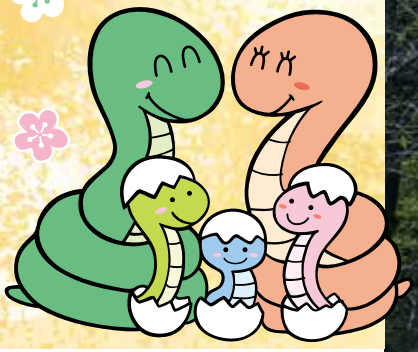
ちょっと気になる八王子マガジン

はちとぴ



2025年 新風号
No.59
Take Free
〈ご自由にお持ちください〉

ベルコリーヌ南大沢の家並み（清水琴美氏撮影）

特集 多摩ニュータウン

開発から半世紀経たまちの姿を振り返る

多摩ニュータウンのこれまでとこれから

（由木村から多摩ニュータウン開発へ・多摩ニュータウン開発の風景・多摩ニュータウンは、いま）

一息つける公園を探して

ゆったりまったり多摩ニュータウンMAP

元気印の市民団体紹介	歴史を記録する由木ぶら散歩の会
コラム　八王子の民俗誌㉕	由木地区の江戸時代の氏神・鎮守について　佐藤　広
コラム　八王子自然探訪⑪	多摩ニュータウンを歩く　粕谷　和夫
私の本はこうして生まれた　其の五十九	『忍者ってなんだ！』 池田　裕、遠藤　進 共著

多摩ニュータウンのこれまでとこれから

八王子市、稲城市、多摩市、町田市にまたがる多摩丘陵に開発された多摩ニュータウン。一歩足を踏み入れると、きれいに整備された街並みが目の前に広がります。八王子市域で開発が始まって半世紀経ったいま、多摩ニュータウンはどのようなまちとしてつくられたのか、これまでの歴史をたどりながら前史・開発・現状の３つの視点から振り返ります。

Episode 1 由木村から多摩ニュータウン開発へ

多摩ニュータウン誕生

戦後の高度経済成長期、首都東京では人口が急増し、マイホームを求める声が高まっていました。それにともない都心の地価が急上昇したため、地価の安い多摩丘陵では民間住宅地が続々と建設されます。事業者が各々住宅地を造成する状態は、結果として無秩序な開発につながっていきました。

そこで乱開発の防止とともに、居住環境の良い住宅を大量に供給することを目的に、国の施策として１９６５年に「多摩ニュータウン計画」が決定されます。この時期は他の都市部でも同様の問題に対処するため、郊外にニュータウンの建設が進められていました。すでに大阪では「千里ニュータウン」事業が開始されていて、由木地区から多くの関係者が視察に訪れたそうです。

多摩ニュータウンで目指されたのは、多摩地域の優れた自然環境と調和する住環境に加え、教育文化、商業などの機能も備えた新しいまちづくりでした。

２つの開発手法

多摩ニュータウン開発は大きく２つの手法が二刀流で進められました。

１つは新住宅市街地開発法（新住法）による新住宅市街地開発事業です。これは健全な市街地の開発と良質な宅地の供給を目的として、宅地造成や道路、公園、上下水道など、都市の基盤となる施設の整備を土地の所有者の意志に関係なく強制的に行うものです。事業の主体は東京都、日本住宅公団（現ＵＲ都市機構）、東京都住宅供給公社がそれぞれ分担して施行しました。多摩ニュータウンでは面積１００ha、住宅戸数３３００戸、人口１２０００人の１中学校区を基本的な単位とした「住区」と呼ばれる21のブロックを形成。各住区に商業施設などを配置しました。

