

◆第140回研究会・共同企画2015★多摩ニュータウン（活動記録+評価集計結果）◆

企画■ニュータウン計画を検証する（2）

～歩行者・自転車道を歩いて見えてくるもの／多摩ニュータウンが抱える様々な課題～
（都市と住宅を考える会+teku-teku 共同企画）

日時■2015年1月24日（土）13:30～19:30

コース■多摩センター駅前地区<集合>～多摩中央公園+パルテノン多摩～民間高層高密マンション群～
αルーム付公団住宅～落合鶴牧タウンハウス群～鶴牧近隣住区商店街～豊ヶ丘貝取近隣住区商店街
～民間戸建分譲住宅～永山タウンハウス群～諏訪近隣住区商店街～プリリア多摩ニュータウン（諏訪
2丁目団地建替）～タウンハウス諏訪～まちづくり専門家会議・すくらんぶる～むく説明・質疑
～永山福祉亭<意見交換>～永山駅前地区<解散>

参加者■◎小林 清+戸辺文博+松原和男+松本真澄+志岐祐一（コーディネーター・事務局）

大竹 亮、大塚英史、金子容子、神谷友子、栗原 徹、呉祐一郎、重永真理子、清水俊哉、高橋修吾、
多幾山法子、谷岡伊織、二瓶正史、古里 実*、向畑尚子、村松明日香、安留佳祐、湯山ちさと、
吉富玖美、他3名（以上26名、敬称略 *後半のみ参加）

企画主旨■

多摩ニュータウンの歩行者・自転車道システムは、その規模と物理的完成度の点では世界文化遺産ものです。おおよそ500m圏内で、買物、通学、保育、医療などの基本的な日常生活が徒歩で可能な住区構成システムの骨格となっていて、高齢世帯や子育て世代の安心安全を支えています。歩行者・自転車道は道路扱いで法的な斜線規制、日影規制により各住区の住環境保持の一端を担っています。また通学路に指定されており、大規模災害時には小中学校が避難所に切り替わることから避難路としての機能も担っています。

しかし、多摩市は、道路と公園行政にまたがるこのシステムへの無理解や割ける予算の乏しさもあり、維持管理も不十分です。この貴重な「たからもの」を活かせず、例えば高齢社会対応、子育て環境、クリーン、エコ、防災など多摩ニュータウン再生のための近隣住区の再構築や、サイクルシェア、市民マラソンなどまち育て、観光資源の骨格といった都市経営上の将来展望や活用策を示せずにあります。当日歩いていただくと、多摩ニュータウンについての課題を次々と見ることができます。百聞は一見に如かず！皆さんの忌憚のない意見交換をお願いします。



多摩中央公園で小林氏の説明を聞く



緑道ネットワークを歩いて住宅地から商店街へ

<参加者の意見・評価>

（注）評価は、A：非常に良い B：良い C：普通 D：良くない の4段階。

コメントは、評価の理由、感じたこと、考えたことなど。

1◆多摩ニュータウン全体について（今回歩いた区域） 評価：3.55 内訳：AAABBBBBBBBB

評価A：都心30km圏にこれだけの水準の住宅地ができたことは評価できると思います。

評価A：高水準の計画が大規模に実現しており、素晴らしい。集合住宅の建替えや改修・メンテナンス、緑地の維持管理なども適切に取り組まれている。心地よく生活できる街だと感じた。

評価A：ニュータウンとはどういったものなのか、講義を受けつつ実際の現場も見られて良かった。

評価B：本当に多岐にわたる様々な試みをした住宅地計画であり、あれだけの高い居住水準を実現しているのですから、やはり高く評価するべきだと思います。

- 評価B：地区ごとに完成した時期が違いため、その時々考えが建物に反映されており、面白いと感じた。ただ、この環境を維持し続けていくことは今後の大きな課題だと思った。
- 評価B：それぞれ個性的な意図を持って計画されていることがおもしろかった。
- 評価B：ニュータウンとしてとても良く計画されていると思いました。
- 評価B：多摩ニュータウンということで見所が盛りだくさんで楽しかったです。一度一人で来たことがありましたが、全く気づきませんでした。地域に開けるともつといいのだろうと感じました。
- 評価B：多摩ニュータウンの雰囲気やこういった経緯でできたのがよくわかりました
- 評価B：多摩ニュータウンが開発された時代を遡りながら、空間の変化を体験できた。さまざまな実験と「進化」が感じられた。
- 評価B：機能的にはよくできた計画都市だが、計画されすぎているためか、50年たってもニュータウンで、街としての面白さがなかなか出てこない。

