

多摩ニュータウンの計画と建設

都市研究センターのAグループは大都市居住問題の総合的研究のテーマのもとに共同研究を進めているが、その共同研究としての実をあげるため、多摩ニュータウンを含む多摩丘陵地域を調査対象地域にとりあげ、様々な角度から調査研究をおこなっている。勿論、我々は調査を始めるに当って、多摩ニュータウンの計画・建設にあたっている東京都・住宅公団の担当者からお話を聞く機会を持ち、資料等についても多くの便宜をはかっていただいている。しかし、我々の調査が或程度進んだこの段階で、あらためて多摩ニュータウンが東京都市圏の計画の中でどの様に発想されて来たのか、如何なる計画課題を解決する役割をになわされて来たのか、又、計画の当初から現在にいたるまでにどの様な課題にぶつかり、それをどの様に解決して来たのか、或いは社会的・政治的・経済的環境のために意図しながら実現しなかった計画テーマにはどの様なものがあったのかを、明確に把握しておきたいと考えた。

我々は必ずしも多摩ニュータウンの様な壮大なプロジェクトが今後東京大都市圏で計画されるであろうとか、計画されるべきだと考えているわけではない。多摩ニュータウンの後でも港北ニュータウンや千葉ニュータウンなど東京大都市圏の巨大開発「適地」は次々に手をつけられてしまっており、今後の住宅地開発は既スプロール地域のinfilling的な開発・整備が中心となると思われる。しかし、それだからこそ、我々研究者は、この高度経済成長時代の巨大住宅地開発の持っていた意義と同時に問題点も明らかにしておきたいと考える。

この様な研究計画の一環として、多摩ニュータウン計画の当初から現在まで一貫して係わって来られた東京都南多摩開発局の北条晃敬氏と、当時住宅公団の計画責任者であった筑波大学社会学系の中川昭二教授をわざわざ本年4月26日に研究会を持つことが出来た。これはその記録である。

なお、講演記録が長文になったため、当方の責任で整理させていただいた上、両先生に加筆訂正をお願いするというやり方をとらせていただいた。この様なやり方を御了承の上、掲載を快諾された両先生に深く感謝いたします。(石田頼房)

多摩ニュータウンの建設経過と課題

北条 晃敬*

多摩ニュータウン計画がこの世に声を上げまして17年たったわけで、私も以来17年間多摩ニュータウンに付き合ってきたという事でございます。

便宜上、今までのニュータウン建設の歴史を、4つに分けてお話しをしたいと思います。

第一期が昭和39年5月～43年12月、これはどういう時期かといいますと、基本構想の具体的な計画ができた時期です。第二期が昭和44年の1月から46年の3月までですが、いわゆる基盤的な計画というのが定まりまして、ニュータウンに初めて入居された時期までです。第三期は昭和46年の4月以降、つまり第一次入居に色々な方面

からの批判がありまして、その批判に応じて第二次入居の条件を整備した時までと考えております。それから最後、第四期が昭和51年の4月から現在に至るまでですが、この時期、現在は多摩市を中心に仕事が進められておりますけれども、その両側の八王子市や稲城市、今まで手がつけられていなかった所にも、手が着いて動き出した時期でございます。

第一期から第四期までを順をおって説明したいと思いますが、特に初期の頃と、第三期の行財政要綱が整った時期に少し力点を置いて説明したいと思います。

* 東京都南多摩開発局

1. 首都圏計画と多摩ニュータウン計画の発想

その前に、私の自己紹介をしておきますと、昭和38年2月に、私は、東京都の首都整備局(現都市計画局)という局がございまして、その三多摩一帯の土地利用を担当する係長をやっております、たまたまその時期に、多摩ニュータウンというのを作ったかどうかという構想が出てきたということで、ずっと担当しているわけでございます。そこで、その時にどんな背景だったのかと申し上げますと、首都圏整備委員会が、首都圏整備計画の中で、いわゆるグリーンベルト構想というのを樹てていたわけです。その計画は真ん中に既成市街地がありまして、その外側に、都心から15km位の所から10kmの幅で、近郊地帯(グリーンベルト)を被せて、そして、その外側に、たしか25ヶ所位だったでしょうか、人口5~10万位の新市街地、いわゆるニュータウンを作って、首都圏の中に人口を配分していくというような計画を樹てていました。その首都圏整備計画の中で一番抵抗が強かったのは、グリーンベルトを作るという事でございまして、東京で言いますと、武蔵野とか三鷹とか、狛江というあたりになります。ここで建築を敷地の10%に抑えようという事なんです。ところが、その辺は、市街化が進んでおりまして、宅地の細分化も進んでいるという状況でありましたので、地主さんの強い反対がございました。近郊地帯という構想が始って質的変換をする間に10年位あったんじゃないかと思いますが、その終わりに近い時期に、我々当時都市計画局にいました若手の連中が近郊地帯なんて出来るわけじゃないかという事で、止めてしまおうという議論をしました。東京というのは、江戸の頃から、西の方に発展するようにできているんだと、そういう社会的、歴史的必然性のある所を、ロンドンの様に女王陛下の土地だからと貸してある土地を召し上げようなどというとは、だいぶ事情が違うじゃないかというような事でした。じゃあどうするんだ、という事になりまして、当時東京都市圏50kmの間に来る者は拒まずで、来る者は入れようじゃないかと考えました。計算をいくつかやりまして、区部の周辺に800万人位入れれば、全体1,600万人位で収まるといふ計算だったかと思えます。それにはまず鉄道だろうということで、いま東急田園都市線があるところ、多摩ニュータウンの多摩新線の辺りを通って来る線、比企のあたりを通る線(これは実現しませんでした)、それから、柏の方(今、千葉の方へ行くのが出ています)、そんな4線位引っぱりまして、それに30万~40万人位の人口を貼り付けていけば、どうにか人口が収まると、そういう計算だったと思います。それじゃあここは、どうせ市街化されてしまうのだから、最初から入れ物を作って置いて、それから人

