

多摩ニュータウン新住宅市街地開発事業における 居住地環境整備に関する調査

波多野 憲 男*

佐藤 雅 義**

要 約

本報告は「多摩総合調査」の一環として行った調査である。既報告、「民間住宅地開発による住宅地形成と居住地環境整備」(総合都市研究第10号, 1980), 「多摩ニュータウン土地区画整理事業区の市街地形成に関する調査」(総合都市研究第15号, 1982)と一連となるものである。

多摩ニュータウン開発計画における新住事業について, 都市計画決定, 事業計画認可(承認), 施行計画届出, 処分計画認可の4つの段階の計画の実際を明らかにし, 新住事業を概括した。この調査, 検討にもとづいて, 新住事業の計画的市街地整備手法としての特徴と問題点を明らかにした。

その概要は次のごとくである。

- ① 新住事業の手法上の特徴は, 各種の計画のうち, とりわけ土地利用計画について詳細な計画が策定されること, その計画内容が処分計画にもとづく宅地の処分の際の条件として付けられ, 宅地の利用について土地利用計画にもとづく計画的拘束が働く。また, この計画的拘束が詳細な土地利用計画策定を可能にしている。
- ② 新住事業の問題点の1つは, 土地利用に関する強い計画的拘束が土地利用計画で想定していない住民の生活から新たに発生する施設要求に対応する柔軟性を欠くことである。2つは, この強い計画的拘束は新住法の「権利処分の制限」が働く10年間であり, この期限が切れた後の土地利用についての計画的拘束手段が必要となる点である。

はじめに……調査の目的

本調査も「多摩地区総合調査」の一環として「居住地環境整備と維持, 管理のあり方について」をテーマとして行った調査である。既報告「民間住宅地開発による住宅地形成と居住地環境整備」(総合都市研究第10号, 1980年)「多摩ニュータウン土地区画整理事業地区の市街地形成に関する調

査」(総合都市研究第15号, 1982年)に続く, 調査目論みの最終報告である。

計画的に住宅地を形成する手段として, 建築基準法の道路位置指定, 都市計画法の開発許可等の開発行為に対する許認可制度の働きによって住宅地形成を計画的にコントロールする手段(第10号の報告が該当)と, 土地区画整理事業(第15号の報告が該当)や新住宅市街地開発事業(本文では

*東京都立大学都市研究センター・工学部

**東京都立大学大学院工学研究科

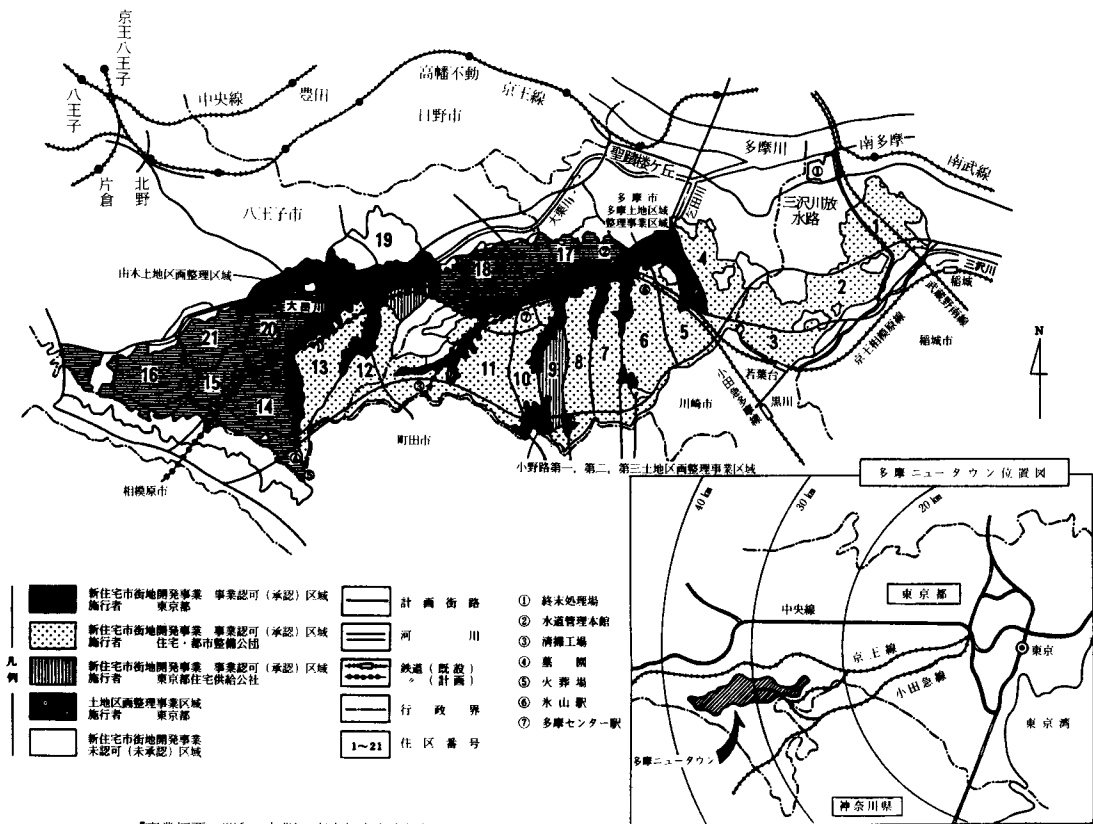
以下新住事業とする)の事業的手段に大きく区分されるものとして、それぞれ的手段が実施されている地区を対象に調査を行っている。本調査は新住事業によって計画的な住宅地形成が進められている多摩ニュータウン計画区域を対象に新住事業の経過を追跡し、「計画」プロセスを明らかにし、さらに、「計画」に基づいて実現されている住宅地整備の実態についての把握調査を行った。そして、計画的な住宅地形成手法としての新住事業の特徴と課題についての検討を試みた。

なお、これら一連の調査結果を踏えて、大規模ニュータウン開発方式について総括的検討を予定している。

1 多摩ニュータウン計画における新住事業の概況

1-1 新住事業の位置

多摩ニュータウンは1965年12月28日に新住事業としての都市計画決定の公告が出された。1966年12月24日には事業者が正式に決定し、具体的建設に着手された。当初の計画は何度かの変更手続を経ており、現在の多摩ニュータウン建設計画は、総面積約3,020 ha、居住計画人口約31万人(人口密度104人/ha)となっている。1966年から入居が開始され、1982年7月1日現在約23,000世帯、



『事業概要』昭和57年版 東京都南多摩新都市開発本部より

図1-1 多摩ニュータウン基本計画図(1982年3月末現在)

約78,000人が居住している。

事業手法としては、当初開発区域全域を新住事業として実施する予定であったが、現在の計画は丘陵地の谷部分を土地区画整理事業で施行している（図1-1）。新住事業と土地区画整理事業という全く違う事業が、これだけ接して同時に実施されているのは多摩ニュータウンだけである（北条，1980）。両事業の割合は、新住事業区域2,567 ha（85.0%），土地区画整理事業区域453.2 ha（15.0%）となっている。

幹線道路は主に土地区画整理事業で整備し、公園、学校等については新住事業で整備するという形で分担されている。

事業主体については、土地区画整理事業を東京都が施行し、新住事業を、住宅・都市整備公団（以下、公団と略す）、東京都、東京都住宅供給公社の三者で分担している。その中で、公団は新住事業区域全体の51.8%（1,330.4 ha）を担当している。（表1-1、図1-2）

1-2 新住事業の手順

図1-3に新住事業のフローチャートを示す。これに見る通り、新住事業における主な計画行為としては、「都市計画決定」「事業計画認可（承認）」「施行計画届出」「処分計画認可」の4段階がある。

実際には、都市計画の決定から施行計画が決まり、工事が進められる過程はかなりの時間を用することになり、その間、最初の計画がそのまま下位の計画まで全く変更なく行われることは難しい。現に造成工事実施と直接結びつく施行計画（基本設計的性格を持つ）の段階で、歩行者専用道路の公園とのネットワーク化や都市型低層住宅（公団型タウンハウス）建設への変更等計画理念に関わる変更が行われており、後日、都市計画や事業計画に手もどりさせ、全体として計画上の整合を計る変更が行われている。

以下、これらの4つの計画の性格と内容、計画

表1-1 事業別面積及び人口計画

区 分		面積 (ha)	都市計画人口 (人)	居住人口 (人)
新都市住宅市街地開発事業区	東京都	736.6	96,500	77,100
	住宅・都市整備公団	1,330.4	161,500	129,500
	東京都住宅供給公社	77.1	14,000	11,400
	小 計	2,144.1	272,000	218,000
新都市住宅市街地開発事業未認可（未承認）区域		422.9	48,000	42,000
計		2,567.0	320,000	260,000
土地区画整理事業都市計画決定区域		453.2		53,000
合 計		3,020.2		313,000

注) 新都市住宅市街地開発事業の区域内においては、都市計画人口の80%程度の居住人口を予定して事業を進める。

出典 1982 多摩ニュータウン事業計画資料集より

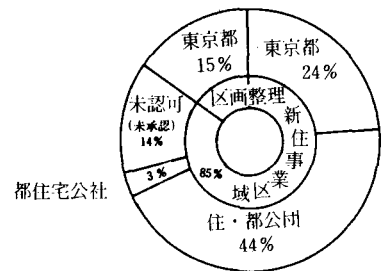
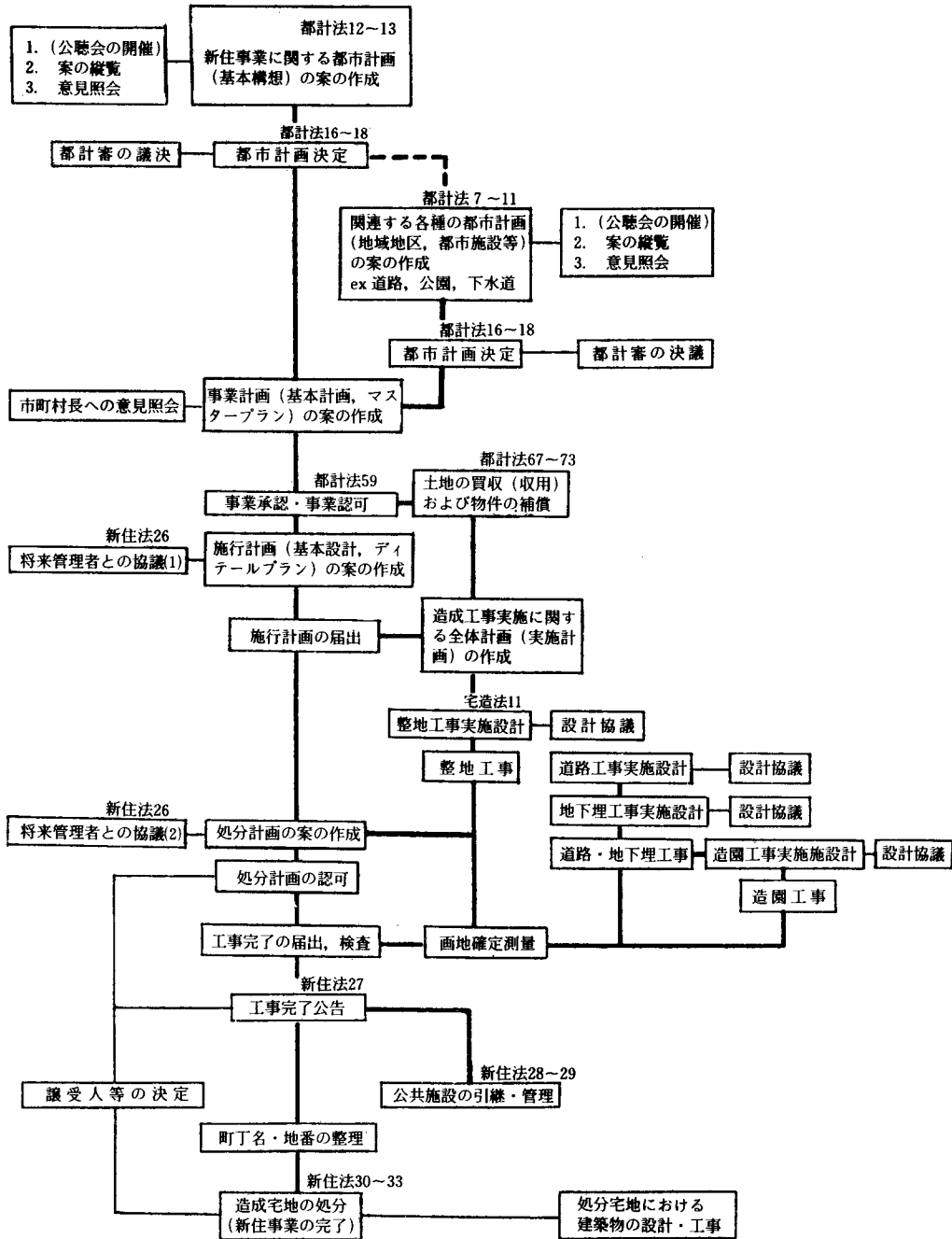


図1-2 多摩ニュータウン建設事業における手法および施行者割合（面積を基準としている）



1982多摩ニュータウン事業計画資料集より

図1-3 新住宅市街地開発事業の手順 (フローチャート)

の変遷等について検討する。

1-3 都市計画

新住事業に関する都市計画として定めるべき内容は次のごとくである。

- ① 事業の名称、区域及びその面積、施行予定者¹⁾（都計法第12条第2項）
- ② 住区、公共施設の配置及び規模並びに宅地の利用計画（新住法第4条第1項）
- ③ 道路、公園、下水道その他の施設に関する計画は既存の都市計画に適合して定める。（同第2項1号）
- ④ 各住区は、適正な配置及び規模の道路、近隣公園等の公共施設を備え、居住者の日常生活に必要な公益的施設の敷地を確保するように定める。（同第2号）
- ⑤ 全体の区域は、各住区を結ぶ幹線道路その他主要な公共施設を備え、かつ、当該区域にふさわしい相当規模の公益的施設の敷地を確保するように定める。（同第3号）

多摩ニュータウン内の新住事業に関する都市計画で定められている内容は表1-2のとおりである。（1981年12月に変更されたもの）

また、新住事業に関連した都市計画としては

- ① 市街化区域及び調整区域
- ② 用途地域、容積率、建ぺい率
- ③ 高度地区
- ④ 特別用途地区等、区域区分、地域地区に関する都市計画を定めている。
- ⑤ 都市施設として

(イ)道路、(ロ)公園、(ハ)河川、(ニ)流域下水道、(ホ)公共下水道、(ヘ)ごみ焼却場、(ト)火葬場、(チ)市場、(リ)駐車場、(ス)地域冷暖房施設、(ル)ゴミ運搬用管路、(オ)一団地の住宅施設が定められている。

新住事業区域内を通る都市計画街路は31路線（歩行者専用道路6路線を含む）あり、36公園（特殊公園の一部を含む）が都市計画公園として決定されている（図1-4）。

多摩ニュータウンの場合、新住事業の都市計画決定に先立って次のような手続きがとられている。

もともと、当時多摩ニュータウン地域は都市計画区域外用途地域未指定地域であったため、新住事業の都市計画を決定する要件を備えていなかった（新住法第3条）。1964年10月23日八王子市、日野市、町田市、多摩市、稲城市（当時の稲城町、多摩町、由木村）にまたがり都市計画法適用区域に指定し用途地域指定を行った。さらに、街路計画（府中・町田線、日野・町田線、八王子・町田線、府中・相模原線の幹線4路線）を決めている（図1-7）。

(2) 新住事業に関する都市計画の変遷

新住事業に関する都市計画は、1965年12月に決定されて以降、1981年12月の変更を含め合計6回にわたる変更手続きがとられている。

以下、その主な変遷内容を述べる。

1) 新住事業区域の変更（図1-5）

① 1-1で述べたように、既存集落部分（主に谷部分）を土地区画整理事業施行区域として、新住事業区域から除外（1976年12月の第1回目の変更以降変更回数5回、453.2 haを土地区画整理事業区域にした）

② 当初区域内に含まれていなかったゴルフ場の一部を編入（48.7 ha、1978年8月の変更）

2) 人口計画の変更（表1-3）

新住事業区域内の計画目標人口（許容計画人口）が当初の30万人（101人/ha）から1970年には38万人（136人/ha）に増やされ、1981年には再び32万人（125人/ha）に減らされている（カッコ内はグロス密度）。

この背景には、1968年10月25日、東京問題調査会（会長：都留重人）によってまとめられた都政に関する第2次助言のなかの「多摩ニュータウンについて」がある。この中で当時約33万人であった多摩ニュータウン全体の計画許容人口の規模を40～45万人（150人/ha）に改訂せよとの助言がなされた。

これにもとづき全体計画人口の改訂作業がなされ、約41万人という数字が示されることになった。しかしこの段階ですでにかなりの密度を見込んで都市計画が決定されていた公団施行の新住事業区域は改訂できず、土地区画整理事業

表1-2 多摩都市計画, 八王子都市計画及び町田都市計画
新住宅市街地開発事業の変更(東京都知事決定)

