

## 多摩ニュータウンにおける土地利用計画の機能

川手 昭二\*\*

川手でございます。今お手もとにお配りしましたのは住宅地開発で、土地利用計画とは何なのか、多摩ニュータウンについて整理しかけたものなのです。この表(表一)はどのようなふうになっているかという、一番上の欄をみていただくと、左の方から、土地利用計画の名称と主な内容、次が立案期間、左の計画案をつかってどういう意志決定をしたか、意志決定した日取りが次に書いてあります。意志決定に関与した組織は何であったか、右の方で、意志決定における評価項目は何であったかを整理しています。左の方をたてに見ていただきますと、土地利用計画の名称と主な内容で、一番最初が1万分の1第2次案、次が1万分の1第3次案、2500分の1第6次案、2500分の一第7次案。そもそも、こういう整理のしかたをしたというのは、つまり計画案というのは行先を定めるというものであるが、途中途中で必要な意志決定をさせて事業にのせていくことが、重要であるということが、今の北条さんのお話うかがってもよくわかると思います。あたかも、意志決定をさせるために計画図があると思ってもいいくらいです。どういう意志決定をするについてはどんな図面を整備するのか、それは土地利用計画の一つの任務といえなくもない、ということをおぼえていただくために整理したわけなんです。

実際には、2500分の1の後に1000分の1の図面も、実施になると500分の1の図面もあります。ただ私が関与したのは、多摩ニュータウンでは、2,500分の1までで、これ以上書きますと想像になってまちがうということ、それ以後現地まで行って追っかけるという余裕がなかったということでもあります。実際にはこの整理をきちんとして、500分の1まで、この表をやがて作っていかうかなと思っている、第1次習作なんです。こういう表をつくったのですが、書いてる中身はこれで正しかったんだらうかということをおぼえて今日ひとつ北条さんにチェックしていただこうと思っています。それからもうひとつは、この中に書いてないことがありまして、これは土地利用計画のもうひとつの仕事なんです、ゴールを定める、どこへ行こうとしているのか、ということがあるんですね。1万分の1の段階ではどういうゴールを頭に描いたのか、2500分の1の段階ではどういうゴールを頭に描いたのか、これはさらに右の方へ表を書かなければならなかったわけなんです。それは、はぶいているんです。はぶい

た理由は、ただ時間がなかったという単純なことであり、これも、今日、北条さんにお会いするにあたって、この当時どういうゴールを描いたのかということをおぼえて確認したかったという2つのことがあります。

これはまあ、私が記憶を整理したわけですが、記憶を整理するにあたって参考にしたのは、(図1)~(図3)であります。これは、現在、住宅公団の研究学園都市の事業部長をやっております野々村さんという方が(私が住宅公団南多摩開発本部の一代めの事業課長でありましたが、そのあと、第2代事業課長になられた方です)整理して「宅地開発」という雑誌の1968年 No. 6に載せてくれたものです。図一1、多摩ニュータウン開発当面の課題、図一2が、多摩ニュータウン開発経過といておぼえて計画立案と調査研究の相互関係です。どういう調査をしてその調査をふまえながらどういう計画を立案したのかということ。それから図一3が、ニュータウン開発計画の経過総括、いついかなるときに何をされたかということ。これで確かめながら一枚め表一を整理してございます。1968年の「宅地開発No. 6」の野々村さんの論文をチェックしていただきながら追跡できれば、と思っています。これが資料の説明です。

一つ一つ説明しまして、あと北条さんに違う点をご指摘いただければということでもよろしくお願ひいたします。

## 1. 開発方針の決定

1万分の1第2次案というのは、1963年9月から12月にかけて作業いたしました。第2次案ですから、第1次案が当然あるのですが、第1次案は1万分の1ですが、書くのがはずかしいくらいで、1963年9月初めから末まで、だいたい1か月くらいで仕上げたものでございます。東京都と公団の打合せの会議に図面なしではできないので、1か月でかかされた、というわけです。

それから、第2次が9月から12月に作成されました。(私はこれもものすごい速さだと思うのですが)このときにねりました主な内容が左の方の欄(表一)にあります、河川条件と開発状況です。河川条件は、北条さんのお話にありましたように、造成をした地域から流出した水がどこの川へ行くだろうかというのが一番気にな

ります。開発区域はやはり多摩川流域でおさめることにしよう、ウツカリ神奈川県側の境川、鶴見川流域で開発をやったらエライことになってしまう。境川は途中の改修が困難な上、末端が江の島のところへ出るわけですし、鶴見川は河口部は密集市街地で改修困難ですから、とてもできない。

それから多摩丘陵地区の開発状況については、1963年頃になりますと、けっこう民間開発がはいつております。すでに開発の行なわれたところをニュータウンの開発区域に入れるわけにはいきませんので、つまり、この検討も区域を考えるとということです。第2次案のところで「主な内容（区域を決める）」と書いてありますが2つの検討を通じて、開発区域としてどの区域をねらおうかということ考えたということです。

