

令和3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4年2月3日(金) 15:00~16:30
開催場所	リンクフォレスト 3階研修室
出席者 (敬称略)	<p>【委員】 上野淳、西浦定継、松本真澄、中山衛、八嶋吉人、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</p> <p>【専門委員】 仲岡一紀、沖田敏浩、(鈴木委員代理：杉森、二ノ宮)</p> <p>【事務局】 都市整備部：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 「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画(素案)」</p> <p>資料3 「尾根幹線沿道土地利用方針(素案)」</p> <p>資料4 「リーディングプロジェクトの進捗状況等」</p>
議事日程	<p>1 開会</p> <p>2 議事</p> <p>(1) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討</p> <p>(2) 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討</p> <p>(3) リーディングプロジェクトの進捗状況</p> <p>(4) シンポジウム</p> <p>(5) 次年度の想定スケジュール</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉会</p>

1. 開会

事務局より開会

2. 議事

(1) 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2「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画（素案）」について説明。

意見交換等

委員長：	全体的な意見、特にリーディングプロジェクトについて意見をいただきたい。
委員：	近隣センターの話やまちづくりの話は聞いていて良いと思うが、実現するのかが気になる。
委員：	「推進に向けた行政支援」について、再生推進会議とずれるかもしれないが、市民経済部経済観光課が多摩市の出店等推進支援金事業をおこなっていると聞いている。行政の横のつながりで、支援が市民に見えるようにし、みんなで盛り上げていけると良い。
委員：	出店支援は、コロナ禍で空床が増えている状況をうけ、出店等をする事業者に1単位あたり最大100万円を支援する事業。今年度の補正予算から2か年の予定。中小企業の事業転換に対する支援も用意しているので、横展開をしていくことで取組みの背中を押していこうと思う。
委員：	構想は良いがすべて実施するのは大変だろう。今の時点では多面的に見ないといけないので、ラインナップはそろってきたと思う。
委員長：	メニューは決まったが、具体的な進め方が書かれていないとのご意見をいただいた。
委員：	6章の「推進に向けた行政支援」について、尾根幹線沿道土地利用方針も含め、行政からの支援だけでなく、民間事業者や関係者にも役割分担があると良い。それぞれのリーディングプロジェクトに記載されている体制については、これで良いと思う。
委員：	とりまとめとしては非常に良い。既存住宅ストック活用プロジェクトについて、これをまちづくり計画に載せるべきなのはさておき、管理が良好なマンションを評価し、若年層を引き込む制度を盛り込んでほしい。国は2022年4月から管理適正化計画の認定を開始し、多摩市でも管理適正化推進計画を立てる予定だと聞いているが、管理が良好なマンションを取り上げ、発信する取組みを取り入れられると良いと思う。分譲住宅再生プロジェクトについては、都と市の連携について書かれているが、都としても今後も連携して取り組んでいきたい。
委員：	網羅的で良いと思う。対象地区は諏訪・永山地区と比べて良く計画されているエリアなので、頑張っているマンションを応援・評価すること、及びマンション管理のサポートを推進してほしい。
委員：	2点意見がある。まず、想定スケジュールと進捗管理について、どう実現していくかの記載がほしい。管理組合のサポートについては、管理適正化計画は性善説に基づく考えだろう。管理が行き届かないマンションにどう対処するのか、最悪のパターンも想定が必要だろう。
委員長：	優良な住宅ストックについては、建替えだけでなく、住戸リニューアルのモデルを示してほしい。ペDESTリアンデッキのネットワークは世界的にも稀有なレベルで整備されてい

	<p>ると思うので、それらのインフラの活用についても多摩市のモデルを示してほしい。</p>
--	---

(2) 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3「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針（素案）」について説明。

意見交換等

委員：	<p>p. 37の「プラットフォームの体制イメージ」は表現が分かりづらい。同図について3点質問と、意見がある。まず質問について、東京都は大規模土地所有者にも含まれるのだと思うが、次なるステップ（プラットフォーム外）とはどういうことか。2点目は、協定等とは誰と行うことを想定しているのか、3点目は、民間提案制度とは何に対して行うものか、また既存の市の制度を指しているのか。</p>
事務局：	<p>2点目について、協定は実証実験等を行う際に参加する事業者と行うことを想定している。3点目について、民間提案制度は市の制度で、提案いただいたアイデアをプラットフォーム内で活かすことを想定している。表現は整理する。</p>
委員：	<p>公有地の売却は一般競争入札が原則で、所有地の処分をプラットフォームの流れで行うことは難しい。実証実験後の協定は随意契約に見えるが、土地の処分には透明性が求められる。東京都はどのような立場でプラットフォームに参加するのか、東京都のルールに合うのか疑問。プラットフォームは豊中市の事例を参考にしているようだが、これは土地利用や公有地の売却にも適用できるものなのか。公民学の連携をソフトで行うのは良いと思うが、土地の処分にあたり民間の課題が入り込むことは既存の制度では難しい。そのあたりの整理ができていないのではないかな。</p>
委員長：	<p>東京都も大規模土地所有者で大事なパートナーなので、足かせにならないよう多摩市と調整する。</p>
委員：	<p>他市の事例では、国有地を市が購入してから民間提案を活用している。例えば、市へ土地の売却をしてからプラットフォームで議論することも想定できる。</p>
事務局：	<p>プラットフォームでは土地利用に関する提案は想定しているが、土地の売買まで制約することは考えていない。</p>
委員長：	<p>土地所有者は多摩市だけではないので、いろいろなケースについてオルタナティブを示す方が良いだろう。</p>
委員：	<p>都市計画マスタープランは令和7年度を目途に改定と書かれているが、都市計画マスタープランの内容は諏訪・永山エリアの範囲に限らないという認識でよいか。</p>
委員：	<p>都市計画マスタープランの改定は令和4年度予算から着手し、令和6～7年度の改定を見込んでいる。諏訪・永山エリアに特化した内容ではなく、市内全域について一定の方向性を示す方針。</p>
委員：	<p>旧南永山小学校跡地の活用について局所的に捉えられる内容に見える。置いてきぼりに見えないよう、一度全体像を俯瞰して議論する必要があるのではないかな。その点では、都市計画マスタープランの令和7年度までの改定はタイトなスケジュールではないかなと思う。</p>
委員：	<p>諏訪・永山エリアだけに限らず、尾根幹線沿道の賑わいや雇用の創出は現行のマスタープランにもある内容だが、深度化させていきたい。これからの50年を見据えた視点が重要。都市</p>