都市計画 多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業を次のように変更する。

名称	多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業				
面積	約 2,567 ha				
住区数	21				
	計画目標人口	約 32万人 注2)			
住区街区の配置方針	住区は原則として幹線及び地区幹線で囲まれた区域内で構成し、各住区は、住宅街区と、住区規模に応じて必要な数の小学校、中学校、近隣公園及び住区サービス等の生活利便のための施設の街区をもつものとする。				
	住宅街区は施設の街区と組合せて、これを区画する道路と歩行者専用道路によって囲み、建築形式ごとにまとめる。住宅戸数は、街区の大小により中高層の住宅街区の場合が50戸程度から500戸程度、低層の住区街区の場合が20戸程度から200戸程度とする。				
公共施設の配置及び用地	1. 都市計画道路及び主要な道路				
	種別	名称	幅員	延長	
	幹線街路	幹線1号線の1	28	m	約 50
		" 2	28	"	610
		" 3	28	"	670
	"	同2号線	25~20	"	3,200
	地区幹線	地区1号線の1	18	"	830
		の2	25~18	"	1,650
		同2号線	16	"	1,180
	駅周辺道路	1号線	25~20	"	1,100
		同2号線	27~22	"	400
	特殊街路	歩行者専用道路1号線	40	"	240
		同2号線	12	"	900
	注、以上は都市計画街路31路路の1部を事例としました。				
	2. その他の道路				
上記の幹線を骨格として、幅員20~12メートルの道路を住区内に配置し、これにより宅地へアプローチする。更に独立住宅街区では幅員6メートルの区画街路を配置する。					
3. 歩行者専用道路					
歩行者専用道路は、自動車道路と分離した道路網を構成するよう幅員10~4メートルのものを各街区から地区中心まで達するように配置する。					
公園	1. 主要な公園				
	種別	名称	面積	備考	
	地区公園	新住宅市街地1号地区公園	約 7.1	ha	多5.4.2多摩東公園
		同2号地区公園	" 10.0	"	多5.5.4一本杉公園
	"	同10号地区公園	" 9.3	"	八4.4.1富士見台公園
	計		118.3		
	近隣公園	新住宅市街地1号近隣公園	約 2.4	ha	多3.3.2馬引沢南公園
		同2号近隣公園	" 2.9	"	多3.3.3諏訪南公園
	"	同39号近隣公園	" 3.2	"	
	計		" 114.4		注 都市計画公園の一部を示す
特殊公園	桜ヶ丘公園	約50ha		多7.8.1桜ヶ丘公園の一部	

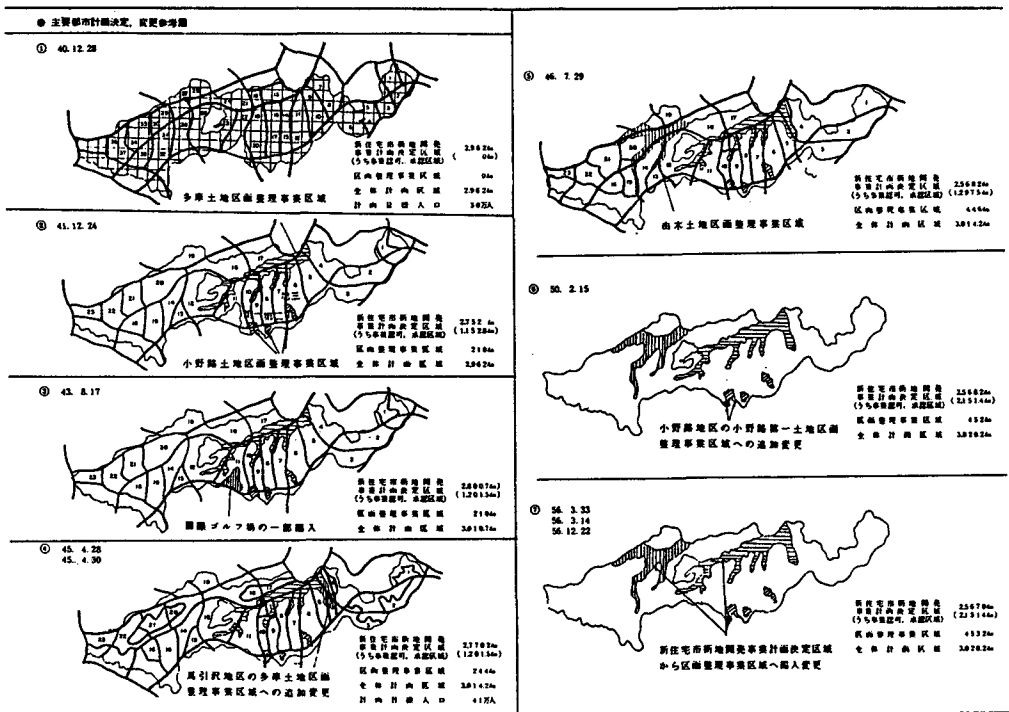
公共施設の配置及び用地	2. その他の公園 児童公園は各住区に基準面積0.4ヘクタールを4ないし8ヶ所設ける。			
	3. 緑地 区域の周辺の傾斜地を緑地として残すほか、その他の部分に環境の確保に必要な緑地を設ける。			
下水道	排水は分流式とする。汚水排水の本管は幹線街路及び地区幹線街路に、支管は区画街路に入れ、多摩川流域下水道終末処理場により処理する。 一部は、ポンプ圧送のための施設を設置する。 雨水排水の本管は幹線道路及び地区幹線街路に、支管は住区内幹線街路に入れ、大栗川、大田川、乞田川、三沢川に放流する。			
	浄水は東京都水道事業の三多摩給水対策の一環として分水される。給水は区域内高所に配水池等を設置し、自然流下により行う。			
土地利用計画	区分	面積	比率	
	住宅用地	約 928.2 ha	36.2%	
	商業・業務用地	" 90.4	3.5	
	教育施設用地	" 240.4	9.4	
	その他の公益的施設用地	" 369.7	14.4	
	小計	" 1,628.7	63.5	
	公共用地	道 路	" 490.9	19.1
	公園緑地	" 442.2	17.2	
	その他の公共施設用地	" 5.2	0.2	
	小計	" 938.3	36.5	
計	" 2,567.0	100.0		
公益的施設	幼稚園	各小学校区ごとに2~3ヶ所設置する。		
	小学校	45校		
	中学校	24校		
	その他	公私立の高等学校、専門大学、総合大学、その他研究所を設ける。		
医療施設	病床数200~500をもつ病院を地区の拠点に設け、診療圏を配慮した1ヶ所あたり2~6科の診療所を住区内に分散して設ける。			
	官公庁施設	各種官公庁施設を都市センターに、またその出先機関等を地区センター及び住区サービス施設用地のなかに設ける。		
購買施設	業務購買施設は都市センター及び地区センターのなかに設け、日常の購買施設は住区サービス施設用地のなかに設ける。			
	その他の公益的施設	社会福祉施設等、居住者のために必要な施設を設けるほか、墓園、火葬場、ゴミ焼却場等を設ける。また、居住者の利便に供する業務の誘致を図る。		

「施行区域、及び公共施設並びに住区の配置は計画図表示のとおり」
出典1982 事業概況'82より



1982多摩ニュータウン事業計画資料集より

図1-4 新住都市計画住区割、及び都市計画街路、公園配置図



1982多摩ニュータウン事業計画資料集より

図1-5 主要都市計画決定、変更参考図

表1-3 新住事業に関する都市計画の変遷

		都市計画決定 (1965.12.28)	同変更 (1966.12.24)	同変更 (1968.8.17)	同変更 (1970.4.28)	同変更 (1971.7.29)	同変更 (1981.3.14)	同変更 (1981.12.22)
計画目標 (ha)		約 2,962	約 2,752	約 2,801	約 2,770	約 2,568	約 2,567	約 2,567
計画目標人口(万人)		約 30	約 30	約 31.3	約 38	約 35	約 35	約 32
住 区 数		36	23	23	23	23	23	21
学 校	(校) 小学校	36	39	40	48	47	45	45
	(校) 中学校	18	19	19	24	23	23	24

出典 1982多摩ニュータウン事業計画資料集

区域や新住事業区域のなかの事業認可（承認）未定区域（当時1～4住区は未定区域であった）と東京都施行区域の計画人口を増やしたのである（公団，1982）。

ところが，1973年頃になって，多摩市等から緑を増やし，学校を確保したりするために，全体計画人口を2割程度削減する旨の提案がなされた。

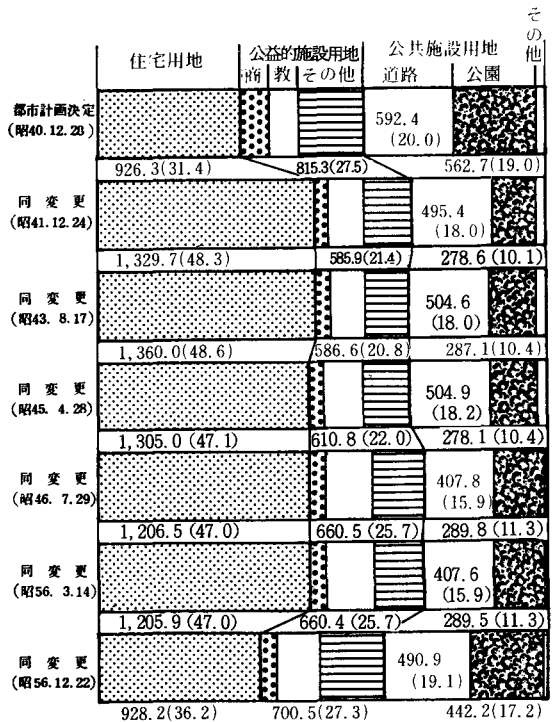
そこで，1973～1974年の東京都南多摩開発計画会議において，多摩ニュータウンの開発事業の基本方針に大幅な軌道修正が加えられた。

同会議で決定された「多摩ニュータウンにおける住宅建設と地元市の行財政に関する要綱」（1974. 10. 14）によれば，多摩ニュータウンにはふたつの計画人口が存在することになっている。ひとつは『許容計画人口』と呼ばれ，「道路・上下水道等都市基盤の整備」にあたってそのキャパシティーを示すものとされ，従来どおり全体で約41万人。

もうひとつは『居住計画人口』と呼ばれ，「住宅の建設」にあたって用いるものとされ，『許容計画人口』の80%または120人/haを標準とし，全体で約32.9万人となる（公団，1982）。

つまり，法定計画人口は最大収容人口としての『許容計画人口』を示すものであり，新住事業の範囲では，『居住計画人口』にもとづいて住宅建設用地とそれに関連した公益的施設用地を用意しているのである。

なお，現在（1981年12月の変更）は，新住事業区域2,567 ha 法定計画目標人口約32万人（125人/ha），居住計画人口は26万人（101人/ha）となっている。



(注) 単位はヘクタール，()内は比率を示す。
公益的施設用地については，商業・業務用地，教育施設用地その他の合計の数値を示してある。

図1-6 宅地利用計画の変更

3) 住区数の変更 (表1-3)

当初は小学校区単位を1住区としたため36住区となっていたが、中学校区単位をもって住区を構成する計画に変更したため現在は21住区となった。

4) 学校数の変更 (表1-3)

人口計画が当初目標値に近づいたにもかかわらず学校数は当初の計画を大きく上回っている。これは、開発当初、児童発生率を文部省の定めた0.45人/戸としていたものが、実際の発生率はこれを大きく上回ったためである。現在は「多摩ニュータウンにおける住宅建設と地元市の政財政に関する要綱」の児童発生率(安定時0.50人/戸、ピーク時0.60人/戸)、生徒発生率(安定時0.25人/戸、ピーク時0.30人/戸)に従って計画している(公団, 1982)。

5) 宅地の利用計画変更 (図1-6)

上記のような基本指標が変更されたことに伴って宅地の利用計画も変更されている。特に、住宅用地率、公園・緑地比率は当初計画に近づいていることが注目される。

1-4 事業計画

(1) 事業認可(承認)状況

都市計画で定められている新住事業区域のうち、施行者別の新住事業地区をみると、公団施行地区894.0 ha、都施行地区207.5 ha、都住宅供給公社施行地区51.3 haとなっている。

新住事業として都市計画で決定された地域について、その施行者が新住事業として実施すべき地区を定める段階が事業決定であり、この段階を経て、先買権、買収請求権、収用権が発生する(任意買収作業は都市計画決定以前から開始されており、1963年度には50万坪の用地買収がされていた)(北条, 1980)。

しかし、事業決定という手続きは旧都市計画法にもとづく規定であり、1968年に施行された現行都市計画法では事業認可、事業承認と呼ばれるようになった(都計法第59条)。市町村が施行者となる場合は知事の認可、都道府県の場合は建設大臣認可であり、都住宅公社も建設大臣の認可をう

けて新住事業を施行している。公団等国の機関の場合は建設大臣の承認を受けている。

都市計画で決定された区域2,567.0 haのうち2,144.1 ha(約83.5%)が事業認可、承認を受けている。第19住区のみが新住事業未認可区域となっているが、この区域は東京都施行として予定されている⁴⁾。(図1-7参照)

この事業認可(承認)の際に策定される計画が事業計画⁵⁾である。事業計画は都市計画として決定された内容に基づいて、各施行者が各々策定するものである。計画内容としては都市計画で決められた内容とほぼ同じであるが、ここでは資金計画が加わり、都市計画で決められている計画内容の実現化計画という性格をもつ。各施行者別の事業計画の概要を示すと表1-4のごとくなる。

(2) 関連公共施設整備事業

この事業計画の重要な点は新住事業に関連する公共事業に関する整備事業との計画的整合性が計られることである。

① 下水道事業

東京都が施行する、多摩、八王子、町田、日野都市計画多摩川右岸流域下水道事業がニュータウン全域を下水道排水区域としてカバーしている。又ニュータウンの公共下水道は多摩・八王子・町田新住宅市街地公共下水道事業が新住事業と併せて実施されている。

表1-4 事業計画の概要

(1982.2.24変更)

施行者の名称	東京都	住宅・都市整備公団	東京都住宅供給公社
事業計画			
1) 事業地区面積	736.6 ha	1,330.4 ha	77.1 ha
2) 設計の概要			
・住区数	7	11.5	1.5
・計画人口	96,500 人	161,500 人	14,000 人
・主な公共施設			
幹線道路	17 路線	26 路線	4 路線
地区公園	5 カ所	4.5 カ所	0.5 カ所
・主な公益施設			
小学校	15 校	25 校	3 校
中学校	8 校	14 校	1 校
3) 事業施行期間	1966.12.25 ~ 1991.3.31	1966.12.25 ~ 1991.3.31	1966.12.25 ~ 1986.3.31
4) 資金計画	413,800百万円	682,900百万円	24,800百万円

・計画人口は許容計画人口を示す。

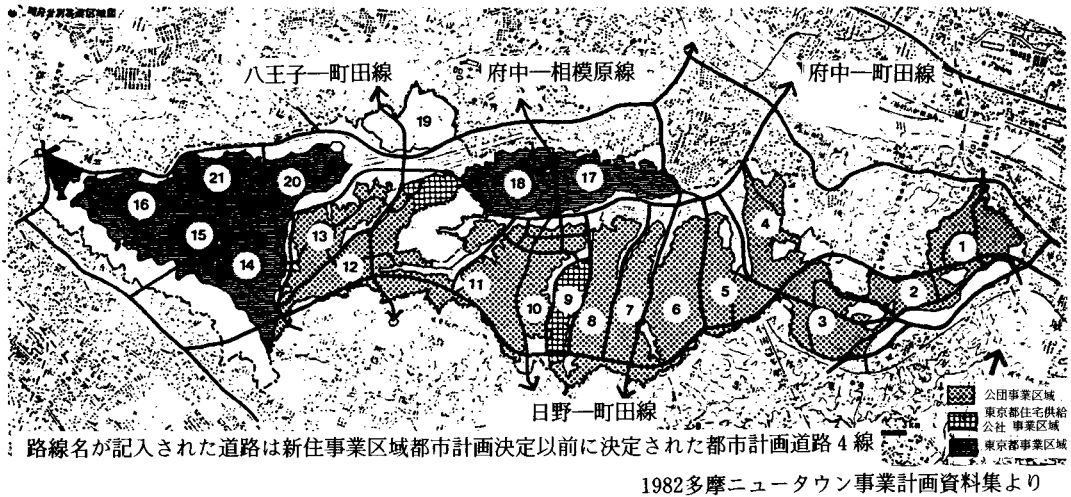


図1-7 開発者別事業区域図

公共下水道の設置及び管理は原則として市町村の事務とされているが、地元4市と新住事業施行者との協議により、管理主体は当該市とするが、工事の施行は新住事業施行者が行うこととなっていた。しかし、1971年4月1日に東京都が施行者となって公共下水道事業を行う認可を受け、施行後はいずれも都が施設を引継ぎ管理することとなった（公団，1982）。

② 水道事業

1969年9月、多摩・八王子・町田新住宅市街地水道建設事業が認可され、1971年4月から地方公営事業として発足した。

水道施設（配水場、送・配水管等）の建設は、新住事業施行者との協定により、各施行者が宅地造成工事と合せて行うことになっている。

③ 街路整備事業

初期の段階の新住事業の都市計画決定の際（1965年）に併せて都市計画決定された4路線の他2路線が追加され、各々都市計画事業として認可を受け、用地買収が進められ、工事が行われている。新住事業地区にかかる部分についての工事は新住事業施行者に委託する形で進められている。

