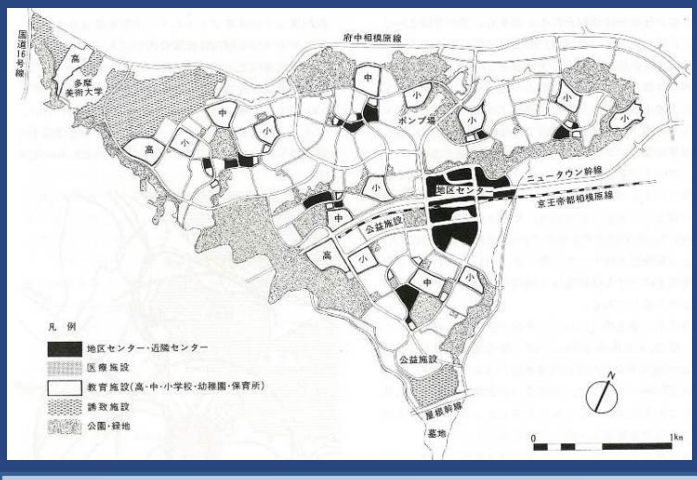
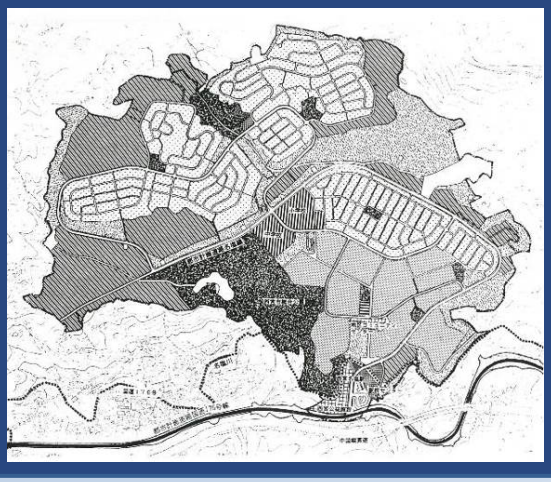
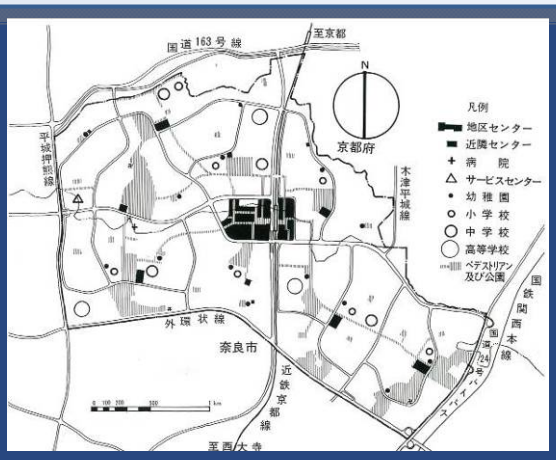
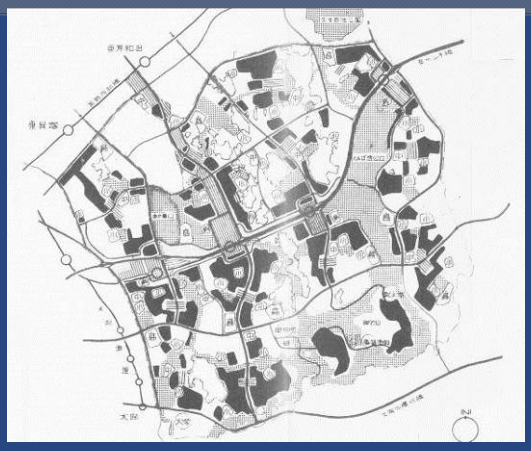


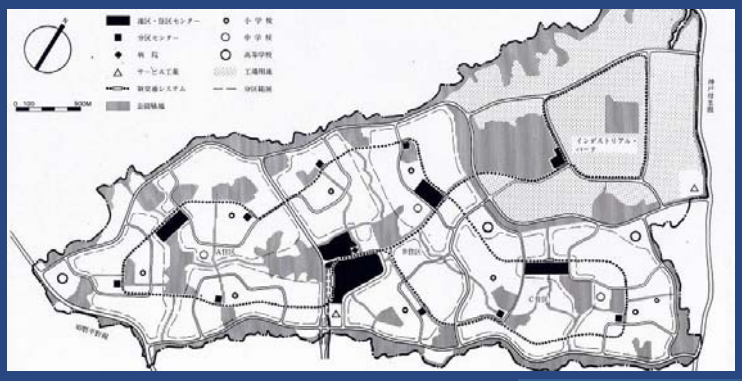


市浦ハウジング＆プランニング叢書

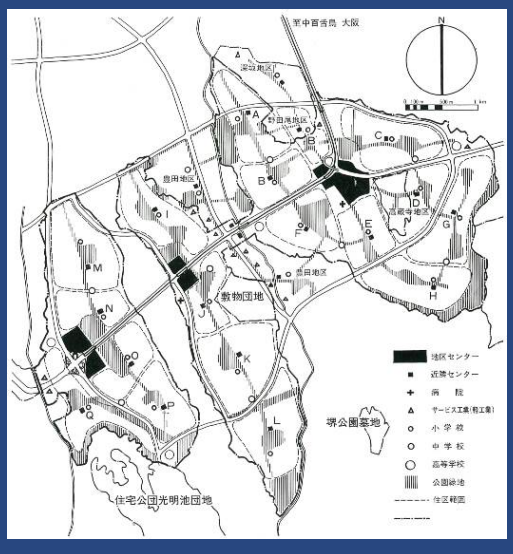
日本のニュータウン開発と（株）市浦ハウジング＆プランニングの取り組み

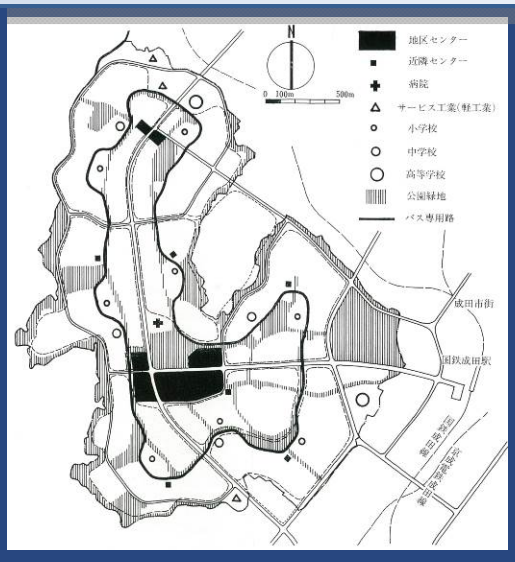


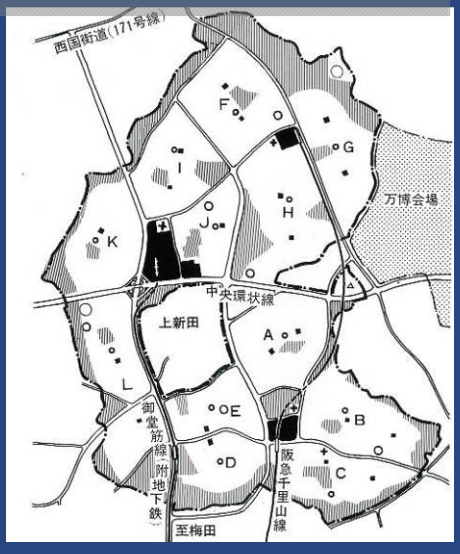




佐藤健正＋（株）市浦ハウジング＆プランニング







はじめに

当社がわが国のニュータウン第１号である千里ニュータウンの計画・設計に参画したのは1961 年のことで、以来半世紀を超える年月が経過している。これ以後、ニュータウンの計画・設計は当社の業務の主要な柱となり、今日まで当社は国内の主要なニュータウンはもとより、海外のプロジェクトを含めて数多くのニュータウンプロジェクトに取り組んできた。

わが国のニュータウン建設は、高度経済成長期の人口の大都市集中とこれに伴う住宅不足に対する対応策としてスタートしたが、その後、経済情勢の変化や人口移動、住宅・宅地需要動向の変化、産業構造の変化など、ニュータウン建設を巡る環境は時代とともに大きく変化してきた。ニュータウン建設の目的やその性格も各時代で大きく異なっている。

本書では、戦後日本のニュータウン開発の変遷とともに、各時代を通じて当社が取り組んできたニュータウン計画・設計の歩みを紹介することとしたい。

もくじ

はじめに

第Ⅰ部　戦後日本におけるニュータウン開発の変遷 …… 1

1　**ニュータウン建設の始動期**（1955～64） …… 4
（１）1955～64 年の社会経済ー戦後復興から高度経済成長へ （２）住宅建設十箇年計画と日本住宅公団の誕生（３）大都市圏計画の成立とその変容：（４）わが国のニュータウン第１号：千里ニュータウン （５）ニュータウンの日英比較

2　**大規模ニュータウンの展開期**（1965～74） …… 10
（１）1965～74 年の社会経済とニュータウン開発の動向 （２）高蔵寺ニュータウン（３）多摩ニュータウン （４）筑波研究学園都市（５）西神ニュータウン（６）港北ニュータウン

3　**ニュータウン建設の転換期**（1975～84） …… 19
（１）1975～84 年の社会経済ー「量」から「質」への転換期 （２）宅地開発公団の設立と住宅・都市整備公団の発足 （３）千里ニュータウン：既存住宅の住戸改善への取り組み （４）多摩ニュータウン：住宅・住環境水準の向上への取り組み

4　**ニュータウン建設の新展開期**（1985～94） …… 23
（１）1985～94 年の社会経済ーバブル経済の発生から崩壊へ（２）民間活用・公民連携プロジェクトの推進 （３）多機能複合都市への事業展開 （４）サイエンスシティプロジェクトの展開 （５）ニュータウンから自立都市圏形成へー「多摩」と「つくば」 （６）関西文化学術研究都市

5　**ニュータウン事業の収束・ニュータウン再生の始動期**（1995～） …… 30
（１）1995 年以降の社会経済ーバブル崩壊から失われた 15 年へ（２）都市化社会から都市型社会への移行と都市政策の転換 （３）都市再生の推進ーコンパクトシティの形成へ （４）UR 都市機構の成立とニュータウン事業の収束 （５）千里ニュータウン：ニュータウン再生への取り組み

第Ⅱ部　市浦ハウジング＆プランニング：ニュータウン計画・設計の歩み …… 36

1　**ニュータウン建設の始動期**（1955～64）
（１）千里ニュータウン …… 38
（２）明石舞子ニュータウン …… 40
（３）金岡東ニュータウン …… 41

2　**大規模ニュータウンの展開期**（1965～74）
（１）泉北ニュータウン …… 42
（２）平城・相楽ニュータウン …… 44

（３）成田ニュータウン …… 45
（４）多摩ニュータウン …… 46
（５）須磨ニュータウン・高倉台 …… 48
（６）芦屋浜ニュータウン（芦屋浜シーサイドタウン） …… 49
（７）西神ニュータウン …… 50
（８）泉南ニュータウン（構想） …… 52
（９）マシャッド・ニュータウン（イラン） …… 53

3　ニュータウン建設の転換期（1975〜84）
（１）香椎浜ニュータウン …… 54
（２）厚木ニュータウン（厚木ニューシティ森の里） …… 55
（３）和泉ニュータウン（トリヴェール和泉） …… 56
（４）仰木ニュータウン（レークピア大津仰木の里） …… 57

4　ニュータウン建設の新展開期（1985〜94）
（１）西宮名塩ニュータウン（創造の丘ナシオン） …… 58
（２）阪南ニュータウン（阪南スカイタウン） …… 59
（３）関西文化学術研究都市（けいはんな学研都市） …… 60
（４）国際文化公園都市（彩都） …… 62
（５）幕張新都心住宅地（幕張ベイタウン） …… 64
（６）”神戸三田”国際公園都市・カルチャータウン …… 66
（７）北九州学術・研究都市 …… 68
（８）広島西部丘陵都市（ひろしま西風新都） …… 69
（９）セルポン・ニュータウン（インドネシア） …… 70
（10）タンゲラン・ニュータウン（インドネシア） …… 70

5　ニュータウン事業の収束・ニュータウン再生の始動期（1995〜）
（１）神戸市東部新都心（HAT 神戸）住宅地 …… 71
（２）多摩ニュータウン：事業の集大成および再生 …… 73
（３）明石舞子ニュータウン再生 …… 74
（４）千里ニュータウン再生 …… 75
（５）泉北ニュータウン再生 …… 76
（６）ホアラック・ソンマイ新都市（ヴィエトナム） …… 77
（７）上海・旗中森林体育城馬橋ニュータウン（中国） …… 78
（８）上海・モデル居住区浦江鎮基地（中国） …… 79

おわりに …… 80

（参考）市浦ハウジング＆プランニング：ニュータウン関連業務リスト …… 81

第Ⅰ部　戦後日本におけるニュータウン開発の変遷

第二次世界大戦のわが国でニュータウン開発への取組みが開始されたのは、戦後復興が一段落し高度経済成長期の幕開けとなった 1955（昭和 30）年のことであった。以来今日までに 60 年の歳月を経ているが、この間の日本のニュータウン開発の変遷は次の５つの時代区分によって捉えることができる。

① **ニュータウン建設の始動期**（1955～64）：戦後復興から高度経済成長への移行期、大都市圏での住宅不足の解消を目指して、日本住宅公団（1955 年設立）による大規模な都市開発事業が開始され、わが国のニュータウン第１号千里ニュータウンが誕生した時代

② **大規模ニュータウン事業の展開期**（1965～74）：高度経済成長と大都市圏への人口移動が続くなか、高蔵寺、泉北、多摩、筑波、千葉、西神、北摂、港北など、わが国を代表する大規模ニュータウンの建設が集中的に進められた時代

③ **ニュータウン建設の転換期**（1975～84）：大都市圏での住宅不足の解消、二度にわたるオイルショック（1973, 79）を経て、人口移動の動きや住宅・宅地需要の動向が大きく変化し、住宅政策の課題が「量的充足」から「質的向上」へと移行したことで、ニュータウン事業が方向転換を迫られた時代

④ **ニュータウン建設の新展開期**（1985～94）：複合多機能都市への転換が図られ、高度情報化、ハイテク産業化を背景にサイエンスシティなど新しいタイプのニュータウンが誕生した時代

⑤ **ニュータウン事業の収束・ニュータウン再生の始動期**（1995～）：都市化社会から都市型社会への移行やバブル経済崩壊後の経済環境の変化に伴ってニュータウン事業の収束が図られ、初期のニュータウンにおけるニュータウン再生が開始された時代

以下においては、各時代におけるニュータウン開発とこれを取りまく経済社会状況の変遷を概観する。

日本のニュータウン開発の時代区分

時代区分	ニュータウン建設の始動期	大規模ニュータウン事業の展開期	ニュータウン建設の転換期	ニュータウン建設の新展開期	ニュータウン事業の収束・ニュータウン再生の始動期
期　間	1955～64	1965～74	1975～84	1985～94	1995～
関連事項	日本住宅公団発足（1955） 国民所得倍増計画（1960） 宅地総合対策（1960） 新産都市建設促進法（1962） 新住宅市街地開発法（1963） 工業特別地域整備促進法（1964）	都市計画法制定、線引き制度等の施行（1968） 新全国総合開発計画（1969） 第1次石油危機（1973） 大都市圏で１世帯１住宅達成（1973） 地域振興整備公団発足（1974）	宅地開発公団発足（1975） 「高遠狭」・未入居問題発生(1976) 第２次石油危機（1979） 住宅・都市整備公団発足（1981） テクノポリス法（1983）	新住法改正：特定業務施設の導入（1986） 民活法（1986） 頭脳立地法（1988） リオ地球サミット（1992） バブル経済の発生と崩壊（1986-91）	阪神・淡路大震災（1995） 都市基盤整備公団発足（1999） 都市再生基本方針（2002） 都市再生機構発足（2004） ニュータウン再生グランドデザイン（2005）
ニュータウンの特徴	近隣住区の計画、歩車分離システムなど、住宅都市計画手法の基礎の確立	住宅単一機能型 NT 公共賃貸住宅中心の構成 住宅都市計画の概念、手法の多様な展開	地域振興型 NT の展開 量から質への転換、接地型住宅、戸建持家へのシフト 住宅の規模増、デザインの向上	複合多機能型 NT への事業転換 サイエンスシティ開発の進展 民間活用・公民連携型開発の展開 大都市臨海部開発の進展	初期建設 NT における高齢化、人口減少、オールドタウン化の進展 ニュータウン事業の収束・ニュータウン再生の始動
代表的なニュータウン（事業着手年度）	常磐平（1955～） 多摩平（1955～） 香里（1957～） 東急多摩田園都市（1959～） 千里NT（1960～） 明石舞子 NT（1960～） 須磨 NT（1961～）	高蔵寺NT（1965～） 泉北NT（1965～） 多摩NT（1966～） 筑波研究学園都市（1968～） 成田 NT（1968～） 千葉NT（1969～） 平城・相楽 NT（1970～） 西神NT（1971～） 北摂NT（1971～） 港北NT（1974～）	長岡NT（1975～） いわきNT（1975～） 竜ヶ崎NT（1977～） 西宮名塩 NT（1978～） 厚木森の里（1980～） 吉備高原都市（1980～） 加茂学園都市（1980～） 幕張新都心（1983～） 和泉NT（1984～）	播磨科学公園都市（1985～） 関西文化学術研究都市（1987～） 東京臨海副都心（1990～） 広島西部丘陵都市（1990～） つくばエクスプレスタウン（1993～） 国際文化公園都市（1994～） 北九州学術・研究都市（1995～）	神戸市東部新都心（1995～） 明石舞子 NT 再生計画（2004） 千里ニュータウン再生指針（2007） 泉北 NT 再生グランドデザイン（2012～） 多摩 NT 再生プロジェクト（2013～）

注）網掛けは当社が計画・設計に参画したプロジェクトを示す。

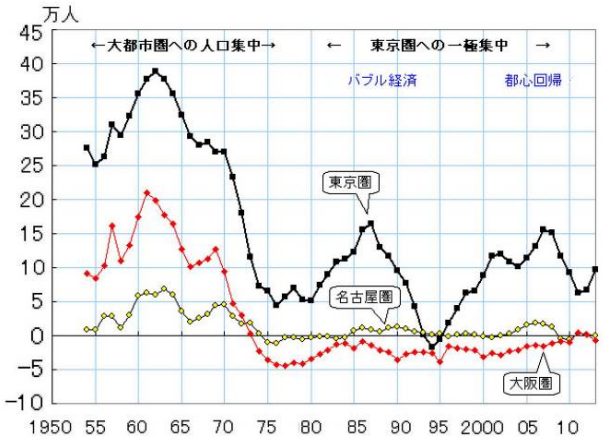
（参考）わが国の主要なニュータウンの概要

注）国土交通省　土地・建設産業局「全国のニュータウンリスト」（平成22年度作成）等を参考に作成

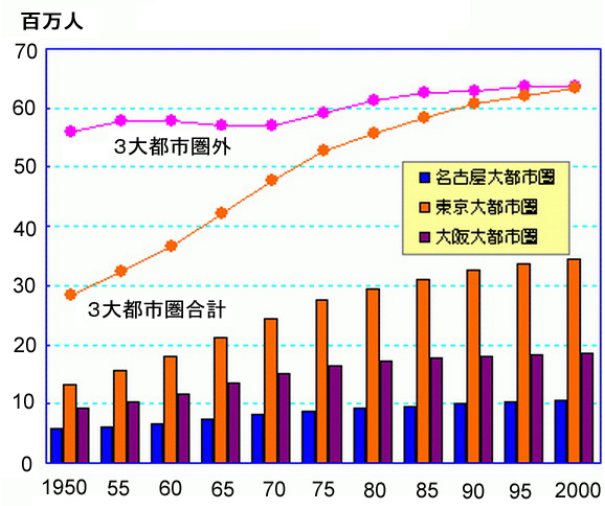
	名称		所在地		事業主体	事業手法	面積	事業年度		計画戸数	計画人口
							(ha)	着手	完了	（戸）	（千人）
1	篠路拓北（札幌ニュータウンあいの里）		北海道	札幌市	都市再生機構（旧住宅公団）	土地区画整理	378	1980（S55）	1990（H2）	8,100	32.0
2	北広島		北海道	北広島市	北海道	新住事業	441	1970（S45）	1990（H2）	7,799	27.0
3	八戸新都市（八戸ニュータウン）		青森県	八戸市	都市再生機構（旧地域公団）	土地区画整理	332	1984（S59）	2002（H14）	4,900	15.0
4	盛岡南新都市（ゆいとぴあ盛南）		岩手県	盛岡市	都市再生機構（旧地域公団）	土地区画整理	314	1994（H6）	2013（H25）	5,900	18.0
5	泉パークタウン		宮城県	仙台市	民間	開発許可	629	1972（S47）	1999（H11）	10,160	39.2
6	秋田新都市（御所野ニュータウン）		秋田県	秋田市	都市再生機構（旧地域公団）	一般宅地造成	380	1983（S58）	2010（H22）	2,370	7.8
7	いわきニュータウン		福島県	いわき市	都市再生機構（旧地域公団）	一般宅地造成	530	1975（S50）	2011（H23）	6,400	25.0
8	竜ヶ崎ニュータウン	北竜台・龍ヶ岡	茨城県	龍ケ崎市	都市再生機構（旧住宅公団）	土地区画整理	761	1977（S52）	2000（H12）	17,710	70.0
		つくばの里工業団地			都市再生機構（旧住都公団）	工業団地造成	90	1982（S57）	1988（S63）	—	—
		合計					851			17,710	70.0
9	常総ニュータウン		茨城県	常総市、取手市、守谷市、つくばみらい市	都市再生機構（旧住宅公団）	土地区画整理	781	1971（S46）	2013（H25）	20,610	87.5
10	筑波研究学園都市	研究学園地区	茨城県	つくば市、茎崎町	都市再生機構（旧住宅公団）	新住・区画整理、公園事業	2,696	1968（S43）	1998（H10）	26,280	100.0
					建設省、文科省、都市再生機構	一団地の官公庁施設等	上記のうち1,554	1968（S43）	1997（H9）		
		周辺開発地区（工業団地・テクノパーク）			茨城県・都市再生機構	工業団地造成・土地区画整理	278	1980（S55）	1994（H6）		
		全体					約28,500				350.0
11	つくばエクスプレスタウン		茨城県	つくば市	都市再生機構（旧住都公団）	土地区画整理	1,611	1993（H5）	2017（H29）	42,790	120.0
			埼玉県	八潮市、三郷市							
			千葉県	柏市、流山市							
12	むさし緑園都市		埼玉県	川越市、鶴ヶ島市、東松山市、坂戸市	都市再生機構（旧住宅公団）	土地区画整理	818	1970（S45）	2013（H25）	24,610	94.0
13	幕張新都心		千葉県	千葉市、習志野市	千葉県	公有水面埋立	522	1972（S47）	1980（S55）	9,400	36.0
						一般宅地造成		1983（S58）	2010（H22）		
14	千葉市原ニュータウン		千葉県	千葉市、市原市	都市再生機構（旧住宅公団）	土地区画整理	974	1977（S52）	2002（H14）	34,900	130.0
15	千葉ニュータウン		千葉県	船橋市、印西市、白井市	千葉県・都市再生機構（共同施行）	新住事業	1,933	1969（S44）	2013（H25）	45,600	143.3
16	成田ニュータウン		千葉県	成田市	千葉県	新住事業	482	1968（S43）	1986（S61）	16,000	60.0
17	南八王子（八王子みなみ野シティ）		東京都	八王子市	都市再生機構（旧住都公団）	土地区画整理	394	1988（S63）	2007（H19）	8,650	28.0
18	多摩ニュータウン		東京都	多摩市、稲城市、八王子市、町田市	東京都・東京都公社	新住事業	788	1966（S41）	2003（H15）		107.3
					都市再生機構（旧住宅公団）	新住事業	1,429	1966（S41）	2005（H17）		174.7
					東京都、都市再生機構など	土地区画整理	667	1969（S44）	2008（H20）		60.2
						合計	2,884				342.2
19	多摩田園都市		東京都	町田市	組合	土地区画整理	3,207	1959（S34）	2005（H17）	18,180	305.3
			神奈川県	横浜市、川崎市、大和市							
20	港北ニュータウン	第1・第2地区	神奈川県	横浜市	都市再生機構（旧住宅公団）	土地区画整理	1,317	1974（S49）	1996（H8）	56,320	220.8
		中央地区			都市再生機構（旧住都公団）	土地区画整理	24	1996（H8）	2005（H17）		
		全体					2,530				300.0
21	厚木ニュータウン（厚木ニューシティ森の里）	厚木ニューシティ森の里	神奈川県	厚木市	都市再生機構（旧宅開公団）	土地区画整理	202	1980（S55）	1990（H2）	2,200	8.4
		七沢森林公園			神奈川県・住都公団共同施行	都市公園事業	65	1982（S57）	1989（H元）		
22	長岡ニュータウン		新潟県	長岡市	都市再生機構（旧地域公団）	一般宅地造成	440	1975（S50）	2011（H23）	3,300	10.0
23	高蔵寺ニュータウン		愛知県	春日井市	都市再生機構（旧住宅公団）	土地区画整理	702	1965（S40）	1981（S56）	20,600	81.0
24	桃花台		愛知県	小牧市	愛知県	新住事業	313	1972（S47）	1998（H10）	10,400	40.0
25	上野新都市（ゆめぽりす伊賀）		三重県	伊賀市	都市再生機構（旧地域公団）	土地区画整理・一般宅地造成	300	1988（S63）	2000（H12）	2,000	6.0

	名称		所在地		事業主体	事業手法	面積	事業年度		計画戸数	計画人口
							(ha)	着手	完了	(戸)	(千人)
26	関西文化学術研究都市 (けいはんな学研都市)		京都府	京田辺市、木津川市、精華町	都市再生機構(旧住宅公団)、民間、大阪府公社など	土地区画整理・開発許可など	文化学術研究地区 3,600	1987 (S62)			文化学術研究地区 210.0
			大阪府	枚方市、四條畷市、交野市			周辺地区 11,400				周辺地区 200.0
			奈良県	奈良市、生駒市			全体 15,000				全体 410.0
27	千里ニュータウン		大阪府	吹田市、豊中市	大阪府	一団地の住宅施設・新住事業	1,160	1960 (S35)	1969 (S44)	37,330	150.0
28	泉北ニュータウン		大阪府	堺市、和泉市	大阪府	新住事業	1,557	1965 (S40)	1982 (S57)	54,000	180.0
29	国際文化公園都市 (彩都)	西部・中部地区	大阪府	茨木市、箕面市	都市再生機構(旧住都公団)	土地区画整理	376	1994 (H6)	2018 (H30)	6,800	20.0
		東部地区		茨木市	民間		367	未定		9,900	30.0
		合計					743			16,700	50.0
30	和泉ニュータウン (トリヴェール和泉)		大阪府	和泉市	都市再生機構(旧住都公団)	新住事業	370	1984 (S59)	2012 (H24)	7,700	25.0
31	水と緑の健康都市 (箕面森町)		大阪府	箕面市	大阪府	土地区画整理	314	1996 (H8)	2015 (H27)	2,900	9.6
32	明石舞子ニュータウン (明舞団地)		兵庫県	神戸市、明石市	兵庫県・兵庫県公社	一団地、新住、土地区画整理	197	1960 (S35)	1972 (S47)	10,500	41.0
33	須磨ニュータウン	高倉台、名谷、横尾	兵庫県	神戸市	神戸市	一団地の住宅施設・新住事業	514	1961 (S36)	1996 (H8)	16,400	60.0
		落合			都市再生機構(旧住宅公団)	土地区画整理	239	1973 (S48)	1978 (S53)	9,000	35.0
		白川台、北須磨			組合	一団地、土地区画整理	142	1964 (S39)	1977 (S52)	4,500	18.0
		合計					895			29,900	113.0
34	西神ニュータウン	西神住宅団地	兵庫県	神戸市	神戸市	新住事業	634	1971 (S46)	2004 (H16)	18,000	61.0
		西神インダストリアルパーク				工業団地造成	275	1971 (S46)	1996 (H8)	—	—
		西神南ニュータウン				新住事業	415	1980 (S55)	2007 (H19)	9,700	31.0
		神戸ハイテクパーク				工業団地造成	94	1983 (S58)	1997 (H9)	—	—
		神戸研究学園都市				新住事業	303	1980 (S55)	2001 (H13)	6,500	20.0
		神戸流通センター				流通業務団地	113	1975 (S50)	2001 (H13)	—	—
		神戸総合運動公園				都市公園事業	56	1978 (S53)	1994 (H6)	—	—
		合計					1,890			34,200	112.0
35	"神戸三田"国際公園都市	北摂フラワータウン・カルチャータウン	兵庫県	三田市	兵庫県	新住事業	487	1971 (S46)	2014 (H26)	10,600	40.0
		北摂三田ウッディタウン			都市再生機構(旧住宅公団)	新住事業	598	1973 (S48)	2008 (H20)	13,000	48.0
		北摂三田テクノパーク			都市再生機構(旧住宅公団)	工業団地造成	136	1972 (S47)	2002 (H14)	—	—
		北摂三田'第2テクノパーク			民間	土地区画整理	97	2010 (H22)		—	—
		藤原台		神戸市	都市再生機構(旧住宅公団)	土地区画整理	281	1977 (S52)	1999 (H11)	6,950	26.6
		神戸リサーチパーク鹿の子台			都市再生機構(旧住宅公団)	土地区画整理	221	1979 (S54)	2000 (H12)	4,200	15.1
		神戸リサーチパーク赤松台・上津台			都市再生機構(旧住都公団)	土地区画整理	277	1988 (S63)	2002 (H14)	3,300	12.0
		合計					2,097			38,050	141.7
36	西宮名塩ニュータウン (創造の丘ナシオン)		兵庫県	西宮市	都市再生機構(旧宅開公団)	新住事業	241	1978 (S53)	2010 (H22)	3,500	10.0
37	播磨科学公園都市 (光都21)		兵庫県	たつの市、上郡町、佐用町	兵庫県	一般宅地造成	2,010	1985 (S60)	2023 (H35)	7,500	25.0
38	鳥取新都市 (つのいニュータウン)		鳥取県	鳥取市	都市再生機構(旧地域公団)	一般宅地造成	300	1983 (S58)	1998 (H10)	1,700	10.0
39	吉備高原都市		岡山県	吉備中央町	都市再生機構(旧地域公団)	一般宅地造成	610	1980 (S55)	1998 (H10)		9.3
40	賀茂学園都市 (東広島ニュータウン)		広島県	東広島市	都市再生機構(旧地域公団)	一般宅地造成	490	1975 (S50)	1995 (H7)	2,560	10.0
41	広島西部丘陵都市(ひろしま西風新都)	計画開発地区	広島県	広島市	広島市・組合・民間	開発許可等	1,196	1990 (H2)	計画期間 2030 (H42)		67.0
		計画誘導地区			組合等	土地区画整理	790				
		保全地区等					2,584				
		全体					4,570				
42	北九州学術研究都市	第1期事業	福岡県	北九州市	都市再生機構(旧住都公団)	土地区画整理	121	1995 (H7)	2006 (H18)	4,000	12.0
		第2期事業			北九州市	土地区画整理	136	2002 (H14)	2014 (H26)		
		第3期事業			未定		68	未定			
		合計					325				
43	宮崎学園都市 (学園木花台)		宮崎県	宮崎市	都市再生機構(旧地域公団)	一般宅地造成	300	1979 (S54)	1993 (H5)	2,000	8.0

三大都市圏の転入超過人口の推移

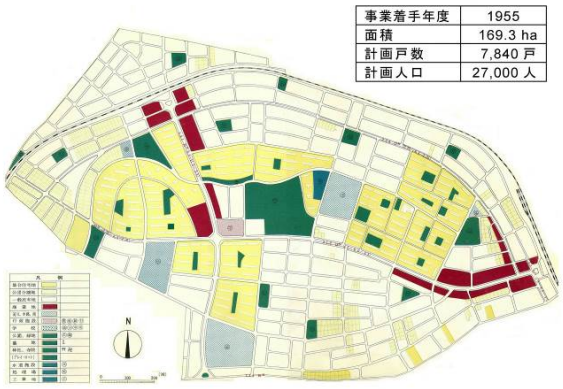


三大都市圏の人口推移



日本住宅公団初期の大規模宅地開発

金ケ作（常盤平）



豊田（多摩平）

1　ニュータウン建設の始動期（1955～64）

（１）1955～64 年の社会経済－戦後復興から高度経済成長へ

既に述べたように、戦後のわが国においてニュータウン建設への取組みが開始されたのは 1955（昭和 30）年のことであった。この時代、わが国は戦後の復興期をようやく乗り越え、1954 年 12 月からは「神武景気」が訪れ、高度経済成長期が幕開けした。1956 年の経済白書が「もはや戦後ではない」と宣言したことはよく知られている。

戦後日本の住宅政策は、420 万戸という絶対的な住宅不足の状況からスタートしたが、戦後 10 年を経たこの時期、住宅不足は未だ解消されておらず、それに加えてわが国の経済が新たな段階を迎えたことによって、地方圏から三大都市圏への若年労働者を中心とする人口の大移動が始まり、大都市圏ではこれに伴う膨大な新規需要が年々上積みされるという状況を迎えることとなった。1955 年の調査では、非住宅、同居、狭小過密、老朽住宅の要因による住宅難世帯が全世帯の 14.8%、249 万世帯を占める状況にあった。

この時代、地方圏から三大都市圏への転入超過人口は毎年 50 万人から 60 万人に達していた。1955 年から 65 まで年の 10 年間に、東京圏の人口は 1,328 万人から 1,886 万人へ、558 万人も増加し、増加率で 42.0%に達している。こうした急激な人口の集中が、住宅の不足のみならず、大都市近郊での農地の侵食による無秩序なスプロールや、都市内での木造アパートの密集による低質・過密居住地域の形成など、深刻な都市問題をもたらしていた。

（２）住宅建設十箇年計画と日本住宅公団の設立

1954 年に成立した鳩山内閣は、住宅対策を最優先項目に掲げ、1955 年に「住宅建設十箇年計画」を決定する。この計画は 1955 年 4 月時点の住宅不足を 284 万戸とし、毎年の新規需要増 5 万戸を加えた必要戸数をほぼ 10 年間で充足することを目標とし、初年度には 42 万戸を建設するとしていた。この目標を達成するためには、それまでの住宅金融公庫法（1950）と公営住宅法（1951）に基づく供給に加えて、政府施策住宅を大幅に拡大することが不可欠であった。その役割を担うために登場したのが 1955 年 7 月に設立された日本住宅公団である。

日本住宅公団は、① 住宅不足の著しい地域における勤労者のための住宅の建設、② 耐火性能を有する集合住宅の建設、③ 行政区域にとらわれない広域圏の住宅建設、④ 大規模かつ計画的な宅地開発、をその任務として発足した。公団は設立直後から国有地や都府県の準備していた開発用地を譲り受けるなどによって、大規模な宅地開発事業に着手した。公団発足後の３年間に 1,000ha を開発することとし、15 地区で事業に着手している。それまでの公営住宅を中心とする団地開発の規模は、大きなものでも数百戸から 1,000 戸レベルであったが、公団の宅地開発の登場によって開発の規模は一気に 5,000 戸、２万人を超えるレベルへと拡大した。公団は先買方式による土地区画整理事業という新たな開発手法を導入することによって、それまでにない大規模な開発を実現したのであった。

この時期、公団は金ケ作（常盤平、1955～, 169.3ha, 7,840 戸, 27,000 人）、豊田（多摩平、1955～, 132.9ha, 6,815 戸, 23,000 人）、香里（1957～, 155.2ha, 6,099 戸, 26,000 人）などの事業に相次いで着手している。住宅団地だけではなく、幹線街路、公園、教育、文化、福祉等の公共公益施設を一体的に整備し、健全で良好な市街地を形成するニュータウン型の開発がこのときに始動したと言ってよい。

（３）大都市圏計画の成立とその変容

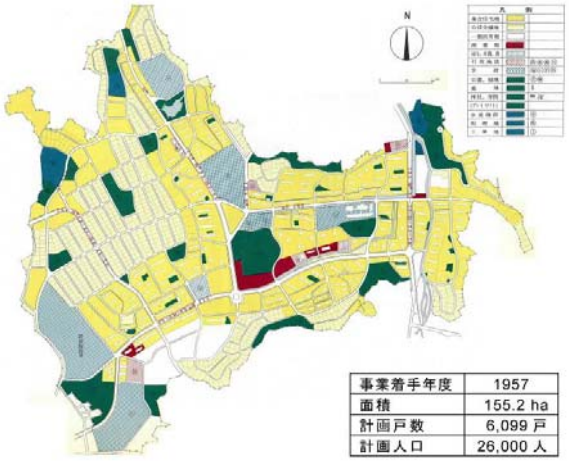
この時代、大都市への人口・産業の急激な集中とともに、過密・過大都市の弊害が深刻化したことに伴い、都市圏全体としての秩序ある発展を図るという観点から、都府県の区域を越えた大都市圏計画の必要性が強く認識されるようになった。このため、首都圏では 1956 年に首都圏整備法が制定され、大都市圏整備に関する新しい計画体系が導入されることとなった。

この法律に基づいて策定された第一次首都圏基本計画（1958）は、1924 年のアムステルダム国際都市計画会議以来の大都市圏計画理論の典型的適用と言えるもので、1944 年の大ロンドン計画をモデルにしたものでもあった。計画は、東京を中心とする 100km 圏を対象に、既成市街地（母都市）、近郊地帯（グリーンベルト）、周辺地域の地帯区分を設定、① 既成市街地は、東京都区部および武蔵野・三鷹両市と横浜・川崎・川口３市の一部とし、東京都区部等では人口抑制、大学・工場等の立地の制限を行い人口密度、土地利用形態の適正化を図る、② 近郊地帯は既成市街地を取り巻く幅約 10km（ほぼ 15～25km 圏）の区域とし、市街地の無秩序な発展・膨張を抑制するための地域とする、③ 周辺地域では市街地開発区域を設定し、ここに工場団地を造成し、衛星都市として人口・産業を定着させ、既成市街地への人口・産業の集中を緩和する、とした。

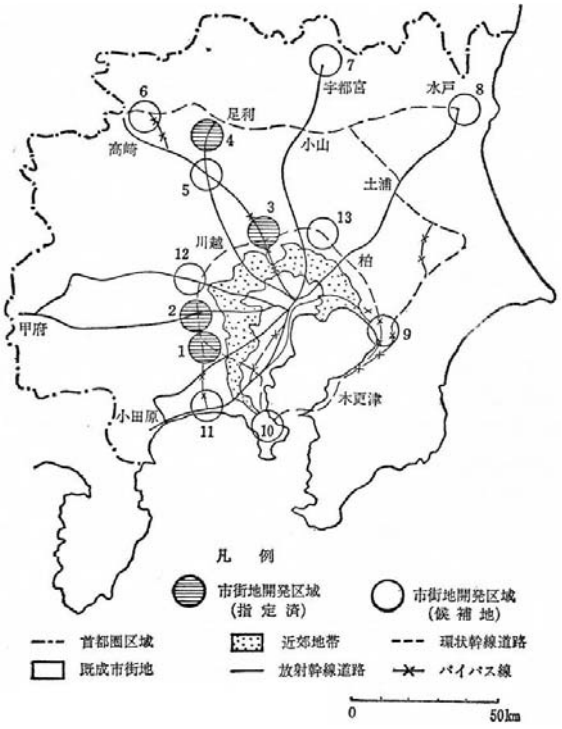
この計画を推進するための関連法として、既成市街地に関しては「首都圏の既成市街地における工場等制限法（1959）」が、市街地開発区域に関しては「首都圏の市街地開発区域整備法（1958）」が制定された。しかし、近郊地帯に関してはイギリスのグリーンベルト法のような土地利用規制制度が確立されることなく、また具体的な地域指定も行われないままに放置されることとなった。これは農地所有者らによる激しい反対運動と農地の売却による宅地化の進行、そして住宅不足の解消、住宅団地建設という対立する政策との関係等によるものであった。結果的に 1955 年からの 10 年間にこの地域に約 200 万人の人口増が生じ、劣悪なスプロール地帯が形成されることとなった。また、市街地開発区域に関しても工場団地と住宅団地がそれぞれ建設されたが、当初意図された職住近接の自足的な「衛星都市」の実現には至らなかった。

1965 年、首都圏整備法の改正によって近郊地帯の考え方は放棄され、第二次首都圏基本計画（1968）では 50km 圏内を「計画的に市街地を整備し、あわせて緑地を保全する」という近郊整備地帯が新たに設定された。首都圏の通勤圏として最も都市化のポテンシャルの高い 15～25km 圏にグリーンベルトを設定した当初構想は絵に描いた餅に終わった。

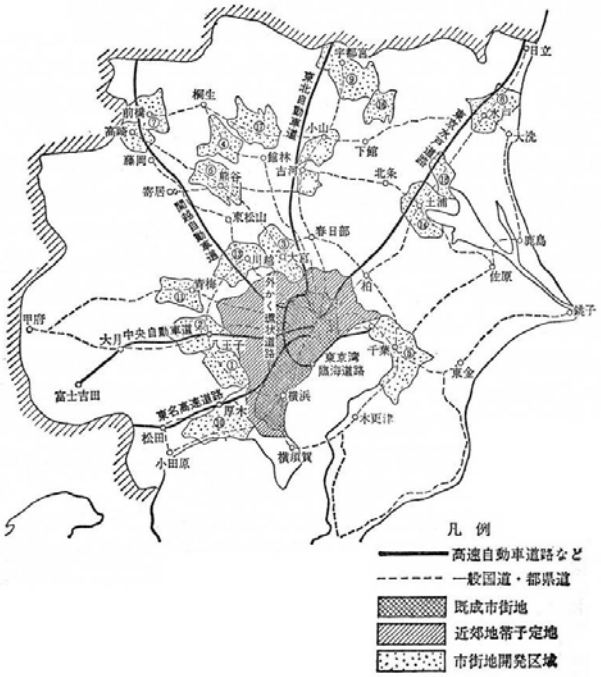
香里



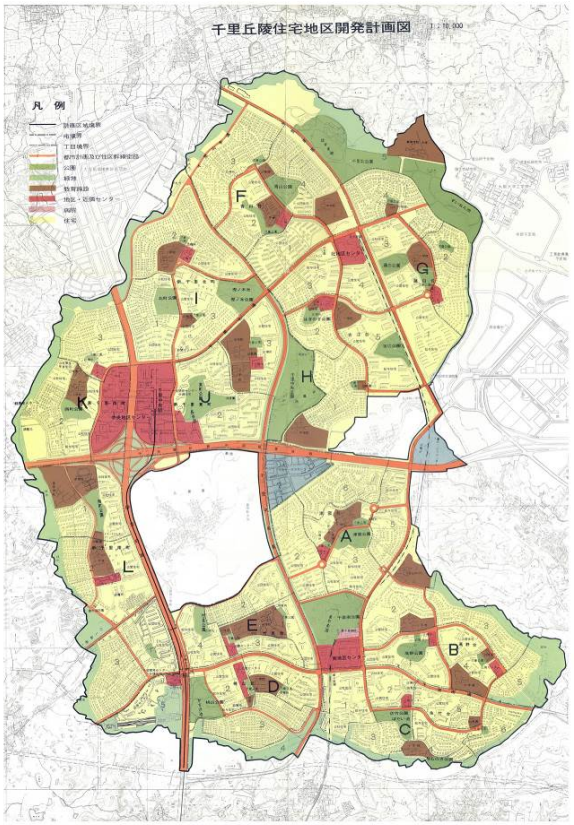
第一次首都圏基本計画（1958）



第二次首都圏基本計画（1968）



千里ニュータウン（1960～）



千里ニュータウンの概要

所在地	大阪府吹田市・豊中市
立地	大阪都心（梅田）から 10～15km
開発面積	約 1,160 ha
計画人口	約 150,000 人
住宅建設計画	事業実施時 37,330 戸 事業完了時 40,120 戸
事業主体	大阪府企業局
事業期間	1960.10～1970.3 （1962 年まち開き）
事業手法	一団地の住宅施設経営（1960～） 新住宅市街地開発事業（1964～）

（４）わが国のニュータウン第１号：千里ニュータウン

わが国における本格的なニュータウン建設は、1960 年、大阪府による千里ニュータウンの事業着手をもってその幕開けを迎える。大阪府では 1955 年頃から大規模な住宅都市建設の検討が開始されていた。大阪府の人口が毎年 20 万人、10 年間で 200 万人増加するという都市化の進展によって深刻な住宅不足が生じ、もはや団地規模の住宅供給では対応が不可能な時代を迎えていた。また、計画的な市街地開発を大規模にすすめることで、市街地周辺での無秩序なスプロールや豊中庄内、守口・門真などで進行しつつあった木造密集市街地の形成を抑制するねらいもあった。1958 年、北大阪の吹田・豊中両市にまたがる千里丘陵における住宅都市（３万戸、15 万人）の建設が大阪府の施策として決定した。1960 年代の初期、① 堺・泉北臨海工業地帯の造成、② 十大放射三環状道路の建設、③ 千里ニュータウンの建設は大阪府における地域開発政策における重要な柱として位置づけられていた。

1959 年度には東京大学高山研究室に「住宅地区造成事業（マスタープラン）に関する調査研究」を委託、これによって千里ニュータウンのマスタープランの枠組みがほぼできあがった。1960 年 10 月には、先行着手する吹田市域 5 住区について都市計画一団地の住宅施設の計画及び事業決定が行われた。ニュータウン全域の事業計画が決定されたのは 1962 年 5 月で、事業区域は最終段階で 1,160ha となった。

この時代に３万戸、15 万人に及ぶニュータウン建設は、わが国はもとより海外にも例を見ない大事業であった。公団の宅地開発事業との比較で見ても、その規模がいかに飛躍的、画期的なものであったかがわかる。この事業のために、わが国を代表する大学や学会、研究機関が調査研究、計画立案に参画し、国も事業を全面的に支援し、都市建設のための新法（新住宅市街地開発法、1963）を制定するなど、千里の建設はまさにナショナルプロジェクトとして進められた。

千里ニュータウンの特徴を要約すれば以下の通りである。

① 都市建設の目的と都市の性格：大量かつ迅速な住宅供給を目的とする住宅都市であること。
② 公共施設の整備水準：わが国のニュータウンでも最も高いインフラ整備水準（道路率 23%, 公園緑地率 24%）が確保されていること。
③ 近隣住区システムの採用：イギリスのマークⅠニュータウンの計画をモデルとして近隣住区システムを採用。千里の近隣住区は、コミュニティの単位であり、日常生活圏であり、都市建設の単位としても重要であった。
④ ゾーニングと土地利用規制：住宅を他の全ての用途から分離する厳格な単一用途ゾーニングを採用。多くの土地を公的な所有とし、幹線道路沿道のアクセスを全て規制する等によって良好な居住環境を維持している。反面、それらはその後の時代の変化や新たな社会的ニーズに対応するダイナミズムや柔軟性を欠く原因ともなった。

⑤ 歩車分離システムの採用：ニュータウン建設の後半部分で、自動車道から完全に独立し、立体的に分離されたた歩行者専用道のネットワークを計画、これに沿って学校、公園、住区センター等の住区施設を配置する「緑道システム」を確立することで、わが国で最初の都市スケールでの歩車分離システムを実現した。

⑥ 周辺地域との関係：区域の外周全てに幅 30～100m の緑地帯（周辺緑地）が配置され、周辺から完全にクローズした環境を形成。これによって開発利益が周辺に及び自然発生的なスプロールが連坦することを防いでいる。

⑦ 住宅の供給：公営、公社、公団の公的賃貸住宅が全体の約 60%、公社・公団の分譲、給与住宅（企業社宅）をあわせて 85%を中高層主体の集合住宅で構成している。

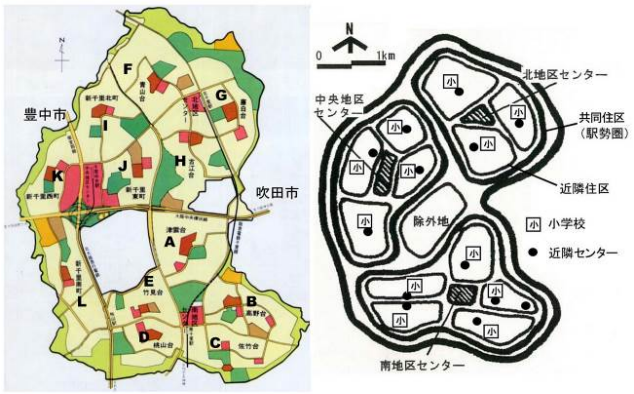
⑧ 集合住宅の配置手法：この時代に支配的であった日照重視の南面平行配置手法ではなく、それまでのわが国にはなかった「囲み型配置」を全面的に採用したこと。ラドバーン開発をモデルとした千里の囲み型配置は、歩車分離の徹底、空間の均質性の排除、まとまりのあるオープンスペースの確保、コミュニティの領域性の形成、ソーシャルな空間とプライベートな空間の明確な区分による変化のある都市景観の創出を意図したもので、その後のわが国の集合住宅地の計画にも大きな影響を及ぼした。

⑨ 全面買収方式の採用：事業の前半部分（661ha）は一団地の住宅経営、後半部分（499ha）は 1964 年に施行された新住宅市街地開発法を適用して実施された。新住法は、「住宅都市」を全面買収方式によって計画的に整備することを可能にし、事業者に土地取得についての収用権を付与し、土地の先買い制度を創設したという点で画期的であり、その後のニュータウン建設を促進するうえでも大きな役割を果たした。千里はこの手法の採用によって、高水準の公共施設整備と大量の公的住宅供給を実現したと言える。

⑩ 千里都市圏の形成：千里の建設途上の 1966 年、第二次大阪地方計画において千里中央地区が北大阪地域の都心的業務センターとして位置づけられた。これを契機に千里の計画は住宅都市から「住宅都市＋副都心」へと方向転換することになり、新たに広域的な役割をも担うことになった。千里の建設と関連の広域インフラの整備、そして 1970 年の大阪万博の開催を契機として、その後の北大阪には良質な住宅・住環境ストックが形成され、大学や研究機関、高次文化施設などが次々に集積していった。千里はこの地域にスパイラル状に高次都市機能が集積し、「グレーター千里」と呼ばれる成熟した都市圏を形成する牽引力となり、その中心としての役割を担ったと言える。

千里の計画、建設を通じて日本のニュータウン計画、ニュータウン事業の基礎が確立され、またこのプロジェクトの成功を契機として、その後 1960 年代後半に全国各地で大規模ニュータウン建設への取り組みが開始されたという意味でも特筆すべきニュータウンの誕生であった。

千里ニュータウンの住区構成



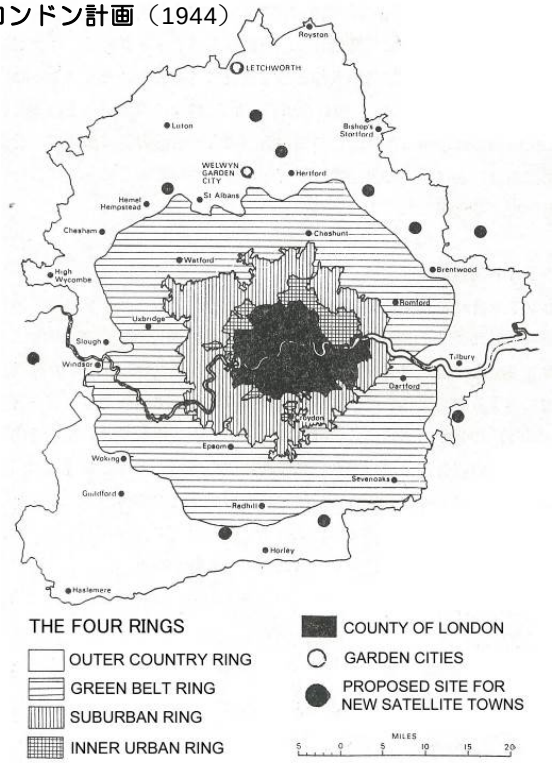
タウンセンター（千里中央地区）の計画

千里ニュータウンの集合住宅配置（府営佐竹台住宅）

日英の初期ニュータウンの比較

	英国のニュータウン	日本のニュータウン
時代背景・都市化の状況	戦間期に都市化のプロセスを完了し、都市人口の割合は既に約 80%に達している。	1950 年の都市人口の割合は未だ 35%で、大都市圏への人口移動、都市化がピークを迎えつつあった。
都市建設の目的	大都市の過密の緩和、再開発の促進のため、産業・人口の計画的あふれ出し(overspill)を受けとめることを目的とする。	大都市に急激に流入する人口の受皿の建設、計画的市街地建設による都市化のエネルギーのスプロール的発散の防止を目的とする。
都市の性格	大都市からの工場と労働者の一体的な移転によって、職住の均衡する自足的な都市を目指す。	住宅・宅地の大量かつ迅速な供給への要請に応える住宅都市を目指す。就業地は母都市が中心。
都市の立地	大都市の膨張、外延的拡大を避け、自立的な都市を形成するため、グリーンベルト(ロンドンでは 50km 圏)の外側に計画。	母都市への通勤が可能な都市近郊に計画(千里の場合は母都市・大阪から 15km 圏)
大都市圏計画との関係	大ロンドン計画など、大都市圏の都市構造計画、人口・産業の配置計画にニュータウン計画を位置づけ。	大都市圏計画との関係は希薄。第一次首都圏整備計画(1958)で計画された近郊地帯(グリーンベルト)も後に放棄された。
都市の規模	田園都市論を受け継ぎ 3～5 万人を適正規模とする。都市の中心や仕事場へのアクセス、田園地帯へのアクセス、コミュニティの感覚、都市の利便性確保を考慮している。	住宅の大量供給が必要とされ、一方で経済効率性・集積のメリットを確保する観点から、大規模開発が指向され、計画人口 10～30 万人のニュータウンが次々に誕生する。
都市の構造	異なる用途の間、住区と住区の間に大規模な緑地を配置するなど、低密度で分散的な都市構造を基本としたことで、人々の孤立や都市性の欠如などが批判される。	住宅の大量供給への要請、事業経営効率重視の観点から、相対的にコンパクトな都市構造が維持されている。
住宅タイプと計画密度	スティヴネジの場合、低層 90%, 中層 10%、住宅地人口密度 85 人/ha、グロス人口密度 24 人/ha	千里の場合、戸建 15%, 集合住宅 85%、住宅地人口密度 295 人/ha、グロス人口密度 129 人/ha

大ロンドン計画（1944）



イングランドのマークⅠニュータウン

NO	名称	立地	指定年月	初期人口 人	目標人口(変更後) 人	計画面積 ha	グロス人口密度 人/ha
1	スティヴネッジ	ロンドンの北方 30 マイル	1946.11	7,000	60,000 (105,000)	2,532	41.5
2	クローリー	ロンドンの南方 30 マイル	1947.1	9,000	50,000 (80,000)	2,395	33.4
3	ヘメル・ヘムステッド	ロンドンの北方 25 マイル	1947.2	21,000	80,000	2,392	33.4
4	ハーロー	ロンドンの北東 25 マイル	1947.3	4,500	60,000 (90,000)	2,588	34.8
5	アイクリフ	北東イングランド	1947.4	60	10,000 (45,000)	1,015	44.3
6	ピーターリー	北東イングランド	1948.3	200	30,000	1,133	26.5
7	ハットフィールド	ロンドンの北方 20 マイル	1948.5	8,500	29,000	947	30.6
8	ウェルウィン・ガーデンシティ	ロンドンの北方 22 マイル	1948.5	25,000	50,000	1,747	28.6
9	バジルドン	ロンドンの東方 30 マイル	1949.1	5,000	50,000 (133,000)	3,164	42.4
10	ブラックネル	ロンドンの西方 28 マイル	1949.6	5,000	25,000 (60,000)	1,333	45.0
11	コービー	東ミッドランズ、ロンドンの北方 80 マイル	1950.5	15,700	80,000	1,790	44.7

（５）ニュータウンの日英比較

ここでニュータウン発祥の地である英国の初期（マークⅠ）ニュータウンと千里を始めとするわが国の初期のニュータウンを比較することで、その特質を明らかにすることとしたい。日英のニュータウンは、開発を取りまく時代背景からその目的、性格、計画の内容に至るまで、大きく異なる特徴を持っている。主な相違点をあげれば以下の通りである。

① 時代背景・都市化の状況：ニュータウン建設を巡る時代背景は、日英で全く異なっていた。世界に先駆けて産業革命を遂行したイギリスは、戦間期に既に都市化のプロセスを完了し、1950 年の都市人口割合は 80%に達していた。ロンドンをはじめとする大都市に過度に集中した人口・産業によって生じた都市環境の悪化、過密・非衛生地区（スラム）等の問題をいかに解決するかが最大の問題であった。これに対してわが国では 1950 年、都市人口の割合は未だ 35%にすぎず、まさにこの時期に地方から大都市への人口の大移動が始まり、都市化がピークを迎えようとしていた。大都市への急激な人口の集中に伴って深刻化する住宅不足を解消し、無秩序なスプロールや木造密集地区の発生を未然に防止することが最大の課題であった。

② ニュータウン建設の目的：戦後のイギリスにおけるニュータウン建設の目的は、ロンドンをはじめとする大都市の更なる拡大を防止し、過密地域から産業・人口を分散（移転）させ、それらの地域の再開発を促すことにあった。産業と人口の計画的なあふれ出し（overspill）を受けとめることこそがニュータウンの役割であった。一方わが国のニュータウンは、住宅・宅地の大量かつ迅速な供給によって深刻な住宅不足を解消することを最大の目的としていた。また、計画的な市街地の形成によって都市化のエネルギーがスプロール的に発散することを防止するねらいもあった。

③ ニュータウンの性格：イギリスのニュータウンは、大都市から転出する企業（工場）とその労働者（住宅困窮者）をセットで受け入れ、職住の均衡する自足的な都市、自立都市を実現すること目指している。わが国のニュータウンは、大量かつ迅速な住宅の供給を最優先とする住宅都市であり、就業者の大半は母都市への通勤者であった。

④ ニュータウンの立地：イギリスのニュータウンは、大都市に依存しない自立都市としてグリーンベルトの外側に計画された。ロンドンの場合、グリーンベルトは都心から 20～30 マイル（32～48km）に設定されているから、ニュータウンは 50km 圏の外側に位置している。これに対してわが国の場合には、母都市への通勤の利便性が計画上最も重要な条件の一つであり、いずれも通勤圏内（千里の場合は 15km 圏）に立地している。

⑤ 大都市圏計画との関係：日英の大きな相違の一つが大都市圏計画との関係である。1924 年、国際田園都市・都市計画協会が開催したアムステルダム国際都市計画会議は、大都市の膨張の抑制、衛星都市建設による人口分散、グリー

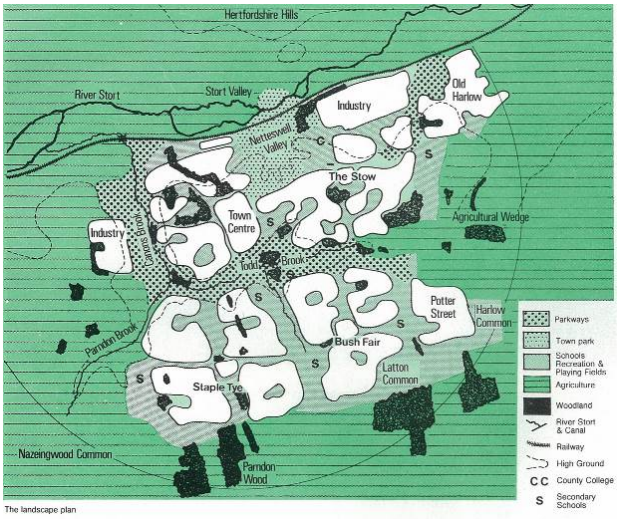
ンベルトの計画などを定めた、有名な「大都市圏計画の7原則」を決議した。イギリスは後にこの原則に即した大都市圏計画を決定している。大ロンドン計画（1944）では、ロンドン都市圏を内部市街地、郊外地帯、グリーンベルト、周辺地帯に同心円状に地帯区分したうえで、10 ヶ所のニュータウンを周辺地帯に計画している。わが国でもこれをモデルとして1958年に第一次首都圏基本計画が策定され、既成市街地、近郊地帯（グリーンベルト）、周辺地域の地帯区分が設定された。しかし、土地利用規制の制度が整わないままに、グリーンベルト計画は後の第二次首都圏基本計画（1965）で放棄され、周辺地域に設定された衛星都市も当初構想したものとはならなかった。結果的に、わが国のニュータウンは大都市圏計画とは無関係に建設されている。