を入れようじゃないかと考えたのが、多摩ニュータウンの構想の始まりです。基本的にまず問題になりますのは、どういう街を作るのだという事です。職住近接された自己完結の街であれば言う事はないのですが、当時の社会状況から考えて、たかだか30km位しか離れていない所に就業の場がある街を区部からの影響を断って独立して作ろうというのは、実態として無理だと読みました。従って、東京都市圏の中の任務分担として、商業業務的な施設、或いは文化研究的な施設、それと、住宅機能という三つの機能をもたせるべきだろうという事になり、計画的な市街地づくりを考えたという事です。ですからいつも言うんですが、我々の最初の発想は厳密な意味のニュータウンであると思っていないんです。いわゆる学問的用語としてのニュータウンは、働き場所があって住む場所があって自己完結した街という事だそうですから。この点から言えば、多摩ニュータウンという言葉を使う事がおこがましいのかもしれませんが、既に千里ニュータウンという呼び方が先行しており、適当な名前がつけられなかったのです。どこへ行っても、多摩ニュータウンなんて知ってる人がいない。まず機構を作らない事には仕事が進みませんから組織を作ろうと思って、当時の経理担当者の所へ行きまして、多摩ニュータウンの調査費下さい(何と、最初の調査費は10万円です)と言いましたら、「おーい何だ? 多摩ニュータウン? 鳥かあ?」なんていうことで、認識がないわけです。そういうふうな中で、やっと調査費を頂いたのが、昭和38年10月なんです。それから始まって、今は毎年400億ぐらい予算を使っています。初期の頃は、多摩ニュータウンを進める組織を作ろうとしても、いろんな議論があって思うようにはいかない。そのため、多摩ニュータウンというのは理想的な街ですという言い方をしたりしましたが、当時、内心秘かに思っていたのは、知恵を働かせて、他の自然発生的な市街地よりは、計画的により整理された街にしたいというのが我々の思いであったわけです。

2. 第一期の課題

基本構想のための調査研究

実は、多摩ニュータウンの区域は当時、都市計画法の適用区域になっておりません。都市計画法を適用しないと用途地域、都市計画街路が決まらない、それでは新市街地開発事業も決められません。それで、まず、都市計画を決めよう、という事になりました。八王子市、日野市、町田市、多摩市、稲城市(当時の稲城町、多摩町、由木村) こういう区域にまたがる都市計画法適用区域を決め、そこに用途地域・街路の計画を決めそれから、下水・河川の整備計画を作ろうということで、昭和38年当時、早稲田大学教授松井達夫先生を委員長として南多摩

地方計画策定委員会というのを作りまして、それで出来たのが「南多摩」という報告書です。その次に同じく、やはり松井達夫先生が委員長になられまして「1965年レポート」というものができたのですが、その中で、物理的・技術的な計画というか、骨組みがきちっと決められました。次に、やはり、こういう大規模な計画を作るには鉄道が必要であろうという事で、足の計画を特に取り上げてやった調査の結果が「八十島レポート」です。三つで、ひとつの初期の多摩ニュータウン計画の骨組みができたと考えております。この中で特徴的な事は、「1965年レポート」の書き出しの所を見てもらえばわかると思うんですが、「多摩ニュータウンはベッドタウンとして考えるほかない」と、冒頭の所にそう書いてあるんです。その辺の所は、事務局会議というのがあり、その中で、我々東京都の若手メンバーと公団の若手メンバーとが、ディスカッションしまして、いくら理屈を言ったって、実際にできない事はできないんだというふうに割り切ってしまうと、以来、数年の間はやはりベッドタウンだという事で進んでいるんです。

組織・資金・人

ここでちょっと、聞いて頂きたい事がございます。日本にも、千里・泉北・千葉・高蔵寺・港北・多摩と、いくつかの大規模プロジェクトがございすけれども、全ての大規模市街地開発を成功させるために共通する条件はフィジカルプランニングの面では足と水であると思います。しかし、行政に携わる者として一番痛切に感じたのは大規模計画を進めてゆくのに大切なのは組織であり、資金であり、人であるということです。昭和39年はオリンピックがあった年ですけれども、東京都は、当時それを推進するためにオリンピック準備事務局という総勢300人位の組織を作ったわけです。そういう組織をオリンピックが終わったからと、潰してしまったわけです。ところが一方昭和38年頃からニュータウンの芽生えがあったわけですから、もうちょっと温存して下されば、だいぶ楽だったわけです。というのは、いろんなノウハウがつまっているわけですから、その組織を潰さないでいてくれたら、多摩ニュータウンの組織づくりに余分なエネルギーを使わないですんだんじゃないかなと思えました。えてしてこういう大規模なプロジェクトは、一番必要な最初の時期には、なかなか人も組織も充分でなく、ようやく軌道に乗りだして、安定期に入る頃、人も組織もできてくるというのが世の中の常でございす。大きな事をやろうと思ったら、企画・用地・金、そういうものを考え、経営的な目で事業を見る組織というのが最初に出来なきゃだめなんです、なかなかうまくいかない。こういう事は、多摩ニュータウンを教訓にして次の大規模なプロジェクトが行なわれる時には、この経験を