④ 清掃施設、火葬場等の都市施設の整備事業が

行われている。

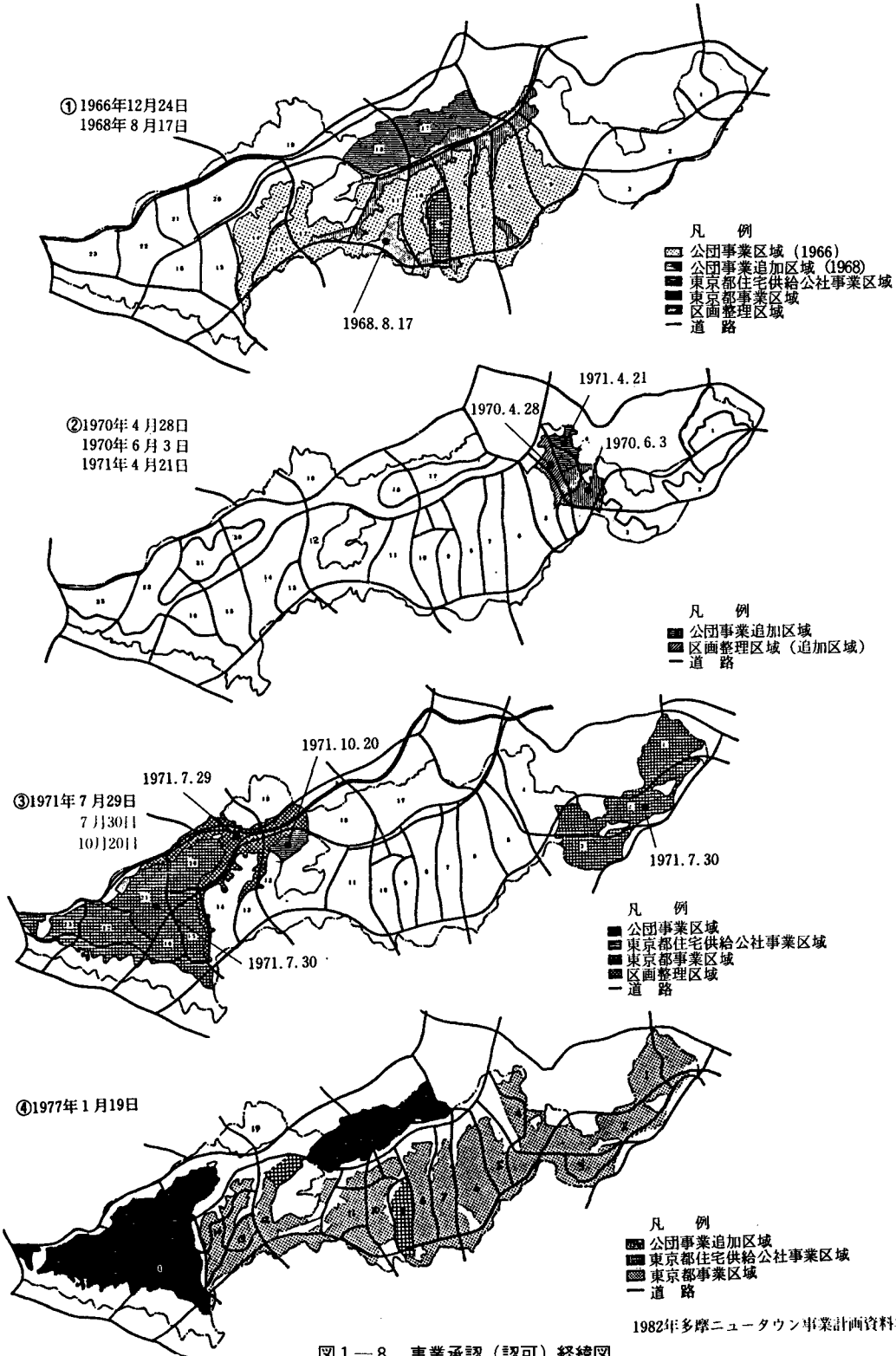
(3) 事業計画の変遷

事業計画が最初に定められたのは、1966年12月であるが、その後1982年2月の事業計画変更を含め7回の変更手続がとられている。これは主に、施行者の決定と事業承認区域の追加、変更についてである。（図1-8）

図1-8②の公団施行地区追加。北側は西武鉄道が、南側は京王帝都電鉄がすでに土地買収を行っており、宅地開発を予定していたが、新住事業区域に編入された結果、開発条件がきびしくなり、開発を断念し、公団が代って事業を行うことになった（公団，1982）。

同図③は、稲城地区（1～3住区）について、新住事業の都市計画決定はしたものの、住民の反対と、地形、排水上の問題から事業施行地区に入れていなかった。しかし、首都圏内における用地確保が困難になりはじめたという公団側の事情や多摩弾薬庫返還の話も出てきたため、1971年7月30日に西部地区（14～16、21、22住区）の都施行による事業認可とともに事業計画に追加したものである（公団，1982）。

1977年1月及び1982年2月には、事業期間の延長と事業費の増額の変更手続がとられている。



1982年多摩ニュータウン事業計画資料集より

図1-8 事業承認(認可)経緯図

1-5 施行計画(公団施行地区を事例)

新住事業における計画行為の第3段階は施行計画である。これは、基本設計段階に位置しており、計画図は2,500分の1以上のものが必要とされている(新住法施行規則第9条)(公団施行区域では1,000分の1の図面で作成している)。この中では詳細な土地利用が定められており、具体的造成工事もこの施行計画をベースとしてすすめられている。また、工事完了の公告も施行計画に適合していることが条件になっている。

施行計画については、他の三つの計画とはちがいが、「届出」という行為が行われる。これは各施行者が行なうものであるが、公団の場合事業承認された地区を工区に分け、その工区ごとに建設大臣へ施行計画の届出をしている。

(1) 施行計画の内容

施行計画として定めるべき内容は

- ① 事業地(又は工区)
- ② 設計
 - ・設計説明書

- イ 設計方針
- ロ 土地利用計画
- ハ 街区の設定計画
- ニ 公共施設の整備計画
- ホ 公益的施設の整備計画
- ヘ 附帯事業の概要

- ・設計図 2,500分の1以上、事業地、住区及び街区の境界並びに造成施設等の位置、形状及び種別を表示した平面図

③ 資金計画

となっている。(新住法第21条, 同施行規則第9条)

公団施行地区の場合、B1~B6の工区を設定し、施行計画は工区を単位として策定されている。(図1-9, 表1-5)

公団が届出を行った施行計画の主な内容は以下のとおりである。(1982年3月2日変更届出)

〈設計方針〉

設計方針の中には、①事業の目的、②事業地内外の土地現状、③設計の設定に関する方針が述べられている。②の事業地内外の土地現状と

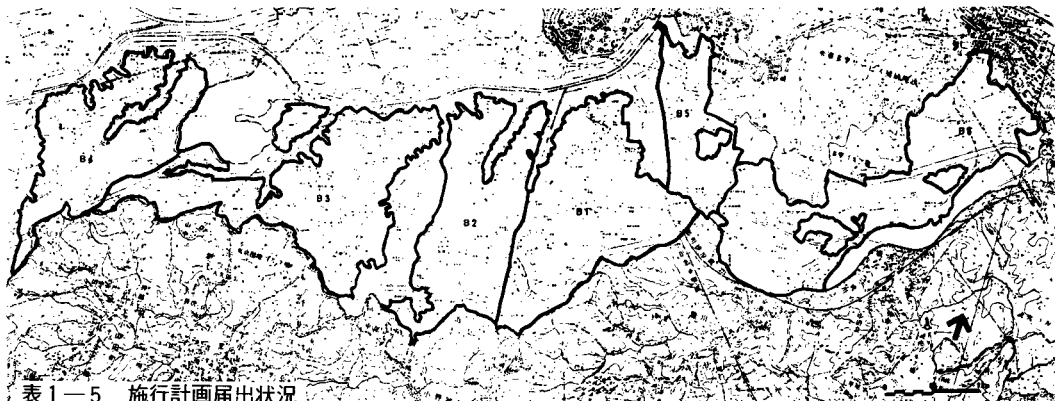


表1-5 施行計画届出状況

地区及び施行面積(ha)	B 4 (199.6)		B 3 (289.0)		B 2 (207.0)		B 1 (253.4)		B 5 (96.3)		B 6 (292.1)	
住 区 名	13.	12	11.	10	8.	7	6.	5	4	3.	2.	1
事業承認(事業決定)	昭41.12.24 昭52.1.19(事業期間延長) 昭57.2.24(事業期間延長 設計の変更)		昭41.12.24 昭43.8.17(原簿追加) 昭52.1.19(事業期間延長) 昭57.2.24(事業期間延長設計の 変更)		昭41.12.24 昭52.1.19(事業期間延長) 昭57.2.24(事業期間延長 設計の変更)				昭45.6.3(第) 昭46.4.21(第) 昭52.1.19(事業期間延長) 昭57.2.24(事業期間延長 設計の変更)			昭46.7.29 昭52.1.19(事業期間延長) 昭57.2.24(事業期間延長 設計の変更)
施行計画届出(事業計画)	昭54.3.26 昭57.3.2		昭49.2.22 昭54.3.26 昭50.2.18 昭54.3.26 昭52.3.17 昭57.3.2		昭44.3.31 昭54.3.26 昭50.2.18 昭54.3.26 昭52.3.17 昭57.3.2		昭54.3.26 昭54.3.26 昭57.3.2		昭42.3.17 昭54.3.26 昭54.3.26 昭57.3.2			
基本設計(1/1000)	あり		あり		あり		あり		あり		あり	
工事設計施工	一部造成工事着手		・1=97及び造成工場地等造成済 ・中央公園等整備中		・1=97整備済 ・造成用地及び供排水用地等造成済 ・1=97整備済		一部造成済		・造成一部済 大半について一次造成済		・優先分譲地の造成済及び仮設 道路工事済	
処分計画工事完了公告			センター用地、供排水用地、造成工場地等 優先分譲地及び1=97住宅地等 の一部処分認可及び工事完了済み		1=97は一部残して処分認可及び 工事完了済 1=97は一部が処分認可及び工 事完了済		当区域の大半について処分 認可及び工事完了公告済		供排水について処分認可及び 工事完了済		供排水用地及び優先分譲地につい て処分認可及び工事完了公告 済	

1982多摩ニュータウン事業計画資料等より

図1-9 公団施行区域工区割

しては、多摩ニュータウンの位置と周辺の開発状況、公団施行区域の位置と周辺の諸施設及び地勢について記載されている。③の設計の設定に関する方針としてかかげられているものは以下のごとくである。

- (イ) 施行計画を届け出る区域の居住人口は、約130,000人とし、人口密度は約98人/haとする。
 - (ロ) 中高層集合住宅用地、低層集合住宅用地及び独立住宅用地等、多様な住宅用地を配置して、多様な住要求に応ずるとともに、適正な住環境の形成に配慮する。
 - (ハ) 住区は、適正な学校規模の学区編成を前提とし、1住区の人口は、おおむね5,000～19,000人とし、各住区に近隣公園1～3箇所、児童公園2～8箇所を設け、中学校1～2校、小学校1～4校、幼稚園1～3園、保育所1～3箇所、近隣センター1～3箇所を設けるようにする。
 - (ニ) 居住者の利便を図るため、各施設を結ぶ歩行者専用道路を整備し、健全なコミュニティーの形成に配慮する。
 - (ホ) 自然環境を守るため、可能な限り、自然地形、現存樹木を残した緑の保存及び緑の回復を図り、これらを取り入れた環境計画に特別の配慮をする。
 - (ヘ) 地域の発展に寄与する公益的施設を設置するために、必要な用地を確保する。
- これらは、ニュータウン計画、設計の基本的理念を示している。
- これらの基礎になったのが「多摩ニュータウンにおける住宅の建設と地元市の行財政に関する要綱」（以下「多摩ニュータウン要綱」と略す）である。この要綱は第9回東京都南多摩開発会議（1974. 10. 14）で承認されたものである⁹⁾。

〈土地利用計画〉

施行計画段階における土地利用計画は表1-6に見る通り、詳細な内容となっている。特に近隣センター用地は次の公益的施設の整備計画に関連し、計画図上に診療所用地、市役所出張

表1-6 土地利用計画表（公団施行地区
施行計画変更 1982.12.7）

種 別		面積 (ha)	(%)
住宅用地	住 宅	492.76	37.04
	集 合 住 宅	403.31	30.32
	独 立 住 宅	89.45	6.72
宅 公 益 的 施 設	教育施設	147.41	11.08
	幼 稚 園	8.30	0.62
	小 学 校	58.15	4.32
	中 学 校	41.07	3.09
	高 学 校	37.34	2.81
	養 護 学 校	2.55	0.19
	医療施設（病院）	10.69	0.80
	センター施設	50.15	3.77
	都市センター	18.31	1.38
	地区センター	3.21	0.24
	近隣センター	28.63	2.15
地 設	墓地・寺社	1.10	0.08
	鉄 道	20.65	1.55
	集会所	0.19	0.01
	供給処理施設	8.15	0.61
	水道施設	5.34	0.40
	その他	82.74	6.22
公益的施設合計		326.42	24.54
宅 地 合 計		819.18	61.57
公 共 用 地	道 路	279.09	20.98
	都 市 幹 線	91.71	6.89
	住 区 幹 線	22.97	1.73
	住 区 道 路	47.43	3.57
	区 画 道 路	28.63	2.15
	歩 行 者 専 用	85.89	6.46
	駅 前 広 場	2.46	0.18
用 公 園 用 地	公園・緑地	231.78	17.42
	中 央 地 区	10.36	0.78
	近 隣 地 区	46.55	3.50
	近 隣 地 区	70.33	5.29
	児 童 地 区	31.51	2.37
	都 市 緑 地	5.51	0.41
水 路		0.34	0.03
公 共 用 地 合 計		511.21	38.43
合 計		1330.39	100

表1-7 事業地（施行計画届出区域）内の主要な道路（一部を例事）

路線名称	規模		構造	施行者	新住事業承認との関係	都市計画事業との関係	将来管理者
	幅員	延長					
府中一町田線	m 28~51.5	m 1,280	アスファルト 舗装	東京都	幹線1号線	多1・3・2	東京都
尾根幹線	32.5~58	9,380	〃	側道のみ 新住事業施行者 (住宅・都市整備公団)	幹線7号線	多・広路・1	東京都
ニュータウン 街路2号線	18~25	1,650	〃	新住事業施行者 (住宅・都市整備公団)	地区幹線1号線	多2・1・6	東京都
ニュータウン 街路3号線	16~19	1,180	〃	多摩市 新住事業施行者 (住宅・都市整備公団)	地区幹線2号線	多2・2・6	多摩市
ニュータウン 街路4号線	20~23	1,310	〃		地区幹線3号線	多2・1・7	多摩市
ニュータウン 街路13号線	20~25	1,070	〃	多摩市		多1・3・5	多摩市
ニュータウン 街路7号線	16	1,310	〃	八王子市	地区幹線6号線	八2・2・22	八王子市
稲城一 南多摩線	20	1,840	〃	稲城市	地区幹線11号線	多2・1・9	稲城市
歩行者専用 道路1号線	40	240	簡易舗装	多摩市		多・歩・1	多摩市

出典 1982多摩ニュータウン事業計画資料集

表1-8 その他の道路等

種別	規模		構造	施行者	都市計画事業との関係	備考
	幅員	延長 面積				
地区幹線道路	m 16~30	m 4,545	アスファルト舗装	新住宅市街地 開発事業施行者 (住宅・都市整備公団)	新住宅市街地 開発事業	一部都市計画 決定の予定
住区道路	7.5~18	47,568				
区画道路	4~12	44,380	侵透式アスファルト 乳剤舗装			
歩行者専用道路	2~70	61,150	防塵処理			
駅前広場		m ² 23,900	アスファルト舗装	多摩市、稲城市 新住施行者	一部都市計画 決定済	3箇所

出典 1982多摩ニュータウン事業計画資料集

所用地、郵便局、小売店舗、銀行、保育所、児童館、公民館用地等が示されている。

〈住宅の建設計画の方針〉

住宅の形式を中高層集合住宅、低層集合住宅、独立住宅に区分し、各々の住宅形式による住宅地の戸数密度を次のように想定して計画している。

- 中高層集合住宅地の場合
80~120戸/ha (ネット)
- 低層集合住宅地の場合

40~ 80戸/ha ()

- 独立住宅地の場合 30~ 70戸/ha ()