⑥ 都市の規模:イギリスのニュータウン開発の基本原則を定めたニュータウン委員会（リース委員会、1946）は、ニュータウンの適正規模を人口 3～5 万人とした。この規模を超えると、市民は田園との接触が困難になり、仕事場やタウンセンターへの距離も遠くなり、またコミュニティとしてのまとまりや感覚も薄くなる。一方、人口が 3 万人以下では都市として必要な施設を成立させることが困難で、また産業に十分な多様性を持たせることができない、という理由であった。いずれもハワードの田園都市思想を反映したものであった。マークⅠニュータウンは、2.5～8万人の規模で計画されている。これに対してわが国では、住宅の大量供給を実現するとともに、事業効率、集積のメリットを追求する観点から、当初から 10～30 万人規模のニュータウンが数多く計画されている。その後イギリスでは、ロンドンからの人口分散の効果が十分でないなどの理由からマークⅠニュータウンの計画規模が拡張され、さらに 1960 年代には人口 20 万人規模のニューシティが計画されるようになった。

⑦ 都市の構造：イギリスの初期ニュータウンは、いずれも異なる用途の間、住区と住区との間に大規模な公共オープスペースを配置するなどによって、低密度で分散的な構造を基本として計画され、「大草原計画」とも評された。そのために後に、住民の孤立（ニュータウン・ブルーズ）、都市性の欠如、土地の浪費などが批判されることになった。後のマークⅡ・Ⅲニュータウンにおいても都心部などを除けば変わることはなかった。わが国では、住宅の大量供給への要請、そして何よりも事業の経営効率重視の観点から、相対的にコンパクトな都市構造が維持されている。

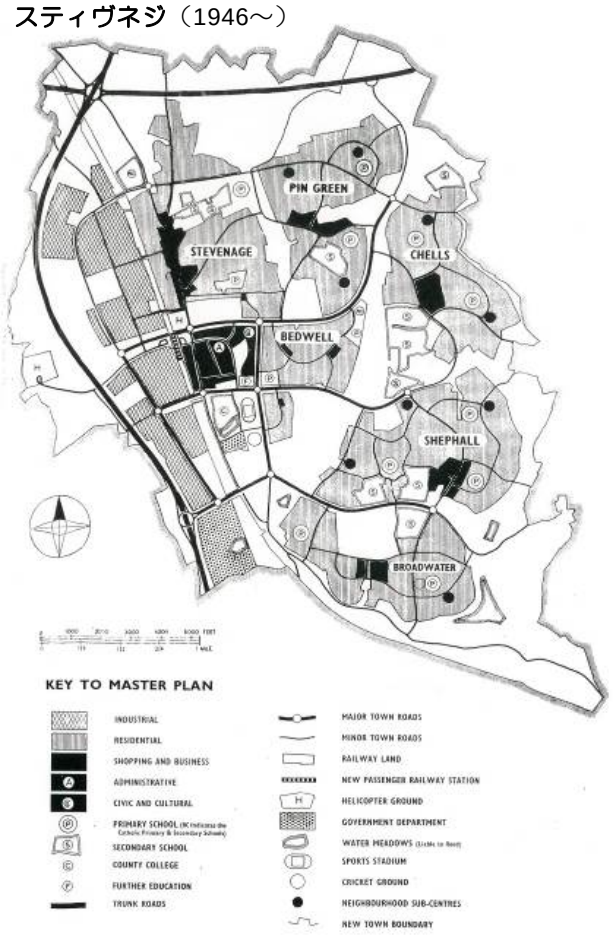
⑧ 住宅タイプと計画密度：マークⅠニュータウンのスティヴネジの場合、住宅供給戸数の 90%が低層住宅で、中層住宅は 10%に過ぎない。イギリス人の接地型ライフスタイルへの強い志向を反映している。住宅地の人口密度は 85 人/ha, 都市全体では 24 人/ha に過ぎない。これに対して千里では、戸建 15%、中高層 85%で、住宅地の人口密度は 295 人/ha, 都市全体では 129 人/ha とはるかに高密度となっている。

イギリスのマークⅠニュータウン
ハーロウ（1947～）



The landscape plan

スティヴネジ（1946～）



スティヴネジと千里の土地利用比較

スティヴネジ

項目		面積 ha	構成比 %
公共用地等	公共緑地	269	10.9
	森林用地	102	4.1
	農地及び関連施設	679	27.5
	鉄道・道路等	285	11.5
	小計	1,335	54.1
宅地等	住宅用地	709	28.7
	工業用地	181	7.3
	タウンセンター	40	1.6
	近隣センター	66	2.7
	教育施設	135	5.5
	小計	1,133	45.9
合計		2,468	100.0

計画人口 60,000人
グロス人口密度 24人/ha
住宅地人口密度 85人/ha

千里ニュータウン

項目		面積 ha	構成比 %
公共用地	道路	251	21.7
	公園・緑地	271	23.4
	河川水路	5	0.4
	小計	527	45.5
宅地等	住宅用地	509	43.9
	地区センター	20	1.7
	近隣センター	13	1.1
	サービスセンター	13	1.1
	教育施設等	77	6.6
	小計	633	54.5
合計		1,160	100.0

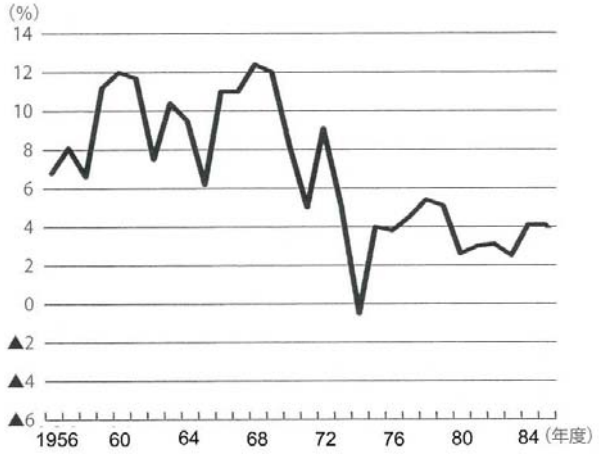
計画人口 150,000人
グロス人口密度 129人/ha
住宅地人口密度 295人/ha

大規模宅地開発事業の年次的推移（1961～80 年度）

			1961～65年度	1966～70年度	1971～75年度	1976～80年度	計
公的開発	全面買収	新住事業（全区域）	10 5,699	22 8,239	5 965	6 1,080	43 15,983
		一般宅地開発（80ha以上）	7 1,338	17 3,231	7 1,345	1 112	32 6,026
	区画整理	公団区画整理（100ha以上）	14 3,254	24 7,729	5 916	10 1,599	53 13,498
		公共団体施行（150ha以上）	7 3,350	10 2,102	16 4,408	5 1,258	38 11,118
民間開発	組合区画整理（150ha以上）		7 1,589	9 1,878	7 1,194	2 418	25 5,079
	民間デベロッパー（80ha以上）			14 1,838	13 1,888	8 1,089	35 4,815
計			45 15,230	96 25,017	53 10,716	32 5,556	226 56,519

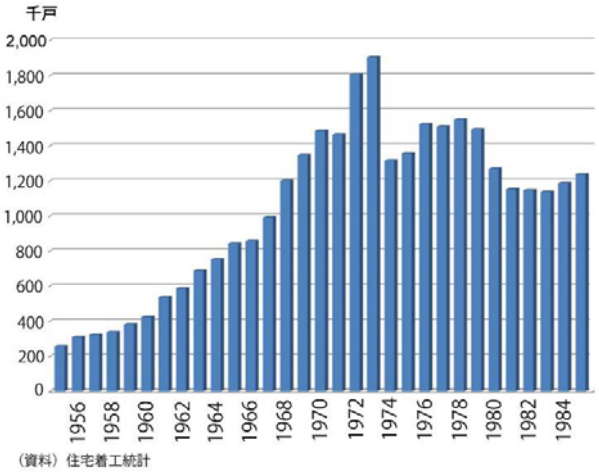
注）上欄：開発着手地区件数、下欄：計画面積 ha
出典）建設省計画局宅地開発課

実質 GDP 伸び率の推移（1955～85）



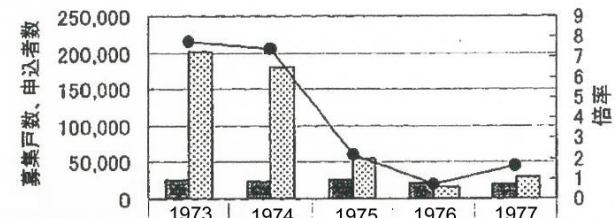
（資料）内閣府

新設住宅着工戸数の推移（1955～85）



（資料）住宅着工統計

公団賃貸住宅募集戸数・申込者数の推移



	1973	1974	1975	1976	1977
募集戸数	26,106	24,400	25,372	20,867	18,667
申込者数	200,667	180,007	55,115	15,592	29,531
倍率	7.7	7.4	2.2	0.7	1.6

出典：住宅 1978. 7

2　大規模ニュータウン事業の展開期（1965～74）

（１）1965～74 年の社会経済とニュータウン開発の動向

1960 年に成立した池田内閣は、この年閣議決定した「国民所得倍増計画」のもとで、強力な産業振興策、輸出振興策などを推進し、これによってわが国の重化学産業化、産業の高度化が一段と進展した。そして、この時代長期にわたって 10%の経済成長率が維持されるという「いざなぎ景気」（1965～70）を迎えることになった。1960 年代前半に三大都市圏への人口流入はピークを迎え、計画的な宅地開発への社会の要請はますます高まっていた。各地でニュータウンの計画が準備され、1965 年からは大規模ニュータウンの事業着手が相次いだ。高蔵寺（1965）、泉北（1965）、多摩（1966）、筑波（1968）、千葉（1969）、西神（1971）、北摂（1971）、港北（1974）など、わが国を代表する大規模ニュータウンはいずれもこの時代に事業着手されている。建設省宅地開発課（当時）の資料によれば 1961～80 年度の間に 226 地区、56,519ha の大規模宅地開発事業が着手されているが、その 4 割以上が 1960 年代後半の 5 年間に集中している。新住事業では全体の 2 分の 1 以上がこの時期に集中し、1971 年以降には激減している。

1965 年からの 10 年間に、わが国のニュータウン建設を巡る時代の環境は大きく変化した。

1960 年代の前半に年間 60 万人を超えていた三大都市圏への流入超過人口は急速に減少し、ついに 1976 年にはマイナスに転じた。人口集中現象の終息によって大都市の住宅事情も激変した。1973 年の住宅統計調査では大都市圏を含む全都道府県で住宅数が世帯数を上回る結果となり、住宅問題は「量的充足の時代」から「質的向上の時代」へと移行することとなった。

さらに 1973 年 10 月に勃発した第４次中東戦争に端を発した第一次石油ショックによって、日本経済は戦後初めてのマイナス成長に転じ、高度経済成長時代が終焉を迎え、安定成長時代が始まる。この年約 190 万戸に達していた年間新設住宅着工戸数が、翌年には約 130 万戸にまで落ち込み、公団賃貸住宅への応募倍率も急速に低下するなどの状況から、ニュータウン事業も一気に停滞の時期を迎えることになった。1960 年代後半に着手した大規模ニュータウンは、いずれも事業の長期化と当初計画の見直しを余儀なくされることとなったのである。

一方ではこの時代、大規模宅地開発と人口急増に伴う地元自治体の財政負担問題が深刻な問題として浮上した。自治体の反発から公団のニュータウン事業が凍結、中断する等の事態も生じた。この問題を乗り越えるために、関連公共公益施設に関する公団負担ルール（1965）や、公団による公共公益施設の立替施行制度を定めた「五省協定」（1967）などが整えられたのもこの時代であった。

またこの時代の特色として、横浜市の飛鳥田市長（1963-78）や東京都の美濃部知事（1967-79）を始めとする革新首長が次々に誕生したことがある。彼ら革新首長がこの時代のニュータウン計画やそのプロセスに影響を及ぼしたことも見逃せない。

（２）高蔵寺ニュータウン

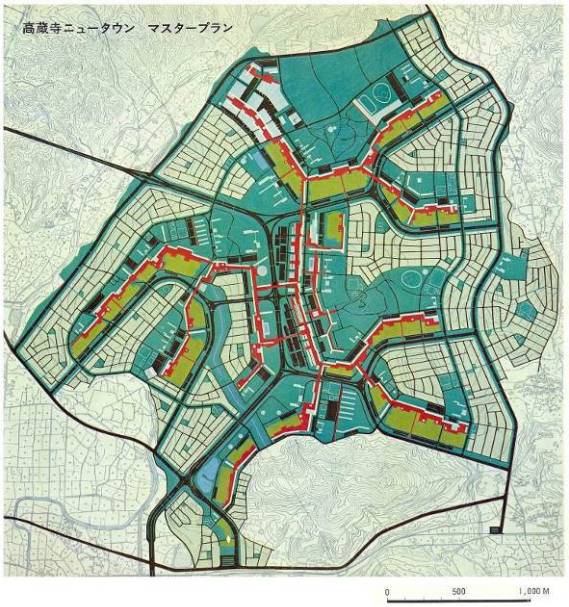
高蔵寺ニュータウンは、1960 年代初期、日本住宅公団の最初のニュータウンプロジェクトとして構想された。千里に次ぐわが国２番目のこの新都市の計画は、千里とは対照的な内容を持つものとなった。高蔵寺の計画チームは、イギリスマークⅠニュータウンへの批判、特に都市性の欠如や近隣住区の自己完結性、閉鎖性の問題を強く意識し、1950 年代に登場したカンバーノールドやフックの計画を参照しつつ、ワンセンター、オープンコミュニティ、都市軸、ペデストリアン・デッキといった革新的な概念を組みこんだプランをつくりあげた。都市の空間構成は、フランスのトゥールーズ・ル・ミライユを彷彿とさせるもので、チーム 10 の思想を反映するアーバニティ追求型、都市デザイン指向の計画であった。

計画の目標は、近隣住区や施設の段階構成にとらわれることなく、都市機能、都市活動のできる限り多くの部分を単一のセンターに集中させることで、都市的な魅力を新都市に実現することにあった。計画地区中央の南北の谷を走る幹線道路に沿って、幅 100m, 長さ 1km の軸状のタウンセンターが計画され、全人口の 50%がその徒歩圏（800m 圏）内に配置されている。センターから周辺の３つの大住区に向かって、連続するペデストリアン・デッキと高層板状住宅で構成される都市軸が枝状に分岐しながら延びていき、都市の骨格を形成する。デッキ沿いには様々な住宅地サービス施設が組みこまれている。また、都市軸に沿って帯状のオープンスペースが配置され、緑道によって結ばれている。住宅地は、都市軸を構成する高密度ゾーン（600 人/ha)、都市軸に沿って帯状に配置される低層集合住宅の中密度ゾーン（250 人/ha)、独立住宅地の低密度ゾーン（100 人/ha）で構成されている。

ニュータウンは 1966 年から 81 年にかけて建設されたが、結果的に高蔵寺の意欲的な都市デザインが実現することはなかった。まず、ニュータウンの最大の特色であるペデストリアン・デッキが実現しなかった。理由はそれが公共施設としてではなく、高層住棟（公団住宅）等の建築物に付随する施設として位置づけられていたことにあった。施設の経営的側面からも、管理面からも困難を伴う計画であった。連続する高層板状住宅も建設されなかった。建設コストや住宅の方位の問題があった。インフラと上部構造とが分断された都市建設の手法や組織（公団の宅地部門と住建部門）の壁も障害となった。結果的に、当初計画のデッキに代わって歩行者専用道路がほぼ同じ位置につくられ、これに沿って平行配置を基調とする中層住宅の単調な空間が広がっている。さらに、敷地の一部に含まれていた国有地（自衛隊弾薬庫）が区域除外されたことで、センター地区の建設が大幅に遅れ、結果的に単一センターの原則に反するサブセンターの設置を許すという状況も生じた。

当初計画の主要な提案は実現に至らなかったものの、高蔵寺は、都市デザインの思想をとりいれ、三次元の空間をイメージして全体像が描かれた最初のニュータウンとして、わが国の都市デザインの発展に大きな影響を与えたと言える。

高蔵寺ニュータウン（1966～）



高蔵寺ニュータウンの概要

所在地	愛知県春日井市
立地	名古屋都心から北東約 20km
開発面積	850ha（当初計画）, 702ha（実施）
計画戸数・人口	約 87,000 人 （実施計画 20,600 戸, 81,000 人）
事業主体	日本住宅公団
事業期間	1966.2～1981.1（1968 年まち開き）
事業手法	土地区画整理事業

高蔵寺ニュータウン（実施プラン）

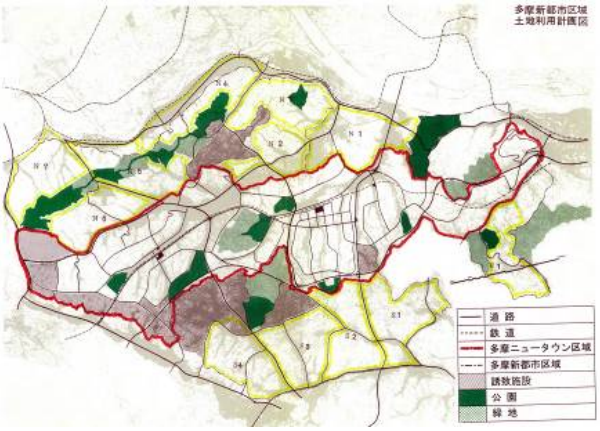
多摩ニュータウン（1966～）

位置図

多摩ニュータウンの概要

所在地	東京都多摩市、稲城市、八王子市、町田市
立地	東京都心の西方約 30～40km
計画区域	2,884ha
計画人口	新住事業区域　282.0 千人 区画整理区域　60.2 千人 計　342.2 千人
事業手法 事業期間	新住事業（東京都・都公社） 788ha（1966-2003） 新住事業（公団）1,429ha（1966-2005） 土地区画整理（東京都、公団等） 667ha（1969-2006）
土地利用計画（新住区域） 多摩ニュータウン開発事業誌 H18.3 より	住宅用地　782.3ha（35.3%） 商業業務用地　104.3ha（ 4.7%） 公益施設用地　458.4ha（20.7%） 特定業務施設　17.6ha（ 0.8%） 公共用地　854.8ha（38.5%） 計　2,217.4ha（100.0%）

多摩新都市区域土地利用計画図



多摩新都市区域の計画フレーム

		面積（ha）	計画人口(人)
多摩ニュータウン（一時開発区域）		3,061	286,000
周辺（二次開発区域）	住居地区	3,210	161,000
	誘致地区	583	
	公園地区	547	
	弾薬庫	203	
	計	4,543	
多摩新都市区域		7,604	447,000

（出典）多摩ニュータウン開発計画 1965 報告書

（３）多摩ニュータウン

東京都が、多摩地域において都心に直結する鉄道と一体となった大規模宅地開発について検討を開始したのは 1960 年であった。その後 1963 年に設置された「南多摩総合都市計画策定委員会」（都市計画協会）のもとで、東京都と公団が開発面積 3,000ha、計画人口 30 万人の構想案を策定、1964 年 3 月同委員会は多摩丘陵での新住事業による新都市の建設を提言した。当時多摩ニュータウン区域（稲城地区）は 1958 年決定した第一次首都圏基本計画で近郊地帯（グリーンベルト）に含まれていたが、東京都は「わが国の大都市圏構造のあり方は、大都市の拡大エネルギーを正面から積極的にリードしていくべき」とイギリス型のグリーンベルト構想の適用を批判し、東京 50 キロ圏域を放射状に設定された計画的開発区域と緑地保全区域に区分すべき（50 キロ圏構想）と主張していた。多摩ニュータウンは、この考え方に基づき、想定される鉄道ルートの両側 1.0～1.5km、延長約 14km の線状都市として構想された。

東京都は、1964 年 5 月の首脳会議において、多摩丘陵のスプロール防止と東京の宅地難に対処するため、多摩、八王子、日野、町田の各都市計画区域にまたがる約 6,910ha の区域に新文化都市を建設するという「南多摩新都市建設に関する基本方針」を打ち出し、第 1 期事業として約 3,200ha の区域で新住事業を実施することなどを決定した。南多摩総合都市計画策定委員会の構想案をベースにした多摩ニュータウン新住事業の都市計画は 1965 年 12 月に決定、1966 年 12 月、事業計画の決定・承認によってニュータウン建設がスタートした。

南多摩総合都市計画策定委員会の構想に基づく具体的な計画は、1965 年 6 月に「多摩ニュータウン開発計画 1965」（日本都市計画学会）としてとりまとめられた。この計画がその後のニュータウン建設の基本的な指針となっている。

この計画はニュータウンの開発目標として、① 良好な居住環境を有する住宅・宅地の計画的大量供給、② 南多摩地域におけるスプロールの未然の防止、③ 多摩センターの建設等による高次な都市的利便の提供、④ 近隣都市との連携による職住近接かつ自立的な連合都市の形成、を掲げている。

多摩ニュータウンの計画の大きな特徴の一つが「連合都市」の構想である。新住事業によるニュータウンは基本的に住機能に特化した都市となるが、これを既存の都市および他の新規開発と連合させることで職住の近接を図り、また十分な支持人口を確保して都心立地型の高次都市機能を有する都市センター（ワンセンター）」を成立させ、都心に依存しない自立的な都市圏を形成するねらいがあった。計画では八王子ー日野ー多摩ニュータウンー町田ー相模原の各都市によって支持人口 100 万人規模の連合都市を形成するとしている。

さらにこの計画の重要な特徴として、「多摩新都市区域の計画」がある。多摩ニュータウン区域約 3,000ha を高水準の市街地として整備するとともに、その影響圏となる周辺約 4,500ha についても無秩序な市街化が進むことがないように、一体的な都市区域として将来像を提示したものである。約 7,600ha の多

摩新都市区域において、多摩ニュータウンは公共主体による一次開発区域として位置づけられ、周辺はスプロールを防止しつつ時代の変化に対応して将来多様な都市機能が立地するための受皿、二次開発区域として位置づけられている。

この連合都市構想と多摩新都市区域の計画は、わが国独自の大都市圏計画、ニュータウン計画のあり方を提示したもので、後の第二次首都圏基本計画（1968）の近郊整備地帯の考え方を先取りするものであったと言える。

1966 年に着手された多摩ニュータウンの建設過程では、その後の状況変化によって様々な計画変更を重ねている。

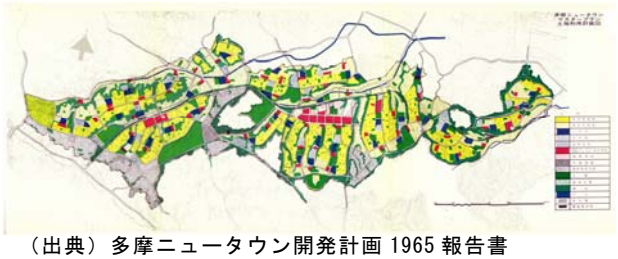
ニュータウンの計画が明らかになると地元からの強い反対が起き、1966 年 1 月には多摩地区の住民から区域除外の要望が出された。当初計画の区域には谷部に約 2,000 戸の集落が含まれていて、地元自治体もこれらの区域の除外と区画整理手法への転換を要望している。東京都は、1966 年 11 月に多摩地区の谷部の区域除外と東京都による土地区画整理事業の施行を決定し、その後これが事業実施の基本となった。新住事業と区画整理事業の同時施行は、結果的に当時の新住事業では誘致困難な多くの施設が区画整理地区に早期に立地し、都市の活気や多様性の創出に寄与するなどの効果を生んだ。

1968 年 10 月には東京問題専門委員会第二次助言において、「多摩ニュータウン開発は東京の住宅問題に資するものであることを貫くため、住宅の質は水準を超えない大衆性を確保し、戸数が最大となるようにすべきである」等の考え方が提示された。これを受けて、1970 年 4 月の都市計画変更でニュータウンの計画人口は 41 万人に引き上げられた。

1971 年には地元市の財政負担等を巡って住宅建設が中断するという状況が生じた。この年、多摩市域の諏訪・永山において第 1 次の入居が開始されたが、多摩市は① 財政問題、② 鉄道延伸、③ 医療問題、④ 行政区域の再編成等の問題が解決しない限りその後の住宅建設の協議に応じないとの姿勢を示し、1971 年 11 月から住宅建設が中断することになった。その後、地元財政問題については、学校用地の無償譲渡、立替施行費償還基準の緩和等を定めた「多摩ニュータウンにおける住宅の建設と地元市行財政に関する要綱」（1974 年 10 月）によってようやく解決をみることになる。また鉄道建設問題に関しては、日本鉄道建設公団による立替施行制度と利子補給制度が定められたことによって解決が図られ、ようやく 1974 年に小田急多摩線、京王相模原線が開業した。

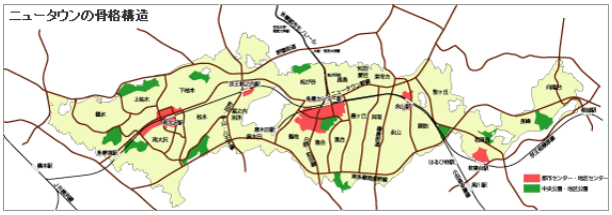
前述の「行財政要綱」には、地元市に対する財政措置のみにとどまらず、住宅建設の基準及び居住人口は計画目標人口の 80%、緑とオープン化ペースは住区面積の 30%以上、業務施設用地の確保など、「まちづくり」の方針が定められた。これによって計画人口は再び約 33 万人に引き下げられた。この要綱は、多摩ニュータウンにおいて住宅の大量供給に象徴される量の重視から、住環境を含めた質の重視への転換が図られる重要な契機となった。多摩ニュータウンでは、その後も時代の変化や社会の要請に応じた新たな取り組みが続けられていった。

多摩ニュータウン マスタープラン 1965

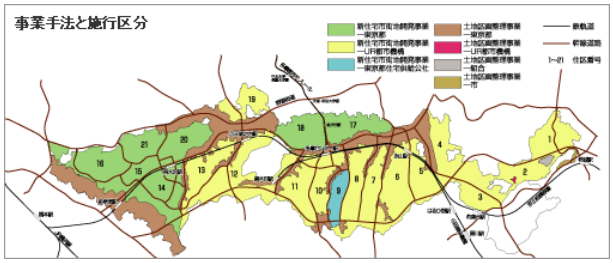


（出典）多摩ニュータウン開発計画 1965 報告書

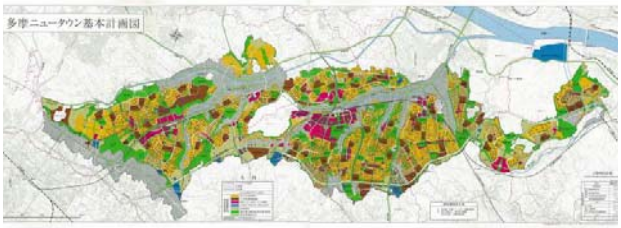
ニュータウンの骨格構造



事業手法と施行区分



多摩ニュータウン 基本計画図 2005



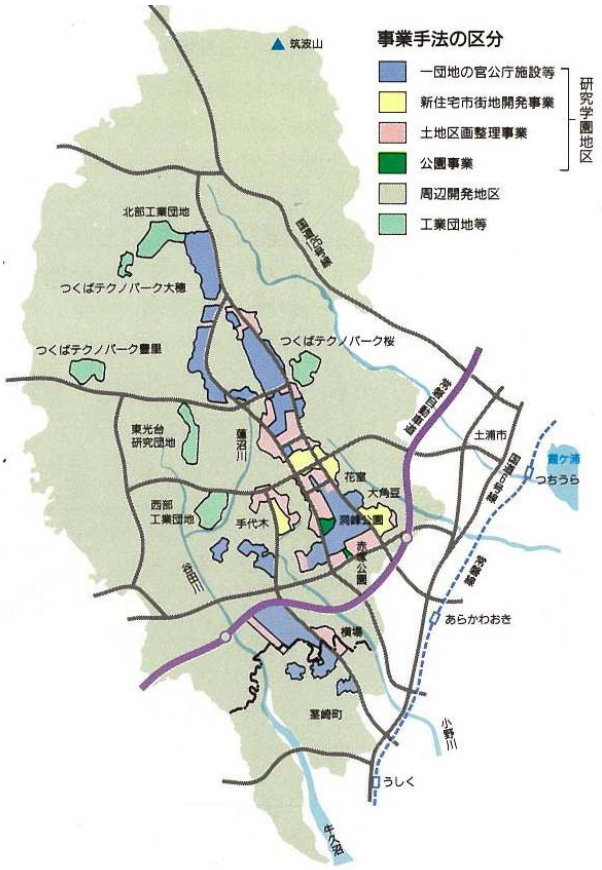
多摩ニュータウンにおける住宅の建設と地元市行財政に関する要綱（1974）によるまちづくりの方針（概要）

① 居住人口は計画目標人口（41 万人）に対して 80%または人口密度 120 人/ha を標準とする
② 緑とオープンスペースは住区面積の 30%以上を確保する
③ 住民の利便と職住近接に寄与するため、業務施設用地をできるだけ確保する
④ 住宅建設は児童・生徒発生率の増減に対応しておおむね二段階に分け時差段階的に行う
⑤ 賃貸住宅と分譲住宅の比率を 55:45（45:55）とし、都営住宅の戸数は全体の 20%を超えないものとする（全体戸数の 10%以内で戸建住宅の供給を行う）
⑥ 住宅の規模は 3DK(3DK および 3LDK)を主体とする
⑦ 駐車スペースは住宅戸数の 30%以上に見合う台数を収用できるように確保する
⑧ 将来に備えて施設用地として住宅地面積の 10%程度をリザーブする

注）（）内は、1979 年に改定された内容を示す。

筑波研究学園都市（1968～）

都市の構成



筑波研究学園都市の概要

所在地	茨城県つくば市
立地	東京都心の北東約 50km
:計画区域	約 28,400ha（研究学園地区約 2,700ha，周辺開発地区約 25,700ha）
計画人口	研究学園地区　10 万人 周辺開発地区　25 万人　計　35 万人 （H25 人口：約 218,000 人）
事業手法	一団地の官公庁 1,338ha（1968-1998） 新住事業　260ha（1968-1998） 土地区画整理　1,098ha（1971-1979） 工業団地造成等　615ha（1980-1994）
土地利用計画(研究学園地区)	研究教育施設用地　1,465ha（54.3%） 計画住宅地　152ha（ 5.7%） 民間住宅地　513ha（19.0%） 公益施設等用地　117ha（ 4.3%） 公共用地　449ha（16.7%） 計　2,696ha（100.0%）
立地機関（H.25）	国等の研究教育機関 32 機関 1,407ha(筑波大学 245ha，工業技術院 146ha，高エネルギー物理学研究所 203ha，農業研究センター等 426ha など) 民間企業 417 社(うち工業団地 143 社)
研究者数（H.22）	国の機関等 16,570 公益団体等　580　合計 20,260 民間企業　3,110（うち外国人 5,080）

（４）筑波研究学園都市

わが国最初のサイエンスシティである筑波研究学園都市（以下「筑波」という。）の建設計画の発端は、1960 年、当時の政府（池田内閣）による首都改造計画に求められる。東京の過密解消、首都機能分散の議論がすすむなかで、首都圏整備委員会において、都内の全大学を人口 70 万人の新都市に移転する大学分散計画試案や、都内の全ての官庁を移転する人口 18 万人の官庁都市試案などが検討されていた。また平行して、移転候補地についても富士山麓、赤城山麓、那須高原、筑波山麓等について、調査・検討がすすめられた。

1963 年 9 月、首都圏整備委員会に設置された「首都圏基本問題懇談会」が、新都市は国の試験研究機関の集中移転による「研究団地」と大学等の高等教育機関からなる「学園地区」をあわせた研究・学園都市として建設するという構想を提示、都市の基本的性格づけがなされた。政府は同月、閣議において①研究・学園都市の建設地を筑波とすること、② 計画規模はおおむね 4,000ha とすること、③ 用地の取得・造成を日本住宅公団に行わせることを了解し、筑波の建設が決定した。

同年首都圏整備委員会が公表した当初プラン（NVT 案）は、既存の集落、農地を含む約 3,700ha の区域を全面買収する計画であったため、地元の猛反発を受けて撤回された。その後、茨城県による調整等を経て、農村集落と周辺の農地を買収区域から除外すること、全面買収に加えて区画整理手法を併用すること等の変更が加えられた。この結果、開発区域は南北に細長く変形し、何か所にも分断された形となり、また新都市建設用地も大幅に縮小した。そうした経過を経て、首都圏整備委員会は 1964 年 10 月に「研究・学園都市の構想」をとりまとめた。構想は、「首都からの分散促進と過密防止に寄与するとともに、研究・教育施設の整備充実ならびに試験研究機関の集中化による研究体制の刷新向上を図るため筑波地区に理想的環境の研究・学園都市を建設する」とし、市街地の規模はおおむね 3,300ha，計画人口はおよそ 16 万人とされた。

その後、公団によるマスタープランの作成、都市計画等の手続きを経て、1968 年に事業が開始された。また 1970 年には「筑波研究学園都市建設法」が制定され、ナショナルプロジェクトとしての法的枠組みが定められた。1973 年には総合大学として再編された筑波大学（旧東京教育大学）が開学、1980 年には予定されていた 43 の研究・教育機関（現在は統廃合により 32 機関）が移転・新設され、その他の施設整備とともに新都市として概成した。そして 1985 年、「人間・居住・環境と科学技術」をテーマに国際科学技術博覧会が開催され、筑波は日本を代表する科学技術の拠点として世界に知られることとなった。

筑波の都市域は現在のつくば市域（旧６町村）約 28,400ha と定められ、このうち国等の研究・教育機関を中心に計画的市街地として整備する区域（約 2,700ha）を「研究学園地区」、研究学園地区と均衡のとれた発展を図る区域（約 25,700ha）を「周辺開発地区」として位置づけている。

計画人口は、当初計画では研究学園地区 10 万人、周辺開発地区 12 万人、全体で 22 万人とされたが、1998 年の改訂計画で、つくばエクスプレス沿線の開発計画を反映して周辺開発地区の人口を 25 万人に見直し、概ね 2030 年頃の想定人口を 35 万人としている。研究学園地区は、一団地の官公庁事業、新住事業、土地区画整理事業、都市計画公園事業によって整備された。都市の構造は、中央部に都心機能とコンパクトな住宅ゾーンを集約し、周辺部に広大な敷地を持つ研究・教育機関を配置する形で計画されている。国等の研究・教育機関（約 1,400ha）は、研究分野及び研究の共同化等を考慮して、文教系、建設系、理工系、生物系の４グループにゾーニングされ、都心部に共同利用系機関（研究交流センター）が配置されている。

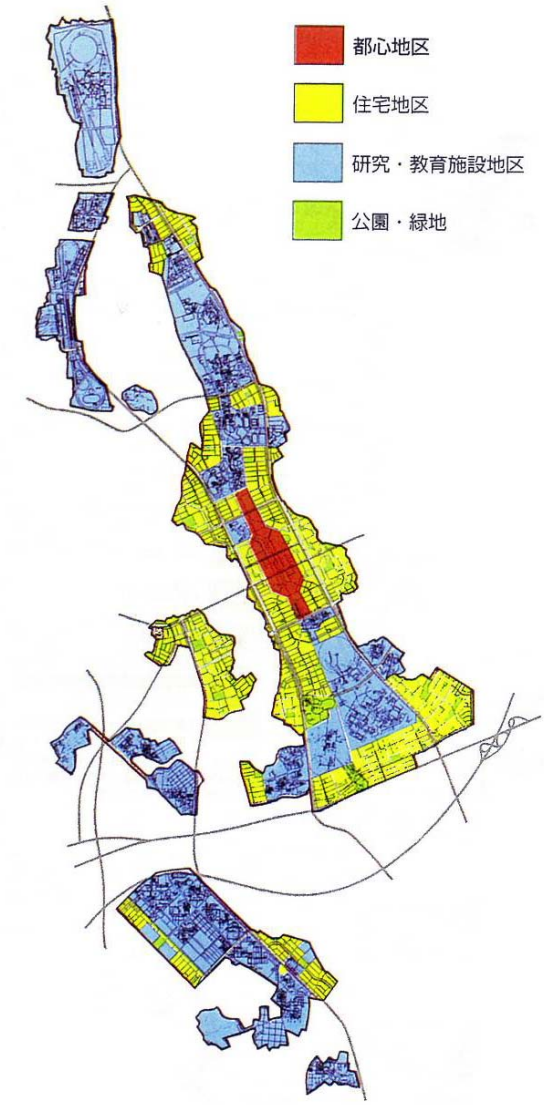
筑波は、国の研究機関を集中立地させ、さらに大学を新設することで学術研究体制の刷新・強化を図り、世界的な科学技術開発の拠点を形成するという、きわめて野心的な国家プロジェクトであった。国の最先端の研究機関がこれほどの規模で集積しているのは世界的にも稀な例と言える。また、この時代の大規模ニュータウンがいずれも住機能に特化した都市であったのに対して、学術研究機能を中心とする職住一体型の自立的都市建設を目指している点で際立った特色を有している。

筑波のプロジェクトの大きな特徴として、「建設法」によって研究学園地区と周辺開発地区を一体的かつ均衡あるかたちで整備、発展させることを定めている点があげられる。この法律は、地元の強い要請を受けて議員立法によって制定されたもので、筑波の開発効果を地元のより広い範囲に波及させることを意図していた。建設法の制定によって、それまで開発区域のみに限定して考えられてきた筑波の都市域は、一挙に関係６町村の全域に拡大されることとなった。法律では研究学園地区の計画を国（国土庁）が定め、周辺開発地区の計画を茨城県が定めることとしている。茨城県が策定した「周辺開発地区整備計画」では、① この地域を研究学園地区との一体的で均衡のとれた田園都市として整備すること、② 研究学園都市の育成と機能の充実を図るため、研究・教育機関、工業等の導入を図ること、③ 良好な自然環境の保全に配慮し、都市近郊農業の振興を図ること、を基本方針として定めている。

建設当初には国等の研究・教育機関のみが立地する筑波であったが、1980 年代にはこの周辺開発地区で茨城県、公団等による工業団地の建設が開始され、９団地、615ha の開発が行われた。これらの工業団地には、研究開発型の民間企業が多数進出し、多様な研究活動を行っている。このような民間企業の進出は、筑波における官民共同の研究開発や新産業創出への道を切り開く原動力となった。地元発意による「建設法」は、研究学園地区の開発効果を周辺地域に及ぼしただけでなく、筑波を本格的なサイエンスシティとして発展させる可能性を切り開いたという意味で、画期的な特別立法であったと言える。

筑波では後に「グレーター筑波構想」など、さらに広域都市圏形成への展開が図られることとなる。

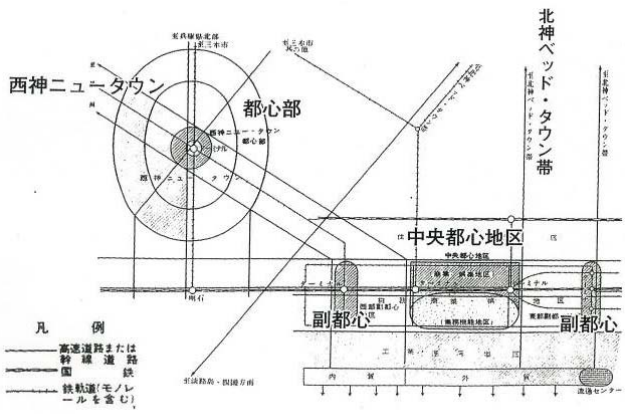
研究学園地区土地利用計画図



国等の研究･教育機関の配置

西神ニュータウン（1971～）

神戸市総合基本計画 1965 におけるニュータウンの位置づけ

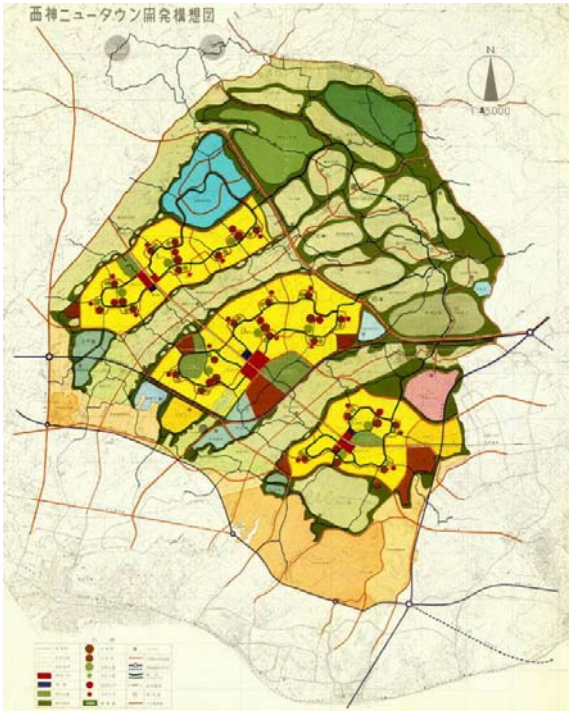


都心・副都心構成のパターン

西神ニュータウンの概要

所在地	神戸市西区、須磨区
立地	神戸都心・三宮の西方約 15～20km
事業主体	神戸市
計画区域 開発区域	約 8,000ha 1,890ha
計画人口 (開発区域)	34,200 戸 112.0 千人
開発地区 事業手法 事業期間	西神住宅団地（新住事業） 634ha（1971-2004） 西神インダストリアルパーク（工業団地） 275ha（1971-1996） 西神南ニュータウン（新住事業） 415ha（1980-2007） 神戸ハイテクパーク（工業団地） 94ha（1983-1997） 西神:研究学園都市（新住事業） 303ha（1980-2001） 神戸流通センター（流通業務団地） 113ha（1975-2001） 神戸総合運動公園（都市公園） 56ha（1978-1994）

西神ニュータウン開発構想（1970.3）



（５）西神ニュータウン

神戸市の西部、西区、須磨区にまたがる西神ニュータウンは、地方自治体によるニュータウン建設として最も初期のものであり、また複合機能を有する職住近接、自足型の都市として計画された全国初のニュータウンでもある。

この新都市の構想は戦前の 1938 年に始まっている。この年の阪神大水害を受けて、明石平野に理想的な新都市を建設することが提唱された。わが国最初のニュータウン構想と言ってよい。戦時中の 1941 年には、当時の野田市長によって「大港都建設構想」が掲げられた。狭い市域は神戸の発展を妨げるので、東西の町村を合併し大港都を建設すべきというもので、それまでの東部に重心をおいた都市計画を西部に転換し、東播磨の明石平野に理想的な新都市をつくる構想であった。背後を六甲山に阻まれ市街地の拡大が困難な神戸市において、西神地域での新都市建設は、この時代から市の発展の鍵を握る重要プロジェクトであったことが分かる。この構想の実現に向けて 1942 年から神戸の西部に隣接する明石郡の７か村との合併協議がすすめられ、戦時中の中断をはさみ 1947 年に合併が実現することとなった。また神戸市は、戦時中から戦後にかけて新都市建設のため西神の用地取得もすすめていった。

新都市の計画が具体化したのは 1965 年であった。高度経済成長期を迎えて住宅対策を迫られていた神戸市は、「神戸市総合基本計画」を発表し、このなかで「既成市街地への人口・産業の流入集中過密を防止し、また、積極的に西神地区に一つの副都心機能を集中立地せしめる意味において、ニュータウンを建設する」ことを明らかにした。「北神ベッドタウン帯」と明らかに区別した「ニュータウン」建設が宣せられたのであった。

これを受けてニュータウン計画の具体化のための調査が進められ、ニュータウン建設の方針を定めた「西神ニュータウン開発基本構想」（1969 年 5 月）、「西神ニュータウン開発計画調査」（1970 年 3 月）がとりまとめられた。これらの構想・計画は、単に開発区域のみを対象としたものでなく、約 8,000ha の西神地域全体を対象とする地帯構想、整備計画を示している。基本構想では、① 西神ニュータウンは文化・研究機能の特に充実した都市として性格づける、② 農業の将来のあり方を追求しつつ、農業と共存する都市を実現する、③ インダストリアル・パークの実現を通じて、新しい内陸工業地の姿を追求する、④ 21 世紀に向かって、ゆとりのある楽しいまちとしての望ましい市街地の形態を追求する、等の目標・方針が示された。また開発計画では、① 地域内の３つの丘陵地を開発区域（ニュータウン及びインダストリアル・パーク、流通センター、約 2,600ha）とし、ニュータウンには約 15 万人の人口及び大学・研究施設等の誘致施設を収容する、② 谷筋は農業振興地区とし、積極的に生産緑地の拡大整備を図る、③ ニュータウン北部及び周辺の保存緑地を広域レクリエーションエリアとして性格づけ、動・植物園、国民休暇村等の誘致を図る、④ 既成市街地に接する丘陵南端部については、スプロールによる市街地の連坦を防ぐため、ゴルフ場、公営苗圃など将来ともに維持できる明確な土地利用とする、等の土地利用構想を示している。

西神ニュータウンは、当初から「住み、働き、学び、憩う」をキャッチフレーズに掲げている。これを実現するために、新住事業（３地区）のほか、工業団地造成事業（２地区）、流通業務団地造成事業、都市公園事業を導入し、1971 年から 2007 年までの36年をかけて段階的に都市建設がすすめられてきた。

初期に建設されたＡ地区では、新住事業（西神住宅団地）と工業団地（西神インダストリアル・パーク）を一体的に建設することで、全国初の職住近接の都市づくりが実現した。西神インダストリアル・パーク（275ha）は、当時国内最大級の内陸工業団地であった。神戸市産業の多様化、高度化のために、雇用吸収力の高い企業、付加価値の高い企業の誘致が図られ、わが国を代表するような先端企業が数多く進出した。中央部のＢ地区でも同様の思想で新住事業（西神南ニュータウン）と工業団地造成事業（神戸ハイテクパーク）が実施された。その後の新住法改正によって、西神南ニュータウンにはサイエンスパークが併設されている。南側に位置するＣ地区には５大学・１高専が立地する神戸研究学園都市とともに、総合運動公園及び流通センターが建設された。また丘陵地の開発とは別に、北部の保存緑地では、新たな地場産業の育成、観光資源の開発を目的として、200ha に及ぶ神戸市立農業公園（神戸ワイン城、1984 年開園）が整備されている。

西神ニュータウンは、地方自治体による地域開発プロジェクトとして最も先駆的なプロジェクトであった。

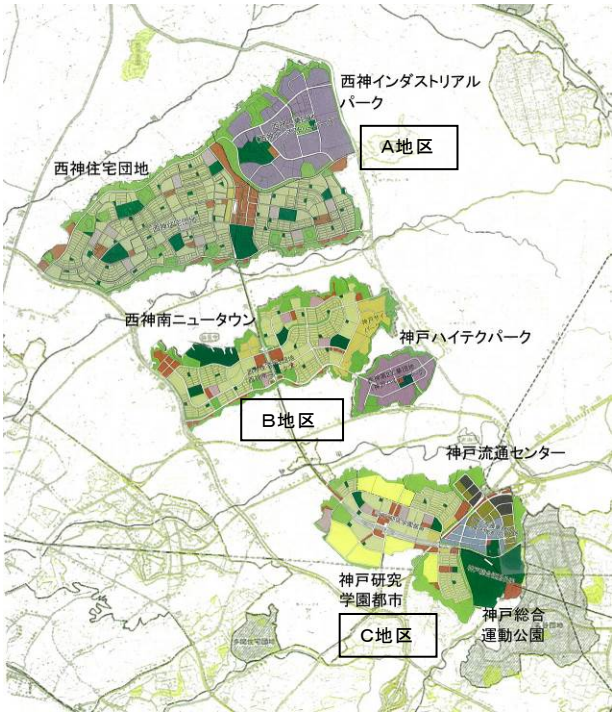
（６）港北ニュータウン

港北ニュータウンの建設は、1965 年、当時の飛鳥田一雄横浜市長（1963-78 在任）が２期目の市長選のマニフェストとして掲げた六大事業の一つとしてとりあげられた。六大事業とは、① 都心部強化事業（みなとみらい 21 の造成等）、② 金沢地先埋立事業、③ 港北ニュータウン建設事業、④ 高速鉄道建設事業、⑤ 高速道路網建設事業、⑥ 横浜港ベイブリッジ建設事業からなるもので、東京一極集中に対して横浜市の都市構造の根幹を強化し、自立性を高めることを意図した戦略的プロジェクトであった。港北ニュータウンの建設には、横浜市北部地域で進展するスプロールによって生じつつあった土地利用の混乱、都市近郊農業の荒廃、脆弱な都市インフラ等の諸問題を一体的・総合的に解決するねらいがあった。

港北ニュータウンの開発・整備にあたって、横浜市は、①「乱開発の防止」、②「都市農業の確立」、③「住民参加のまちづくり」を基本理念として掲げた（後に４つめの理念として「多機能複合的なまちづくり」が加えられている）。約 2,530ha の区域に市街地開発事業地区（約 1,320ha）と農業専用地区（230ha）が設定され、市街地開発事業は公団が担うこととなった。土地所有者の意向に応じて両地区間での土地の交換分合が行われ、市街地開発に先行して農業専用地区の基盤整備（土地改良事業）が実施されている。

港北ニュータウンの最大の特徴は、その理念にも掲げられた「住民参加のまちづくり」にある。それは住民による直接民主主義を重視した飛鳥田市長の信念でもあった。

西神ニュータウン開発計画（実施計画）



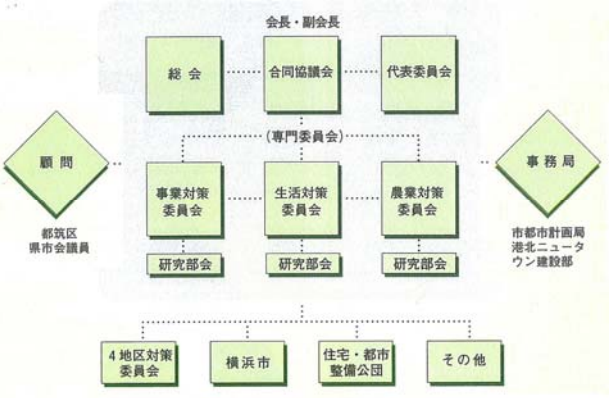
港北ニュータウン（1974～）

位置図

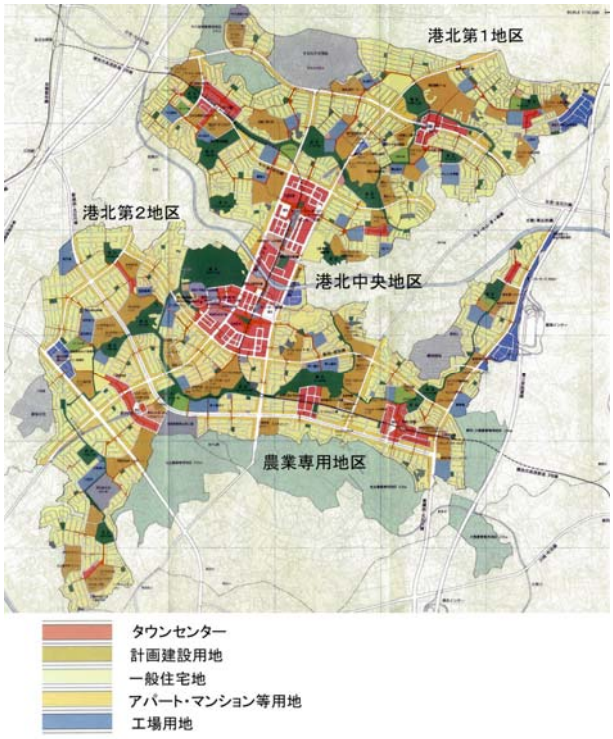
港北ニュータウンの概要

所在地	横浜市都筑区
立地	横浜市中心部から北北西約 12km 東京都心から南西約 25km
計画区域: 事業区域	港北第 1,第 2 地区(公団土地区画整理) 1,317ha 港北中央地区(公団土地区画整理)24ha 既開発地区(公営住宅等) 67ha 農業専用地区(土地改良事業) 230ha その他地区 892ha 計 2,530ha
事業期間	港北第 1,第 2 地区 1974-1996 年度 港北中央地区 1996-2005 年度
計画人口	港北第１・第２地区 22 万人 その他 8 万人 計 30 万人
土地利用計画 (港北第１・第２地区)	計画建設用地 183ha（13.9%） 分譲宅地 76ha（ 5.7%） 民有地 513ha（39.0%） 教育施設用地 63ha（ 4.8%） 商業その他施設 71ha（ 5.4%） 公共用地 411ha（31.2%） 計 1,317ha（100.0%）

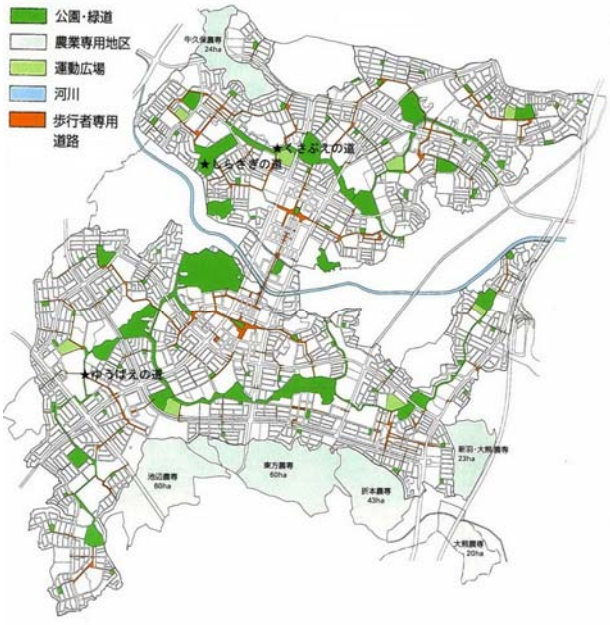
港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織図



港北ニュータウン土地利用計画図



港北ニュータウン　グリーンマトリックスシステム



有力地権者を中心とする「港北ニュータウン開発対策協議会」、住民の勉強の場としての「港北ニュータウン建設研究会」、横浜市・公団と地元権利者をつなぐ組織としての「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」（対策協議会を改組）などが組織され、区画整理事業の土地利用計画や換地の方針も公団と協議会が協働して策定するなど、徹底した住民参加のもとに、住民、行政、施行者の三者が一体となった事業が行われている。

この住民参加のまちづくりの具体的な成果のひとつが、区画整理事業における「特別な用地」への申し出換地であった。「特別な用地」とは、センター用地、アパート・マンション用地、工場など用地、集合農用地を言い、地権者の土地利用意向に基づき所有地をそれぞれの地区に換地するものである。地権者の生活対策に資するとともに、用途の混在が生じやすい区画整理地区にあって用途純化を促す効果をもたらすものでもあった。

一方、港北ニュータウンのプラン上の大きな特徴として、「グリーンマトリックス」のシステムがあげられる。公団は、「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」、「"ふるさと"を偲ばせるまちづくり」、「安全なまちづくり」、「高水準のサービスが受けられるまちづくり」４点をまちづくりの基本方針としている。これを象徴するものが、グリーンマトリックスシステムと言ってよい。具体的には、ニュータウン内の緑道（幅 10～40m）を中心に公園・緑地等の「公共の緑」と集合住宅等の大規模街区の斜面緑地や屋敷林等の「民有の緑」を束ね、連続させ、さらに神社・仏閣等の歴史文化資産、水系、歩行者専用道路・コミュニティ道路などの歩行空間と結合させ、これらの多様な相関（マトリックス）を創りだすことで、限られた空間のなかで最大限のレクリエーション活動ができるシステムを構築したものであった。横浜市は、「民有の緑地」に対して、税の減免や管理費助成などの支援方策を講じている。また港北ニュータウンでは、初動期から市民参加による公園づくりなど、持続的な水・緑の保全管理を目指した公民連携による体制づくりが図られてきた。これも画期的なことであった。ここでも住民参加のまちづくりが徹底されている。

港北ニュータウンは革新首長のリーダーシップのもと、「住民参加」という理念を具現化した稀なプロジェクトであった。

一般にわが国のニュータウンは、職住の均衡する自足的な都市、自立都市を目指すイギリスのニュータウンに比べて、住機能に特化したドミトリータウン（ベッドタウン）を造ったに過ぎないと考えられがちであるが、この時代に建設されたニュータウンを見れば決してそうでないことが分かる。大都市圏での大量かつ迅速な住宅・宅地供給の要請に応えつつ、それぞれのニュータウンが長期的な視点で自立的な都市圏の形成や地域振興・整備の実現に向けての取組みをすすめてきたこと、わが国独自のニュータウンのあり方を追求してきたことに注目すべきであろう。

3　ニュータウン建設の転換期（1975～84）

（１）1975～84 年の社会経済ー「量」から「質」への転換期

1975 年からの 10 年間（昭和 50 年代）は、わが国のニュータウン開発が岐路に立ち、大きな方向転換期を迎えた時代であった。高度経済成長期から安定成長期への移行、人口の大都市集中の沈静化、住宅の量的不足の解消と質的向上への要請など、経済社会情勢の大きな変化への対応が求められていた。また 1975 年の頃には、公団住宅の「高・遠・狭」が指摘され、入居者離れによって大量の未入居住宅が発生するような状況が生じていた。

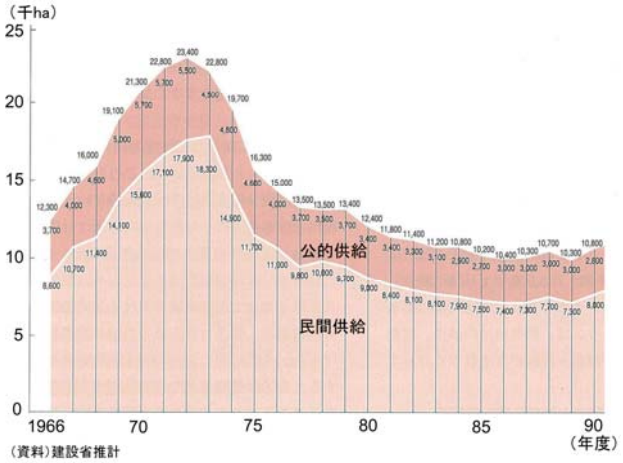
大量供給時代の終焉とともに、住宅・宅地の供給量も大幅に減少し、ニュータウン事業はいずれもペースダウンと事業の長期化を余儀なくされた。一方では、国民の住宅・住環境へのニーズの高度化、多様化に対応して、それぞれのニュータウンで「質の向上」に向けての取組が進められることとなった。とりわけ「ゆとりと潤い」への国民のニーズの高まりから都市の緑の役割がより重視されるようになり、緑とオープンスペースの計画はこの時期に大きく前進した。高度成長期に生じた公害問題、環境破壊問題等への反省から国民の意識や価値観に変化が生まれ、環境保護運動、住民運動が高まりを見せるようになったのもこの時代である。