活かして頂けたらというような思いを持っているわけです。

何故、次に資金というものを持ち出してきたかという、この新市街地開発事業を成立させているのは、住宅関係の資金なんだという事です。住宅金融公庫、或いは住宅公団といった国の財政投融資資金が、基本的な資金になっているわけですから、そこに、良かれ悪しかれ制約されているという事です。多摩ニュータウンは、いってみれば、30万~40万人という人口を入れようというものですから、大変なことで、県庁所在地クラスの市街地を一挙に作ろうというわけで、膨大な資金が必要です。そして基本構想としては、新しい街作りなのですが、資金的には住宅政策の資金を使っているということに限界がございまして、たとえば、この事業で、火葬場とか、清掃工場なんかを作っているわけでございすますが、そういう物のお金の出場所が、住宅政策の資金には本来ないんです。住宅を作るという事に関連して出てくる所までしか手を出してはいけないという資金の方からの制限がございまして。いわゆる、都市整備基金のようなものが当時住宅政策にあって、それを使うことが出来ていたなら相当、今の多摩ニュータウンの形も違ってきていたんじゃないかと思ひます。それから、最後に人の事でございすけれども、私が新住宅市街地開発課長になり、一つの課に5係作ったんですが、その時に、一番最初に考えた事は、何としても、事務、道路、宅造、造園、財政、この5人の係長は揃えようと思ったわけです。私は建築職ですが、その場合、課長の下、建築職が4人位いて、1人事務職がいるというのが、通常の役所の課の形態です。でもやはり、こういう総合的なプロジェクトを考える時には、常に同じテーブルで、道路・宅造・造園担当の人と意見を闘わせながら、考えていかなければと思っていました。そういう組織を作って頂きまして、課の中に計画会議というのを設け、毎週1回会議をもち、職員に自由に発言をし、ケンカもしてもらったわけです。どうも我々行政職の者というのは、縦割り行政に馴染んでおりますので、それを横に見る目を持っている人間を育てようと思って進めたのです。そういう意味でも、昭和39年にオリンピックが終わって、せっかくあった横断的組織の事務局を解体してしまっただ後で、新しく別に今の南多摩新都市開発本部という組織を作っていたその辺に、非常に残念な思いをした事が印象に残っております。

上水道の水源問題

先程、フィジカルプランで重要なのは足と水だというように申し上げまして、その足の方は「八十島レポート」の中で、区部までに一時間8万人位の輸送力の交通機関が必要であると出されておりましたから、一生懸命鉄道

の誘致に努力しましたが、水につきましては、たまたま昭和39年、オリンピックの年は、水飢饉の年で関東一円の水をどうするかという協議会のようなものができ、その中で、通称フルプランと言っていますが、関東一円の水をどのように利用するかという事が練られている時期でございました。たまたま、私共の先輩であります小室さんという方を（多摩ニュータウンの初期の計画も担当された方なんですけれども）フッと思いつきまして、「ああそうだ。今フルプランをやってる」という事で電話をかけたら、もう大体固ってるという話で、それからあわてて飛んで行きまして「なんとかひとつ水を分けて下さい」「10万5千tもあればいいでしょう」（大体人口30万人と考えていましたから）と申し込みました。どうやらしめ切りに間に合ってフルプランの中に多摩ニュータウン分、10万5千tと書き入れてくれたんで、今水不足に悩まされずにすんでいるわけです。これも非常に印象に残っている事です。やはりこういう大規模な計画をやる時には、足と水（入ってくる方の水と出す方の水です）、これを考える事が基本的な条件なんだとあらためて教えられました。

排水問題、開発区域

話が出ましたのでついでに申し上げますと、出て行く方の水、即ち排水でございますけど、多摩ニュータウンの区域をそもそもこういう区域に設定した原因も排水にあるわけです。多摩ニュータウンは丘陵地帯になっていて大きな主尾根がありまして、その尾根から南側の排水は鶴見川、境川の方へ行ってしまふんです。これは神奈川県ですから、神奈川県と河川改修の費用負担の協議をしなければならぬのでこれは大変に時間がかかる。北側だと、多摩川流域で東京都の区域ですから自前で改修計画が決められるという事で、まず区域が尾根から北側と決められる。さらに小尾根が出ていますので鉄道計画は現在のこの位置に入る。鉄道には、大きな投資をするのだから、路線の両側を開発していくべきだということで、両側2km程度の範囲内という区域が決まって、面積が3,000ha、1ha100人だから30万人という事になりました。それからこれも区域に関する話ですが、当時ここには多摩弾薬庫（今も、米軍のサービス施設）がありまして、開発区域に入れたいという事で、用途地域の色を塗りました（昭和39年の7月30日）。ところが、その年の10月2日の都市計画審議会で今度は新住宅市街地開発事業の区域に決めようとしたら防衛施設庁の方から異議が出されました、この区域が除外されました。以来その70万坪の土地は、今だにニュータウンの区域に入れられないで、区域が定まりました。そんないろんな経緯がございまして、昭和39年10月2日にこのニュータウンの計画の概要が、都市計画審議会で定まり答申されました。