そのとき、計画案を使用してなされた意志決定は、開発の基本方針として、施行者をだれにするか、区域の考え方をなんでいくのか、事業手法は新住（新住宅市街地開発事業）でいくかでありました。図-2をみていただくとよろしいのですが、1964年1月、その作業をもとに、東京都、建設省と公団が議論しまして、この段階で、施行者と区域の考え方と事業手法を決めたんじゃないかかと思えます。その時の意志決定における評価項目が、事業手法と施行者だった。事業手法は、建設省のバックアップで、新住法をつかえということ。新住宅市街地開発法は、昭和38年(1963)に法律が通ったばかりで、建設省としては何とかこの手法を使いたかったのかもしれない。この時の新住法のメリットは用地買収上のメリットでございまして、先買権と、生活再建措置と収用権であります。先買権というのをうたったのは日本の法律では新住法がはじめてだったと思えます。民間ビルダーが、多摩ニュータウンのこの区域にどんどん用地買収にはいつておりまして、これをそのままにほおっておくとたちまち開発状況が多摩ニュータウンを蚕蝕する。そこへ先買権を設定した新住法を使うということは、そういう有力な競争者を追いだしまして、公的な機関が買い手として独占できることになります。これが何としても魅力であります。新住方式ということで、ほとんどのビルダーが困って逃げだしたことが、一番のメリットだったというふうに思えます。それから生活再建と収用権、これはセットで考えたらいいわけで、先程、北条さんからいろいろなお話がございましたが、大面積の土地収用を可能とするための等積等価優先分譲方針の採用です。土地は生活上必要だということから、従来居住用に使われていた土地に対しては、同じ面積を同じ価格で再譲渡しますということですが、これは新住法第20条生活再建措置をつかって無理矢理やったわけ。この方針によって用地買収はずいぶんスムーズなものとなったと思っております。

それから施行者としては、用地買収の資金力、技術力といったところを勘案いたしまして、東京都と住宅公団、東京都住宅供給公社がはいったということでございます。区域は、先程の河川条件や開発状況のほか、地価ですとか、買収技術を勘案いたしまして、まあこのへんということで決まりました。このくらいの決定をするには、第2次案にありますような、河川条件と開発状況くらいでよかったんだろうと思います。時間を費してやっていたらこれはどどん民間開発に食いあらされていたと思います。では、1963年9月から12月のときにかかるとなるゴールを考えていたかということでございますが、先程の北条さんのお話でなるほどなと思いましたが、首都圏構想です。グリーンベルト案に対して東京都の若手技術者が反旗をひるがえして、放射状の鉄道新線案というのをすでに検討しはじめていたという話でありまして、たぶん、そちらの方のゴールがこの中に反映されていたのかもしれない。鉄道新設1線40~50万人といえますから、そういう規模の人口を多摩丘陵方面へ入れるという、大ざっぱなものです。2次案にふさわしいゴールとしては、そのくらいでよかったかということをお聞かせ願いたいと思います。その意味では、2万5千分の1のスケールでもよかったのかもしれない。

## 2. 基本構想の決定

第3次案、1万分の1ですが、これは内容としましては、区域をさらにつめる話、人口、それから鉄道の位置、幹線道路、排水の構想、住区構成、このぐらいたったんではなかろうかと思えます。その作業が、これも超スピードでありまして、1964年1月から3月という3か月でしております。

私はニュータウン計画作業を、企画、基本構想、基本計画、基本設計、実施計画の5段階に分けて考えております。企画段階は、どの辺に、どんな考え方で何を実現するか、そのことの意義は何か、を整理し、提案する段階であります。この作業によって、少なくともどんな組織が主として推進役にならねばならぬかが明らかになります。基本構想はニュータウンの構造を、土地利用ならびに施設原単位の選択、周辺ネットワークのあり方を整理し提案する段階です。この作業によって、ニュータウンの範囲、直接関連する広域施設、およびニュータウンの根幹施設が明らかになります。第2次案が企画段階に当たると思えます。第3次案はこの基本構想段階に当たると思えます。

### 広域計画との調整

1964年4月に多摩ニュータウン交通輸送計画委員会の報告で（これは、八十島レポートのことです）、とにか

表-1 土地利用計画

土地利用計画案の名称と主な内容	立案期間	計画案が使用された意志決定	左記の年月
1/10,000 第1次案 第2次案 区域を決める ・河川条件 ・開発状況	38/8 ~38/9 38/9 ~38/12	開発の基本方針 ・施行者 ・区域の決め方 ・事業手法(新住法)	39/1
1/10,000 第3次案 ・区 域 ・人 口 ・鉄道の位置 ・幹線街路 ・排水構想 ・街区構成	39/1 ~39/3	基本構想として定める  小田急城山線(喜多見→城山) 京王相模原線(京王多摩→稲城中央) 利根川水系からの給水決定 用途地域・地区・都市街路決定 新住区域決定答申 新住法44条協議  新住区域決定	39/4 39/6  39/5 39/6 39/7 39/7 39/10 39/7 40/12 40/12
1/2,500 第6次案 ・造成基本計画 ・住区基本計画 ・街路基本計画(含鉄道) ・公益施設基本計画(含センター) ・排水基本計画 ・用途別土地利用 ・採算計画	~40/5	基本計画として定める  京王線(稲城中央→相模中野) 小田急(城山線起点を新百分ヶ丘) 大栗川・乞田川都市計画事業決定 都市計画・下水道認可	40/8 40/9 41/7 42/12 42/12 43/2
1/2,500 第7次案 ・自然地形尊重案	41/5 ~41/10	新住区域の変更・事業決定・施行申出 土地収用の裁決申請 法26条協議開始 区画整理区域の決定	41/12 43/8 43/8 41/12

く鉄道を一本入れるという方針ができます。第2次案の1963年9月と同時にスタートした作業がここにできたということです。第3次案も、交通輸送計画委員会、八十島レポートをふまえて出ております。表-1の一番左の上から三つめに鉄道の位置と書いてありますが、これは八十島レポートと照応しております。

1964年6月に南多摩総合都市計画委員会、これで、東京都、建設省、運輸省、公団、首都圏整備委員会の議論が調整されるということになっております。

第3次案がもとになって、「計画案が使用された意志決定」のところをみていただきますと、小田急城山線(喜多見→城山)が1964年5月、運輸省の路線免許になり、更に京王線相模原線(京王多摩川→稲城中央)が同

