令和３年度　第１回多摩市ニュータウン再生推進会議　会議録

開催日時	令和３年８月６日（金）14:30～16:00
開催場所	ベルブ永山　ベルブホール
出席者 （敬称略）	【委員】 上野淳、西浦定継、松本真澄、中山衛、八嶋吉人、飯塚佳史、栗谷川哲雄、田代真琴、領家正明、小野澤裕子、加藤岳洋、平野匡城、藤浪裕永、佐藤稔 【専門委員】 仲岡一紀、沖田敏浩
	【事務局】 企画政策部：企画課長、広報担当課長 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
欠席者 （敬称略）	【専門委員】 鈴木都
配布資料	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」 資料２「席次」 資料３「多摩市ニュータウン再生推進会議（令和３年度第１回）スライド資料」 参考資料「多摩ニュータウン再生プロジェクトシンポジウムのアンケート調査結果（WEB）」
議事日程	１　開会 ２　議事 （１）南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討について （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 （３）令和３年度の多摩ニュータウン再生プロジェクトシンポジウム開催について ４　その他 ５　閉会

１．開会

事務局より開会

事務局：　定刻になりましたので、ただいまより令和３年度第１回多摩市ニュータウン再生推進会議を開催します。今年度第１回の会議ですので、今年度新たに委員になられた方の紹介をします。新都市センター開発株式会社常務執行役員 沖田様です。

沖田委員：　沖田です。よろしくお願いします。

事務局：　ありがとうございます。

昨年度より新たに、南多摩尾根幹線沿道のまちづくり、及び諏訪・永山地区に続いて愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の２つのテーマの検討に着手しています。２年目の今年度は、各テーマの素案作成の検討まで進めてゆきたいと考えております。

なお本会議に先立って行われた全体検討チーム会議にてご提案をいただきまして、本日は例年の事務局の提案に対してご感想をいただく形式ではなく、委員のみなさまからご意見・ご検討をいただく形式での進行を考えております。上野委員長をはじめとするみなさまとともに検討を進め、この会議での議論を実りあるものにしたいと考えていますので、ご協力お願いいたします。

続きまして資料の確認です。資料１がこの会議及び専門委員のみなさまの名簿、資料２は席次です。資料３は本日の会議のスライド資料です。参考資料として多摩ニュータウン再生プロジェクトシンポジウムのアンケート結果を配布しております。

次に会議の公開について確認致します。本日は感染防止の観点から傍聴人の方は不在ですが、設置要綱第 6 条に基づいて本会議は原則公開とさせていただいております。

そのため、本会議で配布する資料につきましては、会議終了後速やかにホームページの方で公開をさせていただく予定でございます。また本日の委員の皆様のご発言につきましては、後日、ご確認いただいた上で、発言者のお名前を伏せてホームページに議事録を掲載させていただきますので、ご了承ください。

専門委員である小田急電鉄株式会社の鈴木委員は、ご欠席のご連絡をいただいてございます。本日の欠席は 1 名ですので、設置要綱第 6 条第 3 項の規定に基づいて、この会議は成立します。

上野委員長：　ご案内の通り、できるだけ、特に交通などについてご意見いただきながら議論を進めます。まずテーマの 1 尾根幹線の大事業の全体像でございます。論点が２つありますので、その観点から事務局から説明をいただいた後、いろいろなご意見、ご示唆をいただきたいと思います。

２．議事

（１）南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討について

事務局より資料説明　（以下、特筆なき限りページ番号は資料３のページを示す）

事務局：　本日の議事は P2 に記載の通りです。

P4 ではこれまでの検討の経緯をまとめました。P5 は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と上位計画等との位置づけを図にしたものです。

まず南多摩尾根幹線沿道の土地利用の検討について昨年度の検討内容を P7 に示しました。現

状分析、上位計画の考え方の整理を行い、土地利用方針の目的を「多摩ニュータウンの魅力や活力を高める賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用の実現」とご提示致しました。この目的を踏まえ、導入機能の方向性、エリア特性、視点の整理、方向性を踏まえた土地利用の検討という流れで進めてまいりました。
P8 は、昨年度のシンポジウムに先立って募集しました、将来像アイデアを図式化したものです。将来像アイデアでは、豊かな緑を活かす、周辺市も含めた周辺に広がる緑の環境を活かすといったご意見が多く、緑地で示している箇所はアイデアの共通部分です。
また昨年度は商業、産業、研究といった分野から事業者へのアイデアヒアリングも行いました。2 月に開催した第 8 回のシンポジウムでは、多摩ニュータウンの地域課題解決に向けた新たな価値を創出する取り組みの可能性をタイトルとして、株式会社日立製作所研究開発グループさんに、市民が中心となって、民間事業者、行政とともに描いた将来のありたい姿を、先端技術を使ってどのように実現していくかという観点から、基調講演をいただきました。

ここから今回の検討内容に入ります。本日は①尾根幹線の全体方針について、②推進の仕組みづくりの２点を論点としてご意見をいただきたく思います。全体方針については、昨年度検討を行った現状分析、上位計画の考え方を踏まえた上で、尾根幹線沿道の土地利用の全体的な方針、コンセプトをどのように考えていくべきかについて、土地利用方針の目的の要素に照らして、賑わい、雇用、イノベーションの切り口でご意見ください。推進の仕組みづくりについては、多摩ニュータウンの再生や多摩ニュータウンが抱える問題に関心を持ち、またそのための取り組みを行っている多様な主体が、各々の取り組みや課題意識を共有し、連携をして課題の解決に取り組む場としてプラットフォームを立ち上げることを提案しております。

P11 は、昨年度の現況整理で把握した魅力や課題を踏まえて、土地利用の目的の要素である賑わい・雇用・イノベーションの創出を図るために、どのような取り組みを行うべきかの関係性を図に示したものです。行うべき取り組みの方向性は、達成すべき項目として右側に示しているものです。矢印は、各達成すべき項目と、特に関係している魅力と課題とを結んでいます。