農業との調整

昭和39年の10月2日に都市計画審議会で決ってから、告示がされましたのが昭和40年の12月28日ですから、1年ちょっとブランクがあるわけです。それは何故かと言いますと、当時一般に農地を宅地にする場合、農地転用の許可が必要です。この新住事業をやるという事になると、当然の事ながら市街地になるわけですが、個々の農地転用の許可は要らないと、包括的に許可を与える制度になっていたわけです。従って、新住の区域を決めるに当たって、農林大臣と協議しないといけない事になっていたわけです。この区域内に約2,000戸の家がありまして、そのうちの1,100戸ぐらゐが農家でございまして、この農家の人達の生活再建というのが問題になったという経緯がございました。農林省側の言い分は、一人一人の農民にアンケートを取って、具体的な生活再建の方途を聞いて、こちらで具体的な提案をし、大丈夫だとなってからでないと、協議に応じないというのです。一方、私共開発側の言い分は、今の時点で農民の方にアンケートをやってもなかなか実体を把握できない。従ってむしろ今後、行政側が責任をもって、生活再建を考えて行きますから信用して下さい、ということでした。私共としては、三施行者（これは、住宅公団、東京都住宅供給公社、それから東京都の三者）が協議会を作りまして、生活再建対策要綱と、用地の補償基準の両方を作りまして、それで知事名で決定し、農林大臣（実際の担当は関東農政局）に申し入れ、担当課長に現地を視察してもらうなどの努力をして昭和40年12月28日に計画決定が告示されました。

地主の反対・集落周辺を区画整理に

計画が定まりますと、当然事業をやるわけですけど、事業をやる所でまたひとつ問題がありました。農民の人達に対して、説明会（これは法律要件でございましてけれども）に歩いたんです。そこで我々は先祖代々土地を守ってきたのに国の為とはいえ土地を出すわけにはいかんというような反対をされるわけです。新住事業というのは御存じのように全面買取なんですけど、3,000円で買って出来上りが宅地が30,000円で10倍ですね、色々試算してみますと、一旦土地を売って、買い換えようと思うと、100坪売って10坪しか買えないという計算になるんです。簡単に言いますと土地が10分の1になってしまします。区画整理には3割から4割という減歩があるんですけど、これじゃあ9割減歩じゃないか、こんなべらぼうな話があるか、これじゃあ駄目だ、反対だというわけです。等積等価じゃなきゃ駄目だというわけです。ところが土地の値上がりが甚しい時で、こういう事業を土地の投機に利用させてはいけない、という法律の本旨が

あるものですから、還元譲渡のような考え方はとれません。又、かかっただけの費用はかけて売りなさいという考え方です。今まで丘陵地帯で、足の便もない、下水もない、何もないという山を買って開発して、鉄道を引いて来て、負担金払ってというわけですから、お金がかかり、土地価格があがるのは当然の事なんです。ともかくこう反対が強くては駄目だ、ということと、反対の方々の言い分にも尤もなところがあるという事になりました。区域をせばめました。このだいたい白く残っている所は、はずした区域で平地なんです。開発する所は、丘陵地なんです。当然の事ながら、そこに降った水が低い所へ流れますから、低い所に川が必要です。メインの道路も、当然低い平らな所に作らなければならない。地主はこれもまた、反対だというわけですが作らないわけにはいかない。じゃあ、除いた所を何でやるかということで、色々検討したんですが、日本の法律の中で、面開発の手法は、区画整理と新住しかありませんから、新住でだめなら区画整理でやるしかないという事になりました。東京都施行の区画整理でやるという事になったわけです。昭和41年12月に、この新住事業の区域が、全部ではございませんけれども決まって、その間にはさまっている所の区画整理が決まって、それでいわゆるニュータウン事業が正式に出発した。これまでが、少し長くりましたが、第一期です。

新住事業と区画整理の同時施行の問題

ここでちょっと新住事業区域と区画整理区域に区分したことの技術的問題にふれておきたいと思います。千里ニュータウン、泉北ニュータウン、高蔵寺ニュータウン、港北ニュータウン、千葉ニュータウン、まあ研究学園もそうですが、全部ご覧になってわかる事だと思のですが、新住事業と区画整理事業という全く違う事業が、こんなに接して同時にやっているとというのは、多摩ニュータウンだけなんです。それで問題はどういう事かと言いますと、新住事業というのは全部いっぺん買っちゃって、公共団体が地主になってやるのですから、事業のテンポが速いわけです。ところが、区画整理は、非常に民主的な手法ではありますけれども時間がかかる。非常に時間がかかる仕事と、非常にスピーディな仕事を一緒にやっているわけです。しかも急いでいる方の事業が時間がかかる方の事業に排水を出さなければならぬわけですから大変です。ここで、色々工夫して区画整理として特別な方法をここではやっています。普通区画整理というのは、一人が移ってまた別の人が移って、宅地が整理できて、結果空いた所に道路なり公園を作るというのがそもそもの発想です。ところがここではその逆に、まず道路と河川をつくってしまおうという考え方なんです。更にそれを急ぐから先行して土地を借り上げて、一時仮移