年6月運輸省路線免許になっています。これは、第3次案がベースです。それから、利根川水系からの給水決定、これは北条さんが先程お話になりましたが、1964年7月『経済企画庁首都圏三多摩協議会で利根川の「フル・プラン」の中にほおりこんだぞ』という連絡を北条さんからいただいた時、私は踊りあがる程喜んだと同時に、北条さんをはじめとする東京都のスタッフの広域的視野と計画的行動力に対し、心から尊敬させられたことを記憶しております。(これは北条さんの思いつきだという話を今日ではじめて聞いたわけです。)私は利根川フル・プランについて目が向いておりませんでしたし、住宅公団だけで事業をしたら、これはできなかっただろうと思います。フル・プランの中にほおりこむというの

(多摩 N. T. の例)

意志決定関係者	意志決定における評価項目
都・建設省・公団	事業手法：建設省のバックアップ，新住法のメリット（先買権，生活 再建，取用権） 用地買収上のメリット 施行者：用地買収の資金力，技術力 区 域：スプロール状況，地価，買収のフィージビリティー
多摩 N. T. 交通輸送計画委員会 南多摩総合都市計画委員会 都・公団・建設省・運輸省 首都圏委員会 運輸省路線免許 " " 経企庁・首都圏委・三多摩協 建設省・都・地元三市 地方都計審議会 運輸省 農林省 建設省	東京西郊における計画開発の必要性・開発区域の比較，適地性 通勤輸送の可能性（手段，輸送力・既存手段への負荷） 供給処理施設の考え方と現実性 農民の生活対策の考え方と現実性 開発の広域的効果 以上は第3次案をもとにして種々の検討を加えることができたし，これ をもとにして関連事業を誘導し，上記の諸評価に耐える現実性を固める ことができた。但し，農民の生活再建策は第3次案と別の次元で解決さ れることになった。
南多摩新住宅市街地計画委員会 都・公団・建設省，南新連協 運輸省免許 運輸省変更免許 建設省 "	諸施設の量が積算可能になったので ・採算計画上の検討 ・施行位置の優劣の比較 ・費用負担の検討 ・建設プログラム ・市財政 } 等について 施行者 VS 施行者 " VS 地元市 " VS 公益公共管理者 " VS 文化財 の厳しい論議が始まる。と同時に施行者内部の事業実施作業も具体性を 帯びて始められる。
建設省，地元3市，都・公団・公社	区域境界の決め方：取用法上の指定の条件 住宅建設条件の検討と建設量の検討

は、私が多摩ニュータウンの中で一番最初に勉強したこと  
 です。このとき受けた感銘をもとにしまして、それ以  
 後、住宅公団の大きな事業をやるときには、広域計画の  
 5か年計画を意識するようになりました。事業をする  
 ときには、必ず、国の5か年計画を全部整理して、いつ改  
 訂作業にはいるのかというのを調べ、改訂作業にはい  
 っているという情報がありましたら、すぐその中にうちの  
 方の事業をつっこむ、という習慣をつけたのは、この  
 ときのショックのおかげです。

1万分の1で新住区域都市計画決定

それから、用途地域地区，都市計画街路の決定が1964  
 年7月です（建設省と地元三市）。これは、北条さんが

全部歩かれて、説明してやったわけですね。これは第3  
 次案をつかってやっております。それから、地方都市計  
 画審議会の新住区域の決定の答申です。1964年10月、  
 審議会をとおりましたから、これが先程の北条さんの、  
 ずいぶん時間がかかったという話ですが、新住法44条協  
 議というのがあるのです。運輸省の方には、東京都の方  
 で手をまわして、1964年7月、都計審の前にとおってい  
 るんです。ところが、農林省の方は1年2か月とおりま  
 せませんでした。先程の北条さんのお話のような議論の末、  
 新住区域は1965年12月に決定（建設省）されました。都  
 市計画の決定は1万分の1の第3次案でやられていますが、  
 建設省都市局が新住区域を1万分の1で決定するの  
 に大変反対されました。

若し従来のように2500分の1の作業を行うことになれば更に2～3年の期間を必要とします。しかし、新住法が施行されて、その魔力のようなものが、宅地開発の業界に行きわたった頃合いを失しては、折角新住事業という手法を採用した大規模開発のチャンスを失うことにもなりかねません。これは、北条さんと私どもが必死になってそれぞれ自分のところのボスを動してボスの力で、1万分の1で決定させることを通させるよりほかありません。日本の第1号じゃないですか、つまりそのような、超特急の区域決定ができないようでは、日本の中では開発事業はできないということを建設省に理解させたわけです。

考えてみますと、フランスでもイギリスでもちょうど同じような問題にとりくんでいる時期であったと思います。それまではイギリスの都市計画をみても、決定手續がすぐうるさく、相当詳細な計画まで決めなければ、決定できないという不便を克服しつつあったし、こういう先買い権をかけるような事業はどこでも、まず大ざっぱな計画をつくり、先買い権を発生させなければならぬということになって来た。われわれもちょうどその直後ぐらいに同じ問題点に直面し、それを乗り越えていたということのようです。建設省で法律をつくる人は、そもそも私有権を強く規制するのに、1万分の1の大ざっぱな計画でいいのか、というわけです。この決定自身、乱暴な話をしているようですが、1万分の1での作業というのはけっこういろいろなことができるということを、公に認知せしめた事件といえましょう。

この時の意志決定における評価項目としては、「東京西郊における計画開発の必要性」つまり開発の必要な区域です。先程の北条さんのお話にあった、東京西部の若手グループの作業がなかったら、東京西部でこれだけ開発が必要だなんていう結論を、1964年1月から6月の間には、とても積算できなかったらと思うます。それから、通勤輸送の可能性と手段、供給処理施設の考え方と現実性、開発の広域的効果といったような項目です。

この時に、どこが一番議論した相手かという点、首都圏整備委員会です。議論の第一番は、グリーンベルト構想時代でありましたし、グリーンベルトの真只中に、それこそさかなであるような計画がだされたのです。またその頃は、通勤が苛酷でありました。中央線の複々線などはまだできていなかった時で、今のような鉄道ができてくるのは1970年代ですから、そうゆう時に東京に通勤するための開発をするとは何ごとかと、首都圏整備委員会で大変な議論になったわけです。1962～'63年というのは、首都圏整備法との関連で、工業立地とか、工場の拡張とかを全部おさえたり、首都地域におけるありとあらゆる諸機能をはねだそうといっている最中です。そういう時に、正式に区域決定する作業ですから、大変だ