P12 に論点①を整理しました。全体方針として、土地利用方針の目的から、多摩市のニュータウンの賑わい・雇用・イノベーションの考え方に関するたたき案を示しております。具体的な土地利用の検討に進む前提としての、全体の方針を、多摩市ニュータウンにおける賑わい創出、雇用創出、イノベーション創出はそれぞれどのように捉えるべきか、という観点からご意見をいただきたいと考えております。「賑わい」は多摩ニュータウンの既存機能と共存し多摩ニュータウンの魅力を高め発信する賑わいの創出を柱に、「雇用」では広域交通ポテンシャルと防災性を活かした地域雇用を創出する産業・業務拠点の形成を柱に、「イノベーション」では多様な人材を引き寄せ、新たな活動・行動が起こすイノベーション環境の実現を柱として、それぞれ達成項目を示しました。達成項目は P11 で整理した項目と対応をしています。

続いてP13からは論点②推進の仕組みづくりについてです。
まちづくりに係る昨今の状況は多様性と不確実性を増しており、このような状況でまちの魅力や価値を向上するためには、様々な主体がプレイヤーとして参画して、情報共有を行い、連携して問題解決に取り組むことが必要です。
このような問題意識から、尾根幹線沿道においても、取り組みを具体的に実施していくためのフィールドとして旧南永山小学校跡地を暫定活用し、プラットフォームのプロトタイプを検討していきます。
プラットフォームのイメージとしては、大学、研究機関、民間企業、地域団体が参画する産官学民の連携体制をプラットフォームとしてつくり、そこでの議論や情報交換を通じて発見された地域課題を解決するために個別のプロジェクトを構築し、関心のある主体にご協力いただき、解決に向けての取り組みを行うというイメージを示しております。

P14 には、尾根幹線沿道における共創プラットフォームをベースとして、各主体が参加・推進していく仕組みを図示化したイメージを示しました。

P15 は今後のスケジュールです。第２回の再生推進会議は秋ごろの開催で、これから事務局で行うアイデアヒアリングについて報告させていただき、また土地利用のイメージ等の検討を予定してございます。年明けに第３回の再生推進会議を開催し、方針案のとりまとめを行っていきたいと考えております。また多摩ニュータウン再生プロジェクトシンポジウムについても年明けに開催を予定しております。詳細は後ほど説明させていただきます。令和４年度には方針素案の修正、パブリックコメントを経て、方針の策定を行う予定です。ここで策定した方針については今後改定を予定している都市計画マスタープランへ反映をしていく予定です。

上野委員長：　それでは意見交換、ご提案、ご意見を頂ければと思います。このパートは二つに分けて、まず論点①では全体方針の賑わい、雇用、イノベーションについてご提案ご意見を頂き、次に論点②の仕組みづくりについてご意見を伺います。

意見交換等

上野委員長：　それでは意見交換、ご提案、ご意見を頂ければと思います。このパートは二つに分けて、まず論点①では全体方針の賑わい、雇用、イノベーションについてご提案ご意見を頂き、次に論点②の仕組みづくりについてご意見を伺います。

●●委員：　全体方針の達成項目を、賑わい、雇用、イノベーションとしていることについてはとても良いと思いますが、多摩市に限らずどこの地域でも当てはまることが気がかりです。賑わい、雇用、イノベーションを創出するために、多摩市だったらどうしたらいいか、多摩市の魅力、という言葉では出ているけども、皆さんが魅力をしっかり把握しているかも現時点ではわからないので、魅力の共通認識があると良いと思います。多分市民委員の人たちは感じていることがあると思います。若者を取り込むという内容については、若者が指す対象が幅広くて、大学生なのか子育て世代なのか、ターゲットがはっきりしないと感じました。全体的に内容がふわふわしているので、もう少し具体的に決まると議論しやすいのではないかと感じています。

上野委員長：　どうもありがとうございます。確かに仰る通りです。これから皆さんでイメージを具体化していくのだろうと考えています。特に多摩市や多摩ニュータウンの魅力についての共通認識、若者のターゲットの範囲については、これから議論を深めていければと思います。

ここについて、同じく市民委員の●●さんや●●さんから期待や希望はありますか。二人とも若者ですから、若者として考えることがありましたらどうぞご発言ください。では●●さんお願いします。

●●委員：　イノベーションに関して、いきなり何か画期的なことが生まれるわけではないと思っています。意外と見落としていたことに注目して、そこを改善したら良い方向に回りだして、結果的にイノベーションになったと後で感じることもあると思います。もちろん、イノベーションのように何か社会や多摩ニュータウンを良くしようという思いや考えは必要だと思いますが、イノベーションは起こそうと思って起こるものなのか、と疑問に思います。今後の未来を考えていくにあたって、多摩市役所や行政、会議に参加されている企業さんは、これまで活動していた実績や経験があると思いますので、それらの情報から市民が新しいことを見出せれば、イノベーションのきっかけになるではないかと思っています。

若者など世代の事ですが、私も下の子どもが中学二年生になったので、例えば子育て世代の記憶がだんだん薄くなってきたり、興味がなくなってきたりしています。幼稚園とか保育園に通っている頃に思っていたことは、卒園するとあまり興味が無くなりますが、その辺も行政とか企業さんには様々な利用者の声が集まっているのではないかと思います。多摩市役所のみなさんや参加されている企業さんから、何かいろいろな情報をもらえるような場があると良いと思っています。

