

令和元年度 第3回多摩市ニュータウン再生推進会議 議事要旨

開催日時	令和2年2月14日(金) 15:00~17:00
開催場所	パルテノン多摩第一会議室
出席者 (敬称略)	<p>【委員】 上野淳、西浦定継、松本真澄、山崎弘人、松崎浩一、栗谷川哲雄、中山衛、田代真琴、 領家正明、小野澤裕子、加藤岳洋、楊光耀、藤浪裕永、佐藤稔</p> <p>【専門委員】 櫻井俊樹、平野幹二、黒田聡</p> <p>【事務局】 企画政策部：企画課長 都市整備部：都市計画課長、住宅担当課長、ニュータウン再生担当課長</p>
配布資料	<p>資料1 「多摩市ニュータウン再生推進会議 委員・専門委員名簿」</p> <p>資料2 「席次」</p> <p>資料3 「多摩市ニュータウン再生推進会議(令和元年度第3回)スライド資料」</p> <p>資料4 「全体計画～多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ～(案)」</p>
議事日程	<p>1 開会</p> <p>2 多摩ニュータウンの開発経緯、計画の考え方について</p> <p>3 議事</p> <p>(1) 全体計画(案)について</p> <p>(2) 市長への提言</p> <p>(3) 地区別まちづくり方針の検討について</p> <p>(4) 次年度以降について</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉会</p>

1. 開会

事務局より開会

2. 多摩ニュータウンの開発経緯、計画の考え方について

(株)都市設計工房・代表 成瀬恵宏氏より、「多摩ニュータウン計画 基本的考え方と開発経緯」についての特別講演

意見交換等

上野委員長： 来年度4月以降、諏訪・永山地区から愛宕・貝取・豊ヶ丘地区に多摩NT（以降NT）の再生について視点が移っていくだろう。

2月12日、成瀬氏や市民委員とともに愛宕・貝取・豊ヶ丘地区のまち歩きを行った。当地区を中心に多摩NTの再生を考えることがキーワードになるだろう。

●●委員： 近隣センターが寂しい。再生推進会議に限らず、委員や成瀬先生のような多摩NTに詳しい方と交えて議論することで解決方法が見えてくるのではないか。それにより、近隣センターが盛り上がっていけば良い。

●●委員： まち歩きでは、アンダーパスから見る外の景色が額縁に飾られた絵のように見えた。プレイスメイキングにおける借景の要素として、池や山、アンダーパスなど、当地区ではまちの資産が豊富という印象。

●●委員： 当地区は東西方向が尾根と谷で起伏に富み、南北方向が緩やかな傾斜となっており心地よい。近隣センターについて、道端の段差や駐車場等の小さい空間が活かされていない。これらの小さい空間をうまく活用し景色を作ることで、象徴的な町並みが生まれるのではないか。

上野委員長： 委員の意見に加え、成瀬氏が仰る他地区に対する優位性が再生のキーワードになるだろう。

3. 議事

(1) 全体計画（案）について

事務局より資料3「多摩市ニュータウン再生推進会議（令和元年度第3回）スライド資料」について、および資料4「全体計画～多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ～（案）」についての説明。

意見交換等

●●委員： 前回の会議での意見を反映していただいたが、引き続きの課題となったところに関しては、是非ご検討をお願いしたい。

今後のことでいくつか申し上げたい。東京都は多摩地域の各地でイノベーションを創出する拠点をつくっていくためにどう取り組んでいくかという「多摩のイノベーション創出拠点の形成に向けた取組方針」を2月10日に公表した。まずは数地区でモデル事業という形で取り組み、その後拠点整備の新たな計画を策定するという内容を示している。このモデル事業については来年度から二か年かけて行う。地区を公募して三地区程度選定し、地元自治体が主体となりイノベーション創出拠点の形成に向けたまちづくりの検討に取り組んでいただき、都として技術的・財政的支援を実施するというもの。今回の全体計画でも尾根幹線沿道でイノベーションの創出を図る方向性が示されており、今後の具体化に向けた検討等に際し、モデル事業の活用を検討いただきたい。

また、同じ多摩ニュータウンの中の南大沢に関して、駅前の都有地に建つ三井アウトレットパーク多摩南大沢の定期借地があと5年程で終了すること、都立大学（現：首都大学東京）南大沢キャンパスが立地していること、『「未来の東京」戦略ビジョン』において「スマート東京」先行実施エリアに位置付けられたことなどを踏まえ、都として駅周辺地区の将来のまちづくりの検討を始めている。こういった動きも注視していただき、多摩市もそれに負けないまちづくりに取り組んでほしい。

上野委員長： 南大沢は大きく発展する可能性があるが、多摩市では尾根幹線が今後の多摩NT再生を左右する。

●●委員： 全体計画は今後、社会情勢が変わるなかで見直しも求められるだろう。全体計画の内容を実現し、市民に多摩NTの再生を実感してもらうことが重要。今後も関係者相互の繋がりを活かし、計画実現のため協力していきたい。

