

技術フォーラム ニュース

シンポジウム：[テーマ] 民間開発郊外住宅地について—多摩田園都市を事例として—

日時:平成 25 年8月31日(土)10:00~11:45

場所:港区新橋生涯学習センター 304 号室

講師:石橋 登氏

(株)東急設計コンサルタント企画本部

プリンシパルプランナー

工学博士、一級建築士

技術士(建設及び総合技術監理部門)

司会:岡 孝夫

主宰者挨拶

技術フォーラム理事長 原田 敬美 工博、技術士

本日の講演テーマは、石橋氏の「民間開発郊外住宅地について-多摩田園都市を事例として-」であります。この講演で取り上げられている多摩田園都市開発の事例は日本では極めて独特な開発手法によっております。



即ち、鉄道沿線周に多数の区画整理事業を組み合わせて、大規模なニュータウンを建設するという今までに先例のないプロジェクトであります。

「田園都市」という概念は、20 世紀初頭にイギリスで提唱された新しい都市計画の発想によっております。

なお、本プロジェクトの構想・企画段階では、私の恩師である菊竹先生が参画されております。またその時には内井先生初めすぐれたスタッフがおられました。

ちなみに、スタッフの一員である内井先生は皇室関連の建築では、優れた実績を残しておられます。それでは司会役よろしくお願いたします。

司会者(岡氏)より講演者の経歴紹介後、「講演宜しくお進め下さい。」との発言があった。

講演要旨:石橋 登 氏

本日の講演者石橋氏は、約 40 年近く掲題のテーマである民間主導の郊外住宅地(多摩田園都市)の開発事業に関わってきました。本要旨は、講演者がこの開発事業に参画して、経験した開発手法等を述べたものである。

1. 多摩園都市の概要

ア. 多摩田園都市の位置

- ・東京都心から南西へ約 15km~35km
- ・東急電鉄田園都市線の沿線開発事業概要



- ・東急電鉄田園都市線の沿線
開発事業概要
- 開発計画
約 5,000 ha
- 計画人口
開発区域:約 50 万人
人口密度約 100 人/ha

- 開発手法:組合土地区画整理事業(一括代行方式)
- ・参考 周辺の大規模宅地開発事例(公的開発)
- 多摩ニュータウン(約 3,000 ha)
- 港北ニュータウン(約 2,500 ha)

ウ. 区画整理事業の実施時期

- ・昭和 34 年以降、出来るところから適宜着手

エ. 開発スピード

- ・比較的ゆっくりとした開発スピード。

オ. 都市計画(用途地域指定状況)

- ・8 割強が「住居専用地域」。
- その約 6 割強が「低層住居専用地域」。

カ. 開発特性

- ・セット開発:「都市開発」と「鉄道建設」を同時に推進
- ・民間開発事業:一括代行方式による組合区画整理事業。
- ・パッチワーク型段階開発
- ・「住宅都市」(消費都市)
- ・公的開発との比較(多摩ニュータウンとの違い)
- 新住法に基づく「都市計画事業」
- マスタープランに沿った「計画的段階開発」
- 「都市開発」と「鉄道建設」を「分離開発」
- 業務核都市に位置付けられた「複合機能型都市」

キ. 多摩田園都市の評価

- ・日本建築学会賞(業績)、1987 年
授賞理由
- 高い先見性と実効性の点で優れた開発手法(住宅開発と鉄道建設の一体的進行、
- ・日本都市計画学会賞(石川賞)、2002 年
授賞理由
- 日本で比類のない画期的プロジェクト、特に宅地と鉄道の一体型開発

2. 多摩田園都市誕生の背景

ア. 社会的背景

- ・工業化(農耕社会から産業社会への変化)
- ・大都市への過度の集中(人口及び生産手段)

イ. ハワードの「田園都市」(Garden City)