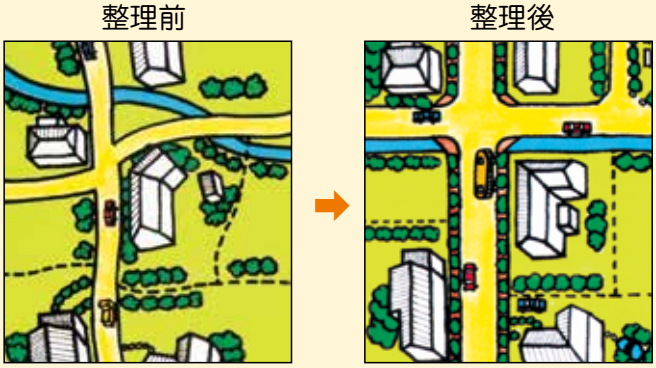
さらに多摩ニュータウン全体の中心地として多摩センター駅や南大沢駅には大規模店舗や大型文化施設、官公庁施設などが建設されました。全21住区のうち、八王子市域には12～21の計10住区があり、１９７６年に鹿島（17住区）、松が谷（18住区）から入居が始まりました。この手法では主に丘の上に中・高層集合住宅地の開発が進められ、他地域から新たな居住者を受け入れることになりました。

もう１つは土地区画整理法による土地区画整理事業で、道路、公園などの公共施設の整備を行うとともに、計画的

に土地の区画形質の変更を行い、土地利用増進を図るものです。

１９７１年に由木地区の区画整理事業が都市計画決定され、すでに決まっていた新住宅市街地開発事業とは別に、旧来からの集落地域の再開発が進められました。谷戸（やと）（浅く細長い谷）と呼ばれた幹線道路沿いの平地の部分で開発が進められ、もともとの住民は再整備された新たな区画に居住することになりました。

土地区画整理事業のしくみ



（「多摩ニュータウン」パンフレットより）

居住地の区画を計画的に整理することで土地所有者から応分の土地を提供してもらい、道路や公園などの公共施設を整備する仕組み。市内では202haがこの事業の対象となった。

開発の発表を前に

多摩ニュータウン構想が発表された前年の１９６４年、開発区域にあたる由木村は、八王子市、日野町（現日野市）のいずれと合併するか苛烈な争いの末に八王子市と合併することが決まったばかり。

市内では１９６６年２月に地域ごとの説明会が行われました。とはいえ、この段階では具体的な計画はまだ示されず、主に新住法の説明がなされただけ。混乱が収まらない状況下での計画発表は、多くの地域住民にとってまさに寝耳に水の情報でした。

特に若い世代は、この壮大な計画による由木地域の変貌にまったくピンときていないようでした。当時、高校生だった元鑓水町会長の小泉渉さんは、「開発の話が来て、地図も見せられたけれども、別になんとも思わなかったですね。むしろ、新しい家に住めるっていうことが楽しみでした」と振り返ります。

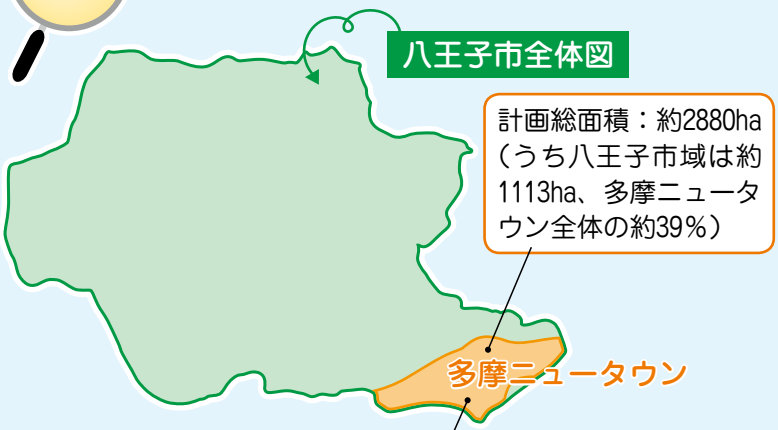
農家の選択と混乱

由木村は農村であったため、強制的にまちが変貌させられる中で、「この地で農業を続けていくか否か」という問いが多くの農家に突きつけられました。農業経営に意欲をもち、農業を続けたいと考えていた専業農家は、あえて開発にかかわる必要もなく、反対の声を上げていきます。堀之内の寺沢地区では、酪農を希望する酪農家が長年にわたって反対運動を行います。この結果、１９８３年に集落周辺の４・４haが酪農集約区域として多摩ニュータウン計画区域から除外されることになりました。

