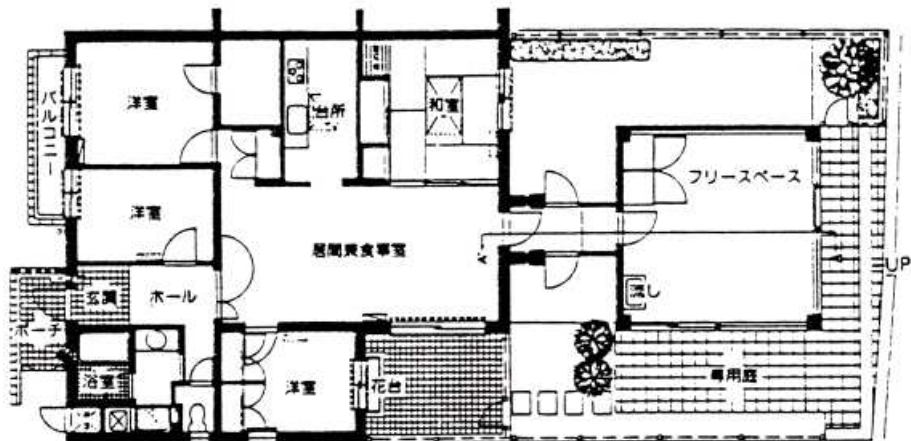
プロムナード多摩中央



プロムナード多摩中央



プラスワン住宅

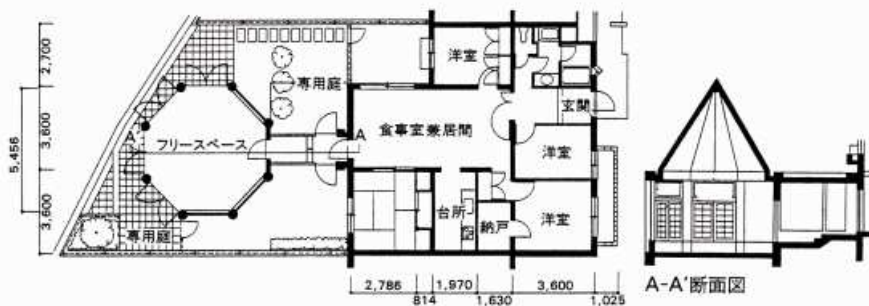


表通りから事由に入居できるαルーム（1階レベルのαルームはフリースペース）をもち住宅
▶実施例／浦安マリナイースト21、多摩ニュータウン プロムナード多摩中央、同ペリゴリーヌ南大沢

プロムナード多摩中央→宝野公園



87年3月入居開始。「プラス1住宅」と呼ばれ、通りに面して開かれたもう一つの部屋（フリースペース）をもつ住宅。この部屋での趣味活動などにより地域とのコミュニケーションが図られ、暮らしの営みにプラス1のふくらみが生まれる。通りに対してにぎわいを創出する狙いもあった。