計画図では、これらの住宅地の配分を示し、用途地域の区分、あるいは、中高層集合住宅地では住棟の配置構想まで示している。

〈公共施設の整備計画〉

① 道路

事業地区内の主な道路（都市計画道路）及びその他の道路（地区幹線道路、住区道路、区画道路、歩行者専用道路等）について、配置を計

表1-9 公園・緑地（一部を例事）

名称	規模	位置	施行者	都市計画事業との関連	備考	
中 公 園 地 区 公 園 近 隣 公 園	多摩中央公園	ha 10.3	10住区	多摩市	多5・5・3	一本杉公園は公社の区域1.7haと合せて9.3ha。
	多摩東公園	7.1	4・5住区	多摩市	多5・4・2	
	一本杉公園	7.6	8住区	〃	多5・5・4	
	稲城中央公園	12.4	2住区	稲城市	多5・5・1	
	長池公園	19.2	12住区	八王子市	八5・5・3	
	諏訪南公園	2.9	5住区	新住事業施行者 (住宅・都市整備公団)	多3・3・3	
	諏訪北公園	2.7	5住区	多摩市	多3・3・4	
	永山南公園	2.2	6住区	新住事業施行者 (住宅・都市整備公団)	多3・3・5	
	永山北公園	2.5	6住区	〃	多3・3・6	
	貝取南公園	2.5	7住区	多摩市	多3・3・7	
貝取北公園	3.5	7住区	〃	多3・3・8		
豊ヶ丘南公園	2.5	8住区	新住事業施行者 (住宅・都市整備公団)	多3・3・9		
21号公園	2.3	1住区	稲城市	都市計 画未 決 定		
児童公園	0.3~1.6	各住区に 2~8箇所	新住事業施行者 (住宅・都市整備公団)		広場、植栽、ぶらんこ、すべり台、砂場、ベンチ等を適宜配置する。	
緑地	64.61		〃			

画図上に示すと同時に施行者を定めている。都市計画決定されていない道路については新住事業のなかで施行者が整備することになるが、都市計画道路については街路事業として新住事業とは別に施行するのが原則であるが、①都が単独で施行者になる場合②地元市が単独で施行者になる場合③新住事業施行者（公団）が単独で施行する場合④地元市と新住事業施行者（公団）が共同して施行する場合の4つのケースがある。（表1—7、表1—8）

② 公園

公園についても道路と同様に計画図上に配置が示され、同時に施行者が定められている。

児童公園、緑地については、新住事業として、公団が施行者となって整備しているが、都市計画決定されたあるいは予定された、中央公園、地区公園及び近隣公園については地元市が公園事業の施行者となっている。事業当初に施行された近隣公園については、新住事業施行者が施行者になっているケースもある。（表1—9）

なお、道路の施行者や公園の施行者が東京都や地元市になっている場合、新住事業施行者である公団との間で受委託契約を結び、実際の整備を公団が行うケースが多い。

③ 公共下水道

公共下水道事業という単独事業として施行される性質のものであるが協議の上実際には新住事業施行者が施行している。その計画規模は、処理面積約1,330 ha、処理人口約161,500人となっており、雨水流水算定方式、汚水量の算定の設計基準を定め、雨水管及び汚水管の断面を決定している。

〈公益的施設の整備計画〉

① 教育施設等の公益的施設について、その種類と配置及び規模について計画としている。計画図上にそれぞれの施設の位置を定めることと、標準的規模を定めている。（表1—10）

② 供給処理施設についての整備計画が示される。

イ 水道

多摩、八王子、町田新住宅市街地水道事業

として、別途事業で行われる性質のものであるが、実際には施設の設置を新住事業施行者が行っており、給水方法、設計大要（計画人口約161,500人、計画給水量、配水管延長）等について定めている。

ロ ごみ処理

ごみ焼却場の位置（都市計画決定されている）と面積及び施行者、管理者を多摩市と定めている。

ハ ガス供給

都市ガスの供給者は東京瓦斯株式会社が施行者となることを定め、供給方法や必要な施設用地（ガスホルダー用地、ガスガバナー用地）の位置等を定めている。

ニ 電力供給

電力の供給は、東京電力株式会社が施行者となること及び供給方法を定めている。

これらの新住事業に伴う諸施設の整備に関する費用負担については各々の管理者との協議が義務づけられている。

これらの諸施設の他、鉄道建設に関して協議が行われている。

(2) 施行計画協議

施行計画及び1—6で述べる処分計画の策定にあたっては、公共施設の管理者又は将来管理者や造成宅地の特定譲渡受人などと協議することが義務づけられている（新住法第26条）。

公共施設については、その引継ぎ及び管理について協議を行ない、造成宅地については、その宅地が処分されたのちの建築される施設の規模や建築時期などについての協議が行われる。

特に、道路、公園についての施行計画協議は難行したものが多く、特に道路については、「明らかに市道と見られる区画道路や住区幹線道路」と「明らかに都道とみられる都市幹線道路」以外、すなわち、地区幹線道路レベルの都市計画道路について、都道か市道かという議論が繰り返されてきた（公団、1982）。

造成宅地については、住宅建設に伴う義務教育施設などの関連公益施設整備の事業主体及び費用負担が大きな問題となった。

表 1-10 公益的施設の整備計画

名 称		配 置	規 模	備 考
教育施設	幼稚園	27箇所	約 2,800 m ² /園	平均6クラス
	小学校	25 "	約 19,000~23,000 m ² /校	18~24クラス
	中学校	14 "	約 19,000~31,000 m ² /校	12~21クラス
	高校	9 "	約 33,000~47,000 m ² /校	18~24クラス
保健医療施設	病院	3箇所	16,000~48,000 m ²	
	診療所	24 "	4,000~2,700 m ² /箇所	(地区セ, 近セ)
官公庁施設	市役所出張所	1箇所	900 m ²	(近セ)
	郵便局	12 "	170~4,000 m ² /箇所	(地区セ, 近セ)
	派出所	11 "	100 m ² /箇所	(近セ)
	消防署	1 "	約 3,300 m ²	
	消防出張所	2 "	約 1,000 m ² /箇所	
購買施設	小売店舗 (含スーパー・銀行)	18箇所	3,600~12,000 m ² /箇所	(近セ)
その他	保育所	24箇所	2,000~2,500 m ² /箇所	(近セ)
	複合施設	4 "	1,500~2,400 m ² /箇所	(注)
	児童館	9 "	1,000~1,500 m ² /箇所	(近セ)
	公民館	10 "	1,000~5,400 m ² /箇所	(近セ)
	集会所	4 "	200 m ² /箇所	(注)

(注) 複合施設は、児童館、公民館、市役所出張所等機能を併せもつ施設のこと。

集会所は宅地分譲ブロックに200戸~300戸ごとに1箇所としている。

(地区セ) (近セ) は、地区センター施設用地内、及び近隣センター施設用地内に設けられていることを示す。

公団施行地区の多摩市域約13,000戸に関連した公益施設整備事業費は表1-11のように試算され、これによる多摩市の財政収支予測は毎年約9億円の赤字額となり、30年後には累積約214億円にもなると推計されている(本間, 1976)。

こうした事態に対応した対策は1971年の初期入居当時はまだ十分な協議が行われていなかった。「小学校1校、中学校1校について、用地を当分の間無償で貸与し、施設については住宅建設者が立替施行する」(1970 長野, 奥田)などの措置がとられ、処分時期や条件については引続き協議が続けられていた。

その結果、「多摩ニュータウン要綱」(1974. 10. 14)により、地元市に係る公益的施設整備の費用

負担に関する原則が決められた。道路については「多摩ニュータウン多摩市域に係る都市計画道路等の将来管理者に関する確認書」(都, 市, 公団, 都公社, 1980年)により将来管理者に関するルールがつけられた。

なお、公園についても、管理者をめぐって協議が難行したケースがある(多摩中央公園)。

公園に関するルールとしては公園内に設置すべき運動施設等について施行計画協議が行なわれ、多摩市との間で「覚書」が交換されている(1971. 12. 25)(公団, 1982)。

(3) 公共公益施設の費用負担

「多摩ニュータウン要綱」の住宅建設に関する方針については注の6)に示してある。地元市に

表1-11 住宅建設に伴う関連公益施設整備事業費

(公団事業地域のうち多摩市域約13,000戸に関連して)

(単位: 百万円)

施設名	規模	事業費	国庫補助	都補助	地方債	関公費	一般財源	施行者負担
小学校	13校 250ℓ	(52%) 14,769	3,649	190	4,153	2,091	270	4,416
中学校	7校 123ℓ	(36%) 10,349	2,463	153	2,912	1,506	150	3,165
住区公民館	7館	(6%) 1,718	84	0	563	318	753	0
児童館	7館	(2%) 570	11	77	85	147	187	63
市役所出張所	2ヶ所	(1%) 122	0	0	33	0	89	0
給食センター	8,000食分2基	(2%) 550	34	29	148	288	51	0
その他	ごみ収集車等	(1%) 328	13	18	97	0	200	0
合計		(100%) 28,406	(22%) 6,254	(2%) 467	(28%) 7,991	(15%) 4,350	(9%) 1,700	(27%) 7,644

出典 1976 『住宅』 No.7より

対する財政措置については次の三点が決定されている。

- ① 公益的施設用地の譲渡にあたっての減額措置
- ② 施行者による施行区域内の関連公共公益施設の立替施行と償還条件の改善
- ③ 府県行政として都が行なう財政援助措置

具体的には表1-12のような措置となった。こうした措置により、主要な公共公益的の費用負担ルールが確立し、施行計画協議も進行しやすくなり、一時中断していた住宅建設⁷⁾も再開された。

表1-13に主要公共公益施設の費用負担の概略を示す。これにみるとおり、都市計画道路を含むすべての道路用地は新住事業で生み出している(本間, 1976)。また、公園や上下水道等の整備についても地元市の負担はないことがわかる。

なお、こうした解決策がとられることにより財政収支状況は一定の改善がはかられるが依然として地元自治体にとっては大きな負担とならざるを得ない。

表1-12 住宅建設及び財政負担原則 (1974)

区 分	要 綱 に よ る 措 置
1. 住宅建設のあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤整備のための計画 目標人口(A) 約41万人 ・居住人口の標準 約33万人 (Aの80%以内) 約8万8千戸 住区面積の30%以上 賃貸 55%、分譲 45%、都営住宅 20% すべて30%以上
(1) 人 口	
(2) 戸 数	
(3) 人 口 密 度	
(4) 緑とオープンスペース	
(5) 住宅の 態 様	
(6) 駐車スペース	
2. 財 政 関 係	<ul style="list-style-type: none"> 30%減額 都、公社 無償譲渡 公 団 - 50%減額 都、公社 - 3年据置22年元利均等償還 公 団 - 10年無利子据置20年元利均等償還 ・地方市が行う起債ならびに施行者立替資金の償還にあたって、東京都が毎年度その相当額を補助する。 ・初期投資による地方市の一般財源確保を図るため、東京都が無利子資金の貸付けを行う。
(1) 児童館、給食センター、住区公民館用地の減額	
(2) 学校用地の減額	
(3) 施行者立替における償還方法	
(4) 制度の創設	

出典 1976 『住宅』 No.7より

表1-13 主要公共公益施設費用負担

区 分			費 用 負 担				備 考	
			行 政 体			施行者D)		その他E)
			国 (A)	都 (B)	市 (C)			
道 路	域内	用地費 工事費	2/3			全 額 1/3	○D)は関係施行者が属地負担	
	域外	用地費 及工事費	2/3	1/3				
河 川			1/2×2/3	差 額		29.34%	○施行者負担…開発面積/流域面積×1/2=29.34% ○D)は関係施行者が負担 (都15.63%、公団11.88%、公社1.83%)	
	域内	管 渠	2/3	1/3×75/100		差 額	○D)は関係施行者が負担 処理場(都31.31%、公団60.01%、公社8.68%)	
		処 理 場 (二次処理)	3/4	1/4 75/100		差 額		
	域外	管 渠	2/3	1/3				
		処 理 場 (二次処理)	3/4	1/4				
		処理場(三次処理)	3/4	1 1/4				
公共下水道	域内		1/10×6/10			差 額	○D)は関係施行者が属地負担	
上水道	域内					全 額	○D)は関係施行者が属地負担	
公 園 (地区公園) 近隣公園			定額×1/2			差 額	○D)は関係施行者が属地負担	
清掃工事(第1期工事)				定額補助		差 額	○D)は関係施行者が負担 (都31.7%、公団59.3%、公社9.0%)	
火葬場(第1期工事)						全 額	○D)は関係施行者が負担 (都31.9%、公団59.1%、公社9.0%)	
義務教育施設	用地	都及 公社区域		1/2		1/2	○D)は住宅建設者が負担 ○D)は関係施行者による減額譲渡 ○D)は関係施行者による減額譲渡	
		公団区域	1/2×0.65 ×1/3	※←	一差 額	1/2		
	校舎 屋内体育館	2/3 1/2	※← ※←	一1/3 一1/2				
児童館	用地 建物		1/3	※← 1/3 ※←	一7/10 一1/3	3/10	○D)は関係施行者による減額譲渡	
住区公民館	用地 建物		定額補助	※← ※←	一7/10 一差 額	3/10	○D)は関係施行者による減額譲渡	
鉄 道	用地					差 額	素地価額 ○素地価額…新住宅用地買収価額と経過利子相当額 (3,000円/㎡)	
	工事	施工基面上				全 額	○D)は関係施行者が負担 (都34.5%、公団61.9%、公社3.6%)	
		施工基面下				1/2		
		粗造成				全 額	○その他…鉄道事業者に対し、資金コストが5%になるように国及び都が実際金利との差を1/2ずつ利子補給する。	

※「多摩ニュータウンにおける住宅の建設と地元市の行政に関する要綱」を適用
1976「住宅」№7より

1-6 処分計画

計画行為の最終段階がこの処分計画である。処分計画には造成された宅地の譲受人や譲受人の選定方法、公共施設の管理者が定められるほか、処分価格や譲受人との間に宅地の利用、建物の建築等に関する処分条件が決められる（公共施設については管理引継ぎという手続になる）。

この計画にしたがって、宅地が処分され、公共施設の管理引継ぎがなされて、新住事業は部分的に暫時完了していく。

譲受人の選定方法は、譲受人を特定できない場合に、譲受人の資格要件や募集方法、選考方法（優先譲渡の方法を含む）を決める（建設者、1968）。

処分価格については、1平方メートル当たりの単価で示される。また、宅地の利用目的によって、原価を基準とするものと時価を基準とするものがあり、イ、原価を基準とするもの——居住又は営利を目的としない業務の用に供されるもの。ロ、時価を基準とするもの——営利を目的とする業務の用に供されるものに分かれる。イには住宅用地や教育、社会福祉施設、官公庁施設用地等が適用され、ロには店舗用地や市場用地等が適用されている（建設者、1968）。

時価については、処分時期における類似地区の地価を参考にして決めているため、処分年度による変動があるのは当然であるが、原価についても、工事費の変動や処分時期における諸施設の利用度分の変化により改定されている。1970年度から1981年度の間5回の改定が行なわれた（公団、1982）。

その他、建築すべき建物の規模（階数、容積率、戸数）や用途、形式、構造、壁面線など決めることができる。これらは施行計画作成段階で検討され、公団の計画担当部門から、処分・管理担当部門へ申し送られる。そして処分計画に反映されるのである。これらに盛り込めない条件については、一般公募の際に応募者と公団の話し合い等を通じて、「建築に関する協定書」などを交換し、建築の誘導策をはかっている。

1-7 多摩ニュータウン新住事業の進捗状況
(公団施行地区)

新住事業の進捗状況は表1-14のとおりである。宅地の処分及び公共施設の引継ぎを通じて、新住事業としての手続は完了することになるが、1982年3月現在でみると367.31ha（公団施行地区の27.61%）が新住事業完了となる。しかし、宅地処分は306.67ha（同23.05%）、公共施設の引継ぎ実績は62.52ha（同4.70%）となっており、公共施設の工事完了公告面積が110.59ha（同21.63%）であることと比べても、公共施設の引継ぎが遅れていることがわかる。

これは公団施行区域の約64%を占める多摩市域を中心に新住事業が開始されたが、公共施設の主な管理者である多摩市の引継体制及び市の財政事

表1-14 事業の進捗状況

都市計画決定区域	(ha)			
	宅地	公共施設用地		
都市計画決定区域	2,567			
事業承認(認可)地区	2,144.1			
うち公団施行地区	1,330.4			
公団施行地区内での施行計画届出地区	1,330.39	819.18	511.21	(1982.12.7)
同 処分計画認可地区	442.27	317.03	125.23	(82.3.3)
同 工事完了公告地区	426.96	316.37	110.59	(82.7.28)
同 処分実績	} 367.31	304.67		(82.3)
同 引継実績			62.52	(82.3)

表1-15 公共施設引継総括表

1982.3.