上野委員長：　大変貴重なご意見だと思います。いろいろな所から情報を提供いただいて、ここで共有していくことが、これからの大事なテーマになると思います。

引き続き市民委員の●●さん、よろしくお願いします。

●●委員：　私も若いとは言えないと思いますが、やはり賑わい、雇用、イノベーションや、全体の目標がわかりづらいという話を、全体検討チームの際に市民委員の間でしていました。それから２週間、多摩市ならではのものは何かと考えています。賑わいについては、たとえばショッピングセンターを誘致することはどこでもできるし、ハコモノではあまり意味ないと思います。雇用としては、大企業を呼ぶことはどこの市町村でもやっているので、違うと思います。イノベーションが明確に何を指しているのか分からないという話は昨年もありました。市民委員は今年で二年目ですが、多摩市では何が良いのかと改めて考えると、やはり住んでいる方々一人一人で多摩市に対する印象は大分異なるのではないかと思います。これは私の印象ですが、一つは東京の都心からの一定距離があって、都心には住みたくないけれど、東京で働き、東京圏で生活したいという人にとって、程よい距離なのだろうと感じています。二つ目は自然が周りにあるので、程よい自然と親しみたいという場合は最適な位置だと思います。尾根幹線のキーワードが出ていますが、尾根幹線はネットワークを結ぶものなので、やはり尾根幹線の方針の中には点と線を結ぶという視点が必要だろうと、漠然と感じています。強引にまとめると、多摩だからできる賑わいの拠点、それがそのニュータウンということだと思います。ニュータウン自体は今、多様化してきていると思うので、多様な住民が集まれる場所のことです。雇用については、これからの社会を見据えた時に、大企業もいろいろな場所で仕事をするようになってきているし、中小企業でもコロナを機に起業されている方が増

えていると、本業で診断士をしていて感じます。今は、創業相談がたくさん来ています。なので、新しいことや、新しいビジネスにチャレンジする人たちを巻き込める雇用が出来たら良いのではないかと思います。イノベーションについては、これから 2040 年に向けて人々の生活がどうなるかが焦点だと思います。もっと IT が導入されるのではないか、例えば昨年のシンポジウムで紹介された日立のデータ解析を使って人口動態を解析し、高低差を解決するために屋外エスカレーターの適切な設置位置を決められるのではないかと、先日市民委員で話していました。個人的な話ですが、以前住んでいたつくば市は現在ロボット特区になっていて、街の中にロボットが市民として歩いています。多摩でもイノベーションのテーマを決めて、特区を作っても良いのではないかと思っています。多摩では人々が生活しながら、市内で働くことも出来て、そこからコミュニケーションもとれるという形で、何か尾根幹線で出来ると良いのかなと思っています。

上野委員長：　どうもありがとうございました。今、三人の市民委員の方から頂いた意見をもう少し絞って、次回の会議では、「賑わい、雇用、イノベーション」についてもう少し多摩市的な、多摩ニュータウン的な特色がどこにあるかということも、もう少し具体的に出していきたいと思います。この辺で都市整備局の方からご示唆、アドバイスいただけければと思います。多摩全体から見て、多摩ニュータウン、尾根幹線がどのようなところかについてもご意見ください。●●委員お願いいたします。

●●委員：　昨年から、この尾根幹線沿道の土地利用方針などをイノベーションの切り口で検討していただいておりますし、都の方でもこれまでも紹介してきましたけれど、「多摩イノベーション交流ゾーン」という大きな多摩地域の特徴を出していく都市づくりをしていこうと思っています。イノベーション創出のイメージについては、昨年も紹介しましたが、東京都の方で都の都市づくりのグランドデザインなどをまとめておりまして、多摩地域、大規模団地の再生など、良好な住環境が整う多摩のイノベーション交流ゾーンとして、今後留学生や若い研究者などによる先端技術を駆使した研究開発や、道路のネットワークを活かした交通利便性の向上によって大学や企業研究所などの連携が促進され、ベンチャー企業や最先端技術を有する企業の立地が進んでいくという将来像を示しています。そこを振り返ってこの地域を見ますと、強みとして、郊外の緑や良好な住環境、それから尾根幹線の整備が予定されていて、広域都市基盤よるアクセスの向上、防災性などのハードがあります。また通信産業とか研究所などの立地というソフトの強みもあります。加えて沿道の学校跡地や公的住宅団地の建替えに伴うまとまった創出用地の活用が出来ることも大きな強みです。賑わい、雇用、イノベーションの達成項目はどこでも当てはまるかもしれませんが、このような条件がそろっているところで検討されることはとてもまれなケースだと思います。幅広いイノベーションの切り口の中で強みを生かした取り組みがされていくのが望ましいと思っています。そういう意味では、都としては賑わい、雇用、イノベーションという三つの視点でまとめていることは良いと思っていますし、特に多摩市としての地域のまちづくりの視点と、広域的な視点がバランスよく進むまちづくりが良いと思っています。例えばイノベーションについて P12 に記載されてないことでは、先端技術や環境共生、ゼロエミッションなどの視点も、良好な住環境エリアと調和したイノベーションという点で入れられるのではないかと感じました。賑わいについては、新たなライフスタイルの提案等企画型の施設を核とする、多様なニーズに対応すると書かれていますが、かなりピンポイントな話、ターゲットを絞った話だと思います。

尾根幹線の検討エリアは、38ヘクタールと非常に広いです。また団地の建替えなどとあわせて将来的なまちづくりの中で段階的に進めていくということですから、多様な賑わいの形成があると思います。イノベーションについても企業ヒアリングなどを進めながら、引き続き、民間のニーズとも合わせて進めないと、絵に描いた餅になりかねません。企業のニーズなども十分把握したうえで、方針として具体的な所は例示的な表現でも良いのではと感じています。具体的な部分については、先ほど市から紹介があった先行地区での実証実験的な取組に、大変期待しています。

上野委員長：　どうもありがとうございました。その他ご意見いかがでしょうか。続いては●●さんお願いいたします。

●●委員：　尾根幹線全体の土地利用方針の検討にあたっては、今年度も引き続きアイデアヒアリングを行うということですが、アイデアを次の段階にどう生かしていくのかが重要かと思っています。アイデアを実現するための手段やビジネスモデルを作るためには、尾根幹線の整備も進んできているので、デベロッパーなどに対して、総合的に土地をどう活用していくか、興味や実現可能性について聞いていく必要があるのではないかと感じております。方針を立てるにあたり、企業がイノベーションなどに本当に興味があるのか、多摩市で本当に導入できるか、ということについてもヒアリングしていただければと思っています。

上野委員長：　ありがとうございます。確かにその通りで、論点②の推進の仕組みづくりについて、ヒアリングなどに関するご提案いただきましたので、議論のポイントを推進の仕組みづくりに移したいと思います。種地としては都、UR、多摩市が所有する土地があり、どこでどのように検討・活用するかについては、コーディネーターが必要かもしれないし、場合によってはこの会議の場がイメージ交換のコーディネーターになるのかもしれません。ヒアリングを具体的にして、もう少しイメージをつかんだらどうかという提案について、多摩市として何か対応できることありますか。