2◆歩行者緑道のネットワークについて

評価：3.91 内訳：AAAAABBBBBB

- 評価A：ニュータウン全体が、緑道や公園の歩行者ネットワークで結ばれているのは、非常に素晴らしい。
- 評価A：ニュータウンに暮らす人々の最も基本的な動線として、快適に、極力高低差が生じないように設計されているところは凄いと思います。
- 評価A：このネットワークが多摩ニュータウンの一番の魅力だと思う。子育てにも最適であり、しっかりと残していくべきだと感じた。
- 評価A：計画は素晴らしいと思います。もう少し住宅との距離が近い方がよかったのかもしれない。
- 評価A：車が入らず安全に歩くことができる、緑豊かで快適に歩くことができる、駅や商店街への生活動線として便利に歩くことができる、公園や団地を貫いて変化があり楽しく歩くことができる・・・など多くの面で非常にすばらしい空間ネットワークシステムだと実感できた。緑道に面する住宅との関係が（αルームなどの試みはあるが）、やや疎遠なのが残念。
- 評価B：樹木がきれいに管理されているし、広さも十分にあって、環境としてはとてもいいと感じました。
- 評価B：都市的な規模でのラドバーンシステムを体験できました。
- 評価B：歩行者空間は広いのですが、自転車が多いことから自転車のネットワークも必要かなと感じた。
- 評価B：車の入ってくるののない歩車分離システムは、長所も短所も併せ持つことがわかりました。
- 評価B：計画自体はとてもおもしろいけれど、住まい手が継続して環境を維持するのは難しいと感じた。
- 評価B：安心と健康のネットワーク。αルームの経験を踏まえて、歩行者道・緑道に面した何かを実現する工夫をもう一度考えたいですが・・・（※港北ニュータウンの緑道では「緑道」自体が残した自然（里山）の一部と割り切ることもあり？と思うが、多摩ニュータウンの緑道は住宅地内の道というイメージなので、沿道への何かしてほしい）



緑ゆたかな公園に沿った緑道（落合・鶴牧地区）



高層住宅団地内を抜ける歩行者緑道（永山地区）

3◆近隣センターの商業施設について

評価：1.82 内訳：BBBBBBCCDDD

- 評価B：近代都市計画で行おうとした近隣センターの姿と現状の姿の共通点や差違を観察でき、興味深い。
- 評価B：厳しい現状であるとは聞いていたが、その中でも頑張っている店舗があり、今後も残って欲しいと感じた。
- 評価B：世代交代がうまくできる仕組みづくりが重要だと思った。

評価B：駅に直結や至近する商業施設ができる前の段階で商業施設を配置するとしたら、あのような配置にならざるを得なかったのではないかと思います。どうしても駅周辺の商業施設が充実してしまえば、その規模からして太刀打ちはできないでしょう。

評価B：ご多分に漏れず駅前等の大規模商業集積に押されてはいるが、緑道ネットワークに沿って高層住宅の足元にあるという計画に着目し、住区ごとの身近な生活拠点として商業以外のサービスも含めた活用（市民活動市場）が始まりつつあることに期待したい。

評価B：小規模な商業施設（商業スポット）の必要性が言われながら苦戦しているのはニュータウンだけではないと思います。だから「C：普通」かもしれませんが、その中でも頑張っている店があって、再生へのヒントもあると思いました。