タウンハウス落合



長池 広域



唐木田ガーデンロード



唐木田ガーデンロード



エストラージェ長池



エストラーゼ長池



見附橋周辺



見附橋



レーベンスガルデン長池



ベルコリーヌ南大沢 全体



ベルコリーヌ南大沢 中心部



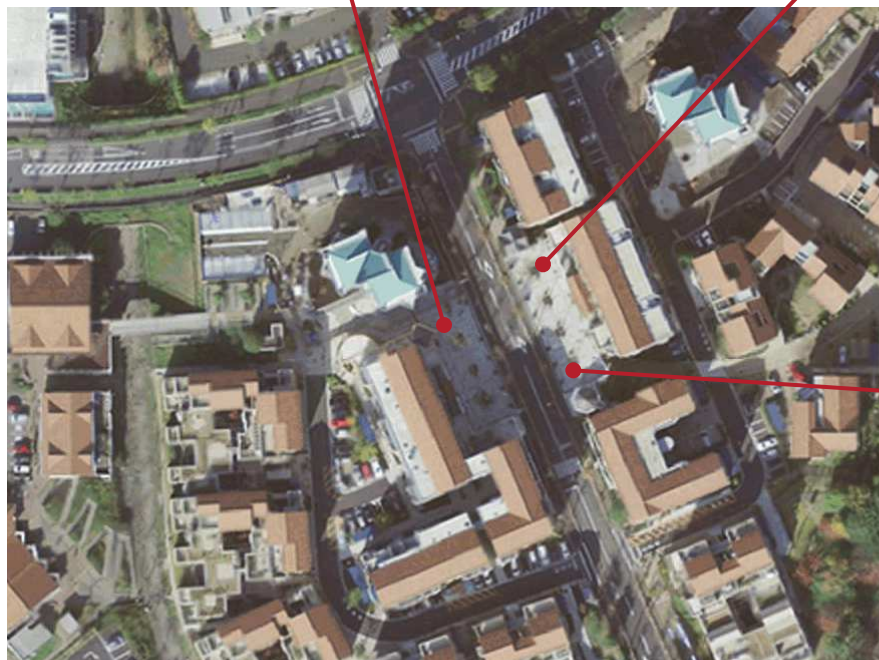
ベルコリーヌ南大沢



ベルコリーヌ南大沢



ベルコリーヌ南大沢



ベルコリーヌ南大沢



ベルコリーヌ南大沢



ベルコリーヌ南大沢



南大沢学園



ホームタウン南大沢



リベレ向陽台



リベレ向陽台



リベレ向陽台



リベレ向陽台



リベレ向陽台



リベレ向陽台



※住戸番号は(①～⑫)の順にふられています。
※この配置図は、工事の関係上一部変更することがあります。また配置図に記載されない微細な工物や高低差(階段・擁壁・法面)等については表示しておりません。

サバービア21多摩(愛宕)

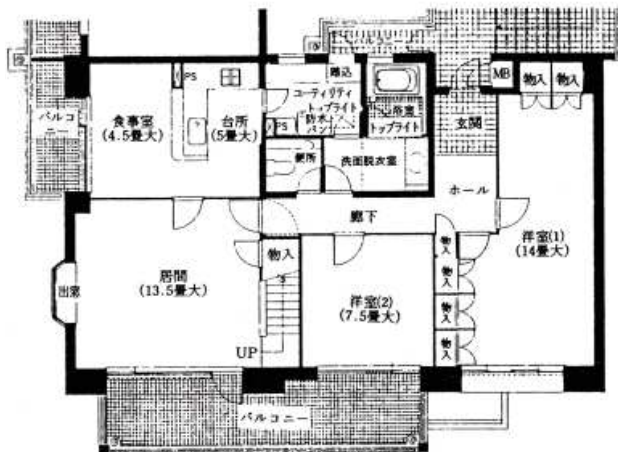
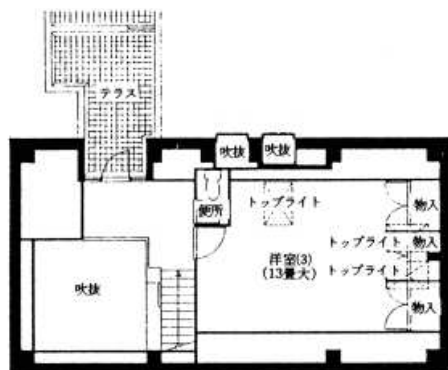
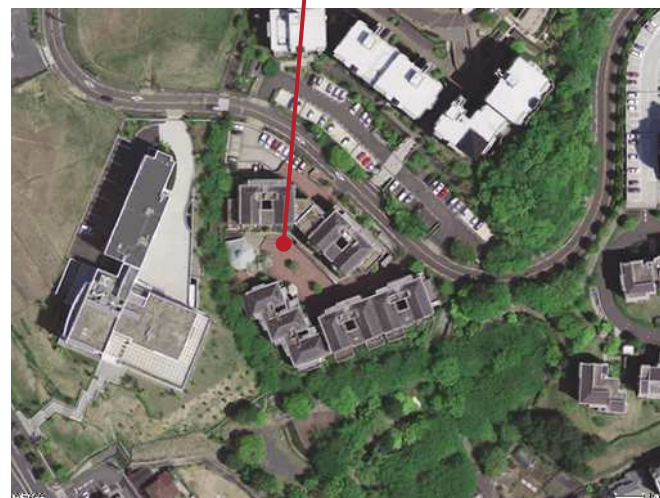


図-1 メゾネット型住戸の例
(多摩ニュータウンサバービア多摩21)



コスモフォーラム多摩(豊ヶ丘)