ったということでした。

以上のことは、第3次案がなければできなかったともいえるし、逆にいうと第3次案程度でもできた、こういうことであります。ですから、意志決定のところを御覧になると、広域的なものが多いでしょう。鉄道と水系と幹線道路なんですから、そういう段階に1万分の1は、少しも不足したスケールではないし、また意志決定参加者の議論をまとめるための作業期間としては、ちょうどピッタリしている、ということでもあります。

### 3. 基本計画の決定

次が、2500分の1の第6次案というのがございます。第6次案が、1965年レポート（「多摩ニュータウン開発計画1965報告書」）に対応するものであります。1964年3月に第3次案ができますと、それからただちに2500分の1の作業にとりかかり（これも超特急で）、1年間で仕上げたのです（これも大変な作業で、われわれも若く、徹夜に耐えた時期ですから……）。第6次案の内容は造成基本計画、住区基本計画、街路、広域施設、排水、用途別土地利用、採算計画までです。2500分の1になりますと、費用の概算ができるようになります。第6次案は基本計画に当たります。1965年9月、東京都、公団、建設省、公社という4つの組織で構成される南新連協（南多摩新都市開発事業連絡協議会、この段階では地元の市ははいっていません）が基本計画を定めました。方針が決まりますと、いろいろなことができてきます。1966年7月、京王線、稲城中央―相模中野、運輸省免許、1967年12月、小田急城山線起点を新百合ヶ丘にするという変更免許、1967年12月、大栗川、乞田川の都市計画事業決定、1968年3月、都市計画の下水道認可。これは左のような第6次案（2500分の1図）ができましたから、それをもとに細かい位置が決るわけであり、各施設に対する負荷が積算できるようになったために、都市計画の事業決定に対する断面（容量決定）ができるようになったということでした。

諸施設に対する量が積算され、費用が明瞭になると、施行者対施行者、施行者対公共管理者、施行者対文化財、というところできびしい議論が行なわれはじめました。施行者内部の事業も具体性をおびて、どんどん事業をおこなうということになってくるわけでありました。

#### 多核都市計画

そのときのゴールですが（1965年レポートはゴールについての議論がでてくるわけで）、ベッドタウンは良くないということがさかんにいわれている時に、ベッドタウンということをあえて言ったことが特徴です。その中

で、われわれがはっきりしたことは、東京の一都心パターンに対する多核都市計画だということです。勤め先だけは東京都心である、勤め先以外は、すべて多摩ニュータウンのところすむ。つまり、生活圏が独立できるような地域をここでつくることをうたった、ということなんです。そこですべてまかなえるということは、医者も商店も、あるいはそれに対するサービス工業的な人も全部いるわけです。産業でいえば、non-basic 関係の産業は全部ある。ここでベッドタウンというのは、いわゆる新聞紙上でいっているように都市的機能が何もない、というのではない。

ベッドタウン型の性格はイギリスのニュータウンでは反対されているのですが、イギリスから田園都市運動がヨーロッパ大陸にわたりますと、その性格が変わります。ヨーロッパ型の方は、オランダでも、スウェーデンでも形の上では完全にイギリスのニュータウンの手法をまねているけれど、ストックホルムのニュータウン計画では、ベルギーにしるファジュタにしる、ストックホルムから高速鉄道をつかってそこへベッドタウンをつくらせているわけです。フランスの場合もセルジュポントワースなんか、要するに人口が郊外に移っていった時に、不便な地帯ができてくるので、そこへ生活を充足するだけのサービス施設をもった開発をやる、という考え方になってるわけです。

ちょうど1965年レポートで整理したのはそのことだったのです。多摩ニュータウンの周辺の地域を見れば、町田の人も、立川の人も、買物はみんな新宿へ行く、病院は慶応病院へというわけです。そうじゃなくて、それらの人々も多摩ニュータウンへ行った方が良いといえる計画をどうやってつくろうか、ということです。いま仮に多摩ニュータウンに30万の核になる人口をいれたとします。30万人は大変な消費力ですから、若し、30万人がまるまる消費するニュータウンセンターが出来たとしたら、相当レベルの高いサービスを行いうる企業が立地するはず。周辺の立川、町田、八王子、相模原、日野とつながる高規格の道路をつくらせて、その人たちが多摩ニュータウンに来やすい条件を作れば、相当量の人々が顧客になる可能性が生ずる、その時計算されたのがたしか180万人です。これは、当時の名古屋の人口です。名古屋なみの人口をバックにした中心都市をつくらう、そのことがより一層の吸収力をセンターに与えることになる。これはやがて、多摩連環都市の構想につながっていくのです。北条さんのグループと私の方でやったのは、そういう都市にするということを考えてののです。

ところが、そんなことは今までできなかったじゃないか、中央線沿線を御覧なさい、中央線沿線はあれだけの人口をもちながら、依然として新宿副都心に依拠しているのではないかといいことですね。しかし、それは当然の

ことなのです。徐々に、徐々に人口が増えたからです。今年1万人、来年1万人というような増え方だったら、その増えた分について都市側の商業資本は、新宿に資本投下する。吉祥寺とかには1万人分だけの投資はしない。したがって、増加した1万人の人は新宿へ行ってしまう。じわじわとした人口増加は、やっぱり新宿の購買力増加になる。そこで、仮説として、1年後に30万人の都市がドンとできたとして、そうしたら、30万人にみあった、商業、サービス施設ができるであろう、ということを考えてみようじゃないかということなんです。しかも、地価は北条さんのお話の多摩ニュータウンは3万円、新宿副都心は200万円といった時ですから、30万人分をどっちに投下しようかという時に、多摩ニュータウンの方を選ぶんじゃないかというのが、われわれの考えた方向です。ここに30万人の核になる需要が突然発生して、なおかつ、第2次、第3次商勢圏として（道路パターンを完成して）180万人ぐらいできますよ、と徹底的にPRする。そして、センターはそんなに高く売らないで、そのかわり、新宿に対抗する施設の量を義務づける、このような条件づきでも、それをやる、という意欲を持った企業者をもってくる、というのがわれわれの考えたセンターです。1965年レポートでは、そのことを訴えたのです。