佐藤委員：　ただ今、プラットフォームといいましょうか、議論する器、仕組みを作る準備に取り掛かろうと考えています。この再生推進会議の中での尾根幹線の具体的なお話に先立って、諏訪エリアの都営住宅の建替え、URさんの賃貸住宅の再編などがあり、これから変わっていくそれらをどのような形でまとめあげていくのか、具体的に考える必要があると思います。キーパーソンとなる大きな土地を所有している方々がそれぞれ意見を持ち出すと、利害関係が衝突しかねないと考えています。つきましては、どこまでの方々を対象とするかは、議論が必要だと思いますが、多摩市、東京都、ＵＲなどが中心的に動くことになると考えています。産官学連携のために公人、地域に土地建物をお持ちの民間の方々も巻き込みたいと考えています。本会議や全体検討チーム会議で、これから具体的に体制を積み上げて考えていければと思います。

上野委員長：　ありがとうございました。おそらくこの会議が、イメージづくりや意見交換など、あり得る形を議論するスタートの会議になると思います。将来はもう少し強力なコーディネーター的な役割を果たす組織が出来るかもしれませんが、当面はこの会議で良いのではないでしょうか。この件について何かご発言いかがでしょうか。

●●委員　思いつきのレベルですが、一つだけお話しさせていただきます。先ほど●●さんからの話にもありましたように、東京都は尾根幹線、八王子、日野、府中の４つのイノベーションを立ち上げていて、私は多摩と八王子と日野に携わっています。イノベーションのタイトルをい

くつか考えていて、多摩はグリーンイノベーションが良いのではないかと考えています。八王子はクロスライフイノベーション、日野市はヘルスケアイノベーション、府中は関わっていないですが、農工大もあるのでアグリカルチャーライフイノベーションなどとすれば良いのではないかと考えています。八王子では人の交流でイノベーションを作ろうという方針で、JR と京王線をつなぐところに産業交流センターがまもなくできます。もう一つ、八王子の南側に 6ha の医療刑務所があって、そこでも交流の場にするという方針で検討しています。それらと比較すると、多摩の尾根幹線はグリーンが一つ重要だと思います。グリーンは農業、公園や緑だけではなくて、エネルギーも含まれるし、今ではデジタルも含めて、一つの傘の中に入れたら良いのではないかと思います。尾根幹線の先では相模原の補給廠の計画委員会が動いていて、そこもつながっていきます。補給廠もおそらく集いなどがテーマになると思います。イノベーションというものをたててイノベイティブな何か行動を促すというか、それが周辺の集合団地の再生につながっていくような広がりがあり、それは環境でありエネルギーでありデジタルでありというような、キーワードを盛り込んで、それを具体化していけば良いと思います。多摩のエリアで他のイノベーションエリアのようにコアを立てていけば、エッジがたってくるのではないかと思います。そのような形で戦略を立てて落としていって、具体化するというように、広域的な広がり、流れを考えるのも一つの視点ではないかと思います。先行地区である旧南永山小学校跡地をこれから公募にかけて、どのような事業者が受けてくれるか分かりませんが、こちらでキーワード的な、コンセプト的なものを提示して、そこに具体的な提案をしてもらう方針で考えれば良いのではないかと思います。この会議ではそのことについて、ぜひ皆さんから意見をいただければと思います。

上野委員長：　ありがとうございました。まさにこれから始まる所で、いろいろなアイデアやイメージを皆で出し合う段階にきているので、一つよろしくお願いします。

さらにご発言いかがでしょうか。それでは●●さん。

●●委員：　全体方針の達成項目として、賑わい、雇用、イノベーションの三つの柱を立ててありますが、尾根幹線沿道の広大な土地をどのように利用していくかをまとめることは非常にハードルが高いと認識しております。本日の資料では、スポーツや、車需要の取り込み、サービスインダストリー地区等の市内立地企業による産業集積など、具体的なものが見え隠れし始めたと思います。多摩市さんは大変ご苦労されていると聞いております。その中で市民委員の方のご意見にもありましたが、これから具体化を進めていくにあたり、共創プラットフォームのような想定には非常に賛成です。大学、地域団体、民間企業、研究機関、事務局を市が担うということですが、我々東京都としても、多摩ニュータウン地域再生ガイドラインにもありますが、多摩ニュータウン再生を推進するための実施体制については、例えば PPP・PFI やアーバンデザインセンターなども想定をしています。今回多摩市さんからのご提案はプラットフォームですが、都としてはこういった官民学の取組を広域自治体として支援をしていく姿勢ですので、一緒に協力して進めていきたいと考えてございます。

上野委員長：　ありがとうございます。繰り返しになりますがまさしくこれから始まる所ですので、よろしくお願いします。

賑わいについては、永山駅、多摩センター駅はまず一つ多摩ニュータウンの中の賑わい地域ですが、ここに新しい賑わいを作るとすると幅広く考えられます。例えば稲城方面からまたは橋本方面から来る車でアプローチする人とか、尾根幹線をより活発に利用しているサイク

リングの層も想定されます。そういう意味で、新しいスポーツや若者、いわゆる普通の店舗とは異なるある種の賑わい、ゼロエミッションなどのエネルギー的なアイデアもあるかもしれませんので、この点についてこれから幅広く議論していければと思います。これからもまた市民委員の三人の声で、いろいろなアイデアとか希望を言っていただければと思います。これについてさらにご発言いかがでしょうか。それでは●●さん。