	計画マスタープランの改定と並行して、都市計画の変更も想定しつつ、情報共有しながら方向性を検討したい。
委員長：	広域的な視点については以前からご意見いただいている。尾根幹線の広域道路としての視点も重要。マイクロ視点だけにならないようにしてほしい。
委員：	都の取組みともつながるイノベーションの創出拠点として素案にまとめることは重要。素案としてとりまとめていただいたが、公有地の活用について関係者が共通認識を持っているか、尾根幹線の整備効果を含めて、もう少し全体像について関係者の議論が必要だと思う。全体のスケジュールとしては、広大な土地がある中で先行地区や長期的に進める地区があることは良いと思うが、全線開通後の他創出用地での展開も含め、イノベーション創出の効果が最大限発揮されるような内容として検討したい。とりまとめとしては、旧南永山小学校跡地を実証実験で活用し、他の創出用地に波及することは良いが、それだけの印象に見える。計画のスケジュールや取組みの今後の進め方について、市の考えを教えてください。
事務局：	次年度以降のスケジュールについては、来年度はじめに本方針と愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画について住民懇談会を行う予定。本方針は別途希望立地等に関する企業アンケートを行い、意見を集約して第1回再生推進会議にかける。計画案について第2回会議で議論したのち、パブリックコメントでの意見を反映したうえで、第3回会議での策定を予定している。
委員長：	長期的・広域的な視点についてのご意見をいただいた。スケジュールとプラットフォームの体制イメージについては、都、UR、市の3者で調整してほしい。
委員：	来年度は住民懇談会でいただいた意見の反映が重要だと考えている。今の素案をそのまま示しても意見は出にくいと思うので、素案自体を変える必要はないが、示し方は工夫してほしい。 前回の会議で紹介した「多摩ニュータウンに係る施設改修補助」について、団地管理者に対して空き店舗、共用施設、空住戸の改修費用を補助するものだが、来年度も総額2000万円の予算が決定したので、積極的に活用してほしい。多摩市も空き店舗に入居して事業を開始する事業者に対して出店費用等を補助する取組みを始めたと聞いている。引き続き市と連携して、空家の有効活用、入居促進、産業振興に取り組んでいく方針。計画策定にあたっては、都の取組みにも言及してほしい。
委員長：	合意形成にむけて丹念な調整が必要だというご意見をいただいた。素案策定に向けてももう少し調整してほしい。
委員：	尾根幹線の土地利用転換は静かな住宅地から住環境が変わることを意味する。地元の懇談会も大事だと思うが、もっと広い影響があるだろう。P.37の図では、市民の参加について「必要に応じた」と書くと誤解が生じるのでは。市民の意見をうまく反映しながら進めていただきたい。
委員：	尾根幹線整備の影響があるのは多摩市だけでなく、長期的・広域的な視点で全体を考えてほしい。例えば企業ヒアリングは手の届く範囲だけでなく、広域でおこなっても良いのでは。周辺住民への配慮も重要だが、多摩市部全体への影響も考えながら取り組むことも大事。防災面で機能するということも考慮したい。
事務局：	素案のまとめ方については、東京都、UR、多摩市の3者会合で調整したうえで、委員長と事

務局でまとめ、決定することとしたい。

(3) リーディングプロジェクトの進捗状況

事務局より資料4「リーディングプロジェクトの進捗状況等」の「Ⅰ. リーディングプロジェクトの進捗状況」について説明。

(4) シンポジウム

事務局より資料4「リーディングプロジェクトの進捗状況等」の「Ⅱ. シンポジウム」について説明。

- ・令和4年2月20日(日)13時30分より、オンラインで開催予定。
- ・テーマは「社会実験からはじめる多摩ニュータウン再生」。

(5) 次年度の想定スケジュール

事務局より資料4「リーディングプロジェクトの進捗状況等」の「Ⅲ. 次年度の想定スケジュール」について説明。

5. その他

- ・市長挨拶

5. 閉会

- ・事務局より閉会