転してもらおうというわけです。そういう事をやる手では区画整理事業にはございませんので、新住事業が借り上げ料を払って仮移転をしてもらい、区画整理区域に道路を作って、新住事業の方に家を建てるという方式を考えました。

3. 第二期の課題

用地買収と優先分譲

行政的に眺めてみますと、一番特徴的な事は、関連公共事業などの費用負担のルールを作ったという事と用地買収にからみ、いくつかのむづかしい問題があったという事であろうと思います。用地買収に関連することで第二期の問題は、新住区域内居住者への優先分譲の問題です。さっきも言いましたように、集落の部分は区画整理区域にしたのですが、それでもなおかつ新住事業区域に住宅を取り込んでいます。その人たちには、色々いきさつがあって結局、結果から言えば、等地積で優先分譲という事をやることになりました。結果として考えますと、ノー減歩ですから、その面で考えると、地主にとって新住の区域に入った方が区画整理よりよくなっちゃった。今頃になって、新住の区域に入れて下さいという陳情もあります。

関連公共施設整備の問題

それから、第二期で関連公共公益施設整備で問題になった点を2、3申し上げます。当初、鉄道が入らない時期にニュータウンで3万人ぐらい住むことになりました。この通勤輸送が大問題でした。どうして鉄道が入らなかったかと申しますと、沿線の土地をあらかじめ買って、開発利益を鉄道の赤字の方へ補填しながらやっていくというのが、通常の民営鉄道の新規開設方針なんですけれど、この場合は、土地全部を役所が買って持ってますから、開発利益を還元する方法がないわけです。従って、鉄道は、早期には開設した方がならない。初期の時点はしようがないから桜ヶ丘駅までバス輸送でやったという事でございます。それからこれは負担金にからむ問題ですが、こういう丘陵地ですから、いままで流出係数が0.4とか、つまり、降った分の4割位しか川に流れないという事なんですけれども、ところが造成してしまうとまあ8割位が川に流れ込むと計算上はなったわけです。そうすると川が一挙に溢れるから、それで、川を改修しなければ造成ができない。ところが、当時三多摩地域全体の中小河川改修費の一年分をニュータウンにつき込まないと改修できないという程お金がいる。それではいつまでたっても宅地造成ができない。そこで一方では、谷あいのダムで水を止めまして、その範囲で造成をしまし

た。それから河川の改修費を開発地区に割がけた分（河川改修費×開発面積／流域面積）の2分の1を新住事業の施行者が負担するという協議が整って改修が進みました。更にお金がないという事なものですから新住施行者としての住宅公団なり東京都が金融公庫、公団（これはみんな金利がつきます。金利は施行者側の負担です）なりで借りてきて、お金を立て替えて河川改修をやって、それで国のお金がきた時現金で返してもらわけて。こういうような事をしまして、やっと河川改修が進んでまいりました（現在、河川は約75%位終わっています）。河川改修を急ぐ理由はもう一つあって、従来の河川は非常に蛇行しておりまして、これを廃止しないと都市計画街路が作れない。道路というのは、車が通るだけではなく、下水の幹線が入っているわけです。幹線道路ができて下水が流れなければ、家を建てても人が住む事が出来ない。そこで河川を改修して、旧河川をこらして、始めて道路が出来、下水幹線を引く、そこから枝線を出してきて、宅地造成をした所に人を住ませる、まあこんな事になるわけです。従って、川の改修が一番先行する必要があります。

区画整理区域のプラス面

区画整理は時間的には非常にかかりますが、しかしメリットもあるわけです。新住事業は要するに、お役所の事業でございますので、やれる事が限られております。ところが、都会は雑多な機能が集まっているところが魅力であるわけですから、あまり綺麗すぎではどうもおもしろくない、活気がないんです。ところが、区画整理ですと土地の所有形態が変わりませんからその土地利用の制限がない。縄のれんがあってもキャバレーがあってもおかしくはない。どうも高層住宅群の中にキャバレーがあってもピンとこない、千里ニュータウンで1軒だけキャバレーを作ったらすぐ潰れたそうです。それから宗教というのは日本の行政ではアンタッチャブルですから、教会を新住の区域の中に作るわけにいかない。ところが住宅地にはいろんな宗教の方がいらっしゃるわけですから、街として教会や社寺は必要なものであるわけです。そういう街らしさが区画整理区域には期待できるんじゃないかと思えます。

第一次入居と、地域施設問題の発生

その他に重要な事は、学校、医療機関などの地域施設の問題がございます。こういうふうに急に街を作ると学校等の地域施設整備で地元の市の財政がパンクするというのが行政上の大問題です。昨年で小学校1校作るのに8億円かかっています。中学校で9億、幼稚園で3.6億かかっています。多摩市は現在の人口が約9万ですが、当時、1万数千人位だったと思います。ですから予算規

