

令和4年度 第1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4年8月10日（水）14時00分～
開催場所	永山公民館5階 ベルブホール
出席者 （敬称略）	<p>【委員】 上野淳、西浦定継、松本真澄、澤井正明、泉水一、越智英明、木村宣代、小野澤裕子、加藤岳洋、高森郁哉、鈴木誠、佐藤稔</p> <p>【専門委員】 二羽信介、沖田敏浩</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>
欠席者 （敬称略）	<p>【委員】 石津正彦、領家正明</p> <p>【専門委員】 鈴木都</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 「全体スライド」</p> <p>資料4-1 「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画検討」</p> <p>資料4-2 「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画（原案）概要版」</p> <p>資料5-1 「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針検討」</p> <p>資料5-2 「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針原案（原案）概要版」</p>
議事日程	<p>1 開 会</p> <p>2 委員の紹介・委員長の選任・職務代理者指名</p> <p>3 議 事</p> <p>（1）これまでの経緯と今年度の進め方</p> <p>（2）愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画検討</p> <p>（3）南多摩尾根幹線沿道土地利用方針検討</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉 会</p>

1. 開会

- ・企画課長より開会
- ・副市長より挨拶

2. 委員の紹介・委員長の選任・職務代理者氏名

- ・上野委員が委員長に推薦され、委員全員の賛成により、上野委員を委員長として選任。
- ・上野委員長より、職務代理者として西浦委員を指名。

3. 議事

(1) これまでの経緯と今年度の進め方

- ・事務局より資料3 「全体スライド」の説明。

(2) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討について

- ・事務局より資料4-1 「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画検討」、資料4-2 「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画（原案）概要版」を説明。

資料に関する意見交換等

委員長：	今後9月にパブリックコメントを実施し、その内容を踏まえ11月、2月と推進会議にかけとりまとめを行っていく。原案の内容について意見や修正等があれば、ご意見・ご指摘を頂戴したい。
委員：	資料4-2 P12のゾーニングイメージに記載している「尾根幹線沿道ゾーン」について、鎌倉街道交差点部の沿道ポテンシャルとあるが、交差点部は民地である。どのような意図か。
事務局	尾根幹線道路の東西幹線軸と鎌倉街道の南北軸の交差点部であり、尾根幹線の4車線化に伴い沿道のポテンシャルがあがると想定している。民地も含め、仮に将来用地が生まれた場合は幹線道路のポテンシャル等を踏まえた検討をしていく必要があるという点で記載している。
委員：	分譲住宅再生について、旧耐震マンションの支援は必要であるが、貝取・豊ヶ丘には間口が広い南面住宅等スペックの高い分譲住宅や、大規模改修（外断熱等）を行っている分譲住宅もあるため、このような既存住宅のバリューアップに関わる支援方策や応援する仕組みがあっても良いと思う。 また、貝取や豊ヶ丘辺りの団地は階段室型であるが、面積が広くニュータウンの内でもスペックの高い住宅が多いため、既存ストック活用プロジェクト等と組み合わせた取組みができると良い。 さらに、同地区のような比較的広い分譲マンションだからこそ高齢化が進行する側面がある。管理組合支援の中にも含まれるかもしれないが、高齢者が住棟内で住み替えできるなどソフト的な仕組みも検討してもよいと考える。
委員：	地区内で設計事務所を構えており、団地のリフォーム等も行っている。 先日豊ヶ丘団地の3階住戸1室をリフォームし、オープンハウスを行ったところ、落合等の4・5階に居住する高齢者の方も見学に来た。話を聞くと、高齢のため4・5階は厳しいが、できれば眺望や防犯等から1階ではなく、2・3階に地域内で移転したい意向のある高齢者が多