	道路	橋 梁	公園	緑地	合計
工事完了公告面積	63.87	竣工済 80橋	45.98	0.74	110.59
引継面積	26.49	24橋	35.55	0.47	62.52

単位 ha

情の影響によるものである。しかし、入居者の増加に伴い多摩市側の管理体制の整備が求められ、公園等については、多摩市立公園条例（1972年）を制定したのに続き、開発3施行者と多摩市との間で「公園及び緑地の引継ぎに関する覚え書」（1973. 3 締結）、道路については「道路の引継ぎに関する覚え書」（1976. 2. 締結）がつけられ、公共施設引継ぎについての基本的ルールができた。

これにより、公園については1973年4月から、道路については1976年3月から引継ぎが軌道に乗った。（表1—15）

2 土地利用計画と土地処分

（5，6住区をケーススタディとして）

5，6住区は、公団施行地区にあり、行政区は多摩市域に属している。1971年に第一期入居が始まり、工事もほぼ完了し、宅地処分、公共施設の引継ぎももっともすすんでいる地区である。1970

表2—1 調査対象地の計画概要と実績

	5住区（諏訪）		6住区（永山）	
	計画	実績	計画	実績
面積	99.20 ha		154.18 ha	
居住人口 ⁽¹⁾	12,100 人	9,637 人	19,700 人	17,065 人
世帯数 ⁽²⁾		2,822		5,222
住宅戸数	賃貸	2,154		3,313
	分譲		834	1,583
計 ⁽³⁾	3,205	2,988	5,205	4,896
人口密度 (グロス)	122人/ha	97人/ha	128人/ha	111人/ha

(1)(2) 計画は1982. 3. 2の施行計画変更届出をベースとしている。

実績は1982. 7. 1現在の住民台帳による。

(3) 計画は1982. 3. 2の施行計画変更届をベースとしている。

実績は1982. 3. の実数を示す。

年にはじめて宅地処分され、すでに10年以上経過しており、新住法（第32条）の造成宅地等に関する「権利処分の制限」（いわゆる土地建物の譲渡制限）の期間が切れている宅地も多い。以下、この5，6住区をケーススタディとして、①土地利用計画と土地処分の関係、②土地処分後の利用実態について検討を行った。尚ここでいう土地利用計画は施行計画で定められたものを指す。

2—1 5，6住区の事業概要

5，6住区は、諏訪・永山地区とも呼ばれているが、ニュータウン計画以前より宅地開発適地として、公団が土地取得をはじめていた地区である。表2—1に5，6住区の事業概況を示す。人口密度計画をみると多摩ニュータウン全体（104人/ha）との比較からみても、新住事業地区の計画（101人/ha）、公団施行地区の計画（97人/ha）と比べても人口密度は高くなっている（5住区122人/ha，6住区128人/ha）。

宅地の処分及び公共施設の引継実績は図2—1，図2—2のとおりである。宅地については6住区南東部の業務施設用地（サービスインダストリー地区）を除き、ほぼ処分を完了している。道路、公園等の公共施設についても、市道部分としての引継ぎが進んでいる。

公益的施設の整備状況は、表2—2図2—3に示したとおりである。施行計画ではこの他に、幼稚園用地2ヶ所、保育園用地1ヶ所、公民館用地3ヶ所、図書館用地1ヶ所のほか診療所用地や店舗用地などが定められているものの処分されていない部分も残っている。

また、施行計画で土地利用計画になかった学童保育所が児童館に併設されている（2ヶ所）他、未処分の公民館用地と幼稚園用地内に仮設物として設置され開所している。

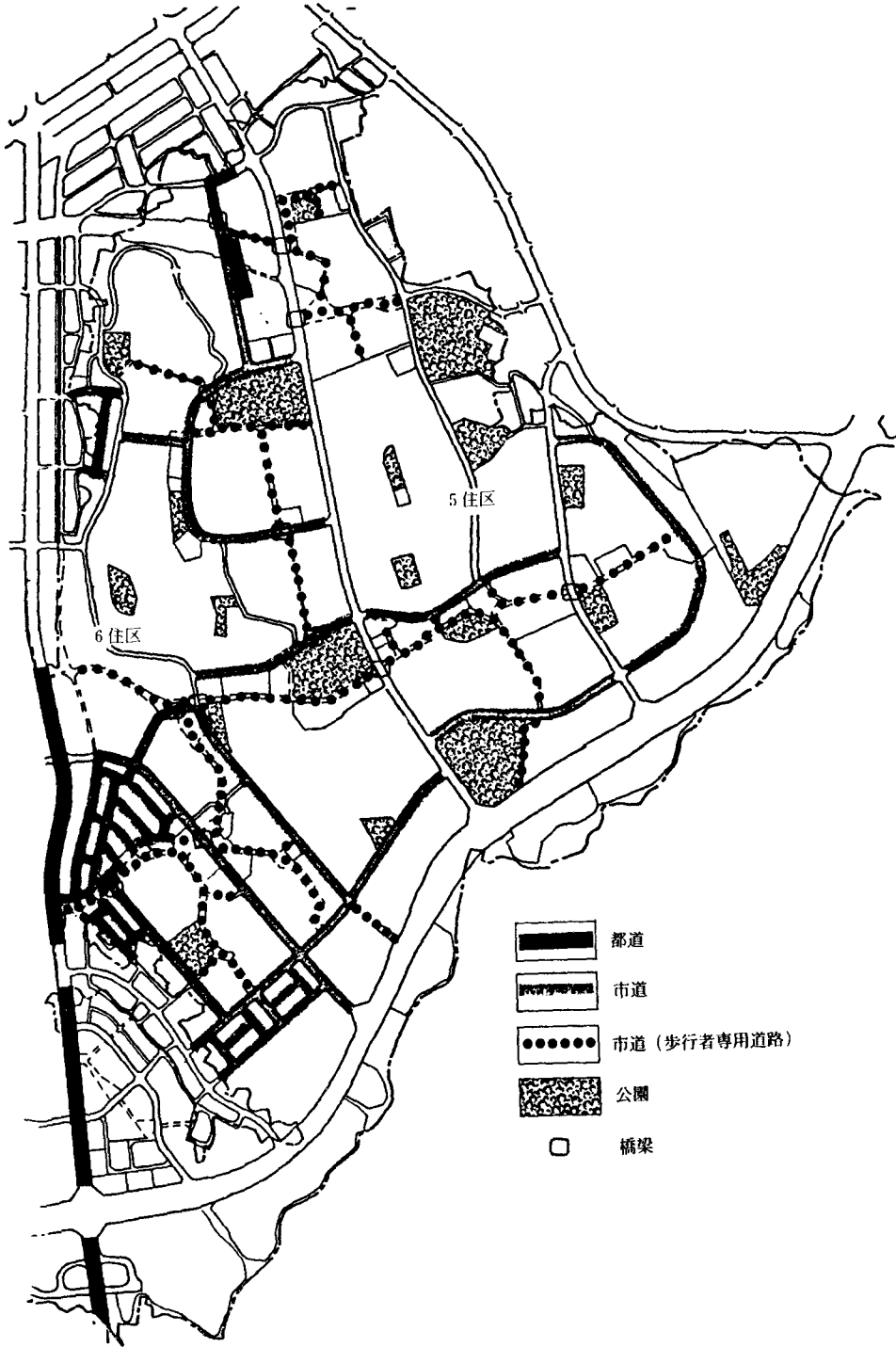


図2-1 公共施設引継実績図 (1983.3)

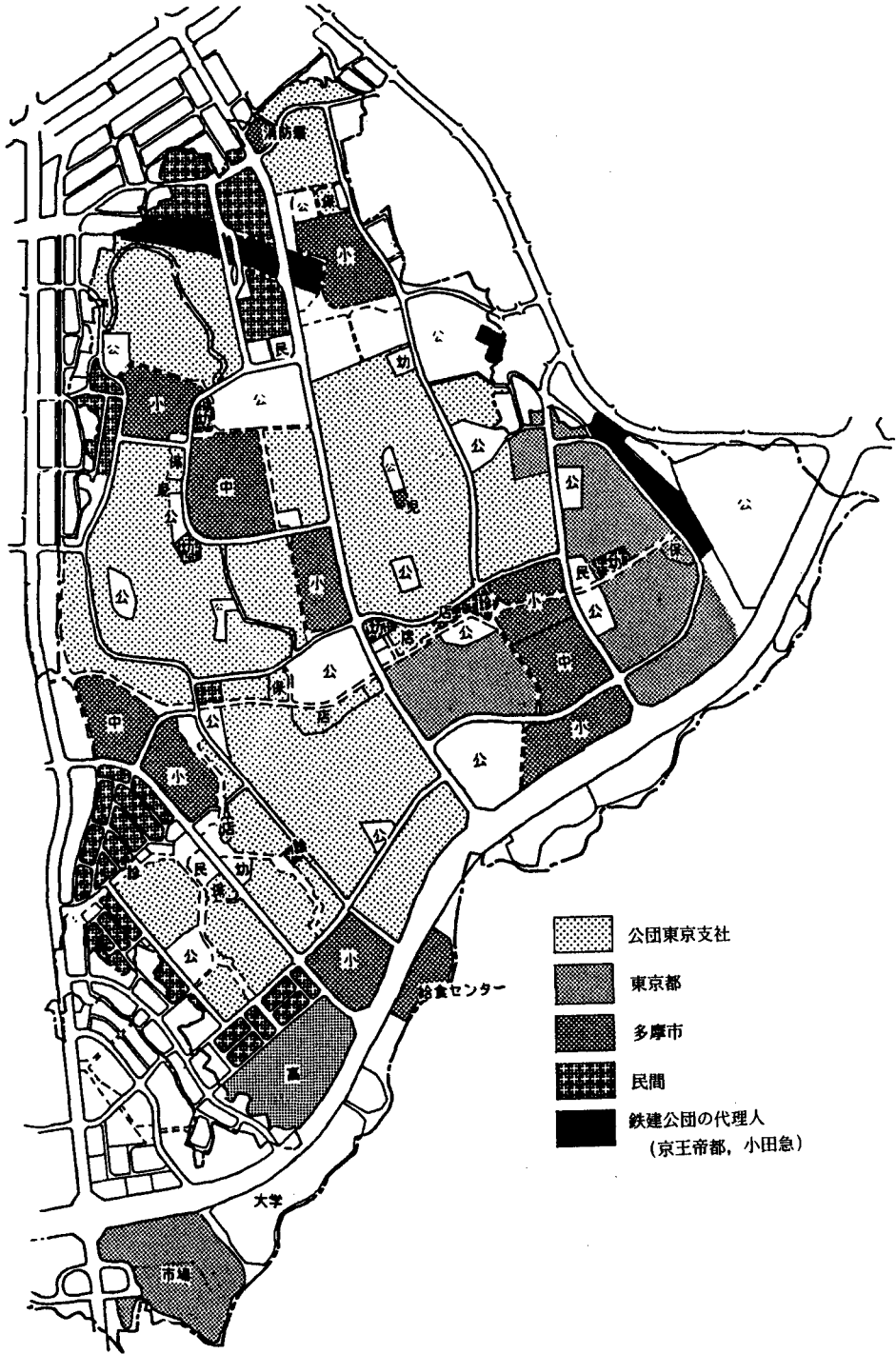


図2-2 宅地処分実績図(処分先別)

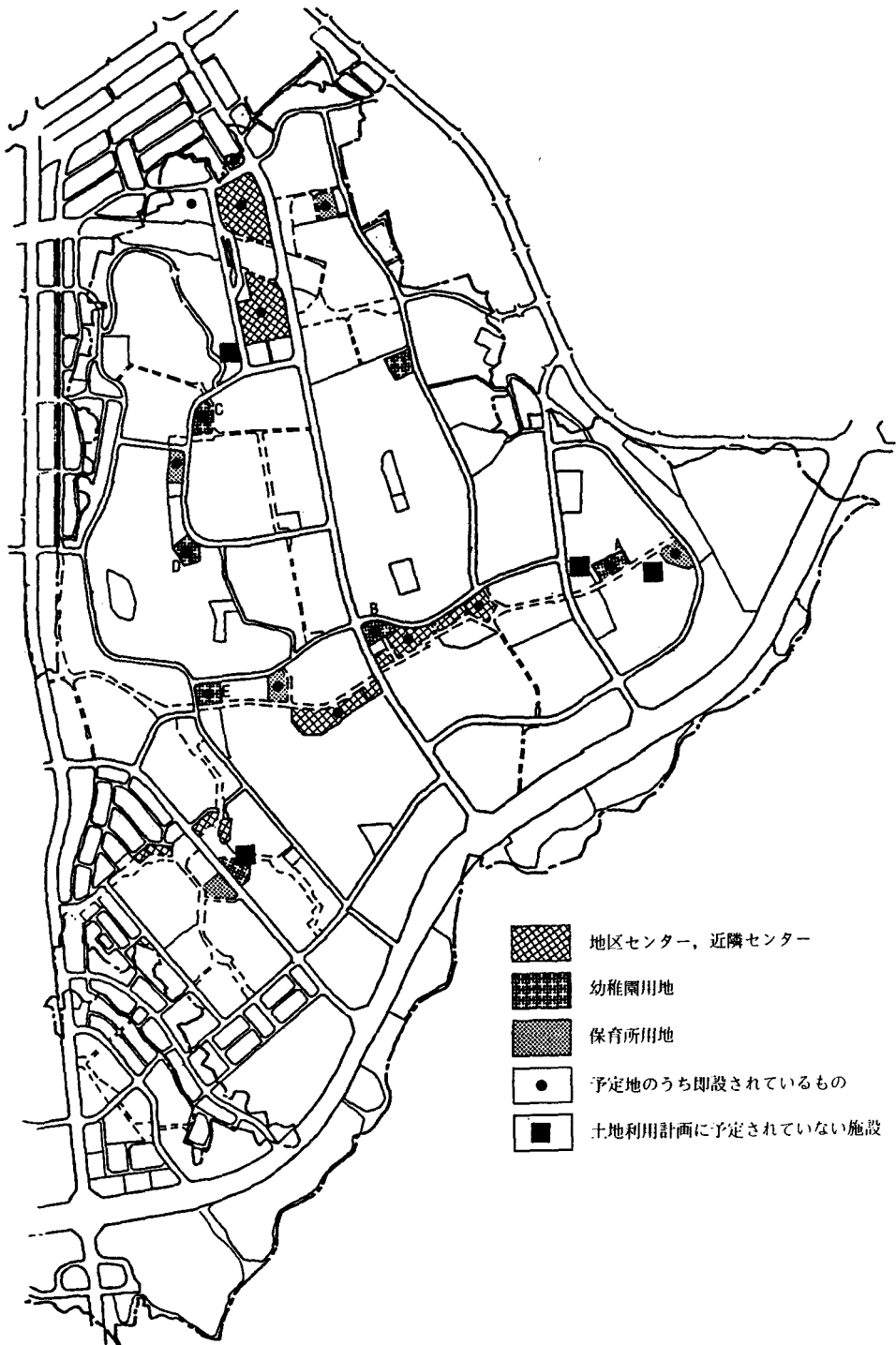


図2-3 公益施設分布状況図

表2-2 公益的施設の整備状況

施設名	5 住 区	6 住 区
幼稚園	2園(640人)	3園(960人)
小学校	3校(51クラス)	4校(72クラス)
中学校	1校(18クラス)	2校(33クラス)
高等学校		1校(30クラス)
保育園	2園(360人)	2園(400人)
児童館	1	1
店 舗	36(含スーパー、銀行)	25(含スーパー)
地区センター		店 舗87 105 診療所 4 その他14
総合病院		1(ベット数110床)
診療所	7科、8か所	3科、5か所
官公庁等	消防署1	郵便局2、派出所2 保健相談所1
公 園	近隣公園2 児童公園7	近隣公園2 児童公園7
その他	複合施設(老人福祉館、 図書館、市民ホール)	学校給食センター 市場、大学

2-2 土地利用計画の変遷

5, 6 住区については、1969年に施行計画届出がされて、その後8回にわたる変更が行なわれた。そのうち土地利用計画は6回変更届出がされているが、1977年及び1979年には大幅な変更届出を行っている。図2-4, 図2-5, 図2-6はその変更の経過を示すが、1979年以降は大きな変更はないため現在のものをあげている。

1969年の計画の特徴では、近隣センターを結ぶ動線としてしか歩行者専用道路が確保されていない。その後、1974年10月の第9回東京都南多摩開発計画会議で決定された「多摩ニュータウンにおける住宅建設と地元市の行財政に関する要綱」により、多摩ニュータウンの基本方針が大きく変更された。それらにもとづき土地利用の見直しが行なわれ1977年に変更届出がなされた。この段階での計画上の大きな変更点は、小中学校の増加、歩

表2-3 土地利用計画

(1982. 12. 7)

種 別	住 区		(1982. 12. 7)		
	5 (ha)	%	(ha)	%	
住宅用地	住 宅	40.97	41.3	62.00	40.2
	集 合 住 宅	40.35		53.13	
	独 立 住 宅	0.62		8.87	
住宅 公 益 的 施 設	教育施設	10.58	10.67	20.88	13.5
	幼 稚 園	0.85		1.10	
	小 学 校	7.13		8.96	
	中 学 校	2.60		6.14	
	高 等 学 校	-		4.68	
	養 護 学 校	-		-	
施 設	医療施設(病院)	-		1.62	1.1
	センター施設	2.24	2.25	6.04	3.9
	都市センター	-		-	
	地区センター	-		3.21	
地 用 地	近隣センター	2.24		2.83	
	墓地・寺社	-		-	
	鉄 道	2.47		1.85	
	集 会 所	-		0.02	
	供給処理施設	0.04	9.78	0.13	22.22
	水 道 施 設	-		0.05	
	その他公益的施設	7.19		20.17	
公益的施設合計	22.52	22.7	50.76		
宅 地 合 計	63.49	64 %	112.76	73.1 %	
公 路 用 地	道 路	19.97	20.14	31.06	20.15
	都 市 幹 線	9.62		10.89	
	住 区 幹 線	1.13		2.68	
	住 区 道 路	3.55		6.71	
	区 画 道 路	0.35		2.67	
	歩 行 者 専 用	5.32		7.98	
	駅 前 広 場	-		0.13	
用 公 園 地 用 地	公園・緑地	15.73	15.86	10.34	6.71
	中 央 区	-		-	
	地 区	6.46		-	
	近 隣	5.63		4.66	
	児 童	3.25		3.13	
	都 市 緑 地	0.39		2.55	
水 路	0.01		0.02		
公 共 用 地 合 計	35.71	36 %	41.42	26.9 %	
合 計	99.20	100 %	154.18	100 %	