●●委員：　民間企業として一言お話をさせていただければと思います。ニュータウンは基本ベッドタウン化してまちを作っていくので、当社はそのおかげで会社をだんだん大きくさせていただいたと思います。新宿の副都心が出来て、多摩ニュータウンにベッドタウンとして住んでいただいて、その間を私たちと小田急さんで人を運ばせていただいています。どちらかというと夜間人口を増やすということを基本的な考え方として、ニュータウンというまちが出来てきたのだろうなと思います。しかし実際は、今の多摩センター駅は朝の 7 時から 9 時の間に出る方と入る方がほぼ同じ人数です。実は京王の沿線では府中駅や調布駅も同じです。働きに来ている方がかなり増えて、必ずしもベッドタウンではなくなってきている。今までとは違うまちになってきていて、人が住み、働く街として是非とも再生、リボーンしていくようなイメージであると思います。学生さんも含めてですが、まちとしての役割がかなり変わってきているような気がいたします。私たちとしては新宿に向かう乗客が減ってくる中で、例えば調布や橋本に行く方ですとか、逆に橋本から多摩センターに行く方ですとか、短い距離の中で行き来をする方が非常に増えてきていますので、先ほどから議論されている通り、ニュータウンだけではなくて、沿線広くまち全体を連携していく中で、多摩地区全体で働くところと住まう所が完結できるようなイメージができるのだろうと思います。私たちが八王子のみなみ野で分譲した住宅では、住民の 7 割ほどの方が八王子と町田に働きに行かれていました。今後もそのような傾向になりうると思いますので、職住接近のため、雇用を作ることは喫緊の一番大事なことだろうと思います。私たちも事業をさせていただくたびに、多摩市やニュータウンの良さを考えます。私たちも実は会社でこういうことをするとなると必ず若者を入れようという話になるのですが、かなり私も年を取ってきたので、結構年寄りも頑張るよというところを打ち出したいと思います。アクティブシニアの方が起業されることも非常に多くなってきています。私たちは多摩センターでコワーキングルームを運営しているのですが、やはり 50 代 60 代の方が借りていただいて、起業されていますので、そのような所にも目線を置くべきだろうと思います。また私たちは現在聖蹟桜ヶ丘に本社を置いているのですが、後ろにあいおい損保さんの事務センターがあり、1200 人くらいが働いています。そこを建替えされるのですが、違う場所に移転する方が楽なのにどうして建替えるのかと伺ったところ、やはり多摩市に住まわれる奥様は高学歴で、事務センターで働く人を探すには非常に良い場所だと仰いました。そのような理由で事務センターが非常に多いことに加えて、やはり地盤が強いことも企業にとって利点ですので、研究センターやデータセンターが非常に多くなってきている傾向があります。物流センターではなくて、データセンターとか事務センター、研究センターのような働く場所を作りながら、逆にそばに住んでいただいて、職住接近してまち全体を昼間も夜も活性化させて行ければ非常に良いのだろうと思います。私たちも頑張りますので、一緒に取り組めればと思います。

上野委員長：　ありがとうございます。確かに多摩ニュータウンはベッドタウンといわれてきましたが、職住接近のさまざまな雇用の機会はかなり増えており、ポストコロナというフェーズにおいて

また大きく見直されると思いますので、「雇用」は一つ大きいポイントだと思います。

●●委員：　これは感想ですが、プラットフォーム作りのご提案について、まさにこのプラットフォーム作りの成否が多摩ニュータウンの再生の成否に直結するのではと受け止めています。実行力のある推進の仕組みということで、多摩市さんはかなり本気だと感じています。他方でこのプラットフォームをうまく動かしていくために、何が必要なのかについても併せて議論していく必要があると思います。先ほど名前が挙がったアーバンデザインセンターは、必ずしもすべての活動がうまく回っているわけではない。一番ネックになる可能性があるのは原資の問題だと思います。どのように仕組み化していくのかも一つ大きなテーマだと思います。先ほどグリーンライフイノベーションについて意見がありましたけれども、そこに誘致する人たちを紐づけや、ニュータウンで何か面白そうなことをする人たちの呼び込みによって、いかに回していくのかが何より大事だと思っています。尾根幹線に限った話ではなく、ニュータウン全体、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の活動の方にも影響が出てくると思いますので、このことはかなり力を入れて議論をしていく必要があると思います。

上野委員長：　ありがとうございます。どのような権限を持たせて、どのように推進していくかが、今後の大きな課題だと思います。UR 都市機構もぜひ参加していただきたいと思います。

藤浪部長または佐藤部長、プラットフォームについていかがでしょうか。

佐藤委員：　仰る通り、どこまでの権限があるかというところです。行政だけで、例えば多摩市が単独で進めることは一つの選択肢だと思います。他方でこれだけ多くの関係者がいる中で、それをまとめ上げるとなると、ある部分では利害関係者になるので、皆がベストだという方針にはなりません。そこで対外的に透明性を確保しながら、議論していく必要があると考えています。様々なアイデアを活用して、全部繋がってくると考えておりますので、皆様方のご意見も参考にさせていただきながら、これから検討していこうと思います。

上野委員長：　ありがとうございました。●●さんどうぞ。

●●委員：　都のイノベーション創出拠点の形成に向けた取組方針の中でプラットフォームが非常に重要だということを提案させていただいています。地域の強みを生かした官民学連携によるまちづくり推進体制の構築が、イノベーションには大事だと思っていますが、まだ都の方でも先行事例は持っていません。そこで多摩市さんの事例を我々も非常に期待していますし、エリアでの永続的な活動の維持については、協力して進めていきたいと思っています。

まず P15 の R5 年度の立ち上げに向けて動くことになると思います。スタートの段階では想定されるパートナーの方が参加しやすいような仕組み作りが必要ですし、その方々の意見も聞きながら、永続的・効果的な活動ができるような動かし方を一緒に考えていきたいです。

上野委員長：　東京都も大きい地権者でいらっしゃいます。ぜひよろしくお願いいたします。

（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

事務局より資料説明

事務局：　それでは P16 をご覧ください。愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討です。

P17 は検討スケジュールです。昨年度は当該地区の現況調査を行いました。今年度は素案の検討、令和４年度はまちづくり計画をとりまとめ、令和５年度に計画策定という流れを予定しております。P18 は今年度の進め方です。第１回目の本日は骨子の検討、第２回では素案の検討、第３回では素案の作成という流れで、令和４年度のとりまとめを予定してございま