	いことも分かった。
委員長 :	建替えも再生の手法の1つであるが、地区の良好な既存ストックをうまく活用できるような取組になれば良いと思う。
委員 :	<p>二点意見がある。</p> <p>1点目について、本計画の策定期間が資料3では令和5年3月と令和4年度中である、資料4-1では令和5年度以降と異なっているため、統一したほうがよい。</p> <p>2点目について、交通を読み解く上で、資料4-2 P11にあるようにマストラの拠点駅がこのエリアにはない。このため貝取や豊ヶ丘から永山や多摩センターに行くためには尾根や谷戸を超えていく必要があり、愛宕も駅まで下る必要がある。いずれにしても、地域内の話だけではなく、交通を語る上ではマストラまで行くためにどうするのかをセットで検討しなければならない。本計画の中で位置づけることではないかもしれないが、課題を明記し、他の施策にバトンを渡せるようにする必要があるように思う。</p>
委員長 :	<p>1点目については、事務局から回答。</p> <p>2点目については、指摘の通りのため、地区内だけでなく広域的視点を持って検討したい。</p>
事務局 :	1点目について、計画策定は令和4年度中の令和5年3月で統一して修正する。
委員 :	<p>資料4-2 P18の「移動の円滑化プロジェクト」について、意見がある。</p> <p>京王電鉄では、多摩ニュータウンも含め、ラストワンマイルやデマンド交通・相乗りタクシー等の実証実験を実施しているが、結果的には厳しい状況。これらの交通は運転手が必要であり、人件費をまかない、採算性を確保するため、今後市が予算措置を行うのか。一方、商業施設へ移動支援を移管している他事例もあるため、実証実験の結果も含め慎重に検討した方がよい。</p> <p>多摩ニュータウンは歩車分離のまちであるため、自動運転を導入しやすいという特徴がある。西新宿周辺では、都事業で京王電鉄バスが自動運転の実証実験を行っている。都の協力も含め、歩車分離を活かした自動運転の検討もありえるのではないかな。</p> <p>短期的な実践イメージにて、コミュニティタクシーの運賃が200円とあるが、高齢者はシルバーパスを持っており、バス停まで歩いてしまう可能性もあるため、既存バス路線も含めて、自動運転の導入の検討余地もあるのではないかな。</p>
委員長 :	指摘の通り。フィージビリティ（実現可能かどうかの確認）のある検討を行う。
委員 :	<p>資料4-2 P17「分譲住宅再生プロジェクト」について、意見がある。</p> <p>都では、昨今の電力危機により脱炭素化に力を入れており、機能アップ改修も検討してもらいたい。脱炭素の取組みとして、外断熱は有効な手法であり、ニュータウンでも実例がある。また、外断熱までは難しくとも、二重サッシ等の対応もある。スライドのスペースも小さいようにみえるため、外断熱の実例を記載するなど、脱炭素に係る内容を分厚くする工夫をしてはどうか。</p> <p>マンションの価値は、ハード整備だけではなく、管理組合としての考え方や管理面が評価される時代である。多摩市も策定予定と聞いているが、マンション管理適正化計画を策定することで、管理組合の運営状況、長期的な修繕の計画がされているか、管理規約が機能しているか等も求められるようになるため、管理面についても評価できるとよい。</p>

委員長 :	分譲住宅において、カーボンニュートラルは染み出すように検討する。また、管理面についても指摘の通りである。
委員 :	資料4-2 P17の「尾根幹線沿道プロジェクト」について、尾根幹線沿道土地利用方針ではプラットフォームにて検討を進めるとしているが、本計画と尾根幹線沿道土地利用方針のどちらに基づいて検討を進めるのか。
事務局 :	尾根幹線沿道土地利用方針では、創出用地の活用可能となる時期が早い諏訪・永山地区沿道を先行地区として検討を進め、その動向を見据えながら貝取・豊ヶ丘地区沿道の検討を開始するという進め方を想定している。
委員 :	移動の円滑化プロジェクトなどの実証実験では、人件費などでコスト高にならないよう、自動運転化やアプリなども活用したデジタル技術による効率的な運用ができるとうい。一方、高齢者はデジタル化についていけない場合も多いため、例えば若者が高齢者をサポートする仕組み等も検討をすれば良いと思う。

(3) 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針検討について

- ・事務局より資料5-1 「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針検討」、資料5-2 「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針検討（原案）概要版」を説明

資料に関する意見交換等

委員 :	<p>3点意見がある。</p> <p>1点目。資料5-2のP22「都市計画変更後の諏訪・永山沿道エリアの土地活用イメージ」について、昨年度尾根幹線が対象となった「多摩イノベーション創出まちづくり検討支援モデル事業」の成果では旧南永山小学校の具体的なイメージが掲載されているため、アウトプットとして異なるイメージが公表されている状態。どのような経緯でこうなったか説明していただきたい。</p> <p>2点目。同P21「土地利用転換の進め方」について、プラットフォームでの諏訪・永山沿道エリア将来像の議論を踏まえ、都市計画マスタープラン改定へどのように反映するのか教えていただきたい。通常は、市民の意見等を取りまとめて反映するための行政計画をつくり、それを反映する等の方法をとるが、今回はどのように考えているのか。</p> <p>3点目。同P23「緩和方策の検討」について、必要な規制緩和を行うことはよいと思うが、岩盤規制を取り払うため、デジタル田園都市国家構想基本方針が4月に閣議決定され、スーパーシティは大阪・つくば、デジタル田園特区として吉備中央町が、茅野市、加賀市が特指定された。ただ、指定基準として、実現に向けた地方公共団体・民間の強い要望や構想全体をつかさどるアーキテクトが重要となる。また、内閣府にて特区ワーキングが8月からスタートする。このような、流れに乗り遅れないように、また、先走りすぎないように、国の議論の動向も注視しながら、規制緩和を実施する上での視点も考慮したほうがよい。</p>
事務局 :	1点目については、昨年度の素案段階では、旧南永山小学校にて様々な機能を入れていたが、原案に向けた庁内調整にて全てを実施するのは難しいのではないかという意見や、先日の全体検討チームにて都市計画変更を行うのに現用途地域でできるように見えてしまう絵はプロトタイプではないという意見もあり、諏訪・永山まちづくり計画にて作成した絵に変更した。