評価C：シャッター商店街と化しており、それがさびしいと感じました。

評価C：やはり活性化などが難しいのかなと感じた。

評価D：商業環境が変化し、近隣センターという機能が成立しなくなっているにもかかわらず、修正できないところに計画的まちづくりの限界が見える。

評価D：現状の利用度合いとしてみると厳しい。これから新たなサービス拠点となってほしいと思う。

評価D：生き残っている店舗もありますが、全体的には衰退しており、また、頑張っていて活動してくださっている方々も限界を迎えている感じもあって、なんとかしていかないといけないと感じました。



歩行者緑道に沿う住棟1階の貝取近隣住区商店街



新しい試みも始まる諏訪近隣住区商店街

4◆低層タウンハウス型集合住宅について

評価：3. 73 内訳：AAAAABBBBBBC

評価A：戸建住宅地でも集合住宅団地でもない豊かな居住スタイルを作り出している。戸建に近い接地性を各住戸に確保しつつ、コモンの緑やヒューマンスケールな共用空間を提供している非常に高水準の計画。

評価A：開発時期の異なる低層タウンハウスそれぞれに個性があり、きめ細かく設計されて良好な空間を創り出している。計画開発あるいは一定規模以上の住宅地開発では、低層タウンハウスは一つのモデルと考えていましたが、21世紀には引き継がれなかった。高齢化時代での各戸への車のアクセスなど解決すべき問題はありますが、住宅地としての快いスケール感や各住戸のゆるやかな関係性を創り出す住宅地タイプとしての「良さ」を見直したいと思います。

評価A：タウンハウスといっても様々な形態があり、興味深かった。

評価A：理想形と言ってもいいのではないかと思います。

評価A：もっと評価してほしいです。

評価B：空間的には非常に良いのだが、容積率を十分使えず、採算性が低すぎるので、結果的に普及しなかったのが残念。

評価B：今は見られることがなくなった日本のタウンハウスの試みや成果を集約して見ることができる貴重なエリアだと感じました。返す返すも戸建よりも高級で豊かな（言葉は適切ではないですが）タウンハウスの事例があればと感じました。

評価B：景観としてはキレイだと感じた。

評価B：コミュニティ毎に閉鎖的な雰囲気はあったが、景観は良く、人間関係が良ければ住みやすそうだった。

評価B：歩いている中、親子や子どもが遊んでいる姿を見て、ただ整然と建物が並んでいるのみではなくて、あたたかい何かが残っていることがわかりました。

評価C：少し窮屈な感じでしたが、周りの環境も含めれば十分かなと思いました。



公園と一体的に計画した鶴牧タウンハウス



地形をうまく生かしたタウンハウス諏訪

5◆諏訪2丁目団地の建替事業について

評価：2.89 内訳：AABBBCD

- 評価A：25年かけてやっと建て替えられた団地は、洗練されていて気持ちのいい空間が広がっていました。
- 評価A：長い間かけて居住者自身が検討し、広範に合意形成して建替えを実現した努力に敬意を表したい。空間はやや大味だが、オープン外構が多く、緑道に沿って店舗や活動スペースを配した点も評価できる。
- 評価B：これだけ大規模な分譲団地で、長い年月をかけて住民の意向をまとめ、建替えに結びつけたことは非常に素晴らしい。
- 評価B：棟単位で合意形成をされていてすごいと思った。
- 評価B：建替えに至った努力が素晴らしいと思います。
- 評価B：巨大マンションが立ち並ぶ風景は圧巻でした。
- 評価B：高層の異質空間ではありますが、住棟の足元部分などよく考えられていると思いました。(※2回目の建替えはない、とTさんはおっしゃっていましたが、構造体としての耐久性、設備等の更新などは当然十分検討されていると思います。建物自体を都市の「インフラ」と改めて捉えれば、100年後の人々がどう使いこなす、空間を改変していくのかという議論はされたのでしょうか。あるいは100年後の人々がどんな暮らし方をするにしても、この建物は受け入れていけるものということでしょうか)
- 評価C：団地一体をまるごと建替えたという点はとても評価できると思う。ただニュータウンらしさはあまり感じられず、普通の集合住宅といった印象を受けた。
- 評価D：これもありという感じを受けましたが、画一的な開発は、また時代が経ると衰退が始まることが予測できます。