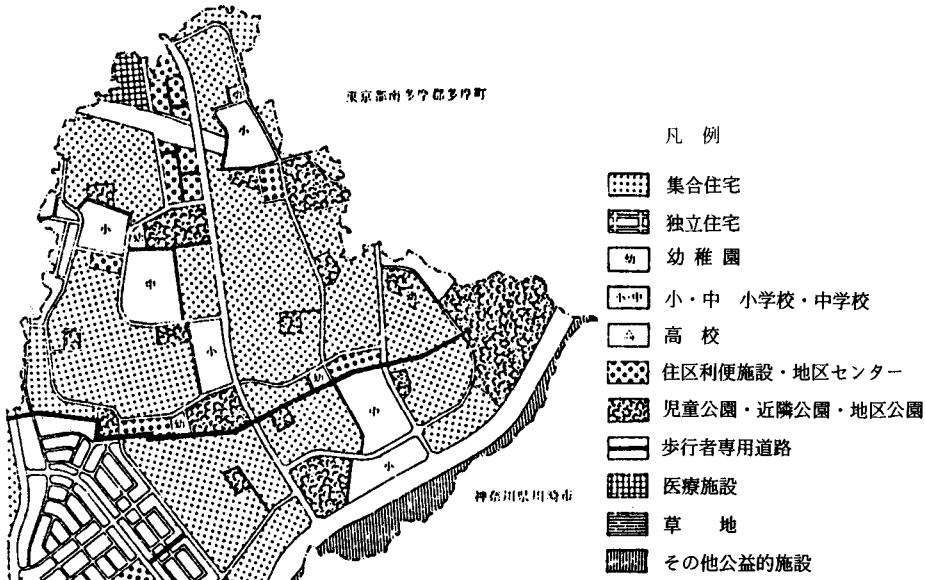


図2—4 土地利用計画図 (1969)



図2—5 土地利用計画図 (1977)

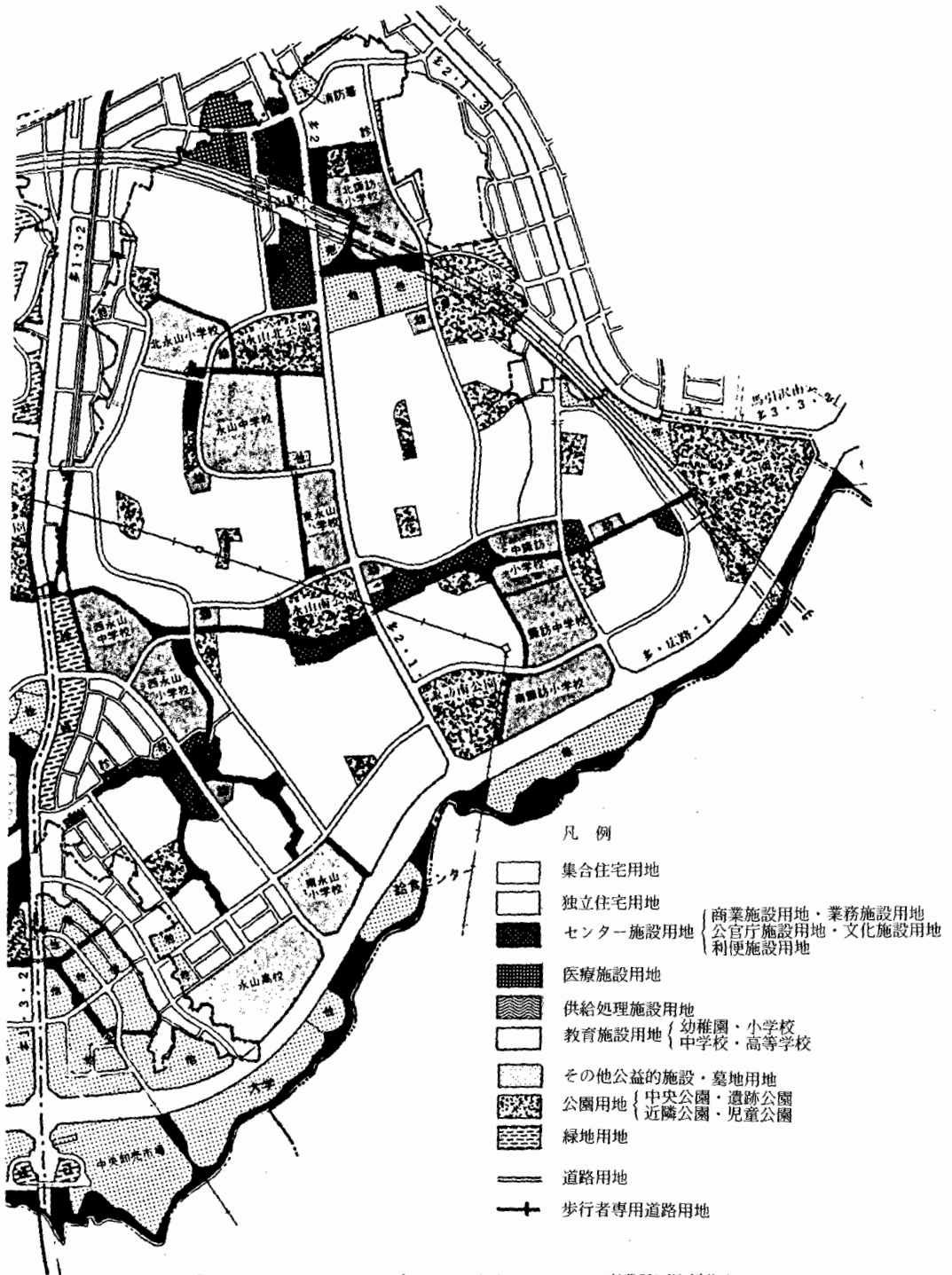


図2-4、2-5、2-6いずれも1982多摩ニュータウン事業計画資料集より

図2-6 土地利用計画図(1979)

行者専用道路のネットワーク化である。

1979年には、6住区の独立住宅用地が縮小され、低層集合住宅（永山タウンハウス）として計画変更され、それに伴う道路パターンの変更が行われた。

表2-3には土地利用計画表を示す。近隣センター用地には、店舗用地、銀行用地、保育所、公民館、児童館、診療所用地、郵便局、管理事務所等の施設用地が含まれ、計画図（1/2500～1/1000）上に詳細に表現されている。

2-3 土地利用計画に予定されていない施設の追加

既に述べたように、新住事業地区内に予定された公益的施設は、土地利用計画に表現されている。しかし、行政需要や住民要求により、土地利用計画には予定されていなかった施設がいくつか実現している。以下はその建設経過であるが、土地利用計画の変更は行っていない。（図2-3参照）

- ① 諏訪東近隣センター（都営住宅1階8店舗）
5住区の工事進行過程の中で、都営住宅居住者が諏訪近隣センターを利用するに際し、都営住宅用地と近隣センター用地をつなぐ歩行者専用道路の橋架が完成していなかったため、不便が生じていた。そこで、日常生活に最低必要な店舗を都営住宅1階部分に入居させるように設計変更された。
- ② 保健相談所（東京都日野保健所永山保健相談所）
東京都衛生局の要望により、東京支社に所管替された用地の一部と多摩市への移管を予定していた「緑地」の一部を都に譲渡し、都で建物を建設している。
- ③ 学童クラブ
 - ・諏訪南学童クラブ——5住区の公民館用地（未処分地）を多摩市が公団から借りうけ、建物を建てている。
 - ・永山西学童クラブ——6住区の幼稚園用地（未処分地）を多摩市が公団から借り受け、市で建物を建てている。その他2ヶ所が児童館に併設されている。

2-4 土地処分方法

新住事業によって造成された宅地は、処分計画に従って処分されるが、処分の方法には

- ① 一般分譲——一般公募により、譲受人を決定して処分する。
- ② 特別分譲——公募によらず、施行者が譲受人を特定して処分する。
- ③ 所管替——特別分譲の一種であるが、公団内部での宅地開発部門から住宅建設部門への処分。（書類上の処分）
- ④ 優先分譲——特別分譲に含まれるが、生活再建者のために、住居用地、店舗用地等を優先的に分譲する。

がある。5、6住区についての処分方法別、用途別処分実績は表2-4のようになっている。

新住事業によって造成された宅地は、一般原則として公正な処分を確保するため、一般から公募によって譲渡人を決定することとされている（新住法第23条）。特別分譲として、公募によらず宅地の譲受人を決定する場合は

- ① 特定の者に譲り渡すべきことが公益上要請されている場合（新住法施行令第4条第1項第一号、二号）
- ② 特定の公益的な主体については、その者に譲り渡し、その管理に委ねることが健全な住宅市街地の開発に必要な場合（同上第三号）
- ③ 造成宅地等自体についても、規模、用途等において特殊なもので、公募に適さず、特定の者に譲り渡し、その管理に委ねることが適当な場合（同上第四、五、六号）

がある（建設省、1968）。

2-5 土地利用計画と処分条件

新住事業の処分計画は施行計画で定められた土地利用計画に基づいて、処分される宅地の利用形態について、建築物の規模（階数、容積率、戸数）や用途、形式、構造、壁面線等を詳細に想定している。これらを譲受人に対して、宅地の処分にあたっての条件としている。この処分条件は、

表2-4 宅地用途別，処分方法

用途	処分方法	特別分譲		所管替
		一般分譲	優先分譲	
集合住宅			都	住
独立住宅	民		民	
幼稚園	民			
学校 (小、中、高)			市 都	
給食センター			市	
病院	民			
近隣センター用地	診療所	民		
	店舗	民	民	住
	保育所		都	住
	公民館			
	児童館		市	住
	銀行		民	
地区センター		民		
集会所			市	住
消防署			市	
市場			都	
鉄道			鉄公	
供給処理施設			民	
水道施設			都	
大学			民	
複合施設用地			市	
その他の業務施設	民			

(民) …民間 鉄公 …鉄建公団
 (市) …多摩市 (住) …住・都公団住宅建設部門
 (都) …東京都

土地利用計画を実現する手段としての働きを持っており、この点から、宅地処分にあたっての条件について検討をした。

(1) 建築義務（新住法第31条）

「宅地の譲受の日の翌日から起算して2年以内

に、処分計画で定められた規模、用途の建築物を建築しなければならない。」となっている。

(2) 権利処分の制限（新住法第32条）

譲渡制限と呼ばれる条件で、新住事業によって造成された宅地の工事完了公告日の翌日から起算して10年間はその宅地又はその上の建築物に関する権利の設定や移転について知事の承認をうけなければならない。又、処分後の宅地の利用について必要な条件を付けることができることになっている（同法32条3項）。これらの条件により、新住事業として処分された宅地建物の利用について10年間は土地利用計画が拘束することになる。

(3) 建築に関する協定書

宅地の処分にあたって、譲受人との間で建築物の建築行為について詳細なルールを協議して、協定書を取り交すことが行われている。それらの内容について概要を示すと表2-5のごとくなる。

①容積率/建ぺい率

都市計画では、永山西南部の宅地分譲地及びタウンハウス部分の第1種住居専用地域が80/40、永山地区センター周辺の近隣商業地域が300/80となっている。それ以外は第2種住居専用地域に指定されており、容積率/建ぺい率は200/60である。しかし、処分条件としてはそれよりもおおむねきびしくなっている。たとえば、一般分譲された諏訪南近隣センターの店舗用地は、都市計画では200/60となっているが、処分条件では120/60となっている。これは、二階建の共同店舗を建築するという計画意図に合わせ、また、それを担保するためである。

②施設規模

幼稚園の定員は320人/園とするという条件である。ただし、A幼稚園については、将来、5住区東側の土地区画整理事業地区の人口定着に伴って、入園対象者の増加が見込まれるため、「当分の間、定員を280人、8クラスとする」という条件となっている。

永山駅北の地区病院は、ベッド数300床を確保することを条件にして処分されている。永山地区周辺10万人の地域医療機関としての位置づけからつけられた条件である。

表2-5 建築に関する協定書の内容

	地区センター		近隣センター(諏訪南)		幼稚園		病院	
	都市計画	処分条件	都市計画	処分条件	都市計画	処分条件		
建ぺい率	% 80	% 100	% 店 60 診 60	% 60 60	A 60 C 60 D 60	40 30 40		
容積率	% 300	% 200	% 店 200 診 200	% 120 150	A 200 C 200 D 200	60 — 60		
施設規模					定員320人とする。 Aについては当分の 間定員280人、8 クラスとすること。	ベッド数を300床 とすること。		
施設の内容			店-業種を指定して 募集 診-科目を指定して 募集				総合病院、救急病院 として運営すること。	
施設の形状			店-共同店舗とする こと。 アーケードは歩 行者専用道路側 に3m以上出す こと。		B } 出入口は歩専側 C } に面すること。 D }			
その他	歩専、広場、駐車場 用地が全体の40% 以上となること。 歩専、広場用地を20 %以上とすること。 耐火		診-壁面後退は車道 から2m 隣接宅地より 1.5m 耐火		A-壁面後退、歩専 より2m 隣接宅地より 1.5m B-幹線2・1・6 から2.5m 住区幹線104 号から1.5m C-歩専より1.5m D-隣接宅地より 1.5m -児童公園との境 に柵を設置する こと。	耐火		

③施設の内容

処分された宅地に建設を予定している施設についてはその内容についてまで処分計画で定められている。店舗については業種が指定され、診療所については診療科目が指定されている。諏訪南近隣センター地区内の店舗用地、診療所用地は、公募による一般分譲であるが、公募の際に、店舗の業種や診療所の診療科目を指定して募集している。地区病院については、総合病院及び救急病院として運営することが条件となっている。

④建物の形式、構造、壁面線等

建築物をどのように建築させるかを施行者がど

こまで条件をつけるかは協定を取り交す際に論議となるところである。特に、諏訪南近隣センターの「共同店舗とする」という条件で分譲された店舗施設用地は、公団施行地区のなかでも唯一のケースである。5、6住区の他に7住区と11住区でも店舗施設用地が一般分譲され、施設が実現しているが、11住区については戸建ての店舗であり、壁面や高さも統一されていない。7住区については戸建ての店舗であるが隣接敷地境界からの壁面位置等の条件がつけられ、一応店舗の集合施設としての統一性が意識されている。

各施設とも、壁面後退の条件や構造上の条件が

つけられており、また幼稚園については出入口を歩行者専用道路側に設けることなどが条件となっている。この「建築に関する協定書」の法的根拠は、「権利処分の制限」を規定している新住法第32条3項によっており、「制限」の有効期間である10年以降には「協定書」の効力がなくなるものとされている。

2-6 土地（建物）利用に関する法的規則

処分計画、処分条件が一種の土地利用計画にもとづく土地利用、建物利用を担保する手段となっている。ここでは、都市計画法、建築基準法等の法的規則がどのように働いているか検討する。

(1) 地域地区の指定

5, 6住区にかかっている用途地域地区指定は、地区内の大部分に当中高層共同住宅地には第二種住居専用地域が指定され、容積率200%, 建ぺい率60%となっている。住宅地のうち、戸建分譲住宅地と低層共同住宅地は第一種住居専用地域、容積率80%, 建ぺい率40%となっている。その他地区センター（永山）を中心に近隣商業地域、容積率300%, 建ぺい率80%が指定されている。処分条件として付けられている「建築に関する協定書」の内容はおおむね、この都市計画規則よりは厳しくなっており、「協定書」の有効期間である10年間のうちは土地利用計画を担保するという意味での具体的効果を持たないことになる。しかし、「協定書」の有効期限が切れる宅地から、この都市計画規則の範囲で土地利用、建物利用が可能になってくるとい問題が発生する。

(2) 建築協定

6住区南部の宅地分譲地には建築基準法上の建築協定が定められている（図2-7）。この区域は公募により処分された戸建住宅地であり、募集の際に、処分条件として建築協定を準備し、分譲契約時点で譲受人の承認を得て、建築協定が締結されている。新住法の「建築義務」「権利処分の制限」の他に処分条件として建築協定を特記事項を設けた。

建築協定の主な内容は、

①敷地分割の禁止

- ②建物は一戸建とし、住居専用住宅とすること
 - ③建築物の高さは9メートル、その軒高は6.5メートル以下とすること
 - ④外壁の後退距離は隣地境界から1メートル、道路境界から1.5メートル以上とすること
 - ⑤敷地の囲障は、道路に面する側は透視可能な「さく」を併用し、高さは1.5メートル以下とすること
 - ⑥協定の有効期間は20年とすること
 - ⑦契約後協定運営委員会を設立し自主運営すること
- となっている。

また、6住区の南西部の業務施設用地でも建築協定の予定された地域がある。

建築基準法に基づく建築協定は、用途地域地区による都市計画規制より詳細な規制を法的に補完している。協定の成立は土地所有者、建物所有者等全員の合意が必要であり、処分条件と併せて合意を取って成立しているが、有効期限（20年）が切れた時点で再度全員の合意で取ることの困難さ等が予想される。