事務局 :	2点目については、諏訪・永山地区沿道エリアを都市計画マスタープランへ反映するにあたり、第六次多摩市総合計画と整合を取りながら進める。 3点目の、規制緩和については、検討の中で必要に応じて引き続きご支援いただきたい。
委員 :	都営用地は公有地であり、公平性が必要。いつ何をどのようにしていくかの議論はこれからだと思うが、大枠は、実務も含め、ハード以外にも管理面等も含めて総合的に決めていくことが重要。
委員長 :	都は地権者でもあり、縛りすぎてもよくない。公平性も保ちながら、まちづくりに資する土地利用を誘導していく必要がある。
委員 :	まちづくりのための土地利用を検討していくと言っても、デリケートな問題もあるので、別途土地所有者と協議・調整しながら進めていきたい。
委員 :	資料5-2のP10「周辺拠点との機能分担の整理」にて、尾根幹線沿道は情報発信機能も担うとあるが、具体的なイメージはあるか。
事務局 :	具体的な明示はできていないが、令和2年度の市民アイデアの公募では、道の駅や農業、スポーツなど自然環境との親和性がよいアイデアが多く、これらを介した横のつながりで、例えばママ友の輪やスポーツサイクリストの輪など新しいコミュニティを広げられるとよい。また、スポーツ事業者でも横のつながりが重要という意見があった。
委員 :	資料5-2のP7の「若年・子育て世帯を呼び込む」とあるが、自身が多摩市で住み続けているが、多摩市からでていく方もいる。外から呼び込むことに加えて、今住んでいる人が定住し続け、育っていく方針になるとよいと思う。
委員 :	南多摩尾根幹線沿道土地利用方針、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の2つの計画について、記載されていることが全てできるとよい。特に、個人的には市民としてプラットフォームに興味があるが、形骸化しないことを願う。資料4-2でも愛宕・貝取・豊ヶ丘地区はクリエイションエリアとなっており、クリエイティブなまちになってほしい。クリエイティブなまちになるためには、規制緩和が必要。例えば、公園で焚火をする上でも火が使える公園に限られる等、市民からの意見を踏まえ試行していけるとよい。また、若者に入って来てもらいたい、今の居住者も大切だと思う。
委員 :	本方針のままでは、どこのまちでもできてしまう気がする。多摩市らしさが入ると、他都市と差別化できるのではないかな。今後都市間競争が激しくなる中で、住環境がよく緑が多い等一人当たりの公園面積が都ではトップクラス等の多摩市ならではの特徴を活かした方がよい。例えば、京王も関連している新宿駅ではグランドターミナルとして観光をテーマとしている、橋本駅等はロボットの起業が多い等のテーマを設定している、調布市ではアフラックが立地したいり味の素スタジアム・武蔵野の森等があるためスポーツがテーマになっている。
委員長 :	今後工夫していきたいので、色々アイデアをいただきたい。 事務局より、今後の進め方についての提案がある。
事務局 :	本日の意見を踏まえ両案をまとめていくにあたり、8/22～26で市・都・URの三者の会議により最終チェックを行いたい。9月中旬までに全体検討チームを開催し、関係者へ最終報告をするという流れで進めたい。
委員長 :	松本委員、西浦委員から総括をお願いします。

委員 :	カーボンニュートラルは社会的に前提となる中で、コロナを契機にDX（デジタルトランスフォーメーション）やデータ活用が生活に入り込んできている。その中で、高齢化が進む団地管理組合でも、カーボンニュートラルと情報化に取り組んでいく必要がある。
委員 :	<p>二羽委員から指摘のあった他都市との差別化について、指摘に通りである。今後ニュータウン再生を取組んでいく上では、多摩モノレールの延伸は影響が大きいと考えている。多摩モノレールが町田駅まで延伸した場合、都の推計では一日7.5万人の乗降客数増が見込まれており、私の試算でも10万人程度の乗降客数増が予想される。新しく駅が13程度でき、尾根幹線近辺でも1~2駅が新設されると尾根幹線でも大規模スポーツ用地の活用可能性も考えられる。</p> <p>また、相模原市では、リニア中央新幹線の開業や補給廠一部返還を見据え、20年ぶりに用途地域の見直しを行う。そこが尾根幹線に影響する可能性があり、</p> <p>南永山小学校を暫定で使うのはいいが、2040年までの18年間を暫定期間と呼ぶには長い。20年先の長期的な視点や多摩市の立ち位置を踏まえた上で、尾根幹線道路を活かすことが都市間競争で生き残れるかのキーになる。</p>
委員 :	多摩市政50周年を記念し、URにご協力いただき「らしさがうまれる。多摩ニュータウン」というコンセプトムービーを作成した。今後とも情報発信を行っていきたい。

4. その他

- ・事務局より今後のスケジュールを説明。