建替後の高層住宅ブリリア多摩ニュータウン



歩行者緑道に面して店舗を配する建替計画

6◆今回歩いたエリアのうち、特に印象に残った場所

- 多摩センター駅前★駅からパルテノン多摩までのシンボリックな歩行者空間は、大規模な計画開発ならではの。
- 民間高層高密度マンション群★良好な環境を最大限利用して詰め込む一方、周りには貢献しない計画でいいのか。
- αルーム付公団住宅★ペデ空間は活性化させるのは難しいが、使い方次第でいい空間だと感じられると思った。
- αルーム付公団住宅★位置づけが曖昧だったため失敗に終わったという感じを受けた。
- αルーム付公団住宅★一番実験的でおもしろいと思った。

鶴牧東公園の丸い山(集合写真の場所)★上るときにわくわくして、上ったら見晴らしで気分爽快になった。
 鶴牧3・4丁目のタウンハウス★住棟とオープンスペースの関係、その使われ方など事例として大変興味深い。
 永山のタウンハウス★共用の庭がどのように使われているのか、とても気になった。
 タウンハウス諏訪★ヒューマンスケールな空間は今でも新鮮。
 タウンハウスの街並み★住まいの空間として評価されるようになるためにはどうしたらいいか考えさせられる。
 低層タウンハウス型集合住宅★とくにタウンハウス諏訪。地形の活かし方や玄関まわりなどが絶妙。
 低層タウンハウス型集合住宅★ヒューマンで心地の良いスケールだと思う。住んでみたい空間。
 低層タウンハウス型集合住宅★
 ブリリア多摩ニュータウン★
 ブリリア多摩ニュータウン★住棟はいまどきの高層マンションだが、地域に開かれた計画は評価したい。
 ブリリア多摩ニュータウン★25年かけてやっと建替えられた団地には、洗練されて気持のいい空間が広がる。
 ブリリア多摩ニュータウン★今時のディベロッパーが開発した大型マンションで多摩ニュータウンの中で異色。
 ブリリア多摩ニュータウンの沿道店舗空間★分譲マンションの閉鎖性を打破し、街に開いて賑わい形成に寄与。
 ブリリア多摩ニュータウンのゲストハウス★計画としてはよく聞かすが、実例としてこの手のものを見たのは初めてで興味深い。ペデと絡めた建物の設計も良くできていそうで(図面を見たかった)、今後の運営も含めて知りたいことが沢山あります。
 諏訪地区の商店街★カフェや屋台など気軽に寄れそうな空間が良いと感じた。
 近隣住区商店街★当初の計画を維持することの難しさを感じた。
 近隣住区商店街★店舗の維持が難しいことはずっと昔から聞いていたが、新しい拠点の息吹も感じられた。
 永山福祉亭★居心地の良い空間と美味しい料理。
 永山福祉亭★聞いてはいたが実際に訪れてみると、とても快適で料理も美味しく魅力的なスペースでした。
 永山福祉亭★メニューが安くて驚きました。こういうところを応援していきたいと思いました。
 永山福祉亭★お世話になりました。運営には敬意を表します。街の魅力の維持につながるように、若い世代と何か関わりを持てないかと感じました。
 ベルブ永山★駅前立地の新しい公共施設だが、歩行者道と立体交差し、透明で内部も見えるのはすばらしい。



落合地区のαルーム付公団住宅と歩行者緑道



駅前複合公共施設・ベルブ永山と歩行者緑道

7◆多摩ニュータウン計画の基本理念(歩車分離、集合住宅と緑地、近隣センター等)は、上手く実現していると思いますか?