一方で、この地域には規模の小さな農家が多く、農業だけで食べていけずに既に兼業として勤めに出ていた家庭もありました。そういう方々の中には、開発計画は渡りに船だったと考える方もいたようです。

ただ、土地の買収により身の丈に合わない大金が急に入って人生を狂わされてしまった方がいたり、抵抗を感じても地主が勝手に土地を売ってしまうといった事態も発生するなど、お金や土地に関する急激な変化は、平穏な農村地帯に大きな混乱を巻き起こしました。

多摩ニュータウン基礎データ



2023年現在の多摩ニュータウン八王子市域の人口：約86000人（高齢化率：約24％）
計画的に整備された新住区域の住宅：約26000戸（約９割が集合住宅、約１割が戸建住宅）

Episode 2

多摩ニュータウン開発の風景

一変した風景

多摩ニュータウンが開発されるまで、由木地区はのどかな農村でした。「初めてお店に来た方に、こんな田舎に店があるのかってびっくりされたこともありますよ」と語るのは、1921年から松木で鯉の養殖業を営む、吉田観賞魚販売株式会社3代目社長の吉田俊一さん（「はちとぴ」48号参照）。開発前、現在の店舗の辺りには店がぽつんとある状態だったそうです。

そんな農村地帯にも開発の手が入ると、様子は一変します。「開発のときは蝉が鳴かない年がありましたね。その年の春は、窓を開けると土埃が入って大変でしたよ」という言葉から開発の大きさが窺えます。

その様子を当時中央大学の学生として目にしていたのは炭谷晃男さん。

「最初は周りが緑の山に囲まれていたんですが、時間が経つにつれてポツポツと光が灯ってきて。松木辺りはひな壇のようにだんだんと造成されていくのが分かるんです」と、のどかな農村風景が短期間で一変していった様子を振り返ります。

◀周囲が開発される前の吉田観賞魚店（吉田観賞魚販売株式会社提供）

変わらないもの

多摩ニュータウン開発後、農業を生業としていた人たちが地元で別の商売を始めるなど、人びとの生活は大きく変貌していきました。

場所によって開発の手法は異なり、たとえば別所地域では住民が集団移転をして、その間に造成や区画整理を行い、開発が進められました。仮設住宅や新たなまちづくりに際して、「従来のコミュニティを活かしたものにしたい」と腐心したのが別所の萩生田富司さんです。ただ事業者に言われるがままに開発されていくのではなく、反対する方にも真摯に目を配りながら、地域一体となったまちづくりを目指していきました。

開発の際は道路や河川の改修のほかに、上下水道や都市ガスなども次々と敷設され、

多摩ニュータウン年表

年	多摩ニュータウンにまつわる出来事
1964	由木村が八王子市と合併
1965	新住宅市街地開発事業の都市計画決定
1971	由木土地区画整理事業の都市計画決定
1972	小泉家屋敷が東京都有形民俗文化財の指定を受ける
1976	鹿島・松が谷地区（17・18住区）入居開始
1978	中央大学多摩校舎移転開校
1983	南大沢地区（14住区）入居開始
1988	京王相模原線が南大沢駅まで開業
1989	南大沢地区（15住区）入居開始
1990	由木東事務所開所（由木東市民センター併設） 京王相模原線南大沢駅～橋本駅間開業 堀之内・別所地区（12住区）入居開始
1991	東京都立大学移転開校
1992	南大沢・下柚木地区（20住区）入居開始
1993	松木地区（13住区）入居開始 長池見附橋竣工
1994	上柚木地区（21住区）入居開始
1996	フレスコ南大沢開設 南大沢事務所開所
1998	鑓水地区（16住区）入居開始
2000	多摩都市モノレール全線開業 （多摩センター駅～上北台駅）
2006	公的機関による多摩ニュータウン開発終了
2007	越野・堀之内地区（19住区）入居開始
2009	南大沢警察署開署
2019	八王子市多摩ニュータウンまちづくり方針策定