国の住宅政策も大きく転換した。1976 年に決定した「第三期住宅建設五箇年計画（1976～80 年度）」では、はじめて居住水準の向上がテーマとして取り上げられ、昭和 60（1985）年までに全ての国民が確保すべき水準として最低居住水準（4 人世帯で 3DK, 住居専用面積 50 ㎡）、平均的な世帯が確保できるようにする水準として平均居住水準（4 人世帯で 3LDK, 住居専用面積 86 ㎡、一人一室、世帯に一共同室）が設定された。また住宅供給計画では、公営、公団等の賃貸住宅の供給量が大幅に縮小され、持家の供給に重点が置かれるようになった。

1970 年代を通じて、公共賃貸住宅の規模水準も大幅に上昇している。公営住宅の標準床面積（一種中耐）は、1960 年代を通じて 42-43 ㎡で浴室もなかったが、1970 年代の大幅な規模増によって 1980 年には 70 ㎡に達した。公団賃貸住宅でも、1960 年代を通じて 53-54 ㎡であった計画床面積（予算ベース）が 1970 年代の 10 年間で 80 ㎡を超えるまでになった。1970 年代が質的変化の時代であったことをよく示している。

住宅の規模増にとどまらず、階高や設備、遮音、断熱性能など、住宅の性能全体の向上が図られた。住宅の規模増は、デザインの面でも多様性を創出する効果をもたらした。1975 年頃からは、それまでの中・高層住宅に加えて、タウンハウスや３層の準接地型と呼ばれる住宅など、多様な住棟タイプが導入されるようになった。それまで画一的な標準設計を立ち並べるだけであった団地計画も、敷地の特性に合わせて住棟が個別に設計されるようになり、団地景観が個性豊かで変化と多様性を持つものに変化した。この時代にニュータウンの住宅、住宅地は劇的に変化したと言ってよい。

全国の宅地供給量の推移

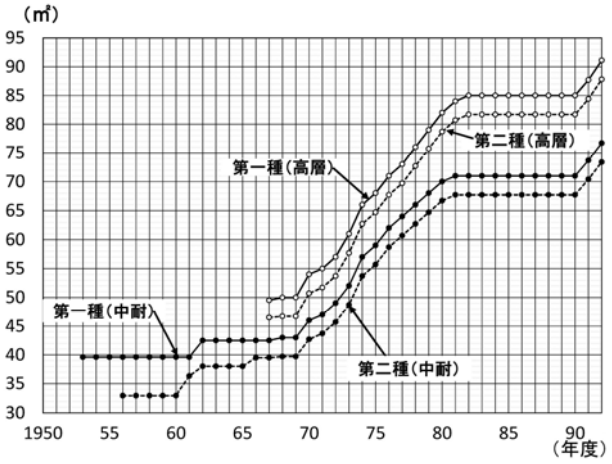


第三期住宅建設五箇年計画

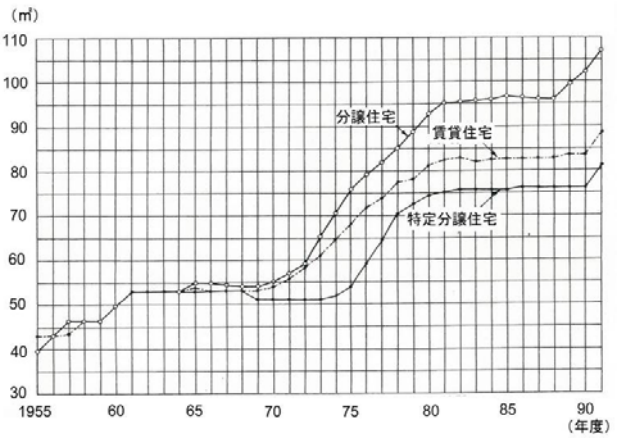
（単位：戸）

区分	第三期住宅建設五箇年計画（昭和51～55年度）	（参考）第二期住宅建設五箇年計画（昭和46～50年度）
公営住宅等	450,000	597,200
改良住宅	45,000	80,800
公庫住宅	1,900,000	1,370,000
公団住宅	310,000	460,000
公的助成民間住宅	—	—
その他の住宅	620,000	945,000
計	3,325,000	3,453,000
調整戸数	175,000	385,000
合計	3,500,000	3,838,000
総住宅建設戸数	8,600,000	9,576,000

公営住宅標準床面積の推移

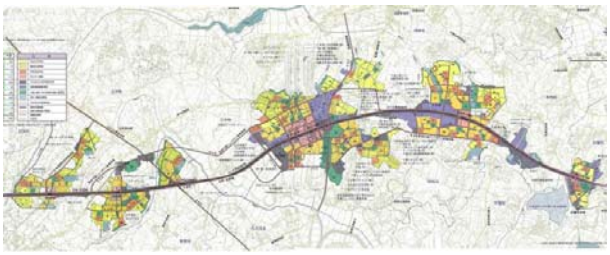


公団住宅の計画床面積（予算ベース）の推移

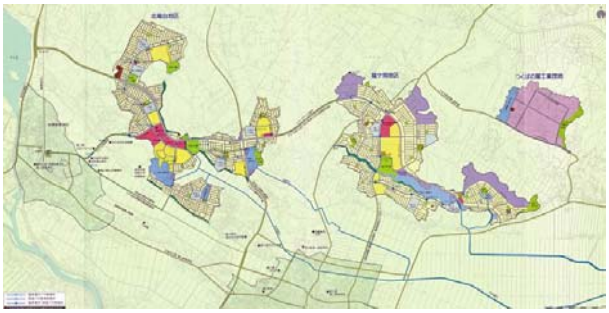


宅地開発公団によるニュータウン建設

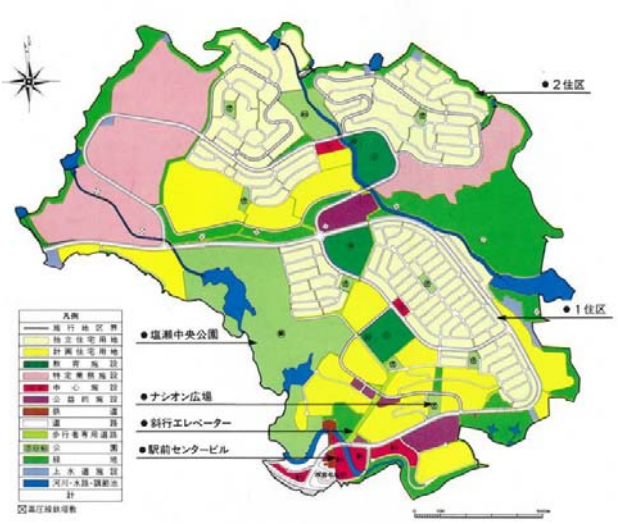
千葉ニュータウン（1969～）



竜ヶ崎ニュータウン（1977～）

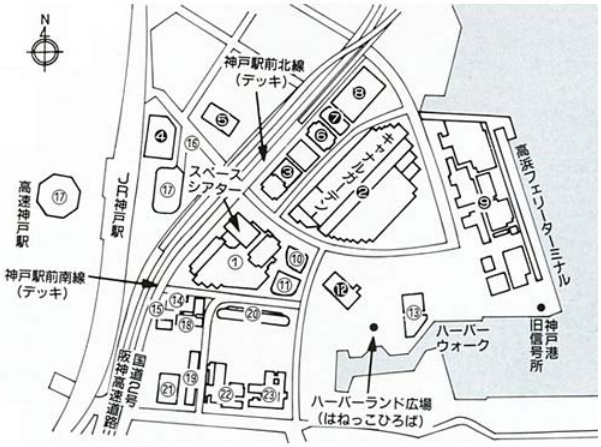


西宮名塩ニュータウン（1978～）



住宅･都市整備公団による特定再開発事業

神戸ハーバーランド（1986～）



この時代、地域政策の方向も大きく転換した。1977 年の「第３次全国総合開発計画（三全総）」は、「地域特性を生かしつつ、歴史的、伝統的文化に根ざし、人と自然との調和のとれた安定感のある健康で文化的な人間居住の総合的環境を計画的に整備すること」を基本的目標に掲げ、開発コンセプトとして「定住圏構想」を提起した。国土政策において「人間居住」がテーマとされたことは画期的なことであり、大規模プロジェクトを数多く並べた新全総（1969）からの大きな方向転換であった。

（２）宅地開発公団の設立と住宅・都市整備公団の発足

大都市への人口集中は沈静化したが、人口の自然増や世帯分離の進行、戸建持家への志向の高まり等によって、大都市圏での住宅・宅地需要は堅調に推移し、宅地開発の推進は依然として重要な課題であった。これに対して、開発適地の減少、素地価格の上昇、関連公共施設整備の困難さなどから、大規模ニュータウン事業がなかなか進みにくい状況が生じていた。このため政府は 1975 年、大都市周辺部で大規模な宅地開発事業を推進するための組織として新たに宅地開発公団を発足させた。宅地開発公団は、大規模ニュータウンの建設を効率よくすすめるため、母都市とニュータウンを結ぶ鉄道の建設・運営の権能や開発関連の「特定公共施設」を公共団体に代わって直接施行する等の強力な手段を付与されていた。宅地開発公団は、千葉県が進めていた千葉ニュータウンに共同事業者として参画し、茨城県南部の竜ケ崎ニュータウンを住宅公団から、また西宮名塩ニュータウンを兵庫県公社から引き継いで事業を進めた。さらに厚木森の里、南八王子、和泉などの大規模開発にも着手した。

さらに 1981 年には行政改革の一環として日本住宅公団と宅地開発公団が統合され、新たに住宅・都市整備公団が発足した。住宅公団の発足から４半世紀を経て、その役割も見直されることとなり、大都市地域での住宅宅地の供給に加えて、「健全な市街地の整備」が政策目標に掲げられることとなった。新公団の主要業務として、新たに都市機能更新のための「特定再開発事業（都市機能更新型土地区画整理事業）」が位置づけられ、これによって国鉄操車場跡地や臨海部の工場跡地が新たな業務市街地として再開発されることとなった。この時代から公団は「ニュータウン・イン・タウン」とも言うべき新たなニュータウンプロジェクトを手がけることとなる。この事業によって、横浜市の「みなとみらい 21 中央地区」（1983～）、神戸市の「神戸ハーバーランド」（1986～）、さいたま市の「さいたま新都心」（1991～）などが整備されている。

この頃、わが国の経済は 1979 年の第二次石油ショックの後、1980～83 年にかけて戦後最長の不況期を迎えていた。住宅・宅地需要が低迷するなか、1983 年には港北ニュータウンの街開きに際して大量の空き家が発生する等の事態が生じた。こうした状況を受けて公団は都市開発事業の「総合点検」に取り組み、「効率的な事業の実施、経営採算性の確保」の観点から各地区の事業を見直し、集合住宅用地を削減し誘致施設用地と戸建住宅用地を拡大する、義務教育施設の見直し、削減を図る等の対応を迫られることになった。

（３）千里ニュータウン：既存住宅の住戸改善への取組み

1960 年代に建設された千里ニュータウンでは、「量から質へ」の転換期を迎えて、建設済みの狭小な集合住宅の改善への取り組みが開始された。事業の完了からわずか５年目、1975 年にニュータウンの府営住宅住民から１部屋増築運動が巻き起こったのである。運動はここから府下全域に広がっていった。「もう１部屋獲得運動市民連合」が結成され、大阪府に対して府下 52 団地３万戸の府営住宅の増築を要望、建設省まで陳情にいく等の一大運動を展開した。これを受けて、大阪府は既存住戸の改善に関する試行実験等を重ね、1978 年度から本格的に住戸改善事業（増築または２戸１戸化）を実施することを決定した。

増築計画は一部屋増築の場合、従前の約 40 ㎡の住戸に対して、６畳１間、浴室スペース、押入、洗面スペース、合計約 24 ㎡を追加するという内容だった。これによって、住戸規模はほぼ 1.5 倍、60 ㎡以上に達した。このほかに住棟の条件によって、浴室だけの増築、２戸１化改造なども行われている。住戸規模がほぼ 1.5 倍になっているから、建ぺい率も容積率も同様に 1.5 倍になった。容積率は、ほぼ 90%に達している。やむを得ないことだが、この事業によって、各団地で建て詰まりがすすんだ。

千里では 1978～93 年度の 16 年間に、ニュータウンの府営住宅全団地、中層住宅の全住戸約 9,300 戸について住戸改善事業が実施されている。千里に始まった狭小住宅改善への一連の取り組みは、今日議論されている「団地再生・ストック活用」を今から 35 年以上も前に先駆けて大規模に実施したもので、わが国の市民住宅運動として、また公共住宅ストック活用施策として、特筆すべき成果であった。

（４）多摩ニュータウン：住宅・住環境の水準向上への取組み

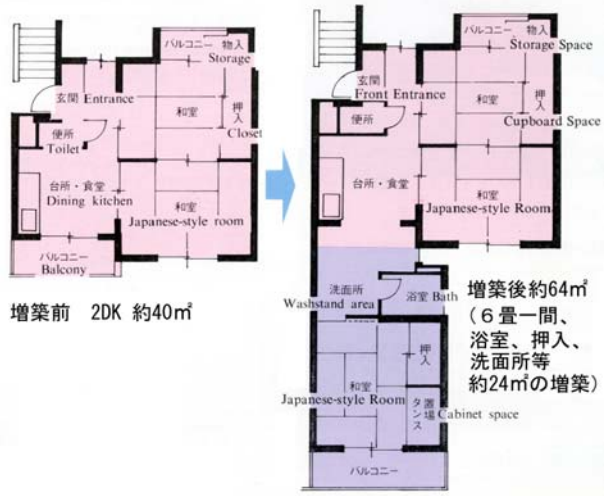
多摩ニュータウンでは、既述の「多摩ニュータウンにおける住宅の建設と地元市行財政に関する要綱」（1974 年 10 月）を契機として、住宅・住環境水準の向上とそれまでの計画の見直しが進められることとなった。またこの「行財政要綱」も、その後の居住水準の向上や住宅需要動向の変化を反映して、1979 年に① 賃貸住宅と分譲住宅の比率を 45:55 から 55:45 へ、② 住戸の規模を 3DK 主体から 3DK 及び 3LDK 主体へ、③ 新たに全体戸数の 10%以内で戸建住宅を供給、等の改定が行われ、住宅の水準は大きく向上した。

緑とオープンスペースを住区面積の 30%以上とすることが定められたことに伴って、各住区の土地利用計画も大幅に変更された。諏訪・永山地区に次いで建設された貝取・豊ヶ丘地区では、自然地形を生かすため尾根部を保全し、斜面住宅を導入する等の試みが行われた。また、歩行者専用道路が初めて住区全体をネットワークするように配置され、これを骨格とするプランに変更されている。

多摩センターに隣接する落合・鶴牧地区でもオープンスペースを中心とする計画の見直しが行われた。新たな計画では景観形成がテーマとして取り上げられ、それまでの均質に分散配置された公園緑地ではなく、地区の骨格を形成する「基

千里におけるもう一部屋獲得運動（1975～）

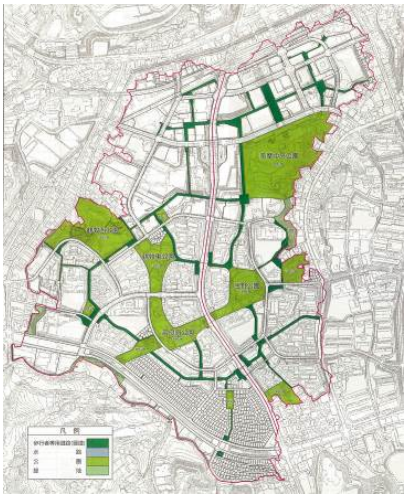
大阪府営住宅住戸改善事業（例）



多摩ニュータウン貝取・豊ヶ丘地区

多摩ニュータウン落合・鶴牧地区

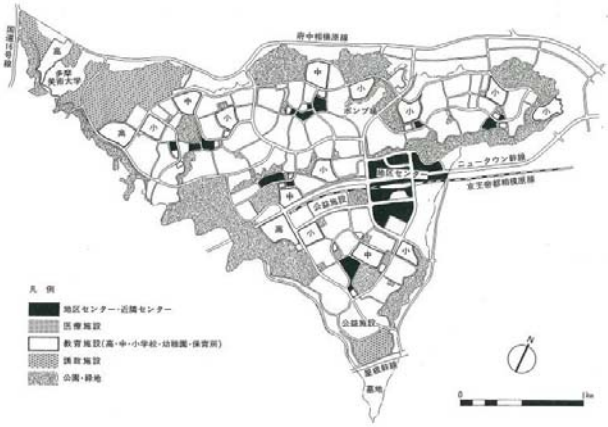
多摩ニュータウン落合・鶴牧地区基幹空間



幹」空間として位置づけられ、２つの住区を連結するリング状のオープンスペースとともに、富士山へのヴィスタを持つ広大な緑地軸が集約的に配置されている。この基幹空間は、多摩ニュータウンの新しい空間として脚光を浴びることとなった。

1978 年度からは、東京都施行の多摩西部地区（八王子市域）での本格的な造成工事が開始された。この西部地区では、さきの「行財政要綱」に加えて、「多摩ニュータウン西部地区開発大綱」（1977）が開発指針として定められ、これに伴って既に策定されていた基本計画は大幅に見直されることとなった。この「西部地区大綱」には、① 自然地形をできるだけ活用し、緑の多い快適な環境を整備するとともに、文化的遺産の保護につとめる、② 道路は生活優先及び交通安全の観点に立って整備する、③ 住宅の供給にあたっては、多様な社会構成となるように配慮する、④ 住民の利便と地域の発展の拠点として地区センターを整備する（これによって当初のワンセンター構想は修正されることとなった）、などが加えられた。なかでも自然環境の保全は最も重要なテーマとして取り上げられた。「西部地区大綱」では住区面積の 30%の緑地を確保することに加えて、そのうち約 50%は現況樹林地を保存することとされた。これには当時の美濃部東京都知事（1967-79）の強い意向が働いていた。結果的に西部地区では地区面積の約 23%が保存緑地として確保されることとなった。

多摩ニュータウン西部地区基本計画（1979）



初期には単調な中層集合住宅で占められていた多摩ニュータウンの住宅地も、この時代に急速に豊かで多様性のあるものに変化した。

1975 年には公社が「テラスハウス」を建設した。多摩ニュータウンで初めての低層集合住宅の試みであった。1978 年には公団がニュータウンでは初めてのタウンハウスとなる「タウンハウス諏訪」を建設した。専用庭および斜面の緑を生かした豊かなコモンスペースを取り囲む住棟配置、造園計画と一体となった住棟デザインなどによって、豊かな定住環境を創出することに成功している。このタウンハウス諏訪は、その後の多摩ニュータウンにおいて、良質な居住環境を目指す多様な住宅供給が展開される契機をつくったと言ってよい。

多摩ニュータウン タウンハウス諏訪（1978）

1983 年に宅地分譲が開始された聖ヶ丘地区では、多摩ニュータウンで初めて戸建住宅を主体とするまちづくりが行われた。地元多摩市による強い要請に基づき、公団がそれまでの計画を大幅に見直したものであった。ここでは戸建て住宅地での街並み形成をどのように図っていくかについての検討が加えられ、区画道路のボンエルフ化、少路（路地）・辻広場の配置、外構付宅地の導入などの試みが行われている。また、宅地分譲方式とあわせて、地元工務店組合と連携した「民間建物付宅地分譲」が試みられ、これらの住宅は街並み形成を先導するモデル住宅としての役割を果たしている。

多摩ニュータウン聖ヶ丘地区

この時期の多摩ニュータウンの住宅、住環境は、初期の建設エリアに比べて大きな変貌を遂げたと言ってよい。

4　ニュータウン建設の新展開期（1985～94）

1985 年からの 10 年間にわが国はバブル経済の発生からその崩壊に至る経済の大変動を経験した。一方では、経済の活況やわが国の産業構造の転換を背景として、全国に都市開発ブームが起き、わが国のニュータウン開発が様々な面で新たな展開を見せた時代でもあった。

（１）1985～94 年の社会経済－バブル経済の発生から崩壊へ

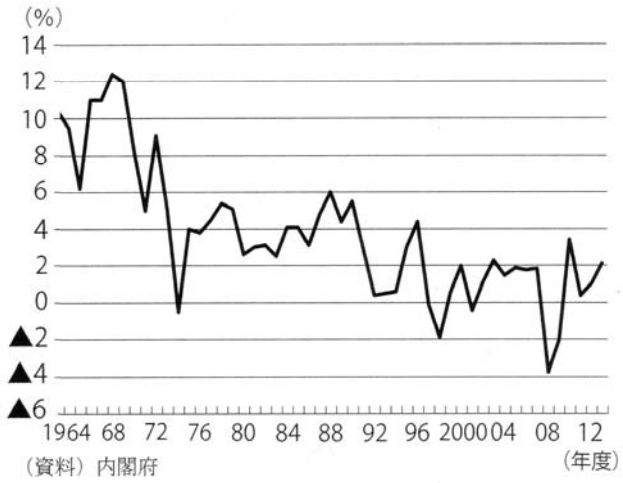
1980 年代は、世界経済におけるわが国の地位が飛躍的に高まった時代であった。1970 年代の石油ショックをいち早く乗り切ったわが国は、1980 年に自動車生産台数でアメリカを抜いて世界一となり、続いて半導体分野でも世界のトップに立った。製造業の先端的分野で優位に立った日本の経常収支黒字の急増によって貿易摩擦が激化し、わが国はアメリカをはじめとする国際社会から、輸出依存から国際協調型、内需主導型の経済構造への変革を求められることとなる。1982 年に成立した中曽根内閣（～1987）は、翌 83 年に民間活力の活用によって大都市の再開発を大規模に進めるアーバンルネッサンス政策を打ち出した。内需拡大という経済上の目的に根ざすものであった。この政策によって、都市計画・建築規制の緩和、再開発促進のための制度拡充、国有地の活用による都市開発の推進など一連の民活政策がとられることとなった。さらに 1986 年には、「国際協調のための経済構造調整」を提言した「前川レポート」に沿って、内需拡大施策としての公共投資の拡大と更なる規制緩和が進められることとなった。

1970 年代に沈静化した大都市圏への人口移動は、1980 年代、今度は東京への一極集中の動きとして表れ、1987-88 年にピークを迎えた。これはわが国経済の国際化、情報化、サービス化の進展に伴い、中枢管理機能、金融業務機能の東京への集中度が高まったことによるものであった。また、わが国の経済的地位の向上とともに、東京の世界都市としての地位も飛躍的に向上し、世界的な企業が東京に拠点を構える時代となり、東京都心でのオフィス需要が急速に増大することとなった。1985 年、国土庁は「首都改造計画」において 2000 年までの東京都区部での業務床需要を約 5,000ha と予測するほどであった。

オフィス需要のみならず、この時期の経済の好況を反映して住宅需要も拡大し、一時期 110 万戸台までに落ち込んでいた新設住宅着工戸数も 80 年代末には 170 万戸にまで回復していた。こうした不動産需要と一連の民活政策とによって、1980 年代後半は不動産ブーム、都市開発ブームの時代となった。

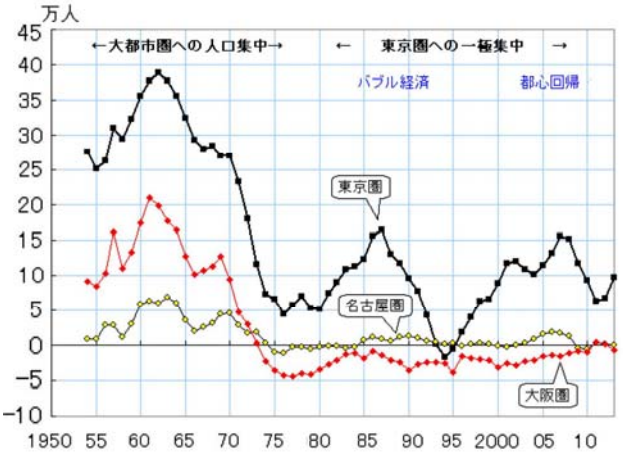
さらに 1985 年 9 月の「プラザ合意」以後、急激にすすむ円高への対策としてとられた極端な金融緩和政策によって急増した資金供給が不動産市場への投機となって表れ、地価の異常な高騰、バブル経済の発生を招く結果となった。三大都市圏における地価は 1986 年から急騰し、1987 年には東京都の商業地で対前年比約 80%の上昇となった。地価の下落、バブルの崩壊が始まったのは、1991 年のことであった。

実質 GDP 伸び率の推移（1964～2012）

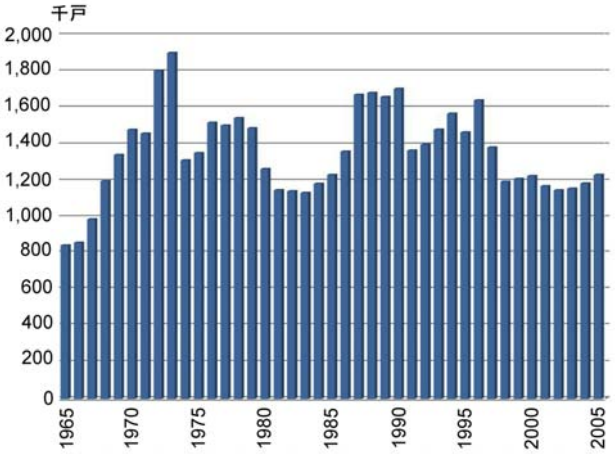


（資料）内閣府

三大都市圏の転入超過人口の推移（再掲）

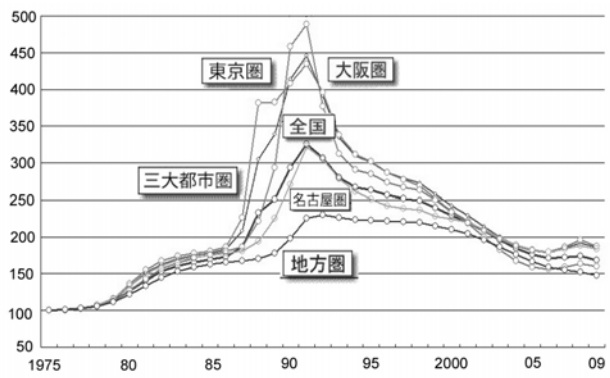


新設住宅着工戸数の推移（1965～2005）



住宅地公示地価指数の推移

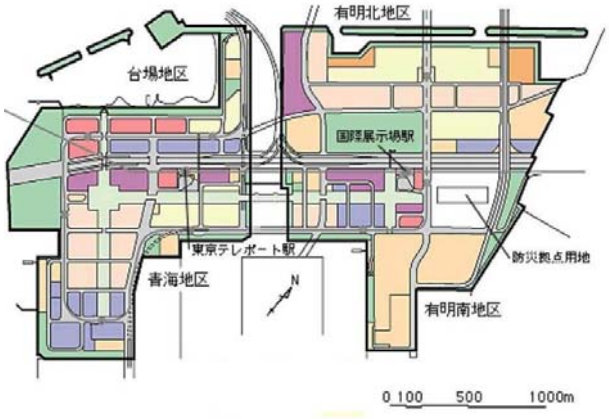
（1975 年を 100 とした場合）



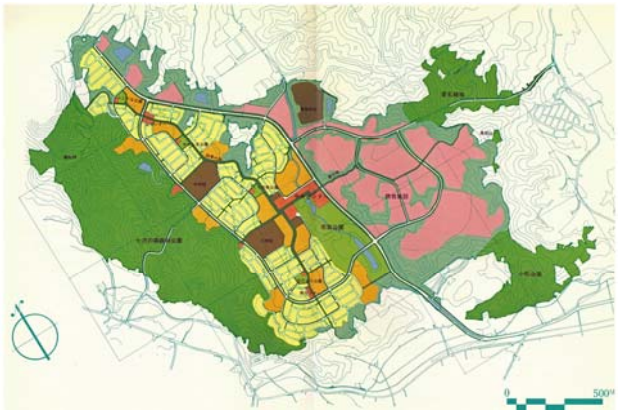
横浜みなとみらい 21（1983～）

幕張新都心（1983～）

東京臨海副都心（1989～）



厚木森の里（1980～）



（２）民間活用・公民連携プロジェクトの推進

1980 年代半ば以降、中曽根内閣の民活路線、内需拡大政策のもとで、民間活用型の大規模プロジェクトが相次いで着手されることとなった。特にこの時期、経済の活況と国際化・情報化・サービス化とともに急増するオフィス需要を背景として、大都市の臨海部で新たな業務拠点の形成をめざすプロジェクトが各地で展開された。東京臨海副都心（442ha）、横浜みなとみらい 21（180ha）、幕張新都心（522ha）、神戸六甲アイランド（580ha）などの事業はいずれもこの時期に本格化している。公共側がプロジェクトを企画・立案し、民間の資金、人材、事業力を導入して事業を実施する民活事業は、公共側にとっては財政負担の軽減が図れるとともに、民間側にとっては予めプロジェクトに対する公共側の承認が得られていて事業が効率的に行え、また資金調達も図りやすいなど、双方にとってメリットがあった。これらの民間活用型事業の推進組織として、第三セクターが全国で数多く組織されるようになった。

一方ではこの時期、民間が大規模に保有する用地を活用しつつ、公共主導で地域振興プロジェクトを推進するというタイプの開発も登場した。関西文化学術研究都市（1987～）、広島西部丘陵都市（1990～）、大阪の国際文化公園都市（1994～）は、いずれも市街化調整区域として長期に開発を凍結されてきた民間デベロッパーの保有地において、新たな研究開発拠点を形成するなど、地域の振興に寄与する開発をめざす公民連携プロジェクトであった。

（３）多機能複合都市への事業展開

1980 年代後半以降、既に着手されている多くのニュータウンにおいて、住機能に特化した開発から「多機能複合型」の開発への方向転換が図られることとなった。

既に 1980 年代の初期から、わが国のニュータウンでは

- 単一機能型ベッドタウンの生活魅力の不足
- 長距離通勤の問題や女性の就業機会へのニーズ
- 住宅宅地需要の停滞と市街地熟成促進の必要性
- 地域振興・整備への貢献の必要性
- ニュータウンの都市基盤や良好な環境の産業面での活用

といった観点から、多機能複合都市への方向転換の必要性が指摘されるようになっていた。また一方でこの時代、研究開発機能の強化や情報化への対応のための新たな業務拠点を地価の高騰する都心部を避けて郊外に立地させたいという企業側のニーズも広がりつつあった。

1981 年に発足した住宅・都市整備公団では、「住」「働」「学」「憩」という多様な機能を有する「複合的な街づくり」を新たな公団全体に通じる開発コンセプトとして位置づけ、これに取り組むこととなった。

そうした方向転換の先駆的な例は、厚木森の里と多摩ニュータウンであった。厚木森の里では、1980 年、大規模な誘致施設用地を処分した結果、1982 年に青山学院大学が開校したのを始め、わが国を代表する先端技術産業の研究所が続々と開設された。多摩ニュータウンでは、地元自治体から税収の

確保、あるいは多様な生活要求に対応するサービスや地元雇用力を高めるような就業の場として業務系施設の導入が強く要望されていた。公団はこれを受けてニュータウン初の業務施設地区「サービスインダストリー地区」（21ha）を特別用途地区である「特別業務地区」として決定し、1982 年から企業誘致に取り組むこととなった。

こうした動きを受けて、1986 年には新住法が改正され、雇用機会の拡大や昼間人口の集積を目的とする住環境と調和したオフィス、研究所・研修所、厚生施設など「特定業務施設」の立地（住宅用地の規模の 2 分の 1，事業地の 2 割を超えない範囲）が可能になった。この法改正によって全国各地の新住事業地区での土地利用の見直し、多機能複合都市への転換がすすめられることとなった。

（4）サイエンスシティプロジェクトの展開

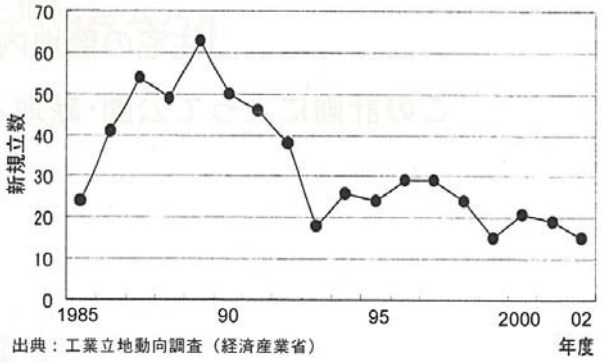
1980 年代、世界の先進国で産業構造の知識集約化、高付加価値化が進展するなかで、各地でサイエンスパーク、リサーチパーク建設がブームとなり、大学、研究開発型企業、ハイテク企業を 1 か所に集約し、地域の産業振興と雇用創出を図るためのプロジェクトが数多く出現した。わが国でもこの時期、企業の研究開発投資が盛んになり、研究施設の新規立地件数も急激に増加した。地方自治体でも、従来の工業団地とは異なる研究開発拠点の開発によって、地域の振興、活性化を図ろうとする取り組みが進められるようになった。

1980 年、通産省は高度技術集積都市（テクノポリス）の構想を公表、これを推進するために 1983 年に高度技術工業集積地域開発促進法（テクノポリス法）が制定された。テクノポリス構想は、「地域の文化・伝統と豊かな自然に先端技術産業の活力を導入し、『産』（先端技術産業群）、『学』（学術研究機関、試験研究機関）、『住』（潤いのある快適な生活環境）が調和した『まちづくり』を実現することにより産業構造の知識集約化と高付加価値化の目標（創造的技術立国）と二十一世紀の地域開発の目標（定住圏構想）とを同時に達成しようとする戦略である」とされた。地域経済の自立的発展を図るために、先端技術産業の生産機能・研究機能の地方分散を図り、地場産業を活性化させ、地域が自ら新製品、新技術を生み出す技術力を強化することその目的であった。構想が発表されると 40 近くの地域でその指定を受けようとするテクノフィーバーと呼ばれるブームが起こった。1984 年から 87 年にかけて全国で 26 の地域が指定を受けている。この構想のねらいは「産・学・住」が一体となったポリス（都市）の建設にあったが、都市として建設されたのは地域振興整備公団による吉備高原都市などわずかな例にとどまり、多くは企業立地誘導型の開発計画となった。

一連のテクノポリス指定地域とは別に、この時代、播磨科学公園都市（1985～）、関西文化学術研究都市（1987～）、国際文化公園都市（1994～）、北九州学術・研究都市（1995～）など、サイエンスシティをめざすニュータウンプロジェクトが各地で展開されている。

わが国の研究機関立地件数の推移

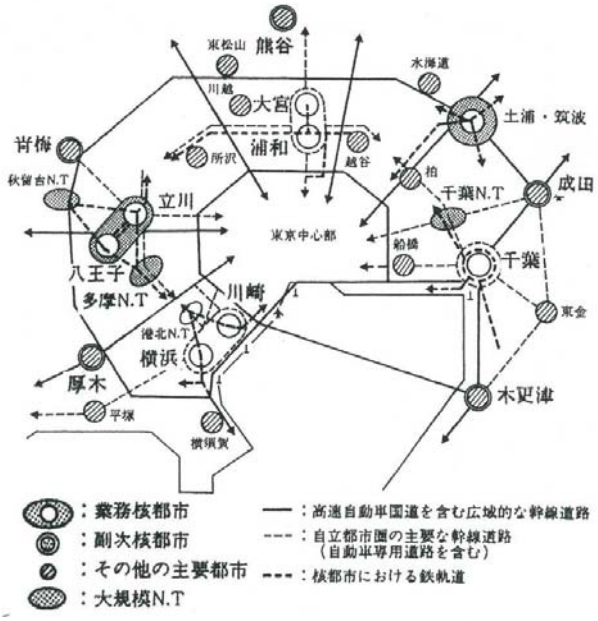
（用地 1,000 ㎡以上の民間試験研究所）



テクノポリス指定地域

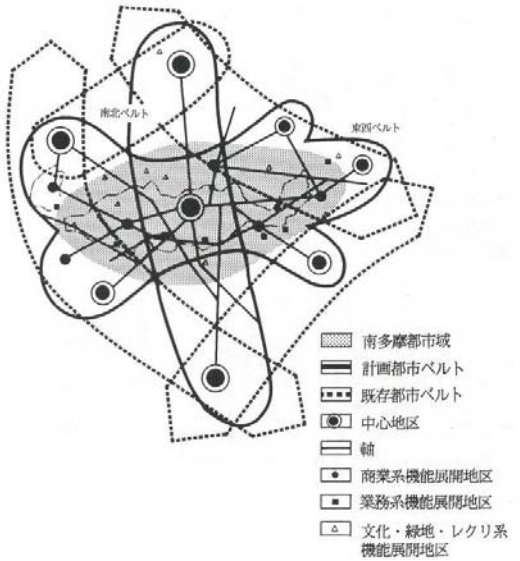
吉備高原都市（1980～）

業務核都市構想（1986「第四次首都圏基本計画」）



分散型ネットワーク構造
（1999「第五次首都圏基本計画」）

南多摩新都市域における連合都市の構造
（「南多摩新都市開発計画 1990」）



（５）ニュータウンから自立都市圏形成へ－「多摩」と「つくば」

1980 年代、日本経済の国際的地位の高まりとともに進展した東京一極集中、とりわけ東京都心でのオフィス需要の急激な増大に伴う都心一極集中によって、地価の高騰や交通混雑、住宅の不足、職住の遠隔化などの都市問題が深刻化し、その解決策として首都圏の都市構造の再編が求められることとなった。そして多摩ニュータウンや筑波研究学園都市など、首都圏の主要なニュータウンには新たに都市圏構造再編を先導する役割が求められることとなる。

1985 年に策定された国土庁の「首都改造計画」では、東京都心部への「一極依存構造」に代わる「多核多圏域の地域構造」を形成し、東京大都市圏を連合都市圏として再構築することが唱われた。新たな地域構造を形成するため、東京都区部の周辺において「業務核都市」を戦略的に育成し、この業務核都市を中心にそれぞれの地域の特性を踏まえ諸機能を高め、職住の接近、生活サービスの充足等の内容を指向する新しい地域社会（自立都市圏）の形成を図る方針が示された。またこれとともに、核都市間を結ぶ環状広域幹線道路を中心とする軸状開発や一部政府機関の移転が提案されている。

「首都改造計画」ではこの基本方針のもとに、多摩自立都市圏（立川・八王子）、神奈川自立都市圏（横浜・川崎）、埼玉自立都市圏（大宮・浦和）、千葉自立都市圏（千葉）、茨城自立都市圏（土浦・筑波研究学園都市）の五つの自立都市圏とそれぞれの業務核都市が位置づけられた。その後、業務核都市構想は 1986 年の「第四次首都圏基本計画」で正式に位置づけられ、1988 年に制定された「多極分散型国土形成促進法」に定められた業務都市核制度に基づく支援措置等のもとにその育成・整備が進められることとなった。この業務核都市に関しては、さらにその後 1999 年に決定した「第五次首都圏基本計画」で、首都圏の地域構造を「分散型ネットワーク構造」に移行させるための広域連携拠点として育成・整備することとされた。現在、多摩ニュータウン、筑波研究学園都市、成田・千葉ニュータウンはいずれもこの業務核都市に位置づけられ、新たな自立都市圏形成の中核としての役割を担うこととされている。

既に述べたように、多摩ニュータウンでは当初計画（「多摩ニュータウン計画 1965」）から東京都心に依存しない自立的な都市圏を周辺諸都市との連携によって実現する「連合都市構想」が掲げられていたが、概念の域にとどまっていた。また、1971 年の東京都「広場と青空の東京構想」でも「東京を現都心と立川・八王子・多摩ニュータウンを拠点核とする「多摩連環都市」の二極構造に移行する」方向が示されたが具体化に至っていない。しかし、「首都改造計画」、「首都圏基本計画」の動きを受けて、当初の連合都市構想の具体化への取り組みがようやく開始されることとなった。

1990 年に策定された第三次東京都長期計画「マイタウン東京－21 世紀をひらく」は、「多摩新時代の創造－個性と魅力あふれる自立都市圏の形成」を主要な推進プランの一つに掲げ、そのなかで立川、八王子、青梅、町田とともに多摩ニュ

ータウンを多摩地域の自立都市圏の中心となる多摩の「心」として位置づけた。また、1995 年には「多摩の「心」育成・整備指針」でその整備方針が示された。

東京都と公団は、1990 年に「南多摩新都市計画 1990」を策定した。この計画は、多摩ニュータウンおよび周辺の諸都市で鉄道沿線に沿って自立的な都市群（線形連合都市）が形成されつつある状況を踏まえ、都市発展軸上に計画的な開発を行って、線形連合都市を一体化させ「面的連合都市」を実現しようとするものであった。計画では南多摩都市域全体 9,600ha における「連合都市」の空間構造および多摩都市モノレールの整備、鉄道延伸計画等の実現化方策が提案された。

これらの検討を経て、現在、「八王子・立川・多摩業務核都市基本構想」（2002）に基づく都市圏の整備が進められつつある。2000 年には南北交通の主要路線である多摩都市モノレール上北台ー立川間（10.6km）が開業するなど、自立都市圏形成への整備が着実に進みつつある。

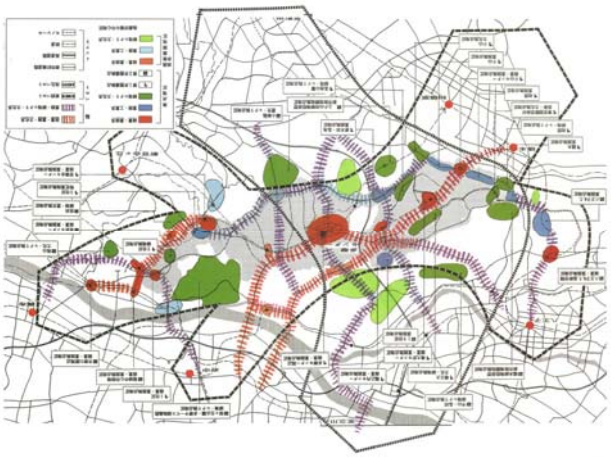
一方、筑波研究学園都市においても、この時期、自立都市圏形成に向けての新たなステージが開始された。

1985 年に筑波で開催された「国際科学技術博覧会」は、「TSUKUBA」の名を一躍世界に広めることとなり、またこの後周辺地区での工業団地開発と民間企業進出にはずみがつき、官民連携による研究開発が進展する契機ともなった。同じ時期に筑波が業務核都市として位置づけられ、東京都心と筑波とを直接結ぶ常磐新線や東京 50km 圏を環状に結ぶ首都圏中央連絡道等の広域交通体系の整備が具体化したことによって、この地域のポテンシャルがさらに飛躍的に高まることとなった。これらの新たな状況を踏まえ、茨城県は、1990 年「グレーターつくば構想」において、「筑波研究学園都市に集積した科学技術、都市基盤等の発展エネルギーを県南、県西地域全域に効率的に波及させる」ために「つくば中枢 100 万田園都市圏」の形成をめざす新たな地域整備構想をとりまとめその推進に取り組むこととなった。

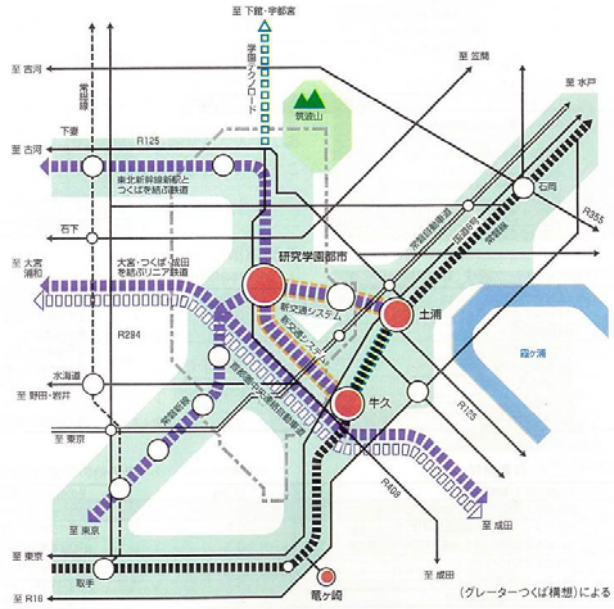
東京都秋葉原と筑波との間、58.3km を結ぶ常磐新線（つくばエクスプレス）は、首都圏北東部地域への交通体系整備、沿線地域における産業基盤の整備と業務核都市の形成などを目的に、1985 年運輸政策審議会答申に位置づけられた。その後 1989 年に制定された「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄法）」に基づいて、鉄道整備と沿線の宅地開発とを一体としてすすめることとされた。1991 年事業者として第三セクター「首都圏新都市鉄道株式会社」の設立によって事業が開始され、2005 年に全線開業した。沿線の都市整備に関しては、住宅・都市整備公団が 1993 年から 7 地区、1,611ha の「つくばエクスプレスタウン」の建設をすすめているほか、沿線自治体による整備が進みつつある。

こうした動きを受けて、1998 年には「研究学園地区建設計画」と「周辺開発地区整備計画」が全面改定され、計画人口 35 万人（全計画では 22 万人）の広域自立都市圏中核都市をめざす新たな計画が定められている。

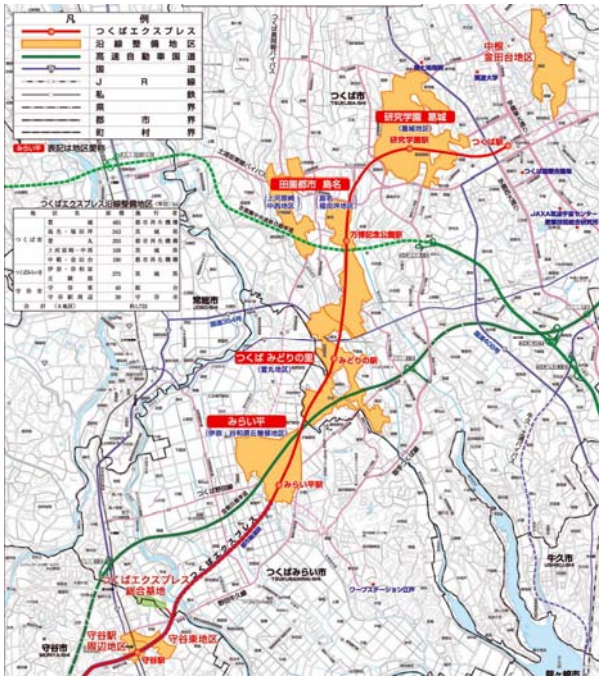
南多摩新都市域整備方針図
（「南多摩新都市開発計画 1990」）



つくば中枢 100 万田園都市圏の基本構造
（茨城県「グレーター筑波構想」1990）

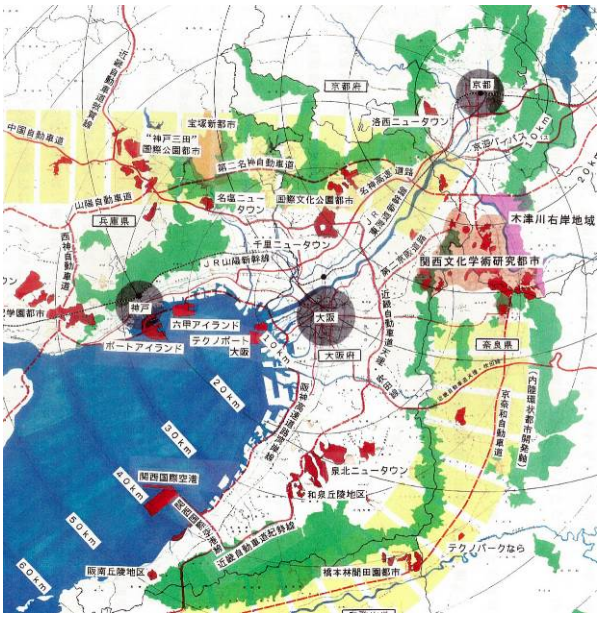


つくばエクスプレス沿線図

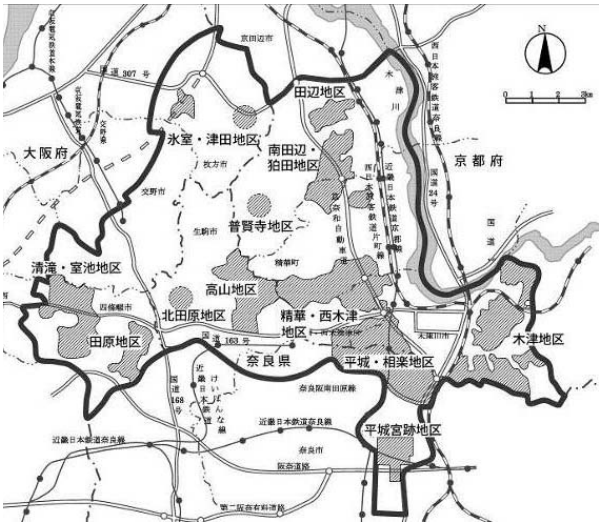


関西文化学術研究都市（1987～）

広域関連図



都市域と文化学術研究地区



関西文化学術研究都市の概要

所在地	京都府京田辺市・木津川市・精華町 大阪府枚方市・四條畷市・交野市 奈良県奈良市・生駒市の３府県８市町
立地	京都市・大阪市の中心から約 30km
:計画区域	都市域 15,410ha, 文化学術研究地区約 3,600ha （文化学術研究施設用地約 910ha）
計画人口 (2013 年 4 月)	文化学術研究地区約 21 万人(88,352) 周辺地区　約 20 万人(155,614) 計　約 41 万人（243,966 人）
中核施設・ 主要研究機関	国際電気通信基礎技術研究所(ATR, 1989) 国立奈良先端科学技術大学院大学(1991) 文化学術研究交流施設・けいはんなプラザ(1993), 国際高等研究所(1993), 地球環境産業技術研究機構(RITE, 1993) 日本原子力研究所関西研究所光量子科学研究センター(1999) 国立国会図書館関西館(2002) けいはんな新産業創出・交流センター(2005)
立地機関・研究者数等 (2012 年)	大学等 28, 研究施設 39, 研究開発型企業 51, 計 118 施設が立地 研究者数 7,038 人（うち外国人 232 人） 学生数 21,981 人

（６）関西文化学術研究都市

東の筑波と並んでわが国の学術研究都市を代表する関西文化学術研究都市（以下「学研都市」という。）もまた、世界に類を見ない特徴を備えたサイエンスシティである。

創造的な文化・学術・研究の拠点づくりと 21 世紀のモデル都市づくりをめざす学研都市の構想は、1970 年代の後半、わが国の学術研究のあり方と近畿圏の新たなビジョンを検討する動きのなかから生まれてきた。1978 年 9 月に発足した関西学術研究都市調査懇談会（奥田懇、座長奥田東元京大総長）は、文化、学術、研究機能の集積する「新都市構想」を発表した。1970 年代後半の世界は石油危機に続く経済的･社会的混乱期にあり、また地球環境問題や地球資源の問題など人類の未来に関わる課題が次々に提起された危機の時代であった。奥田懇に集合した研究者たちは、そうした危機意識のもとに、わが国が人類的課題を解決する科学技術の研究開発を積極的に推進すべきであるとし、そのために関西の地で、既成の学術研究組織に代わる新しい学術研究システムの構築と新しい都市づくりとを一体的に推進することを提案したのであった。

一方経済界においても、石油危機以降関西の経済的地盤沈下が顕著になるなかで、従来の工業主導の地域開発を改め、学術振興や文化開発によって地域振興を図ることの重要性が認識され始めていた。関西経済界は、この構想を「関西復権」に向けての中心的プロジェクトとして位置づけ、その推進に積極的、主導的役割を担うことになった。

そうした動きを受けて、国土庁は 1981 年、近畿における学術研究機能の強化を図るため、関西リサーチコンプレックスの構想とその中核となる学術研究都市を京阪奈に建設するという基本方針を明らかにし、1982 年には京阪奈３府県に広がる学研都市の基本構想（パイロットプラン）を発表した。さらに国土庁は 1986 年 6 月、「関西文化学術研究都市建設基本方針」を策定し、これによってナショナルプロジェクトとして本都市の建設をすすめることが方向づけられた。1987 年 6 月には「関西文化学術研究都市建設促進法」が制定され、以後、国の基本方針の決定、3 府県の建設計画の策定を経て本格的な都市建設がスタートした。1993 年には当初提言の骨格構想であった文化学術研究交流施設けいはんなプラザ、国際高等研究所、奈良先端科学技術大学院大学が相次いで開設し、本格的な学術研究活動が開始されている。

学研都市は、京都府、大阪府、奈良県の 8 市町にまたがる約 15,000ha の区域に計画され、文化学術研究施設等を重点的に整備する地区として 12 地区の文化学術研究地区(面積約 3,600ha、計画人口約 21 万人)が位置づけられている。現在（2012 年）、都市内には 118 の研究施設等が立地し、研究者約 7,000 人、学生約 22,000 人が活動している。

学研都市の建設は、学会の有志の問題提起、提言に始まり、経済界の立場からの参画、さらに国や自治体の政策への反映を経てスタートした。そのようなプロセス自体が他に類例を見ないものである。また学研都市は、国や自治体の事業ではなく、

産学官連携による民活型プロジェクトであることに特徴がある。都市建設についても、筑波のようにあらかじめ立地施設が決まっていて、青写真が描かれていたのではない。産学官の多様な主体の参画、調整、合意のなかから新しい内容を創りだしていくという、それまでにないプロジェクトであった。学研都市は、関西文化学術研究都市建設推進協議会、(財)関西文化学術研究都市推進機構を中心に、独自の産学官連携方式、新しい計画・事業システムを切り開いてきた。本都市のコア機構として位置づけられる(株)けいはんな、(財)国際高等研究所をはじめとして、本都市の中核的研究機関の多くが産官学連携の第三セクターあるいは財団として実現している。

学研都市は奥田懇提言以来、新しい学術研究システムの実現をめざしてきた。人類的課題の解決に資する新しい科学技術の創造のために、専門領域間、大学間、産学間の閉鎖性など、既成の研究組織の硬直性を打破し、国際的、学際的、業際的な連携や共同研究が自由闊達に行われるような学術研究システムを創りだすことが求められている。奥田懇はこの新しい学術研究システムの構築に向けての戦略として、学術研究のコア機構、国際高等研究所、新構想連合大学院という三つの構想を打ち出した。学術研究資源相互間の連携の中核となるコア機構の構想は第三セクター方式による(株)けいはんなとして具体化し、学術研究のテーマを探索し、研究を組織する国際高等研究所は、経済界の支援により(財)国際高等研究所として発足、また連合大学院構想は国立奈良先端技術大学院大学の立地によって形を変えて実現している。

都市建設の開始からほぼ 10 年間（第１ステージ）、関西文化学術研究都市では産学官連携による第三セクター型の研究機関や大手企業の中央研究所など約 40 の研究機関の立地が順調に進んだ。しかし第２ステージ（1996～）に入ると研究機関の立地が全く進まず停滞するようになった。バブル経済崩壊後の経済の低迷も背景にあったが、この時代、企業の研究開発戦略が大きく変化し、「脱パーク化」と呼ばれる現象が表れたことも見逃せない。このため学研都市でも 2000 年代に企業の研究所の閉鎖・撤退や経営不振による解散等が相次いだ。また一方では、学研都市が産業界の期待に十分応えていない、地域経済への成果が見えないといった評価も表れるようになった。そうした指摘を受けて、その後学研都市では奈良先端大「産学間連携推進本部」の設置（2004）や産学官連携による「けいはんな新産業創出・交流センター」（2005）の開設など、新産業創出への取り組みが強化されてきた。また、それまで研究施設のみに限定していた施設の立地基準を、研究機能を持つ研究開発型産業にまで拡大する等、施設立地を促す措置もとられた。それによって第３ステージ（2006～）には都市内への研究開発型産業の進出がすすんでいる。

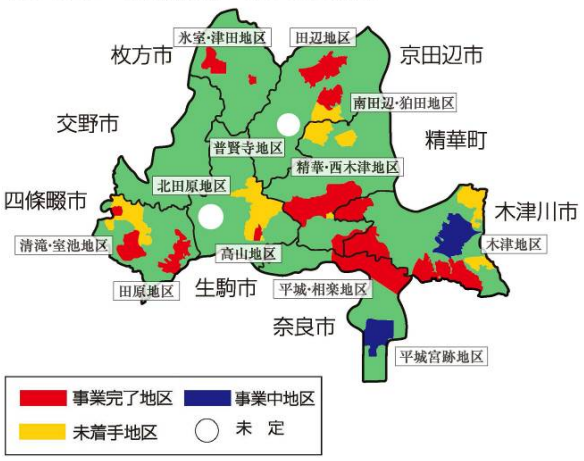
関西文化学術研究都市はまもなく着手後 30 年（第４ステージ）を迎えるが、関西のイノベーション・センターとしての役割を発揮しうるかどうかは、今後にかかっている。

文化学術研究地区（クラスター）の概要

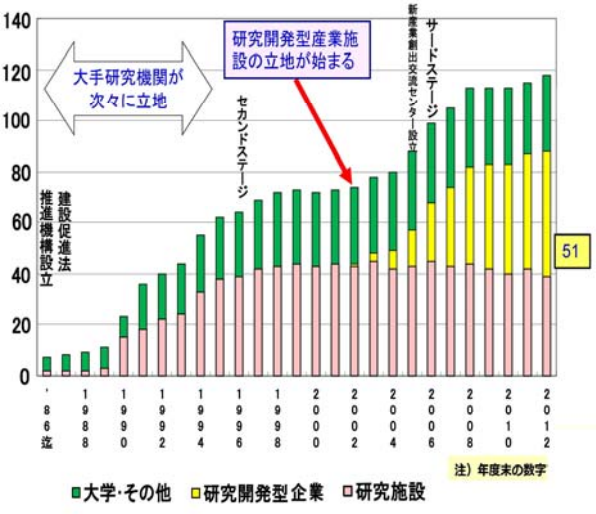
府県	文化学術研究地区名（クラスター名）	所在市町	面　積（ha）	計画人口（人）	現在人口（人）
京都府	田辺地区	京田辺市	100	0	119
	南田辺・狛田地区	京田辺市、精華町	344	19,000	1,184
	木津地区	木津川市	740	40,000	12,236
	精華・西木津地区	木津川市、精華町	506	25,000	21,020
	平城・相楽地区＜京都府域＞		264	30,000	17,785
	普賢寺	京田辺市	未確定	－	－
京都府域計			1,954	114,000	52,334
大阪府	氷室・津田地区	枚方市	74	3,000	2,325
	清滝・室池地区	四條畷市	340	3,000	144
	田原地区		127	10,000	6,821
大阪府域計			541	16,000	9,290
奈良県	平城宮跡地区	奈良市	142	1,000	532
	平城・相楽地区＜奈良県域＞		362	38,000	24,903
	高山地区	生駒市	333	24,000	518
	北田原地区		未確定	－	－
奈良県域計			837	63,000	25,963
合　計			3,332	193,000	87,587