す。

P19 です。本日の主な検討内容は、３．愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題について、４．まちづくり計画における目標と将来構造、将来構造の実現にむけて、の部分です。資料前段は課題整理ですので、P28-33 のまちづくりの骨子案、ゾーニング、拠点、ネットワークについてご意見をいただければと考えております。

P20 は昨年度の再生推進会議でいただいたご意見です。旧耐震マンション再生、新たな生活様式や尾根幹線沿道開発との連携、分譲団地マンションのコミュニティや合意形成への支援、公的賃貸団地再生についての各事業者の連携と子育て世帯の流入策、交通アクセス、ソフト対応などについてご意見をいただいております。
P21 では昨年度資料をもとにゾーニング、拠点、ネットワークについて課題等を整理しました。

P22 は当該地区の人口動向、高齢化率、人口増減率についてのおさらいです。
P23 では地区の資源と課題を整理しました。近隣センターではコミュニティ拠点化の動きが見られ、企業連携や大学・地域連携等の推進が期待されています。

P24 からは計画策定に向けた注視すべき社会変化の視点です。SDGS や新たな技術活用などがあげられます。P25 はコロナによるライフスタイルの変化とまちづくりの方向性のイメージです。P26 では検討のプロセスイメージとして、従来のトップダウン型から社会変化に柔軟に対応できるよう、ボトムアップ型の検討プロセスにより、仮設をもとに小さな実証の繰り返しを行うことで、社会変化や地域の事態等に柔軟に対応しながら計画を作るイメージを掲げています。

P27 は時間軸を踏まえたまちづくりのアプローチで、良好な既存ストックを活かした小さなアクションを起こし、地域価値向上の機運醸成を図ることによって、将来の施設整備や大きな計画等に影響を与えていくという考え方を示しています。

P28 は当該地区まちづくり計画の骨子案です。目標案としては多摩ニュータウンの個性ある魅力向上エリアというタイトルを仮置きして、ゾーニング、拠点、ネットワークのほかソフトについても加えております。
愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等は、先にまちづくり計画の検討を行った諏訪・永山地区とは異なり、駅拠点のような機能の集積を目指す大きな拠点がなく、駅からも比較的距離がある地区であることや愛宕地区を除いて、諏訪・永山地区の都営住宅、UR 賃貸住宅の建替え等のような大きなハード整備もすぐに着手される予定はない地区となっています。
一方、初期入居地区と異なるスペックの高い住宅ストックや、歩きやすい南北の遊歩道、公園が存在し、既存ストックのポテンシャルは高いエリアとなっています。
この両地区の違いから、本地区のまちづくりにおいては、諏訪・永山地区とは異なるアプローチが必要であると考えており、より既存ストックを活かす考え方、それらの魅力を引き出

すソフトの取組み、ソフトの取組みから地域の魅力を高め、それを将来のハードの整備に繋げてくという考え方等を重視したものとしていく必要があるのではないかと考えております。本会議では、これらの地区の特性の違いも念頭に将来都市構造に対するご意見を頂戴できますと幸いです。

P29 は再生の戦略のイメージとして、時間軸とエリアの価値向上のプロセスを図示化したものです。短期的、ソフト的な取り組みを繰り返していくことによって、多様化する社会変化に対応し、エリアの価値を向上させていくという考え方をしめしています。

P30 には将来都市構造骨子案を示しています。ゾーニングでは既存ストックの活用をベースに、拠点では小さな拠点形成による場づくりや地域の繋がりを、ネットワークでは多様なモビリティの活用、既存ネットワークを活用したウォーカブルなまちづくり、ソフトでは様々な主体との連携・体制づくりによる、都市構造の転換を図るイメージをかかげています。
ゾーニングでは駅近接ゾーン、沿道型商業業務ゾーン、環境配慮型ゆとりゾーン、環境配慮型再生ゾーン、尾根幹線沿道ゾーンの５つのゾーニングをかかげています。ゾーニングは、全体計画の駅距離で捉えるゾーニングの考え方を踏まえつつ、住宅供給年代を意識して設定をしております。
拠点については、沿道型地域拠点、生活支援拠点、緑の拠点、小さな拠点尾根幹線沿道拠点を掲げ、今後リーディングプロジェクトで個別検証の実施を想定しております。また医療福祉拠点、公共公益拠点は既存拠点の活用を想定しております。
ネットワークではバスネットワークを生かした広域交通拠点の利便性維持、多様なモビリティの活用による場所の特性に応じた移動円滑化、既存ネットワークを活かしたウォーカブルなまちづくりの推進を掲げ、南多摩尾根幹線、幹線道路、遊歩道・コミュニティループ、身近な緑道、モビリティスポットを設定しております。

P34 ではリーディングプロジェクトの案を提示していますが、こちらは現在行っている住環境アンケートの結果等も踏まえ精査する予定で、次回以降ご議論・ご意見をいただきたいと考えております。

P35 は現在行っている当該地区にお住まいの方への住環境アンケートの概要となります。年齢・地区をもとに 2000 名を対象に配布し、９月１日までの回答期限による回収を行います。調査内容については学識委員の松本真澄先生にもご助言をいただきました。次回の再生推進会議で粗々の結果報告を行いたいと考えております。

意見交換等

上野委員長：　愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等には、松本先生のアドバイスをいただいてアンケート調査をかけていて、次回の会議には粗々の結果はご報告いただけると思います。それを基にしてまたさらに議論が深まると思います。
愛宕・貝取・豊ヶ丘地区は諏訪・永山地区とはいろいろと異なる地区です。例えば P31 ではゾーニングの考え方という初期的な提案がありますが、これの妥当性を含めていろいろお気