より快適な近代都市が形成されていきます。多摩ニュータウン内ではそこかしこに歩行者専用道路が設けられ、歩車分離がきちんと整備されていることも大きな特徴です。

また、谷戸の多い由木地区では大量の土砂を流入し、より平坦な土地に変えていく工夫もなされました。当時、住宅都市・整備公団（現UR都市機構）に勤務していた風野康男さんは、平坦な土地にするための高盛土への住民の不安を払拭するため、各所に出向いて模式図を書きながら説明して回りました。

◀松木地域の区画整理の様子（1985年、石黒富江氏提供）

由木地区に赴く度に風野さんは「どこの出身？」「まぁ酒でも飲んでけ」などとよく声をかけられていたそうです。当時は昔ながらの人情味のある村の雰囲気が随所に残っていました。

商業地域の発達

各住区内には商店街ができ、自宅近くで買い物ができる環境が整えられました。また、南大沢駅には核となる大規模商業施設が立地。幹線道路沿いにはチェーン店が進出するなど、区域内は一気ににぎやかになりました。

▶都立大学建設予定地周辺の開発の様子（1986年、石黒富江氏提供）

「そりゃあ、完全にプラスの影響ですよ」と多摩ニュータウン開発による地域の影響をポジティブに語るのは、上柚木で町会長を務める高麗茂樹さん。「電車も通って、大規模店やスーパーまでできたしね。近くに消費地ができて、採れたての野菜を納入できるようになったんです」

多摩ニュータウンの開発地域から少し外れた上柚木地域で農業を続ける高麗さんは、近くに巨大な消費地ができ、商業施設や公共施設が続々とできることで、生活がどんどん便利になっていくのを実感していました。

多摩丘陵の自然を守る会

多摩ニュータウン内には1970年に策定された「多摩ニュータウン公園緑地計画」に基づいて公園が整備され、住区面積の30％以上を緑とオープンスペースで確保することが取り決められました。いまでも蓮生寺公園や長池公園には、かつての多摩丘陵の植生が残されています。

◀毎年春と秋に開催される自然観察会（石黒富江氏提供）

また、大規模開発にあたって、自然保護を謳うさまざまな市民団体が誕生しました。その1つが1982年に発足した「多摩丘陵の自然を守る会」です（発足当時は「南陽台の自然を守る会」、1985年に名称変更）。前年に南陽台団地を囲む雑木林を保存するために有志が集って活動がスタートしました。

その後、南陽台にとどまらず、特に開発が進んでいた多摩ニュータウン区域での緑地の保全策などに取り組みます。たとえば市内で初めてとなる東京都の緑地保全地域として指定された八王子東中野緑地保全地域や宮嶽（みやたけ）谷戸の堀之内里山保全地域、殿ヶ谷戸地区の由木めぐみ野緑地の保全に結びつけるなど、開発による緑の減少を抑える活動を続けてきました。

▶「多摩丘陵の自然を守る会」が発行している会報

また、開発から守るためのカタクリの移植、自然観察会での継続的な動植物の生息観察など、現在も地域に根を張った活動を続けています。こうした団体の取り組みにより、いまも地域の緑は守られています。

Episode 3

多摩ニュータウンは、いま

少子高齢化を前に

開発前に6千人余りだった由木地区の人口は、50年を経た現在では10万人以上にも膨れ上がりました。そして半世紀近く進められてきた多摩ニュータウンの開発は、現在ほぼ完成し、東京都の再生事業も始まっています。