模だって非常に小さいもので、3年に1回とか4年に1回小学校作るのがやっただという、そういう町に一週に小学校4つとか5つとか作らなければいけないわけですからとても出来ないわけです。それで小学校も立て替え建設制度で公団なり、都なりが立て替えて作り、後でお金を返してもらおうという事で第1次入居はやったんです。それでも問題がおきて後ほど申し上げるような事がでてまいりました。第1次入居の住宅が建ちましたのは昭和46年3月多摩市に主として建ったわけです。地名で言いますと、諏訪、永山、愛宕という所です（ニュータウンは1〜23までの住区構成になっていますが、5、6の住区と17住区です）。ここで、入居しました所、色々な問題が発生してきました。（予想された通りというべきかもしれませんが）ニュータウンというのは、いわゆる生産年齢人口がどっと入ってくるものですから、一番最初に産婦人科がパンクして、次に小児科がパンクして、それから保育所と幼稚園がパンクして、しばらくして幼稚園や保育所が空いて小学校がパンクする、まあそういう事になって、そこで当然の事ながら最初の頃は、小学校の上級生がいらないなんて問題もありました。何が一番入居者におこられたかと言いますと、やはり足がないという事です。バスに乗って桜ヶ丘へ行って京王線で新宿へ行く、という事です。結構時間がかかる。そのバスがうまく来ればいいんですけどなかなか来ない。積み残し3台目なんてのが新聞に載ったりして、だいふ叩かれました。それから初期の入居というのはそんなに戸数が多いわけじゃなくて、3千戸とか4千戸とかいう事だったと思いますから、いきなり病院を作るという様な人口規模にはならないので診療所でやるしかない。ところが、ちょっとむづかしい病気になるると病院がないというのは非常に不便だし、さっきも言いましたように産婦人科が不足になったのです。またそのころお医者さんが夜間、休日はやって下さいませんが、ところが不思議とお産なんてのは夜明けとかが多い。それで困って、病院を作れ、安心して子供も産めないじゃないかなんてことがいわれました。それから施設設備だけではなしに医療問題では設置した診療所のお医者さんの選び方まで（これは医師会にお願いしたのですが）、教育関係では教育レベルのことまで問題になりました。ことほど左様に全く新しい街をつくるというのは大変なことでした。

自治体財政問題

それからもう一つ、これは住民からの要求ではなく、自治体からですけれども、学校施設整備のところでも申しました様に大きな街を急激に作ったものですから、財需要が急増してえらい事になっちゃったわけです。ちなみにちょっと申し上げますと、今東京都には26市ございませけれども、その中で収入の中に地方交付税が占めて

いる比率が高いのは多摩ニュータウンのある多摩市で18%で、一方地方税が占めている率というのは一番低く31%です。（住宅だけでは当然税収が低いのは当然の事なんですけれども）そういう状況ですから、自治体の財政問題をどう解決してくれるのかという事になりました。

4. 第三期の課題

四つの宿題、住宅建設のストップ

一次入居以後このような問題がおこり、行政区画、通勤交通、病院問題、自治体行財政の4つの宿題を解かないともう住宅公団の家を建てさせないというような団地お断わり現象になりました。昭和46年3月入居開始以来、5,600戸、1万7千人が入居いたしました。で更に、昭和47年には2,400戸、7,500人を建てようという事になった時点で、（そこから第三期が始まるわけなんですけれども）これが約3年位ストップされました。

鉄道建設費問題

それではどうなったかという、鉄道につきましても、最終的には開発施行者が大幅に負担し、更に国と都が、利子補給するという事になりました。京王線は読売ランドから稲城を通りまして、多摩センターという所まで来ています。小田急線は、新百合ヶ丘から分れてニュータウンの中は同じ所を走ってやはり多摩センターまで、これが昭和49年の6月から50年の4月にかけて開通いたしました。その費用が約420億かかっております。そのうち、開発施行者が約167億を負担しまして、（これは、東京都、公団、公社がそれぞれ持ちあつたわけです）その他のお金はどうかという事と鉄道建設公団が、鉄道公団債等で、施設を作って両社に長期割賦（25年）で売ることにした分が210億ぐらい、自社工事といひまして、両社がそれ以外に43億程支出しております。両社は210億を割賦で毎年払うので、これが15億位になります。平均しますと、金利が7.5%位になると見ています。それを5%に引き下げることにしまして、2.5%は都と国が利子補給するという事にいたしました。まあ、そういうようなやり方が決まって、やっと京王も小田急も鉄道を引いたわけです。

病院問題

病院問題につきましても色々紆余曲折がございましたけれども、最終的には昭和48年3月に日本医大という大学の病院（将来300床、現在100床）が永山に設置されることに決まりました。開設は昭和52年7月頃だったと思ひます。これは新住事業側には負担はありません。今度

二番目の病院を作る段階で医師会側から、全部施行者側で作って運営だけ医師会にまかせるという提案等も出されています。これは千里ニュータウンでやっているんです。千里ニュータウンは、企業会計に余剰が出ましてそれで病院を全部府の出資で作り、医師会の経営にしているようです。