先端技術等、新しいものはニュータウンに非常になじむ。新しく便利なまちになることが重要。多摩市も南大沢駅周辺地区と同様のポテンシャルやアドバンテージがあると思う。

近隣センターについて、リモートワークや子連れ出勤等、働き方が変化するなか、今必要なサービスが提供できているか。また、交流スペース整備によるスタートアップ促進等、イノベーション創出に繋がってほしい。市民利便性の向上に繋がる方策を一緒に考えていきたい。

●●委員： 諏訪・永山地区での多摩市マンション再生合意形成支援事業では、旧耐震の分譲団地は8年間、分譲マンションは5年間、再生のため補助金の給付が可能。愛宕・貝取・豊ヶ丘地区でも活用してもらいたい。

貝取・豊ヶ丘地区で、築40年以上と思われるマンションでも手入れが行き届き、住民がまちを愛していると感じた。建替えはまだ不要という印象だがEV無しマンションが多い。階段室型の場合改修の合意形成が難しいかもしれないため、住替え等の支援策も考える必要がある。

上野委員長： 住替えや改修等、建替え以外の方策を発信することも多摩NT再生のタスクの一つである。

●●委員： 諏訪・永山地区では1期工区で都営住宅が完成し、次の建替えに向け建替計画や創出用地の検討も進めている。愛宕地区においても1期工事が進捗しており順次検討を進めたい。

『「未来の東京」戦略ビジョン』の戦略7『「住まい」と「地域」を大切に作る戦略』において、公営住宅の建替えを契機にまちづくりの課題に対する取り組みを掲げている。創出用地活用による地域に必要な生活支援施設の整備、コンパクトなまちづくりや良好な居住環境の形成に寄与したい。NT再生に向けて商業産業、イノベーションの創出も重要。またビジョンでは、居場所づくりや地域コミュニティの活性化に取り組んでいく。都営住宅の集会所等を活用した「おとな食堂（仮称）」創設等の取組も進めたい。今回の全体計画案では、戦略ビジョン関係は引き続き検討すべき課題との扱いだが、多摩市はこのようなプレイスメイキングに積極的なので、様々な主体と連携して具体的に取り組んでももらいたい。

上野委員長： 都営住宅の建替えは大きな前進。都営住宅建替え後のプレイスメイキングや居場所の創出については、有効な提言だと思う。

●●委員： 多摩NTにおけるUR賃貸住宅約1万戸のうち、約5000戸が諏訪・永山地区と貝取・豊ヶ丘地区で占める。多摩NT再生事業が折返し地点にあるなかで、ソフト面・ハード面での改善、底上げをどのように図るかが重要。新たな展開、提案を行いたい。

URが主体的となるべき立場でもあることを自覚し、再生推進会議委員や住民を含めたまちづくりの展開を改めて考えたい。

- 委員： 多摩 NT は緑が貴重な資産で、遊歩道は安心して歩ける。これからは、プレイスメイキングの考え方の導入によるまちの魅力向上、歩いて楽しいまちになってほしい。
また、近隣センターは歩車分離の反面、団地内からのアプローチに限定され、空家も増加するなか、商業機能からコミュニティ機能への転換を考える必要がある。その際、買い物の場所の確保等の課題は、近隣センターだけでなくまちづくりの広い視野で考えなければ解決しない。
- 上野委員長： 魅力的な居場所づくりや、どのように近隣センターを住区外の住民に使ってもらうかといった議論は今後必要。次回以降の議論で注意したい。
- 委員： 多摩 NT には公園や近隣センター等、駅以外の様々な中心がある。将来的に、それらが相互に関連付けられた計画も考えられるのではないかと。
また今後は鉄道駅を中心とする考え方から、移動販売やミニバスが近隣センター既存店舗とドッキングする等、まちと一体となったモビリティや、人が移動せずともプレイスが来るといった、従来とは異なる中心のあり方もあり得るのではないかと。
- 委員： まちの再生は、同世代ではなく同時代を生きる者として、自分ごとで考える必要がある。今後は、多摩 NT の住民等と再生プロジェクトを行ってみたい。
- 委員： 市民委員として検討に参加し、市民が考えを発信できることが分かった。
全体計画の検討初期は、駅を中心としたコンパクトシティの議論が中心で、駅北側も考慮してほしいと考えていたが、最終的には、近隣センター再整備や尾根幹線道の開発等、まち全体を議論でき安心した。
- 上野委員長： 多摩 NT でプレイスメイキングのコーディネートを行う加藤委員や、多摩 NT の開発に携わった成瀬氏自身がラウンジ活動の仕掛人となること等で、多摩 NT はユニークなまちになっている。

(2) 市長への提言

上野委員長より、「多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画～多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ～」を多摩市長に提言