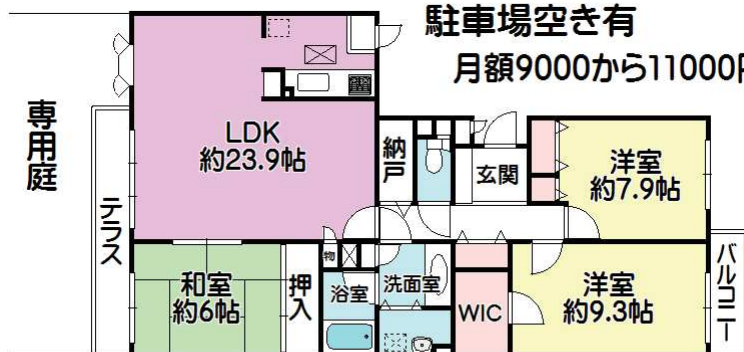
コスモフォーラム多摩

3LDK + 納戸 + WIC
専用庭34.36㎡

☆現在空室



駐車場空き有
月額9000から11000円



人気の1階のお部屋です♪



再び諏訪に



初期の諏訪・永山



建て替え前（1973年の写真）

諏訪・永山：平成18年（2006）



永山：昭和48年（1973）→平成18年（2006）



永山：昭和48年（1973）→平成18年（2006）



諏訪：昭和48年(1973)→平成18年(2006)



諏訪2丁目住宅の建替え



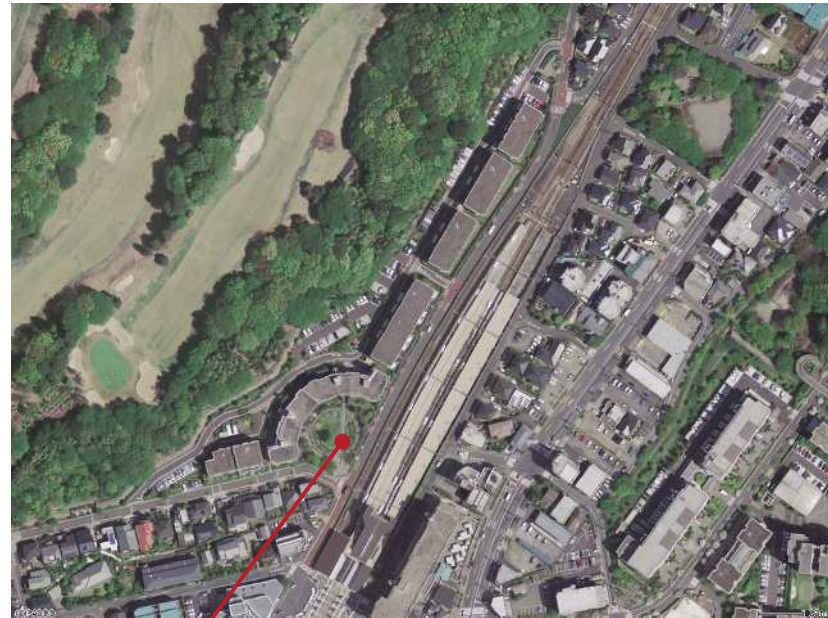
諏訪2丁目住宅の建替え



諏訪2丁目住宅の建替え



おまけ





第3部 多摩ニュータウンにおける 地域共生に向けた取組み

NPO 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議
理事長 戸辺文博

1. NPO設立の背景

■当初(2003年秋)は任意組織

●当時の時代背景

- それまで多摩ニュータウン開発と住宅づくりは、都や公団(現都市再生機構)が牽引
- しかし、公的機関が開発から撤退し民間に任せる方向

●地域の専門家の出番

- 地域と関係が薄い民間事業者だけが担うことでは多摩ニュータウン居住者のニーズには応えきれないとの意識を共有
- 一個人では不可能な事業を専門家達が協力し立ち上げる
- ニュータウン内の比較的小規模な未処分地を活用し、具体的プロジェクトを立ち上げることとした

1. NPO設立の背景

●プロジェクトを立ち上げる着眼点

- 子育てファミリー世帯中心の従来の多摩ニュータウンの住まいづくりには欠けていた視点を取り入れることとした。
 - すなわち、家族の成長・変化に対応し、幅広い年齢階層の世帯がゆるやかに連携し、地域で住みこなしていく「**住まいの循環**」という考え方である。
 - 具体的な候補地として、都市再生機構が保有する多摩ニュータウンの初期入居地区永山の駅に近い土地を想定
 - そのプロジェクトを「永山ハウス(仮称)」とした
- ◆ 2005年2月 NPO認証
- コーポラティブ住宅「永山ハウス」に本格的に取り組むため