（2012年4月1日 現在）

文化学術研究地区（クラスター）の整備状況（2013 年 3 月）

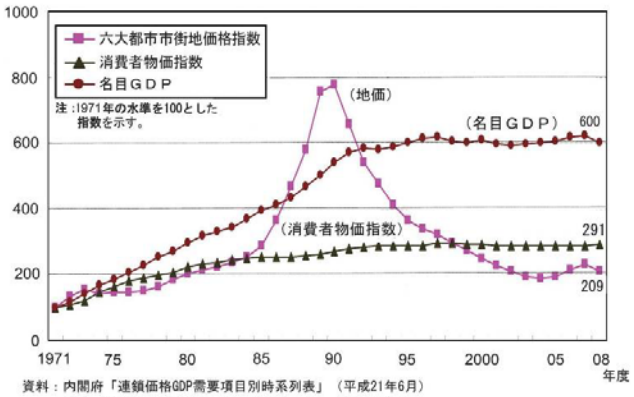


立地施設の推移



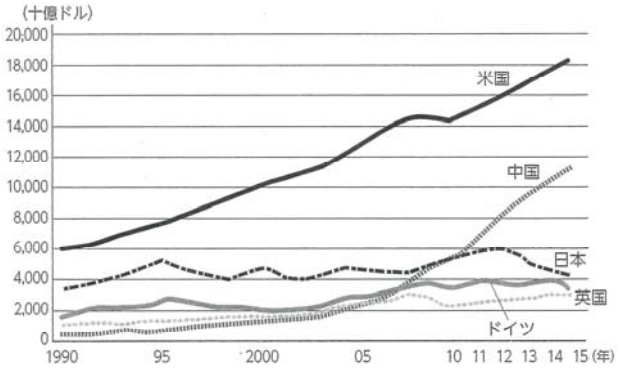
資料）（公財）関西文化学術研究都市推進機構

名目 GDP および地価指数の推移（1971=100）



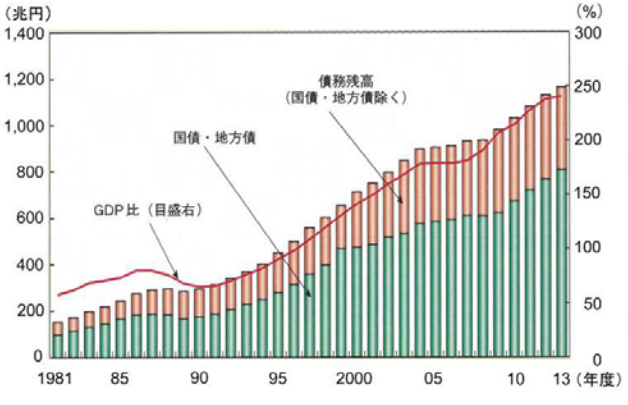
資料：内閣府「連鎖価格GDP需要項目別時系列表」（平成21年6月）
（財）日本不動産研究所「市街地価格指数」（平成21年5月）
総務省「消費者物価指数」（平成21年5月）

主要国との名目 GDP 推移の比較（1990～2015）

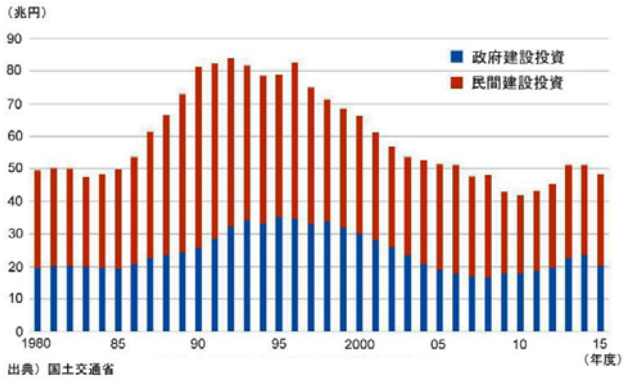


（出典）IMF「World Economic Outlook Database April 2015」

国・地方の債務残高と対 GDP 比の推移（1981～2013）



日本の建設投資（名目値）の推移（1980～2015）



出典）国土交通省

5　ニュータウン事業の収束・ニュータウン再生の始動期（1995～）

1990 年代後半以降の日本は、バブル経済崩壊の後遺症によって「失われた 15 年」と呼ばれるほどの深刻な経済状況と社会の閉塞状況を迎えた。また一方では、都市化社会から都市型社会への移行という歴史的な転換期を迎えて、それまでの都市政策が大きな方向転換を迫られ、50 年続いた戦後のニュータウン建設もついに収束期を迎えることとなった。そして初期のニュータウンではニュータウン再生への取組みが開始された。

（1）1995 年以降の社会経済－バブル崩壊から失われた 15 年へ

1991 年の株価暴落、地価下落に始まったバブル崩壊の傷跡は深く、特に 1995 年以降の日本経済に深刻な影響をもたらした。1990 年以降、バブル崩壊とその後の技術革新への立ち遅れ等から、今日まで日本の名目 GDP は約 500 兆円とほぼ同じ水準を保ったまま、ほとんど伸びていない。世界からひとり取り残された状況に陥った。この間、国民の所得は増えず、国、地方ともに基礎的財政収支の赤字拡大によって、1990 年代後半以降、債務残高が急増し、両者あわせて 1,200 兆円、対 GDP で 250%に達しようとしている。またこれとともに、日本の建設投資も 90 年代の初め（ピーク時 84.0 兆円）に対して、近年は 50%を下回るまでになった。

特に日本の不動産バブルの崩壊は、「第２の敗戦」と言われるほど衝撃が大きかった。日本の土地の総額は 20 年で半減、1 千兆円以上が消えたと言われる。日本の GDP の２年分が失われたことになる。不動産価格の暴落によって、日本の金融機関は 100 兆円を超える不良債権を抱えることとなり、1997-98 年には金融機関が次々に破綻する未曾有の金融危機を迎えた。地価の下落は、土地保有リスクを拡大させる。バブルの時期に不動産を取得した事業者は大きな含み損を抱えることとなり、この時期ニュータウン事業も再開発事業も、都市開発事業はいずれも経営困難に陥ることとなった。

（2）都市化社会から都市型社会への移行と都市政策の転換

一方で、少子・高齢化の進展、人口減少社会への移行など、日本の都市を取りまく新たな状況の変化とともに、これまでの都市政策も転換を迫られることとなった。1997 年 9 月、都市計画中央審議会は「都市政策ビジョン」を発表した。その中でわが国の人口増加の終焉や経済の低成長化などの基本的な変化のもとで、都市の拡張テンポが低下する一方で都市の空洞化の問題が生じるなど、わが国が「都市型社会」から「都市化社会」への歴史的な転換期迎えているとし、「都市の再構築」に向けての都市政策の転換の必要性を指摘した。従来、急激な都市化の圧力に対応して、郊外における新市街地整備およびそれに伴う都市基盤整備等を重点的に実施してきたが、今後は郊外部での新市街地整備を抑制し、既成市街地の再構築に政策を集中することが必要という主張であった。同審議会は、翌年、より具体的な政策を「都市再構築のシナリオ」として提言している。

また、1998 年 3 月に「新しい全国総合計画」として閣議決定

された「21 世紀の国土のグランドプラン」においても、「大都市のリノベーション」が主要戦略の一つとして掲げられ、① 臨海部の再編、② 広域都市基盤の一体的整備、③ 低未利用地の有効活用、④ 広域拠点の形成、⑤ 木造密集市街地の改造、⑥ 中心市街地の活性化、がその推進策として示された。

さらに、2003 年 12 月、社会資本整備審議会答申として公表された「都市再生ビジョン」においても、人口減少、市街地の縮小に対して都市圏内の機能の再編が必要となり、超高齢化社会の到来に対して高齢者の自立した生活が可能なまちづくりをすすめる必要があるとし、そのために拡散型都市構造から集約・修復保存型都市構造への転換を図るべきとの提言が行われた。同審議会は、2006 年の「新しい時代の都市計画は以下にあるべきか」の答申でも、広域的な都市機能のスプロールと中心市街地の空洞化が進展する状況に対して、集約型の都市と構造の実現と集約拠点としての中心市街地の再生を中心とする都市構造改革を主張している。

都市の拡張が限界に近づきつつあることは、全国の宅地供給量の推移にも明確に表れている。全国の宅地供給量は、90 年代後半以降さらに減少し、近年ではピーク時（1972 年、23,400ha）の 25%程度で推移している。そしてわが国は、2011 年にいよいよ「人口が継続的に減少する社会の始まり」を迎えた。都市圏の再編は待ったなしの局面を迎えたと言える。

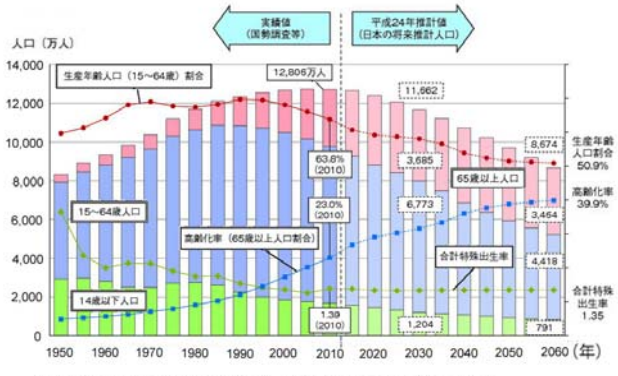
(3)都市再生の推進ーコンパクトシティの形成へ

この時代、都市の再生は「中曽根民活」以来、再び経済対策の面からも注目されることとなった。1999 年、小渕内閣の「経済戦略会議」は、「日本経済再生への戦略」の答申で「都市再生の具体化」を今後の政策の重要項目として位置づけた。2001 年の小泉内閣では、都市再生推進のために政府に都市再生本部が設置された。政府の「都市再生方針」（2002）は、都市再生の意義として、① 21 世紀のわが国の活力の源泉である都市の魅力と国際競争力を高めること、② 民間の資金やノウハウを都市に振り向け、さらに新たな需要を喚起することで経済再生を実現すること、③ 土地の流動化を通じて不良債権問題の解消に寄与すること、を掲げている。また都市再生の目標として、① 都市の外延化の抑制と求心力のあるコンパクトな都市構造への転換、② 地震に危険な市街地などの「20 世紀の負の遺産」の解消、③ 国際競争力のある都市などの「21 世紀の新しい都市」の創造、④ 既存の都市資産の活用、⑤ 産業機能と生活機能の両面の充実、を挙げている。そうした方針のもとに、政府は 2001 年からナショナルプロジェクトとしての「都市再生プロジェクト」を展開している。2001 年 6 月の第 1 次指定から 207 年 6 月の第 13 次指定まで、全国で 23 プロジェクトが指定された。また都市再生特別措置法（2002）に基づき、都市再生緊急整備地域での民間プロジェクトに対して土地利用規制の緩和等の都市計画の特例や金融支援、税制上の措置などを講じて、民間都市再生事の推進を図っている。これまでに全国で都市再生緊急整備地域として全国で 63 地域、8,372ha が指定され、77 の民間都市再生事業が進められている。

全国の宅地供給量の推移の推移（1966～2013）

資料）国土交通省

日本の総人口および人口構成比の将来予測



出典）国勢調査および国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計（平成24年1月推計）出生中位・死亡中位」

都市再生プロジェクト

都市再生のテーマと２３プロジェクト

【安全・安心】
1. 基幹的広域防災拠点（東京湾臨海部）
9. 22. 密集市街地の緊急整備
19. 都市の安全・安心の再構築（防犯対策等とまちづくりの連携協働）

【環境】
2. ｺﾞﾐｾﾞﾛ型都市への再構築（大都市圏）
11. 都市環境ｲﾝﾌﾗ再生（大都市圏）
16. 琵琶湖・淀川流域圏再生
18. 地球温暖化・ﾋｰﾄｱｲﾗﾝﾄﾞ対策

【基盤整備等】
3. 中央官庁施設PFI
4. 国際交流・物流機能強化（大都市圏港湾・空港）
5. 環状道路体系（大都市圏）
8. PFI手法の一層の展開
10. 既存ｽﾄｯｸ活用
14. 地方中枢都市 先進的で個性ある都市づくり
15. 国有地の戦略的活用による都市拠点形成
21. 国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進

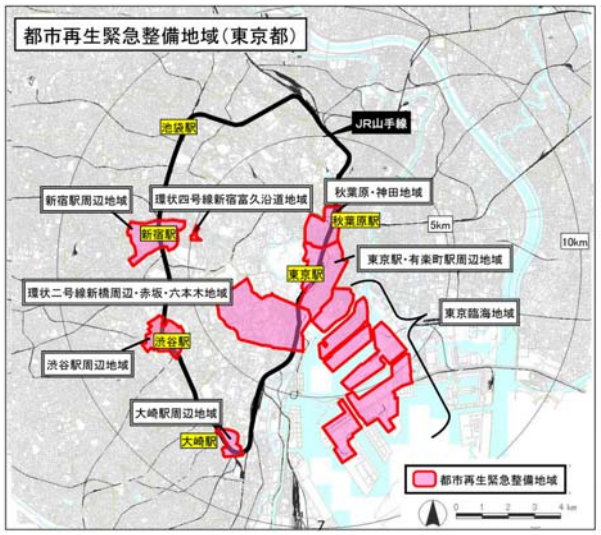
【国際】
4. 国際交流・物流機能強化（再掲）
23. 国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進

【技術・産業】
6. ﾗｲﾌｻｲｴﾝｽ国際拠点（大阪圏）
12. ｹﾞﾉﾑ科学国際拠点（東京圏）
13. ｱｼﾞｱ産業交流拠点（北部九州圏）
17. 生活支援ﾛﾎﾞｯﾄ産業拠点（大阪圏）

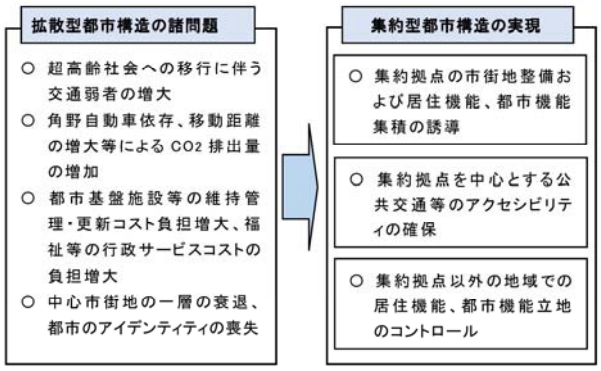
【生活】
7. 保育所待機児童の解消

【担い手】
20. 大学と地域の連携協働による都市再生の推進

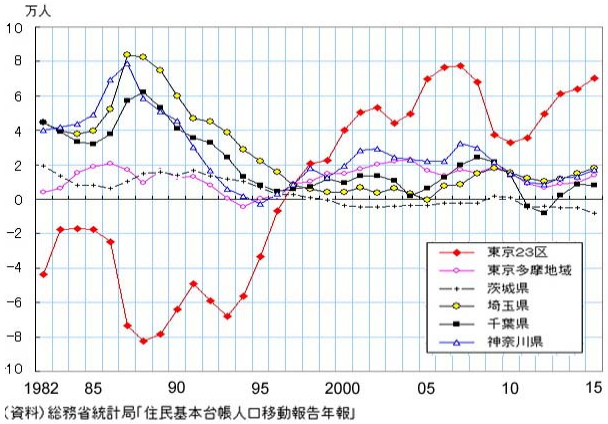
都市再生緊急整備地域（東京都）



集約型都市構造（コンパクトシティ）への再編



人口の都心回帰（東京圏転入超過人口の推移）



（資料）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」

公団業務見直しの経過

都市基盤整備公団

特殊法人等の整理合理化について：1997.6 閣議決定

○ 分譲住宅からの撤退
○ 賃貸住宅事業の限定的実施
○ 都市の再開発等への業務の重点化

独立行政法人　都市再生機構

業務の見直し

（特殊法人等整理合理化計画：2001 年閣議決定）

○ ニュータウン事業　：大都市・地方都市ともに撤退（新規に事業着手しない。既存事業については中止・縮小を含めた事業見直しを行うとともに、早期に処分を図る。）
○ 賃貸住宅事業　：新規供給は原則廃止し、民間賃貸住宅の供給を支援
○ 鉄道事業　：民間鉄道事業者への事業譲渡
○ 国営公園内の有料施設：新規事業の廃止

都市再生に民間を誘導する業務

○ 都市推進のため、業務エリアを既成市街地に限定
○ 自ら全てを行う『フルセット型』から民間投資を誘発する『バックアップ型』への転換

賃貸住宅の管理等の業務

○ 既存賃貸住宅の管理（増築、改築を含む）、建替の継続

今日では、高齢者の生活環境・子育て環境の面から、持続的な都市経営（公共投資、行政サービス、公共施設の維持管理等）の観点から、そして深刻さを増す地球温暖化問題への対応（CO_2 排出削減、省エネルギー）など、様々な観点から、かつての遠心力的開発政策から集約型都市構造（コンパクトシティ）の実現に向けた求心型都市政策への転換が図られつつある。政府はそうした政策の一環として、中心市街地活性化計画（1998～）、低炭素まちづくり計画（2012～）、立地適正化計画（2014～）など、新たな計画を次々に打ち出している。

そうした都市政策の転換がすすめられる一方で、バブル経済崩壊後のわが国の都市では、「都心回帰」という新たな変化が現れてきた。1980 年代後半には、東京都心部の地価高騰とオフィスビルの急増等によって、都心部から周辺への人口流出、都心の空洞化が続いた。しかし 1990 年代後半以降、地価の下落と企業の遊休地の放出、不良資産の処理に伴う土地の処分などによって、都心部での高層マンションの建設が活発化し、都心部の人口が増加に転ずることとなった。逆に埼玉、千葉等の周辺地域の社会増は大幅にダウンした。都市化のベクトルが 180° 方向転換し、「再都市化」が始まったと言える。

（４）UR 都市機構の成立とニュータウン事業の収束

1990 年代以降の時代環境の変化、都市政策の変化とともに、住宅・都市整備公団の役割も再び見直しを迫られることとなった。1996 年に成立した橋本内閣は、経済・財政状況の変化に対応するため、行政のスリム化と新たな行政需要への的確な対応を図る観点から行政改革をすすめることとし、特殊法人全般についても抜本的な見直しが行われることとなった。公団の事業に関しては、1997 年 6 月閣議決定された「特殊法人等の整理合理化について」において、① 分譲住宅からの撤退、② 賃貸住宅事業の限定的実施、③ 都市の再開発等への業務の重点化、の方針が位置づけられた。この方針のもと、1999 年に制定された都市基盤整備法によって公団は新たに、住宅・宅地の大量供給から都市の基盤整備へと業務の重点を移行させた都市基盤整備公団（都市公団）へと改編された。

この都市基盤整備公団についても、2001 年の特殊法人等改革基本法に基づく「特殊法人等整理合理化計画」において、その業務内容と組織が再度見直されることとなった。今度はバブル崩壊後の地価下落によって深刻な経営悪化に陥ったニュータウン事業が主な見直しの対象とされた。公団の業務内容については、① 市街地整備改善事業は都市再生を図るものに限定する、② 新規の宅地分譲事業（都市の外延化につながるいわゆるニュータウン事業）は廃止する、③ 事業実施中の地区について採算性に問題のあるプロジェクトの見直し、土地処分等を早急に進め、含み損の大幅圧縮を図るとともに、できる限り多くの継続事業を速やかに終了させる、④ 賃貸住宅事業は、自ら土地を取得して行う賃貸住宅の建設を行わない、などの方針が打ち出された。公団の組織についても廃止し、新たに独立行政法人を設立して業務を引き継ぐこととされた。

この方針のもとに、2003 年 6 月独立行政法人都市再生機構法が制定され、翌 2004 年 7 月、都市基盤整備公団と地域振興整備公団は廃止され、都市基盤整備公団の事業と地域振興整備公団の地方都市開発部門の事業は、新たに設立された独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）に引き継がれた。UR 都市機構の役割は、「市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うこと」とされ、新たな業務として「都市再生に民間を誘導する業務」が加えられた。

機構の独立行政法人化に伴ってその設立時点での時価を基準とした資産評価が行われた。それによって両公団のニュータウン事業に関する資産の含み損が 2 兆 9,000 億円にも達していることが判明した。これを損失として処理するなどした結果、機構全体では発足時点で約 7,300 億円の繰越欠損金が計上されることとなった。バブル期に高い素地価格で取得した用地が、その後の資産デフレによって莫大な含み損を生んだのであった。この厳しい財政状況を改善するために、2005 年 6 月に、ニュータウン事業に係る財政融資資金の繰り上げ償還などの措置がとられることとなり、あわせて国土交通大臣の定める「中期目標」において、ニュータウン事業について 2013（平成 25）年度までに工事を完了し、2018（平成 30）年度までに土地の供給・処分完了することとされた。これに基づき事業継続中のニュータウンは、いずれも計画を前倒しさせて事業を収束させることとなった。またその後機構は、平成 24 年度末までに、既に事業着手していたニュータウン事業について、11 地区（1,800ha）の事業を中止、4 地区（600ha）の区域縮小を行っている。このようにして日本住宅公団以来 60 年のニュータウン事業（292 地区、44,000ha）の収束を迎えた。

ニュータウン事業の見直し・収束の経過

特殊法人等整理合理化計画：2001.12 閣議決定
- ○ 新規の宅地分譲事業（都市の外延かにつながるいわゆるニュータウン事業）は廃止
- ○ 採算性に問題のあるプロジェクトの見直し、土地処分等を早急に進め、できる限り多くの継続事業を速やかに終了

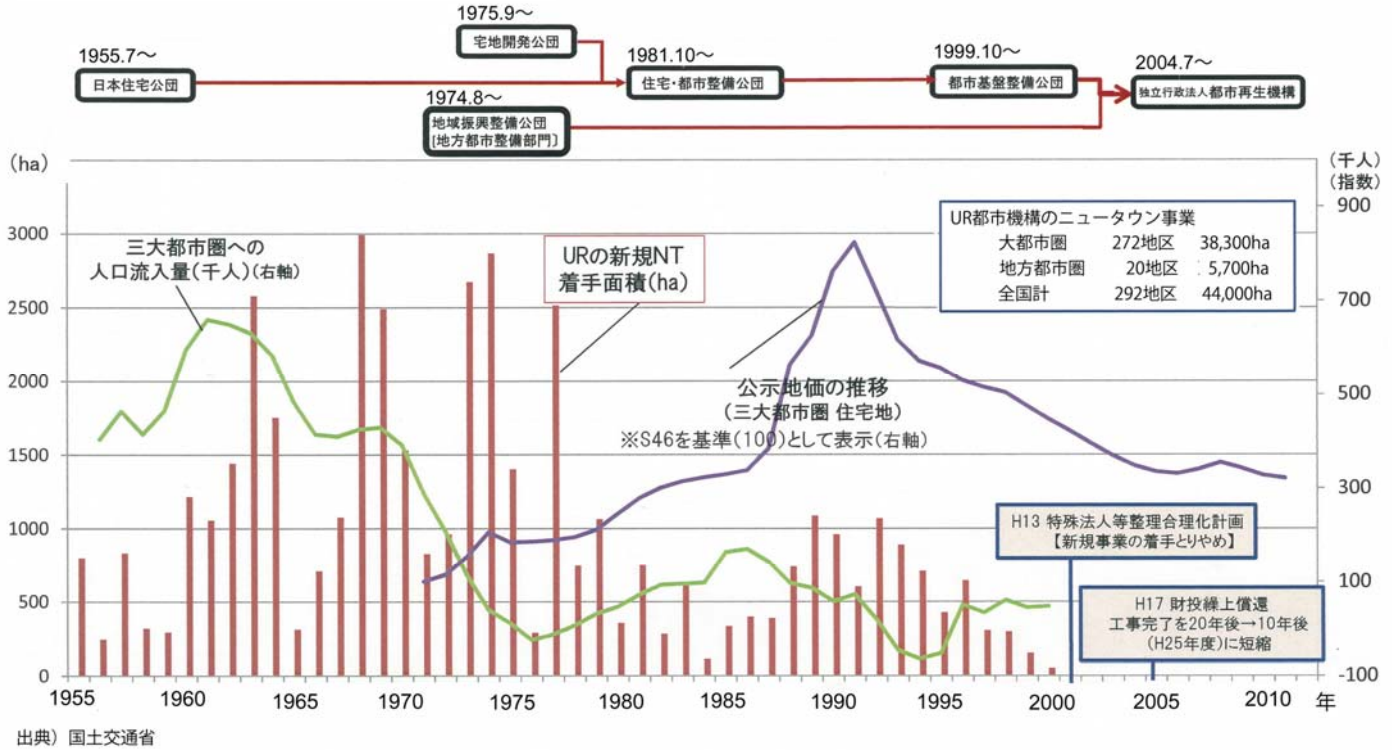
独立行政法人都市再生機構法：2003.6
- ○ ニュータウン事業は「宅地造成等経過業務」として位置づけ、宅地造成等経過勘定として区分経理

変更中期目標：2005.6 国土交通省
- ○ 既に着手した事業については平成 25 年度末までに工事完了、平成 30 年度末までに供給・処分を完了
- ○ 事業中止等の抜本的な事業見直しを行い、完成前の状態でも処分を進めるなど、供給・処分を促進

UR 都市機構事業継続地区の事業完了状況

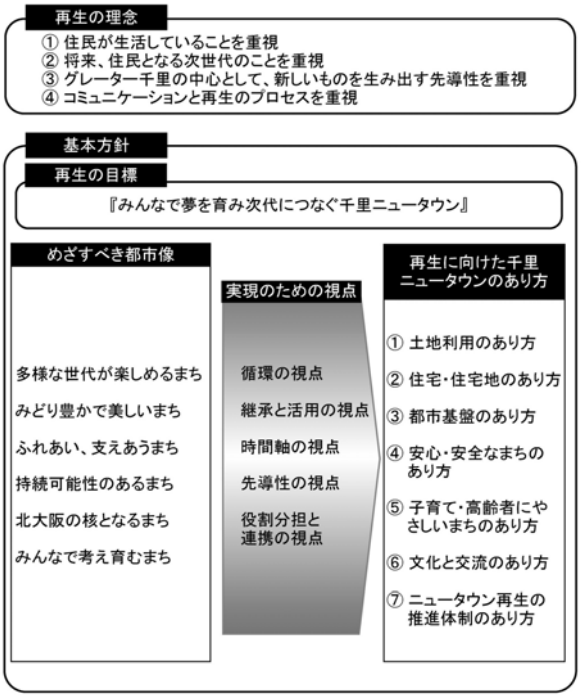
地区名	面積 ha	事業着手年度	事業完了年度
いわきニュータウン	530	1975	2011
竜ヶ崎ニュータウン（北竜台・龍ヶ岡）	761	1977	2011
常総ニュータウン	781	1971	2013
つくばエクスプレスタウン	1,611	1993	2017
むさし緑園都市	818	1970	2013
千葉ニュータウン	1,933	1969	2013
南八王子	394	1988	2007
多摩ニュータウン（公団新住地区）	788	1966	2005
国際文化公園都市	375	1994	2018
和泉ニュータウン	370	1984	2012
西宮名塩ニュータウン	241	1978	2010
北九州学術研究都市（第1期）	121	1995	2006

UR 都市機構の変遷とニュータウン事業の推移

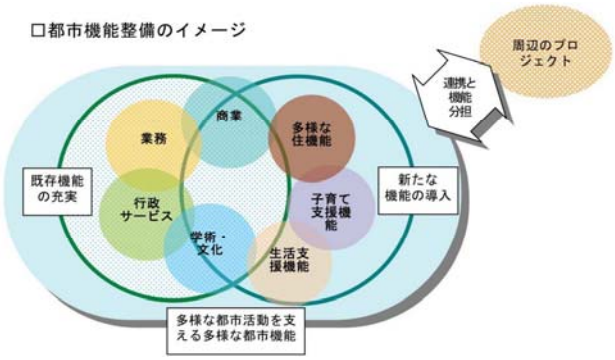


出典）国土交通省

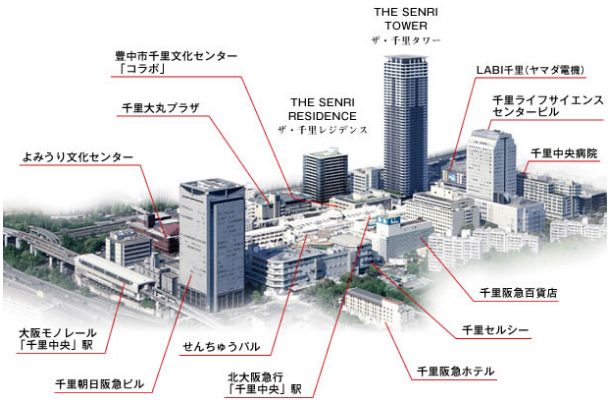
千里ニュータウン再生指針（2007）



千里中央地区再整備ビジョン（2003）



千里中央地区再整備事業（2006-2010）



（５）千里ニュータウン：ニュータウン再生への取り組み

わが国のニュータウン第１号千里ニュータウンでは、街開きから約 40 年、21 世紀を迎えて、いよいよニュータウン再生への取り組みが本格的に開始された。

この 40 年の間にニュータウンは大きく変容を遂げてきた。第一に人口構成の変化である。10 年間という短期間に子育て期の核家族が集中的に入居した千里では、ニュータウンの完成後まもなく急激な人口・世帯構成の変化が進展した。世帯分離の進展によってニュータウンの人口は 1975 年の 12.9 万人をピークに減少し続け、2005 年には９万人を下回るまでになった。若い世帯の転出が続くなかで高齢化の進展も急速で、コミュニティの活力の低下も目立つようになった。一方で小学校の児童数がかつての３分の１にまで減少し、かつてのマンモス校が大量の空き教室を抱えるなど、施設の遊休化も進んでいる。

また近隣センターの商店街は、その後のモータリゼーションの進展や流通革命に取り残されて衰退し、この間に約３割の店舗が転・廃業、空洞化が目立っている。タウンセンターもまた施設の更新の立ち遅れ等によって、周辺の商業核に対して競争力が低下する等の問題を抱えている。また同時に、経済環境の変化などからオフィスビルの利用率が低下し、所有者から用途転換を求める動きも起こっている。時代の変化や圏域構造の変化に応じた都市機能の更新が求められている。

そして短期間に集中的に建設された公共賃貸住宅の老朽化が進み、一斉に更新の時期を迎えることになった。多様な世代の共存する持続可能な都市への再生が必要とされている。

ニュータウン再生に向けて関係機関の協調的な取り組みが開始されたのは、2001 年であった。この年、大阪府をはじめ、地元島吹田市、豊中市、住宅事業者である都市公団、大阪府公社、ニュータウンの施設経営、管理業務を担う大阪府千里センターの６団体が「千里ニュータウン再生連絡協議会」を発足させた。協議会はその後、「千里ニュータウン再生のあり方検討委員会」の検討を経て、関係機関の共通の指針となる 2007 年 10 月に「千里ニュータウン再生指針」をとりまとめている。

2003 年にはニュータウン再生全体を先導するプロジェクトとして、「千里中央地区再整備事業」の検討が開始された。大阪府、大阪府千里センター、豊中市の協議会が策定した「千里中央地区再整備ビジョン」（2003.10）では、地区内の低・未利用地の活用、老朽施設の更新によって商業・文化等の機能強化を図るとともに、居住、福祉、生活支援などの新たな機能導入を図って、ニュータウン再生を牽引する多機能都市拠点を形成する方針が示された。事業は地区内に大阪府、千里センターが保有する用地と施設を民間に処分する民活方式で行われ、2006 年に事業コンペによって民間事業者が選定され、2010 年度に事業が完了した。この事業によって 5.2ha の区域に豊中市千里文化センター、病院と介護付き有料老人ホーム等の複合施設、大型店、および住宅約 490 戸など、延べ 25.7 万㎡の新たな施設が建設され、千里中央地区のイメージは一新された。

一方業務施設ゾーンでは、新たな地区計画によってそれまで業務施設に限定してきた土地利用既成を改め、「業務機能を主体とし、住宅、商業等を含めた多様な機能が複合する土地利用を図る」とされた。豊中市は建物の１・２階部分には住宅以外の施設を導入するように誘導を行っている。これを受けて、まとまったオフィスビル用地が売却され、分譲マンションと利便施設等を組みこんだ複合施設の建設が進んでいる。

商業施設の衰退に歯止めがかからない近隣センターの再生問題は、関係者の合意形成の困難さなどからなかなか進みにくいのが現状である。そうしたなかで、藤白台の近隣センターでは唯一市街地再開発事業による施設の更新が行われた。この事業は 10 年もの準備・調整機関を経て、2001 年着工、2003 年に完成を見た。食品スーパー、専門店、デイサービス、市民ホール、郵便局と集合住宅の複合施設が建設されている。

ニュータウン内の集合住宅の建替、団地再生も活発に展開されるようになった。2003 年頃からは民間分譲マンション（公社・公団の分譲住宅）の建替が相次ぐようになった。分譲マンションの建替は、バブルの時代に多くの動きが見られたが、バブル崩壊、マンション価格の低落によっていずれも中断し、その後 2000 年代に入って再び活発化した。2003 年以降は年間約 500 戸程度が分譲マンションの建替によって供給されている。大半は容積率 200%の限度まで利用して建設されていて、高層高密化による環境の変化が著しい。

2005 年には、大阪府住宅供給公社の賃貸住宅（中層耐火）の団地再生事業が開始された。公社の建替は、従前居住者用の賃貸住宅（従前戸数の約 70%）を高密度に建て替え、余剰地（再生地）を最大限に確保して民間に処分する方式で、大半が事業提案等の民活方式で実施されている。千里の公共賃貸住宅の建替事業では、吹田・豊中両市のまちづくり指針等によって容積率を 150%以下とすることとされ、再生地の民間マンションでもこれが適用されている。公社は再生地活用事業コンペに際して、「千里ニュータウン再生指針」に沿って、それぞれの地区でニュータウン再生に資する事業提案、施設提案を求めている。これによって公社の再生地には分譲マンションとともに、有料老人ホーム、デイケアセンターなどの高齢者施設や子育て支援施設（保育所）、コミュニティの交流の場などが導入され、ニュータウンの活性化に貢献している。

ニュータウン内に約 10,000 戸の府営住宅を保有する大阪府も 2007 年に団地再生事業に着手した。府営住宅の団地再生も大半が「府営住宅建替」と「用地活用」を一体で事業コンペにかける民活方式（PFI 事業）によって実施されている。事業計画は地元市のまちづくり指針に合致することとされ、公社事業と同様「活用地」には地域に貢献する施設の導入が求められている。容積率は 150%を基準に計画されているが、活用地の施設の床面積分は容積が緩和される条件となっている。

急速に進む団地再生によって、千里では人口の回復、若年層の転入、児童数の増加などの変化が現れるとともに、多様な生活支援施設の整備によって町の賑わいも生まれつつある。

業務ゾーンの土地利用転換（2007）

民間分譲マンションの建替事業

大阪府公社賃貸住宅の建替事業

大阪府営住宅の建替事業

第Ⅱ部　市浦ハウジング＆プランニング：ニュータウン計画・設計の歩み

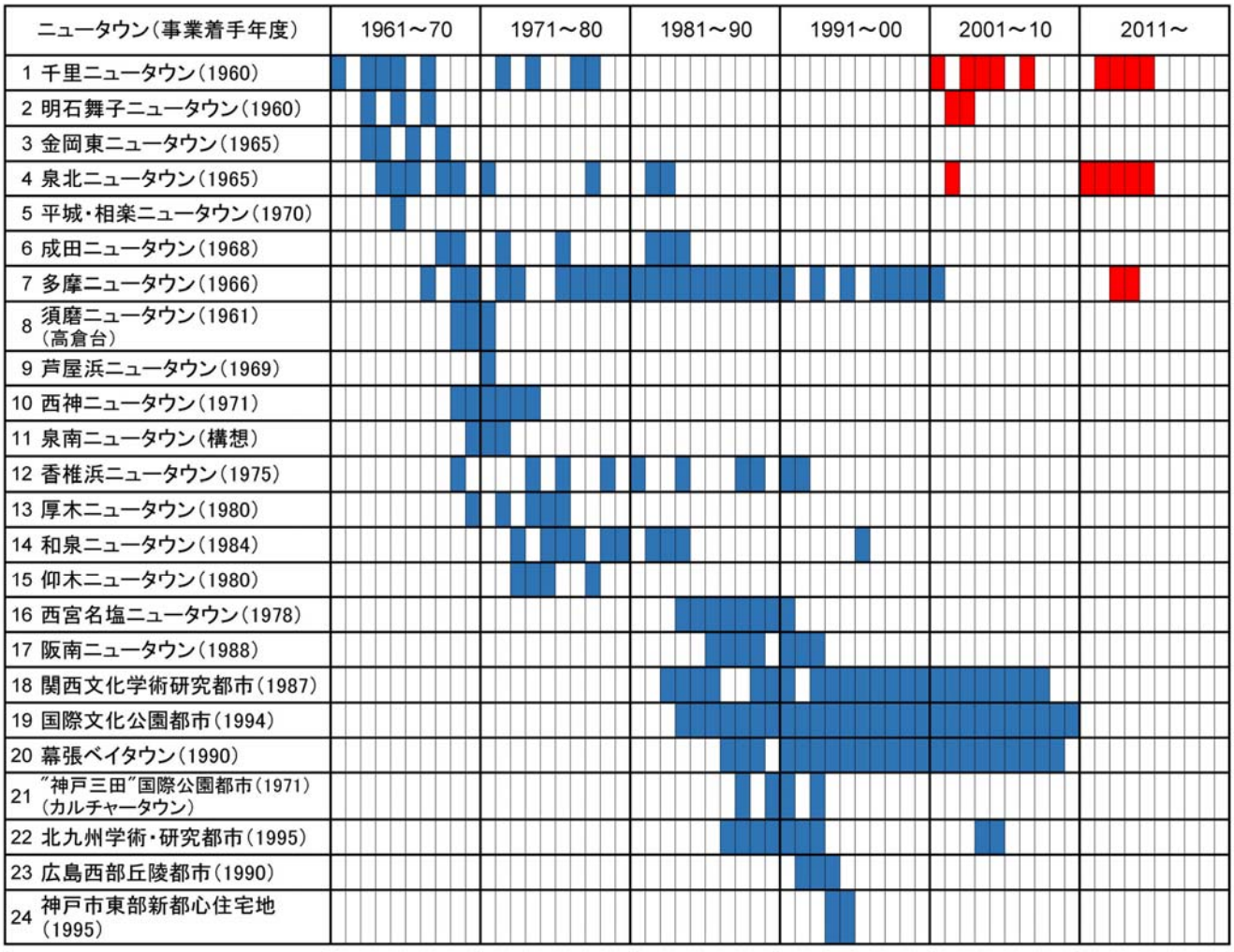
1961 年、当社が千里ニュータウンの計画に参画した当時、都市計画を専門とする民間コンサルタントはほとんど存在せず、またニュータウンの計画が国の研究機関や大学の研究室などではなく、民間コンサルタントに委託されたのも初めてのケースであった。それ以来今日まで、当社はわが国を代表する主要なニュータウンプロジェクトに数多く参画してきた。半世紀にわたって一貫してわが国のニュータウン計画に関わってきたコンサルタントも他には存在しないと言ってよい。

ニュータウンの建設は長期に及ぶ事業であり、当社も一つのプロジェクトに長いものでは 20 年から 30 年以上にわたって継続的に関わっている。計画の内容も当初の企画・構想段階から計画・設計、都市の運営段階まで、多岐にわたっている。また大規模なニュータウンでは、建設の過程で経済社会情勢など事業を取りまく環境が大きく変化することもしばしばあり、計画の内容も時代の環境に応じて見直す必要も生じてくる。近年では千里、明舞、泉北、多摩など、初期に建設されたニュータウンは都市再生の時代を迎え、新たなニュータウン計画が求められている。

長期に及ぶニュータウンプロジェクトのなかで、プロジェクトに関わる行政組織や事業主体の担当者が２年か３年で交代する場合が多いのに比べて、我々コンサルタントは信頼を得ていれば 10 年 20 年と継続的にプロジェクトに関わるため、自ずと当初からの経緯を含めてプロジェクトについて最もよく知る立場にある。多くのプロジェクトで、時間の経過とともに当初構想の掲げた理念やビジョンが現実的な諸課題に当面しトーンダウンし色あせたものとなっていく場合が少なくない。そうしたなかで、我々は当初構想の理念を受け継ぎ、計画の一貫性、継続性を堅持していく役割をも担ってきた。

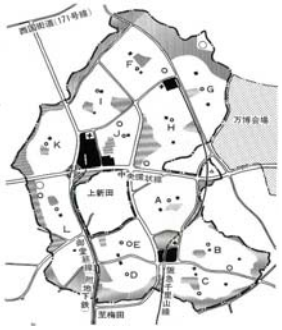
以下においては、各時代に当社が取り組んできたニュータウン計画・設計の歩みを紹介することとしたい。

主要なニュータウンと当社が:計画・設計に参画した時期（年度）



注）　はニュータウン再生に係る業務を示す。

1．千里ニュータウン



2．明石舞子ニュータウン

3．金岡東ニュータウン

4．泉北ニュータウン

5．平城・相楽ニュータウン

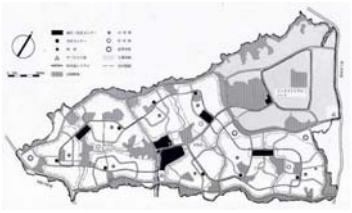
6．成田ニュータウン

7．多摩ニュータウン（西部）

8．須磨ニュータウン高倉台

9．芦屋浜ニュータウン

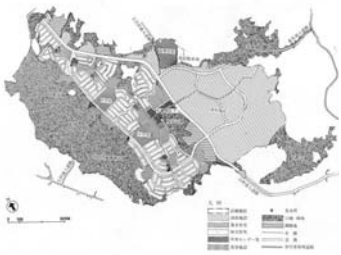
10．西神ニュータウン



11．泉南ニュータウン（構想）

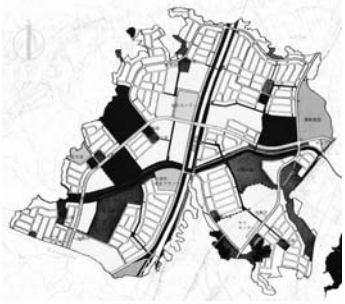
12. 香椎浜ニュータウン

13．厚木ニュータウン

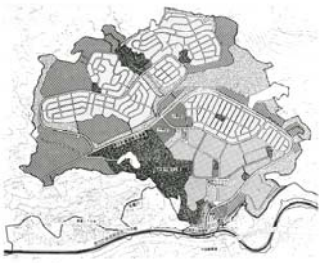


14．和泉ニュータウン

15．仰木ニュータウン



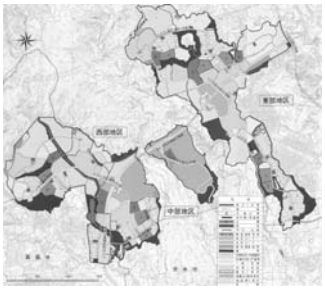
16．西宮名塩ニュータウン



17．阪南ニュータウン

18．関西文化学術研究都市

19．国際文化公園都市



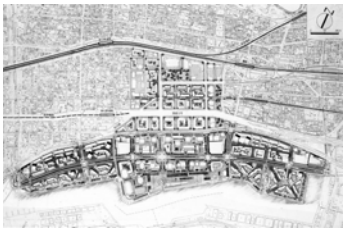
20．幕張新都心住宅地

21．”神戸三田”国際公園都市・カルチャータウン

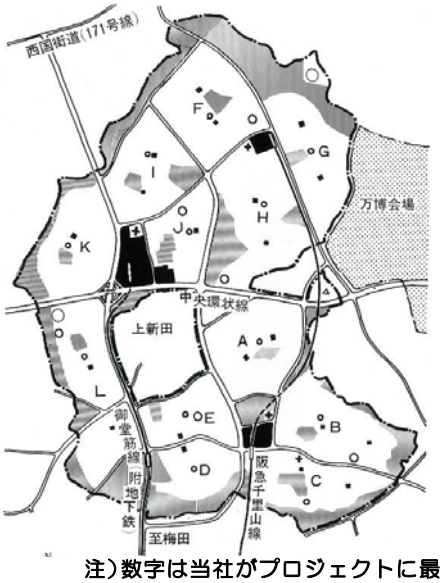
22．北九州学術・研究都市

23．広島西部丘陵都市

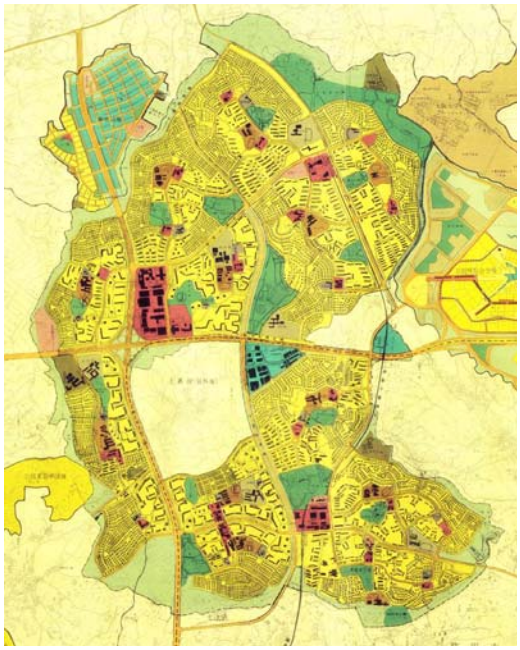
24．神戸市東部新都心住宅地



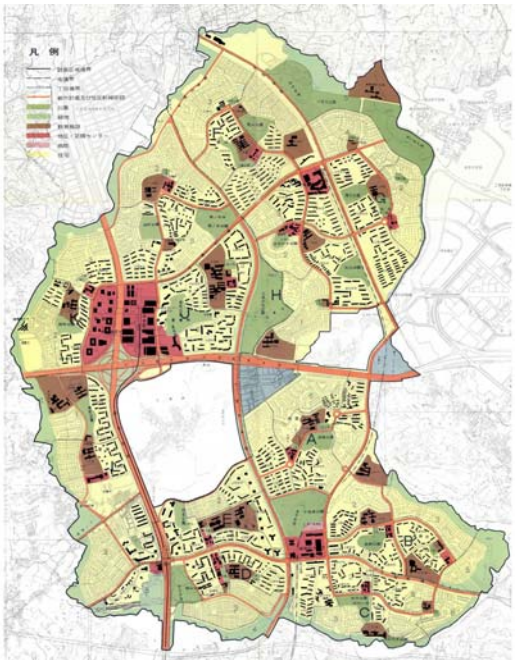
千里ニュータウン（1961～）



注）数字は当社がプロジェクトに最初に参画した年度を示す。



千里丘陵住宅地開発計画（1965）
ニュータウンの西側部分には当社の住区設計の内容が示され、東側部分には実施計画が示されている。



千里丘陵住宅地開発計画図（実施プラン）

1．ニュータウン建設の始動期（1955～65）

(1)千里ニュータウン

わが国のニュータウン第１号である大阪府の千里ニュータウン（以下「千里」という。）の建設が開始されたのは 1960 年（事業期間 1960-70 年度）のことであった。高度経済成長期を迎えて人口の急増する大阪府下の住宅難を改善するための大量かつ迅速な住宅供給を目的とする事業であった。吹田・豊中両市にまたがる面積 1,060ha, 計画人口 15 万人に及ぶニュータウン建設は、当時わが国はもとより海外にも例を見ない大事業であった。当社がこのニュータウンの計画に参画したのは翌年の 1961 年からである。

1952 年、市浦健によって創設された市浦建築設計事務所（現市浦ハウジング＆プランニング）は、1950 年代半ばから公営住宅、公団住宅の標準設計や団地計画を手がけ、1956 年には当時東京都で最大規模の桐ヶ丘団地（51ha, 約 5,000 戸）の設計を久米建築事務所と共同で行うなど、他に先駆けて大規模な住宅地開発に関する経験を重ねていた。市浦は千里の計画に参画するために、1961 年、都市開発や大規模団地計画に専門的に取り組む組織として新たに都市開発コンサルタントを設立し、大阪事務所を開設する。この時代のわが国に都市開発や都市計画を専門とするコンサルタントは存在せず、経営的な見通しも定かではないなかでの新組織の冒険的とも言える出発は、市浦のパイオニア精神なくしては考えられないことであった。大阪事務所の所長には富安が就任した。

千里ニュータウンの計画はこの時点ですでに骨格が固まっていて、当社の最初の業務は豊中市域の４住区（約 370ha）における住宅地基本計画（1961）であった。この時代、千里、高蔵寺、多摩、筑波など、初期のニュータウンでは、ニュータウン建設のための基礎的な調査・研究や構想・計画はいずれも学会や大学の研究室に委託され、実施段階の設計は事業主体の技術陣が担う方式がとられていた。そうしたなかでマスタープランの作成が民間コンサルタントに委託されたのは、わが国でこれが初めてであり、画期的なことであった。

その後 1963 年から 65 年にかけて、当社はニュータウン事業の後半部分、豊中市域の I, J, K, L の各住区（新千里北町、東町、西町、南町）及び吹田市域の D・E 住区（桃山台、竹見台）の住区基本設計及び千里中央地区センターの基本計画等を担当した。所長の富安は 1962 年から 63 年にかけてカナダ、スウェーデンの都市計画事務所に勤務、欧米のニュータウン計画実務に従事し、帰国後都市開発コンサルタントの代表となり、その経験を活かしてこれらの設計にあたった。

当社が担当した各住区の設計の最も大きな特徴は、当時世界の都市計画の最先端のテーマであった「歩車分離システム」を組み込んだ点にある。それまでの千里にはなかった歩行者専用道のネットワークを計画し、これに沿って近隣センターや小・中学校、公園などを配置する「緑道システム」を形成することで、わが国で初めての「自動車時代のまちづくり」が実現した。

このシステムが最初に導入されたのはＩ住区（新千里北町）で、千里の中で初めて完全な歩車分離が実現した。またこのＩ住区では、地形のまとまりに応じた住宅地のグルーピング形成、住区外周からの交通サービスによる通過交通の排除などの面でもそれまでの千里の計画とは異なる新たな手法が導入されている。

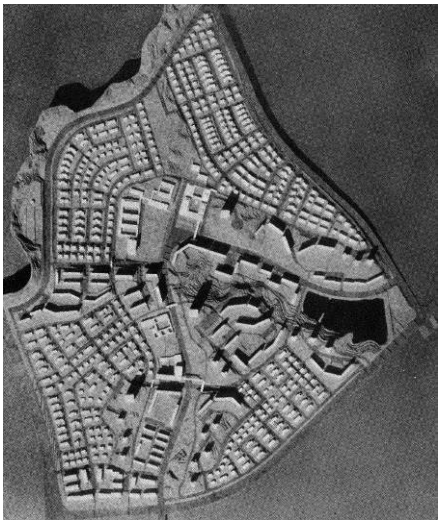
次に設計されたＪ住区（新千里東町）は、タウンセンターである千里中央地区に隣接し、千里中央公園にも接していることから、両者を結ぶ基幹歩行者動線を広幅員の「緑道」として整備し、美しい庭園のなかを通るような歩行環境を実現している。既存の長谷池とその周辺の松林を活用した近隣公園とともに、いまでは千里の名所空間となっている。

Ｋ住区（新千里西町）の計画では、ニュータウンの中央を南北に走る新御堂筋に接する部分を高層住宅ゾーンとする案と千里中央地区と一体となった業務施設ゾーンとする案が平行して検討されたが、1966 年の大阪府第二次地方計画で千里が大阪の北の副都心として位置づけられたことによって、最終的に業務施設ゾーンとする計画が採用されている。

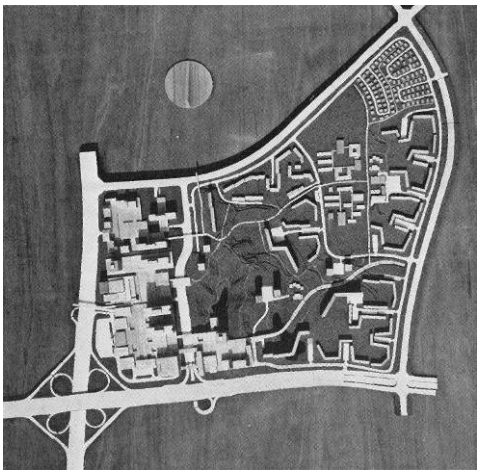
千里開発の最終段階で建設された DE 住区（桃山台・竹見台）の計画の特徴は、近隣センターの計画にある。この二つの住区は、南千里地区センターや地下鉄桃山台駅に隣接し、住区内に商業施設等が成立しにくい立地条件にあることから、両住区の近隣センターを幹線道路をはさんで一体的に構成し、２住区１センターの形で計画している。また千里建設の最終段階、1970 年前後には戸数確保が重視され、ニュータウンでも高層住宅が大規模に導入されるようになったため、竹見台住区では後に計画を変更して高層住宅が集中的に建設され、千里のなかで唯一の高層高密度住区となっている。

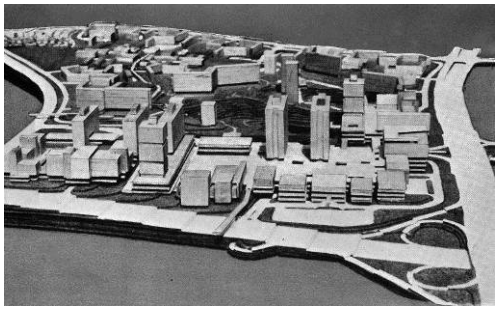
近隣住区システムの採用や歩車分離の交通計画、コミュニティの構成、各種施設計画、集合住宅の配置手法など、千里で開発された計画技術は、その後、全国のニュータウン計画で活用された。またわが国初の歩車分離システムの導入など先進的な都市計画手法の採用によって、当社の技術力は高く評価され、その後のこの分野での業務展開の基礎が築かれた。

千里の住区設計

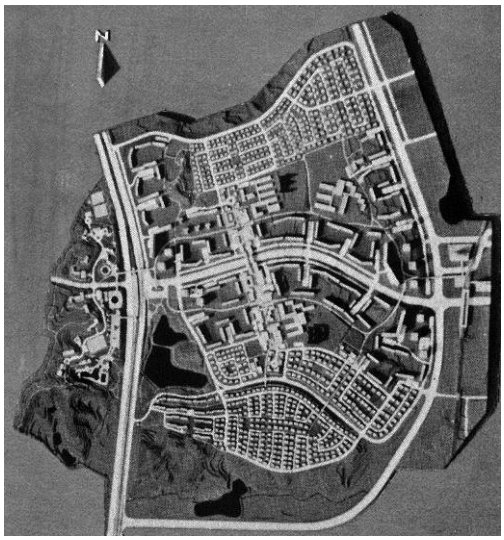


I住区：新千里北町（1963）





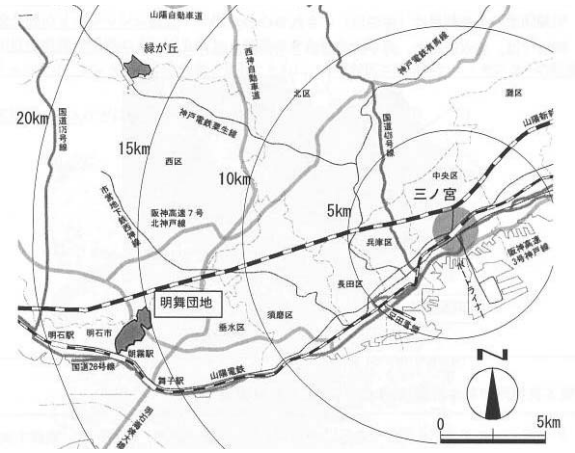
Ｊ住区：新千里東町・千里中央地区（1963）



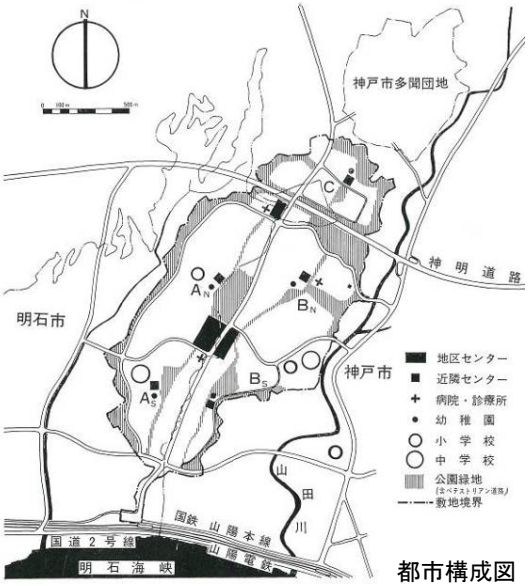
D・E住区：桃山台・竹見台（1964）

K住区：新千里西町（1964）

明石舞子ニュータウン（1961～）



位置図



都市構成図

明石舞子ニュータウン基本計画（1963）

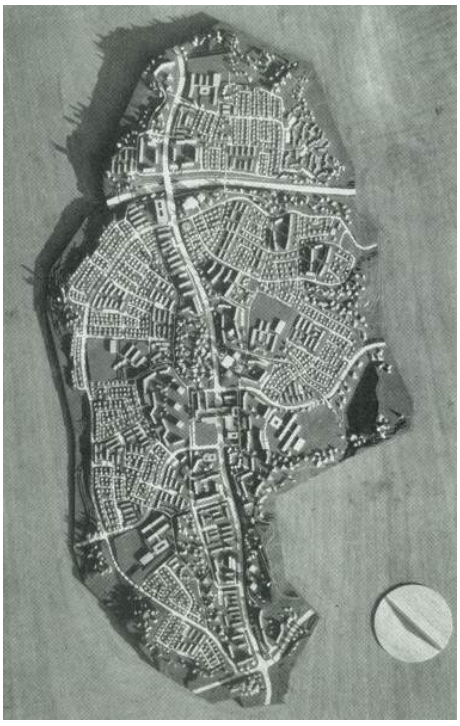
（2）明石舞子ニュータウン（明舞団地）

千里と同じ時期、都市開発コンサルタント開設の初期に当社は兵庫県の明石舞子ニュータウン（明舞団地）の計画・設計を行った。神戸市垂水区と明石市にまたがる明石舞子ニュータウンは、この地域で進行しつつあった乱開発を抑止し、計画的な市街地形成を図る目的で建設された。事業は 1960 年に一団地の住宅施設事業（19ha）として一部着手され、1964 年から 69 年の間に新住事業（161ha, 計画戸数・人口 8,700 戸、34,000 人）によって開発された。

当社はこの新住事業区域の基本計画を1961年から66年にかけて策定した。

この地区ではじめてニュータウン全体をカバーする歩行者専用道のネットワークが完成し、商業地区とコミュニティ地区で構成される本格的な地区センターも実現した。また、明石海峡を隔てて淡路島を望む眺望絶佳な立地を踏まえ、地形を活かした変化のある空間を形成するとともに、可能な限り自然を保存することとした。ニュータウンの中心にある松ヶ丘公園は、自然環境を活用した都市公園の好例となっている。

完成当時



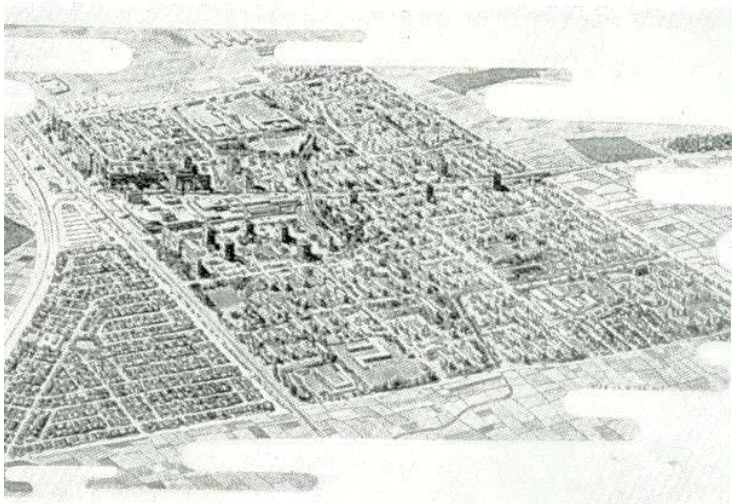
基本計画模型

（3）金岡東ニュータウン（新金岡団地）

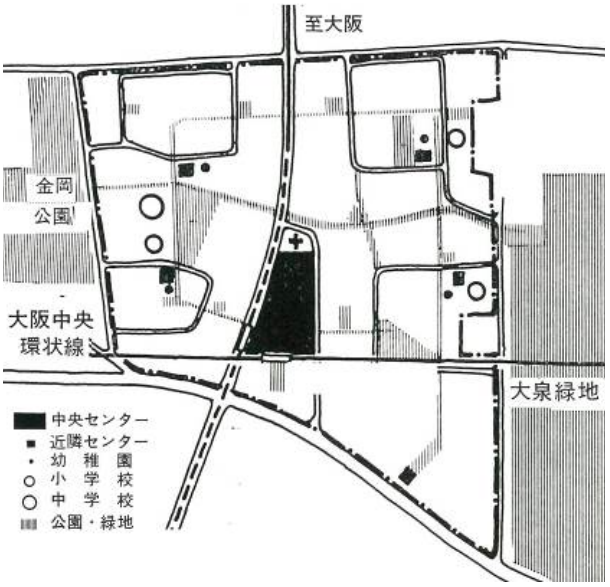
1960 年代の初め、大阪府南部の堺市では大阪府住宅協会（後の大阪府住宅供給公社）による金岡東ニュータウン（面積 138ha, 計画戸数約 10,500 戸）の建設が行われた。広大な農地を転用して開発されたニュータウンで、宅地還元方式という新しい手法によって用地取得が行われ、後に新住宅市街地開発事業（1965～70 年）として事業が実施された。当初は堺臨海工業地帯に進出する企業の給与住宅の建設を目的としてスタートしたが、社会経済状況の変化に伴い、公社、公団、大阪府営住宅などの公共住宅が主体のニュータウンとなった。従前権利者への還元用地を除き住宅の大半が中層住宅で構成され、新住事業地区としては人口密度が 270 人/ha と最も高い地区である。