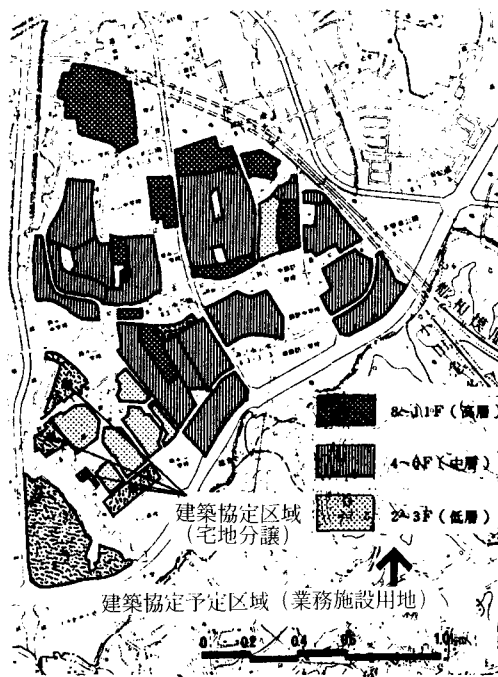
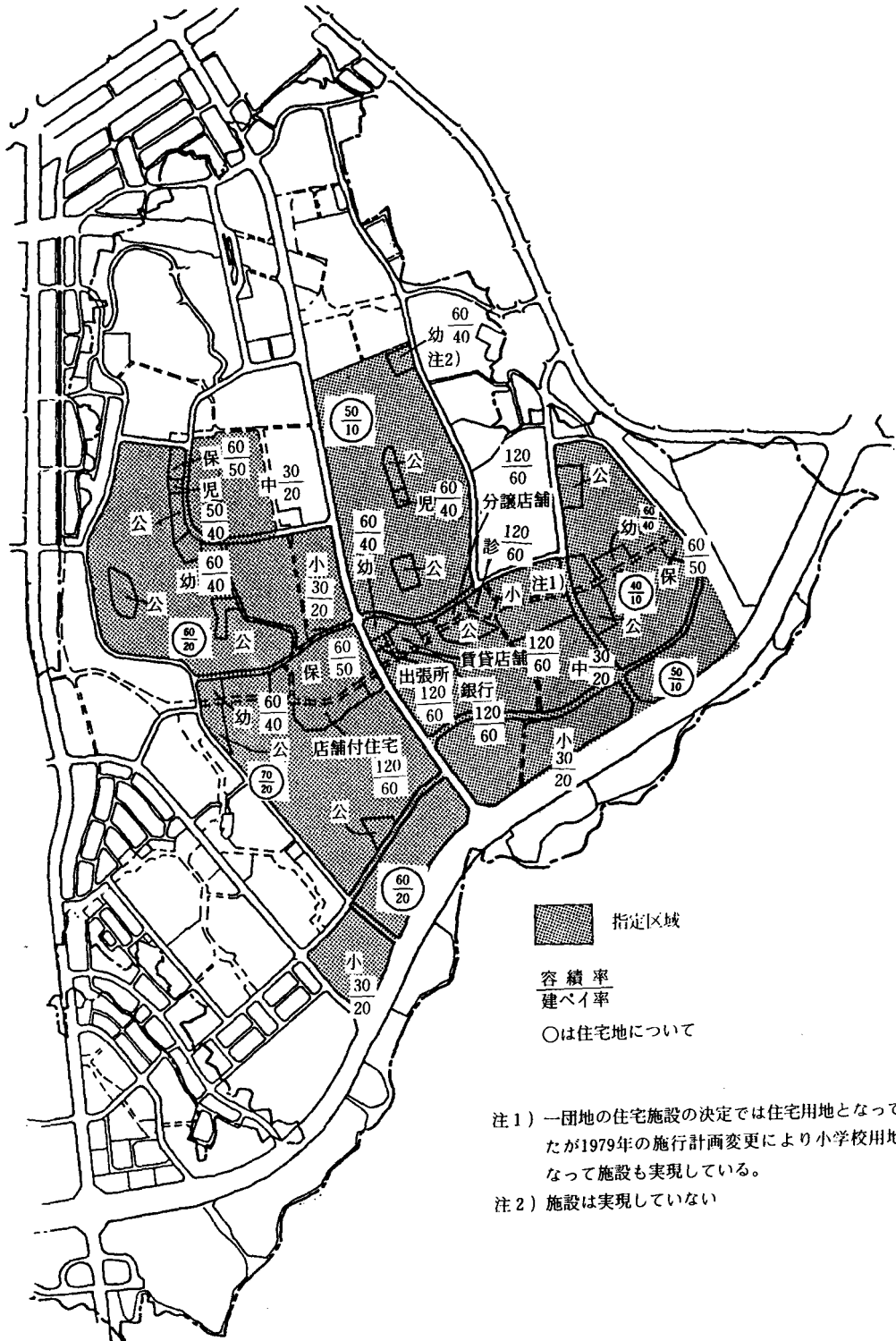


図2-7 住宅地分布と建築協定地区



注1) 一団地の住宅施設の決定では住宅用地となっていたが1979年の施行計画変更により小学校用地となつて施設も実現している。
 注2) 施設は実現していない

図2-8 「一団地の住宅施設」指定状況

(3) 一団地の住宅施設 (図2-8)

5, 6住区には都市施設として都市計画決定された「一団地の住宅施設」がある。

5, 6住区のうち公園が中高層住宅を建設している地区にかかっている。これも、用途地域地区による規制よりも一層厳しい制限がかかっている。

この「一団地の住宅施設」の都市計画決定の経緯については以下のような事情がある。

- 1973年11月20日に、建築基準法の大巾な改正(1970. 6. 1)による地域地区の指定替えが多摩ニュータウン区域内でも行なわれたが、B1地区(5, 6住区)の第1期住宅建設に着工しようとした1970年当時は旧法の住居専用地区、空地地区(第7種)が指定されており、建設計画を困難にしていた。

- 商店街をはじめいくつかの施設が、とりわけ「建ぺい率30%以下、壁面後退1.5m以上」という第7種空地地区に違反する恐れがあった。

また、地上高31mに達する高層住宅は、旧法の高さ制限20mに違反するになる。

- こうした事情から、建築基準法第86条の「総合的設計による団地の建築物の取扱い」の適用を受け空地地区等の制限を緩和するため都市計画法第11条1項8号の「一団地の住宅施設」の都市計画決定(1970. 8. 10)を受けた。

その後の公団施行の新住事業地区では、新都市計画法下の用途地域地区が指定され、このようなケースは生まれていない。その後も一団地の住宅施設の都市計画決定についての変更は行われておらず現在も生きている。その中には、「集合住宅に附帯する施設」として、道路、公園のほか小中学校、児童館、保育所などの公共側の準備すべき施設とともに幼稚園や店舗、診療所など民間に処分が予定されている施設も含まれている。これらの施設についてその位置、建ぺい率、容積率が各々の用地ごとに決められており、「一団地の住宅施設」としてかなり固い計画規則がかかっているといえる。

3 宅地処分後の利用・管理

新住事業によって処分された宅地は、工事完了の日から10年間は、その宅地及びその上の建設された建物の権利の移転については制限を受けている。また、処分条件によって、宅地の利用についても制限がある。ここではそうした条件・制約の中で実現した施設の利用や管理の実態を調査することにより、新住事業の宅地処分に伴う、土地利用、建物利用に関する制限条件が「計画」を担保するという意味でどのような働きをしているかを検討する。特に、民間に処分され利用されている宅地として、近隣センター店舗用地、地区センター、幼稚園用地をとりあげた。また、保育所も民間委託施設となっていることから調査対象にした。

3-1 幼稚園

5, 6住区には幼稚園用地が7ヶ所あり、そのうち5ヶ所が学校法人に一般分譲として処分され、開園している。処分には1970年から1973年にかけて行なわれており、いずれも10年を経過している(位置については図2-3を参照)。

幼稚園の開園後の状況を見ると(表3-2)5, 6住区にある幼稚園はすべて定員に満たない状況にあり、1982年度には入園率50%を割った幼稚園が2園みられる。また、入居開始から11年余り経過し、入居もほぼ完了している5, 6住区は、幼児発生率もピークを過ぎつつある(図3-1)。

こうした状況のもとで、未処分の幼稚園用地が2ヶ所あるが、処分、開園の見込みは立っていない。

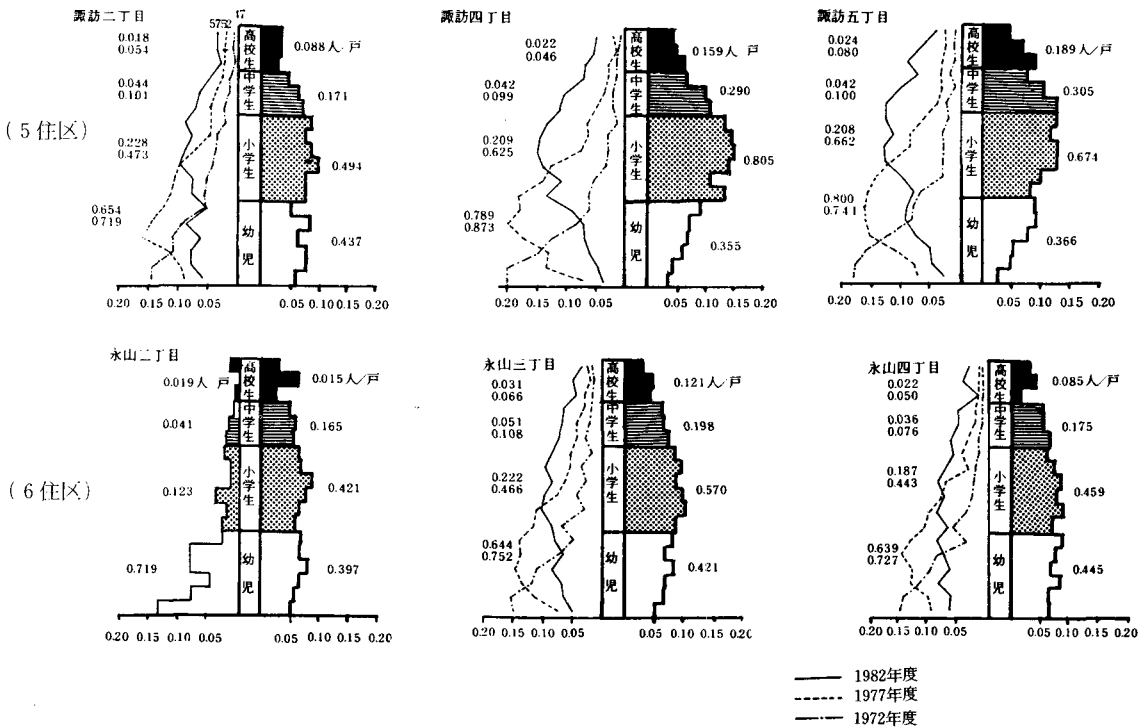
さらに、C幼稚園については、閉園の意向が出されており、1983年度の4歳児の入園募集を実施

表3-1 幼稚園用地の処分及び開口時期

	A	B	C	D	E
処分時期	1971. 10	1971. 3	1973. 4	1973. 4	1970. 12
開口時期	1972. 7	1971. 9	1974. 4	1974. 4	1971. 4

表3-2 5・6住区の幼稚園の定員及び開園状況

年度	1972	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
園児数		168	287	305	321	300	277	242	209	176	144
A 定員		200	350	350	350	320	320	320	320	320	320
入園率		84.0	82.0	87.1	91.7	93.8	86.6	75.6	65.3	55.0	45.0
園児数	172	369	362	315	303	345	323	305	291	294	304
B 定員	320	370	370	370	370	320					380
入園率	53.8	99.7	97.8	85.1	81.9	107.8					80.0
園児数			97	204	229	273	262	201	147	145	139
C 定員			320	320	240	320	320	320	320	320	320
入園率			30.3	63.8	95.4	85.3	81.9	62.8	45.9	45.3	43.4
園児数			92	201	256	296	307	300	273	228	184
D 定員			320	320	320	320	320	320	320	320	320
入園率			28.8	62.8	80.0	92.5	95.9	93.8	85.3	71.3	57.5
園児数	285	292	289	336	380	392	343	288	296	291	269
E 定員	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
入園率	89.1	91.3	90.3	105.0	118.8	122.5	107.2	90.0	92.5	90.9	84.1



1982多摩ニュータウン事業計画資料集より

図3-1 幼児～高校生の発生率分布

表3-3 5・6住区の保育所定員及び開園状況

年 度	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
園児数	188	198	195	198	192	199			192	192	186
① 定 員	200	200	200	200	200	200			200	200	200
入所率	94.0	99.0	97.5	99.0	96.0	99.5			96.0	96.0	93.0
園児数									159	157	159
② 定 員									160	160	160
入所率									99.4	98.1	99.4
園児数	186	192	187	171	176	183			189	179	169
③ 定 員	200	200	200	200	200	200			190	188	190
入所率	93.0	96.0	93.5	85.5	88.0	91.5			99.5	95.2	88.9
園児数		157	161	162	185	185			198	192	190
④ 定 員		200	150	150	150	200			200	200	200
入所率		78.5	107.3	108.0	123.3	92.5			99.0	96.0	95.0

1975年は4月1日現在 80～82年は5月1日現在 それ以外は6月1日現在

していない。そのため、1984年3月には実質上閉園となる見込みである。新住法の譲渡制限期間を過ぎているため、新住法の規定からは、土地処分、土地利用について土地所有者の裁量にまかされることになり、10年の有効期限以降は一般的都市計画規則（第二種住居専用地域、容積率200%、建ぺい率60%）の範囲でなんらかの土地利用転換が可能になる。いわば、土地利用計画から逸脱した土地利用転換が発生する事態も予想される。

3-2 保 育 所

5, 6住区には保育園用地が5ヶ所確保され、そのうち4ヶ所は公団の東京支社に処分（所管替）され、1ヶ所は東京都に処分（特別分譲）されている。現在までに4ヶ所が開所しているが、これらはすべて民間の社会福祉法人による管理・運営となっている。行政担当者である多摩市の推センをうけた社会福祉法人が、用地管理者との間で用地の賃貸契約（無償賃貸）を結び、施設を建設し、管理・運営を行なうという方法である。

保育所用地は新住事業のなかで土地利用計画として定めているが、保育所開設については、民間に委託するかどうかを含めて、多摩市の判断によっている。

保育所への入所状況は表3-3のようになっている。入所率は安定しており、ほぼ定員を満たしている。しかし図3-1で見たように、5, 6住区の乳幼児発生率もピークを過ぎつつあり、今後増加する見込みは少ない。そのため、現在のところ6住区南西部に確保され、処分（所管替）された保育所用地での保育所開設は予定されていない。

多摩市と社会福祉法人との役割分担は、入所措置、保育料の決定及び徴収、補助金の交付を多摩市で行っているほかは社会福祉法人にまかされている。

3-3 地区センター

地区センター施設用地は、永山駅を中心に南北に3.23haが確保され、商業施設、業務施設、公官庁施設、文化施設、利便施設が予定されていた。そのうち2.73haが1971～1972年度にかけ、新都市センター開発(株)に処分（特別分譲）された。

処分にあたっては、公団と新都市センター開発(株)との間で「建築に関する協定書」がとりかわされている。その内容は表2-5に示したようになっており、施設用途の具体的内容（業種や診療所の診療科目等）やその配置、設計、建設及び管理・運営はすべて同社に委されている。表3-4

に施設の概要を示す。現在の施設の建ぺい率、容積率はそれぞれ41.56%、156.09%であり、処分条件（それぞれ100%、200%）より低くなっている（なお、協定書の有効期間は締結後10年となっている）。

土地利用計画は1号館南側が図書館用地、公民館用地となっており、第3駐車場は図書館用地を公団から借用し、利用している。また、第2駐車場の月極駐車場部分は将来の施設拡張のための

リザーブ用地を兼ねている（図3-2）。

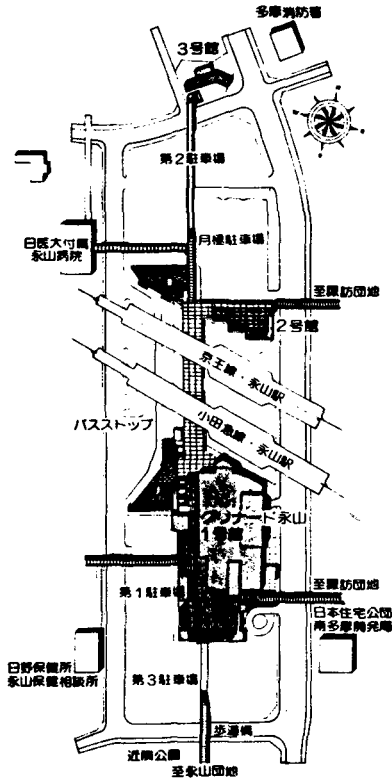
商業業務施設のほとんどは1号館に配置されているが商業施設に関しては、多摩市商業活動調整協議会との協議により、地元のテナントをできるだけ入居させるようにしている。業種構成については開店当初からほとんど変更はないが、経営者の交代は多い。特にのれん街20店舗のうち約半数は経営者が入れ替っている。