2. 永山ハウス（共生の取り組み1）

「永山ハウス」の建設理念

- 多様な世帯・世代が共生

高齢者にも熟年世代にも、そして若い世代にも求められる
単身世帯や夫婦世帯などの小規模世帯を含んで

- 居住者同士が相互に助け合えるコミュニティー
- 入居する方々が主役となり創り上げる
- NPOは事業推進のための企画・プロデュース

2. 永山ハウス(共生の取り組み1)

実現まで足掛け6年(2004~2009年)を要す

- 1年目: 準備組合設立
- 2年目: 参加者募集
- 3年目: 参加者募集/公募促進
- 4年目: 用地取得/組合設立
- 5年目: 工事着手
- 6年目: 竣工・入居



2. 永山ハウス(共生の取り組み1)

■ 計画づくりの様子



2. 永山ハウス(共生の取り組み1)

■ ようやく工事に着手

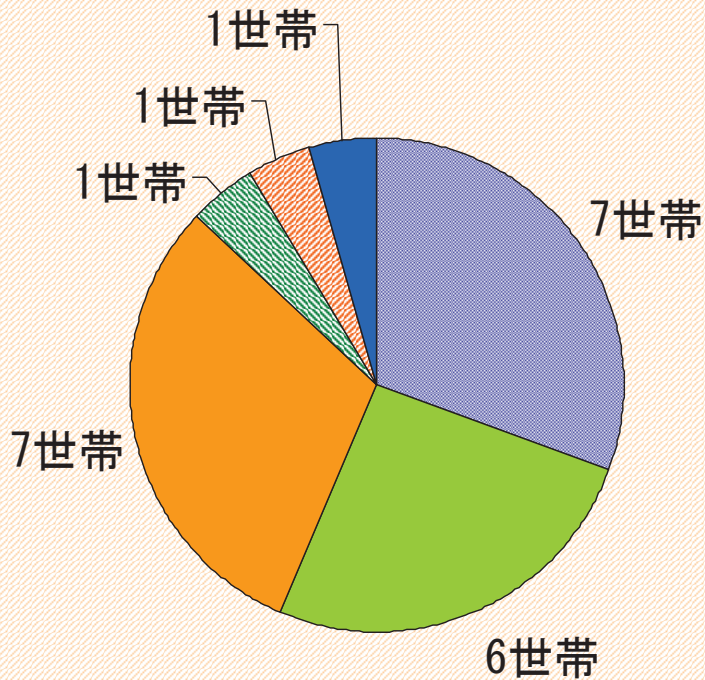


2. 永山ハウス(共生の取り組み1)

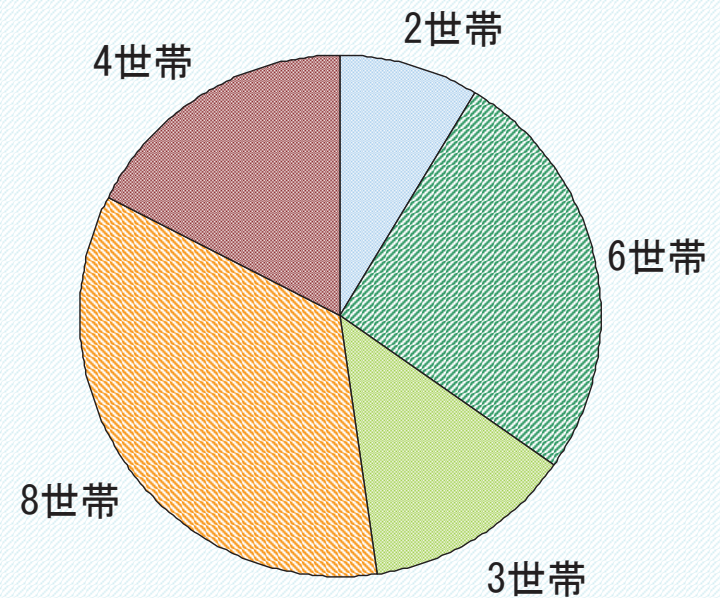


2. 永山ハウス(共生の取り組み1)