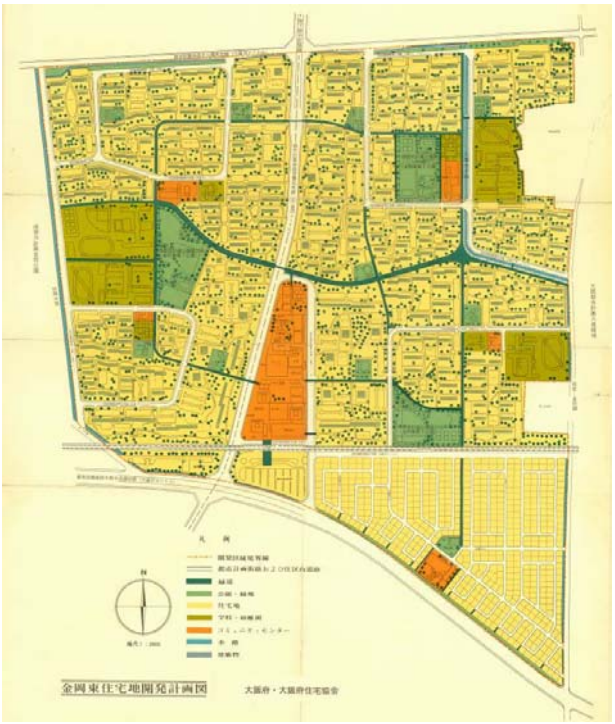
当社は 1963 年からこのニュータウンの基本計画・基本設計を担当し、1968 年には中央地区センターの基本計画を行った。

計画では、平坦な敷地に中層住宅が大規模に集積する地区で均質で単調な空間が広がることを避けるため、敷地形状に変化を与えるなどの工夫が行われた。地区の東西に位置する大規模な公園・緑地を結ぶ緑道（幅員 12m）を中心に、３つの住区の中心部をネットワークする歩行者専用道を設けているが、これらの緑道・歩行者専用道はわが国で最初に公道として認定されたもので、以後の計画の貴重な先例となった。なお、道路法に歩行者専用道路が道路として位置づけられたのは、1971（昭和 46）年のことであった。

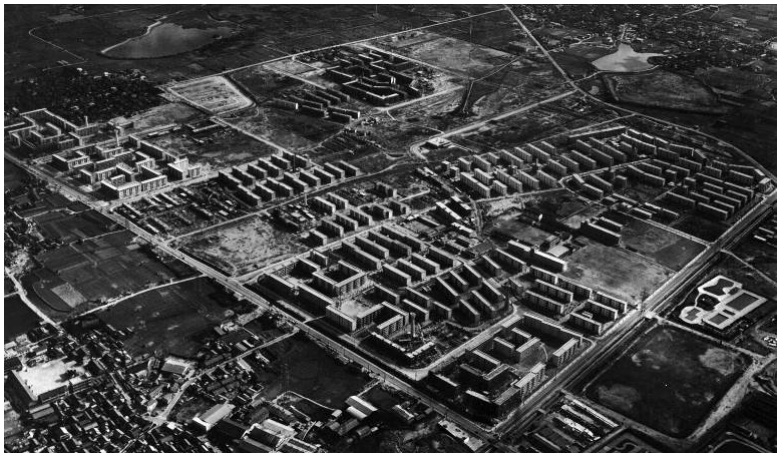


金岡東ニュータウン（1963～）

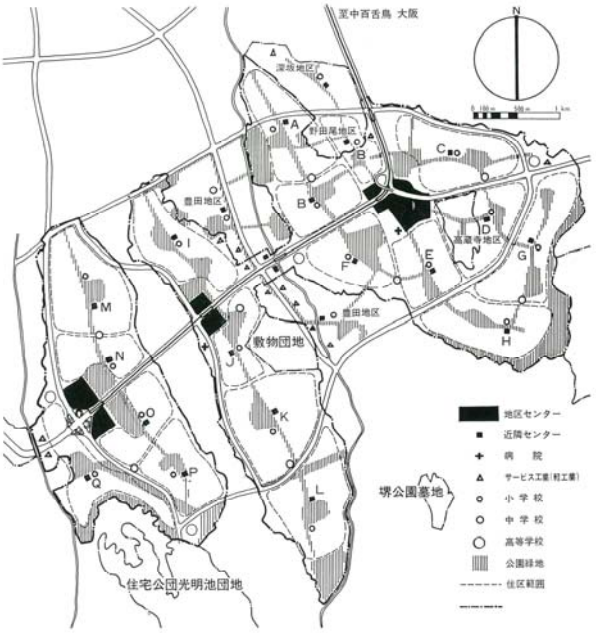


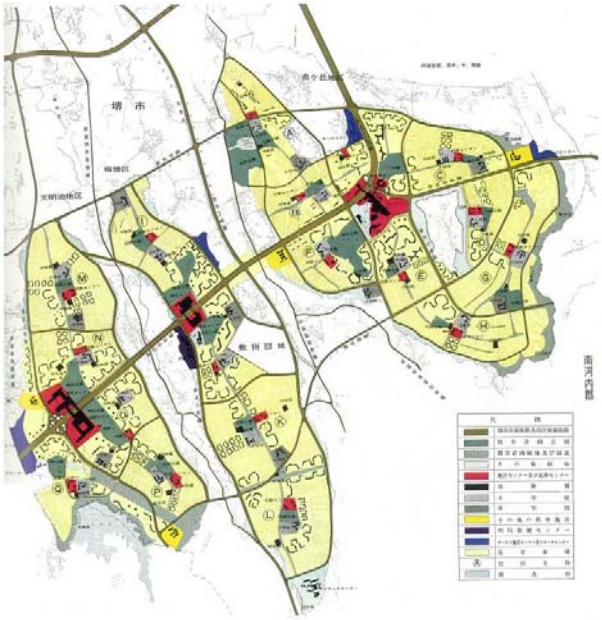


金岡東ニュータウン基本計画（1963）

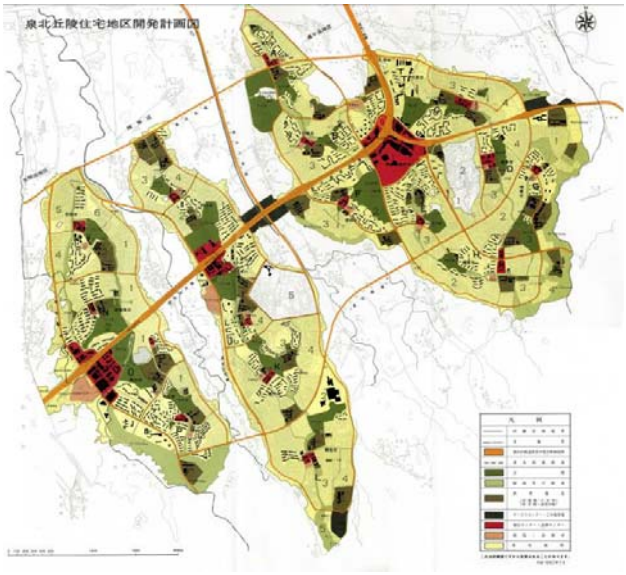


泉北ニュータウン（1964～）





泉北ニュータウン基本計画（1964）



泉北丘陵住宅地区開発計画図（実施プラン）

2．大規模ニュータウン事業の展開期（1965～75）

昭和 40 年代に入って、人口の大都市集中はますます激化し、住宅・宅地の需要も急増した。そうした背景のもとで公的な主体による大規模ニュータウンの建設が本格化していく。当社もこの時代に泉北、平城・相楽、多摩、成田、西神などの大規模ニュータウンの計画・設計に取り組むこととなった。

（1）泉北ニュータウン

大阪府は北部の千里ニュータウンに続いて南部の堺市で泉北ニュータウン（新住事業 1965～82 年度、面積約 1,560ha、計画人口 18 万人）の建設に着手した。千里では当社は建設途上からの参画であったが、この泉北では当初構想の段階からプロジェクトに参画し、大阪府企業局に協力して計画策定を行った。1964 年に基本計画（パイロット・プラン）を策定し、その後 1965 年から 68 年にかけて、ＡＢ住区（宮山台・竹城台）、ＣＤ住区（三原台・高倉台）、ＧＨ住区（晴美台・槇塚台）、Ｌ住区（御池台）、ＮＯ住区（新檜尾台・鴨谷台）及び光明池地区センターの基本設計を行った。17 住区のうち半数以上が当社の設計である。千里での経験を踏まえ、計画の内容・水準をより進化させることを意図しつつ取り組みが進められた。

開発区域は泉ヶ丘、栂、光明池の３つの丘陵で構成され、大阪方面に向かう幹線交通軸（自動車交通及び鉄道）が３地区を結びつけ、効率的に各住区にアクセスする構造としている。千里と同様に近隣住区を基本単位として都市を構成しているが、千里が比較的均質な住区構造で計画されたのに対して、ここでは鉄道駅周辺の住区では高密度で都市的な空間、周辺部の住区では低密度で田園的な空間を対比的に形成することとし、立地条件に応じて住区の性格に大きく変化をつけている点が異なっている。また、周辺との関係を考慮し、谷筋の農村集落を含んで生活圏域を設定し、ニュータウンと周辺地域とが一体的に新たな地域社会を構成するように計画を行っている。

さらに千里と異なる計画の大きな特徴は、自然環境の保全と緑地の構成にある。新住事業では開発利益を周辺に及ぼすことを避けるために周辺緑地を設けることとし、千里もこれに従っているが、泉北では地区内の優れた自然環境を最大限に保存・活用することとし、緑地を各地区の中央部に集中させ、広幅員（20～40m）の緑道としてネットワークすることで、自然と共存する都市の実現を図っている。主要なコミュニティ施設はこの緑道に沿って配置されている。事前の植生調査に基づき、希少な樹林や景観上重要な現況植生をできる限り緑道に組み入れて保存するとともに、まとまった風致公園や都市緑地を設定している。こうした試みも泉北から開始されたものである。

泉北ニュータウンでは、堺泉北臨海工業地帯の就業者のための住宅供給が重要な役割として位置づけられたため、47 千戸の住宅供給のうち５千戸（２万人）が単身者住宅として計画され、中小企業の従業者のための単身者センターも計画された。

泉北ニュータウンの住区設計では、マスタープランの担当者と企業局から委託された土木、造園、給排水計画の専門家が一つのチームを編成して、各要素の相互調整を図りつつ計画策定を進める体制がとられた。これも千里との大きな違いで、これによって諸計画の整合性が図られ、住区設計の水準を大きく向上させることが可能となった。

ニュータウン内で最も初期に開発されたＡＢ住区（宮山台・竹城台）の設計は、その後の各住区の住区設計を先導する役割を担った。設計の眼目は、「緑のニュータウン」として、現況の緑を極力保存し計画に活かすことにあった。松の大木が茂る尾根部の緑地を中心に現況樹林、斜面を保存し、これを緑道や公園、集合住宅地内に組み込む計画としている。緑地の保存を確実なものとするために、良好な斜面緑地を避けて土を移動させる、慎重な運土計画の手法が採られている。住宅地の構成は、地区の中央部を貫く緑道を軸にして、緑道の緑と住宅地内の緑が連続し、住宅地からは緑道の緑がよく眺められ緑に包まれた感覚が得られ、緑道からも良好な眺めが得られるように、配置上の工夫を行っている。

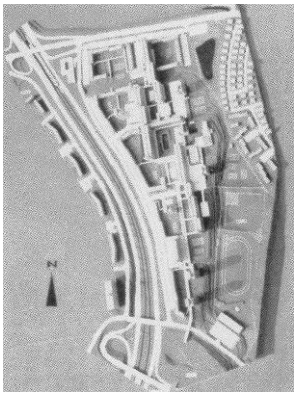
ＣＤ住区（三原台・高倉台）は泉ヶ丘地区の北東に位置している。Ｃ住区の西端には、12,000 人の単身者を収容する単身者センターが計画され、その基本計画も合わせて実施している。単身者住宅とともに、勤労青少年センターや体育館などの施設を併設した「勤労青少年の町（ヤングタウン）」で、泉北の一つの特徴を表している。Ｄ住区は区域除外された高蔵寺地区の集落・農地を含めて１住区となるように計画された。この地区については別途土地区画整理事業による整備が実施され、計画的な宅地化が進み、予定通りに一つの住区が成立している。

泉ヶ丘地区南端部のＧＨ住区（晴美台・槇塚台）の設計では、このニュータウンの特色の一つである低密度で田園的な空間の形成を計画のテーマとしている。全住宅戸数の約２分の１が戸建住宅で、平坦地を確保するため造成面積が多くならざるを得ない条件のもとで、良好な植生や地形の起伏を最大限に活かすために、それらを公園緑地や集合住宅用地にできる限り取り込むとともに、敷地規模 900 ㎡前後の大型宅地内に現況斜面を残す等の手法を用いて、自然に溶け込むような住宅地の形成を図っている。しかし、基本設計時点で大阪府が積極的に導入しようとした大型宅地は、石油ショック後の宅地価格の急騰等により成立が困難となり、その後、大幅な宅地規模の縮小や公益施設等への用途転換が行われた。

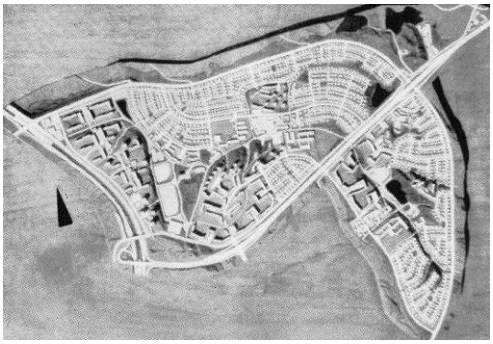
ＮＯ住区（新檜尾台・鴨谷台）は光明池地区センター、地区公園の南北に展開する住区で、地区センターの基本設計と並行して住区設計が進められた。両住区合わせて約 7,000 戸の住宅の大半が高層住宅を含む集合住宅で、ニュータウン内で最も高密度の住区となっている。二つの住区と地区センターとを動線的に、また視覚的に密接に結びつけることに計画の主眼が置かれている。

泉北ニュータウンの住区設計

AB住区：宮山台・竹城台（1964）

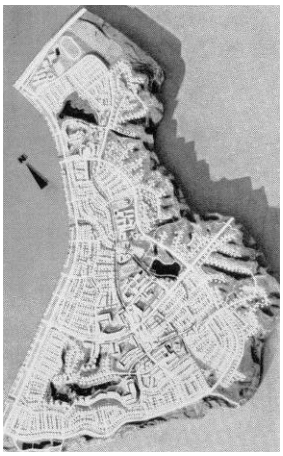


単身者センター（1967）



CD住区：三原台・高倉台（1965）

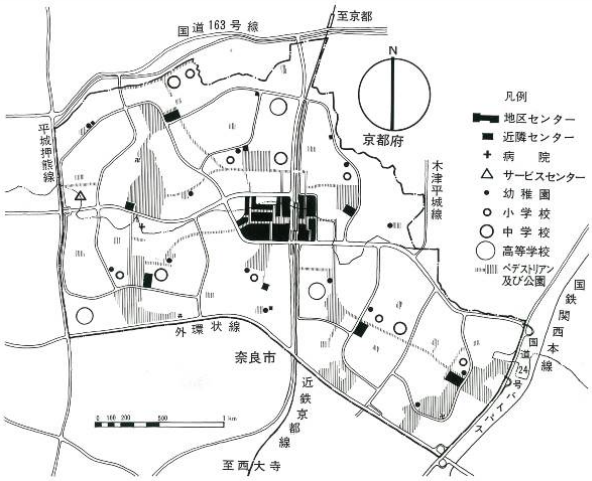
高蔵寺（1966）

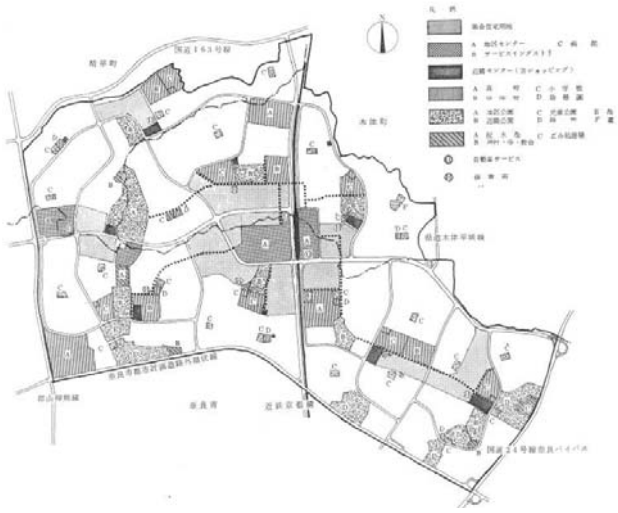


GH住区：晴美台・槇塚台（1966）

NO住区：新檜尾台・鴨谷台
及び光明池地区センター（1968）

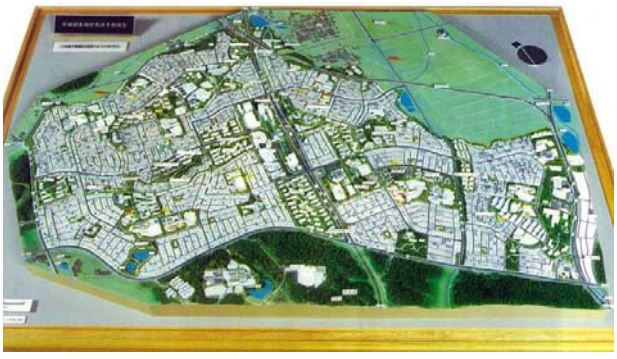
平城・相楽ニュータウン（1966）





平城･相楽地区基本計画 土地利用計画図 1966

公園緑地計画図



完成予想模型

(2)平城･相楽ニュータウン

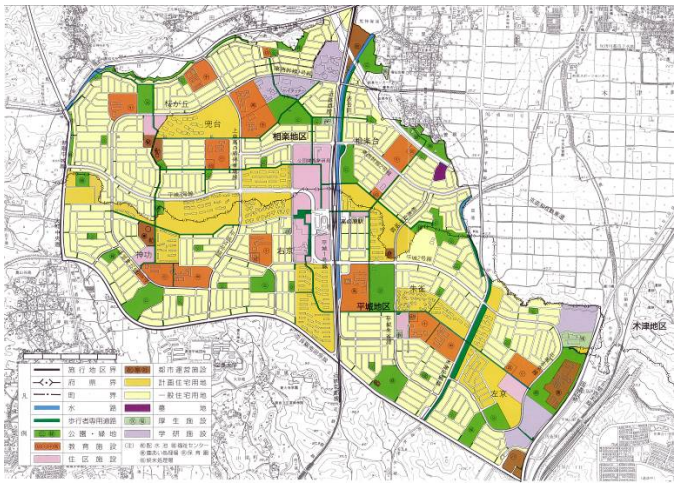
日本住宅公団大阪支所（当時）による最初の大規模ニュータウン開発である平城・相楽ニュータウンは、奈良県（奈良市）と京都府（木津町（当時）・精華町）にまたがる丘陵地に、面積 613ha、人口約 73 千人の住宅都市を建設する計画で、事業は公団が大手私鉄の保有する用地を取得し、独自の先買い方式の土地区画整理手法によって実施（1970～93 年度）された。

1966 年、地区の基本計画・基本設計を当社を中心に RIA 建築綜合研究所、大場土木建築事務所の共同チームが担当して策定した。これも公団がマスタープランの作成を民間コンサルタントに委託した最初の事例であった。

計画地は古くから平城山と呼ばれた平城京の青垣を成す丘陵地であり、計画にあたっては奈良方面からの眺望に対する最大限の配慮が求められた。このため、地区の南側に広がる平城宮跡や東大寺二月堂をはじめとする主要な眺望点から計画地区がどのように見えるかを地区内に旗を立てて確認する等の検討を加え、３つの主要な尾根部を帯状緑地として保全することによって対応を図ることとした。また、公団区画整理事業の制約も踏まえ、地区の中心、高の原駅及び地区センターから放射状に伸びる歩行者専用道（幅員 10m）を計画し、これに沿って公団取得地（集合住宅地、公益施設）、公園等を集約的に配置する独自の計画を提案している。

開発地区のうち、平城地区（奈良県側、349ha）については当初段階から上位計画で住宅地として位置づけられていたため、1970 年に事業着手（1987 年完了）したが、相楽地区（京都府側、264ha）はまだ都市化がすすんでいない地域で、農業利水対策や河川改修問題等について地元や自治体との調整に長期を要し、事業着手は 1978 年（1993 年完了）と大幅に遅れ、全体で 23 年を要する長期間の事業となった。

なお、1987 年に平城・相楽地区は関西文化学術研究都市の文化学術研究地区に位置づけられ、その後土地利用計画の変更によってハイタッチ・リサーチパーク、ならやま研究パークが設けられた。



平城･相楽地区 土地利用計画図（最終段階）

（3）成田ニュータウン

1966 年 7 月、閣議決定により成田市三里塚に新東京国際空港を建設することが決定、これに伴って空港関連就業者および新たな流入人口に対応する空港ニュータウンが建設されることとなった。成田ニュータウンは空港の西方約８km、国鉄成田駅の西約２km に位置する丘陵地に計画され、面積 482ha、計画人口 6 万人の都市建設を千葉県が新住事業（1968～86 年度）として実施した。1968 年に当社を中心に日本技術開発、宅地開発研究所を加えた共同チームがニュータウンの基本計画、基本設計を行った。また当社はその後も、地区センターの計画・設計や空港拡張工事の大幅な遅れ等に伴う計画の見直し等を担当した。

ニュータウンは住宅都市であると同時に、既成市街地と一体となって北総地域の中心的役割を担う都市として位置づけられている。都市の骨格は成田駅とニュータウンを結ぶ東西幹線と地区の背骨となる南北幹線によって構成され、その交差部に地区センターを計画している。地区センターには計画地区のみならず、広域対象の施設を収容する計画としている。

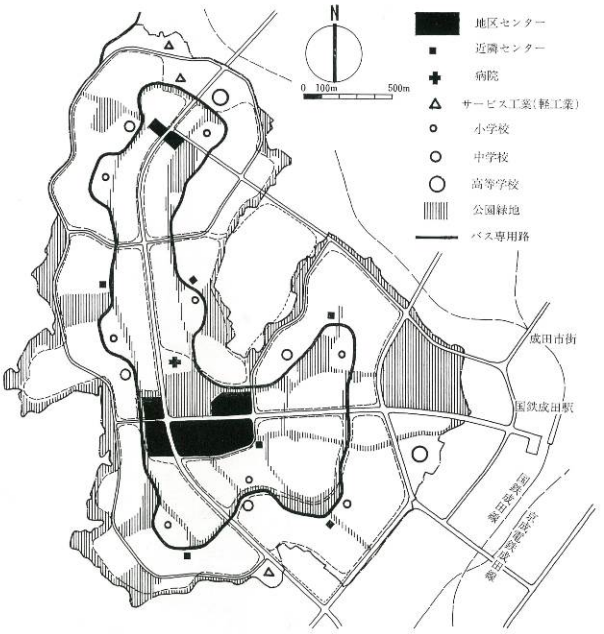
住宅地は、空港関連企業の従業員住宅となる中層住宅を中心に、高層住宅（単身者用）、テラス住宅、独立住宅の各タイプで構成し、街並み景観に変化と多様性を持たせるように配置を行っている。

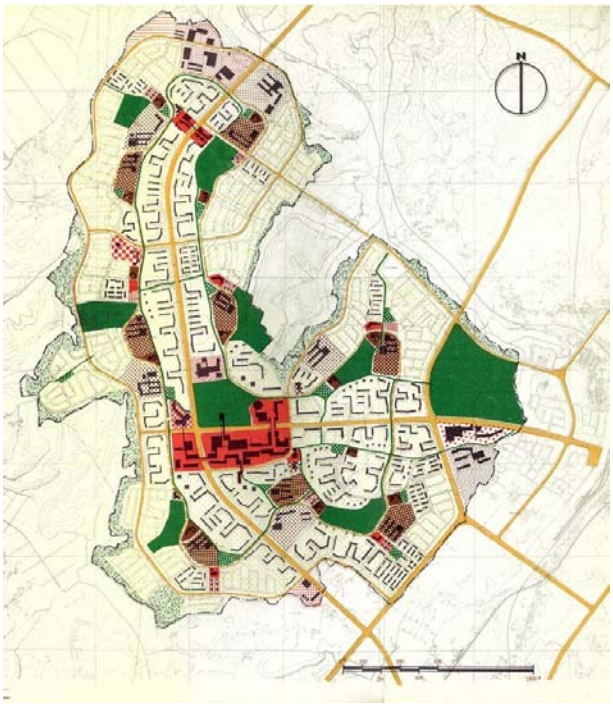
成田ニュータウンの最大の特徴は、歩行者専用路、自転車専用路、バス専用路を組みこんだ交通計画にある。ニュータウンの立地条件や周辺の交通網などから空港方面をはじめとする通勤交通はバス輸送が中心になり、一方で自家用車利用の比重も高くなるものと想定された。そうした状況を踏まえ、この地区ではバス輸送の定時制、高速性、利便性を飛躍的に高め、あわせて自動車時代にふさわしい歩車分離の徹底したまちづくりを実現することが意図された。住宅の大部分が集合住宅で、相対的に人口密度の高いニュータウン（125 人/ha）であることも、公共交通を効率的に運営するのに有利な条件であった。

新しい交通輸送システムは、イギリスのランコーン・ニュータウンの高速バス輸送システムをモデルとして計画された。ここでは自動車交通は基本的に８つの近隣住区の外周から住宅地にアクセスする計画とし、これとは別に各住区の中央部を縫うように連絡し全体としてループ状のルートを構成するバス専用路を計画した（公道をバス事業者が専用使用することは認められず、正式にはバス主体道路と呼んでいるが交差点が限定され、沿道サービスも規制されていて実質的にはバス専用路となっている）。さらにこれに平行する形で歩行者専用道、自転車専用道を組み込んだ緑道（幅員 15m 以上、延長約 12km）を設けている。これらのルートは、地区センターをはじめ中学校、高等学校、地区公園、各住区の施設を結び、各住宅からバス停までは 250m 以内で到達できるように計画されている。

都市全体をネットワークするバス専用路、自転車専用道を持つニュータウンは、わが国では成田ニュータウンが初めてで、現在でも唯一の存在である。

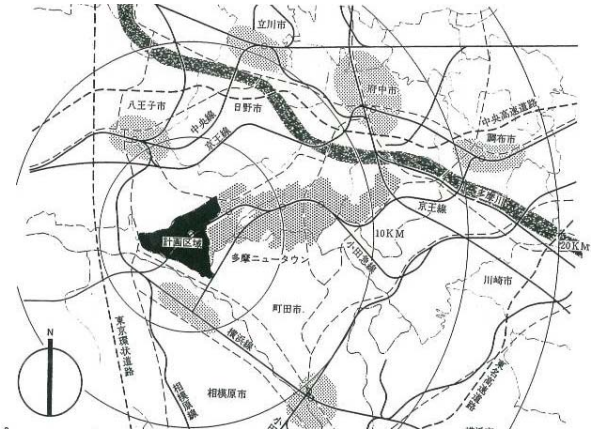
成田ニュータウン（1968～）



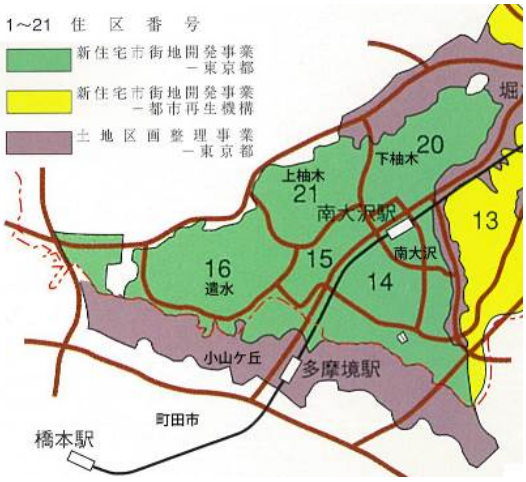


成田ニュータウン基本計画 1968

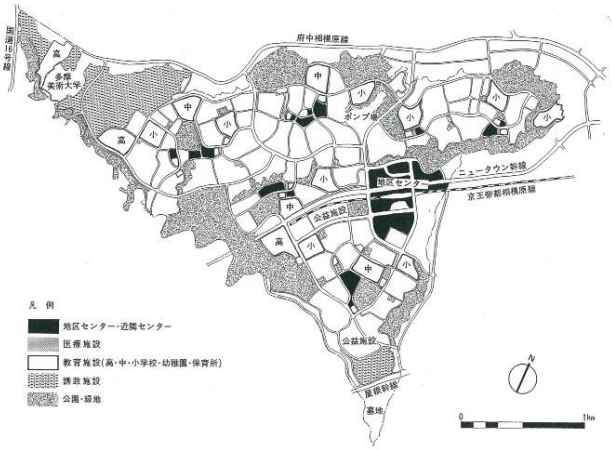
多摩ニュータウン（1967～）



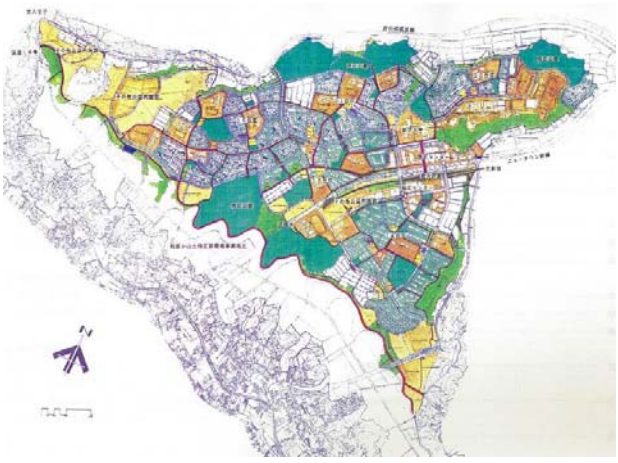
多摩ニュータウン西部地区 位置図



多摩ニュータウン西部地区の概要



多摩ニュータウン西部地区基本計画 1979



多摩ニュータウン西部地区基本計画 1988

(4)多摩ニュータウン

多摩ニュータウンは、一団の面的開発としてはわが国最大規模のニュータウン（2,884ha、計画人口 342 千人）であり、また事業期間も 40 年余り（1966～2008）の長期に及ぶ大事業となった。長期に及ぶ事業の中で、各時代の状況や社会の要請に応じて次々に新しい試みに取り組んできたことがニュータウンの大きな特徴ともなっている。事業は東京都、公団、都公社によって新住事業（2,217ha）及び区画整理事業（667ha）として実施されたが、当社は東京都施行の西部地区（新住 535ha）基本計画、ニュータウンの都心、多摩センターの計画設計、東京都施行地区 18 住区（松ヶ谷）基本設計、16 住区（遣水）景観計画などを担当した。

① 多摩ニュータウン西部地区

計画地区は、東京都施行新住事業区域の西部地区（535ha、計画戸数約 14,400 戸、人口約 48 千人）で、ニュータウンの新住事業エリアの４分の１を占める。当社は 1969 年に当初構想を策定、1970 年に基本計画を策定して以来、事業の最終段階まで、事業環境の変化に伴う計画の見直しを継続的に行った。

東京都の新住事業は 1966 年、東部地区（17・18 住区）で着手され、西部地区については 1971 年に事業区域が決定された。その後、地元自治体の財政負担問題や鉄道延伸問題に端を発した住宅建設の中断（1971）、これを解決するために制定された「多摩ニュータウンにおける地元市の行財政に関する要綱」（1974）、西部地区の開発方針を定めた「多摩ニュータウン西部地区開発大綱」（1977）の策定等を経て、本格的に工事が開始されたのは 1978 年であり、西部地区の全体計画が確定したのは 1979 年であった。この間の時代環境の変化を反映して、西部地区の開発計画は初期建設エリアとは大きく異なる性格を有している。「開発大綱」には、自然環境の保全（住区面積の 30%の緑地の確保、うち約 50%は現況樹林地を保存）、バランスのとれた住宅供給（賃分のバランス、低層住宅、戸建住宅の導入）、複合機能都市の形成（地区センター用地の確保）、埋蔵文化財の保護などがもりこまれ、その後の西部地区の開発はこれを基本にすすめられている。

1970 年代、高度経済成長期に生じた公害問題や自然破壊への批判が高まり、1967 年に誕生した美濃部都知事の強い意向もあって、西部地区では自然環境の保全が特に重要なテーマとなった。「西部地区自然環境保全対策調査」（宮脇横浜国立大学教授、1974）によって植生の植物生態学上の重要度や景観的重要度が評価、ランキングされ、これが計画上の指針となった。計画では自然環境保全への要請と事業の成立性とをいかにバランスさせるかについて検討が重ねられ、1977 年に現在の緑地計画がまとめられた。貴重な植生を含むまとまった保存緑地を中心に地区外周に帯状緑地を形成し、緑道によって住宅地内の緑と連携させる計画としている。この結果、西部地区では公園緑地率約 25%、保存緑地の割合が約 23%とニュータウン内でも最も豊かな緑地環境が形成されている。

また埋蔵文化財の保存も重要な課題であった。ニュータウンには縄文中期の住居跡など数多くの埋蔵文化財が分布する。1976-77 年の調査で西部地区では 297 ヶ所、約 100ha の埋蔵文化財包蔵地が確認された。これを重要度に従ってできる限り保存することとし、147 ヶ所、約 59ha の文化財包蔵地を公園緑地や学校の校庭に含めて現地保存する計画とした。

生活環境の面では、ニュータウンで初めて地区全体をネットワークする歩行者専用路のシステムを導入（初期の公団施行地区では未だ部分的にしか実現していなかった）するとともに、公害防止のため広幅員道路の両側に幅広い緩衝緑地を設ける等の対応が図られた。住宅地は、優先分譲地を除いて大半が集合住宅で構成されているが、住宅街区を小ブロック化し、また中・高層、中・低層をブロック内で混在させることで視覚的にも変化のある空間を形成することとしている。

また中心地区の計画について、ニュータウンの当初計画（1965 年）では多摩センターを中心核とするワンセンター的な考え方をとっていたが、西部地区の計画では複合機能都市を形成することも視野に入れつつニュータウンの副都心としての地区センター（約 20ha）を南大沢駅周辺に計画した。

その後、1979 年に就任した鈴木知事が「マイタウン東京構想」で職住の調和した総合的なまちづくりの方針を打ち出し、1980 年代には複合機能都市への転換が図られる。また、都立大学（現首都大学東京）の当地区への移転も決定（1991 年開校）し、西部地区は総合的な都市の魅力を備えることとなった。

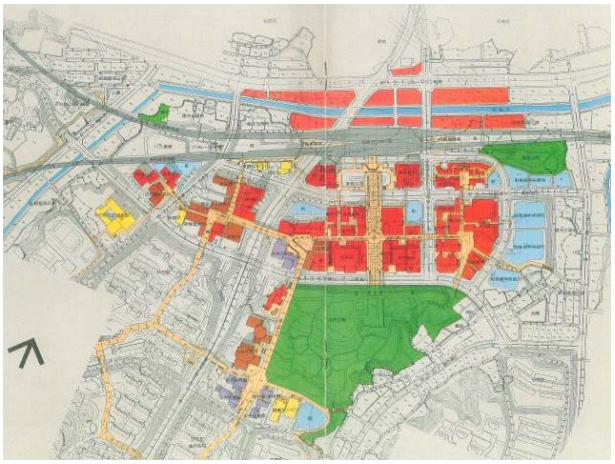
② 多摩ニュータウン多摩センター

多摩センター地区（公団施行）は、ニュータウンの中央部、小田急・京王の両路線の駅の南側、約 60ha の区域で、ニュータウンのみならず南多摩地域一帯の経済・文化・社会中心として位置づけられ、約 60 万人の圏域人口が想定されている。

すでに 1967 年から数次にわたってセンター地区の骨格が検討されており、当社が担当した「多摩センターの計画 1977」は、土地利用計画及び公共基盤施設の設計を確定させる目的で実施された。計画では、郊外都市の中心であることを考慮し、高度な都心性とともに豊かな緑と太陽が感じられるセンターづくりを目標とし、20～30 年の長期間に及ぶセンター形成をリードするシンボル性の高い公共空間の形成を目指している。高低差の大きな敷地の中で効果的な動線処理を行うため、駅前広場を２層構造とし、センターの玄関となる歩行者広場を人工地盤上に設け、この広場と 10ha の中央公園を結ぶ歩行者専用道路を中心軸として位置づけ、クスノキの大木を列植した幅員 40m、延長 240m のシンボル空間をデザインした。

一方で、長期にわたり多様な事業者によって進められるセンター形成を適切に誘導するために、「多摩センター地区景観等誘導規制計画」（1977）を策定している。これをもとに、1987 年にセンター内の建築物と都市景観を審議する「多摩センター地区景観形成懇談会」が設けられ、1992 年に「多摩センター地区景観形成方針・ガイドライン」が位置づけられた。

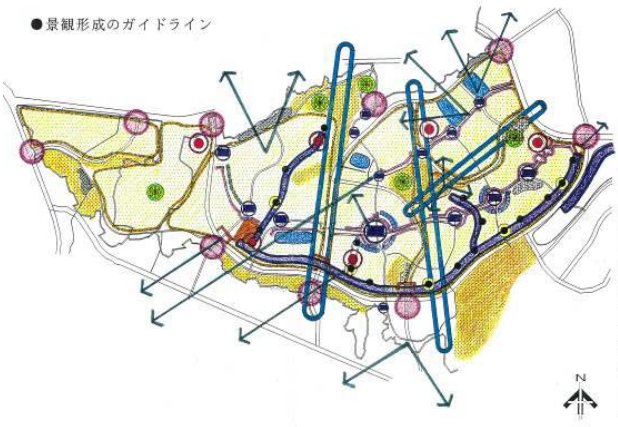
多摩ニュータウン多摩センター計画（1976～78）



多摩センター地区景観形成方針・ガイドライン

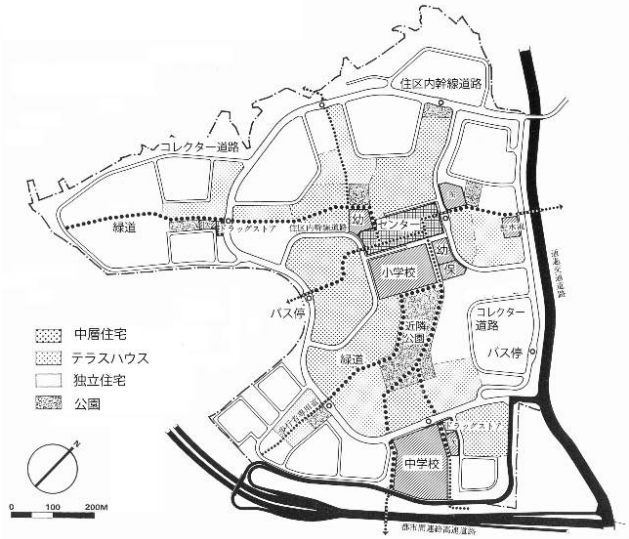
18 住区（松ヶ谷）基本設計（1967）

16 住区（遣水）景観計画（1993～）



須磨ニュータウン高倉台（1969）

須磨ニュータウン全体計画



高倉台近隣住区モデル

(5)須磨ニュータウン・高倉台

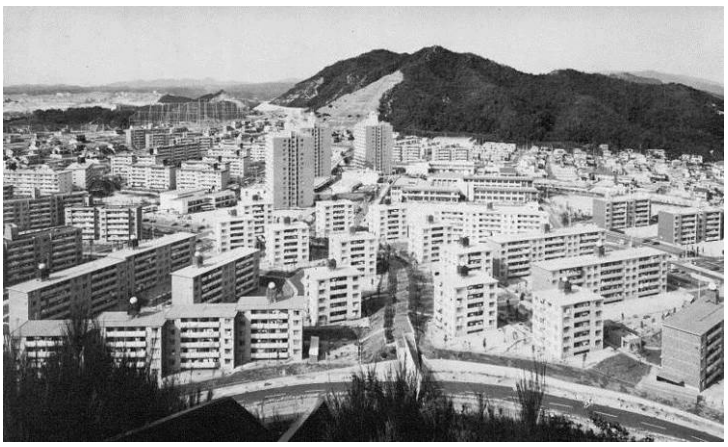
神戸市の須磨ニュータウン（895ha、計画人口 113 千人）は、「山・海へ行く」と呼ばれる、山を削り土採跡地に住宅地を建設し、その土砂で埋め立てを行い臨海部に産業用地を造成するという開発手法で知られ、ポートアイランドなどの埋め立て事業に伴う土砂がここから搬出された。ニュータウンの一画を占める高倉台（96ha、計画戸数 3,050 戸）は、1961 年から神戸市の一団地の住宅施設として一部事業着手されていたが、須磨ニュータウンの計画（1965）に合わせて区域拡張を行い、1969 年に当社が地区全体の計画設計を行った。

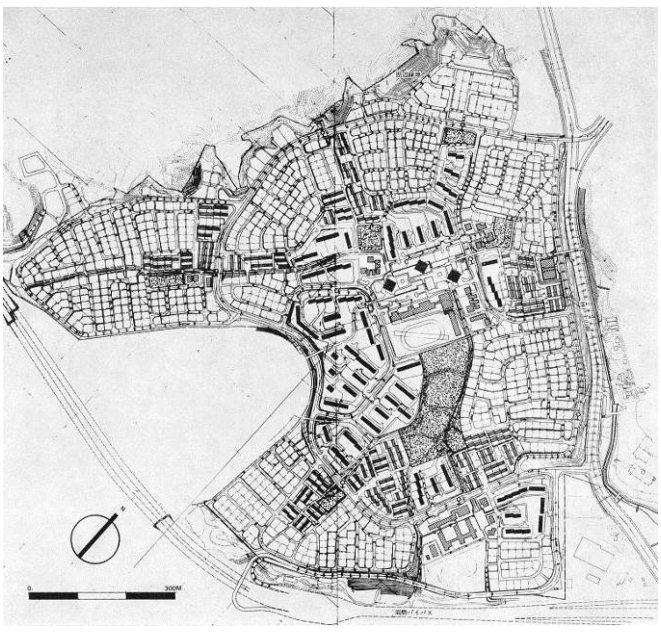
高倉台はその規模や立地条件から典型的な 1 住区構成の地区として計画された。地区の中心部には、近隣センターをはじめ、「学校公園」として住民に開放された小学校と近隣公園が一体的に配置され、コミュニティづくりの核となっている。学校公園は、神戸市が既成市街地で全国に先駆けて始めたが、高倉台小学校は計画段階からコミュニティ・スクールとしての役割を果たせるように配置された先駆的な事例である。

住宅地は、住区の中央部を中高層住宅、周辺部をタウンハウス、戸建住宅とし、スカイラインと空間構成に変化を持たせるように計画している。住宅地内の空間を高い水準で保つために、戸建住宅を含めて建物配置が当初設計のとおりに実現するようにその後の事業がすすめられている。

交通動線計画においては徹底した歩車分離が図られ、緑道と住区施設等が一体となった「生活軸」にタウンハウスを組み込む等によって景観的効果を高めている。

この高倉台の計画・設計は、当社が 1960 年代に蓄積した住宅地計画の経験と技術を結集したモデル的な成果となった。





総合計画図

(6)芦屋浜ニュータウン(芦屋浜シーサイドタウン)

芦屋市の新しい都市づくりとして企画された芦屋浜ニュータウンの建設は、1969 年から兵庫県の埋立事業としてスタートした。この時期、建設省は大都市圏の住宅問題への対応策として工業化工法による高層集合住宅開発を推進することとし、そのパイロット・プロジェクトの実施場所として芦屋浜が選ばれた。これに伴い 1971 年にマスタープランの作成に関する指名コンペが行われ、当社が選定された。

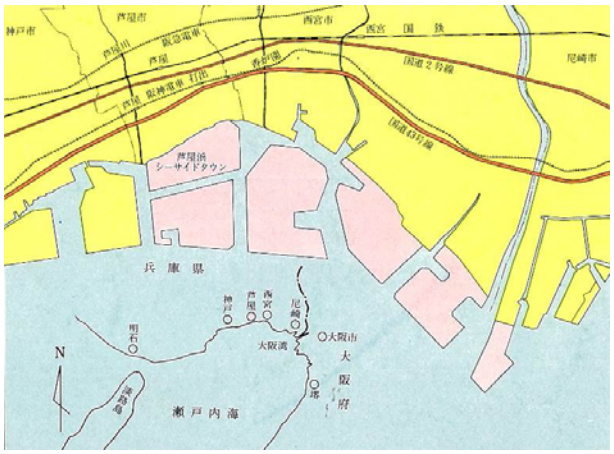
芦屋浜ニュータウンの計画は、125ha の埋立地に 6,000 戸、人口２万人の海上都市を建設するもので、芦屋市の既成市街地の再開発や住環境整備事業と連携する「都市の改創」の担い手として位置づけられている。海を埋め立てて住宅都市を建設する構想は、当時は全国的にも稀な例であった。

計画では、地区の中央部にナショナルプロジェクトとして提案競技を開催する 20ha の高層住宅ゾーンとセンター地区、その東西に中層住宅ゾーン、東西方向の歩行者専用道に沿ってタウンハウス、外周の海岸線沿いに戸建住宅ゾーンを配置している。全体として背後の山並みに調和した変化のあるスカイラインを創出すること、主要な歩行者動線に沿って特色のある景観を創り出すことを意図したものである。

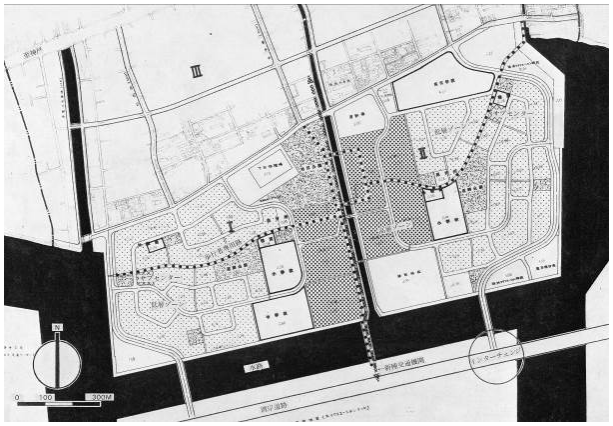
基盤整備事業は、この計画に基づき県公社が実施（1969～88）している。ニュータウンには地域暖房給湯システム（高層ゾーン）や真空ゴミ収集システムなどの先進的な設備システムも導入された。

高層住宅ゾーンでは、1972～73 年に建設省など６団体の主催で「工業化工法による芦屋浜高層住宅プロジェクト提案競技」が実施され、ASTM 企業連合が当選、この案に基づいて県、県公社、公団、民間合わせて 3,380 戸の超高層住宅群が建設された。また、低層住宅地でも当時としては先駆的なタウンハウスの供給やコモンスペースを持つ戸建住宅地の計画など、「未来都市ー芦屋浜シーサイドタウン」の名にふさわしい実験的な試みが行われている。

芦屋浜ニュータウン（1971）

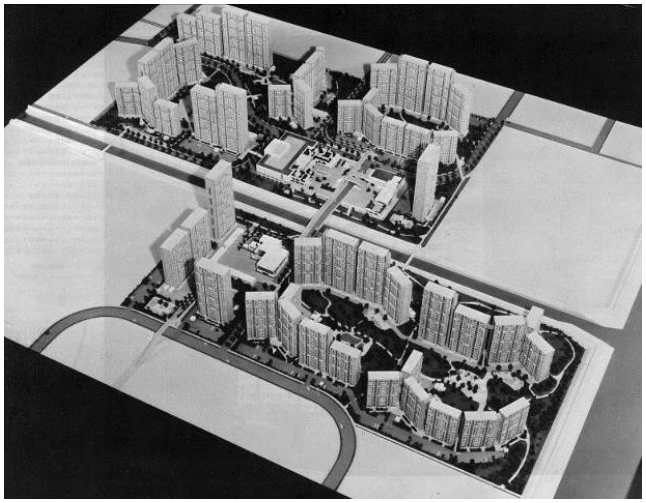


位置図

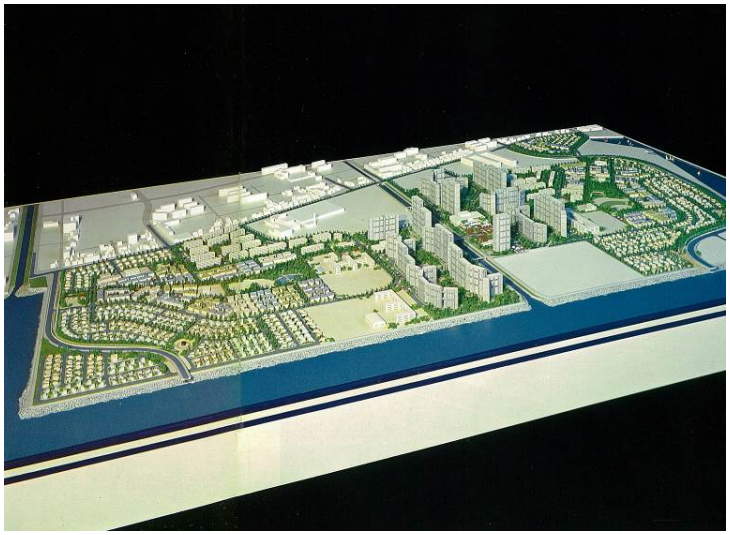


芦屋浜マスタープラン 1971

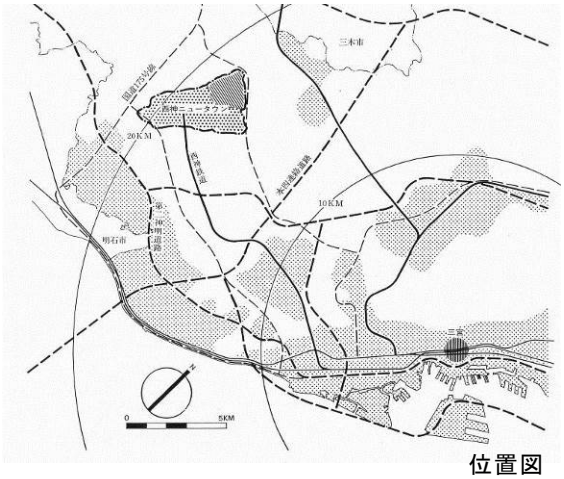
土地利用計画図



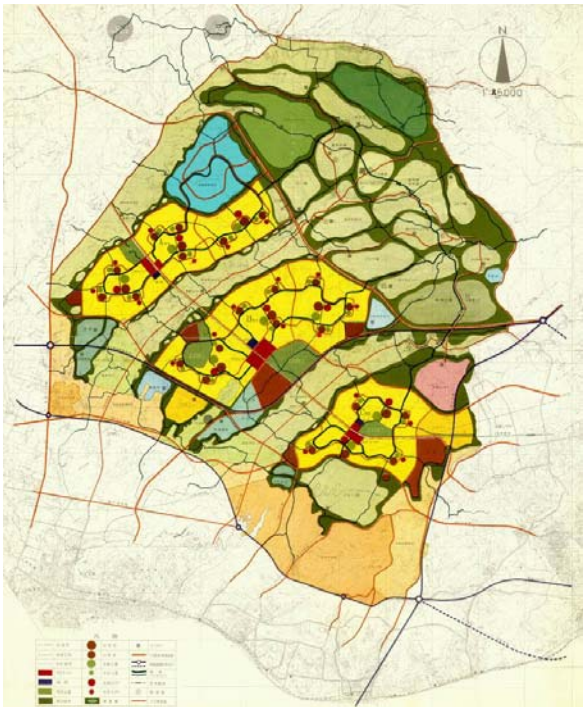
高層住宅提案競技 ASTM 案



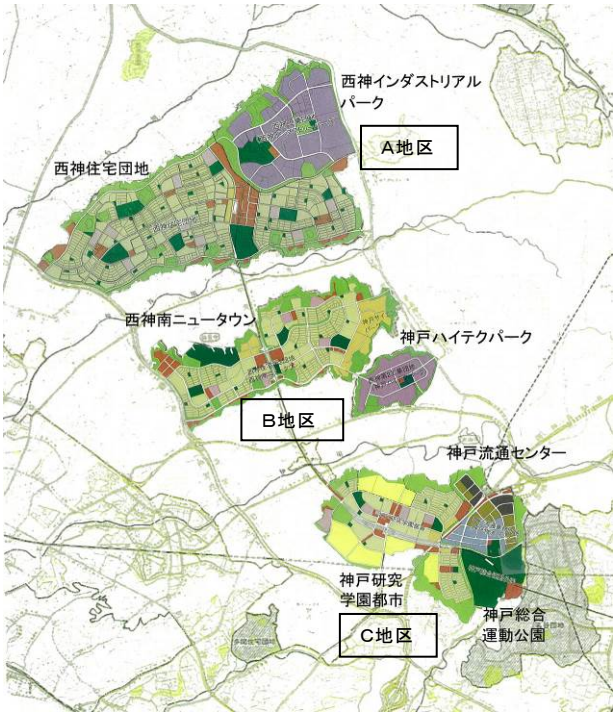
西神ニュータウン（1969～）



位置図



西神ニュータウン開発構想（1969）



西神ニュータウン開発計画（実施計画）

（7）西神ニュータウン

神戸市の西部、西区、須磨区にまたがる西神ニュータウンの建設は、戦前から構想されていたが、1965 年、神戸市総合基本計画で「既成市街地への人口・産業の集中・過密を防止し、また西神地区に副都心的機能を集中的に立地させるニュータウン建設」として位置づけられた。地方自治体によるニュータウン建設として最も初期のものであり、開発区域 2,600ha、人口約 150 千人（当初構想）という規模もさることながら、複合機能を有する職住近接のイギリス型ニュータウンを指向し、さらに農業と共存する都市、文化・学術・研究機能の充実した都市を目指すなど、この時代のニュータウンとしてはきわめて先進的で、傑出した特徴を持つ計画であった。実際の事業は、1971 年から３つの丘陵地（1,890ha）において、住宅開発（新住）３事業（人口 112 千人）のほか工業団地（２事業）、流通業務団地、都市公園事業（いずれも神戸市施行）として実施され、2007 まで 36 年を経て完了した。

当社は 1969 年、「西神ニュータウン開発計画調査」に参画し、8,000ha の計画区域の開発構想を策定、その後 1970～74 年にかけてＡ地区（西神住宅団地、634ha、61 千人）及び西神インダストリアルパーク（275ha）の基本設計を行った。

1969 年の開発整備構想では、1969 年 5 月に策定された「西神ニュータウン開発基本構想」（日本都市計画学会、主査川名吉エ門東京都立大学教授）を受け継ぎつつ、ニュータウン区域の整備方針を明らかにしている。この構想は、Ａ,Ｂ,Ｃ３地区の丘陵に 2,600ha の開発地区を位置づけ、① 住宅とともに文化・研究機能、内陸産業団地、流通団地等の機能を組み込む、② 谷筋農地（約 900ha）を保全、ニュータウン開発に先行して生産緑地の拡大・整備を図る、③ 既成市街地に接する丘陵南端部をスプロールによる市街地の連坦を防止する緑地・誘致施設地区とする、④ ニュータウンの北部一帯を広域レクリェーションエリアとして位置づけ緑地の活用を図る、などを柱とする整備方針を即地的に提示している。この構想は後に 1971 年の「新神戸市総合基本計画」（当社が土地利用計画を担当）に組みこまれ、1977 年に「神戸市西神地域土地利用基本計画」としてとりまとめられている。

最も初期に事業着手された西神Ａ地区（西神住宅団地）の基本設計は、「西神ニュータウン基本計画報告書」（1970、川名委員会）など一連の調査研究の成果と先進的な提案を反映させつつ策定したもので、次のような特徴を備えている。

① 住区の構成は中学校区を基本単位とし、全体を３住区で構成する。中学校区を単位とする根拠として、神戸市で活発に展開されている生活協同組合が成立する適正規模であること、また成人教育や文化活動を活性化するために小学校区の規模では不十分であることがあげられている。住区内には３小学校区（分区）を設けることとし、各分区に低学年校（４才から２年生）２校、高学年校（３～６年生）

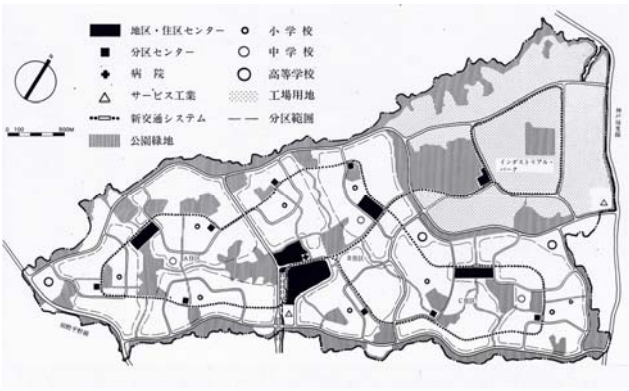
１校を設置する。高学年校は分区公園と一体的に配置し、学校公園（コミュニティ・スクール）として利用できるように計画する。

② 交通体系に関しては、歩車分離を徹底するとともに、ニュータウン内の公共交通網として、鉄道駅を中心とする軌道系中量輸送機関（又はバス専用路）を導入する。

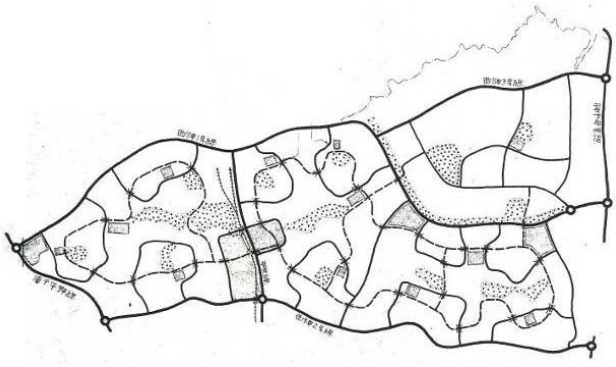
③ 住宅地の計画では、中高層か戸建かという二者択一的な計画ではなく、低層集合住宅（タウンハウス）を積極的に導入、接地型のライフスタイルに対応しつつコンパクトなまちづくりを目指すこととし、全体戸数の 20%程度をタウンハウスとして計画する。また、身近なオープンスペースを確保しつつ豊かなコミュニティを形成するために、戸建住宅を含めて低層住宅は基本的にコモンスペース（コモンガーデン）を持つ住宅地として計画する。

④ 自然の緑を取り込んだ都市づくりを計画の重要なテーマとして位置づけ、公園緑地を地区面積の約 20%確保するほか、公園緑地や中高層住宅地の中に現況の樹林・地形の約 20%を保存する計画とする。また、現況の地形を活かしたきめ細かな造成計画によって、街区の構成に変化を持たせ、多様性に富んだ特色ある都市景観を創出する。