別所の萩生田富司さんは「多摩ニュータウンは当時の若い人の住まいを確保するためにつくられてきましたが、地元の人の犠牲の上に成り立った部分もあります。ただ、結果として多くの人の暮らしの安定につながったのは良かったんじゃないでしょうか」と、事業全体を肯定的にとらえています。一方で「新陳代謝は必要でしょうね」と今後の懸念も示します。

多摩ニュータウンでは、地域ごとで一時期に一気に入居が進められたことから、各所で世代層の偏りが生まれています。八王子市平均よりも高齢化率は低いのですが、今後加速度的に高齢化が進むと想定されています。既に開発初期に入居された地域では、人口減少や少子高齢化の傾向が如実に表れ始めています。

新旧住民の隔たり

多摩ニュータウン区域内の方と元々住んでいる方との交流も課題の1つです。

「旧住民」と呼ばれる昔からこの地域に住む方は「昔ながらの濃い人間関係」に慣れ親しんでいるのですが、新しく多摩ニュータウンで暮らす「新住民」と呼ばれる方は「ほど良い距離感」を好ましく思っているという声が多く聞かれます。鑓水の小泉渉さんや上柚木の高麗茂樹さんは、「新住民」の方をお祭りなどのイベントに誘っても、なかなか参加してくれない状況を嘆きます。

高麗さんは「昔、この辺は不便だったからこそ、どんなときでもみんなで助け合う結(ゆい)の付き合いがあったんだけどね。今じゃ誘っても仕事で行けないからって理由で断られてしまって」と語ります。

市政世論調査でも多摩ニュータウンを含む市東部地域の住民は、八王子市全域と比較して、隣近所や地域とのつながりが希薄だと感じているという結果が出ています。

施設の老朽化

開発の最中には次々と商業施設ができたのですが、かつて南大沢駅の中心部にあったそごうなどの大規模商業施設は次々と閉店し、並行して「住区」内で日常生活の買い物の場としての役割を担っていた商店街も衰退していきました。

また、住居としての建物も老朽化や建て替えの問題が顕在化しています。早くに建築された団地ではエレベーターのないところもあり、いずれにせよ近い将来の改修は避けられません。大規模開発事業ゆえのマイナスの面も徐々に出始めています。

再生事業の困難

こうした課題は全国的なものでもありますが、多摩ニュータウン再生事業の難しさは、「住宅地」を目的として開発されたために目的外の用途指定が認められず、安易に商業地や工場を誘致したりすることができないところにありました。そもそも集合住宅の改修も住民の合意がないとできず、すぐに取りかかることはできません。

これまでと同じ姿かたちの「多摩ニュータウン」を維持することは難しいという見方もあります。多摩ニュータウン内の大学で教員を務め、地域住民となった炭谷晃男さんは、「ただ単に前と同じものに修復するのでなく、これからは新しいニーズに対応してつくり替えていく必要がある

昔から多摩ニュータウン区域内で行われている夏祭りの例

毎年9月の第1日曜日に開催されている

▲▶大塚八幡神社祭礼のようす（清水琴美氏撮影）

ように思うんです」と提言し、単なる改修では、結局また同じ問題が起こってしまうと危惧しています。

住民同士の交流

新たな住民同士の交流を生み出そうと取り組んでいる方々もいます。たとえば長池公園を拠点に活動してきた「NPOフュージョン長池」はその1つ。「手作りを旨とする年に1度の大宴会」をコンセプトに毎年夏に開催される「ぽんぽこ祭り」は、広く住民の出店を歓迎して、大きな盛り上がりを見せてきました。

吉田俊一さんが始めた「大栗川キャンドルリバー」も、きっかけは新旧住民があいさつを気軽にできるような場にしたいという思いでした（「はちとぴ」32号参照）。吉田さんは住民同士のつながりには「地域の歴史」こそが柱になると考えています。

「生まれたときから多摩ニュータウンで育っている子どもたちに、ここをふるさとと感じてもらいたいんです。新住民・旧住民かかわりなく、〝由木〟という言葉でまとまれるように、由木地区の成り立ちを知ってもらいたいですね」