家族構成



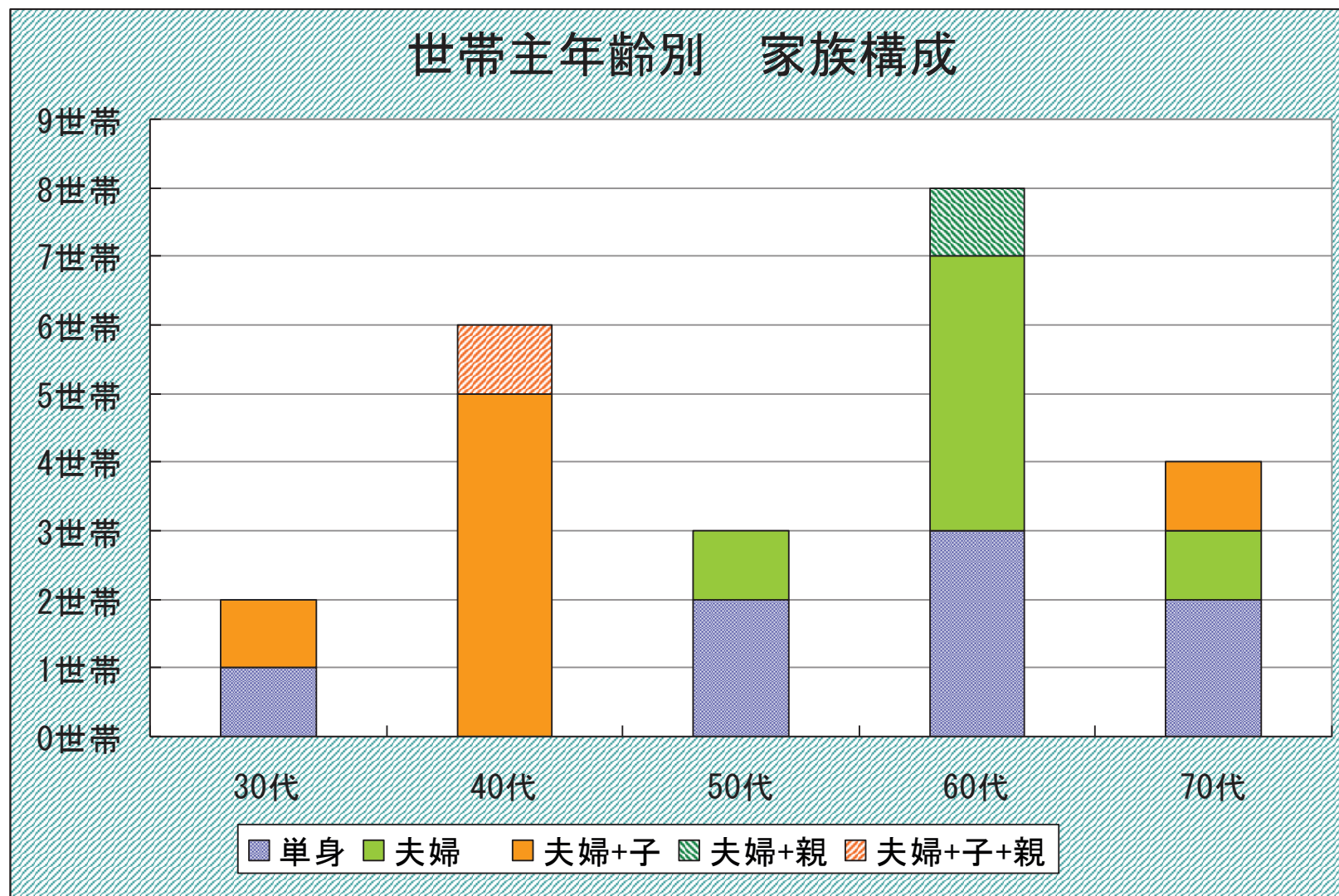
世帯主年齢



■ 単身 ■ 夫婦 ■ 夫婦+子
■ 夫婦+親 ■ 夫婦+子+親 ■ その他

■ 30代 ■ 40代 ■ 50代 ■ 60代 ■ 70代

2. 永山ハウス(共生の取り組み1)