- ・田園都市の原則

- 職住接近
 - 恒久的農業地帯に圍繞された都市人口、3.2 万
 - 土地所有の一元化
 - 「自立した都市（自立した都市経営）」
- ウ. 多摩田園都市開発の前身
- ・田園郊外（Garden suburb）の理念
 - 「ハーワードの田園都市」が変容した形
- エ. 小林一三氏の「沿線開発」手法
- ・沿線住宅開発と鉄道事業をセットで行う。
- 3. 多摩田園都市開発に関わる計画画案**
- ア. 多摩田園都市開発の計画プロセス
- ・「5つの計画」
 - 城西南地区開発趣意書(1953年)から現在までの約60年間に5つの計画を策定。
 - 城西南地区開発趣意書後の4つのマスタープランのうち、「初期段階の2つの計画」(多摩川西南新都市計画とペアシティ計画)が多摩田園都市開発の方向性を決定。
- イ. 計画画案1:城西南地区開発趣意書(1953年)
- ・多摩田園都市開発の発想時期—戦前の1937～39年ごろ(「趣意書」は発表の約15年前)
- ウ. 趣意書発表当時の時代背景
- 戦後の混乱期
 - 大幅な住宅不足(全国で約370万戸)
- エ. 計画画案2:多摩川西南新都市計画(1956年)
- ・「近郊地帯」(グリーンベルト)指定の動きがあり、この対抗策として、次の骨子として計画。
 - 計画人口約33万人(人口密度約75人/ha)
- オ. 大ロンドン計画と首都圏整備計画
- カ. 予定された近郊地帯と公団住宅
- ・「近郊地帯」(グリーンベルト)指定をねらった首都圏整備法制定の動き(1956年)
 - ・近郊地帯は指定されないまま、1959年に「多摩川西南新都市計画については駅を中心として約1km範囲に限り市街化を許容する」との方針提示。
 - ・これにより、高速道路を主軸とする第Ⅲブロックが除外され、完全に鉄道沿線に転換。
- キ. 計画画案3:ペアシティ計画(1996年)
- ・計画担当:菊竹清訓建築設計事務所及び東急電鉄
- ク. 主な提案内容
- ・「チャンネル開発方式」
 - 「拠点(クロスポイント、ビレッジ、プラザ)」と「ネットワーク(交通、グリーン、ショッピング)」を計画投入
- ケ. 江田駅周辺開発構想
- ・「高さ360mの超高層タワー(130階建て、延べ面積33ha)を中心とする拠点開発構想」
 - ・ペアシティ計画と区画整理事業の現実
- コ. 学校問題と開発指導要綱
- ・計画人口を上回る人口定着—横浜市の財政負担の増大
 - ペアシティ計画の発表に対する横浜市の強い懸念

- ・開発指導要綱の施行—「横浜市開発指導要綱」(1968年)
- 4. その後のまちづくり**
- ア. 開発コンセプトとのギャップ
- ・多摩田園都市のイメージ(緑豊かな郊外型低層低密度住宅地)に対し、実際は共同住宅が約7割を占める「共同住宅の街」
 - ・机上の計画人口と乖離した高密度化の進行
- イ. 公的開発との違い
- ・公的開発
 - 多摩NTや港北NT)の集合住宅用地では、当初の計画人口に基づいて戸数密度が制御される。
- ウ. 初期段階からの集合住宅事業への取り組み
- ・昭和40年代前半から集合住宅事業への取り組み
 - ペアシティ計画によるコンセプト(拠点開発:ビレッジ、クロスポイント等の集合住宅と一体となった高密度地区開発)の実現
 - 先行投資の早期回収のための人口定着促進
 - 地権者の生活再建支援
 - エ. 最近の高密度化の状況
 - ・さらなる高密度化の進行—ニの字型)から(ロの字型)へ
- オ. 高密度化と国の施策
- ・我が国における住宅宅地供給—経済政策—「市場重視」(住宅宅地審議会答申)
 - ・高密度化を後押しした建築基準法の改正
- カ. 集合住宅地のインパクト
- 活発な民間分譲マンションや賃貸マンションの重点開発が人口増(街の活性化)を支えている。
- キ. 継続的な「沿線価値」向上への取り組み
- ク. たまプラーザ駅周辺再開発①
- ・地権者と共同の街づくり(足かけ20年)地区計画、用途変更—駅周辺の再開発
- ケ. たまプラーザ駅周辺再開発②
- ・更なる拠点機能の拡充(地域ケアプラザ、保育園、クリニック、シニア住宅等)
- コ. 新たな展開①～駅前生活拠点の拡充
- ・沿線樹宅地の課題
 - 沿線人口の減少、少子高齢化等に伴うモビリティの減少-街の活力低下、乗降客数減少
- サ. 次世代郊外街づくり(横浜市との連携)
- ・「検討の方向性」—多世代共生の街づくり
- シ. 今後の都市政策の方向性(参考)
- ス. 新たな展開②～海外における街づくり
- ・「沿線開発」のノウハウの有効活用
- 5. まとめ**
- ア. 街づくり事業としての評価
- ・「好循環の創出」による不動産開発事業としての成功モデル
 - 東アジアへの発展—メガシティの増大—求められる「大都市問題」への対応
 - 日本の私鉄が持つ「街づくりノウハウ」の有効活用