多世代交流イベントの新たな取り組みの例

「子育て広場いずみ」で毎月第3水曜日に開催されている

▲◀いずみラン♪ラン♪フェスタのようす（清水琴美氏撮影）

つながりをつくる

炭谷さんは、別所のニュータウン住民として生活する中で、その開発を好意的に受け止めてきました。ただ、次第にコミュニティセンターが少ないという認識をもつようになります。そして地元のさまざまな組織にかかわる中で、現在は地域とつながりながら、さらに新しく自治会をつくろうと試みています。多摩ニュータウン開発区域内は、集合住宅の管理組合が多く、ある意味ドライな関係を求めて住み始めた住民の方々も多いそうです。けれども近隣で起きた空き巣事件をきっかけに、自然と有志で対策を協議するようになったのだとか。

数々の課題を抱えつつも、多摩ニュータウンに長く住み続ける中で、自然と自らが暮らす「まち」を意識していく人も増えてきています。こうした方々が生み出す新たな「つながり」が、半世紀を経てそこかしこに表れてきています。

取材を終えて

今回の取材を通して気づいたのは、多摩ニュータウン開発当時を知る人が次第に少なくなってきているという紛れもない事実でした。当たり前のことではあるのですが、由木地区での多摩ニュータウン開発の歴史もいずれ貴重な証言となることに思い至りました。

そして半世紀の歴史を迎えたいまも「隣は何をする人ぞ」で、隣近所のつながりが希薄だったり、新旧住民の間に高い壁があることが感じられました。さらに由木地区には、多摩ニュータウン開発に巻き込まれた人と開発の影響を受けなかった人との違いがあります。また、地域によっても開発手法が大きく異なるために、直面してきた課題がそれぞれ異なり、複雑に絡み合っています。

ただ、俯瞰して見ると、少子高齢化や施設の改修問題などは、地域かかわりなく共通の課題として顕在化しています。それを解決するためには、個人の力よりも地域全体の課題として取り組んだほうがより大きな力となるはずです。

そのヒントの一つに下柚木で開発の様子をみてきた内田實さんの言葉がありました。さまざまな方が口を揃えて、「新旧住民の交流は難しい」と答えていた中で、内田さんは「特にその壁を感じたことがない」と語りました。その理由は「新旧かかわりなく、さまざまな人、グループとのかかわりをもってきたから」とのこと。内田さんの自宅は、大きな開発とは外れた場所ではあるのですが、区画整理の影響を受けています。

急激な開発の中で、さまざまな来歴をもった人が居住する地域だからこそ、固定観念をもたずにつながりをもちさえすれば、その壁を乗り越え、課題を解決する契機となり得るのかもしれません。実験地として、数々の課題を抱えながら開発が進められた「多摩ニュータウン」の〝これから〟の可能性はそこに秘められているともいえるでしょう。

住宅が建ち並び、都会的なイメージのある多摩ニュータウンですが、実は緑地も計画的に整備されていて、いつでもどこでものんびり休むことのできるおすすめスポットがたくさんあります。そのなかでも有名どころ、穴場を織り交ぜた公園や休憩所を編集部がセレクト。あなたも「はちとぴ」を手に、多摩ニュータウンでゆったりとした時を過ごしてみませんか。

た 梶川緑地

八王子市天然記念物、大塚神明社のイチョウがある小さな公園。
【アクセス】多摩モノレール「大塚・帝京大学」駅下車、徒歩約10分

二 堀之内沖ノ谷戸公園

公園中央の小高い丘から真新しい住宅街や遠くの山並みを見渡せる。
【アクセス】「見晴らし台前」バス停下車、徒歩約2分

ま 西のつつじが丘お休み処

私有地を一般開放した東屋の休憩所。隣に天野薬師がある。
【アクセス】「天野」バス停下車、徒歩約5分

ュ 富士見台公園

由木地区最大級の原っぱのある公園。桜の名所としても知られる。
【アクセス】「富士見橋」バス停下車、徒歩約2分