3. 「困助」プロジェクト（共生の取り組み2）

- 「困助」とは？

- 設備・家具・建具などの修理や交換、内装のリフォームなどを、誰に相談したらよいか、どう進めたらよいか、お困りの方も多い

例 水漏れ、椅子が壊れた、庭の雑草

- 団地やマンションの共用部分の管理や住戸内などすまいとまちの「お困りごと」を「お助けする」

⇒略称「困助」

3. 「困助」プロジェクト（共生の取り組み2）

- 「困助」の基本的しくみ

- 地域で活動する住まいの専門家として、
- 中立・公平な立場から、専門業者などを紹介するしくみを構築、お困りごとを解決しようという取り組み

- コミュニティビジネスとして

- 地域住民の相互のサポートシステムを構築

⇒ 「困助工房」地域の専門技術をもつスタッフを登録

依頼に応じて有償ボランティアで対応
（時間1,000円＋材料費）

3. 「困助」プロジェクト（共生の取り組み2）

- 登録工房スタッフで下記サービスを提供
 - パソコンのお困りごと相談
 - 庭木の剪定
 - 家具修理
 - 水道・排水の小修理
 - 家具転倒防止具取付け
 - 照明器具取り替え
 - コンセントやスイッチの交換

3. 「困助」プロジェクト（共生の取り組み2）

- ◆洗面化粧台の給水部分の水漏れ修理
長年、修理をあきらめていたTさん。
工房スタッフに修理を依頼

約1時間で修理完了
部品代（100円）と
作業費（1,000円）



3. 「困助」プロジェクト(共生の取り組み2)

◆タンス扉の丁番の取替え(Mさん)

丁番の破損で、長年扉を外したままあきらめていた
⇒工房スタッフに修理を依頼

購入当時の丁番は既がない、いろいろと検討し部品や修理方法を決定

(左)補修中のスタッフさん (中)補修前の外れた扉 (右)補修後スッキリ



4. 地域共生への展望

今までの地域の共生への取り組み

◆永山ハウスの事業化

◆木曜サロン(第3木曜日に地域の人と交流)

◆諏訪永山の拠点(すくらんぶる一む)を設ける

◆学生研究発表会

多摩NTを卒論のテーマとする学生は多い
学生を支援、その成果を3月に地域に発表
今年で第4回目

◆商店街の一員

■ 以前は会計、今は広報担当



4. 地域共生への展望

今後の方向(将来の展望)

- 地域の人をつなげる⇒他グループなどと連携

◆特に私たちは職能を活かした展開

- ○分譲:省エネ、健康に効果が高い外断熱改修
⇒市民企画講座(公民館事業)によりNT内管理組合に提案
- ○賃貸:本格ストック改修による再生提案
- 公団・都営など公共住宅は、高度成長時子育て世帯のために作られた
- 公共住宅はその時代に必要とされる社会的課題に活用すべき
- 少子高齢化の時代に、その問題解決に有効活用
- ⇒**団地ルネサンス**

参考) DANCHIルネサンスの提案

「既存共同住宅団地の再生に関する提案募集」

2006.5.10

財団法人ベターリビング(国土交通省及び独立行政法人都市再生機構の委託により実施)

(協力)独立行政法人建築研究所、マンション再生協議会、公共住宅事業者等連絡協議会

- 優秀案の1つに選ばれた提案
- しかし、実施には至らず

参考)DANCHIルネサンスの提案

趣旨説明

DANCHI(団地)ルネサンス

潜在需要は相当ある

高齢化が進む団地の実情

予想より早く人口減少社会に入り、少子高齢化が止まらない。

とりわけ、狭い住戸ばかりで、1、2人世帯が増加し、高齢化がますます進行している。

団地に住む親が気になる

団地で育った子世帯も、親の様子気がかりである。

しかし、団地に住み慣れた高齢者はそう簡単には離れられない。子世帯はできれば親の近くにとと思うが、適当な住宅が見つからず、あきらめている。

かつて団地は住まいの文化を創造した

高度成長期、子育て家族向住宅が木造の賃貸しかない時代に、団地は「**新たな暮らし方**」を提供した。高い競争倍率の下、若い世代が一挙に団地に移り、新しい活気のあるコミュニティがつけられていった。