- 理想を追求した思い切った計画意図が、かなりの部分で実現していると思う。また、現在も生活の場としてそれらが機能していると感じた。理念がしっかりしているので、時代の変化に対しても流されずに(逆についていけない面もあるが)、街のクオリティを保っているように感じられた。
- 一から基盤を整備し歩車分離を徹底して計画しているので、まちの完成度はとても高いと思います。
- 基本理念はかなり忠実に実現したと思います。(ただ成長が終わり高齢化した時のことまで考え及ばなかったということでしょう)
- 基本的には20世紀の社会的状況のなかでは、うまく計画し実現したと思います。21世紀になってより機能するようにそれらをどう改正するかが課題ですね。
- 計画した当時は正しいはずの基本理念が時代に合わなくなってきており、特に近隣センターは機能不全の状態。本当にうまく実現するためには、時代の変化に応じて計画も変化させてゆく柔軟性が必要。

●歩車分離、集合住宅（それぞれの建設時期における「良好な質」、社会的に求められた公的住宅供給）、緑地などの基本理念は実現していると思う。近隣センター等商業施設は、商業をとりまく環境の変化が、より便利で安く、より多様な商品の中から選びたいという消費者側の志向を一層引き出す中で、難しかったと思う（いわば、善意の社会主義の敗北）。しかし、高齢化の中で、元気な団塊世代のエネルギーがあれば新たな近隣センター像を再構築できるのでは？

●歩車分離がなされていない団地に比べて自動車の普及の影響を受けないので、歩道が自然豊かで気持ちのいい空間が今も形成されており、いいなと思いました。近隣センターは、限界を迎えている感じを受けました。

●歩車分離や緑地は実現しているが、商業系の施設はうまくいっていないと感じた。

●近隣センター、商店街などが、少し活気がないような気がした。

●場所によりけりとは思いますが、どこにでも長所・短所があり、それは受け取り手によって考え方が違ってくると思います。実現していないといえば違いますし、実現しているというのも嘘になる、というような。

●ニュータウンが市域をまたいでいるがゆえに多摩市等の行政がうまく機能していないのが、改善されるというのですが・・・。

8◆多摩ニュータウンが、今後とも暮らしやすい魅力的な街であり続けるためには、だれがどうしたらいいと思いますか。

●行政に頼るのではなく、住民が中心となってニュータウン全体のエリアマネジメント組織をつくり、その組織に相当の権限を与えて、歩行者ネットワークや近隣センターなどの一体的な管理運営や、柔軟な計画変更ができるようにすれば、もっと魅力的になると思う。

●当初のすぐれた計画理念を活かしながら時代の変化に柔軟に対応していくことが基本であり、そのためには、街全体の統一的なマネジメントの仕組みが必要。開発当時は事業者が街全体のことを考えて計画していたが、現在そういう存在はなく、集合住宅も公共施設も管理者が多岐にわたり行政界もまたがっている。市民活動のネットワークを契機として、住民が主体となって行政の支援と協働の下、この役割を担うことが期待される。

●集合住宅も戸建も買換えを促進し、多様な世代が混ざって暮らせるまち（既存の都市部のまちなように）にするのが一番だと思います。

●維持管理は行政が行うものと思っていたが、今回この会に参加し話を聞いていく中で、今の環境を守りより良くしていくためには、住民が自ら考えやれることはやり、その上で行政に働きかけていくことが必要だと感じました。

●公的組織がうまく調整役になってまちづくりに入り込めるといいのではないかと思います・・・。

●行政と住まい手双方の意見を考慮して、双方が努力する必要があると考える。

●住まい手が良好な環境を維持することと、多摩ニュータウンの商店街を活性化できる団体を誘致すること。

●居住者同士が外に出て活動すること。近郊に出入りする人間（大学関係の人も含む）と居住者、そして組合の三者連携が必要。この連携部隊が無理やりにも居住者同士の交流の場をつくり、意見を提示して、改善していく方向に物事を進めていけたらよい。小中学生の意見を取り入れるのも楽しいかと思う。

●一番難しい問題だと思います。ブロック単位くらいまでの身近な課題の解決なら、自治会、NPO、個別企業の活動を支援することでできると思いますが、ニュータウンの魅力を維持するには、寄合所帯の多摩ニュータウンでは関係者が集まった上で都が主体性を発揮しないとイケないのではないのでしょうか。