そのためにわれわれ事業部門としては、誘致企業に公約したとおり確実に遅れることなく人口をいれる仕事をすすめるなければならないということになります。

このような背景のもとで、多摩ニュータウン事業のスケジュールはPART手法を取り入れて進めてみようということになりました（住宅公団の事業の中で、PART手法でニュータウンを完成しようとしたのはじめてのケースです）。多摩ニュータウンは、短期間に30万人クラスのニュータウンを仕上げる実験ニュータウンというふうにならなければならぬ。これが軌道にのれば、東京の多核都市形成をめざすニュータウンを東京中心に、新座の方、柏の先などにずっとやると、東京の人口容量を格段に拡大することができる。それを行いうる技術集団をつくらうというのが、多摩ニュータウン部隊のねらいのひとつになりました。

これが、第2期、第3期で、坐折したのは致命的です。なぜ坐折したのかという分析が心要であります。北条さんの先程のお話を聞いておわかりのように、市町村財政が一番の問題です。国がその問題を意識していなかったし解決の方策をもっていなかったからどうしようもなかったということになるんでしょうが、事業部隊だけで、そういう計画をつくらうって、最終のところは、意志決定できるはずはないし、そのような読みが足りなかった。そのころのわれわれは若くて、甘かったと思えます。今のようないろいろなことを考えるんだら、1964年7月に

利根川フル・プランの中に多摩ニュータウンへの給水を北条さんがいられたとどきと同じように、やはり、市町村財政についてもきわだった方針をつくらせるというような手をうっておかなければならなかった。その頃、私は、これだけ大規模な事業に国をひっぱりこめば、国は見殺しにするはずがないという甘い読みをしていました。今、反省しているところです。

多核都市形成案の副産物として、未だに財産として残っているのが、100万坪にのぼる誘致施設用地です。長期信用銀行の調査部といっしょになって研究して積算をし、多摩ニュータウンを180万人の中心にするためには、100万坪ぐらいの土地の余裕をもつ必要があるという読みをしました。

これは、非常に簡単なお思ひになるかもしれませんが、新住事業というのは取用事業でありますから、いやでも応でも地権者から土地を買い上げるわけですね。買い上げたものは、新住宅市街地開発法という名前が示すように、住宅にとって必要なものしか処分できない法律になっているのです。ところが、誘致施設なんてわけのわからないもの、あるいは180万の中心になるときにでてくる準工業的なものとかを用意しておくというのは、新住法にのらないのです。それをまあ、住宅にとって必要だというように強引に説得してとったのです。

この誘致施設用地を、いつ、どのように使うべきであったか、あるいは、まだ持っていてよかったか、今一度検討してみるべきだと思います。

ですから、資料には書いてない第6次案のゴールは、多核都市形成計画、それを実現するための短期かつ計画的な事業の推進と入居計画へのPART手法の導入、それと大型ニュータウンセンター計画プラス誘致施設用地100万坪の計画決定ということになります。

それからもうひとつ、この計画の中で問題になった点は、鉄道です。(京王線・小田急線) この当時議論になったのは、2本の鉄道をいれてきて、行先はどちらも新宿で、それが、こんなところで2本が2駅かきかかっているのは、バカバカしい、尾根幹線沿いに1本わけていれておけば、完全に徒歩圏にはいったのです。で、そうすべきじゃないかという議論がずいぶんありました(現在山側の人たちは困っているわけですから)。しかし、私は実は、先程の180万人の中心にする限り、センターはバカでかくしようと考えておまして、それにはやっぱり鉄道駅もいっしょにすべきだと判断してしまったのです。今、こうなってみると、やっぱり2本にわけた方がよかったかなと思います。当時は新宿と競争しようというのだから、2本の線の行先が新宿で束ねているならこちらも束ねる、それで多摩センターから先程の5つの都市(日野・立川・八王子・町田・相模原)に交通機関がでていくというふうに読んでいたのです。それにして

は、その後、やっぱり短期間につくる案が坐折してしまったんだから、2本にわけていたの方がよかったということになるわけで、これも今反省していることのひとつです。

### 自然地形尊重案の検討と廃案

第7次案(自然地形尊重案)であります、これは、1966年5月から10月までかけております。

水田部分、集落部分を区画整理区域として別事業にしてしまうという、新住区域の変更および事業計画決定、それから施行申し出、これらのベースにこの第7次案があったのです。区域の変更の背景には、現在の区画整理区域に当る部分をいれたまま取用事業にはいることに対して、地元が北条さんのお話にもありましたように、徹底的に反対したことが一つあります。また、われわれ内部の用地買収担当部課が、新住法の取用でやろうとしてもとても無理だ、どうしてもはずしてくれという深刻な議論があったのです。北条さんと私は、前々からこれははずしてやろうとは思っていたのですが、理由を見出すのがむずかしかったのです。一方、私は、前々から、多摩丘陵をブルでこんなに引き廻す計画に疑問をもちはじめましたので、水田部分に土を盛り込まない方法として、自然地形を利用する方法はないかと考え、建築家の大高正人さんの協力をお願いしました。