“DANCHI(団地)ルネサンス”で団地再生実現

住文化の提案が団地の再生力を生む

かつて、人々が団地に憧れを抱き、輝いていた時代に学び、現社会が求める「**新たな暮らし方**」の提案こそが再生力を引出す原動力になる。

そこで現ストックを、親・子世帯が隣居できる住宅に再生することにより、少子高齢化の課題に応え、閉塞感の漂う今の社会に新たな流れを創り出す

“**DANCHI(団地)ルネサンス**”を提案する。

参考) DANCHIルネサンスの提案

DANCHI(団地)ルネサンス

多様な世帯が共生できる DANCHI(団地)ルネサンスを実現

高齢者世帯に偏った団地の居住者構成を
ファミリー世帯をはじめ多様な世帯が
安心して住める活力あるコミュニティに再生

提案内容

条件整備 I

「子育て世帯」が団地に
移りたくなる“魅力”

生活空間の
イメージ

条件整備 II

「高齢者世帯」が団地に
住み続けられる“魅力”

2戸1改修でファミリー居住

- ・十数mの広い間口はファミリー世帯がゆったり生活できる広さになる。
- ・家族構成、子供の性別、成長過程を想定して、間取りを改修する。

南側にエレベーター(EV)設置

- ・風通し、プライバシーなど階段室型の優れた要素は残すことにする。
- ・廊下からのプライバシーを確保しつつ、暮らしの様子が感じられるよう設える。

参考) DANCHIルネサンスの提案

提案の要点

団地に親族が隣居可能な 2つの条件を整備する

子育て世帯が団地に移りたくなる

高齢者世帯が団地に住み続けられる

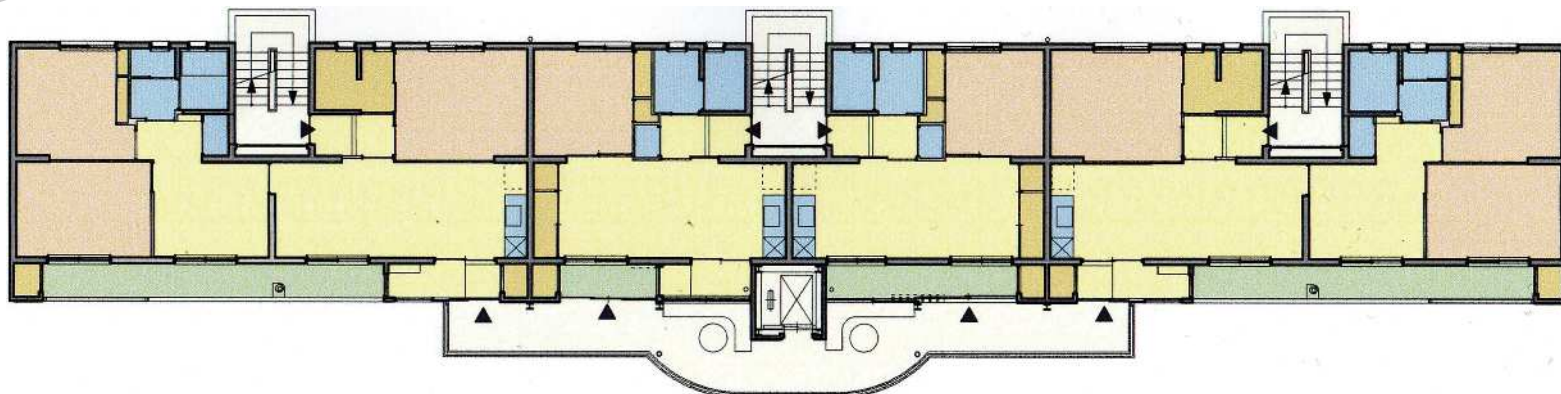
2戸1改修でファミリー居住

- ・ 親との隣居を望む子育て世帯が優先的に移れる募集方法を講じる
- ・ 内装設備などは居住者負担を前提に、自由に改装できるようにする。



南側にエレベーター（EV）設置

- ・ 廊下は高齢世帯用住戸の前だけで増築面積が減り事業費が圧縮できる
- ・ なお、廊下からのプライバシー確保のため設計上の配慮を行う。



2戸1住戸(ファミリー世帯用・3LDK)

高齢世帯用

高齢世帯用

2戸1住戸(ファミリー世帯用・3LDK)

