

住宅地開発と交通網整備の一体となった多摩田園都市開発の実態

東京都市大学 学生会員 ○田中 哲
東京都市大学 正会員 中村 隆司

1. 研究背景と目的

東京は、世界の大都市の中でも急速な人口増加の中で公共交通を中心とする郊外部開発を実現し公共交通分担率が高く効率の良い TOD 型の都市として、地球環境問題への対応という面でも模範的な都市構造を有しているとされる¹⁾。こうした都市構造として行くことは特に新興国の大都市の参考になることが期待され、この点は国策でもある都市輸出の面でも重要である。そこで、多摩田園都市のような良質な大都市郊外部の鉄道・宅地の一体的開発が実現できた要点を示すとともに郊外部が共通に抱えているオールタウン化といった課題への対応策も併せて提示していくことが求められる。

本研究では、公団が行った多摩ニュータウンとの類似点と相違点に着目することを通じて住宅地開発と交通整備が一体となって開発された優良事例として著名な多摩田園都市開発の経緯と展開とから得られる今後の新興国の大都市郊外部の開発にあたってどのような点が重要なのかを示すことを目的とする。

2. 多摩田園都市の開発経緯

「田園都市」は、ハワードの「Garden City」の意味があり、多摩田園都市開発の大本には、ハワードの田園都市論の影響を受けて渋沢栄一が始めた「田園都市」の実践があった。

大都市の郊外部において、鉄道事業と沿線開発を一体的に進めるという事業スキームはもともと関西で小林一三が始めたものであり、小林一三は、田園都市株式会社の監査役も務めている。この事業手法は日本の大都市圏の私鉄に広く広がったが、東京圏では、東急電鉄関係(田園都市株式会社、目黒蒲田電鉄、東京横浜電鉄など)の実績が飛びぬけて多い²⁾。

多摩田園都市開発の年表を表-1 に示す。

表-1 多摩田園都市開発年表

年次	事項
大正7(1918)	田園都市株式会社設立 社長 中野武資 相談役 渋沢栄一 株主 大岡山、多摩川台各地区の事業用地買収開始
大正12(1923)	田園都市会社、田園都市地区で土地分譲開始
昭和3(1928)	目黒蒲田電鉄、田園都市株式会社を合併 田園都市が目黒蒲田電鉄田園都市部に譲渡、代表取締役五島寛大
昭和24(1949)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和25(1950)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和26(1951)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和27(1952)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和28(1953)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和29(1954)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和30(1955)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和31(1956)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和32(1957)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和33(1958)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和34(1959)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和35(1960)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和36(1961)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和37(1962)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和38(1963)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和39(1964)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和40(1965)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和41(1966)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和42(1967)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和43(1968)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和44(1969)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和45(1970)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和46(1971)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和47(1972)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和48(1973)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和49(1974)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和50(1975)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和51(1976)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和52(1977)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和53(1978)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和54(1979)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和55(1980)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和56(1981)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和57(1982)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和58(1983)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和59(1984)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和60(1985)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和61(1986)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和62(1987)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和63(1988)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和64(1989)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和65(1990)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和66(1991)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和67(1992)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和68(1993)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和69(1994)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和70(1995)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和71(1996)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和72(1997)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和73(1998)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和74(1999)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和75(2000)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和76(2001)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和77(2002)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和78(2003)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和79(2004)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和80(2005)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和81(2006)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和82(2007)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和83(2008)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和84(2009)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和85(2010)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和86(2011)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和87(2012)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和88(2013)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和89(2014)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和90(2015)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和91(2016)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和92(2017)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和93(2018)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和94(2019)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和95(2020)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和96(2021)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和97(2022)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和98(2023)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和99(2024)	国営多摩川台地区開発事業実施
昭和100(2025)	国営多摩川台地区開発事業実施

昭和 28 年、旧来からの既存幹線道路である大山街道に沿って少なくとも 10 カ所程度の田園都市的市街地を開発し当該地域全体の発展を図りたいという方針の元で、単独開発のための土地の買収が計画された。しかし、先祖伝来の山林や農耕地を手放すことへの抵抗感は強く話し合いは困難を極め、土地協力を拒否するケースがしばしば発生した。地元の理解を得ることが先決であり、市当局を交えた意見交換会を催したり、模型を作って開発計画のあらましを説明するなど行った。また、中堅社員を「連絡員」に任命し農作業を手伝う等地元民との接触を深める努力を行い、これが潤滑油となって相互の信頼関係につながり土地買収は次第にその実を上げていった³⁾。

昭和 29 年のもとの開発構想は、鉄道の敷設とともに自動車社会の到来を考えて自動車専用道路(ターンパイク)の整備を前提とした住宅地開発構想であったが、地元の強い要望によって鉄道の整備と一体的な開発に変更された。

昭和 36 年、鉄道計画が土地買収によって地元の協力を得てルートが確定した結果鉄道から遠隔地となる第Ⅲブロックが開発計画から除外され、東急の買収地のみでは一体的開発は不可能であり、地元土地所有者との共同開発が地元の共感を得るのに都合が良いとの判断により土地区画整理事業を採用することになった。この際に一括して土地区画整理事業の業務を東急が請け負う一括代行方式は、「東急方式」として、この開発実現の重要な要素となった。

3. 人口の変化

東京郊外部が共通に抱えている課題としてオール

キーワード 多摩田園都市、公共交通指向型開発、多世代

連絡先 〒158-8557 東京都世田谷区玉堤 1-28-1 東京都市大学 TEL. 03-5707-0104 E-mail : g1581711@tcu.ac.jp