それまでの宅地造成の考え方は、建ちやすくなるように地面を動かせという思想だったのですが、そうじゃなくて家を地面にあわせてやって、道路だとか、排水がうまくいくというふうに計画をつくれればいいんじゃないかというものです。大造成案というのは、山を切ってその土を谷にすてるやり方ですから、山と谷は一体事業となり、自然地形利用案なら、谷に土をすてる必要はないので、山部分と谷部分を別事業にできる。それから、現状の地形を残しておくと、流出係数もそんなに高くなりません。そうすると、河川改修を待たなくても工事がすすむ。つまり、短期間に人口をいれるためにも、これしかないというふうに思ったわけです。

住宅公団の住宅建設部門は、この案に反対なわけです。1966年当時の考え方は、これからの産業を支えるのは、住宅の工業化だというふうに工業生産をめざしていたわけです。しかし、民間のビルダーは、工場生産の住宅をつくらうとしないので、住宅公団が量産の工場までつくって、それを民間に使わせて建てさせるというようなことまでやっていた。ところが、工場で量産されたパネルを現場で組み立てるためには、150mから200m、クレーンを走らせうる空間が必要であり、200mから300mの平地をつくらうとクレーンでどンドン組み立てる方式をするためには、それがやりよいような土地造成が出来る第6次案の方がいいわけです。それで、主要な部

長クラスはみな反対でした。

私たちは、第7次案のメリットを説明し、その上で谷部分の区域は新住区域にいれなくとも、事業はできますと主張しました。用地部隊は、いい案を出してくれたと賛成なわけです。事業はすすめなければいけない、もういつまでも用地も買えないというのでは困るということもあって、第7次案を理事会が認め、それをもとに谷を新住区域からぬいてもよろしいということになりました。地元自治体も了解して、1966年10月の事業決定になったのです。

第7次案というのは、結局全部廃案となってしまうのですが、これがなければ事業計画は通らなかった。最終的には、住宅建設部局の方からつぶされるのですが、直接的な力は都留重人さんを座長とする「東京問題調査

会」の東京都知事への「助言」の影響です。この報告は、これだけの投資をしたのに、30万人ではもったいないということで、40万人を入れるようにと助言しているのです。40万人を入れるには、どうしたって自然地形利用案は無理なので、結局区画整理区域を除外したまま、大造成案の道をたどるという奇妙なことになってしまいました。

第7次案のゴールは、私は、本気でタピオラを予想しておったのです。この丘陵地の中に、自然地形をこわさないように高層の住宅だけを建てて、道路も地形にあわせて計画された3000haのニュータウンを夢みました。これは計画者としては、やりたかったですね。

以上でございます。

## PLANNING AND DEVELOPMENT OF TAMA NEW TOWN : AS AN ENORMOUS HOUSING AREA

Akitaka Hōjō\* and Shōji Kawate\*\*

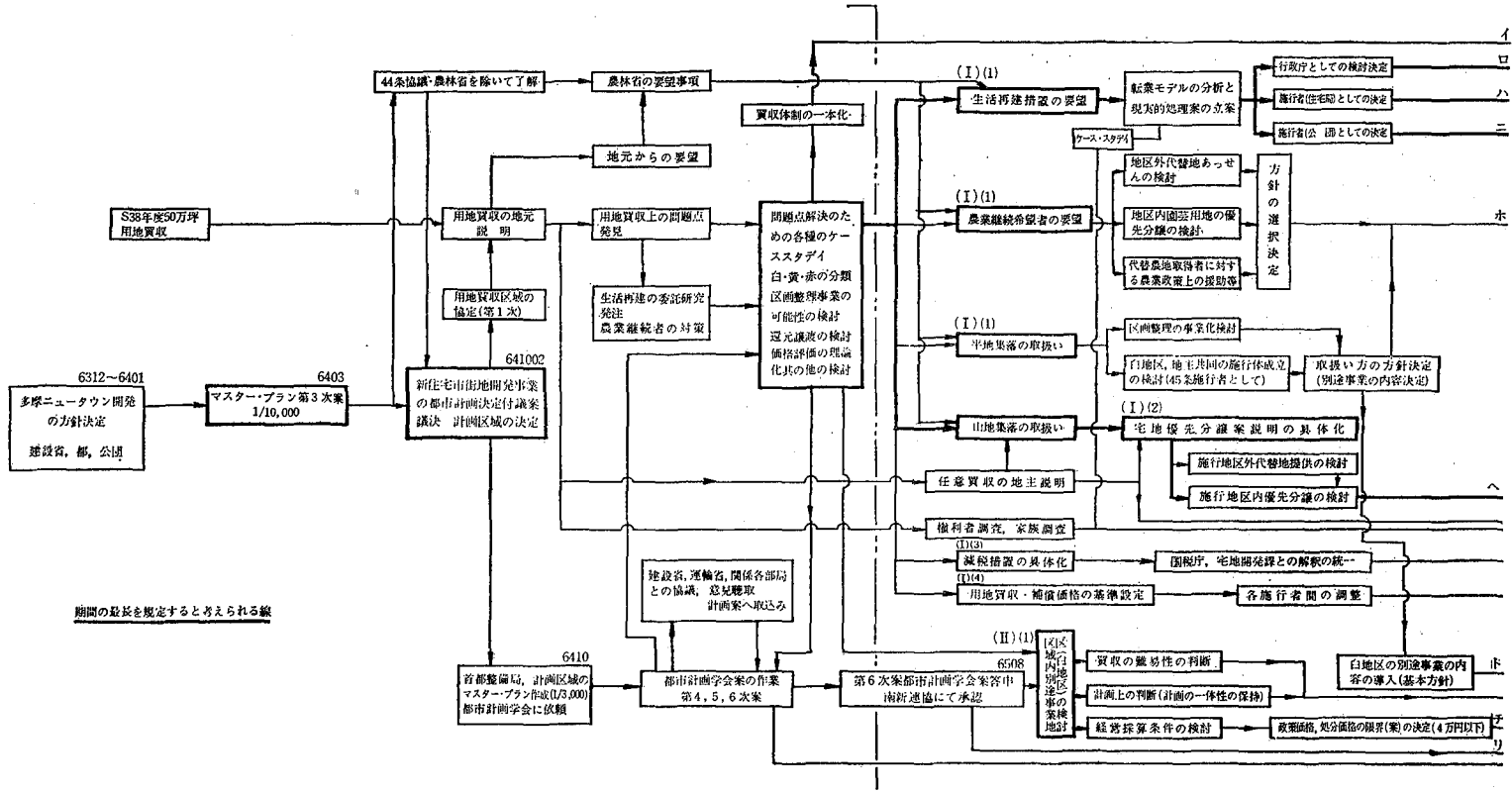
*Comprehensive Urban Studies*, No. 10, 1980, pp. 69—90