技術フォーラム 活動報告

1) 監査、研修講師派遣等実績

業務実績のある自治体等							
あきる野市、 牛久市、 清瀬市、 寒川町、 館林市、 日光市、 東村山市、 守谷市、	旭川市、 江戸川区、 桐生市、 上越市、 調布市、 練馬区、 日野市、 八千代市、	足利市、 大田区、 小金井市、 常総市、 所沢市、 野田市、 藤沢市、 山形市、	厚木市、 太田市、 国分寺市、 杉並区、 栃木市、 函館市、 前橋市、 和光市、	荒川区、 青梅市、 小平市、 裾野市、 富里市、 秦野市、 町田市、 二十三区清掃一部事務組合、	伊勢崎市、 鎌倉市、 狛江市、 墨田区、 長岡市、 八戸市、 三鷹市、	板橋区、 鹿沼市、 三条市、 草加市、 新座市、 八王子市、 水戸市、	磐田市、 川越市、 相模原市、 袖ヶ浦市、 西東京市、 東根市、 武蔵野市、
技術監査・工事技術調査等の実績分野							
建築工事(設計、建築、電気、機械、空調) 土木工事(道路、橋梁、河川、立体道路、駐車場、公園、競技場) 上下水道(上水道、下水道、管渠、調整池) 環境(清掃工場) 情報(清掃組合の情報システム) 業務監査(工事契約手続き、不正発注実態調査) 情報(システム監査研修講師派遣) 監査委員研修(東京 26 市、茨城県内自治体、静岡県内自治体、新潟県内自治体) 技術職員研修(町田市)							

2) 当会会員による関連雑誌記事、新聞記事、書籍等

1	「事業の無駄を斬る！技術専門家の目・総論編、建設編、環境編、情報編」 原田敬美、根本泉、高堂彰二、田吹隆明 月刊「地方自治職員研修」 2006 年 1 月号～4 月号まで連載、公職研
2	「談合の根絶 外部監査で公正性確保」 原田敬美 読売新聞「論点」 2006 年 3 月 2 日
3	「私の官民協働のまちづくりー東京港区長奮闘記」 原田敬美 学芸出版社 2006.9.10 発行 ISBN4-7615-1217-2
4	「技術には専門の監査が必要だ！」 NPO 地域と行政に支える技術フォーラム [編著] R&B ブックス 日刊工業新聞社 2009.7.15 発行
5	『重要性高まる技術内容の「監査」技術士の視点での設計・積算・施工の問題点をチェック』 日経コンストラクション 2009.11.27 号 66 ページから
6	「新潟県都市監査委員会定期総会での講演(タイトル:技術の専門区長から見た監査活動への期待)」 原田敬美 上越タイムス 2013 年 5 月 22 日