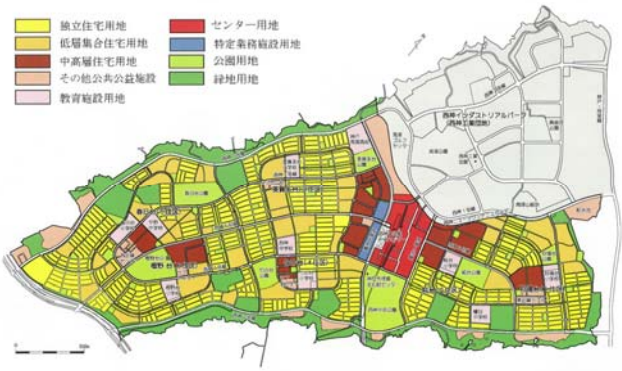
A地区の事業が 1971 年に開始された直後、73 年に石油危機を迎えるなど、事業環境が大きく変化したことから、その後計画は大幅に見直され、高低分離の教育システムや軌道系中量輸送機関の導入、戸建て住宅地のコモンガーデンなどの提案は実現に至らなかった。現況の地形や緑地を活かした変化に富むデザインも、実施段階で効率性を重視した大造成と単調な街区パターンに変更された。しかし、新しい住宅タイプとしてのタウンハウスのまとまった規模での導入は事業実施段階まで受け継がれ、西神ニュータウンの大きな特徴となった。



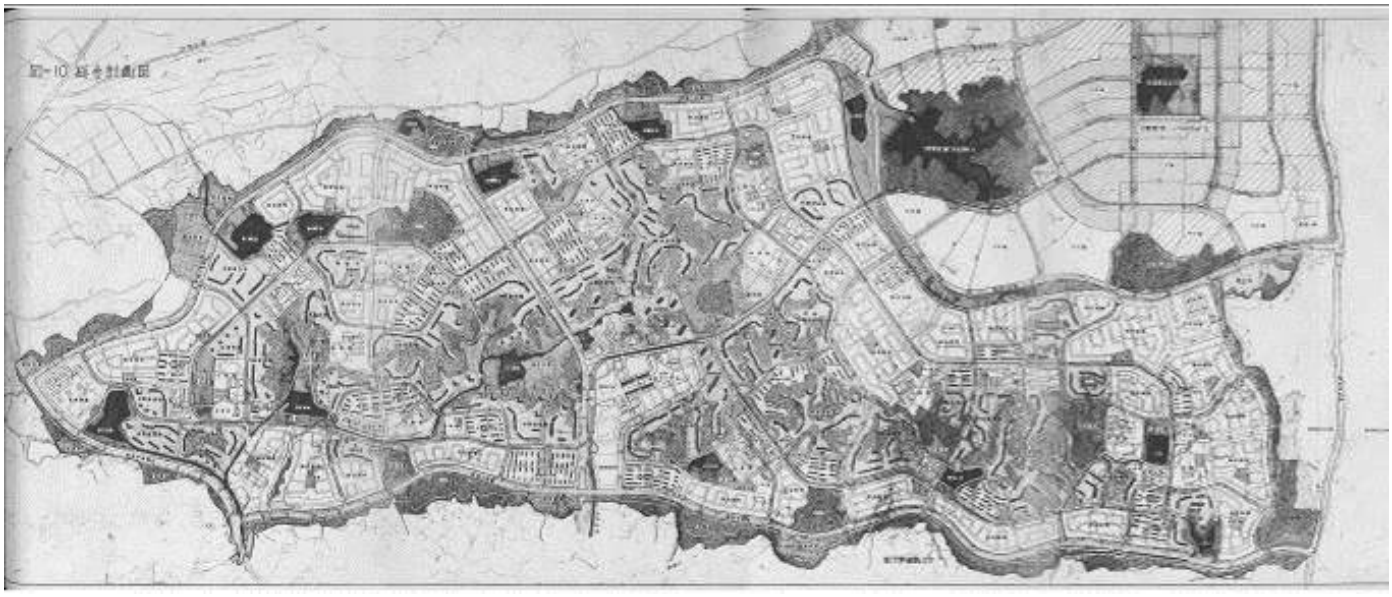
西神A地区基本設計（1970～74）



道路網計画図

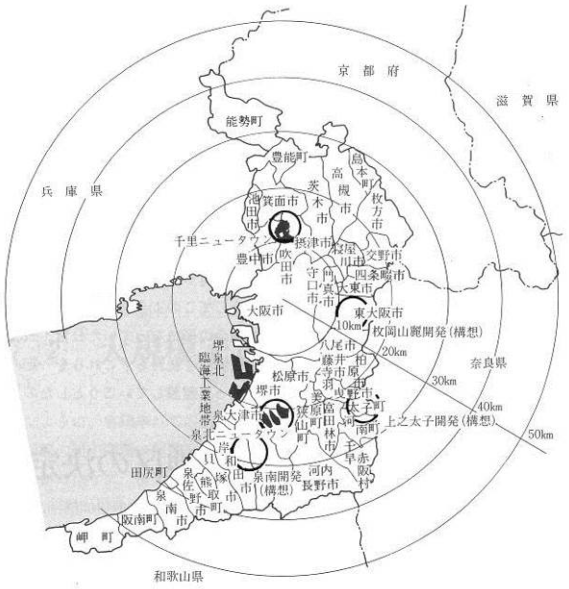


実施プラン



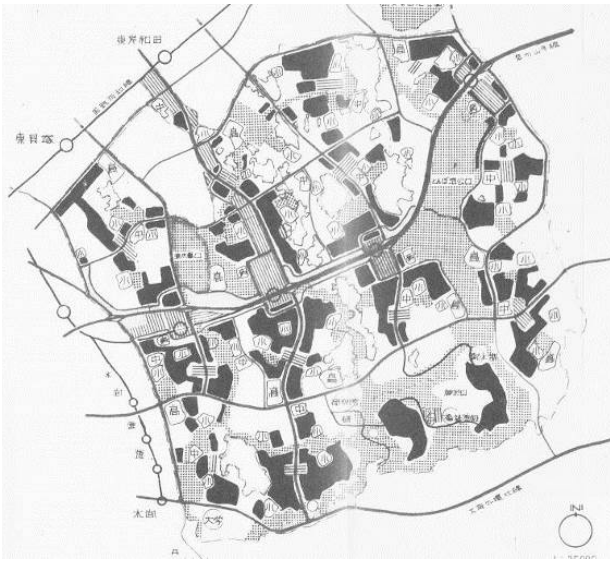
西神A地区総合計画図（1974）

泉南ニュータウン構想（1970～）

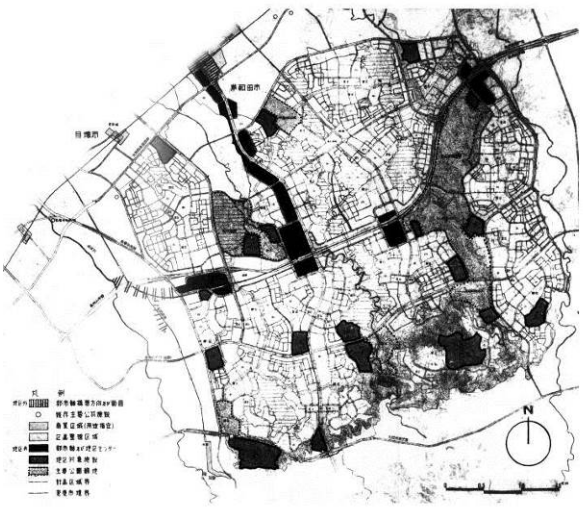


位置図

泉南ニュータウン基本計画（1972）



土地利用計画図



開発計画図

（8）泉南ニュータウン（構想）

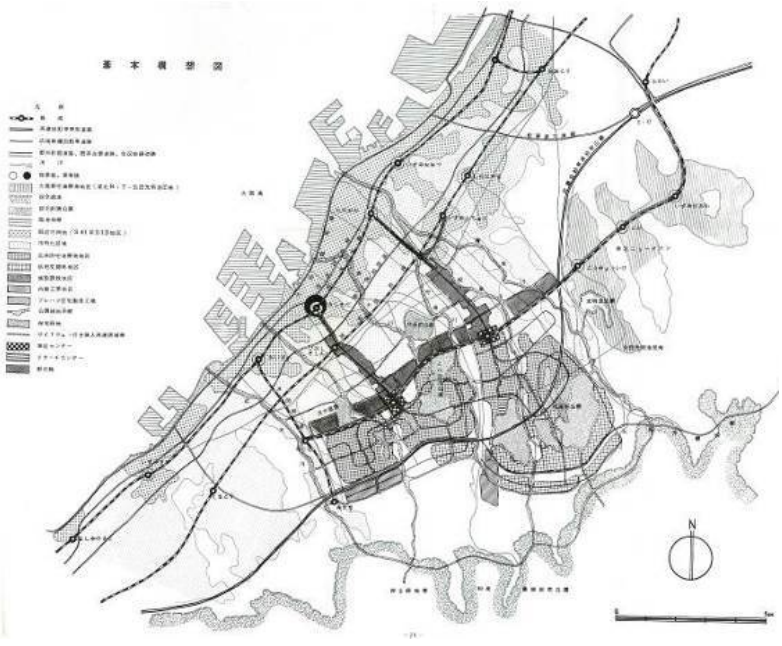
大阪万博が開催された 1970 年、大阪府は千里、泉北に次ぐ第三のニュータウンを泉南地域に建設する構想に着手した。このニュータウンは、大阪府の人口増、住宅不足に対応するのみならず、大阪府下では開発整備が遅れ、産業の振興や公共施設の整備、既成市街地の生活環境向上などの課題に当面する泉南地域の総合的な開発整備の一環として構想されたものである。

当社は、1970 年に大阪府が設置した泉南地域開発計画研究特別委員会（入沢恒委員長）に参画し、地域開発構想の立案を担当するとともに、71～72 年にはニュータウン開発エリアを対象として基本構想、基本計画の策定を行った。

地域開発構想においては、和泉市、岸和田市、貝塚市の丘陵部（約 2,300ha）に人口約 20 万人のニュータウンを建設すると同時に、そのポテンシャルを活用しつつ臨海部の既成市街地、中間部の市街化進行地域を含む地域一帯の整備を促進するため、丘陵部と既成市街地を結ぶ「都市軸」を設定し、ここに公共交通軸、幹線道路軸、都市機能軸を形成することで、地域全体に効果を及ぼすことを提案している。

1971～72 年にはニュータウン建設エリアを岸和田市域、貝塚市域に絞って開発の具体的な内容について検討を加えた。計画は、1972 年に制定された新都市基盤整備法に基づく新たな開発手法（先買権、収用権を伴う土地区画整理手法）の適用を前提とするもので、約 2,100ha の施行区域に対して公共施設用地 30%、開発誘導地区（公共住宅及び公益施設用地）40%、換地 30%の土地利用配分を基本として検討を加えている。

その後、1973 年に石油危機が生じ、また住宅・宅地需要の動向も大きく変化したことなどから、2,000ha に及ぶニュータウンの一体開発は実現せず、後に和泉ニュータウンなど、構想の一部が実現している。



泉南地域開発構想（1970）

（9）マシャッド・ニュータウン（イラン）

このニュータウンの計画は，イランの国教である回教の団体アスタナゴッドの依頼によるもので、聖地マシャッドに1,000ha、人口 10 万人の住宅都市を建設する計画である。

マシャッドは、人口 50 万人（当時）、首都テヘランに次ぐイラン第二の都市であり、また回教の大本山の所在地で、市街地の中心にある黄金のモスクは世界各地から信者が集うところとなっている。

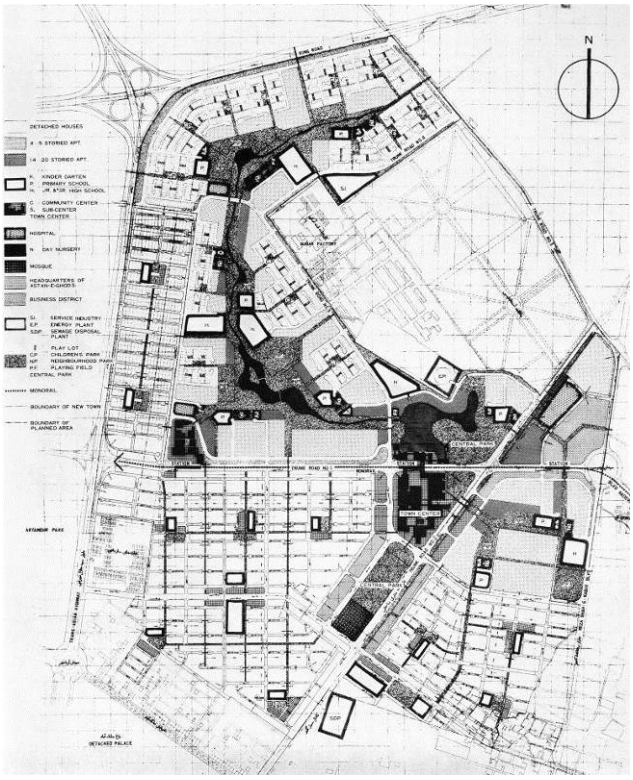
都市建設はすでに一部実施されていたが、より高水準の都市を実現するために、未着手の北半分について新しい構想を依頼された。当社の計画部分は、面積 400ha で人口４万人を収容することか求められた。

用地が砂漠のなかにあることから、緑と水を空間計画のテーマとし、地区の中央に数百メートルの幅を持つグリーンベルトを計画、内部に湖と流れや築山を設けるとともに、その周辺に高層住宅群を配置しシンボル的景観を創り出している。

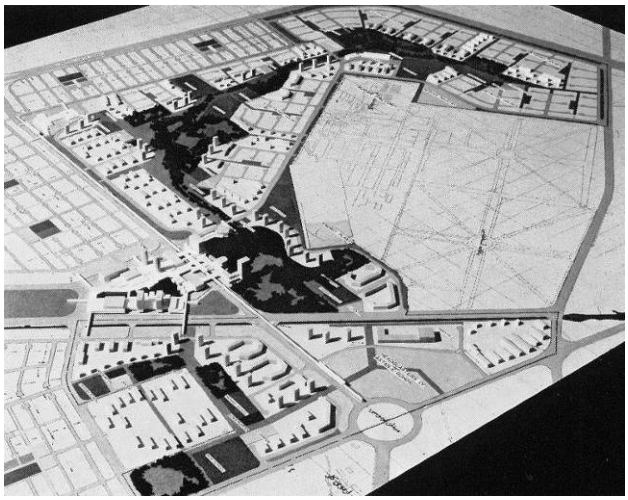
また主要な都市インフラとして、地域全体をカバーする冷暖房システムや新都市とマシャッド都心とを結ぶモノレール、これまでマシャッドでは使用されなかった都市下水システム等の導入を計画した。

建物の大部分を占める住宅については、現地で熟練労働者が不足していることや工期の短縮、質の向上等を考えて、工業化工法によるものを提案している。

マシャッド・ニュータウン（1973）

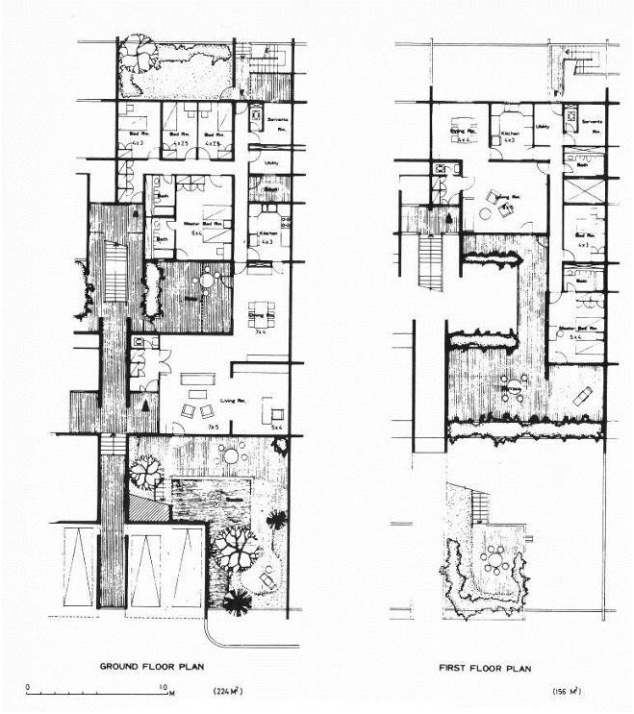


総合計画図



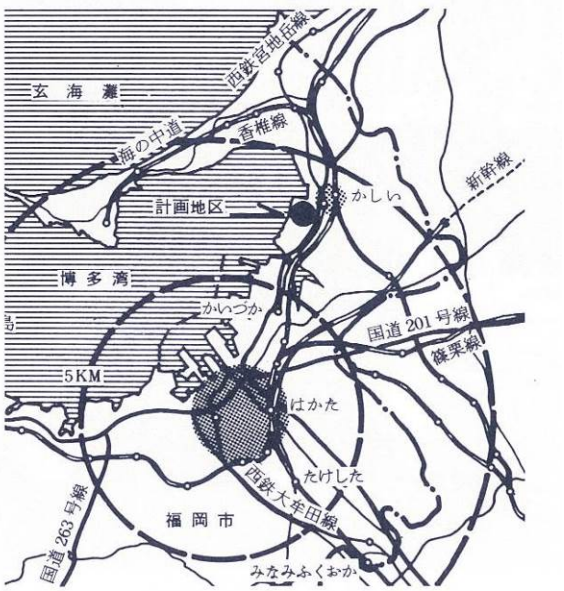
全体模型

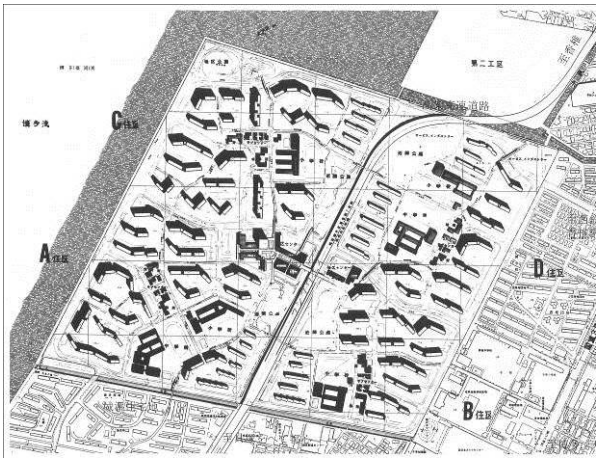
中心部模型



住戸モデル

香椎浜ニュータウン（1974～）





香椎浜住宅地基本計画・設計（1974）

香椎浜住宅地　現況

3．ニュータウン建設の転換期（1975～85）

第一次石油危機の生じた 1973 年を境に日本のニュータウン建設の事業環境は劇的に変化した。この年の住宅統計調査ですべての都道府県で住宅数が世帯数を上回り、住宅問題は量の充足から質の向上を課題とする時代を迎える。高度経済成長が終焉し、同時に人口の大都市への集中も収束に向かう。「高遠狭」が指摘され、住宅・宅地供給が低迷するなど、ニュータウン事業の転換期を迎えた。60 年代にスタートしたニュータウンはいずれも計画の変更を余儀なくされた。また、住宅需要に対応するニュータウンから地域整備、地域振興に貢献するニュータウンへ、新たな役割が求められるようになった。当社はこの時代、香椎浜、厚木、和泉、仰木などのニュータウン計画に取り組んでいる。

（1）香椎浜ニュータウン

福岡市の中心部から北へ約７km に位置する香椎浜地区（面積約 130ha、計画人口４万人）は、博多湾を望む香椎浜の埋立地に展開する海浜住宅都市の主要部を占める。福岡市は人口の増加と核家族化に伴う世帯増によって生じる住宅不足を解消するために、ここに西日本屈指のニュータウン建設をすすめることを計画した。先行して開発された城浜住宅地を除く約90haの区域には公営、公団、公社の住宅 7,700 戸を建設、人口約 27 千人を収容する計画であった。当社は県、市、県・市公社、住宅公団の５者からなる「福岡都市住宅会議」のもとで、1974 年の当初構想段階からこのプロジェクトに参画し、事業終了段階まで一貫して計画・設計を担当した。

計画にあたっては、① 海浜都市としての特徴を活かすため、計画地区と海とのつながりを創り出し、臨海部には博多湾岸の広域レクリェーション地帯の一部としてのオープンスペースを確保すること、② 途中から地区を通過することとなった高速道路に対する騒音対策を考慮した土地利用計画、住宅地構成とすること、③ 公共住宅が高密度にかつ大規模に計画されるなかで、グルーピングの構成によって身近なコミュニティの形成を図り、住区ごとにコミュニティ・ミックスを実現すること、④ 地区に接する既成市街地との関係を考慮し、これらの地域を含めてコミュニティ構成、交通体系、施設構成を計画すること、などを重視している。

事業は福岡市公社によって 1975～88 年の間に実施されたが、この間の住宅需要構造の変化などの社会経済状況に対応するため、住宅の規模増を図り、一部を低層住宅に変更するなど、数次にわたって計画の見直しを行った。その後、民間分譲住宅（ネクサスワールド）が導入され、また高速道路沿いの土地利用を大型店に転換するなど、大幅な変更が行われ、最終的には 4,360 戸、人口 13 千人が定着している。

この香椎浜の計画を契機として、1977 年に当社は福岡事務所を開設、九州地方の業務に本格的に取り組むこととなった。

（2）厚木ニュータウン（厚木ニューシティ森の里）

首都圏の 50km 圏、神奈川県厚木市の西部に位置する厚木ニュータウン（厚木ニューシティ森の里、面積約 267ha、2,100 戸、8,000 人）の開発は、当初、長銀不動産（後の日本ランドシステム）の事業として 1970 年から企画され、県・市、地元との開発協議が整った段階で 1977 年、宅地開発公団（1975 年設立）に引き継がれた。その後、ほぼ当初計画に沿った形で、事業実施（公団土地区画整理事業、202ha、1980～90 年、神奈川県・公団公園事業、65ha、1982～89）されている。

当社は 1970 年、長銀不動産が設置した厚木開発計画委員会（高山英華委員長）に参画し、基本構想（都市計画設計研究所と共同）を策定し、その後日本ランドシステムの委託によって基本計画、基本設計を実施し、さらに 1978 年からは宅地開発公団による基本設計を担当した。

地区のゾーニングは、住宅地ゾーン、誘致施設ゾーン、緑地ゾーンの３つのエリアで構成している。中央の谷部を走る幹線道路に沿って地区センター、地区公園等の主要施設を配置、その西側を住宅ゾーン、東側を誘致施設ゾーンとし、現況保存緑地を主体とする緑地ゾーンが周辺を取り囲む形に構成されている。また土地利用の配分は住宅地が 17%、誘致施設が 23%、その他施設を含め宅地率を約 50%としている。

計画の大きな特徴の一つは、丹沢山塊が相模平野に接する山麓部の優れた自然環境、武蔵野の自然を代表する緑を最大限に保存・活用していることで、県・市・地元との協定に基づき、緑被率 63%、公園緑地率約 42%という高い水準の緑地を確保している。特に地区の西側の尾根部から山麓に至る斜面のまとまった自然林は、土地区画整理事業とは分離して神奈川県と公団の共同施行の公園事業によって、県内最大級の都市公園、県立七沢森林公園（約 65ha）として整備された。

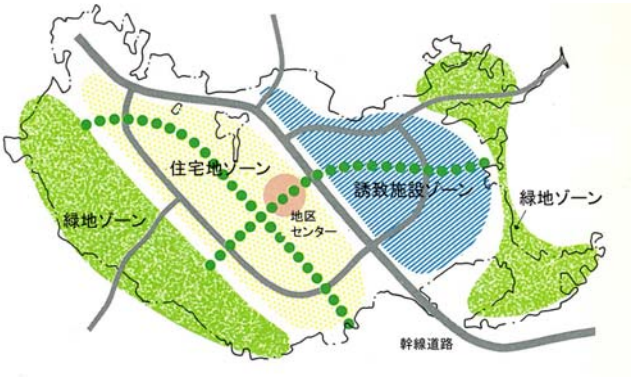
今ひとつの特徴は、それまでの住機能に特化したニュータウンではなく、当初から大学、研究所等の教育・知識集約型産業と住宅が共存する複合機能都市として計画されていることで、西の西神ニュータウンとともにわが国における複合機能型開発の先駆例となった。1982 年に青山学院大学キャンパスが開学（2003 年閉学）したのを始め、わが国を代表する先端技術産業の研究所が続々と立地し、厚木業務核都市における研究拠点としての役割を担う都市となった。

住宅地は、定住性の高い高水準の住宅地を形成することを目標に、ゆとりのある敷地規模の戸建住宅 1,400 戸、低層集合住宅を主体とする集合住宅 700 戸で構成している。南北に細長い住区を４つの分区で構成し、身近なコミュニティの形成を促進する計画としている。住宅地の中央部を南北に貫く歩行者専用路（四季の路）に沿って、集会所、児童公園などの分区の核を設けている。

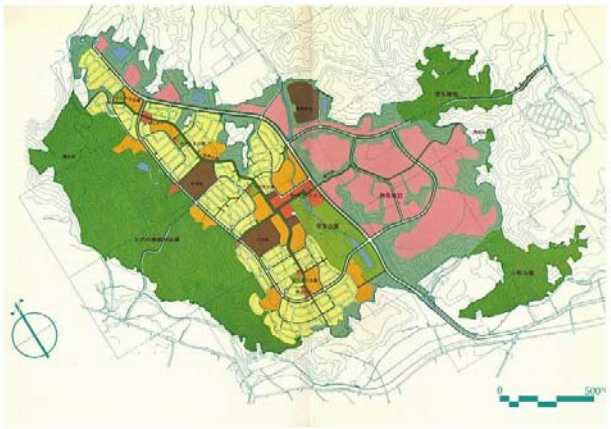
この厚木ニュータウンの計画・設計は、1989 年、優れた緑地保全活用計画等を理由として、日本都市計画学会設計計画賞を受賞した。

厚木ニュータウン（1970～）

位置図

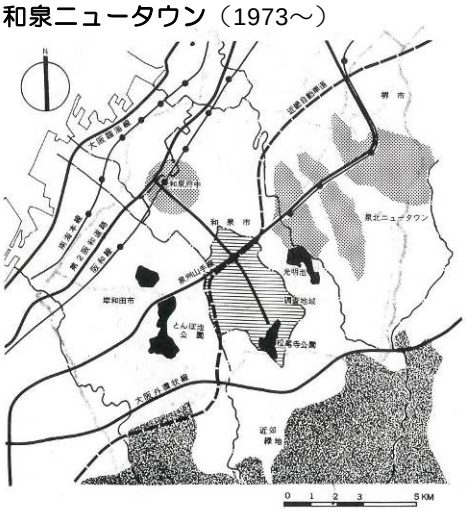


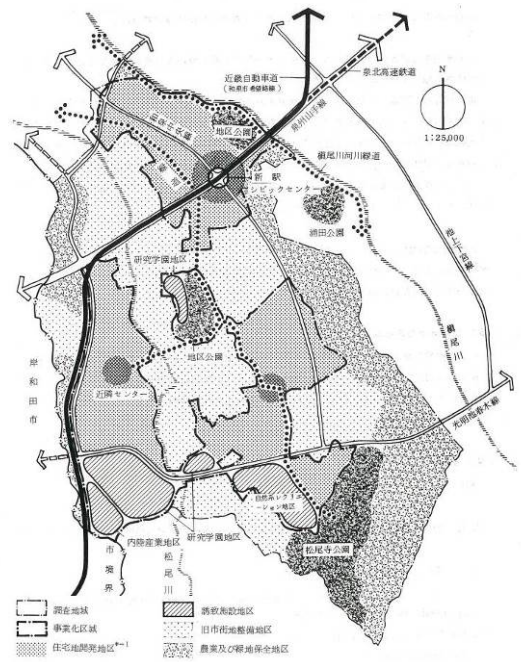
地区構成図



厚木ニュータウン基本設計（1978）

和泉ニュータウン（1973～）





和泉丘陵地区整備基本計画（1976）

和泉中央丘陵地区基本設計（1984）

（3）和泉ニュータウン（トリヴェール和泉）

泉北ニュータウンに隣接する和泉中央丘陵一帯は、1970 年代初期には大阪府下に残された数少ない大規模宅地開発適地であり、既に中小規模の虫喰い状の住宅地開発が行われ、さらに複数の民間事業者による用地取得が進行するなど、乱開発の恐れが生じていた。和泉市は、1973 年の総合基本構想でこの地域を公共主導で一体的、計画的に整備する必要性を強調するとともに、ここに泉北ニュータウンの鉄道延伸を図り、新たな都市核を形成し、大学、研究機関や新たな産業を誘致するなどの地域振興策を推進する構想を打ち出した。

このような背景から、和泉市と大阪府は協調してこの地域での新たな地域振興整備型ニュータウン開発の可能性について検討をすすめることとなった。当社は府・市の委託を受けて、1973 年から数年間にわたって、約 1,000ha の区域を対象とする地域整備計画の策定、開発区域の検討、鉄道事業・開発事業等のフィージビリティ調査、開発計画の検討、地元財政への影響評価など、一連の検討を行った。その後、大阪府・和泉市の要請を受けて宅地開発公団が和泉丘陵地区の開発を検討することとなり、公団が民間事業者の保有している開発予定地を一括して取得してニュータウン建設を行うことが決定した。当社は引き続き公団の委託のもとにニュータウン建設に係る調査・計画・設計を行っている。ニュータウン事業は、1981 年に発足した住宅・都市整備公団によって新住事業（1984 年～2012 年、370ha、7,700 戸、25 千人）としてすすめられた。

ニュータウンの特徴は、すでに述べたとおり地域振興整備型ニュータウンとして計画されたことにある。乱開発を防止し約 1,000ha の和泉丘陵地区を一体的・計画的に整備するとともに、新たな開発区域に大学、研究機関、産業施設を導入し、市域全体の文化振興、産業振興を推進する。泉北ニュータウンの基幹交通軸（鉄道、幹線道路）の延伸によって地域一帯のポテンシャルを高め、和泉市の新たな都市核（シビックセンター）を形成、既存の和泉市中心部と合わせて二眼構造の都市形成をすすめ、市域の一体的生活水準の向上を図る。新旧市街地、都市核を結ぶ交通軸、都市施設軸を「都市軸」として整備することによって、中央丘陵整備の効果を市域全体に波及させる。高環境水準の住宅地形成と合わせて、これらの整備が一体的に進められることになった。それまでのニュータウンにはない、全く新しい試みであった。

すでに開発が進んでいる地区や農地・農村集落などを除いて、開発区域は北部（いぶき野）、中南部（まなび野、はつが野）、西部（あゆみ野）の３地区に分かれている。鉄道の導入された北部地区には和泉市の新都市核が整備され、和泉シティプラザなどが開設された。中部地区には堺市から桃山学院大学が移転、開学（1995）している。西部地区はその後の新住法の改正を契機に全域を特定業務施設用地として土地利用計画を見直し、大阪府産業技術総合研究所（1996）を核とする研究ゾーンと交通利便性を活かしたサービス施設ゾーンが形成され、臨空都市圏の核としての役割を担っている。

（4）仰木ニュータウン（レークピア大津仰木の里）

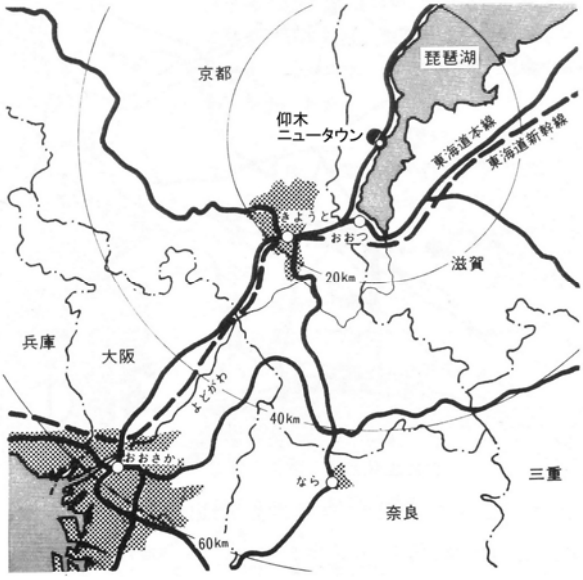
滋賀県大津市の北部、琵琶湖西岸に位置する仰木ニュータウン（面積 189ha、4,000 戸、計画人口 16 千人）は、日本住宅公団が土地区画整理事業（1980～96 年度）によって開発したニュータウンで、当社は地区選定の段階から基本計画、基本設計までを担当した。

地区は 1974 年に開業した JR 湖西線おごと温泉駅に近接することから開発候補地にあげられたが、すでに大都市圏の住宅が量的に充足され、人々のニーズも多様化、高度化しつつある時代にあって、大阪から 60km 圏での開発を成立させるために、良質かつ訴求力のある住宅地形成が必要とされた。また計画地区は比良山系の麓にあって、延暦寺の門前町として有名な坂本と湖上の要衝として栄えた堅田の中間に位置していることから、計画にあたって地域の優れた自然環境、歴史的環境に配慮し、琵琶湖からの景観にも配慮することが重要であった。

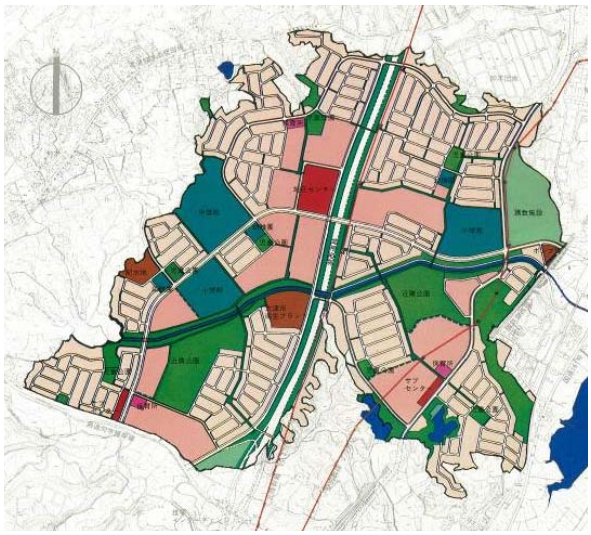
そうした条件のもとで、約 4,000 戸の住宅の大部分を戸建住宅及び接地型低層集合住宅によって構成し、ゆとりのある緑の豊かな住宅地を目指すこととした。このため計画地区のグロス人口密度は 84 人/ha と相対的に低い密度に設定されている。

また湖西地域の地域性を新たな住宅地に反映させ、地域と融和した特色あるまちづくりを実現するために、景観計画に重点的に取り組んでいる。戸建住宅を中心とする新住宅市街地に多く見られる単調で画一的な都市景観を避け、住宅地に変化と潤いを与える狙いがあった。地区の計画と並行して『仰木地区住宅地景観調査』（主査：西川孝治京都大学教授）が実施され、隣接する仰木集落の街区空間の分析等が行われた。その成果をもとに、この地域の集落地に多く見られる「辻空間」を歩行者専用道路の要所に設ける等の計画に反映させ、また地域固有のデザイン要素を反映した「計画住宅地」を主要動線に沿って配置し、地区景観、街並みの骨格を形成する計画としている。

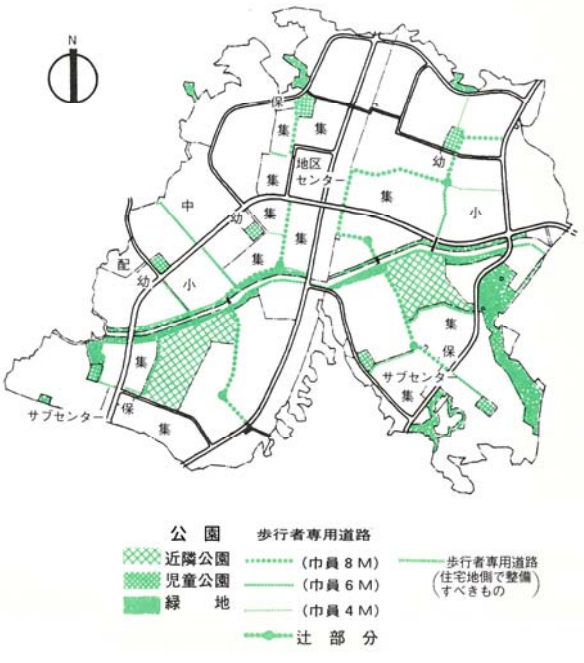
仰木ニュータウン（1973～）



位置図

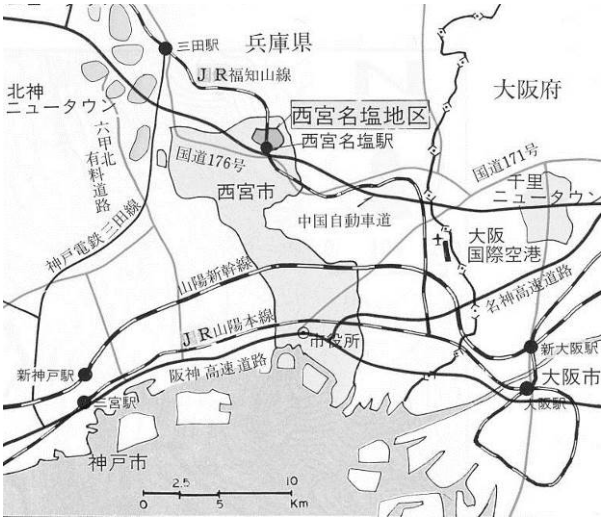


仰木地区基本設計（1978）

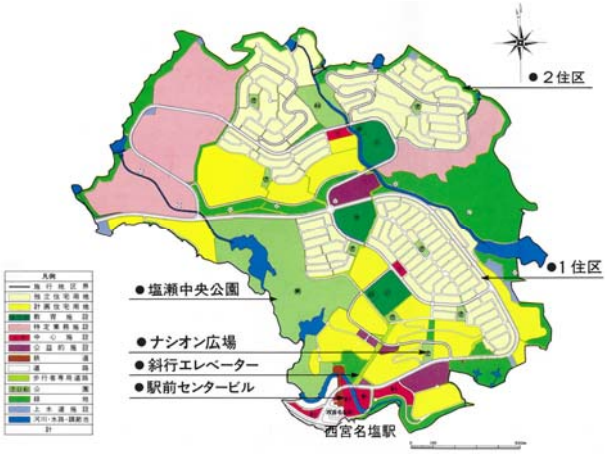


公園緑地計画図

西宮名塩ニュータウン（1984～）

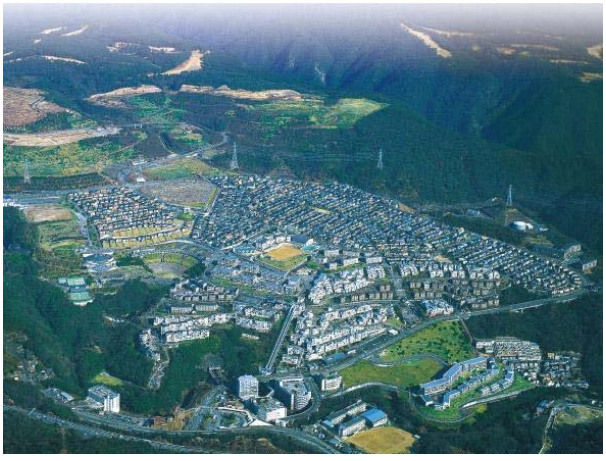


位置図



西宮名塩ニュータウン修正基本設計（1986）

ナシオン広場と斜面住宅地



4．ニュータウン建設の新展開期（1985～95）

1970 年代の「量から質へ」の転換期を経て、80 年代は複合多機能都市づくりの時代を迎えた。1981 年に日本住宅公団と宅地開発公団を統合して発足した住宅・都市整備公団は、「住」「働」「学」「憩」という多様な機能を有する「複合的な街づくり」を新たな公団全体に通じる開発コンセプトとして位置づけ、これに取り組むこととなった。またこの時代、高度情報化、ハイテク産業化への産業構造転換とともに、世界的にサイエンスパーク建設が盛んになり、わが国でも大学、研究機関、新産業等を内包する新しいタイプのニュータウンが数多く登場した。当社も関西文化学術研究都市、国際文化公園都市をはじめとして、このタイプのニュータウン計画に数多く参画している。

（1）西宮名塩ニュータウン（創造の丘ナシオン）

西宮市北部の西宮名塩ニュータウンの新住事業（1978～2010 年、面積 241ha、3,500 戸、計画人口 10 千人）は、宅地開発公団が兵庫県住宅供給公社から事業を引き継ぐ形で 1978 年に約 82ha の区域で事業着手し、その後公団が開発区域を 241ha に拡大して 1985 年に都市計画決定が行われた。しかし住宅・都市整備公団への移行後、公団事業地区の遠隔地化、開発コストの上昇、事業の長期化等の問題に対応するために、土地利用、整備水準、市街地熟成方策等について、全国の事業の総合点検と見直しを進めることとされ、名塩地区でも計画の抜本的な見直しを行うことになった。当社は 1984 年にスタートした事業の見直しを担当、見直し方針を設定しこれを基本計画、基本設計の修正及び駅前センター地区の計画・設計に反映させる等の一連の作業を行った。

主要な提案は、

- 土地利用計画の見直し：特定業務施設の導入による複合多機能都市形成（1986 年の新住法改正により可能となった）
- 住宅地計画の見直し：集合住宅の縮小と戸建住宅の拡大
- 地形条件に応じた多様な住宅タイプの採用、南斜面を利用した斜面集合住宅、自然地系を活かした戸建住宅等
- 高低差を活用したシンボル的ランドスケープの創出
- JR 宝塚線西宮名塩駅前における地域対象センターの計画とその早期形成による市街地熟成の促進
- 敷地の高低差を克服するための斜行エレベーター（高低差 57.5m，斜行長 146m，西日本一の長さ）の導入とそのシンボル的活用

などで、いずれもその実現が図られた。基本設計の後、建築家遠藤剛生氏らによる斜面集合住宅や斜行エレベーター、造園家上野泰氏らによる高低差 46m の階段広場（ナシオン広場）など、シンボル的デザインを持つ施設群が実現している。

西宮名塩ニュータウンの計画は、都市基盤の計画・設計と斜面住宅等の建築計画・デザインを一体化した総合的な都市環境デザインを実現したという点で先駆的な事例であり、その後の計画にひとつの方向を与えたものと言える。このニュータウンは、1994 年建設省都市景観 100 選で大賞に選ばれている。

（2）阪南ニュータウン（阪南スカイタウン）

阪南ニュータウン（大阪府阪南市、171ha、2,500 戸、計画人口 9 千人）は、大阪府企業局による第三のニュータウンとして、新住事業（事業期間 1988-2013 年）によって建設された。計画地は、泉州沖に建設された関西国際空港（1987 年着工、1994 年開港）及び対岸のりんくうタウンの造成のための埋立て土砂採取地で、空港から 10km 圏という立地条件を活かして、臨空都市圏の一翼を担う都市の実現を目指している。

当社は 1987 年の当初構想策定から、基本計画・基本設計など一連の計画・設計のほか、このニュータウンで特に重点的に取り組んだまちづくり企画、景観形成計画、まちづくり指針及び設計の手引きの作成等の業務を行っている。

計画では、まちづくりの目標として以下の４点を掲げた。

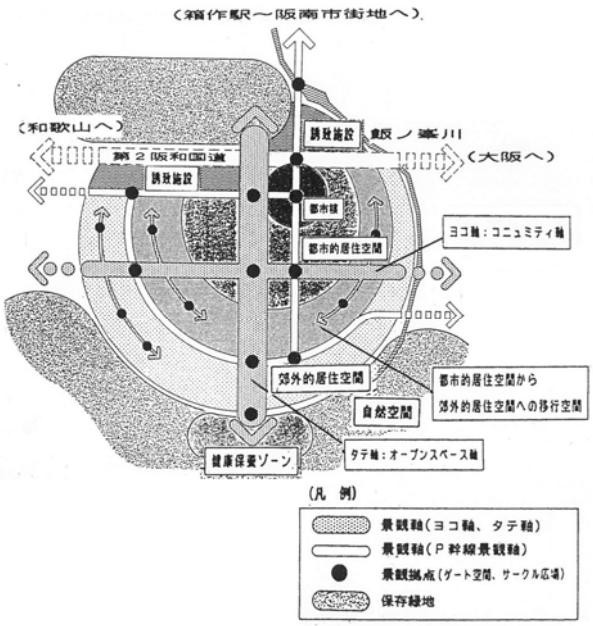
① 多機能都市の実現（「住み」「働き」「憩う」まちづくり）
② 周辺地域整備への寄与（臨空都市圏の形成を担うまちづくり）
③ 潤いのある住宅地環境形成（水と緑のあるまちづくり）
④ 個性のある都市の実現（24 時間空港のインパクトを受けとめたまちづくり）

土砂採取地という特殊な地形条件のもとで、潤いのある環境を実現するために、地区面積のほぼ３分の１を公園緑地にあて、地区前面（既成市街地側）に保存された前山緑地、背後の斜面緑地（展望緑地）及び両者を結ぶ地区中央部の緑地軸（帯状公園）で緑空間の骨格を形成している。また、多機能都市形成の観点から、地区を通過する第二阪和国道沿道に生産・研究機能等の「業務ゾーン」、緑地に囲まれた高台部に「健康保険ゾーン」（国民年金健康センターが開設）を配置した。

住宅地は、ゆとりのある戸建住宅を主体に、中心地区の周辺にランドマーク性の高い中高層、緑地軸沿いに低層集合住宅、斜面地部分には大阪湾への眺望を活かした斜面地住宅等を配置し、全体として変化に富む景観の実現を目指している。特にここでは戸建住宅地の多くをスーパーブロック（計画住宅地）としている点が特徴である。住宅と宅地の一体的な計画によって良好なコミュニティ空間の創出及び住戸の計画的配置を行い、個性的な街区を形成する狙いがある。これらのブロックの一部では、1994 年、民間事業者から創意工夫にあふれた企画提案を求める事業コンペ（阪南スカイタウン計画戸建住宅事業提案競技）が実施され、３事業者の優秀案が選定されている。

このニュータウンでは、個性的で魅力ある町並み、景観の形成を最も重要なテーマとして位置づけている。このためきめ細かい景観計画を策定し、公共施設のデザインや街区デザインの指針・手引きなどを作成して各事業者の誘導に努めている。また、内田昭藏滋賀県立大学教授がマスターアーキテクトに就任し、景観デザインの指導・調整役を担っている。そうした都市景観形成への取り組みがこのニュータウンの特色でもある。

阪南ニュータウン（1987～）

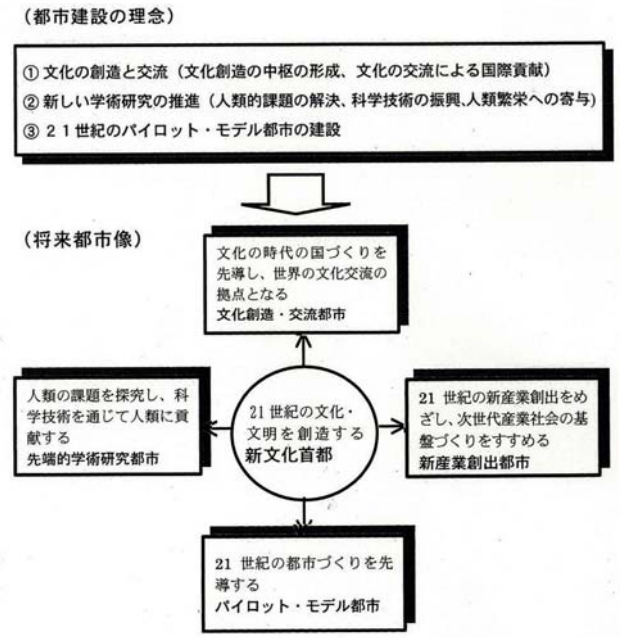


阪南ニュータウン 空間構成概念図

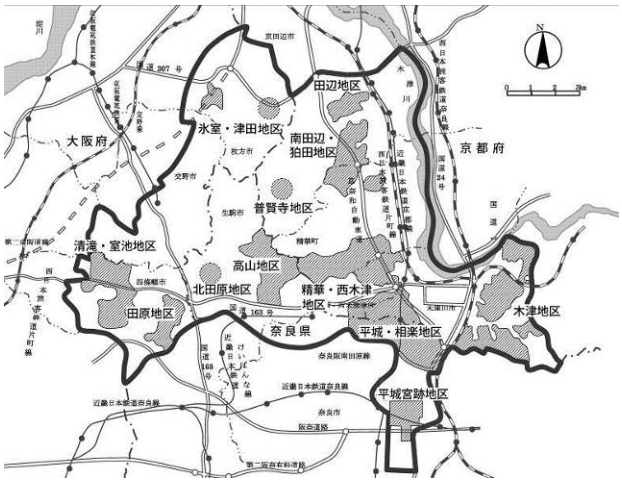
阪南ニュータウン総合基本設計（1991）

全体イメージ図

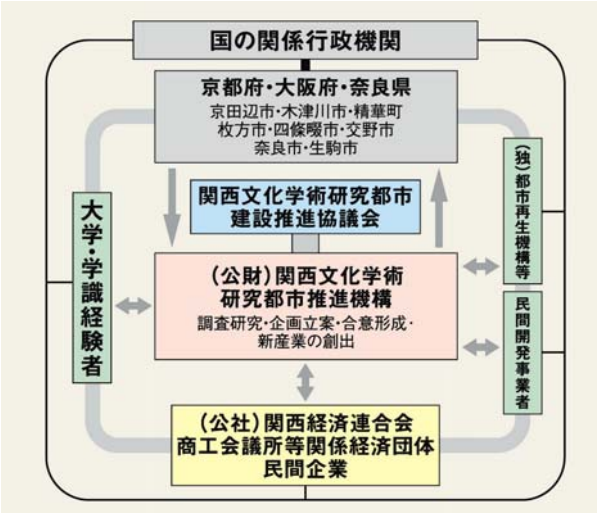
関西文化学術研究都市（1986～）



都市建設の理念・将来都市像
（セカンド・ステージ・プラン）



関西文化学術研究都市：都市域と文化学術研究地区



都市づくりの推進体制

（3）関西文化学術研究都市（けいはんな学研都市）

関西文化学術研究都市（以下「学研都市」という。）は、東の筑波研究学園都市と並ぶわが国を代表するサイエンスシティであり、ナショナルプロジェクトとして産学官連携による都市建設がすすめられている。

学研都市の建設は、学会の有志の提言から始まり、その後、「関西復権」を目指す経済界の立場からの参画、そして国や自治体の政策への反映を経て実施に至るというプロセスを経て実現した。1978 年、「関西学術研究都市調査懇談会（座長：奥田東 元京都大学総長）」は、人類的課題に応える学術研究の推進のために、新たな学術研究システムの構築と新しい都市づくりを一体的にすすめることを提言、1983 年に京都、大阪、奈良の三府県、関西経済界などによって設立された「関西文化学術研究都市建設推進協議会」のもと、構想が具体化され、1987 年、関西文化学術研究都市建設促進法の公布、施行を経て、本格的に都市建設がスタートした。この間、都市建設に係る調査研究、企画立案や関係主体間の合意形成を促進する組織として、1986 年に関西文化学術研究都市推進機構が設立されるなど、都市建設推進の体制が整えられていった。

関西文化学術研究都市の都市域は、京都・大阪・奈良の三府県、８市町にまたがる京阪奈丘陵、約 15,000ha に及び、その中に文化・学術・研究の拠点となる 12 のクラスター（文化学術研究地区、約 3,600ha、計画人口 210 千人）が位置づけられ、住宅・都市整備公団（当時）など公民の事業主体が開発をすすめている。

当社は、都市建設のスタート時から今日まで、約 30 年の間、推進機構を中心としてすすめられた当初マスタープラン（1987）、都市の長期的展望を示すグランドプラン（1991）、10 年ごとの整備方針を示すセカンド・ステージ・プラン（1996）、サード・ステージ・プラン（2006）などの全体構想・計画の策定や各種調査研究に継続的に参画し、また木津地区（740ha）、南田辺・狛田地区（344ha）、高山地区（333ha）等のクラスター建設（住都公団、民間事業者）に係る諸調査、基本計画、基本設計などを担当している。

学研都市の最も大きな特徴は、高い理想・目標を掲げた都市づくりにあると言ってよい。学研都市は「21 世紀の文化・文明を創造する新文化首都の創設」を都市建設の目的とし、① 文化の創造と交流、② 新しい学術研究の推進、③ ２１世紀のパイロット・モデル都市の建設を理念に掲げている。単に先端科学技術の開発を目的とするサイエンスパークではなく、人類の課題を探求し、人類に貢献する学術研究を推進することを目標としている。また「文化」を冠した学術研究都市として、新たな文化の創造と文化交流に貢献する都市をめざしている。パイロット・モデル都市もまた、単なるモデル都市ではなく、本都市を最先端の学術研究の成果を受けとめる実証・実験フィールドとして位置づけ、都市づくりにモデル的、実験的プロジェク

トを組みこむとともに、その検証結果を再び学術研究にフィードバックする回路を提供する、学術研究活動と一体となった都市づくりを意図している。

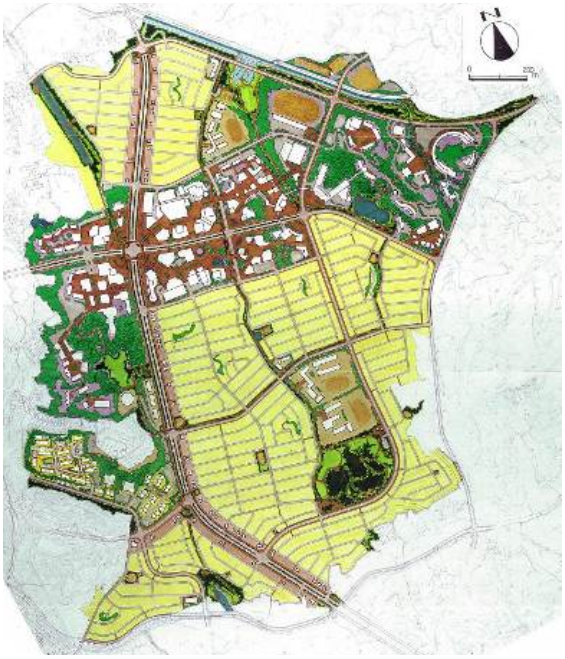
一方で、学研都市は産学官連携プロジェクトとしての特徴を有している。筑波のように国家事業として出発したものではなく、また予め立地施設が決まっていて、青写真が描かれていたのでもない。産学官の多様な主体の参画、調整、合意の中から新しい内容を創り出していかねばならないという点で、それまでにない全く新しいタイプのニュータウンプロジェクトであった。そうしたプロジェクトを推進するために、経済界、学会、行政を含む関西の総力を結集した体制が不可欠であった。学研都市は前述の関西文化学術研究都市建設推進協議会及び関西文化学術研究都市推進機構を中心とする独自の都市建設推進システムを内包することで始めて実現したもので、この意味で後に続く多くの地域振興プロジェクトに対して先進的モデルを提示したと言ってよい。

ニュータウンとしての学研都市は、三府県、８市町にまたがる広域プロジェクトであり、また一団の連坦した集中型開発ではなく、小都市群を有機的に連携させるクラスター型開発パターンを取っている点に特徴がある。このクラスター型開発の特徴として、① 自然生態系との調和が図りやすく、自然環境へのアクセスが容易である、② 漸進的な都市建設に対応するフレキシビリティが高い、③ コンパクトで自律的なコミュニティ形成が図れる、④ クラスターの個性化が図れる、⑤ それぞれの時代思潮を反映した都市づくりが可能である、などがあげられる。しかし一方では、① 都市としてのまとまりが形成されにくく、一体的イメージに欠ける、② 集積効果が発揮しにくい、③ 都市の建設過程での利便性の確保が困難である、④ 交通インフラ等の整備が非効率となる、等の問題点、課題も明らかになっている。学研都市の現状ではこれらの課題が十分解決されてはいない。三府県、８市町にまたがる地域を一体の都市として計画し整備していく一元的な計画中枢機能が存在せず、またそのための制度・手法も整っていないことが、交通インフラや都市センターの整備を困難にしている。こうした点でも、学研都市は今後の地域振興整備プロジェクトに対して新たな課題を提起している。

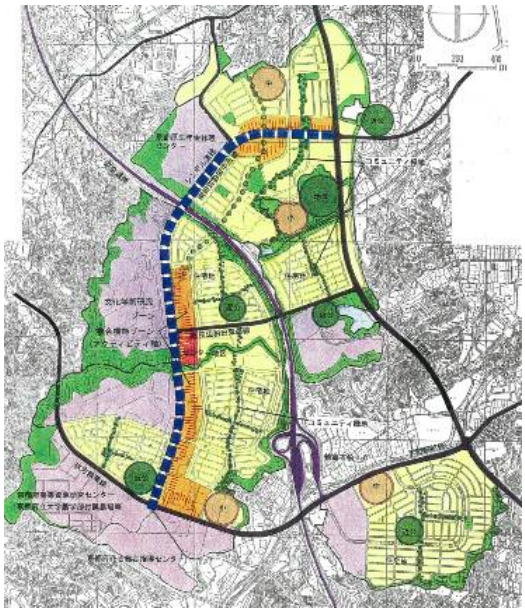
学研都市の計画は、その理想の高さ、提案の新しさ故に現実の諸制度との乖離も大きく、今後の課題として残されている部分も少なくない。しかしこれらの計画・提案は、いずれも今後の都市づくりに対して貴重な示唆を与えるものと言える。

なお、21 世紀初頭以降、これまで学研都市のクラスター建設を中心的に担ってきた公団の機構改革（2004 年都市再生機構発足）、事業方針転換（ニュータウン事業からの撤退、経過事業の早期終結）が行われたことによって、本都市でも事業の見直しが各地区で行われている。

