

多摩ニュータウン開発における新住宅市街地開発事業から

土地区画整理事業への変更プロセスと要因の解析

指導教員 秋本 福雄

0ACCM008 越川 譲太郎

1. はじめに

多摩ニュータウンは、戦後の東京への人口集中による住宅不足解消のために東京都等により建設された、我が国最大面積規模の新住宅市街地開発事業（以下「新住事業」）である。1965年12月、多摩ニュータウンの基盤整備は全区域に新住事業の都市計画決定がされたが、その後、住民の反対等により10地区が土地区画整理事業（以下「区整事業」）に変更された（図1参照）。

多摩ニュータウンに関する既存研究は、住区オープンスペース計画の評価⁽¹⁾、施設立地のための計画事業生成過程の解明⁽²⁾、職住近接の視点から開発プロセスの分析⁽³⁾等が存在する。

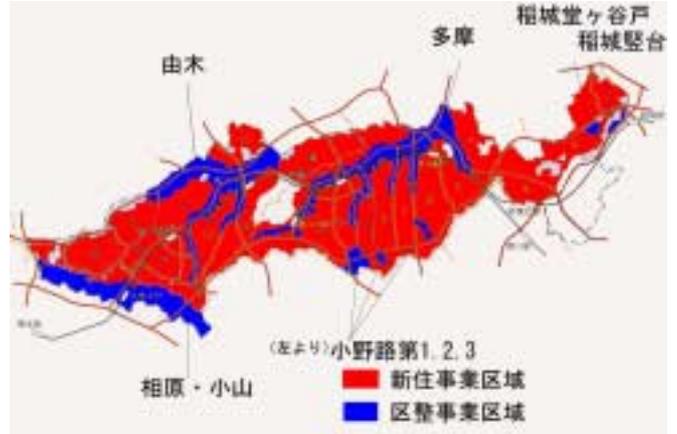


図1 多摩ニュータウンの基盤整備図

本研究は新住事業から区整事業へ変更した区域に着目し、多摩ニュータウン区域外を含む2地区を抜いた8地区の特徴を地形・人口密度・減歩率より分析すると共に、事業誌等の整っている多摩・小野路第1.2.3・由木地区について、どのような要因・経緯で変更されたのかを地元住民・施行者・関係都町に注目し時系列で解析する。

2. 新住宅市街地開発事業から土地区画整理事業へ変更した区域の特徴

減歩率は、保留地減歩が存在せず、公共減歩のみの地区が8地区のうち4地区存在する。また、合算減歩率が約20～30%に集中しているが、相原・小山区整事業区域に限っては、48%ととなっている（表2参照）。

地形は、区整事業面積の60%以上を占める多摩・由木区整事業区域は、標高60～80mであり、乞田川・大栗川を中心とする谷戸部に広がっている。小野路第1.2.3、稲城堅台、及び稲城堂ヶ谷戸区整事業区域は、標高160m以下の土地であり、山間に点在する平地部である。相原・小山区整事業区域は、標高180m以上の土地が多い丘陵地である。

人口密度は、小野路第1が9人/ha、小野路第2が13人/ha、小野路第3が12人/ha、多摩が15人/ha、由木が10人/ha、稲城堂ヶ谷戸が11人/ha、稲城堅台が9人/haとなっている。また、相原・小山は1人/haとなっている。

表2 土地区画整理事業へ変更した8地区の概要

	小野路第1	小野路第2	小野路第3	多摩		由木	相原小山	稲城堅台	稲城堂ヶ谷戸	
				第1	第2					
都市計画決定	S41.12.24	S41.12.24	S41.12.24	S41.12.24	S45.4.30	S46.7.29	S63.1.14	H1.7.3	H1.7.3	
事業計画決定	S51.11.30	S48.8.17	S48.8.17	S44.2.8	S47.4.25	S48.7.7	S63.3.31	H4.8.3	H5.1.4	
換地処分	S57.2.15	S52.2.15	S52.2.15	H5.9.10	H2.1.26	H8.6.14	H15予定			
施行面積(ha)	18.1	4.5	6.9	194.8	27.2	202.0	174.2	7.06	1.23	
施行者	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	組合	公団	
減歩(%)	公共	26.5	25.8	24.8	28.3	21.6	27.6	30.3	20.1	32.0
	保留地	-	-	-	2.7	4.5	1.2	17.7	11.9	-
	合算	26.5	25.8	24.8	31.0	26.1	28.8	48.0	32.0	32.0

3. 5地区の新住宅市街地開発事業から土地区画整理事業への変更の経緯と要因

(1) 多摩土地区画整理事業区域

1965年12月の新住都計決定以前、施行者及び多摩町は地元住民に対し十分な説明・告知をしておらず、地元住民は用地買収が始まったころ土地の収用権の存在を知った。1966年2月、地元住民は多摩町に計画区域からの除外要望を提出したが、既に新住の都計決定されているという理由から却下された。地元住民は引き続き計画区域除外の陳情・請願を行ない、同年11月幹線道路や鉄道路線計画等の存在する当地区を多摩ニュータウン区域から除外することのでき

キーワード：多摩ニュータウン、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業

連絡先：神奈川県平塚市北金目1117 東海大学大学院工学研究科土木工学専攻 Tel0463-58-1211 (代)