づきの点がありましたら、ご示唆をいただきたいと思います。

●●委員：　今この愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の説明を受けまして、一つは既存ストックを活用しながら、まちづくりを進めていくという取り組みは成熟社会の中では必要になると思います。その時には、最初に計画を立ててそのまま実現していくのは難しいので、小さな実験や取り組みによるトライ＆エラーを繰り返していくことが必要だと思います。その上で、人々の移動手段が車中心になっていますので、今の近隣センターを商業として継続していくのはなかなか難しいということを考えれば、資料にあるようにこうした施設のコミュニティ拠点化ですとか、生活支援サービスの拠点にしていくというのは大きな時代の流れのように思います。我々は近隣センターを管理していますが、空き施設の扱いについては、実際非常に苦慮しているところです。その点では先ほどの尾根幹線の議論のように、民間業者と意見交換できるプラットフォームがあると、効果的ではないかと考えています。さらに尾根幹線のプラットフォームは、尾根幹線だけではなくて、広域的に、他のエリアについても意見交換ができれば好ましいと考えます。

それからもう一点、都市構造を考えるときに一番ネックだと思うのが、移動手段です。移動の円滑化も謳われていますが、特に高齢化が進んでいるので、公共交通機関では足りない部分をどうやって補完していくのか、ラストワンマイルをどのように生活支援していくのかが、大きな課題になるだろうと思います。今は小さなモビリティも出てきていますし、高齢者以外では、シェアサイクルとか、あるいはここで好ましいかはわかりませんがキックボードとか、世の中全体で見ればいろんな移動手段が出てきますから、それらを活用できるか、活用するためにはどのような整理をしたらよいかということも考えると、より地域の活性化に繋がってくると思います。私は移動手段が非常に重要だと思っているので、先ほどの尾根幹線の土地利用も含め、地域の課題とリンクした活用方法ができれば、全体のポテンシャルが上がるのではないかと思います。

上野委員長：　確かに諏訪・永山地区とは違って、愛宕・貝取・豊ヶ丘等地区はトランスポーテーションをどのように上手く構築していくかが非常に大事なテーマですね。また近隣センターをはじめとしたリモデルについても、プラットフォームが大切ではないかというご意見は、大事な観点だと思います。

諏訪・永山地区では都営住宅や諏訪二丁目団地の建替えが大規模に行われますが、ここではできれば既存の比較的良質な住宅ストックをリモデルやリファインして、既存の躯体を生かしながら、新しい生命を住宅に引き込んでいく、というようなプロジェクトができれば、非常にモデル的な街になるのではないかと思います。

●●委員：　愛宕・貝取・豊ヶ丘等地区では、諏訪・永山地区と違い、既存ストックを生かしてどう再生するかが課題だというお話がありました。その中で特に私が気にしていることは、耐震性不足や、耐震化が難しいストックがあることです。やはり耐震性を向上させて、安全安心な住宅に変えていくことがまず重要だと思います。また既存ストックを生かしてどのように再生していくのかについて、本日の資料の中ではどのような方向で街の再生を目指していくのかまではわかりませんでした。住宅を長寿命化するにあたっては、機能向上も必要だと考えており、そこで今後住宅市街地においてもゼロエミッションの視点が非常に重要になるのではないかなと考えています。既存の住宅、特にマンションでは難しいところもあると思いますが、やはりこの愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の中で既存のマンションストックを活かすにあた

り、ゼロエミッションの取組みについても検討されると良いのではないかなと思います。うまくいけば新しいイノベーションとして、地区の魅力の一つとして発信できるのではないかなと思います。東京都もご協力します。

再生にあたり、分譲マンションの再生は非常に難しい視点だと思いますので、分譲マンションの再生が取り残されないようにする工夫は、大事な点ではないかと思います。賃貸団地の建替えに着手されつつあるという話も伺っていますが、そのような公的な賃貸住宅の再生が、分譲マンションの再生に繋がる取り組みを、ご検討いただければ良いのではないかと思います。例えば分譲マンションで建替え決議をされて、転出される方の受け皿にするとか、あるいは建替えのために一時的に移動する方に貸出すとか、具体的な取り組みも検討していただくと、プロジェクトを回す視点では、非常に良いのではないかと思っています。

またプラットフォームの必要性について、昨年シンポジウムでのアンケートの結果からは、住みかえや居住支援に深い関心をお持ちの方が約半分いらっしゃるようです。ソフトの取組に対する期待が大きいのだとわかりました。P34 のリーディングプロジェクトでソフトの取り組みを少し考えてみても良いのではないかと思っていました。それらを上手くまとめていくと、プラットフォーム作りの端緒になるんじゃないかなと思います。

上野委員長：　いただいた観点はそれぞれ取り入れていく必要があると思います。ありがとうございます。その他、ご意見いかがでしょうか。

●●委員：　一つ視点の提案です。P22 の人口動向によれば、著しい人口減少もみられるようですが、逆に人口が減少することをプラスと捉えて何か取り組んでも良いのではないかと思います。例えばゆとりある住環境を目指して、南の方の高齢化が進んでいるところを逆に公園化させてしまうとか。人口を維持するために価値を上げて人を増やす方向もあると思いますが、逆に交通の便が悪いことをプラスに捉えて何かを始めていく、という方向があっても良いのではないかと思います。

上野委員長：　ありがとうございます。愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等で議論するのではなくて、4，5 丁目あたりの高齢化がかなり進行しているところや、あるいは真ん中あたりの、ピロティーが広いなど良質な住宅ストックがあるところでは、建替えるよりもいろいろなリモデルやリファインの可能性や、地域特性があるのだと思います。その見極めは、現在行われているアンケート調査の結果を踏まえて判断したいと思います。

（３）令和３年度の多摩ニュータウン再生プロジェクトシンポジウム開催について

事務局より資料説明

事務局：　P36 をご覧ください。最後に令和３年度の多摩ニュータウン再生プロジェクトシンポジウムについてです。現在の案では、旧南永山小学校跡地の活用や、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画のリーディングプロジェクト等を例に、多摩ニュータウンの再生に向けた社会実験や暫定利用などのアプローチの実践について、意見交換を行いたいと考えております。令和４年２月の開催を予定します。詳細はもう少し詰めまして、次回の再生推進会議で報告させていただきます。