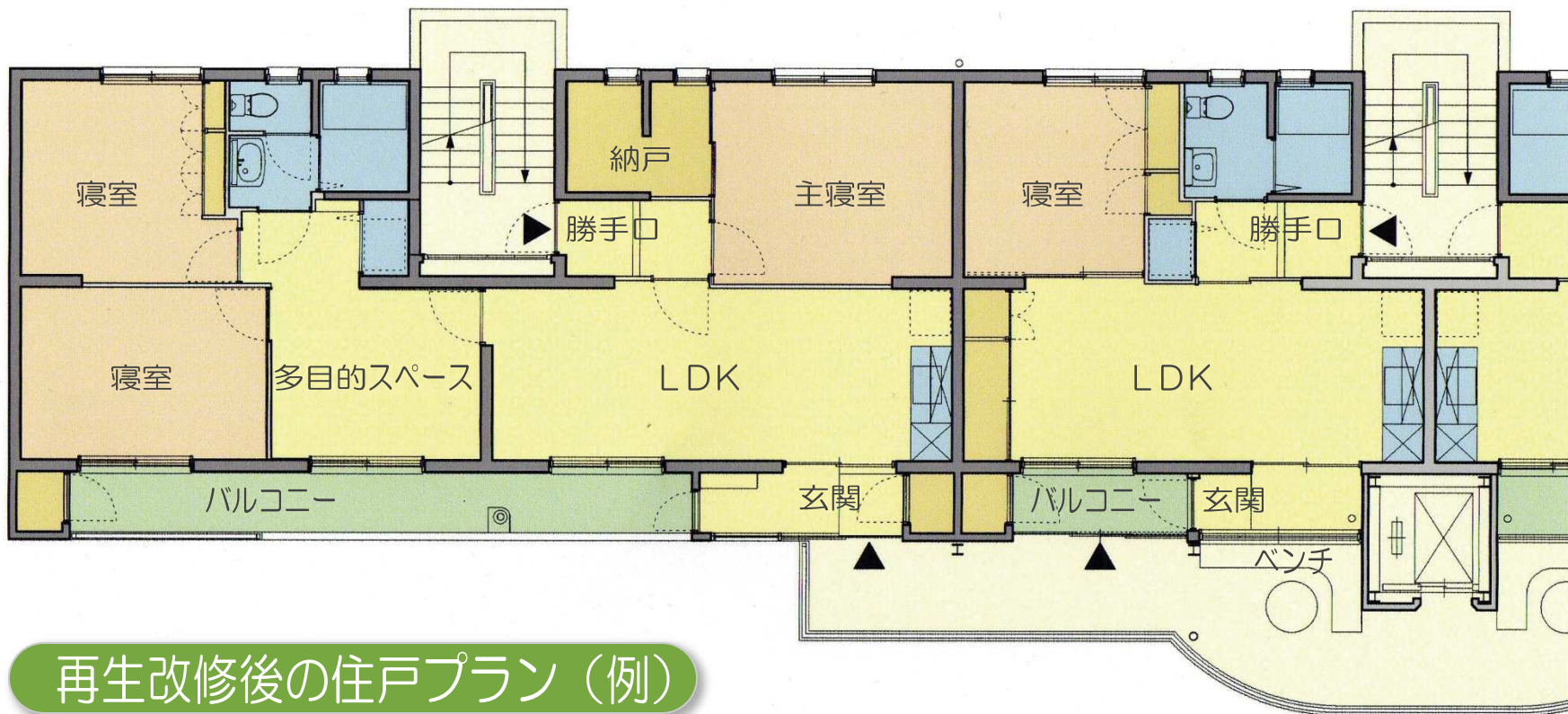
親族隣居家族 ①

親族隣居家族 ②

参考) DANCHIルネサンスの提案

ファミリー世帯向・3LDK(2戸1住戸)

高齢世帯向・1LDK



再生改修後の住戸プラン (例)

参考) DANCHIルネサンスの提案

若年家族 高齢家族
隣居



4. 地域共生への展望

◆ 実現に向けた課題

- NPOとしての活動基盤の強化
財政、人財等
- 多摩ニュータウンの資源を活かした活動の展開
タウンハウスなど昭和の価値ある集合住宅の継承
- まもなく高齢者の仲間入りする団塊世代の生き方
地域のニーズをコミュニティビジネスとして事業化