表3-4 「グリナード永山」建物概要

	1号館	2号館	3号館	計
所在地	多摩市永山1-4	多摩市永山1-3-2	多摩市永山1-2-1	
敷地面積	12,806.37 m ²	5,942.10 m ² (駐車場含む)	1,164.02 m ²	19,912.49 m ²
建築面積	6,670.70 m ²	1,178.10 m ² * 2	427.40 m ²	8,276.20 m ²
延床面積	29,522.52 m ²	890.29 m ²	667.83 m ²	31,080.64 m ²
建ぺい率	52.08%	19.83%	36.71%	41.56%
容積率	230.52%	14.98%	57.37%	156.09%
構造・規模	R C造地上6階・地下1階	R C造、平屋建	R C造、2階建	-
用途	ショッピングセンター	娯楽飲食	カーサービス	-
駐車場	2,832.13 m ² 114台	8,497 m ² *1 348台 (138台)	-	11,329.13 m ² 462台
開業	1974年10月	1974年10月	1976年3月	
テナント構成	食料品店(11) サービス店 } (7) のれん街(20) ショールーム	飲食店(6) レジャー店(1)	1号館の各階の床面積	
	飲食店(11) 業務施設(15) 衣料品店(13) 診療所(4) 文化用品店(14) 量販店(1)	計 7		
	計 96		1 F	8,796.12 m ²
			2 F	6,628.27
			3 F	6,204.65
			4 F	3,638.99
			5 F	3,678.54
			6 F	561.94
			7 F	14.01
				29,522.52 m ²

(注) * 1. 348台のうち、138台は、月極契約駐車台数を表わしている。

* 2. 建築面積が延床面積よりも多いものは、建築基準法施行令第2条第二号により「1mを越える軒、ひさしの部分」を含んでいるからである。



1982多摩ニュータウン事業計画資料集より

図3-2 地区センター配置図

3-4 近隣センター

土地利用計画上の近隣センター用地には店舗以外も含まれているが、ここでは主に店舗用地及びその施設をとりあげた(図3-3)。

5, 6住区に近隣センター内店舗施設用地として確保されたのは3ヶ所あり、そのうち、諏訪南近隣センター(5住区)及び永山近隣センター(6住区)の店舗用地が処分され、施設が実現している。永山近隣センター部分は、公団東京支社への所管替(1970年度)のち、東京支社が賃貸施設として、スーパーマーケット、住居併用店舗(高層住宅の1, 2階部分)を建設し、24店舗が入居している。諏訪南近隣センターについては、銀行用地が特別分譲(1970年度)され、店舗用地は、所管替部分(1970年度)特別分譲(生活再建措置としての優先分譲1970年度)及び一般分譲部

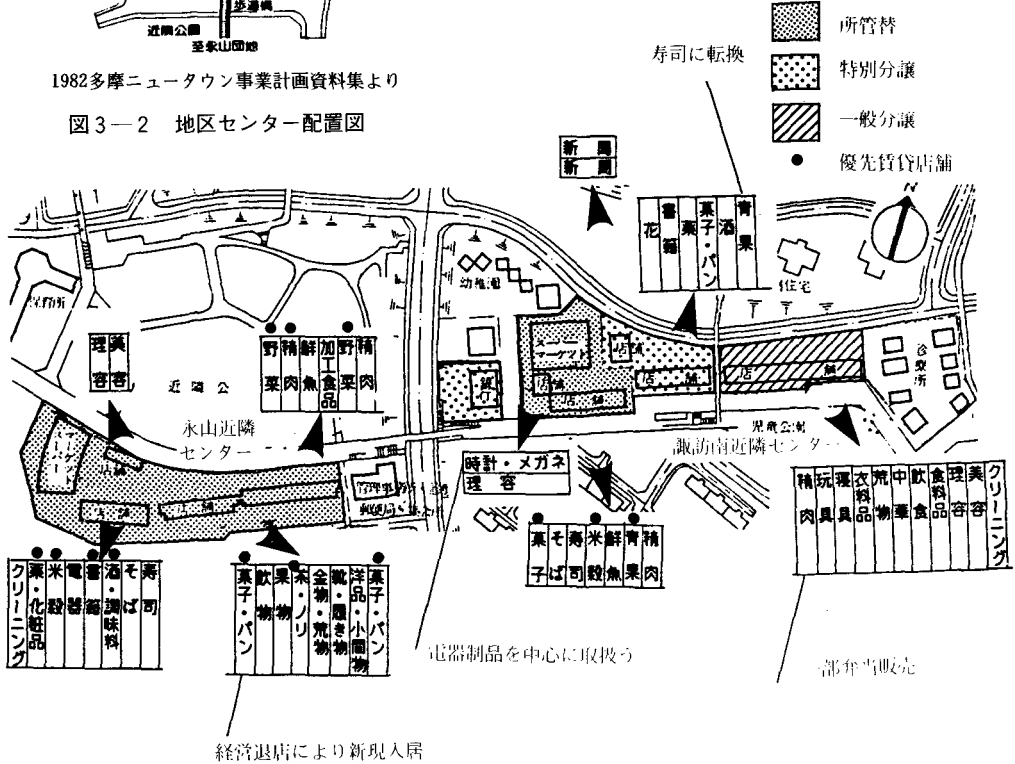


図3-3 永山・諏訪南近隣センター施設現況図

分がある。

諏訪南近隣センターの一般分譲部分は2階建住居併用共同店舗（11店舗）が建てられている。この処分条件について「建築に関する協定書」をとりかわしており、その内容は表2-5に見たとおりであるが処分からすでに10年以上を経過している。しかし、土地建物処分、利用については処分条件と異なるような転換はまだみられない。業種を変えたものが1店、取扱商品を増やしたものが1店出ている程度である。

ちなみに近隣センター地区は「一団地の住宅施設」として都市計画決定されており、現状の施設状況を大巾に変えることはできない。

おわりに ……新住事業の特徴と課題

多摩ニュータウン開発計画における新住事業について、都市計画の決定、事業計画の認可（承認）、施行計画の届出、処分計画の認可という4つの計画プロセスに視点をあてて事業経過を概括した。事実の追跡、あるいは全体の論理構成においても、不十分な点が多く残されている。しかし、不十分ながら、計画的住宅地整備手法としての新住事業の計画プロセスを全体として検討することができ、今後も続く事業の過程段階で概括整理しておくことは今後の研究に役立つものと考えている。

この概括整理のなかで明らかになった、計画的住宅地整備手法としての新住事業の特徴と課題について指摘する。

特徴の指摘にあたっては土地区画整理事業との比較を行った。土地区画整理事業も新住事業も、道路、公園等の公共施設の整備と宅地の造成、整備（もとの農地や山林を宅地としての区画、形質に整備する）を行うという点では住宅地整備手法として同じような事業手法である。

新住事業の特徴の1つは、人口、戸数計画、道路、公園等の公共施設の配置、規模の計画、土地利用（宅地利用）計画等についてとりわけ土地利用計画について詳細な計画が立てられ、また、計画そのものがきちんと現実化することである。こ

の特徴は土地区画整理事業の場合と比較するとよく分かる。土地区画整理事業地区の市街地形成が土地区画整理事業の計画（土地利用計画）から乖離していること。この現象が土地区画整理事業の計画そのものの性格に起因していることが指摘されている（波多野他，1982）。土地区画整理事業では計画の実現過程でもある、事業施行後の土地、建物利用は土地所有者の土地運用にまかされ、一般的都市計画規制（用途地域地区）の範囲で自由に行うことができ、土地区画整理事業の計画に直接的には拘束されない。すなわち土地区画整理事業の場合の計画は事業後の土地利用、建築利用によって必ずしも現実化するものとして立てられていない⁹⁾。これに比べて新住事業の場合、とりわけ施行計画で立てられる計画は、処分計画及び処分計画に基づく宅地処分を通して、計画通りに現実化するという特徴を持つ。

特徴の2点目は、1点目の特徴にもかかわるが、宅地の処分に関してである。土地区画整理事業の場合、保留地の処分を除いては、宅地の処分は事業の範囲外である。これに比べて新住事業は処分計画に基づく宅地の処分までを事業の行為として行われる。これは、土地区画整理事業の場合の土地所有者はもとの土地所有者であり多元的な土地所有形態であるのに対して新住事業の場合、もとの土地所有者から事業施行者が買収、収用によって土地を取得し、事業施行者が土地所有者という一元的な土地所有形態であるという制度上の違いによっている。土地区画整理事業では個々の土地所有者の宅地処分は事業後、事業の範囲外の行為として行われその行為は直接的には土地区画整理事業の計画に拘束されない¹⁰⁾（波多野，1983：106）。新住事業での宅地処分は土地利用計画に基づく処分計画によって行われ土地利用計画の内容が処分条件として付けられている。すなわち、宅地処分が計画現実化を担保していることになり、この計画現実化の保障が詳細な計画策定を可能にしているともいえる。

以上のように土地区画整理事業と比較して新住事業の方が計画的住宅地整備手法としてみると、一貫した計画性という点で優れているといえる。

しかし、一方、そうした手法から発生する問題点も指摘される。

問題点の1つは、土地利用に関する計画的な拘束が事業後の土地利用の柔軟性を欠くことである。新住事業では土地利用計画で定められた利用目的以外に宅地処分されない。あるいは、宅地処分後（正確には工事完了公告日より）10年間は宅地譲受人は権利の移動が制限され、処分条件として付けられた宅地の利用に関する規制を受けるといった計画的拘束は、計画になかった居住年数に伴う住民の新たな施設要求への対応の問題（本報告では2—3で事例をあげている）や、宅地譲受人が、宅地処分の条件での利用維持が困難になるケースへの対応の問題（本報告では3—1で事例をあげている）等が発生する。

問題の第2点目は、先に述べた、新住法第32条の「権利処分の制限」に基づく10年間の計画的拘束力が切れた後の土地利用計画担保の問題である。10年の期限が切れた後、とりわけ民有地となった宅地での利用に関する規制は一般的都市計画規制（用途地域地区）の範囲で自由に行われることになり、詳細な土地利用計画を担保する点で難しい状況が生れることが予想される。本報告の5、6住区では特殊な経過もあり「一団地の都市施設」の都市計画決定がされている地区がある。この地区については10年の期限後についても、一般的都市計画規制より詳細な計画規制が働くことになる。10年間維持されてきた土地利用計画はいわば10年以降も守るべき社会的規範になっているとも考えられ、この時点で一般的都市計画規制に加えて詳細な計画規制（地区計画制度等）を適用することも必要となると考えられる。

謝 辞

末筆ながら、本調査にあたり、資料提供や貴重な御意見をいただきました、住宅・都市整備公団南多摩開発局、東京都南多摩新都市開発本部の方々に感謝申し上げます。

注

- 1) 施行予定者を定めて、新住事業の予定区域を都市計画として定めることになっている。都市計画法改正で追加されたものである。多摩ニュータウンの新住事業都市計画決定の当時はこの規定はなく、1963年の開発方針について都・建設省・公団の三者協議の段階で用地買収の資金力、技術力が勘案されて上記三者による予定区域が決められていた。（川手、1980：79）
- 2) 計画目標人口は許容計画人口を示しており、新住事業としては許容計画人口の80%、26万人を居住計画人口として予定している。尚、表1—1で見た通り、区画整理区域内の居住計画人口が53,000人となっているため、多摩ニュータウン全体の居住計画人口は313,000人となる。
- 3) 公共施設の配置及び規模の備考欄には、都市計画道路、都市計画公園として決定されている路線番号、公園番号及び名称を示した。
- 4) この地区は酪農を守りたいという地元農家の反対が強く、事業認可ができていたが、現在一部地区を新住事業区域から除外し市街化調整区域に変更して事業認可するという動きがみられる。
- 5) 改正前の新住法に規定されている事業計画（旧新住法第21条）というのは、ここでいう事業計画とは性格、内容を異にする。施行計画に対応するものである。
- 6) 都知事が主宰し、副知事、関係市長及び施行者の長などにより構成されている。この要綱で確認された内容は以下のごとくである。
 - ① 居住人口は、計画目標人口の80%または人口密度120人/haを標準とする。
 - ② 1住区は原則として1中学校、2小学校とする。
 - ③ 緑とオープンスペースは住区面積の30%以上とする。
 - ④ 住宅の賃貸と分譲の比率を55：45とする。
 - ⑤ 都管住宅戸数は全体の20%とする。
 - ⑥ 住宅の規模は3DKを主体とする。
 - ⑦ 業務施設用地をできるだけ確保する
 - ⑧ 将来にそなえて、公益的施設用地として住宅地面積の10%程度をリザーブ用地として確保する。

- 7) 1973年に地元市から、行政区域の統合、鉄道、病院建設の促進及び地元市の行財政補完の4つの問題について要請があり、1974年11月まで住宅建設が中断していた。(本間, 1976)
- 8) 新都市センター開発(株)は、多摩ニュータウンが「従来の住宅団地の規模をはるかに超えて、いわば都市的規模で建設されているため、いままでの住宅団地に設けられていた近隣ショッピングセンター等の日常生活圏的な便利施設のみでは、多岐にわたる住民の要請を充足することはむずかしい」(会社案内)ことから、公団との連携も考慮し設立された会社である。株主構成を示すと次のとおりであり、公団が株金額の34.4%を占めている。

株主構成

区 分		株主数	金 額 (百万円)	比 率 (%)	
公共部門	日本住宅公団	1	824	34.4	
民間 部 門	金 融 機 関	長期信用銀行	3	420	17.5
		都市銀行	13	504	21.5
		信託銀行	7	168	7.0
		生保会社	20	324	13.5
	損保会社	2	8	0.3	
	公 益 事 業	2	152	6.5	
合 計		48	2,400	100.0	

- 9) 土地区画整理事業では制度的に事業計画のなかで土地利用計画がきちんと位置づけられておらず、一般に事業計画書の参考附図として土地利用予想図が作成されている。公園・緑地の配置、小・中学校施設等の配置(保留地や自治体が用地として取得している土地)の他の一般の土地所有者の換地部分については、住宅地(1戸建住宅地)と商業地の2区分程度の土地利用計画であり、事業後の土地利用、建物利用では1戸建住宅地として計画されているところに商業的利用が発生したり、マンション、アパート等が建つということが起る。

- 10) 土地区画整理事業の場合も、保留地の処分は事業のなかで行われ、土地利用、建物利用について条件を付ける場合がある。(波多野, 1983:105)

文 献 一 覧

- 川手昭二
1980 「多摩ニュータウンにおける土地利用計画の機能」『総合都市研究』第10号 78—90
建設省計画局宅地開発課
1968 「解説 新住宅市街地開発法」
住宅・都市整備公団南多摩開発局
1982 多摩ニュータウン事業計画資料集
東京都南多摩新都市開発本部
1974 「多摩ニュータウンにおける施策別住宅および関連公共公益施設建設に伴う、地元自治体財政予測の調査研究報告書」
1982 「事業概要」昭和57年版
長野隆一・奥田 康
1970 「多摩ニュータウンにみる関連公共施設等整備に関する問題点」『宅地開発』第20号 15—19
波多野憲男・宮下泰昌
1982 「多摩ニュータウン土地区画整理事業地区の市街地形成に関する調査」『総合都市研究』第15号 P.P. 59—87
波多野憲男
1983 「効外地土地区画整理における土地利用転換過程に関する研究」『日本建築学会論文報告集』第323号 P.P. 99—108
北条晃敬
1980 「多摩ニュータウンの建設経過と課題」『総合都市研究』第10号 69—77
本間義夫
1976 「多摩ニュータウンにおける実態」『住宅』VOL. 25 No 7 19—25

THE SURVEY ON THE IMPROVEMENT OF RESIDENTIAL
ENVIRONMENT OF THE AREA DEVELOPED BY
“SHINJYŪ-JIGYŌ” IN TAMA NEW TOWN

Norio Hatano* and Masayoshi Sato**

*Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University

**Graduate School of Engineering, Tokyo Metropolitan University

Comprehensive Urban Studies, No.19, 1983, pp.3-43

This report is one of a series which includes previously published reports entitled “The Formation of Housing Tracts Developed by the Private Enterprise and Improvement of Residential Environment” (*Comprehensive Urban Studies*, No.10,1980) and “Survey on the built-up process of the area developed by Land Readjustment in Tama New Town” (*Comprehensive Urban Studies*, No.15, 1982).

Based upon the Shinjyū-jigyō (compulsory purchase method) of Tama New Town development project, we summarized and made clear the four levels of operations in the project; town planning (determination) of urban development projects, approval of such projects, registration of the plan of execution, and approval of transfer programs. Based upon this survey and research, we made clear the distinctive points and problems of the method of land use of the area planned by Shinjyū-Jigyō.

An outline is as follows.

- 1) Among the many programs, particularly the land use plan was drawn up in great detail. This shows the operational aspects of Shinjyū-Jigyō. Conditions as to when the land may be transferred are included based upon the transfer program, and works as the projective restriction when the land is used based upon use plan. Further, this projective restriction is capable to build up the detail land use plan.
- 2) One of problems of Shinjyū-Jigyō is the lack of flexibility to correspond to the needs of public facilities, which will be incurred from the inhabitants daily life. The sharp projective restriction on the land use does not take into consideration this question.

The second problem is that this sharp projective restriction is valid for only ten years, as is provided for in Shinjyū-Jigyō Law. After that, new way of projective restriction for the land use become essential.