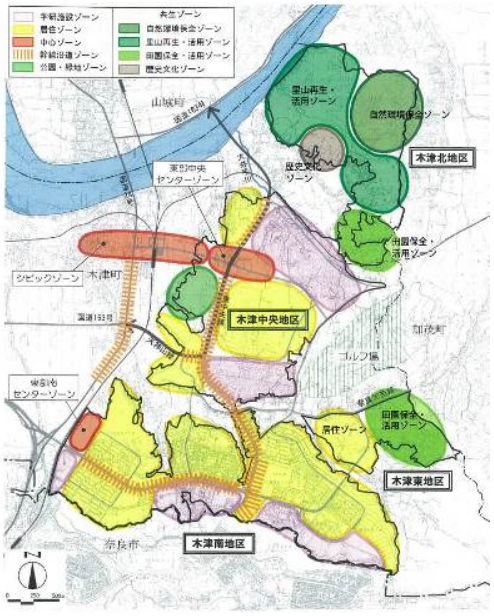
クラスター建設の計画



木津中央地区基本設計（1994）

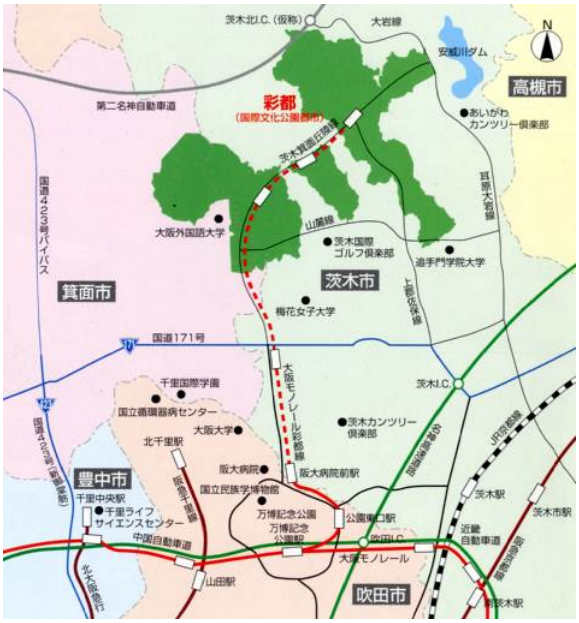


南田辺・狛田地区基本計画案（1995）

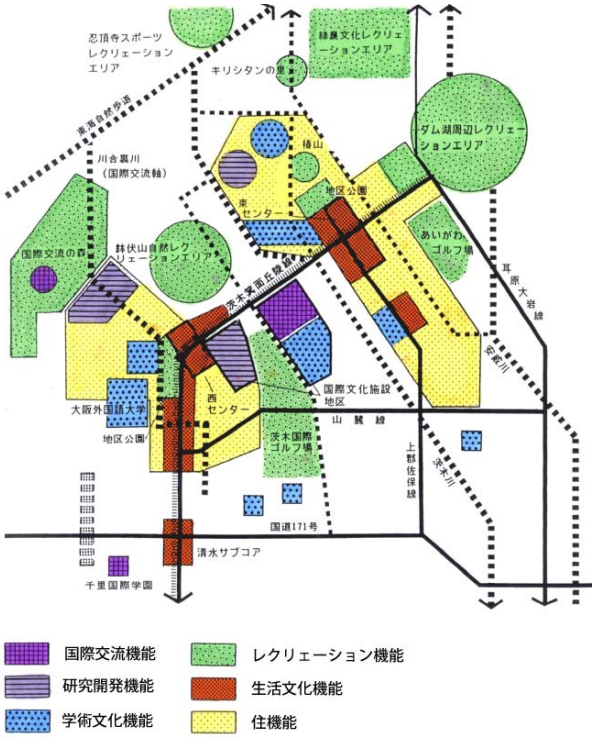


木津地区まちづくり再構築の方向案（2005）

国際文化公園都市（1984～）



位置図



都市機能構成図

都市空間の骨格構成

（4）国際文化公園都市（彩都）

千里ニュータウンの後背に位置する箕面・茨木丘陵地区一帯では、高度経済成長期に複数の民間事業者によって大規模な用地買収が行われていた。大阪府はこれを長期間凍結してきたが、1980 年代半ばに公民連携方式の一体開発整備によって、国際交流、学術文化、研究開発といった特色ある機能とアメニティの高い住環境を組み込んだ複合機能都市建設をめざす方向を打ち出した。その後、大阪府、茨木市、箕面市、住宅・都市整備公団、民間事業者の協調体制による国際文化公園都市（743ha、16,700 戸、計画人口 50 千人）の建設が決定し、公団土地区画整理（1994～2018 予定）による開発整備が開始された。

当社は、府・市・公団による開発条件検討、基本構想策定から公団事業の基本計画、基本設計、都市デザインを協調的にすすめていくための「都市環境デザイン基本計画」策定及び実施段階でのデザイン調整など、当初構想（1984）から今日まで約 30 年間継続的にこのニュータウンの計画•設計に参画している。

開発区域は西部、中部、東部の三つの丘陵で構成され、西部、中部の両地区には都市のシンボルゾーンとなる「国際文化施設地区」が設定されている。西部地区の「彩都ライフサイエンスパーク」（22ha）には医薬基盤研究所など大阪府バイオクラスターの中核となる研究開発施設が立地し、2011 年には関西イノベーション国際戦略総合特区の中核エリアの一つに指定された。中部地区（63ha）は全体が「国際文化施設地区」であり、ここでは国際的な自然文化・学術研究の新しい交流拠点の整備とあわせて、ライフサイエンス分野などの研究開発施設の誘致を目指している。

1980 年代に構想されたこのニュータウンの計画は、それまでのニュータウンとは異なる新しい特徴を備えている。

第一は、構想当初から高度な都市機能とアメニティ豊かな住宅地とが融合する複合機能都市をめざしている点である。前述の「国際文化施設地区」のみならず、各住区に「施設導入地区」として特徴を持った施設ゾーンを配置し、都市全体として住宅地と施設用地がほぼ１：１となるように土地利用を計画している。また、過去の機能分離、用途純化型の都市づくりに対して、真の都市性（アーバニティ）を創出するという観点から機能の複合化、重層化をめざすものとし、各地区のメインストリート沿いを中心に計画的用途複合開発を組み込むことで、街の多様性や個性の創出を図り、活き活きとした街路空間や連続的な街並みを形成する計画としている。

第二は公民連携型の都市づくりという点である。国際的な学術研究・文化交流拠点の形成を産・学・官連携のもとに推進する組織として、国際文化公園都市建設協議会（現在彩都（国際文化公園都市）建設推進協議会）が設置され、関係主体間の調整や施設立地に関する協調的な取り組みが行われている。シンボルゾーンの形成に向けた企画、誘致をすすめるために、第三セクター、国際文化公園都市(株)が設立（2012

年解散）され、また官民連携・開発者負担方式のもとに都市の動脈となる国際文化公園都市モノレールが建設された。さらに、都市内の土地の約 80%を公団と民間ディベロッパーが保有しているという条件のもとで、民間活力を活かした街づくりを実現するという観点から、公団が土地区画整理事業によって先行的に都市基盤を整備（一次開発）し、民間事業者及び公団等はスーパーブロックへの換地を受けて二次開発（スーパーブロック内の基盤整備とピルトアップ）を実施するという公民連携による二段階開発方式をとっている。この新しい開発方式によって各事業主体の創意工夫を生かすとともに、長期間を要する都市建設において将来の変化にも対応できるフレキシビリティを持たせるものとしている。

第三は都市環境デザインの計画とその実現に関する新しい仕組みの導入である。公民の多様な事業主体が協調的に、かつ創造的に都市建設をすすめていくために、前述の協議会が関係者の共通の目標・指針となる「都市環境デザイン基本計画」を策定するとともに、関係主体に学識者・専門家も含めた「都市環境デザイン調整会議」のもとで二次開発事業に関するデザイン調整を行うこととしている。

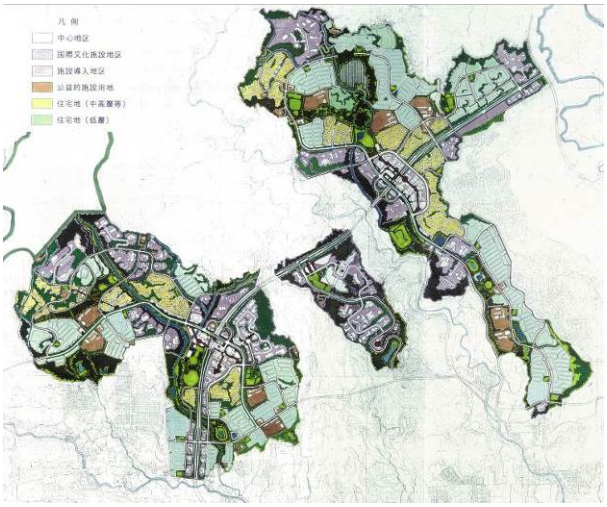
「都市環境デザイン基本計画」は、

① 都市環境デザイン基本方針ー都市空間の骨格構成、景観形成のテーマ・方針、都市環境デザインのコンセプト
② 要素別・テーマ別デザイン方針ー都市空間の骨格を形成する要素（都市軸、アメニティ軸、緑地軸）のシビックデザイン及び隣接する宅地の街並みデザイン誘導指針
③ 特別地区アーバンデザイン指針ーシンボルゾーン等のデザイン指針
④ ビレッジデザイン指針ー住宅地等のデザイン指針、公団・民間事業者等が二次開発（ビルトアップ）事業を行うスーパーブロックを主な対象として、各事業者が協調的にまちづくりに取組んでいくための共通の目標・指針

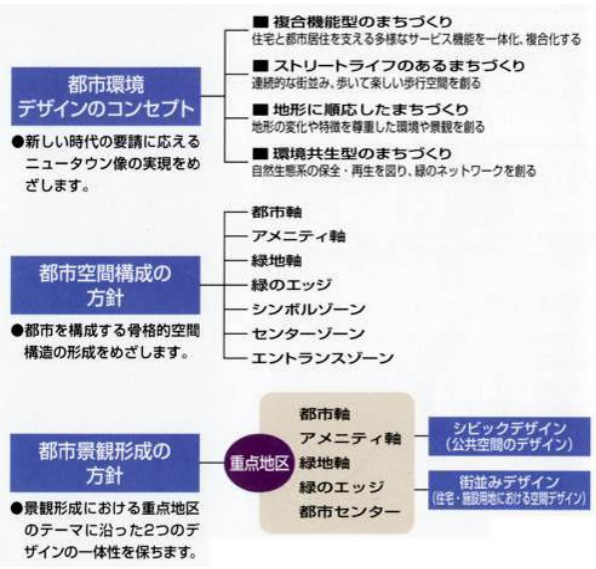
によって構成されている。

この都市環境デザインへの取組みは、プランニングとデザインが分離され、都市基盤と上部構造が切り離された従来のシステムではなく、都市基盤の計画（造成設計や道路設計）と建物の計画・設計を一体的、連続的過程としてとらえつつ、都市環境をトータルにデザインする新しいシステムの試みでもある。また、学識経験者や専門家の参画のもとに構成された都市環境デザイン推進組織は、リジットな理念のもとに、一貫した姿勢で長期に及ぶこの新都市の計画、デザインに取組んでいくための新しい体制、システムづくりをも意図したものである。

なお、2004 年に都市再生機構が発足し、ニュータウン事業の早期終結の方針のもとに計画の見直しが行われ、2013 年、東部地区（367ha）は機構の事業施行区域から除外された。その後、東部地区では民間事業者による物流拠点等の事業用地としての開発計画が進められている。



国際文化公園都市基本設計（1993）



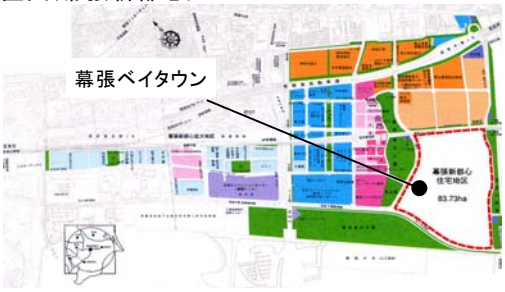
都市環境デザイン基本計画（1998）の構成

アメニティ軸デザイン（1999）

アーバンコアゾーン・デザイン指針（2004）

幕張新都心住宅地（1987～）

位置図(幕張新都心)



基本計画
(1988 年 11 月)

事業計画(イメージ図・
1990 年 10 月)

計画フレーム・土地利用計画(2001 年 3 月)

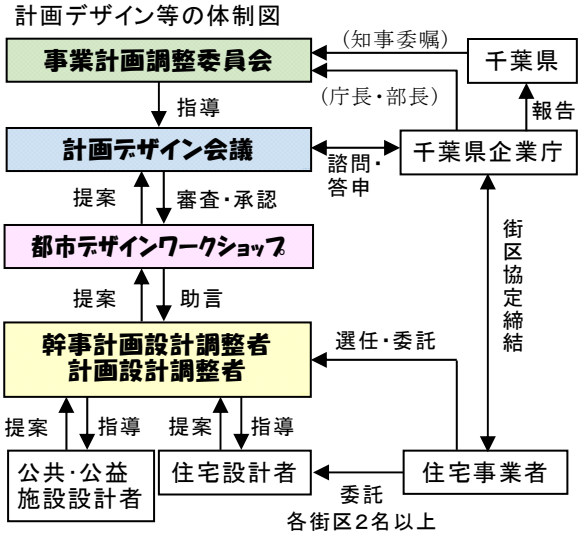
面積	約 84ha
人口	約 26,000 人
戸数	約 8,900 戸

土地利用面積表

土地利用		面積(ha)	比率	備考
宅地	住宅用地※	38.83	46.4%	全 31 街区
	公益施設用地	8.13	9.7%	
	リザーブ用地	7.28	8.7%	
	小計	54.24	64.8%	
公共	道路	17.62	21.0%	
	公園	8.42	10.1%	10 箇所
	緑地	3.45	4.1%	
	小計	29.49	35.2%	
合計		83.73	100.0%	

※企業庁保留地含む

計画デザイン等の体制図



(5)幕張新都心住宅地(幕張ベイタウン)

幕張新都心住宅地（83.7ha、以下「幕張ベイタウン」という。）は千葉県企業庁が海浜ニュータウンの一角に整備した幕張新都心（522.2a）を構成する大規模都市型住宅地である。

1967 年に構想された海浜ニュータウンは、千葉市稲毛、検見川及び幕張の埋立地を中心とするエリアに展開する住宅都市で、急激な都市化に対応する人口の受け入れと相応の商業・業務機能の導入を目指した。1973 年の稲毛地区高洲第一団地入居を皮切りに住宅供給が進められる一方、幕張地区が同年度、千葉県の総合計画において幕張新都心に位置づけられた。

幕張新都心の計画は当時の社会経済状況の変化を受けて見直しが重ねられた。最終的には、1983 年の千葉新産業三角構想（幕張新都心、上総新研究開発都市、成田国際空港都市）、さらに 1986 年の第 4 次首都圏基本計画に基づく業務核都市構想（横浜・川崎、浦和・大宮、立川・八王子、千葉）を受けて、強力な新都心の実現に向けた取り組みが本格化した。

リーディング・プロジェクトとなったのは、1989 年の幕張メッセのオープンである。続いて 1990 年には JR 京葉線が全線開通し、海浜幕張駅前に幕張テクノガーデンが竣工し、プロ野球の千葉ロッテマリーンズが後に本拠地とする千葉マリンスタジアム（現在の QVC マリンフィールド）がオープンした。

幕張ベイタウンは、従来の郊外型住宅団地の空間構成を脱却し、新都心に相応しい街並みと賑わいを持った都市型住宅地の形成を目指した。1988 年に基本計画に着手し、1990 年に事業計画がまとめられた。当社は計画のスタート時点から参加し、基本計画を検討し取りまとめるとともに、事業計画においても土地処分・住宅供給計画及び公益施設整備計画を担当した。

幕張ベイタウンの事業・計画の特徴は、大きく 3 つある。

ひとつは、千葉県企業庁が地主として事業全体をリードする一方、具体の住宅事業は民間の 6 事業グループと公的住宅供給主体である住宅・都市整備公団及び千葉県住宅供給公社が実施する官民連携型協同事業（PPP）として進めたことである。この点で千葉県企業庁が果たした役割、注いだエネルギーは極めて大きいものであった。

ふたつ目は、このために都市デザインガイドラインを千葉県企業庁が策定し、空間計画、街並み計画の面で事業計画をきめ細かく補完するようにした。それとともに、事業計画調整委員会、計画デザイン会議、都市デザインワークショップ及び事業担当者会議（プロマネ会議）等の場を設けた。こうした環境のもと、都市デザイナーや建築家の自由な発想を活かすべく、計画・設計内容について協議、調整が関係者間で繰り返され、新しく、かつ魅力的な住宅地の形成に結実した。

三つ目は、都市型住宅地を実現するために中層沿道型住宅を導入・実現したことである。住宅の南面志向への拘りを捨て、かつ日影規制等をクリアする街路及び建築形態を創り出した。

これによって、住棟と街路の近接性を強く保ち、加えて１階部分への積極的、計画的な施設導入を図ることで、住宅地内の公共空間に街らしい賑わいを生み出すことに成功した。「住宅で街をつくる」という、関係者一同が当初から心に抱いていた基本的な目標がほぼ実現することとなった。

計画・設計作業をチェックし、内容の調整と深化、そして最終的な承認を行った計画デザイン会議は、1991 年にスタートし 2012 年に最後のＳＨ２－②③街区の承認を行うまで続いた。

当社は同会議の事務局作業を担うとともに、同会議に先立つ都市デザインワークショップを主催した。都市デザインワークショップでは、事業計画調整委員及び各事業グループの設計を率いる計画設計調整者と協同して、設計案に対する都市デザイン面での詳細なチェック、調整を行った。この作業を通じて得られた知見に基づき、都市デザインガイドライン自体の内容も見直し、必要に応じて補充・修正作業を行った。

幕張ベイタウン事業の進め方には、これまでの大規模開発と大きく異なる点がある。これまでの開発では道路等のインフラ整備が完了してから建築の設計が始まることが一般的であった。このため建築はインフラに合せて作られた。幕張ベイタウンでは、道路・公園・公益施設等の整備と並行して住宅の設計を進めた。したがって、都市デザインの観点から双方の配置・形態・意匠のあり方を調整しながら計画・設計を進めることができ、調和が取れ、かつ魅力に富んだ街並みの形成が実現した。

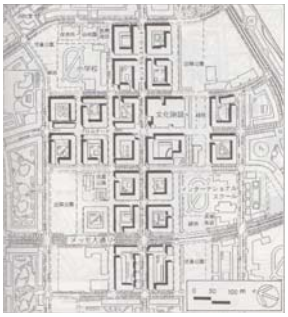
当社においても公園・緑地の全体基本設計や個別実施設計を国内外のランドスケープデザイン事務所と協同して実施した。その際にはトータルな都市デザインを構想し、周囲の住宅・学校・街路等に対して計画・設計上の具体的な要請を行いつつ、調和・連携に細かく配慮して計画・設計を進めた。

事業計画が策定された 1990 年頃は、住宅地の管理運営に関する具体的なイメージや仕組み・法制度等が社会的に確立されていなかった。事業計画には住宅地管理運営機構の設立を検討していくことが謳われているが、まだ実現していない。

当社は居住者へのアンケートやヒアリング等を実施して、住宅地の課題を探り、さらに 2006 年には商業施設、賃貸住宅、街路・公園等の公共空間、公共駐車場、地下埋設管路等の一元管理に向けて、民間事業者６グループの担当者と研究を行った。解決すべき課題は残されているものの、住民が主体になった一元管理方策について具体的な計画案を作成し、千葉県企業庁、公的及び民間住宅事業者、住民組織等にアピールした。

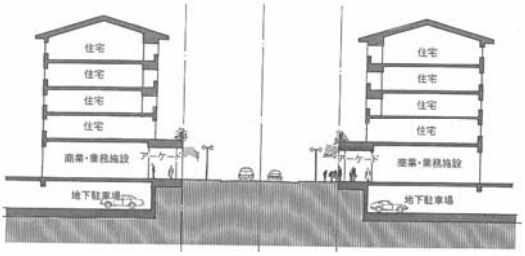
千葉県企業庁は 2016 年 3 月に廃止され、宅地は千葉県の管財部門に、公共施設は千葉市に移管される。分譲住宅はすでに管理組合ごとに管理されている。今後は、継続して安定的に住宅地の環境やコミュニティを維持・保全し、円滑で良質な管理運営を続けていくために、前述した住宅地管理運営機構等の一元的組織の早急な設立が求められている。

インナータウンのイメージ

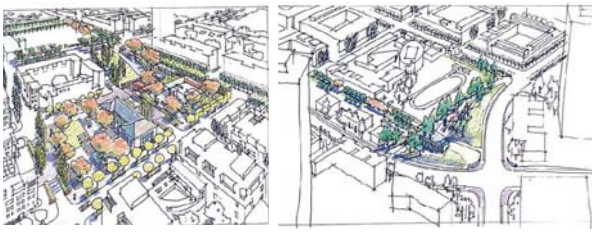


沿道型住棟の壁面構成・デザイン

道路標準断面図（美浜プロムナード）



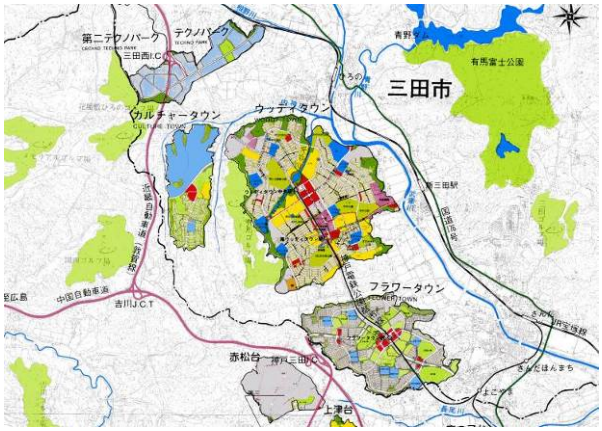
公園・緑地基本計画



全体の配置及び土地利用図（2015 年時点）

街並み

“神戸三田”国際公園都市
カルチャータウン（1988～）



カルチャータウン位置図

住宅地
全体計画

ワシントン村基本設計

（6）”神戸三田”国際公園都市･カルチャータウン

神戸市北部から三田市にかけての丘陵地に展開する”神戸三田”国際・公園都市（2,097ha、計画人口約 142 千人）の一角を占めるカルチャータウン（150ha、計画人口 6 千人）は、兵庫県施行の新住事業として 1971 年に認可を受けたが、1982 年、当初の住宅地計画が「北摂学園都市構想」として大幅に見直された。地区の北部に関西学院大学キャンパスが進出を決定したことを受けて 1986 年に都市計画変更し、本格的に造成工事が開始された。これとともに、県は南部の住宅地ゾーンについても従来のまちづくりとは一線を画す個性的で高水準のまちづくりを検討することとなった。折しも兵庫県と米国西海岸のワシントン州との姉妹関係が 25 年の節目を迎え、貝原、ガードナー両知事による経済・文化交流をさらに発展させようという発意から、ワシントン州からの輸入木材を用いた「ワシントン村」の建設が構想された。県はこれと同時に兵庫県産材による高水準の住宅地建設を行う方針をたて、1988 年に兵庫県・ワシントン州の協力体制のもとに「兵庫村・ワシントン村」プロジェクトが開始された。

当社は兵庫県のプロポーザルで選定され、ワシントン州の建築家、造園家との協力のもとに、カルチャータウン住宅地ゾーン（76ha）の全体計画、兵庫村・ワシントン村の基本設計、ランドスケープデザイン、住宅設計指針の策定等をすすめ、さらに兵庫村・ワシントン村の維持管理システムの検討と実施計画の策定を行うなど、一連の計画策定を行っている。

住宅地の計画は、地区全体を「公園都市を象徴する”緑溢れるまち”」、ワシントン村を「ワシントン”森と湖のまち”」、兵庫村を「北摂の自然を感じさせる”季節感溢れるまち”」として位置づけ、このテーマに沿ってデザインを展開している。

ワシントン村の計画は、ワシントン州産木材による輸入住宅を導入し、住宅デザイン、建築技術、ランドプランニング、ランドスケービング、さらには住宅地の維持管理を含めた住様式など、高品質のアメリカ式住宅開発のあらゆる側面を活かすことを目指している。

このワシントン村のプランニング、デザインにおいては、

- 緩やかな曲線道路の導入と視覚的効果に配慮したアメニティ空間の配置による質の高いストリートスケープの形成
- 広幅員（10.0m）区画道路の導入、ゆとりのある宅地規模（平均約 500 ㎡）、十分なセットバック距離、フロントヤード（3～6m)の確保、緩やかなスロープ造成の導入、垣根のない芝生を中心とした外構デザイン等による特色ある景観の形成
- クルドサックパターンの採用による身近なコミュニティの形成、多様なアクセスタイプの導入や植栽計画の変化によるコミュニティ空間の個性化
- 多様な住宅タイプ（一戸建、ゼロロットタイプ、２戸建）の導入とその適切な配置による変化のある景観形成

など、アメリカ西海岸の住宅地を特色づけるランドプランニング、ランドスケービングの手法を導入している。

一方の兵庫村では、兵庫県産木材の活用を基本に、

- 近代和風木造住宅による町並み形成
- 宅地内緑化が可能となる宅地規模（平均 340 ㎡）の確保、街の共有の資産としてのセットバック緑地、「緑化ゾーン（幅 2.5m）」の創出
- 街の骨格を形成する「緑の軸」、歩車共存道路歩行者専用道路の緑地と沿道宅地の緑化ゾーンが一体となった広がりのある緑地空間の創出
- 北摂の自然、里山風景と四季の変化を豊かに感じさせる緑化・植栽計画
- 自然素材によるランドスケープデザイン

等の手法によって町並みを形成している。

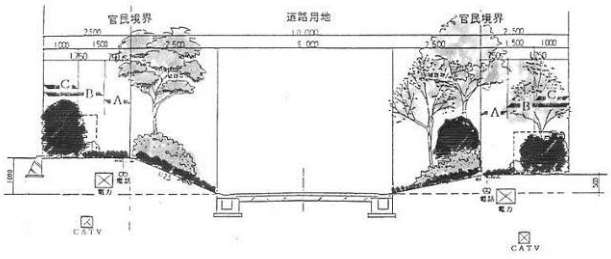
格調高く美しい町並みを目指す兵庫村・ワシントン村において、全地区の無電柱化は不可欠の条件であった。兵庫県と関西電力との協議が重ねられ、民有地内に管路埋設帯（1.5m）を設け、これに地上権を設定してケーブルを埋設する手法を採用することで、全域の無電柱化が合意された。地上権は CATV を管理する(株)北摂コミュニティ開発センターが設定、使用権を関電、NTT に貸与するシステムとしている。

兵庫村・ワシントン村の事業は、兵庫県とホームビルダーの共同分譲方式によって実施されている。このため住宅地の設計にあたっては、通常の宅地造成における基本設計、実施設計の間に、緑化・修景設計（詳細基本設計）のプロセスを導入し、公共空間（道路等）と宅地の前庭空間(Front-Yard)のランドスケープデザインを一体的に行い、また住宅建設基準（デザインガイドライン）を作成しでホームビルダーへの指針とするなどの試みを導入した。

また高水準の街並みを将来にわたって維持するために、「全ての住民が環境を共有し、共同で環境を守り育てるまち」を基本とする維持管理システムを導入した。コミュニティの基礎的な単位となるビレッジ(120～200 戸）ごとにビレッジセンター（集会所）を管理共有物として、区分所有法に基づく団地管理組合を設立し、管理組合規約、街並み保全協定、緑化協定、共同管理協定等によって管理運営をすすめていくこととしている。特にまちの共有の資産として位置づけられる宅地内の緑化ゾーン（兵庫村 2.5m、ワシントン村 2.5～4m)については、統一的な緑地景観を適切に維持するために、管理作業を定期的かつ統一的に実施するものとし、これを緑化ゾーンの共同管理に関する協定として定めている。

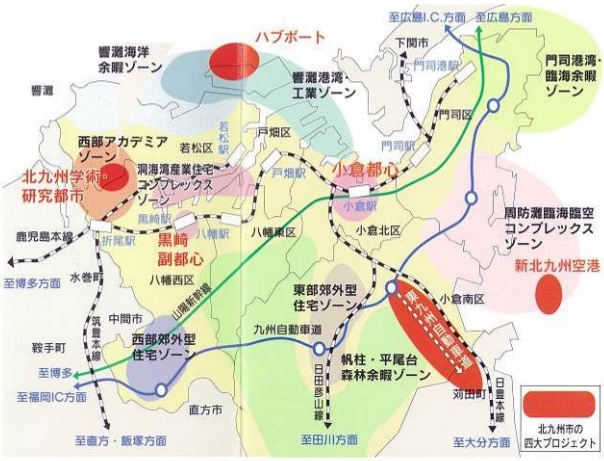
兵庫村・ワシントン村ともに 1992 年３月に街開きが行われた。その後実施した居住者意識調査では、質の高い街並み景観は特に高く評価されている。また、住民の環境を守り育てる活動も活発に行われている。街の共有の資産としての緑化ゾーンの創出と全域無電柱化という画期的な成果によって、当地区は 1993 年に(財)都市緑化基金と読売新聞社の主催する「緑の都市賞」を受賞した。

兵庫村基本設計

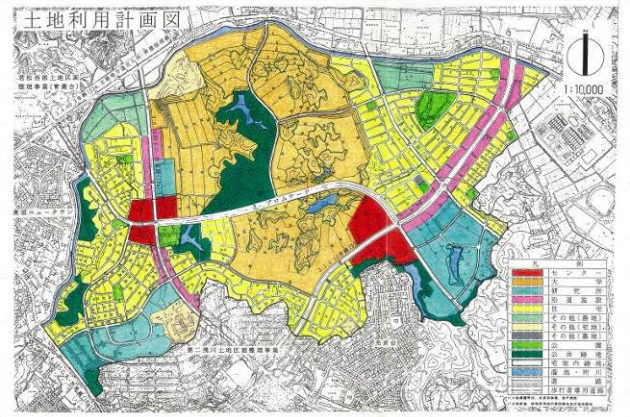


緑化ゾーンと管路埋設帯（兵庫村）

北九州学術・研究都市（1987～）

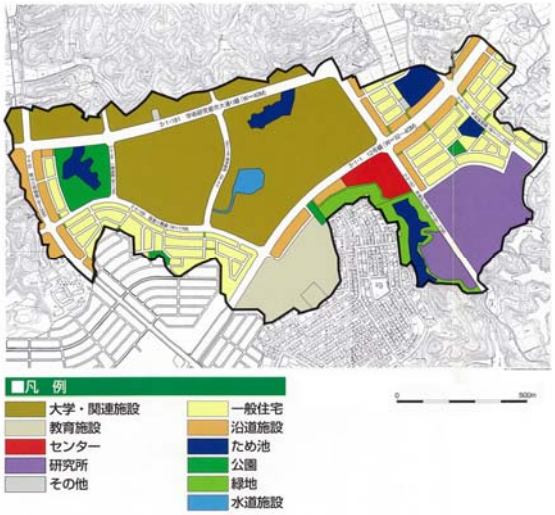


北九州市4大プロジェクトと学術・研究都市の位置



北九州学術・研究都市基本計画 1991

北九州学術・研究都市整備事業



北九州学術・研究都市南部地区基本計画 1993

(7)北九州学術・研究都市

1901（明治 34）年の官営八幡製鉄所の創設以来、製鉄、重化学工業を中心とする産業都市として発展してきた北九州市は、高度経済成長期の終焉とともに構造不況に苦しむことになった。1987 年、「鉄冷え」のさなかに就任した末吉市長は、翌年「北九州ルネッサンス構想」を策定、そのなかで目指す都市像の一つとして「未来を開くアジアの学術・研究都市」を掲げ、「学術・研究都市づくり」を重点的な政策として位置づけた。学術・研究の振興によって北九州市の技術水準を飛躍させ、再びモノづくりの街として市勢を浮揚させる狙いがあった。1989 年に「北九州学術・研究都市基本構想」が策定され、以後数次にわたって検討が加えられた後、1997 年に「北九州学術・研究都市における新大学構想－国・公・私立大学の集積と連携による新しい大学の実現に向けて－」と題する報告書で都市建設構想の骨格がとりまとめられた。その内容は、「先端科学技術に関する国・公・私立大学を一つのキャンパスに集積し、共通の理念と方針のもとに互いに連携しながらアジアの中核的学術研究拠点を目指す」というわが国でも初めての試みで、北九州市に蓄積された技術を基盤にしながら、「環境」と「情報」分野を中心とする大学、研究機関の集積を図ることとしている。

北九州学術・研究都市区域は、若松区西部及び八幡西区北西部にまたがる丘陵地（約 335ha）に設定され、学術研究機関（昼間人口 12,000 人）の集積とあわせて、約 4,000 戸の住宅建設を計画している。都市基盤整備は、３期に分けて段階的に進める計画で、第１期（南部地区、121ha）は住都公団施行の土地区画整理事業（1995～2006）、第２期（北部地区、136ha）は北九州市施工の土地区画整理事業（2002～2014）によって実施されている。

当社は、北九州市の委託を受け 1987 年からこの北九州学術・研究都市計画の基礎調査、基本構想、基本計画及び第１期開発地区の基本設計等、一連の計画策定を行い、また住都公団施行地区の基本計画策定を担当している。

2001 年４月、北九州学術・研究都市がオープンした。第１期開発地区の約 35ha の大学ゾーンに北九州市立大学国際環境工学部、九州工業大学大学院生命体工学研究科、早稲田大学理工学総合研究センター九州研究所、海外からは英国クランフィールド大学北九州研究所、GMD ドイツ国立情報処理研究所、そして福岡県リサイクル総合研究センターが開設された。また、産学官が手を組んで研究を進める中核施設「産学連携センター」及び「学術情報センター」も活動を開始した。さらに、北九州学術・研究都市の一体的な運営と北九州地域の産学連携を支援する組織として、（財）北九州産業学術推進機構が設立されている。

現在（2014 年）、この北九州学術・研究都市では 16 の研究機関とともに 49 社の研究開発型企業等が進出し、約 3,000 人の学生、教員、研究者が活動を行っている。

（8）広島西部丘陵都市（ひろしま西風新都）

広島市の中心部から北西 5～10km の丘陵地帯で約 4,570ha の規模（広島市のデルタ市街地とほぼ同規模）を有する広島西部丘陵都市の建設がすすめられている。

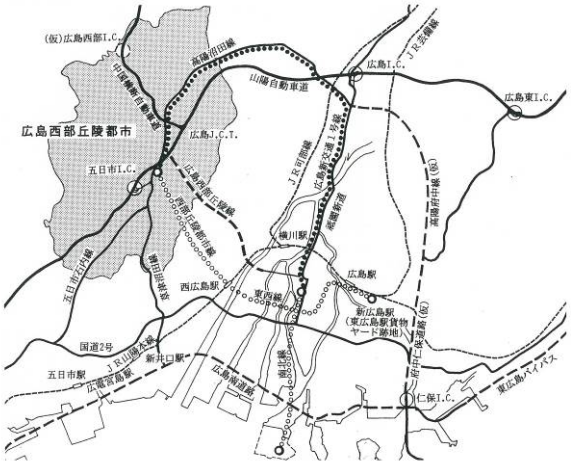
広島市西部、安佐南区沼田地区、佐伯区石内地区では、1960 年代後半から民間事業者が用地取得をすすめるなど、開発圧力が高まったが、1975 年に広島県は都市基盤が未整備であることを理由に開発を凍結していた。その後、1980 年に政令指定都市に移行した広島市が、地域一帯の整備のあり方について検討を加え、市域に残された唯一の開発適地であるこの一帯で、「住み、働き、学び、憩う」複合機能を備えた人口 10 万人規模の『総合自律都市』を建設する方向を打ち出した。広島市の都市構造を一点集中から多心型へ転換するという基本的な考え方のもとで、計画的な宅地の供給、産業構造の高度化・多角化及び都市機能の充実強化など、市の抱える課題に対応した新たな都市拠点を形成する狙いがあった。市は「広島西部丘陵都市建設基本計画」（1986）、「広島西部丘陵都市建設実施計画」（1989）をとりまとめ、民間事業者との間で新たな開発利益還元方式に基づく負担ルールについて基本合意に達したことから開発の凍結を解除、1990 年に民間の都市開発事業が着手された。1994 年には広島市立大学が開校、広島市中心部と新都市を結ぶ新交通システム（アストラムライン）が開業、そして本都市でアジア競技大会が本都市で開催されるなど、本格的な都市建設が開始されている。

都市内の丘陵部の 16 の地区（計画開発地区、1,196ha）で民間事業者等による開発がすすめられ、平地部には地域住民が主体となって整備（組合土地区画整理）を図る計画誘導地区（790ha）が位置づけられ、あわせて 1,986ha の開発整備地区で地域住民、民間事業者、広島市が相互の役割分担のもとに事業をすすめている。計画開発地区は、それぞれが住宅地区、学研地区、業務地区、工業地区、流通地区として位置づけられ、都市機能導入の面でも役割分担が行われている。

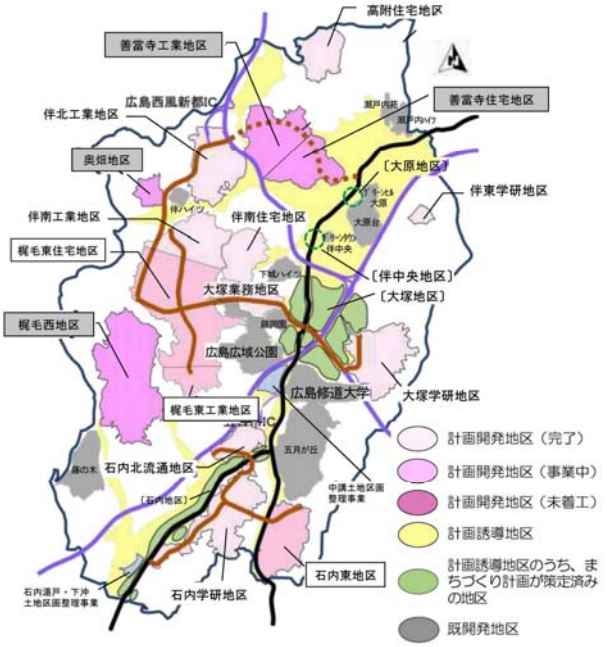
この広島西部丘陵都市は、典型的な公民連携型の都市づくりであるが、広島市が新都市共通の基盤であり同時に開発促進に資する根幹的な都市インフラの整備を先行的、計画的に推進し、民間事業者はこれによる開発利益の一部を公共還元するという独自の負担ルールに基づいてすすめられている点に大きな特徴があり、これによって始めて計画的な都市建設が実現可能になったと言える。

1992 年、都市建設が始動期から新たな成長・発展期を迎えるにあたって、市と民間事業者で構成する広島西部丘陵都市建設推進協議会は、中長期を見据えた新たな総合計画（グランドプラン）の策定に着手した。当社は、この「広島西部丘陵都市建設総合計画」の策定チームに参画し、都市理念、都市像、都市建設目標の再構築、都市機能計画及び都市形成方策及び都市の管理運営計画等の部門を担当している。

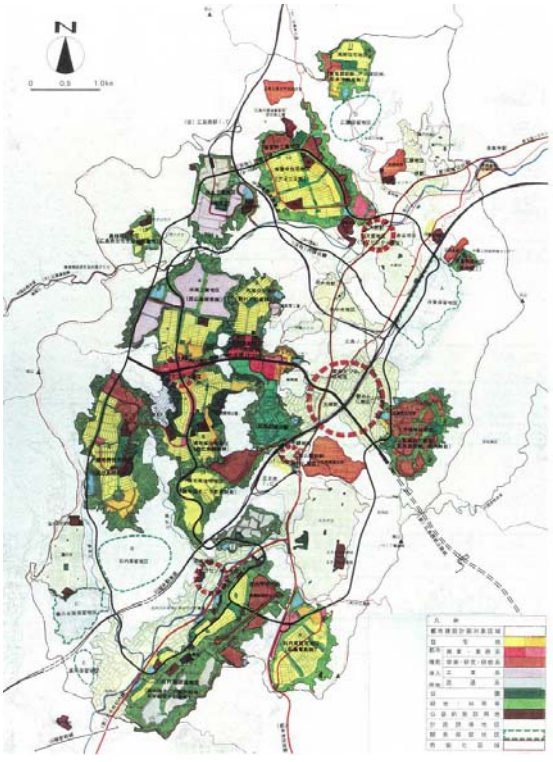
広島西部丘陵都市（1992～）



広島西部丘陵都市位置図

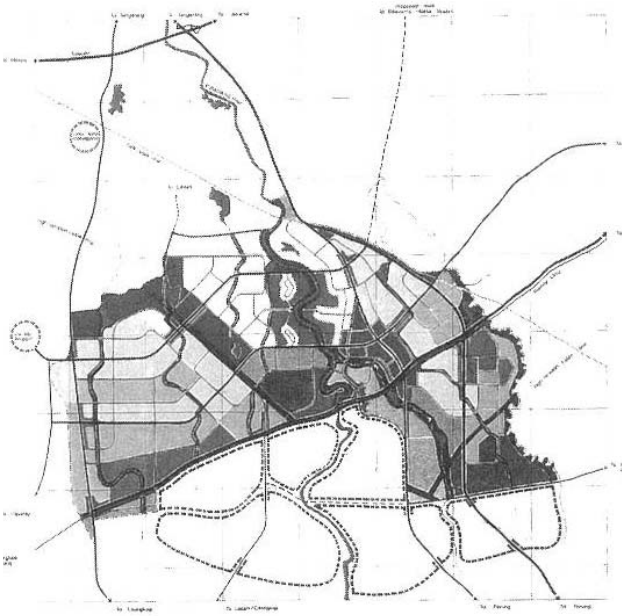


広島西部丘陵都市の概要（2013）



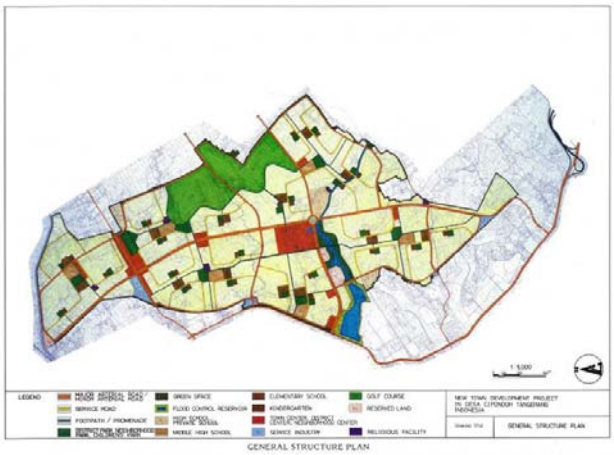
広島西部丘陵都市建設総合計画 土地利用計画図

セルポン・ニューシティ（1985）

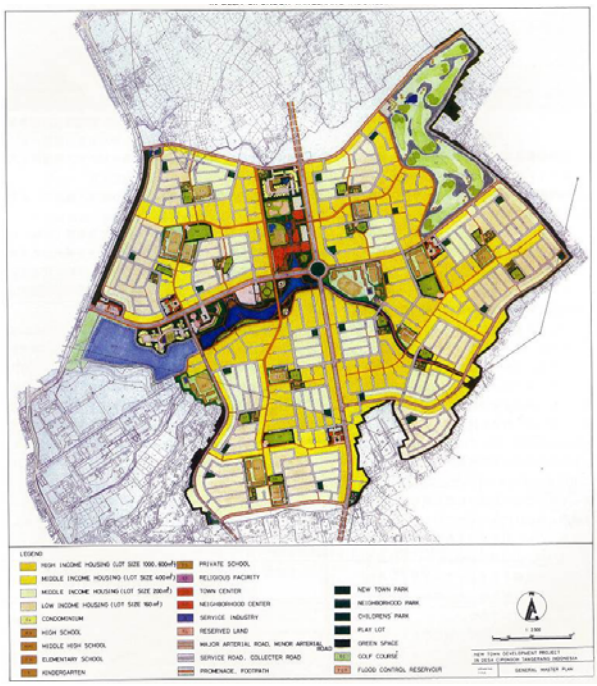


セルポン･ニューシティ土地利用計画図

タンゲラン・ニュータウン（1984～85）



タンゲラン･ニュータウン マスタープラン



タンゲラン･ニュータウン中心部基本計画

(9)セルポン･ニューシティ(インドネシア)

セルポン・ニューシティの構想は、インドネシアのディベロッパーや大企業十数社で構成する共同企業体ブミ・セルポン・ダマイ社の依頼によるもので、1984 年世界各国約 20 社のコンサルタントの企画提案からパシフィック・コンサルタント・インターナショナル、日本設計、ＪＣＰと当社のグループが選定された。

ジャカルタ市の西南約 20km に展開する面積約 7,000ha の地域を新都市として開発整備する構想で、計画人口は数十万人と想定されている。

世界でも例の少ない規模を持つこの新都市の建設は、ジャカルタの急激な人口増や都心部の混乱を解決する有力な方策として浮上したもので、第２ジャカルタとでも言うべき、ジャカルタの副都心機能を持つ都市として構想されている。

開発の性格は、新都市とジャカルタを結ぶ交通機関の整備の進捗等によって大きく左右されるため、様々な段階や可能性を考慮しつつ計画策定を行っている。

(10)タンゲラン･ニュータウン(インドネシア)

タンゲラン・ニュータウンは、インドネシアの首都ジャカルタ市の西方約 15km の丘陵地帯に計画されたもので、パシフィック・コンサルタント・インターナショナルと当社の企画提案が事業主体のモダン・フォト社に採用され、計画の策定を行うこととなり、土地利用計画を中心とするマスタープランの作成を当社が担当した。

計画規模は開発面積約 500ha、計画人口約５万人で、それまでインドネシアで計画されたニュータウンとしては最も大規模なものの一つであり、かつ高水準のニュータウンとして企画された。

計画にあたっては，日本で培われたニュータウン計画技術を活用すると同時に、インドネシアにおけるコミュニティ構成のあり方や，施設の体系、規模、分布等の諸実例を検討して、インドネシア社会に適合したニュータウンの実現に取り組んだ。

5．ニュータウン事業の収束・ニュータウン再生の始動期（1995～）

1990 年代後半以降、わが国は長く続いた人口増加が終焉に向かい都市の拡張も急減速するなど、都市化社会から都市型社会への歴史的転換期を迎えた。都市政策も都市の拡大から集約型都市構造の実現へと大きく転換し、ニュータウン政策も収束期を迎えた。一方でこの時代、千里をはじめとする初期のニュータウンでは初期入居から 30 年以上を経過して、高齢化の進展と合わせ住宅や都市施設の老朽化がすすむなど、様々な面でオールドタウン化の問題が顕在化し、いよいよ「ニュータウン再生」への取り組みが開始されることとなった。

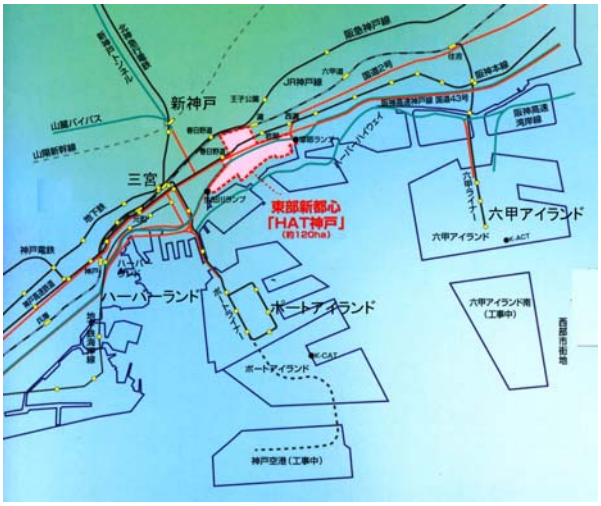
当社はこの時期、多摩ニュータウン、関西学研都市、国際文化公園都市において事業収束あるいは事業中止に伴う計画見直し等一連の業務を担当するとともに、千里、明舞、泉北、多摩ニュータウンなどで、ニュータウン再生の計画に参画している。また一方では、都市化の著しい中国やベトナムなどで一連の海外ニュータウンプロジェクトに取り組んでいる。

（1）神戸市東部新都心（HAT 神戸）住宅地

1995 年 1 月 17 日早朝に兵庫県南部を襲った阪神・淡路大震災は、死者 6,400 人余りという未曾有の被害をもたらし、わが国の都市の脆弱さを痛感させた。当社は、発災直後から兵庫県、神戸市、住都公団などに協力し、数多くの復興プロジェクトに取り組んだ。なかでも神戸市東部新都心（HAT 神戸）は、神戸市の震災復興を先導するシンボルプロジェクトとして位置づけられ、県、市、公団の復興住宅を一体として組みこんだ重点プロジェクトであった。当社は、震災発生以前から東部新都心の住宅地計画に参画していたが、震災発生後は新たな位置づけと条件のもとで「東部新都心住宅地マスタープラン」を策定、また第一期「HAT 神戸・灘の浜」地区の基本設計を担当した。

神戸市都心部の東側、中央区と灘区にまたがる臨海部に位置する東部新都心（約 120ha）の一帯は、明治後期以来製鉄業をはじめとする産業拠点として神戸経済の一翼を担ってきたが、産業構造の変化等によって生産機能の低下、遊休地化がすすみ、その土地利用転換が急務となっていた。都心に近接するこの地区は、神戸の中央都市軸に隣接し、優れた交通アクセス条件とウォーターフロントのアメニティにも恵まれている。こうした状況を踏まえ、神戸市は 1991 年の「都心整備構想」において、この地区を新都心として位置づけ、「神戸経済を先導する知識集約型新都心の形成」をめざす方針を明らかにした。1993 年 9 月には、「神戸市東部臨海部土地利用計画策定委員会」による具体的な整備計画が公表された。しかし、阪神・淡路大震災によって市街地の大半が壊滅的な被害を受けたことから、市街地の復興、特に失われた恒久住宅の緊急かつ大量の供給の受皿となるプロジェクトの推進が求められることとなった。このため神戸市は 1995 年 6 月の「神戸市復興計画」において、東部新都心を「市街地復興の先導的役割を担うシンボルプロジェクト」として位置づけ、早期の事業化を図ることとなった。

神戸市東部新都心住宅地（1995～）



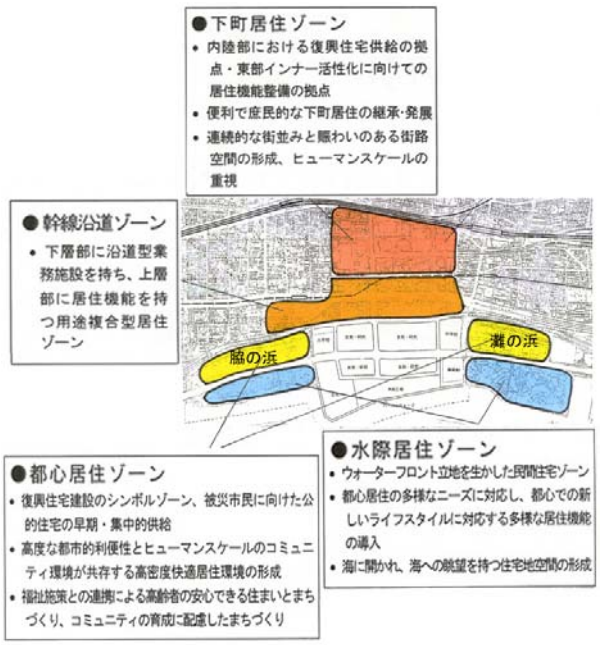
東部新都心位置図

東部新都心土地利用計画（神戸市復興計画）

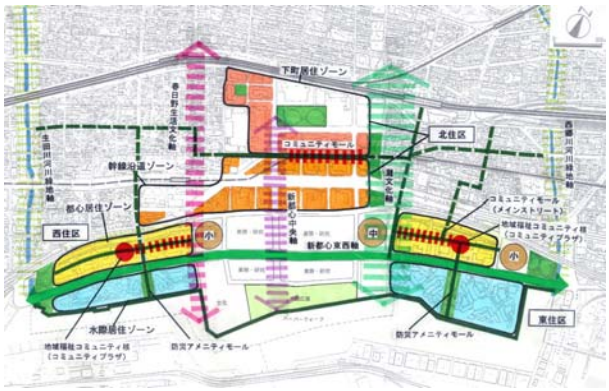
東部新都心事業概要

（計画フレーム）
地区面積　約　120ha
居住人口　約　30,000 人（計画戸数　約　10,000 戸）
従業人口　約　40,000 人
利用人口　約 150,000 人

（事業手法）
土地区画整理事業　　臨海部　約　75ha
住宅市街地整備総合支援事業　約 168ha（周辺を含む）



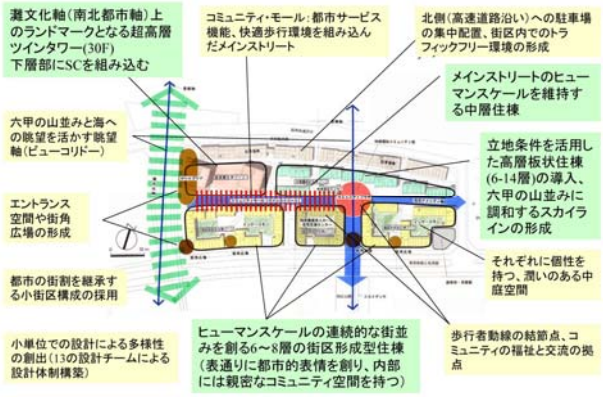
住宅地のゾーニングおよび整備方針



住宅地構成図

空間構成のイメージ

住宅地基本計画図



灘の浜地区空間形成コンセプト

灘の浜地区完成写真

「神戸市震災復興計画」においては、それまで約 5,700 戸としていた住宅建設戸数を約 10,000 戸とするなど、新都心の計画フレームや土地利用計画が大幅に変更された。しかし、① 魅力ある水際交流空間の創出、② 周辺を含めた地域の活性化、③ 新都心の形成、④ 国際的拠点の形成、といった当初計画の基本方針は継承されている。また新都心地区の都市機能として、
① 業務・研究機能：WHO 神戸センター、関連業務・研究機能
② 文化・交流機能　：美術館等、教育、コンベンション機能
③ 居住機能：被災市民のための恒久住宅、新たな都心住宅
④ 防災拠点：水際広場（4.6ha）、プロムナード等
が導入されることとなった。

新都心の土地利用は、臨海部の中心部に業務・研究地区、文化・交流地区等の都心機能を集約し、その周辺に東、西、北の３住区の住宅地を配置する計画としている。これらの住宅地には、全体で約 4,200 戸の復興住宅が建設されることとなった。

当社が策定した「東部新都心住宅地マスタープラン」（1995.11）では、まず新都心における居住環境形成の目標として、① 真の都市的環境の創造、② 高齢社会に対応したまちづくり、③ 災害に強い安全・快適なまちづくり、④ 環境共生型のまちづくり、⑤ ウォーターフロントを生かしたまちづくり、の５点を掲げている。

また新都心の住宅地を立地条件に応じて
○ 下町居住ゾーン－内陸部のインナーエリア居住地
○ 幹線沿道ゾーン－浜手幹線（W=50m）沿道地区
○ 都心居住ゾーン－高層高密化が可能な住宅地の中心ゾーン
○ 水際居住ゾーン－ウォーターフロントに展開する住宅地
の４つのゾーンに区分し、それぞれの住宅地の整備方針、空間構成の方針、街並み形成ガイドライン等を提示している。

東西の都心居住ゾーン（灘の浜、脇の浜）では、兵庫県、神戸市の災害公営住宅、公団の被災者向け賃貸住宅あわせて約 3,100 戸の復興住宅が一体的に建設されることとなった。住宅地マスタープランにおいては、この都心居住ゾーンの空間計画が特に重要な課題となった。ここでは「真の都市的環境の創造」に向けて、① 居住機能とこれを支える都市的アメニティが一体となった用途複合型のまちづくり、② 高密度居住とヒューマンスケールの両立、③ 都市の生活空間としての豊かな街路、連続的な街並みの創出、④ 周辺市街地との連続性、一体性、都市の街割（街区構成）の継承、⑤ 街並みの調和と視覚的多様性の創出、を空間形成の方針として設定し、その具体的イメージを提示している。

当社は引き続き「HAT 神戸・灘の浜」（6.2ha, 1,900 戸）の基本設計を担当し、上記基本方針のもとに詳細な空間デザイン、住棟配置設計を行っている。その後この地区では 14 の建築・ランドスケープ事務所が参加してボレーション方式による実施設計が進められ、1998 年 4 月に初期入居が行われた。

この東部新都心住宅地の計画・設計は、幕張新都心住宅地とともに当社が取り組んだ「都市内ニュータウン（ニュータウン・イン・タウン）」の代表的なプロジェクトとなった。

（2）多摩ニュータウン：事業の集大成および再生

特殊法人等整理合理化計画（2001）の方針に基づき、公団業務の見直しが行われるなかで、公団の多摩ニュータウン事業は2005年度末までに完了させることが決定した。東京都もまた、ほぼ同時期（2003年度）に事業を完了することとした。

この時期、公団と東京都は40年間に及んだ多摩ニュータウン事業の集大成に向けての検討に取り組み、当社もこれらの調査に参画した。一連の調査では、多摩ニュータウンが熟成した住宅市街地、持続的コミュニティとして維持されていくための住み替えシステムのあり方や、今後の人口構成に応じたニュータウンにおける就業の場のあり方などについて、検討・提案を行った。また一方では、未処分の特定業務施設用地の土地利用転換や児童数減少に伴う教育施設用地の見直し、活用など、事業収束を円滑にすすめるための方策を検討している。さらに東京都の西部地区では、事業の最終段階となる16住区等の未処分地の事業を民間事業者中心に展開していくための事業化方策、土地利用計画等の検討を行った。

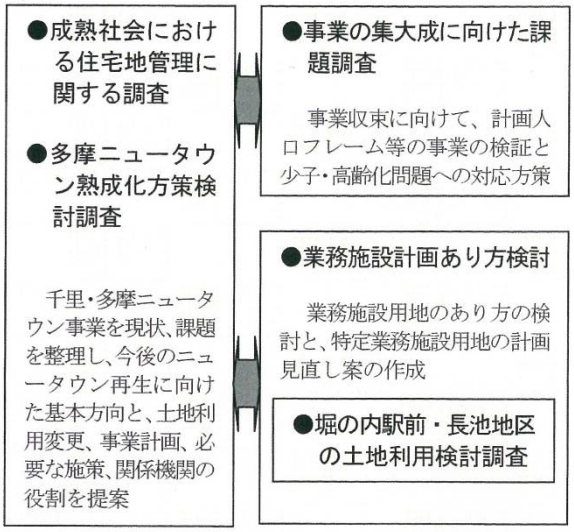
この多摩ニュータウンでも、多摩市域を中心とする初期建設エリアでは、千里ニュータウンと同様に人口減少、少子高齢化の進行、住宅や都市施設の老朽化など、オールドタウン化が顕著であることから、これらの地域を対象としたニュータウン再生への取り組みが開始された。多摩市は2013年度に「多摩ニュータウン再生プロジェクト」を立ち上げた。2013年7月、学識経験者、東京都、UR都市機構、多摩市で構成する「多摩ニュータウン再生検討会議」が設置され、「多摩ニュータウン再生方針」の策定が開始された。当社はこの検討会議に参加し、2013年度は再生に向けた視点や目標、目指すべき都市構造のイメージ、再生に向けた取り組み方針と実現に向けたロードマップなどを盛り込んだ「多摩ニュータウン再生シナリオ」の策定に協力した。また2015年度には、第一次入居地区（諏訪・永山地区）を対象とする「まちづくり計画」に着手した。

「ニュータウン再生シナリオ」の検討においては、まず再生の目標と目指すべき都市像を設定している。再生の目標については、今後幅広い世代の価値観やニーズに応え、誰もが住み続けられる持続可能なまちの実現に向け、ニュータウンに関わる多様な主体が連携し、継続的にまちづくりを展開していくことが重要であることから、「ニュータウン建設から持続可能なまちづくりへ」という方向で再生を進めることとし、この目標のもとに４つの目指すべき都市像を掲げている。

また、多摩ニュータウン（多摩市域）の都市構造のイメージとして、『近隣住区を活かしたコンパクトな都市構造への再編』を目指すこととしている。当初計画で採用された近隣住区システムの特徴を活かしつつ、駅周辺への多様な都市機能の集積を進める等によってよりコンパクトで持続可能な都市構造を実現するねらいがある。

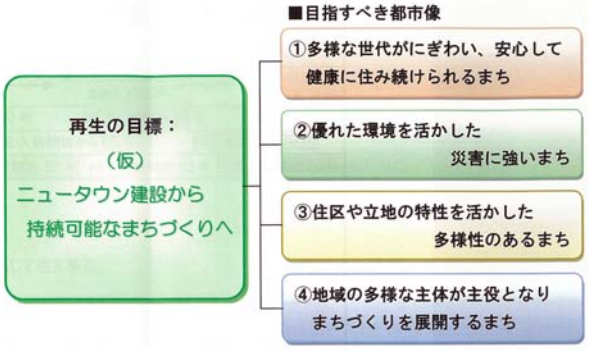
多摩ニュータウンの再生計画は緒に就いた所で、今後さらに具体的なプロジェクトの検討へと移行していく。