(3) 地区別まちづくり方針の検討について

事務局より資料3「多摩市ニュータウン再生推進会議（令和元年度第3回）スライド資料」についての説明。

意見交換等

- 委員： 都営住宅が多い愛宕地区では、都営住宅の建替えを契機とした創出用地の活用による地域貢献や、今後のまちづくりについての調査・検討を行いたい。
資料3の p.20「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の地区構成」について、永山駅・多摩センター駅を中心に3つにゾーニングされているが、計画当初の地区構成が今に継承され、尾根沿いの幹線道路でまとまる当地区では、鉄道駅を中心としたゾーニングには違和感がある。近隣センターは空き店舗が目立ち対応が必要。
- 上野委員長： 次回以降の議論に向け、愛宕地区での都営住宅の建替えの状況に加え、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区における高齢化率や、近隣センターの空き店舗や、駐車場の整備状況等も基礎的資料として大切。事務局にて調整・対応すること。

(4) 次年度以降について

事務局より資料3「多摩市ニュータウン再生推進会議（令和元年度第3回）スライド資料」についての説明。

意見交換等

- 委員： 交通事業者として、ラストワンマイルにつながる小型モビリティやカーシェアリング等の新交通技術にも取り組みたい。またソフト面では、移動販売や多摩センターのサテライトオフィス等、コミュニティづくりや多世代交流について知見も得られたと思うので、今後も一緒に考えたい。
- 委員： 弊社としても、次の50年はニュータウン再生に役立ちたい。
ソフト面では、多摩センターで市と協働運営しているオープンカフェについて、苦労した点等の情報を共有もできる。
- 委員： 多摩NTではシェア文化が根付いていると思う。ICTではMaaS等、バーチャルとリアルのマッチングが課題。鉄道の利便性だけでなく魅力を提供したい。
- 委員： 東京都が高齢者等の居場所づくりに積極的に取り組むとのこと心強い。
多摩NTで主体的に活動する若年層のサポートが大切。
近年、多摩NTでは管理組合理事長が若年層となる等の世代交代が起きている。今後訪れる世代交代による変化に対し、現状維持を含めた多摩NT再生のため、スムーズな世代交代をサポートしたい。
分譲団地マンションと公的賃貸団地でリーディングプロジェクトが分かれているが、分譲だけを対象とする場合各立地の建替え難易度が異なるため、公的賃貸の創出用地活用による非現地建替えを含めた議論が必要。また、区画整理エリアでのマンション建替えの課題にも継続的に取り組みたい。
- 委員： 多摩NTと多摩市は、尾根幹線沿道土地利用の検討が生命線。尾根幹線沿道を活用し、近隣センター再生等の波及効果を生むため来年度検討したい。
愛宕・貝取・豊ヶ丘地区についてはデータを集め引き続き検討。
都市計画マスタープランの検討では、全体のバランスを考え、聖蹟桜ヶ丘や百草団地も含めた検討が必要。多摩NTの再生は多摩市だけでなく広域で捉え、多摩市域に広域的な価値を見出す取り組みも今後必要。
来年度も多方面からの意見を受けて検討したい。
- 委員： 長期スパンのハード面だけでなく、変化するまちに対応するソフト面の意見もいただけた。
プレイスメイキング、エリアマネジメント等も今後議論したい。
多摩NTの歴史は、関係者の協力で進んできたという認識。皆で体制を進めていく意思を共有できた。
- 委員： ソフト面・ハード面について複数の提案や提言をいただいた。ハード面の都市整備は一足飛びにはいかないが、多摩市が主体的に動くことが重要と感じた。

4. その他

- ・令和2年度第1回 多摩市ニュータウン再生推進会議および、多摩ニュータウン再生プロジェクト 第8回シンポジウムの日程は、決定次第伝える。
- ・パルテノン多摩改修工事に伴い、多摩ニュータウン再生プロジェクト 第8回シンポジウムは別会場で開催。

5. 閉会

・多摩市長より挨拶

阿部市長： パルテノン多摩では『みんなで語る「多摩の宝物」～未来へつなげる地域遺産～』という企画展示が行われ、多摩 NT に住む人々を題材にした演劇も上演されました。このまちの主人公である私たちが、これからどう住み続け、まちを豊かにできるのかが重要です。

今年のオリンピックで多摩 NT を走る自転車競技のロードレースについて、多摩 NT の街並みや「多摩 NT」という言葉が全世界に発信されることで、シビックプライドを育み、再生が促進されることを期待します。

また、小形会や一般社団法人多摩市緑進会の方々をお招きし、多摩の緑を継承する技術を学ぶ等の取組みによって、次世代にまちを繋げていく所存です。

改めて、ご討議いただいた皆様に感謝申し上げ、今後の地区別まちづくり計画策定に向けたご議論ご検討、引き続きよろしく願いいたします。

加えて、千里ニュータウンや高蔵寺ニュータウンとのサミット等、入居から 50 年となる多摩 NT にフォーカスした何かができないか検討したいと考えています。

・事務局より閉会