●まずは、住民自身が、このまちのすばらしさを認識すること。



諏訪近隣住区商店街



すくらんぶる～む



永山福祉亭

9◆今回の企画についての感想など

- 多摩ニュータウンを、これだけ広範囲にじっくり歩くと、地形や緑、歩行者ネットワーク、様々な時代につくられた住宅など、日本のニュータウンの計画手法や集合住宅の変遷がよく判って非常に面白かった。(K・T)
- これだけの時間が経過し、様々な事象の起こっている多摩ニュータウンを評価するというのは、あまりにも困難なことですね。大きく掴みたいと思うのですが、私にはとても無理です。丁寧に一つ一つ検証してみたいと思いました。(S・T)
- 多摩ニュータウンの計画理念の高さと、それが実現していることに改めて敬服しました。また、現在直面する課題もよくわかりました。さらに、関係者の皆さんが街の将来のために熱心に取り組んでいることを知り、すばらしいことと思います。大変ありがとうございました。(O・R)
- 素晴らしい企画で、案内していただいた関係者の皆様のご説明も良く、また熱い思いも伝わってきました。ニュータウンをきちんと見たことがなかったので、大変勉強になりました。(N・M)
- 永山の方まで歩いていくのは10年ぶりぐらいであり、当時のままの場所もあれば大きく変わっている場所もあり、懐かしさと新鮮な気持ちでまち歩きを楽しむことができました。また、子供の頃にはなかった視点で多摩ニュータウンを見ることで、より自分の住むまちに愛着を感じるようになりました。(T・I)
- 初めて参加させていただき、大変有意義な時間をありがとうございました。またこのような機会があれば参加して、これからの住宅団地のありかたについて考えていきたいです。(K・Y)
- とても勉強になりました。ありがとうございました。(Y・K)
- 大分歩いて疲れましたが、多摩ニュータウンの全景を見ることができて楽しかったです。(M・N)
- 久しぶりに多摩ニュータウンを見て感じることができました。住宅や住宅地にもっと皆で関心を持たないといけないのではないかと感じました。幹事の方にはいろいろ準備をいただきありがとうございました。(G・Y)
- 今後も引き続き、個性的なニュータウンの研究会に参加していきたいと思います。(S・M)

■コーディネーターより

当初の予想よりは大変多くの方の参加で、やりがいのある会でした。当会の見学会で多摩ニュータウンを扱ったのは、十数年ぶりです。私と松原氏はここ10年以上地元NPOを基盤に活動していることもあり、地域の人間関係を生かして、場(意見交換・懇親会)の提供を通じてお役に立てて幸いです。

実は、見ていただいた住宅のストックの多くは30年以上経っていますが、タウンハウスをはじめ良好な住環境を備えた集合住宅地は、今では多摩ニュータウンでも新規には建設できない社会経済環境になっています。これらの誇れる集合住宅群を、住んでいる人に再認識してもらい、また今後多くの人に多摩ニュータウンに来ていただくために、現在NPOでは公団(現UR)が多摩ニュータウンのまちづくりを担った地区(東側の稲城から多摩市を経て西は長池まで)における集合住宅地の記録を、当時の計画者や設計者の証言も入れて、記録集として取りまとめていく取り組みを始めています。中間報告は、今年の秋のNPO設立10周年の記念事業の際には発表予定です。

この20年の計画的集合住宅地づくりの後退により、建築を専門とする若い人たちがさえも団地設計という言葉が死語になっている状況を踏まえて、さらに明日を担う子供たちにも多摩ニュータウンの集合住宅の価値を伝えていきたいと考え、取り組みを始めました。小林清さんにも加わっていただいています。また、タウンハウス諏訪の設計者の山田正司さんも積極的に参加していただいています。

私ども推進チームでは、多摩ニュータウンの集合住宅群を「世界遺産」にしていきたいとモチベーションを高くもって進めています。ただし、私たちの考え方は、基本的には保存ですが、外見や空間機能は維持しつつ、一部は積極的な機能更新(例、外断熱)を加えていくような取り組みで、両立させる考え方をしています。そのことで若い人にも積極的に住んでいただけるようになると考えています。ご興味のある方には、私どもの取り組みに力をお貸しください。(2015/0127 戸辺)

鶴牧東公園にて