上野委員長：　内容はやや漠然としていますが、次回の再生推進会議は秋に開催されるので、それまでにも少し議論をしようと思います。

この件について現時点でご示唆、ご希望等ありますでしょうか。それでは次回の再生推進会

議で具体的な内容を示したいと思います。

３．その他

・締めの挨拶

上野委員長：　●●さんは初出席ですが、何かご感想はありますか。先ほどのプラットフォームの話は重要なビジネスチャンスではないかと思います。

●●委員：　我々は駅周りの商業施設の運営をしながら地域の方々へのサービスをさせていただく立場ですが、尾根幹線周りの事業に関しては非常に興味を持っております。多摩の魅力というと、住環境と、そこに住まわれている多様な方々だと思います。尾根幹線を通って広域から若い方や色々な方々が集まってきて、地元と融合するような何かが出来ると良いと、漠然と思っています。

プラットフォームに関しては、ある程度この協議会の中で方向性を詰めていく部分は必要だと思いますが、やはり最後は運営する中に感度、センスの良い方が必要だと思います。関係者の方々を上手につなぎ、その後のプロデュースしていくような中心になるような方は、内部組織がないと難しいのではと思います。我々の中からそのような方々をどう探し出すのか、または外から起用するのかを考える必要があると思います。

愛宕・貝取・豊ヶ丘のエリアは非常に自然地形を生かして作られていまして、特に緑地や公園は個性がある場所だと思っています。地元の方々の歩くルートという点では駅などを目指した軸にはなっていますが、実際に住まれている方々のアンケートの中で、公園や緑地がどのように使われているかは興味があります。回遊性が地域の魅力だと思っています。アンケート調査の結果を期待しています。

上野委員長：　ありがとうございます。愛宕・貝取・豊ヶ丘の緑地は一つの大きな特色で、諏訪・永山とは違う、大きい池などの特色を持った緑地があります。

それではそろそろ時間ですので、●●先生からご意見、ご示唆をいたき、最後に●●先生からご発言いただきたいと思います。

●●委員　今回、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の住環境アンケートを見ていますが、これまでのいろいろな多摩ニュータウンのアンケートの中でも印象的なことは、住環境と緑を気に入って住んでいる方が多いということと、市民の力です。多摩ニュータウンには古いしがらみがないため、手を挙げてやりたいと言えばできるという特徴があると思います。例えばこれからプラットフォームを運営する際には、トライアンドエラーができる、市民が力を発揮できる、というような形ができればと良いと思います。例えば、近隣センターは商業としては厳しく、福祉拠点などの地域の集まり、居場所のようなものができていますが、就業の場にしてはどうかと思います。アクティブシニアや若い世代が起業した際、商店街の規模では事務所として借りにくいため、シェアして曜日ごとに使うなど、今ある空間を出来るだけ使い尽くすという考え方もあると思っています。

また住宅に関して、このエリアの分譲住宅はこれから高経年化し、居住者や理事会が高齢化して、運営が厳しくなりつつあります。分譲住宅でありながら緑地部分を持っているため、おそらくこれから管理が非常に大変になります。まず耐震性などを客観的に知ることができるサポートと同時に、特に比較的住戸面積の広い物件に関しては、UR、公社の賃貸も含め、思い切ったリノベーションをするなどして、多摩ニュータウンの住宅リノベーションのよう

なものを打ち出していくのも一つの方法として考えています。

●●委員　P26 について、確かに変化が非常に激しく、この先どうなるかわかりません。コロナ問題にしても先が見えず、様々な不確定要素がある中で、ボトムアップの柔軟な検討アプローチで進めるのは正しい選択だろうと思います。ただ、プラットフォームを作ることに関しては、多様な価値観を持った人が集まって議論をして、先々の不確定要素について知恵を出し合って、柔軟に対応していくための組織だと思います。そう考えると行政としてそれを受け止める枠、今までのプランニングとは違う枠組みを持ってく必要があるのではないかと思います。例えば、欧米などで使われているシナリオプランニングという手法では、不確定要素をいくつかパターン分けして、それぞれにシナリオを立てておいて、それらを評価する。そのように準備しておけば、いろいろな不確定要素が動いても対応できます。なので、ボトムアップと併せてシナリオプランニングを詰めた方が良いのではないかと思います。防災の分野では非常に大事な手法です。

・都市再生機構と多摩市の包括連携協定の締結について、田代委員より紹介

上野委員長：　最近、多摩ニュータウンの再生について UR 都市機構と多摩市が包括連携協定を結ばれたということを伺っていますが、田代さんからご紹介いただけますか。

田代委員：　包括協定は 8 月 26 日に提出する予定です。趣旨としてはニュータウンが来年 50 周年を迎えるということで、これまでの開発ありきの方針とは全く異なる展開を図っていく必要があると考えています。UR の賃貸住宅は多摩市内で 7000 戸近くございますが、このうち 5000 戸超が築 40 年以上経っているので、これらのストックへの対応を考えなければならない状況です。他方でこのコロナ禍で郊外にも移住する方もいらっしゃるので、ユーザーサイドから見れば既に郊外の選別が始まりつつあると考えています。そこでこの推進会議で議論したことを念頭に、既に一部で団地再生などの事業が先行している私ども賃貸住宅を間口として、多くの人から選ばれる団地にするため、あるいは地域課題の解決や新しい価値の創造に繋げていくために、必要なことについて多摩市さんと一緒に考えようという趣旨です。関係者の皆様には既にいろいろな事業施策をご協力いただいていますが、こういった試み一つ一つを、大きな一つの塊として次なるうねりに繋げていければと考えています。ニュータウン 50 周年それから今回の協定締結を機に、今申し上げたような視点で多摩市さんを中心としながら、次の視点を生み出していければと思っていますので、引き続きお願い致します。

上野委員長：　ありがとうございます。

４．閉会

・事務局より事務連絡、閉会の挨拶

上野委員長：　それでは次回以降の予定等について事務局からご案内を差し上げます。

事務局：　次回の再生推進会議は 11 月ごろに開催予定です。詳細が決まりましたらお知らせしますので、よろしくお願いします。

事務局：　ありがとうございます。上野委員長並びに各委員の皆様、長時間にわたりましてご議論いただきまして、本当にありがとうございました。それでは本日の会議については、以上をもちまして終了させていただきます。

以上