多摩ニュータウン事業集大成に向けた取り組み（2000～）

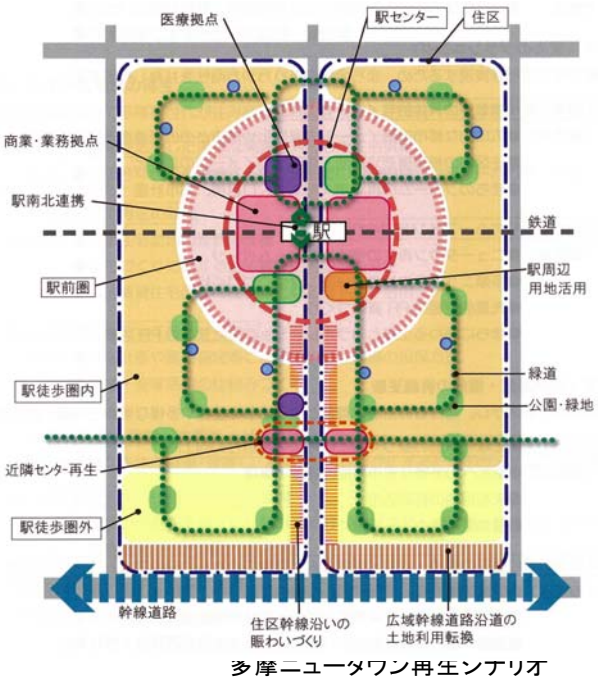


多摩ニュータウン再生（2013～）

ニュータウン再生の目標と目指すべき都市像



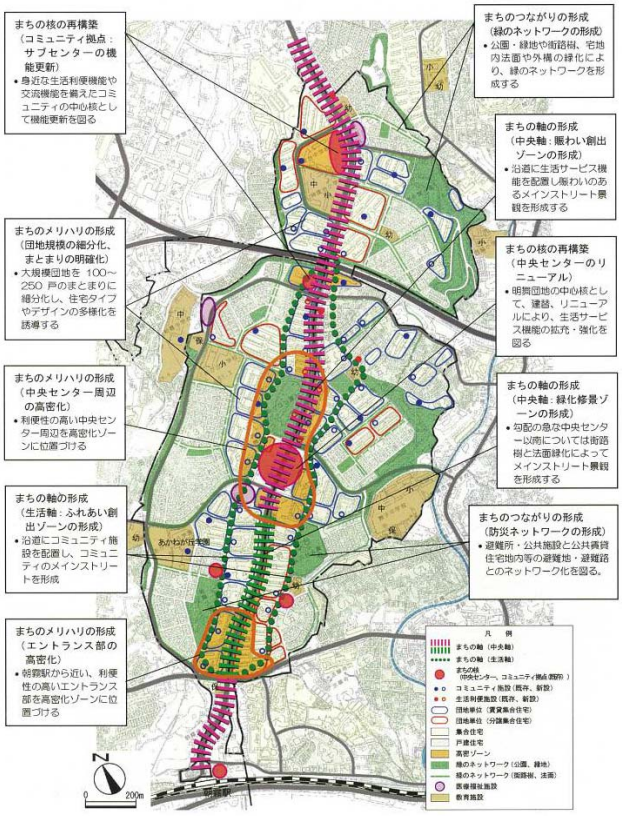
都市構造の再編イメージ



多摩ニュータウン再生シナリオ

明石舞子ニュータウン再生（2002～）

まちづくりワークショップ概要



「まちの構造」再生方針図

(3)明石舞子ニュータウン再生

千里ニュータウンとほぼ同時期に建設された明石舞子ニュータウンでも、初期入居から 40 年が経過し、少子・高齢化やライフスタイルの変化、住宅の老朽化、生活サービス施設が社会ニーズに合わなくなるなど、様々な課題が顕在化している。また一方では、公共賃貸住宅をはじめ、分譲マンション、戸建住宅、地区センターなど、各主体による再生事業がそれぞれに動き始めようとしている。このため、団地の将来像や再生の方向について各事業者が認識を共有するとともに、個々の再生事業が計画的・効果的に行われるように、関係者による相互調整の場を設け、行動計画を明らかにすることが求められることとなった。

このような背景のもとで、兵庫県は学識経験者、専門家、公的事業主体、行政等による「明舞団地再生検討委員会」を設置し、「明舞団地再生計画」を策定することとなり、当社も参画してこの計画のとりまとめを担当することとなった。

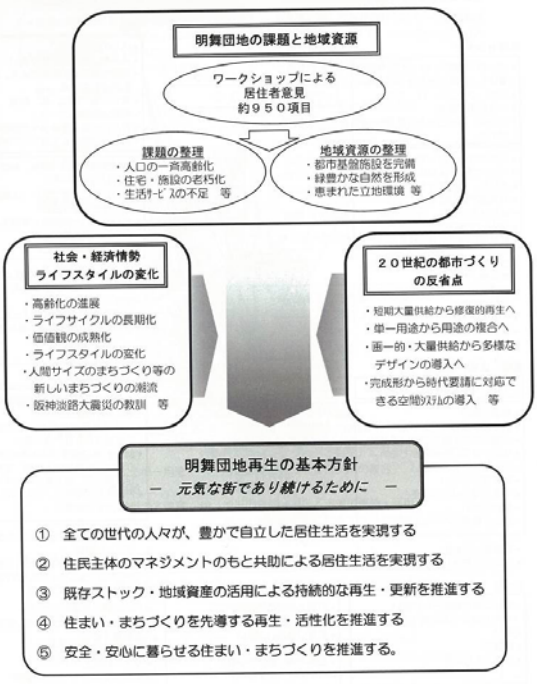
「明舞団地再生計画(2004.3)」は次の３部構戒になっている。

- 団地再生の基本方針
- 団地再生ビジョン：街の将来像・目標像の実現化指針
- 団地再生アクションプログラム：概ね 10 年間に具体的に取組む再生事業計画

計画策定にあたっては、前後４回のワークショップを開催し、居住者から示された約 950 項目の意見・提案を基本方針及び再生事業計画に反映させている。また今後、社会情勢の変化・要請等を反映させながら、再生事業を機動的かつ柔軟に推進するため、居住者や行政、住宅事業者、ＮＰＯ等が連携した「包括的検討組織」の提案を行っている。

その後明舞団地では、この「明舞団地再生計画」に基づき、再生に向けた様々な取組みが進められている。

明舞団地再生方針



(4)千里ニュータウン再生

1962 年に初期入居が行われた千里ニュータウンでは、約 40 年を経た 21 世紀初頭からニュータウン再生への取り組みが本格的に開始された。2001 年に、大阪府をはじめ地元市の吹田市、豊中市、住宅事業者である都市公団と大阪府住宅供給公社、それに地区センター等の施設補保有・管理する(財)大阪府千里センターの 6 団体が「千里ニュータウン再生連絡協議会」を設置し、ニュータウン再生に向けての協調的な取り組みをスタートさせた。吹田・豊中の両市も、この頃から独自のニュータウン再生ビジョン、まちづくり指針の作成への取り組みを開始した。また 2003 年には、ニュータウン再生を牽引するタウンセンター再生プロジェクト「千里中央地区再整備事業」の検討が開始された。公共賃貸住宅の建替事業に関しては、大阪府住宅供給公社が 2005 年から、大阪府営住宅が 2007 年から、本格的に事業を開始している。

そうしたなかで、当社は地元自治体に協力し、「千里ニュータウン再生ビジョン推進事業調査」(吹田市)、「千里ニュータウン住宅地再生に向けた提言」、「千里ニュータウン今後の土地利用の考え方」の策定（豊中市）などに取り組んできた。

吹田市の「千里ニュータウン再生ビジョン推進事業調査」（2004-05）では、2003 年に市が策定した「吹田市千里ニュータウン再生ビジョン」を推進するための方策を検討するとともに、近隣住区ごとに地域住民・関係者が再生計画について議論をすすめるための「たたき台」となる「住区再生プラン（案)」をとりまとめている。

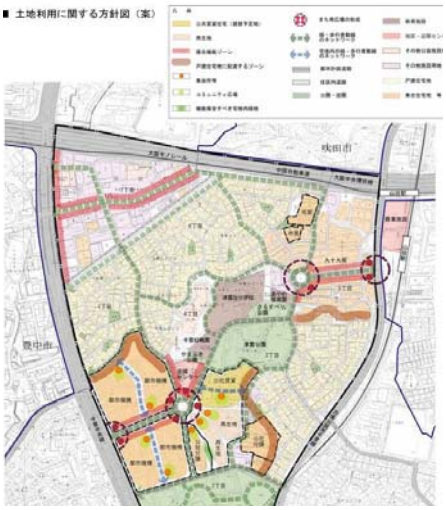
「千里ニュータウン住宅地再生に向けた提言」（豊中市・豊中市政研究所、2002）は、ニュータウン再生について住民の議論を活性化することを目的としてとりまとめたもので、ニュータウンの再生に向けて、「多様な住宅供給の推進」、「身近な生活支援機能の充実」、「豊かな地域資産の保全・継承」を今後の取り組みのテーマとして提言し、ニュータウン再生への住民の参画を呼びかけている。

また 2004 年には「千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方」をとりまとめた。豊中市は、1992 年以来「住環境保全基本方針」によって、ニュータウンの環境保全を図ってきたが、ニュータウン再生の時代を迎えて、従来の考え方を見直す必要が生じてきた。主要な見直しの内容は、① 戸建住宅地に、生活支援機能や交流機能を積極的に誘導する、② 集合住宅地では、従来の一律 150%の容積規制を見直し、立地条件に応じて土地の高度利用、複合利用を図っていく、③ 千里中央地区でも住宅を排除してきたこれまでの土地利用制限を見直す、などである。ニュータウン建設時の環境を維持することを主眼とした従来の「保全型の指針」から、ニュータウン再生を支援・促進し、あるべき方向に誘導する「更新誘導型の指針」に転換したものと言ってよい。

さらに 2013 年からは、豊中市において「千里中央地区活性化ビジョン」の策定等に取り組んでいる。

千里ニュータウン再生（2002～）

千里ニュータウン再生ビジョン推進事業調査：住区プランの策定（2004～05 年　吹田市）



千里ニュータウン住宅地再生に向けた提言
（2002 年　豊中市・豊中市政研究所）

【基本目標】

千里ニュータウンの固有の「地域資産」を保全・継承しつつ、 多様な住宅供給の推進を通じて居住者の人口バランスを改善するとともに、身近な生活支援機能を充実させることにより、幅広い世代が生き生きと暮らす活力ある「まち」を形成する。

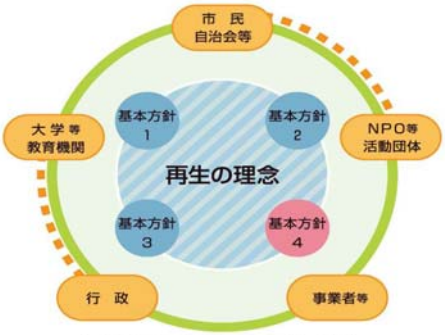
【取り組みテーマ】

(1) 多様な住宅供給の推進
(2) 身近な生活支援機能の充実
(3) 豊かな「地域資産」を保全・継承するしくみの導入

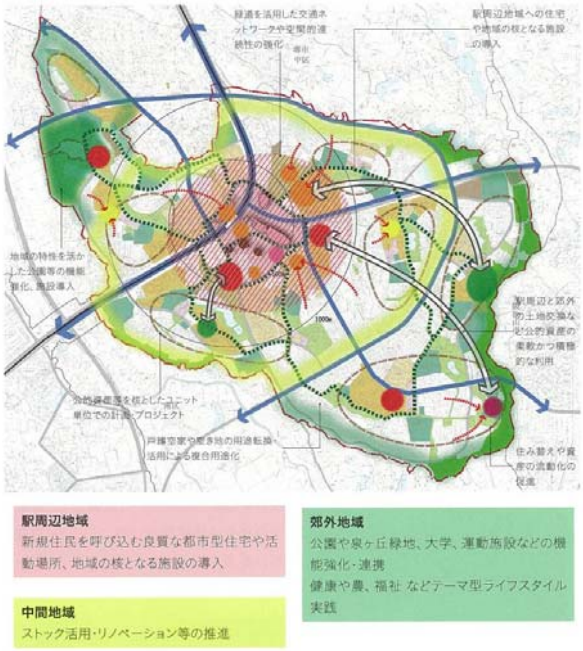
千里ニュータウン地区今後の土地利用の考え方
（2004 年　豊中市）

- 行政指導から法律・条例に基づく制度（地区計画・建築協定など）への移行
- 千里中央地区は多様な機能が複合する「新たな新都心」へ
- 中高層住宅地区は立地特性を踏まえためりはりのある土地利用へ
  ⇒戸建住宅地区への配慮、幹線道路沿道への店舗の立地などを提案
- 戸建住宅地区は敷地面積や建物用途などの検討を提案

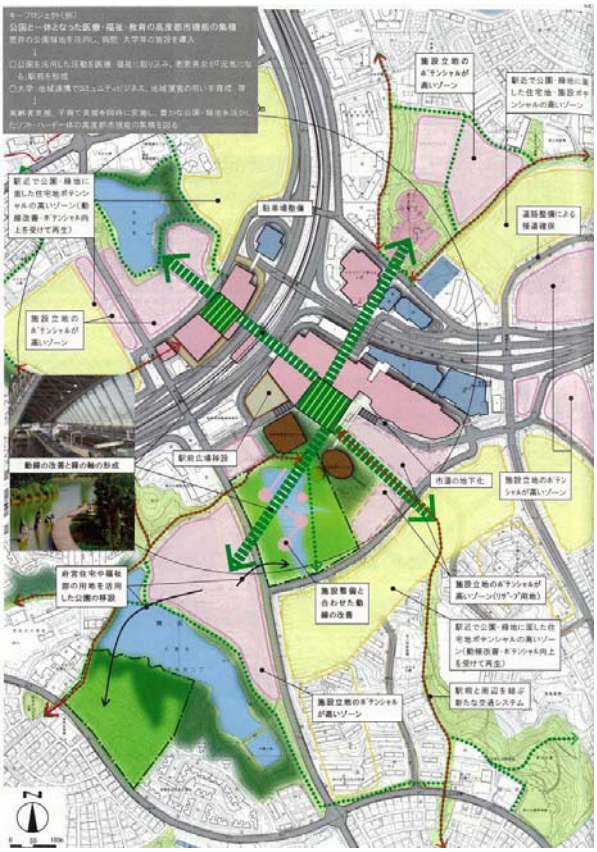
泉北ニュータウン再生グランドデザイン
（2012～）



多様な主体の連携による再生の推進



泉ヶ丘地区まちづくり構想



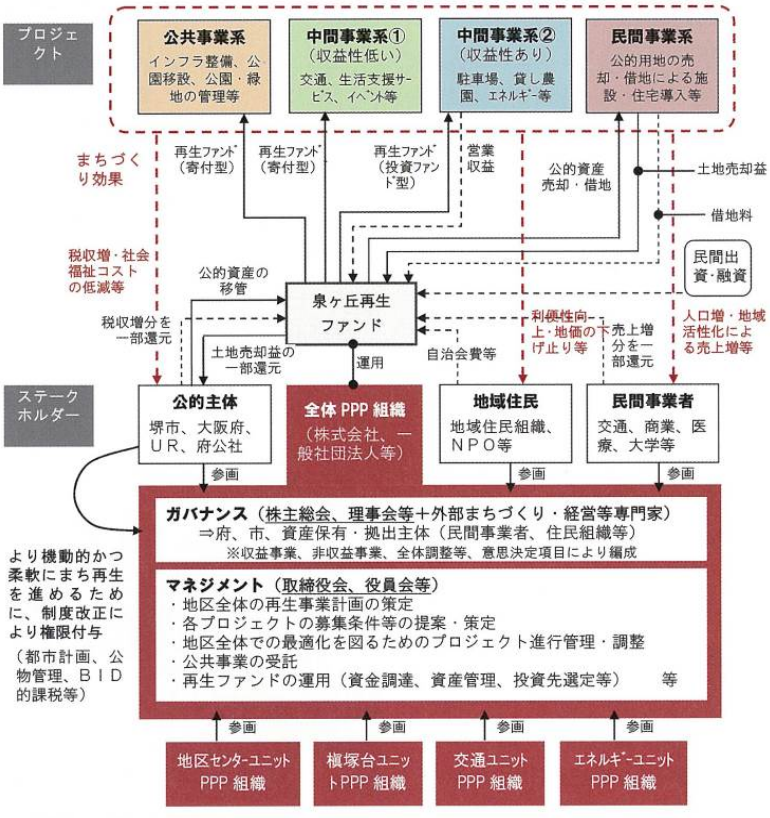
地区センター再生方針（案）

（5）泉北ニュータウン再生

泉北ニュータウンでは、2010 年４月に大阪府、堺市、都市再生機構、大阪府住宅供給公社、大阪府タウン管理財団の関係５団体によって「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」が設立され、ニュータウン再生への本格的な取り組みが開始された。堺市は、2010 年５月、ニュータウンのまちの活力を維持、発展、継承していくための基本的な考え方を示す「泉北ニュータウン再生指針」をとりまとめている。また「協議会」は、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」（2011 年３月）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」（2012 年３月）、「泉ヶ丘駅前地域エリアマネジメント組織構築計画」（2013 年３月）等の計画策定を進めている。

当社は、2012 年から大阪府がすすめている「自律的 PPP 組織を活用したまち再生手法の検討業務」等を担当、ニュータウン再生プロジェクトの具体化に向けての諸検討を行っている。

ニュータウンの再生には多くの関係主体（ステークホルダー）の連携、協調的な取り組みが欠かせない。とりわけニュータウンの主要な施設、住宅を保有、管理する自治体や公的事業主体が財政的に困難な状況を抱えている今日、「新しい公共（自律的 PPP 組織）」をベースに柔軟で持続的な取り組みを進めていくことが重要となる。この調査では、そうした取り組みに向けて、泉ヶ丘地区におけるニュータウン再生グランドデザイン及びその実現のためのキープロジェクトを抽出するとともに、地区全体のマネジメントをすすめる自律的 PPP 組織のあり方、まち再生スキームについて検討、提案を行っている。



自律的 PPP 組織によるまち再生スキーム（案）

（6）ホアラック･ソンマイ新都市（ヴィエトナム）

1997-98 年度、国際協力事業団（JICA：現国際協力機構）は、「ヴィエトナム社会主義共和国ホアラック・ソンマイ地域開発計画調査」を実施し、ハノイ首都圏における開発面積約4,200ha、人口 50 万人の大規模研究学園都市の建設計画について検討を行った。パシフィック コンサルタンツ インターナショナル、日本立地センター、日本工営の共同企業体が調査を担当し、当社はこの共同企業体の調査団に参加し、新都市のマスタープラン作成を担当した。

ハノイの西方約 40km に位置するホアラック･ソンマイ地域の都市開発は、ヴィエトナムの内発的な経済発展の基盤づくりと急激に膨張するハノイ首都圏の都市問題への対応という課題に応える国家的なプロジェクトであり、

- 人材開発と科学・技術開発の全国的なセンターの役割を果たすこと
- 国内ハイテク産業育成のための指導的機能を持つこと
- ハノイ首都圏の都市機能を分担すること
- ハノイ首都圏の増大する都市人口を一部吸収すること

が意図されている。

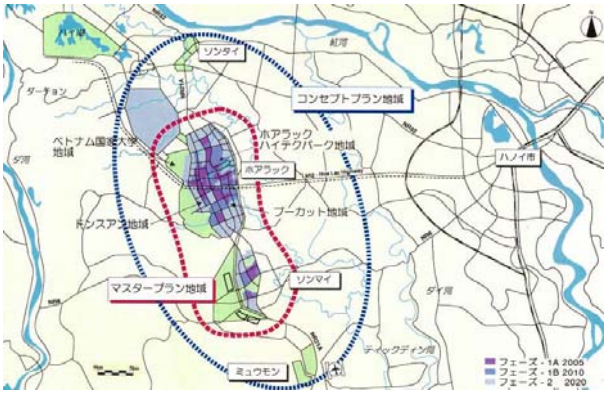
これらの目的を達成するために、新都市には以下の諸機能を導入することとしている。

- ヴィエトナム国家大学(VNU)を開発地区に移転させ、同時に工学部、経済学部、法学部等を新設して、総合大学（学生数６万人）として再編・拡充する
- ホアラック・ハイテク・パーク(HHTP, 就業人口 49,000 人)を開発し、VNU および立地するハイテク企業との連携を計りながら、研究・開発機能、高度技術者養成機能を充実させる
- 国際都市としてのハノイ首都圏の国際交流、文化交流、リクリエーション等の都市機能を分担する。
- 2020 年には 500 万近くまで膨張すると予想されているハノイ首都圏人口の受皿とするため、居住環境づくりの全国的なパイオニア・プロジェクトとなる良質な住宅開発を行う

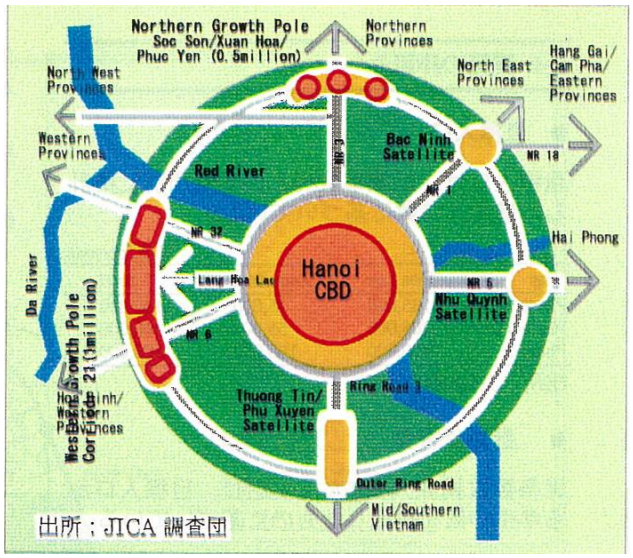
計画では、今後のヴィエトナムにおける大規模都市開発のモデル・プロジェクトとしての位置づけを踏まえ、周囲の環境と調和し、良質な都市環境維持に配慮した「田園都市」、「環境モデル都市」を提案している。特に公共交通優先の都市づくりの観点から、ハノイとの間を連絡する軌道系交通システム（初期段階では高速バスシステム）の導入を計画し、都市内においても初期段階から公共交通システム（バスシステム）を導入することを提案している。

また、都市の建設には長期間を要し、多くの変動要素が考えられるため、格子状の開発パターンを基調とした柔軟性の高いプランを採用している。調査を開始した 1997 年にアジア通貨危機、経済危機が生じ、ヴィエトナムにおける公共投資も大幅に停滞する見通しとなったことから、初期投資を最小限にとどめる「アクションプラン」の提案も行っている。

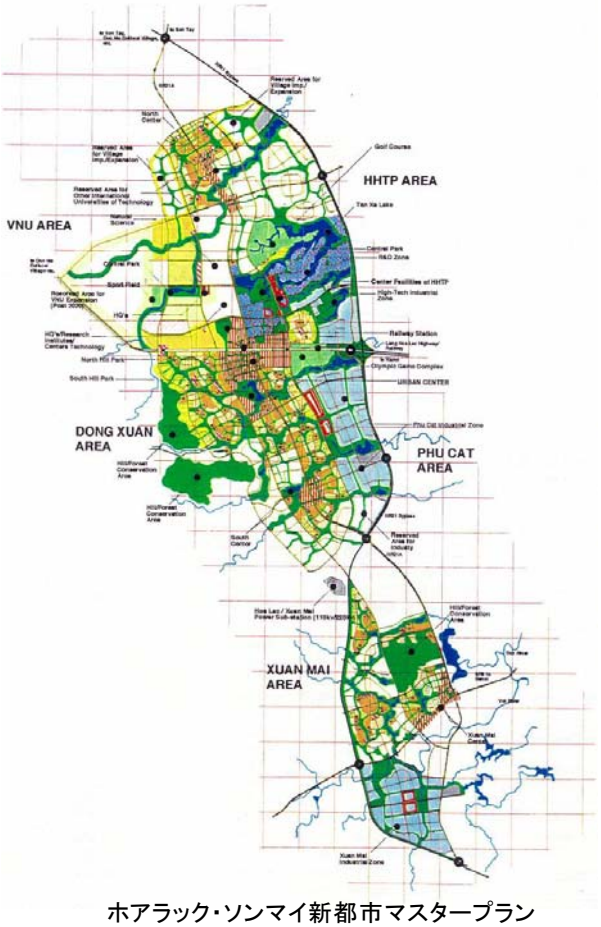
ホアラック・ソンマイ新都市（1997～98）



調査対象地域位置図



ハノイ首都圏の将来構造と対象地域の位置づけ



ホアラック･ソンマイ新都市マスタープラン

上海・旗忠森林体育城馬橋ＮＴ国際コンペ（2004）

位置図

旗中森林体育城全体計画

中心地区計画

(7)上海･旗中森林体育城馬橋ニュータウン(中国)

「上海・旗忠森林体育城」(21k ㎡, 計画人口 10 万人）は、上海市閔行区において、国際都市上海にふさわしい新たな国際スポーツイベントの拠点と高品質の住宅都市を一体的に建設するプロジェクトである。2004 年、閔行区が実施した国際コンペは、主要な居住ゾーン（馬橋ニュータウン、370ha, 計画人口 6.5 万人)の都市計画設計を対象に実施されたもので、内外の都市計画設計事務所 4 社が指名され参加し、当社の提案が最優秀作品に選出された。

当社の計画設計案は、「持続可能都市」、「環境共生都市」、「高アメニティ都市」の基本理念を掲げ、これを具現化するために、

- トランジットモールの導入を基軸とする公共交通優先の都市づくり
- 歩行生活を促進するコンパクトで用途複合型の都市形成
- 地域の特性でもある豊かな水系を活かした水と緑のネットワーク形成

等を提案している。

馬橋ニュータウン計画案

（8）上海・モデル居住区浦江鎮基地（中国）

上海市の中心部から南へ約 20km の距離に位置する浦江鎮は、上海市政府が 21 世紀の新郊外拠点形成をめざしてすすめている重点プロジェクト、「一城九鎮」構想の一環として位置づけられる新都市で、2020 年までに約 20k ㎡に及ぶ都市建設が計画されている。2004 年、上海市がこの都市建設に関連して実施したモデル居住区「浦江鎮基地」（閔行区・南匯区、面積 195ha、計画人口約 6.5 万人）の概念計画国際コンペにあたっては、限られた経済的条件のもとでいかに質の高い居住環境を形成するかが求められた。

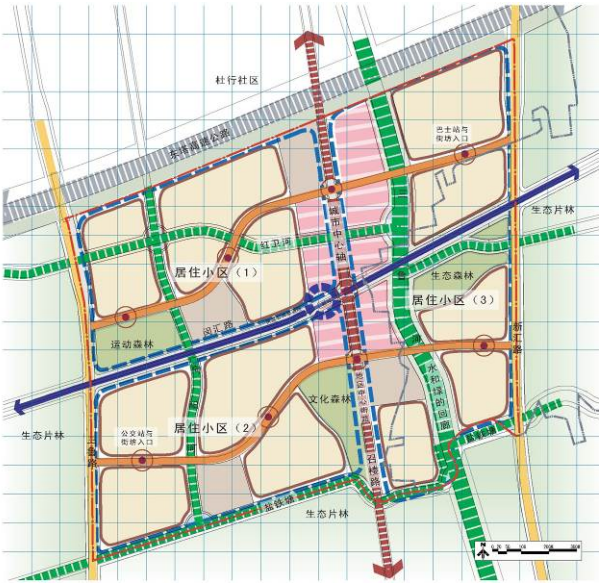
当社の計画案は、

- 都市の形態を有機的な格子状パターンで構成し、変化のある都市景観を創出すること
- 都市の主要な機能を軸状の都市センターに集約することで、豊かな公共空間を創出すること
- 合理的な交通動線計画によって、公共交通（バスサービス）の利便性を高めること
- 限られたアメニティ空間（緑地）を主要な歩行者動線上に集中的に配置し、文化施設等と複合させることによって、緑豊かな環境が感じられるまちづくりを実現すること
- 身近なコミュニティの領域性を重視し、共同利用施設、コモンスペース等のきめ細かな配置を行うことで、高齢者や幼児・児童も生活しやすい環境を形成すること

などを中心に提案を行ったもので、これらの点が高く評価され最優秀作品に選出された。

上海・モデル居住区”浦江鎮基地”国際コンペ（2004）

浦江鎮基地位置図



都市構成図

総合計画図

おわりに

ニュータウンはいつの時代にもより良い都市と居住環境の実現に向けてのパイロットとしての役割を果たしてきた。当社のこれまでの取り組みも、それぞれの時代の要請に応じつつ都市と居住環境における新しい価値創造を目指してきたものと言ってよい。

わが国ではすでに住宅・宅地の大量供給を目的とするニュータウンの役割は終焉し、本格的なニュータウン再生の時代を迎えているが、都市と居住環境のパイロットとしてのニュータウンの役割は決して終わることがない。少子・高齢、人口減少社会、地球環境時代という新しい時代にふさわしい都市と居住環境を創造していくことが求められている。戦後の日本で多くの人々が心血を注いでつくり上げてきたニュータウンは、いまやわが国の都市の貴重な資産であり、今後の都市再生においても重要な役割を担いうると言ってよい。その意味でも今後のニュータウン再生への取り組みは重要である。

これまで 50 年間の経験、蓄積を活かしつつ、今後とも新しい時代のニュータウン計画に取り組んでいくこととしたい。

（参考）市浦ハウジング＆プランニング：ニュータウン関連業務リスト

（1） 千里ニュータウン

業務名称	発注者	実施年度
（マスタープラン・住区計画）		
千里丘陵地区4号住宅地（新千里北町・東町・西町・南町）基本計画	大阪府	1961
千里ニュータウンＩ住区（新千里北町）基本設計	大阪府	1963
千里ニュータウンJ住区（新千里東町）基本設計	大阪府	1963
千里ニュータウンK住区（新千里西町）基本設計	大阪府	1964
千里ニュータウンDE住区（桃山台・竹見台）基本設計	大阪府	1964
千里ニュータウンL住区（新千里南町）基本設計	大阪府	1964
（中心地区計画等）		
千里ニュータウン中央地区センター基本計画	大阪府	1963
千里ニュータウンサービスセンター基本計画	大阪府	1963
千里ニュータウン中央地区センター・南地区センター整備基本計画	大阪府	1972
千里ニュータウン近隣センター振興基本計画	大阪府	1977～78
（関連計画・調査）		
千里ニュータウン上新田地区開発計画	大阪府	1967
千里ニュータウン上新田地区土地区画整理事業調査	大阪府土地区画整理協会	1974
（ニュータウン再生計画・調査）		
千里ニュータウン再生プラン策定調査	豊中市	2001
千里ニュータウンにおける土地利用のあり方及び地区計画制度の活用に関する調査	豊中市	2003
居住者ニーズの変化に対応したニュータウンの再活性化方策検討調査(千里ニュータウン)	国土交通省、大阪府	2003
千里ニュータウン再生ビジョン推進事業調査	吹田市	2004～05
千里ニュータウン内機構賃貸住宅ストック総合再生事業の事業化検討調査	都市再生機構・UR サポート	2007
千里ニュータウン再生指針に基づく取り組みの点検・評価業務	大阪府・千里ニュータウン再生連絡協議会	2012
千里中央地区活性化ビジョン策定業務	豊中市	2013

（2） 明石舞子ニュータウン

（マスタープラン）		
明石舞子団地基本計画・基本設計	兵庫県	1963,65
明石舞子団地近隣センター施設基本調査・計画	兵庫県	1967
（ニュータウン再生計画・調査）		
居住者ニーズの変化に対応したニュータウンの再活性化方策検討調査(明石舞子団地再生計画)	国土交通省、兵庫県	2003

（3） 金岡東ニュータウン

金岡東住宅地基本計画・基本設計	大阪府住宅協会	1963,64
金岡東住宅地 宅地造成実施設計	大阪府住宅供給公社	1966
金岡東中央地区センター基本計画	大阪府住宅供給公社	1968

（4）泉北ニュータウン

（マスタープラン・住区計画）

泉北ニュータウン基本構想・基本計画	大阪府	1964
泉北ニュータウンAB住区（宮山台・竹城台）基本設計	大阪府	1965
泉北ニュータウンCD住区（三原台・高倉台）基本設計	大阪府	1965
泉北ニュータウンGH住区（晴美台・槇塚台）基本設計	大阪府	1966
泉北ニュータウンL住区（御池台）基本設計	大阪府	1966
泉北ニュータウンN0住区（新檜尾台・鴨谷台）基本設計	大阪府	1967

（中心地区計画等）

泉北ニュータウン光明池地区センター基本計画	大阪府	1966
泉北ニュータウン地区センター施設総合計画	大阪府	1969
泉北ニュータウン光明池地区センター実施計画	大阪府	1971
泉北ニュータウン地区センター施設計画再検討調査	大阪府	1978
光明池地区近隣センター施設基本設計	住宅・都市整備公団	1982
泉北ニュータウン近隣センター再整備基本計画	大阪府	1983

（関連計画・調査）

泉北丘陵高蔵寺地区整備基本計画	大阪府	1966
高蔵寺地区土地区画整理計画調査	大阪府	1969

（ニュータウン再生計画・調査）

泉北ニュータウンの再生に向けた調査研究	(財)堺都市政策研究所	2002
泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画策定業務	大阪府・泉北ニュータウン再生府市等連携協議会	2011
自律的PPP組織を活用したまち再生手法の検討業務（泉北ニュータウン グランドデザイン）	大阪府	2012, 13
泉ヶ丘駅北側の再整備に向けた事業手法等検討業	堺市	2012
泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン改訂支援業務	大阪府・泉北ニュータウン再生府市等連携協議会	2014

（5）平城・相楽ニュータウン

平城・相楽ニュータウン基本計画・基本設計（RIA 建築綜合研究所、大場土木設計事務所と共同）	日本住宅公団	1966

（6）成田ニュータウン

（マスタープラン）

成田ニュータウン基本計画・基本設計（日本技術開発、宅地開発研究所と共同）	千葉県	1968
成田ニュータウン修正基本設計（第1回）	千葉県	1976
成田ニュータウン修正基本設計（第2回）	千葉県	1982

（中心地区計画）

成田ニュータウン地区センター基本計画・基本設計	千葉県	1968
成田ニュータウンB地区センター基本設計	千葉県	1972
成田ニュータウン地区センター修正基本設計	千葉県	1983
成田ニュータウン地区センター修景基本設計	千葉県	1984

（7）多摩ニュータウン

（マスタープラン・住区計画）

多摩ニュータウン 18 住区基本設計	東京都	1967
多摩ニュータウン西部地区基本構想	東京都	1969
多摩ニュータウン西部地区基本計画	東京都	1969～70
多摩ニュータウン西部地区基本計画修正 その1～その4	東京都	1972,73,76,79,
多摩ニュータウン西部地区修正基本計画 その1～その3	東京都	1985, 88, 93
南多摩新都市開発計画 1987	東京都・日本都市計画学会	1987
南多摩新都市開発計画 1990 （アルテップ等と共同）	東京都・住宅・都市整備公団 日本都市計画学会	1988～90
多摩ニュータウン西部地区新住宅市街地開発事業 事業計画変更務	東京都	1999～2001

（中心地区計画等）

多摩センター計画 77, 多摩センター地区整備事業計画	日本住宅公団・都市計画協会	1976～77
多摩センター地区：都市景観構成及び建築形態等の 誘導規制に関する計画	日本住宅公団・ 日本都市計画学会	1977～79
多摩センター地区修正基本設計	日本住宅公団	1979
多摩センター地区：施設立地誘導方策及び経営戦略調査	住宅・都市整備公団 1984	
多摩ニュータウン多摩西部地区 15・21 住区近隣センター基本計画	東京都・日本宅地開発協会	1986

（関連計画・調査）

多摩ニュータウン計画・設計マニュアル’75 計画設計編	日本住宅公団	1975
多摩ニュータウン事業概況 ’82 作成	住宅・都市整備公団	1980～82
多摩ニュータウンサービスインダストリー地区建築誘導設計 指針の作成	住宅・都市整備公団	1981
多摩市地区計画策定調査	多摩市・都市計画協会	1983～84
多摩市地区計画策定現況調査・詳細調査	多摩市	1986～87
多摩ニュータウン（多摩市域）住環境整備計画検討調査	東京都・日本住宅協会	1988
多摩ニュータウン宅地造成事業技術資料作成	東京都・日本宅地協会	1991
多摩ニュータウン16住区景観計画	東京都・日本住宅協会	1993,1995
多摩ニュータウン高齢化に対処するための街づくり等検討調査	住宅・都市整備公団・ 高齢者住宅財団	1997
多摩ニュータウン事業の収束に向けた課題検討業務	東京都・日本宅地開発協会	1997
多摩ニュータウン事業の集大成に向けた課題調査	東京都・日本宅地開発協会	1998
多摩ニュータウン事業の集大成に向けた事業課題検討調査	都市基盤整備公団・ 日本宅地開発協会	1999
西部地区事業化検討調査	東京都	2000
多摩ニュータウン業務施設計画あり方検討業務	都市基盤整備公団	2000

（ニュータウン再生計画・調査）

多摩ニュータウン再生に関する検討会議運営業務	多摩市	2013
多摩ニュータウン再生伴う諏訪・永山まちづくり検討業務	多摩市	2015

（8）須磨ニュータウン（高倉台）

須磨ニュータウン高倉台基本設計	神戸市	1969
須磨ニュータウン高倉台基本設計変更	神戸市	1970
須磨ニュータウン高倉台テラスハウス基本設及び配置設計	神戸市	1971
須磨ニュータウン高倉台市街地住宅基本・実施設計	日本住宅公団	1971

(9) 芦屋浜ニュータウン

芦屋浜埋立地基本構想・基本計画	兵庫県	1971

（10）西神ニュータウン

（マスタープラン）

西神ニュータウン開発計画調査	神戸市・都市計画協会	1969
西神ニュータウン（A地区及びインダストリアルパーク）		
基本計画・基本設計	神戸市	1970～72
西神ニュータウン(A地区及びインダストリアルパーク)		
修正基本設計	神戸市	1973～75
西神ニュータウンB地区（西神南地区）基本計画	神戸市	1973

（11）泉南ニュータウン

大阪府泉南地域開発計画調査研究	大阪府・日本宅地開発協会	1970
泉南丘陵開発基本構想の策定	大阪府	1971
泉南丘陵開発基本計画の策定	大阪府	1972

(12) 香椎浜ニュータウン

香椎浜住宅地基本計画設計	日本住宅公団	1969
香椎浜住宅地基本計画及び基本設計	福岡市、福岡市住宅供給公社	1974
香椎浜住宅地基本計画及び基本設計（修正）	福岡市住宅供給公社	1976
香椎浜団地住宅及び屋外環境整備基本設計	福岡市	1979
香椎浜団地色彩計画	福岡市住宅供給公社	1981
香椎浜団地基本計画中期検討見直し	福岡市住宅供給公社	1984

（13）厚木ニュータウン（厚木森の里）

（マスタープラン）

厚木パークシティ基本構想（都市計画設計研究所と共同）	長銀不動産	1970
厚木パークシティ基本計画（同上）	長銀不動産	1972
厚木パークシティ基本設計	日本ランドシステム	1974,75,76
厚木ニュータウン基本設計	宅地開発公団	1978～79
（中心地区計画）		
厚木ニュータウンセンター施設基本設計	住宅・都市整備公団	1982
（関連計画・調査）		
厚木ニュータウン：居住環境保全制度の導入に関する調査	宅地開発公団	1981

（14） 和泉ニュータウン(トリヴェール和泉）

（基礎調査・マスタープラン）

和泉丘陵中央地区開発基本構想	和泉市	1973
和泉中央丘陵中心地区開発構想	大阪府	1973
和泉中央丘陵整備に関する調査	大阪府・和泉市	1975
和泉丘陵地区整備基本計画（案）策定調査	大阪府	1976
和泉丘陵地区開発計画基本調査	宅地開発公団	1977,80
和泉丘陵地区基本計画業務	住宅・都市整備公団	1982
和泉丘陵地区基本設計業務	住宅・都市整備公団	1983,84

（関連計画・調査）

和泉丘陵地区周辺公共公益施設整備計画策定調査	和泉市	1979
和泉丘陵地区誘致施設に関する基礎的調査	宅地開発公団	1979
和泉丘陵地区 住宅地形成計画に関する調査	住宅・都市整備公団	1982
和泉丘陵地区用途地域指定及び地区計画等に関する調査	住宅・都市整備公団	1983
和泉丘陵地区シビックセンター形成に関する調査	住宅・都市整備公団	1983
和泉丘陵地区 これからの住宅地像に関する調査	住宅・都市整備公団	1996

（15） 仰木ニュータウン(レークピア大津仰木の里）

（基礎調査・マスタープラン）

仰木地区開発基礎調査	日本住宅公団	1973
仰木地区開発基本構想	日本住宅公団	1974
仰木地区住宅地開発の成立条件に関する調査		
仰木地区基本計画策定	日本住宅公団	1975
仰木地区基本設計	日本住宅公団	1978

（16） 西宮名塩ニュータウン(創造の丘ナシオン）

（マスタープラン等）

名塩地区修正基本計画業務	住宅・都市整備公団 関西新都市開発センター	1985
名塩地区修正基本設計業務	住宅・都市整備公団	1985～86
名塩地区街開き関連住宅地基本設計	住宅・都市整備公団	1987～88
名塩地区2次区域基本設計	住宅・都市整備公団	1991

（中心地区計画）

名塩地区における新駅を中心とする段階整備方式に査 関する調査	住宅・都市整備公団 関西新都市開発センター	1984
名塩地区・名塩中心地区基本設計	住宅・都市整備公団	1985
名塩地区駅前センタービル事業計画	住宅・都市整備公団	1989

（関連計画・調査）

名塩ニュータウン複合機能都市形成に関する調査	住宅・都市整備公団	1985
名塩地区第2住区等住宅地形成方策検討調査	住宅・都市整備公団	1990

（17） 阪南ニュータウン（阪南スカイタウン）

（マスタープラン）

阪南丘陵宅地開発事業基本計画	大阪府・大阪府都市整備技術センター	1986
阪南丘陵宅地開発基本設計	大阪府・大阪府都市整備技術センター	1987,88
阪南丘陵宅地開発基本設計・まちづくり研究会	大阪府・大阪府都市整備技術センター	1989

（関連計画・調査）

阪南丘陵地区における宅地需要及び宅地供給の検討	大阪府・大阪府都市整備技術センター	1987
阪南丘陵街づくり企画：宅地開発総合基本設計	大阪府・大阪府都市整備技術センター	1891
阪南丘陵街づくり企画：景観形成計画	大阪府・大阪府都市整備技術センター	1992
阪南丘陵街づくり企画阪南スカイタウン設計の手引き作成	大阪府・大阪府都市整備技術センター	1993

（18） 関西文化学術研究都市（けいはんな学研都市）

（全体計画）

マスタープラン作成調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1986
関西文化学術研究都市におけるグランドプラン策定調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1989～90
関西文化学術研究都市セカンド・ステージ・プラン策定調査〈総括・都市部会〉	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1994～95
関西文化学術研究都市セカンド・ステージ・プラン事業推進調査〈総括・都市部会〉	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1996～97
関西文化学術研究都市新世紀戦略プログラムの策定	（財）関西文化学術研究都市推進機構	2000
関西文化学術研究都市プロジェクト展望調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	2002
セカンド・ステージ・プランにおける都市建設推進調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	2002～03
ポスト・セカンド・ステージにおける都市建設のあり方調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	2004
関西文化学術研究都市サード・ステージ・プラン策定調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	2005
関西文化学術研究都市サードステージ都市建設推進調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	2006～08

（地区別計画）

木津地区基本設計（オオバと共同）	住宅・都市整備公団	1983～85
関西文化学術研究都市における都心形成に関する調査	住宅・都市整備公団	1990
木津地区整備計画調査	住宅・都市整備公団・京都府	1991
木津中央地区ゾーニング検討基礎調査	住宅・都市整備公団	1993
木津中央地区基本設計	住宅・都市整備公団	1995
木津中央地区修正基本設計	都市基盤整備公団	2000
木津中央地区事業展開等検討業務	都市基盤整備公団	2001
木津北・東地区土地利用のあり方検討調査	都市基盤整備公団・（財）関西文化学術研究都市推進機構	2003～04
木津地区まちづくり再構築及び事業展開方策検討調査	都市再生機構・（財）関西文化学術研究都市推進機構	2005
木津中央地区修正土地利用計画	都市再生機構・UR サポート	2005,2006
南田辺・狛田地区整備計画	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1991
南田辺地区基本設計	住宅・都市整備公団 1992	
南田辺・狛田地区基本計画	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1995
南田辺北地区事業計画変更業務	都市基盤整備公団	2002
南田辺北地区まちづくり連携推進方策検討業務	都市基盤整備公団・（財）関西文化学術研究都市推進機構	2003
高山周辺地域広域多機能都市開発事業推進（ニュータウン 21)調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1994～95
高山地区拠点整備方策調査	奈良県・生駒市・（財）関西文化学術研究都市推進機構	1996～97
高山地区基本計画	住宅・都市整備公団	1996
高山地区住宅地形成方策検討調査	住宅・都市整備公団	1997
高山地区事業化検討業務	都市基盤整備公団	2000～02
高山地区土地利用計画等修正検討業務	都市再生機構	2003
普賢寺地区整備基本計画	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1993

（関連計画・調査）

関西文化学術研究都市（京都府域）開発区域に係る都市景観計画策定調査	京都府・（財）都市計画協会	1985～87
関西文化学術研究都市におけるコンベンション機能の具体化に関する調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1987
けいはんな学研都市における新しい都市社会像検討調査 (関西文化学術研究都市まちづくり研究会)	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1992～93
関西文化学術研究都市セカンド・ステージ パイロットモデル都市形成に関する調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	1998～01
文化学術研究ゾーンの活性化に関する検討調査	（財）関西文化学術研究都市推進機構	2001

（19） 国際文化公園都市（彩都）

（基本構想・マスタープラン）

茨木・箕面丘陵地区における国際文化拠点形成調査	大阪府	1984
茨木北部丘陵地区新市街地形成基本計画	茨木・箕面丘陵開発整備調査会	1985
茨木・箕面丘陵地区開発整備計画調査	大阪府、住宅・都市整備公団	1986～87
	国際文化公園都市民間事業者連絡会	
国際文化公園都市基本計画	住宅・都市整備公団	1988～90
国際文化公園都市基本設計（オオバと共同）	住宅・都市整備公団	1991～92
国際文化公園都市：都市形成方策検討調査	国際文化公園都市建設協議会	1992～94
国文都市地区事業展開等に関する検討	住宅・都市整備公団	2001～03
国文都市地区修正土地利用計画策定業務	都市基盤整備公団	2003

（都市環境デザイン）

都市景観の形成に関する調査	国際文化公園都市建設協議会	1988～91
北大阪丘陵地区都市軸景観イメージ検討業務	住宅・都市整備公団	1990
国際文化公園都市：都市軸整備計画・都市軸景観形成方針検討調査	住宅・都市整備公団、GK 設計	1992～93
国際文化公園都市環境デザイン基本計画・ビレッジデザイン検討調査	国際文化公園都市建設協議会	1995～97
彩都(国際文化公園都市)都市環境デザイン基本計画（とりまとめ）	彩都（国際文化公園都市）建設促進協議会	1998
国文都市地区アメニティ軸景観計画	都市基盤整備公団	1999
彩都(国際文化公園都市)都市環境デザイン運営業務	彩都(国際文化公園都市)建設促進協議会	2000～10
彩都(国際文化公園都市)アーバンコアゾーン・デザイン指針策定調査	都市再生機構	2004

（関連計画・調査）

国際文化公園都市まちづくり方策調査	国際文化公園都市建設協議会	1986～87
茨木箕面丘陵地区整備に係る茨木市行財政検討調査	茨木市・地方行政総合センター	1986～87
茨木・箕面丘陵地区複合多機能都市整備計画策定調査	茨木市	1987
国際文化公園都市住宅・住環境形成方策調査	大阪府他、(社)日本建築協会	1991
国際文化公園都市におけるニュータウン像検討調査	住宅・都市整備公団	1994
国際文化公園都市中心地区の新しい形成方策に関する調査	住宅・都市整備公団	1995

（20） 幕張新都心住宅地（幕張ベイタウン）

幕張新都心住宅地基本計画	千葉県企業庁・都市計画協会	1987
幕張新都心住宅地景観基礎調査	千葉県企業庁	1988
幕張新都心住宅地事業計画案策定棟検討業務	国土開発技術センター	1989
幕張新都心住宅地区・計画デザイン会議運営等業務	千葉県企業庁	1991～2004
幕張新都心住宅地都市景観施設基本計画	千葉県企業庁	1991

幕張新都心住宅地公園緑地基本設計	千葉県企業庁	1991
幕張新ベイタウンにおける賃貸住宅の効率的経営及びタウンマネージメント組織組成の検討に関するコンサルティング業務	三井不動産グループ等	2005
幕張新都心住宅地土地活用検討業務（その1～その4）	千葉県企業庁	2006～2009

（21）”神戸三田”国際公園都市カルチャータウン

（マスタープラン）

“神戸三田”国際公園都市カルチャータウン兵庫村ワシントン村計画	兵庫県	1988
“神戸三田”国際公園都市カルチャータウン兵庫村ワシントン村緑化修景基本設計	兵庫県	1988

（関連計画・調査）

“神戸三田”国際公園都市カルチャータウン兵庫村ワシントン村維持管理システム調査	兵庫県・北摂コミュニティ開発センター	1990～91
兵庫県・ワシントン村住宅基本デザイン等作成業務	兵庫県	1993

（22）北九州学術研究都市

（基礎調査・マスタープラン）

学術研究都市整備構想調査	北九州市	1987
北九州市西部地区研究学園都市整備計画調査	住宅・都市整備公団	1988
北九州学術研究都市開発計画策定調査	北九州市	1989
北九州学術研究都市建設基本計画策定調査	北九州市	1990
北九州学術研究都市建設基本計画及び基本設計策定調査	北九州市	1991
若松西部地区（北九州市学術・研究都市）基本計画	住宅・都市整備公団	1992
北九州市学術・研究都市南部地区基本計画	住宅・都市整備公団	1993

（関連計画・調査）

学研北部住宅地計画検討業務	北九州市	2004～05

（23）広島西部丘陵都市（ひろしま西風新都）

西風新都　広島西部丘陵都市建設総合計画策定調査	広島西部丘陵都市開発推進協議会 中国総合研究所	1992-93
ひろしま西風新都建設実施計画（案）作成業務	広島市	1994

（24）神戸市東部新都心（HAT 神戸）住宅地

神戸新都心地区居住機能整備構想調査	神戸市、住宅・都市整備公団	1994
東部新都心住宅地計画	住宅・都市整備公団	1995
東部新都心地区住宅市街地総合整備事業調査	住宅・都市整備公団	1995
東部新都心住宅地基本設計	住宅・都市整備公団	1995

（25）海外のニュータウン

インドネシア・タンゲラン・ニュータウン

Master Plan New Town Development Project, Tangerant, Indonesia	PCI	1984, 87

インドネシア・セルポン・ニューシティ

セルポン・ニューシティ開発計画（PCI，日本設計等と共同）	プミ・セルポン・ダマイ社	1985

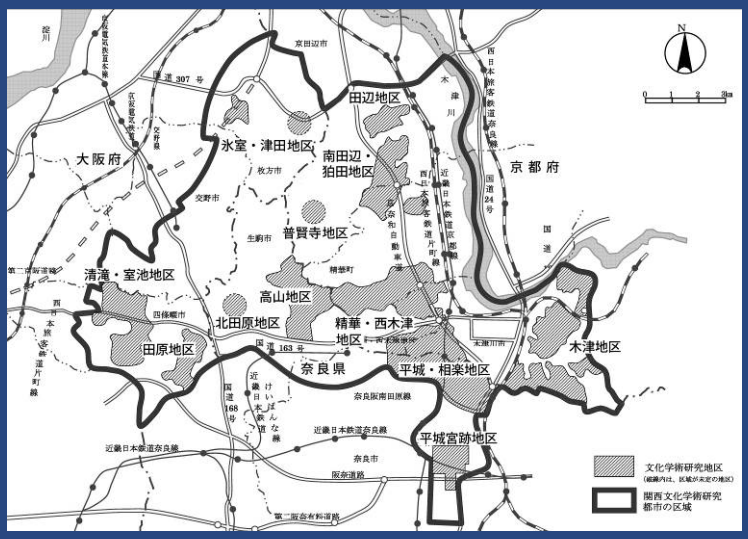
（著者略歴）

佐藤 健正（さとう たけまさ）

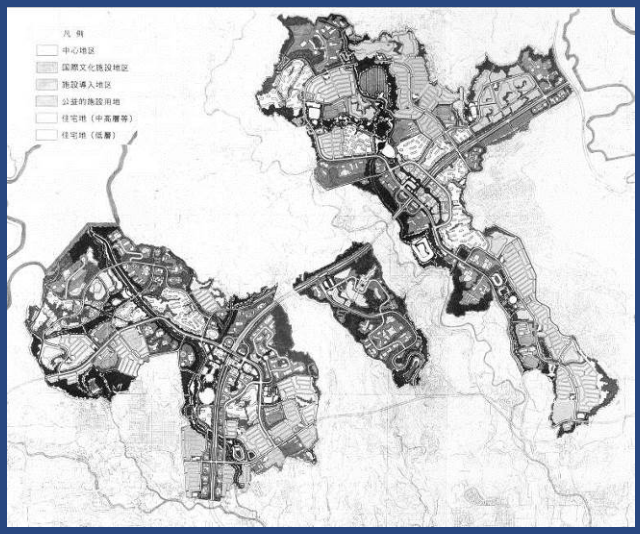
1967 年　東京大学工学部都市工学科卒業
㈱都市開発コンサルタント（現㈱市浦ハウジング＆プランニング）入社
1987～98　取締役・大阪事務所長
1998～08　代表取締役社長
2008～14　取締役会長
2014～　顧問

1992～96　大阪大学工学部建築学科非常勤講師
1999～13　（社）都市計画コンサルタント協会理事
（2007～ 副会長 2009～2013 会長）
2002～09　集合住宅研究会代表幹事

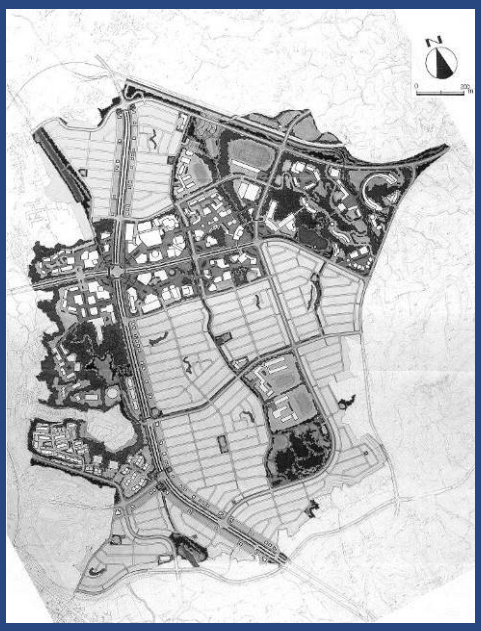
市浦ハウジング＆プランニング叢書
**『日本のニュータウン開発と
㈱市浦ハウジング＆プランニングの取り組み』**
発　行　2016 年 3 月 15 日
編著　佐藤健正＋
㈱市浦ハウジング＆プランニング
発行者　㈱市浦ハウジング＆プランニング
印　刷　㈱啓文社

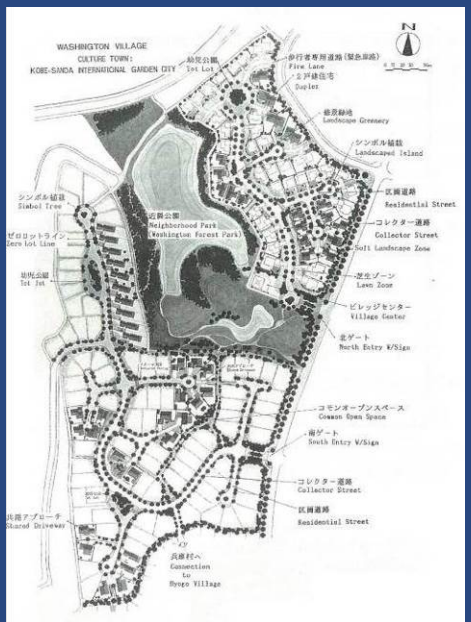


大阪府
京都府
田辺地区
氷室・津田地区
南田辺・狛田地区
普賢寺地区
清滝・室池地区
高山地区
北田原地区
精華・西木津地区
田原地区
奈良県
平城・相楽地区
木津地区
平城宮跡地区
文化学術研究地区
関西文化学術研究都市の区域

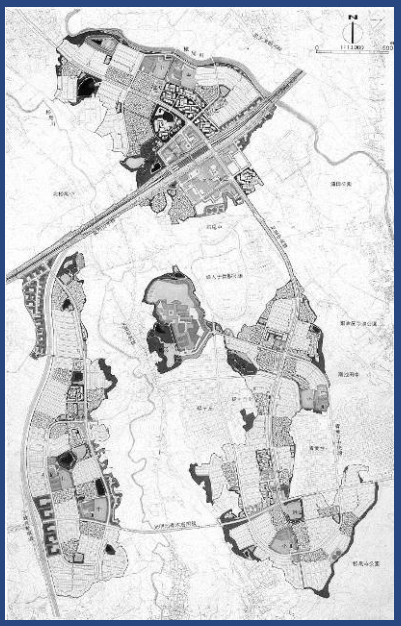


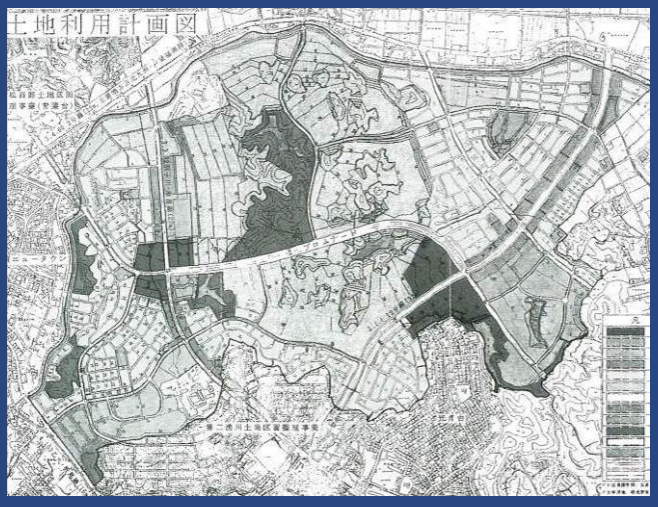
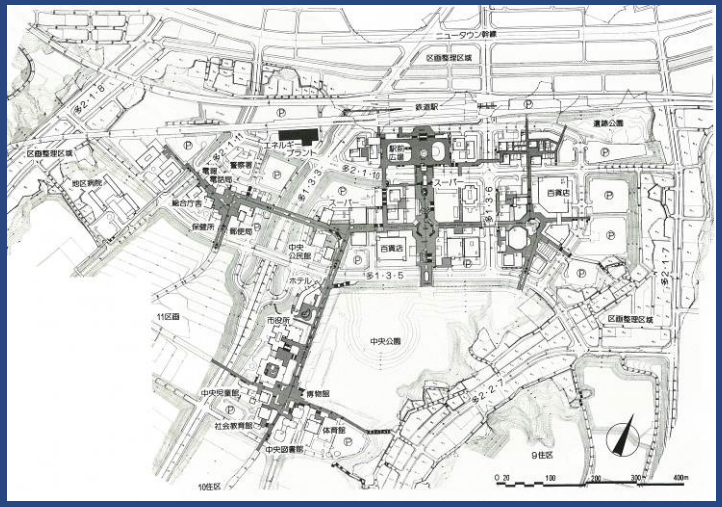
凡例
中心地区
国際文化施設地区
施設導入地区
公益的施設用地
住宅地（中高層等）
住宅地（低層）





WASHINGTON VILLAGE
CULTURE TOWN:
KOBE-SANDA INTERNATIONAL GARDEN CITY





土地利用計画図