行政界の変更・統合の問題

次に行政界の問題なんですけど、町田市の小野路という所の人たちが（何分町田市から離れてますから）むしろ多摩市へ編入した方がいいという陳情が出されまして、昭和48年の10月だったと思ひますけど、この区域が約202ha多摩市に編入されました。その時に、稲城、多摩、八王子、町田の各市長さんが集まって、基本的には行政界は一緒にすべきである。ただ、各種の事情があるから段階的に順次事業の進歩を見ながらやって行こうじゃないかという合意ができました。この様な合意を得て行政区画問題の一応の進展をみました。最近一部地区で住民にアンケート調査をやりましたが、「行政区画問題」について高い関心が示されました。この様なことを基礎にしてこれから更にこの問題を促進しようと思ひている所です。

市財政への対策

一番難関であったのは、やはり市の財政問題でございました。これに対する対策につきましてもは行財政要綱というのがございまして、この中に書いてあります。一番大きいのは何と申しても小学校、中学校の建設資金でございまして。ではどういうふうにするかといひますと、まず新住施行者が施設を立て替えて作ります。これは当然補助事業でございまして、翌年か翌々年に義務教育施設としての補助金がつき（全額補助ではございせんが）、それが新住施行者に渡る。その残りは市が起債、つまり借金をして立替えた新住施行者に払う。借金ですから自治体が返していくんです。その返していくお金、起債対象額といひておりますけれど、それを限度として東京都が補助金を出します。ですから結果としては名義は市ですけども、一銭もいらぬという事になるわけです。1万7千世帯、約5万8千人の人が現在多摩ニュータウンに住んでいますけれども、いわゆる住建対策費、都は財政補完と言っておりますけれども、補助金を出している額が現在までに約24億ほど出しています。それは、5,000戸ぐらゐを対象にしておりまして、まだ対象になってないのがございましてからもっと増え、ニュータウン全体を作った時に、東京都が支出しなければならぬ補助金の総額は、数百億にのぼるだろうと言われております。それだけ、住宅について東京都が府県行政として負担することになるのではないかと思ひます。

ともかく行財政要綱というのができまして、市町村に財政的な迷惑をおかけしないという事が決まりました、昭和51年3月以降、家がまた建ち出したという事でございます。これが第三期に取り組んだ重要問題でございます。この他に清掃工場、火葬場を作るにあたってのいろんな費用負担問題や地元とのトラブルなど、たくさん問題はあるわけですが割愛させていただきます。住宅も建てろ建てろの時代じゃないんだから、量より質の転換を行なうべきだという事がございまして、一戸建ての住宅用の宅地分譲、或いは低層分譲住宅(テラスハウスとかタウンハウスとかいうものですね)を取り入れようじゃないかというような方向転換がなされました。

5. 第四期の課題

八王子・稲城地区の着手

最後の第四期では、又いわゆる環境問題が非常に強くいわれたし、埋蔵文化財問題、緑の保存、或いはコミュニティ形成など、いろんなソフト面での話題が出されてまいりました。道路についても、公害問題はどうか対応するかというような、環境問題が大きくなってまいりました。そこで残っている地区の開発方針を定めた西部地区開発大綱の中ではいろいろこれに対する対策、例えば3割ぐらいは緑にするというような事も取り込みました。稲城市の区域は別の問題がありました。ここには三沢川という川がございまして、これは多摩川に流れ込んでいるんですけども、下流が川崎市区域でも市街化されており、今更川を拡張できるような状態じゃない、そこで山をぶち抜いてトンネルを掘りまして、多摩川へ、いわゆるショートカットしました。国が120億位出してくれまして、残りは公団の負担になると思います。これで始めて稲城地区も開発出来ることになり、ようやくニュータウン全域にわたって、今、文学的表現を使えば、建設の槌音高く仕事があちこちでやられているという状態になったという事でございます。