\*Minamitama Development Bureau, Tokyo Metropolitan Government

\*\*Tsukuba University



図-1 多摩ニュータウンの開事業当面の課題 (1965. 10. 21 時点)  
その位置と相互関連図——重点の把握発ため——



期間の長さを規定すると考えられる線

図-1 つづき

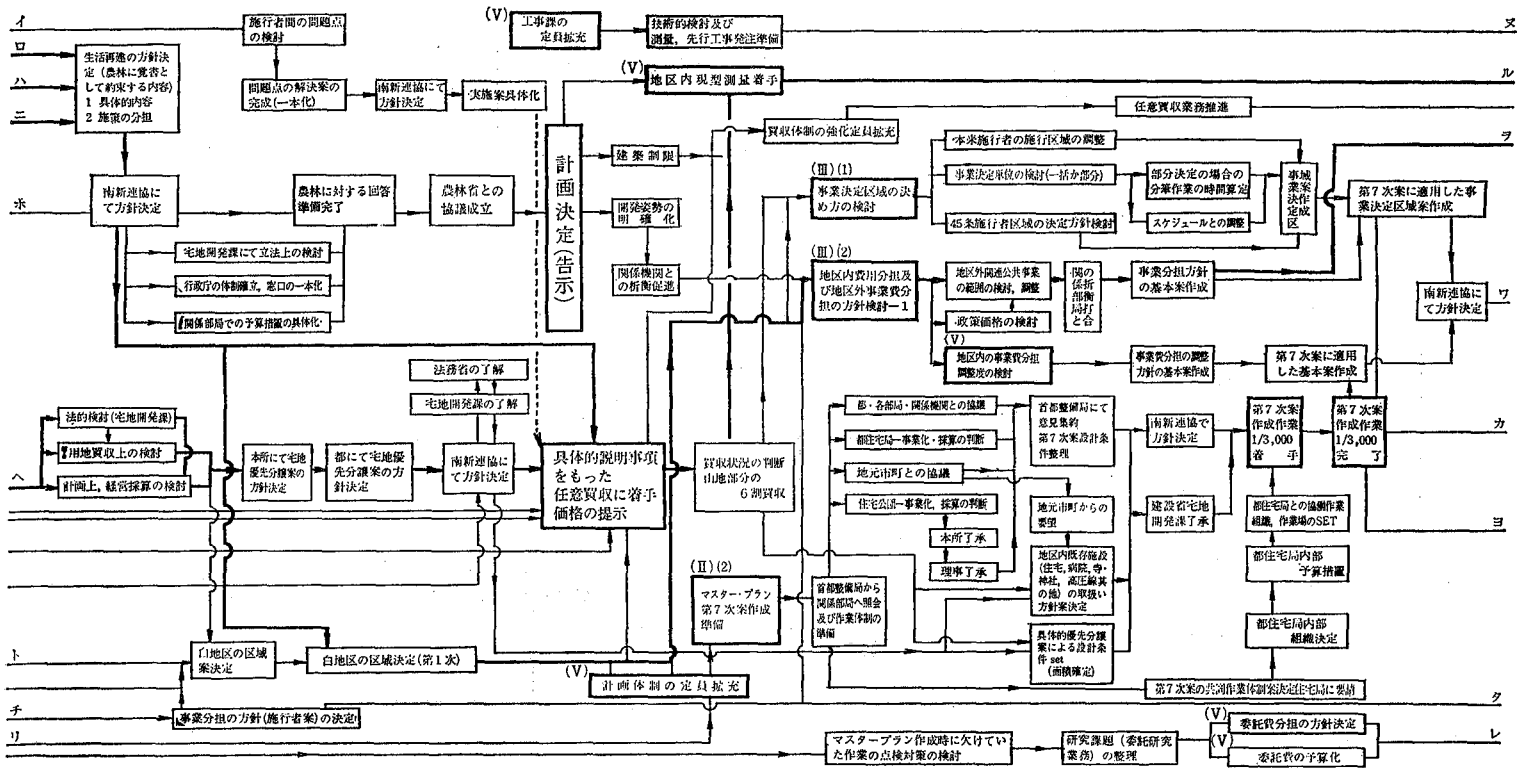
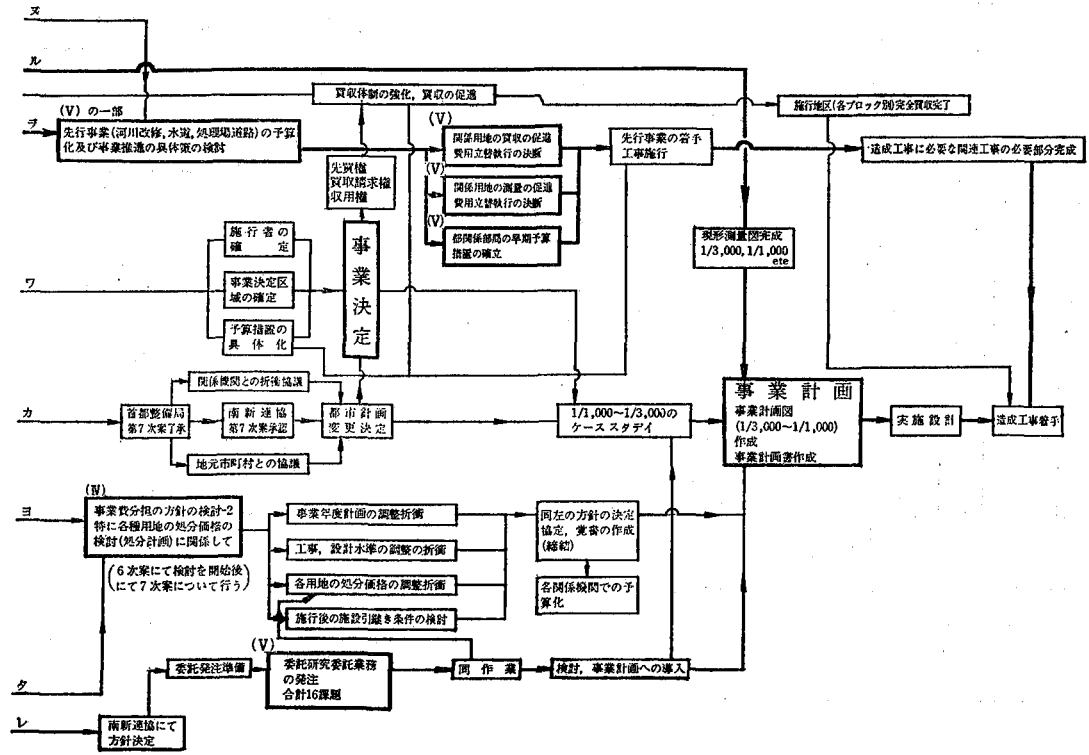
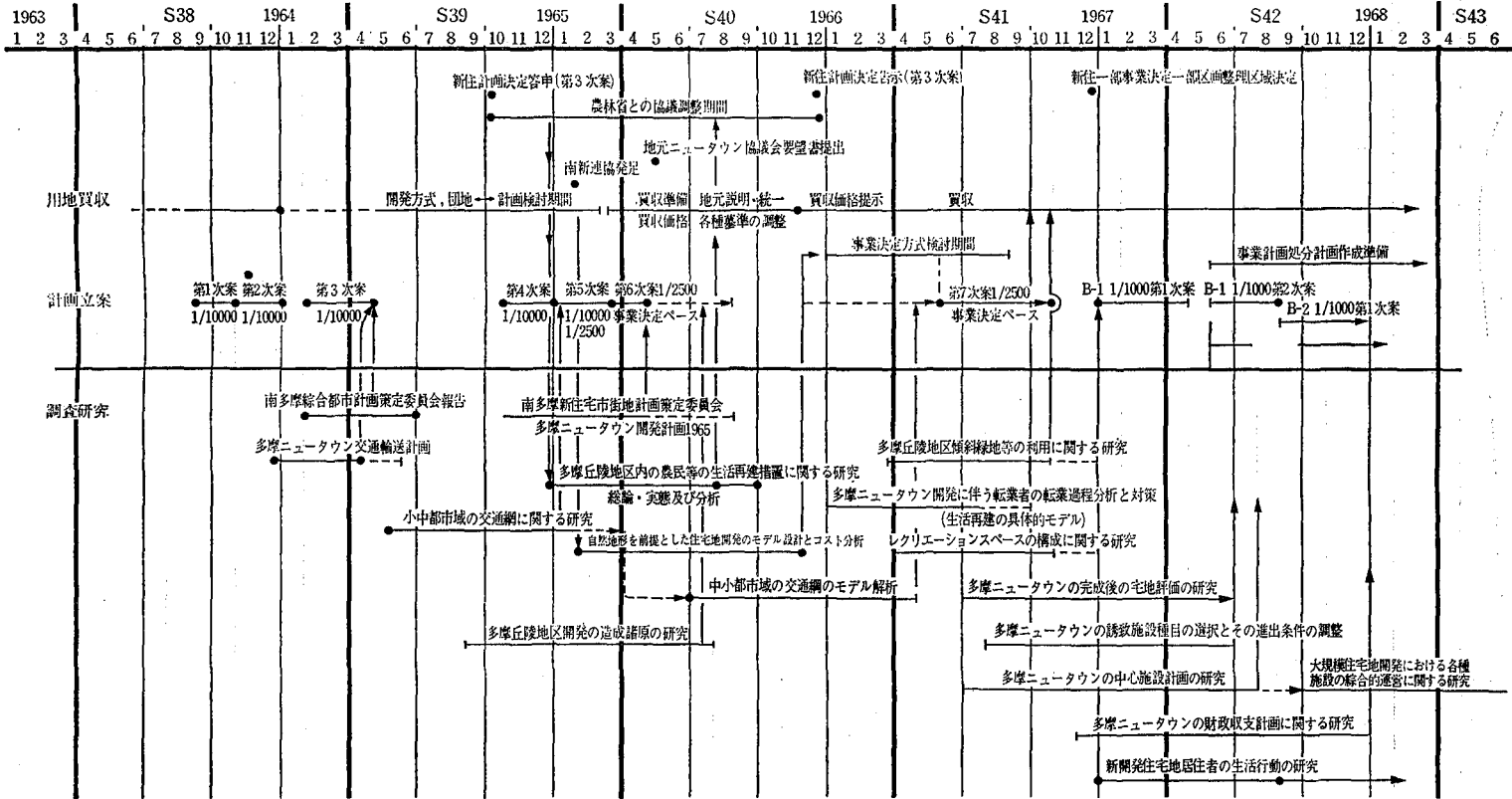


図-1 つづき



図一2 多摩ニュータウン開発計画経過——計画立案と調査研究の相関関係



北条・川手：多摩ニュータウンの計画と建設

図-3 多摩ニュータウン開発計画の経過総括