3) 当会主催のシンポジウム抜粋

1～18	当会ホームページをご覧ください。(http://www.efsca.jp/)
19	「原子力事故と～ 今後のエネルギー問題」 2012 年 2 月 25 日(土) 港区立新橋生涯学習センター
20	「技術は政治と経済のバランスを取りながら進む」ープリンシパル＝エージェント理論から読み解くー 2012 年 6 月 9 日(土) 港区立新橋生涯学習センター
21	「震災後、変化しつつある EV への期待と役割」 2012 年 8 月 25 日(土) 港区立新橋生涯学習センター
22	「再生エネルギーとスマートグリッド」 2012 年 11 月 24 日(土) 港区立新橋生涯学習センター
23	「国土のリスクマネジメントを考える」 2013 年 2 月 23 日(土) 港区立新橋生涯学習センター
24	「海外工事のリスク管理」 2013 年 5 月 25 日(土) 港区立赤坂区民センター
25	「民間開発郊外住宅地について ～多摩田園都市を事例として～」 2013 年 8 月 31 日(土) 港区立新橋生涯学習センター

1) 監査、研修講師派遣等予定(抜粋)(H25.9月30日現在)

	対象工事	分野	年月
1	某2市、某4区	工事技術調査(建築)	平成 25 年 10 月
2	某市	工事技術調査(土木)	平成 25 年 10 月
3	某6市、某3区	工事技術調査(建築)	平成 25 年 11 月
4	某2市	工事技術調査(土木)	平成 25 年 11 月
5	某区	工事技術調査(建築)	平成 26 年 1 月
6	某区	工事技術調査(土木)	平成 26 年 2 月
7	広域行政団体	技術研修	平成 26 年 1 月
8	某自治体グループ	技術研修	平成 26 年冬

2) シンポジウム予定

今回のシンポジウムを以下にて開催します。

テーマ:合意形成のプロセスデザイン

講師:百武ひろ子

有限会社 プロセスデザイン研究所 代表取締役

NPO 法人 合意形成マネジメント協会 理事長

日時:平成25年11月30日【土】10:00~12:00

場所:港区立新橋生涯学習センター

当シンポジウムへの参加ご希望の方は、氏名、所属を明記の上事務局へ

FAX:03-3404-0734

メール:info.efscs@efscs.jpまでご連絡ください。

3) 1日監査に関するパンフレット

情報と環境に関する1日監査のパンフレットがあります。御希望される機関はお申し付けください。

4) その他定例会活動予定

月例会

日時:毎月第2土曜日 10:00~

場所:港区立生涯学習センター

会員であれば、どなたでも自由に参加できます。

5) 会員種別

当会の会員は以下により構成されています。

☆ 正会員 (年会費¥5,000)

☆ 研究会員 (年会費¥3,000)

6) 当会ホームページのご案内

技術フォーラムの活動は、ホームページで詳しくご覧になれます。[\(http://www.efscs.jp/\)](http://www.efscs.jp/)

このニュースレター1号~25号についても、ご覧いただけます。

編集後記

当 NPO 法人では、3カ月に1回実施しているシンポジウムの内容を広く皆様に知ってもらうことを大きな目的に、年4回「ニュースレター」を発行しています。今月号は5月に実施したシンポジウム「海外工事のリスク管理」について技術士(建設部門)の牟田潤氏にご講演いただきました。

今回は、郊外住宅開発を考えると、(株)東急設計コンサルタントの石橋様から講演をいただきました。民間ディベロッパとして、時代に合わせて、ゆっくり開発するというのが今の世の中にあると感じました。

今後とも、皆様方の声をもとに講演内容を考えて行きたいと思っております。講演内容につき、ご要望がある場合は、ぜひ下記ニュースレター事務局までお寄せください。その他のニュースレターに関してのご意見、ご要望も下記ニュースレター事務局までご連絡ください。

ニュースレター事務局: oka@cea.jp

特定非営利活動法人 地域と行政を支える技術フォーラム

TEL 03-3403-2325

〒106-0032 東京都港区六本木 3-14-9 妹尾ビル4階

理事長 原田 敬美