なかった東京都は、代替案として区整事業の施行を決定し、住民にこの説明会をなした。事業には、工事に必要な土地を借り上げる借地方式や、地区内の家屋を集団で移転した後工事を行なう集団移転方式が盛り込まれた。これらは、同意を得る為の条件ともなった。こうして同年12月、区整事業の都計決定された（図2参照）。

多摩区整事業区域への変更要因は、主に以下の2つである。第1に既存住民に営農者が多く「先祖伝来の土地を手放したくない」、「営農には持地が必要である」等の理由から、土地を手放したくなかった為にニュータウン区域からの除外を求めたこと。第2に施行者は重要な道路・河川・鉄道計画が含まれる当区域をニュータウン区域から除外する事ができなかった為、借地方式や集団移転方式等を盛り込んだ区整事業を提案し、住民から同意を得たこと（図2参照）。

換地設計図	年	1965年12月	1966年2月	1966年12月	1969年2月	1970年4月	1972年4月
	都市計画・事業計画	① 先祖伝来の土地を手放せない ② 営農の為の土地を手放せない ③ 現状に満足	新住事業の都計決定	先行して整備を行なうべき河川・道路、また鉄道計画等が多く存在する区域であったため開発区域からの除外はできなかった。	新住事業の都計変更及び区画整理事業の都計決定(第1)	多摩土地区画整理事業第1工区の事業計画決定	新住事業の都計変更及び区画整理事業第2工区の事業計画決定
	地元住民	取用権の存在によりよく気づく	多摩町へ新住事業への反対陳情、およびニュータウン区域から除外請願	更に反対陳情や陳述・請願を繰り返す。	減歩への不満等から補償や生活権に対する意見書を都に提出	不安は残るものの、大賛成はできないが「やむを得ず賛成」。	地元住民から「第2工区でも土地区画整理をやって欲しい」と追加を要請。
	関係者都町	多摩町は土地の取用権等の周知を十分にしていなかった。		多摩町は反対の陳情・請願を却下	都は請願受理し、代替で区整事業を行う方針を示す。	都は区整事業に関する説明会を11ヶ所で行なう。	

図2 多摩土地区画整理事業への変更の経緯と要因

(2) 小野路第 1.2.3 土地区画整理事業

1965年6月「多摩ニュータウン開発1965」が発表されたが、地元住民に対し新住事業の用地収容権について曖昧な説明のまま、同年12月新住の都計決定が行なわれた。地元住民は、農林省に対し計画区域からの除外陳情を行なったが、都は、周辺区域のみが整備されることは乱開発の原因ともなるため、代替案として集団移転方式を盛り込んだ区整事業を勧めた。その結果住民の同意が得られ、1966年12月に小野路第1.2.3区整事業の都計決定となった。

変更要因は、第1に、「引き続き営農でも生計は立てられる」、「新住事業の説明不足」等から住民が新住事業区域（ニュータウン計画区域）からの除外を求めたこと。第2に、都は周辺区域のみの整備は乱開発の原因ともなるとし、代替案として集団移転方式を盛り込んだ区整事業を勧め、住民の同意を得たこと。

(3) 由木土地区画整理事業

1965年12月の新住事業の都計決定後、地元住民は、用地買収への反対から東京都及び東京都議会に対し新住事業区域（ニュータウン計画区域）からの除外陳情を行なった。しかし、東京都は幹線道路や鉄道路線計画等の存在する当地区を多摩ニュータウン区域から除外する事ができず、代替案として区整事業提示した。その後、借地方式や集団移転方式、更に多摩区整の前例から、住民の同意が得られ、1971年7月由木区整事業の都計決定が行なわれた。

変更要因は、「引き続き営農でも生計は立てられる」、「新住事業の説明不足」等から住民が新住事業区域（ニュータウン計画区域）からの除外を求めたこと。都は周辺区域のみの整備は乱開発の原因ともなるとし、代替案として集団移転方式を盛り込んだ区整事業を勧め、住民の同意を得たこと。

4. 結論

新住事業から区整事業へ変更した区域の特徴は、減歩では、相原・小山地区を除いた7地区が合算減歩率20%~30%であり、また4地区保留地減歩が存在しない。地形的には、相原・小山地区を除いた7地区が標高180m以下の谷戸や山間である。人口密度では、相原・小山地区を除いた7地区が施行前の状況で9人/ha以上となっている。

変更の要因及び経緯は、多摩・小野路・由木区整事業区域では、新住事業の都計決定後に施行者による説明不足、用地買収への反対、営農の継続希望等から、地元住民が新住（ニュータウン）区域からの除外陳情・請願が起こった。しかし、重要公共施設計画の存在、乱開発の防止という観点から多摩ニュータウン計画区域からの除外をできなかった東京都は、借地方式や集団移転方式、減歩率の軽減等をもりこんだ区整事業を代替案として提案し、変更となった。

(1) 宮城俊作『地域環境構造を内化する集合住宅地のオープンスペース計画』1996 日本都市計画学会学術論文
 (2) 高橋賢一『多摩ニュータウン開発における計画と事業の変遷過程に関する研究』1993 土木史研究
 (3) 高橋賢一『多摩ニュータウン開発事業における事業転換期と実施施策に関する考察』1993 建設マネジメント論