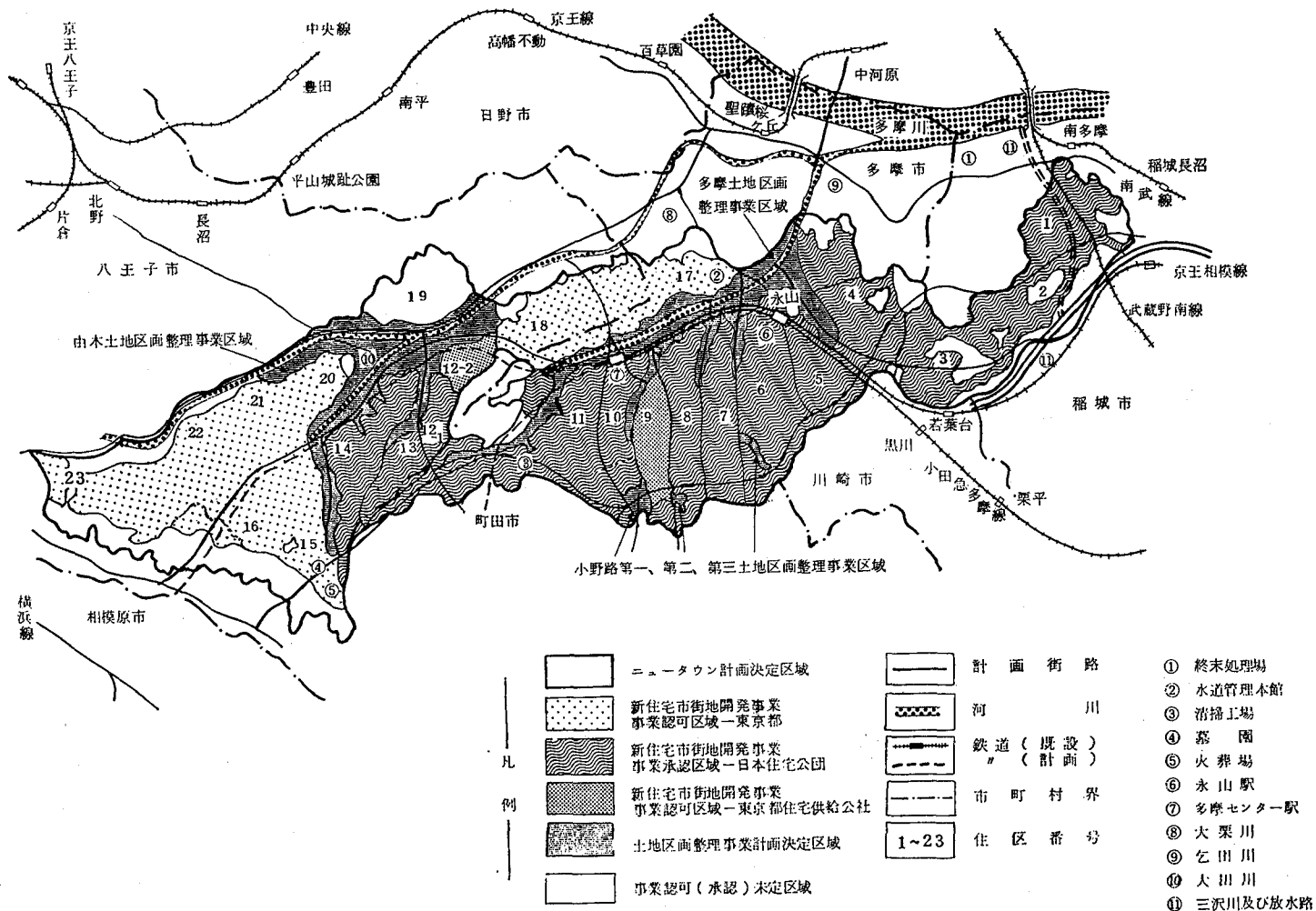
埋蔵文化財問題

ここで埋蔵文化財の問題にふれておきたいと思えます。多摩ニュータウンの地域は、当初から、たぶん埋蔵文化財包蔵地であろうという事がわかっていました。昭和40年に調査をして、それまで49ヶ所といわれていたものが、242ヶ所に増えまして、それを事前調査をする所と保存する所とわけまして、結局11ヶ所19遺跡を保存

しようという事で進んできました。ところが、段々掘ってきたら数が増えてまいりまして、今や公にされているのが642ヶ所、更にもうちょっと増えるそうで、最終的には800ヶ所ぐらいになると言われております。一方、事前調査はだんだん仕事が綿密になってテンポが遅くなり、ここ数年の間は、年間1haも進まないというような事になってまいりました。このテンポで単純に計算しますと調査が終わって多摩ニュータウンができるまで100年かかるというような結果ができます。金利を払っている事業体がやっている事業でございまして、これには大変困りました。ようやく最近になりまして埋蔵文化財センターという組織を作りまして、陣容を強化し、調査方法をいろいろ考えて、スピードアップをしていくことになりました。今年は8ha位できるという話です。更に人間を増やしまして10数haをやれば、10年前後の間には調査が全部終わるといふふうに伺っています。私は、埋蔵文化財というのが非常に大事なものだということについては当初からそう思って、教育庁側に協力をしているつもりなんです。つまり最初にわかっていたら、計画的に中にどんどん取り込んで、それを保存しようと考えているわけです。ところが、一番困るのは先程申しました様に、事業のテンポと合わないことです。もう一つこの機会に申し上げたいと思うのですけれども、800ヶ所出たという東京都全体の5分の2に当るといふぐらい数なんで、東京都において残された遺跡の宝庫であると宣伝されているんです。しかし、これは多摩ニュータウンでは3億円を出して調査したからあるという事がわかったという事にすぎないわけです。縄文期の人達が多摩ニュータウンの区域になるだろうという所に集中して住んでいたというわけではない筈です。私はそういう意見に対してここは公共事業とし、住宅開発をしている所でここに約6万人位の方が将来住む事になっております。けれどもその人達が文化財の為に100年待つよと言って下さるなら、それはそれでいいじゃないか、それだけ国民の中でコンセンサスの得られる事にしなきゃいけないんじゃないでしょうかねといつも申し上げてるんです。決して文化財が大切でないなんて事は一言も言っていないで、我々の祖先の歴史がどうであったかという事は大事にしなきゃいけない。当然の事ですからそういうものをむしろ、もっと生かしてほしい。今まで3億もかけて何にもなっていない、こんな事の方がむしろ問題じゃないかと、こう申し上げているわけです。

まあ、これ以上言いますとボヤキになりますので、この辺で止めておきます。

図1 多摩ニュータウン施行者別開発図(昭和54年7月現在)



北条・川手：多摩ニュータウンの計画と建設