

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

令和2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	2020年10月26日（月）15:00～16:30
開催場所	ベルブ永山 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、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、平野幹二</p>
	<p>【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</p>
欠席者 （敬称略）	<p>【委員】 飯塚佳史</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」 資料2 「席次」 資料3 「多摩市ニュータウン再生推進会議設置要綱」 資料4 「多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）スライド資料」 参考資料 「多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）参考資料編」 参考資料 「多摩ニュータウンシンポジウムのアンケート調査結果」</p>
議事日程	<p>1 開 会 2 委員の紹介・委員長の選任・職務代理者指名 3 議 事 （1）これまでの経緯と今年度の進め方 （2）南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討 （3）リーディングプロジェクト （4）シンポジウムについて 4 その他 5 閉 会</p>

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

■会議録

1 開会

（企画課長より開会 割愛）

（副市長より挨拶）

副市長： 本日は、お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。
都市整備部を所管します副市長の田代と申します。どうぞよろしくお願い致します。
本来でしたら、市長より皆様にご挨拶申し上げるところではございますが、本日の公務ため、代わりましてご挨拶を申し上げます。
さて、多摩市ニュータウン再生推進会議は今年度で3期目となります。
昨年度までは市内ニュータウン区域全体の都市構造を描く全体計画をご提言いただきました。
今年度からは新たな検討テーマとして、「南多摩尾根幹線沿道のまちづくり・土地利用に関する検討」と諏訪・永山地区に続く地区として、「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画に関する検討」の大きな2つのテーマに着手していきたいと考えています。
市民委員のみなさまをはじめ、再任されました委員の方及び新たにご参画いただいた委員の方、それぞれ視点が異なる部分もあるかと思えます。ぜひ忌憚無くご議論をお願いいたします。また学識委員の皆様にも引き続き、会議でのご助言を賜ればと思いますのでどうぞよろしくお願い致します。
ニュータウン再生の具体的な取組として、昨年秋には都営住宅の建替えて初となる移転が行なわれ、再生への動きが市民の皆様にも目に見える形で進んでおります。
一方で、アフターコロナ・ウィズコロナということも含め、改めてニュータウン再生の動向が市民や事業者の皆様からも注視されているものと認識しております。
この多摩市ニュータウン再生推進会議での議論が実りあるものにしてまいりたいと考えておりますので、ご協力賜りますようお願い申し上げます。
簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い致します。

2 委員の紹介・委員長を選任・職務代理者指名

- ・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

議事1 これまでの経緯と今年度の進め方

（事務局より説明）

事務局： よろしく願いいたします。説明については、お時間も限られていますので、恐縮ですが資料4をベースに、一部割愛しながらの説明となります。
現況調査などの資料については参考資料編にまとめていますので、後ほど、お目通し頂ければと思います。
本日の議事は次第のとりの4点となります。まず、1の「これまでの経緯と今年度の進め方」及び2の「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討」について説明します。

I. これまでの経緯と今年度の進め方

（p.3～5）

最初に「これまでの経緯と今年度の進め方」についてです。
p.4は、平成25年度以来のニュータウン再生の経緯をまとめたものです。
平成25年度の「多摩ニュータウン再生検討会議」より検討を重ね平成28年3月に多摩市として「多摩市ニュータウン再生方針」を策定しました。
その後、平成28年度に「多摩市ニュータウン再生推進会議」を設置し、平成30年2

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

月に初期入居地区を対象とした「諏訪・永山まちづくり計画」を策定し、令和2年2月には再生推進会議より、多摩市のニュータウン全体について将来都市構造を示す「全体計画」をご提言頂きました。

そして、本年度からは、道路整備と周辺の賃貸団地再生が進行している南多摩尾根幹線沿道において、再生方針にも示されています土地利用方針の検討を進めていきたいと考えています。

また並行して、第2次・3次入居地区である愛宕・貝取・豊ヶ丘地区などを対象に「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画」の本格的な検討についても、もう一つのテーマとして今年度より本格的な検討を進めていきたいと考えています。

つづきまして、今年度の再生推進会議の進め方はp.5のとおりとなります。

今年度は再生推進会議を2回、シンポジウムを1回開催することを予定しています。

本日、第1回目の会議では、尾根幹線沿道土地利用方針の検討を中心に、現況整理、土地利用の検討の考え方、進め方などについて、次の第2回会議にて本日のご意見を踏まえ検討を深度化したものをお示しできればと考えています。

愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画については、第2回会議にて検討に関する事務局案をお示しする予定です。

議事2 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

（事務局より説明）

事務局：

II. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

（p.6～8）

それでは、尾根幹線沿道土地利用方針の検討について説明します。

南多摩尾根幹線につきましては、現在、東京都により車道整備が進められているところであり、整備の状況についてp.7上部にまとめています。

整備の概要の詳細、道路の位置、標準区間図などは参考資料p.3～5に掲載していますのでご参照ください。

検討の目的につきましては、尾根幹線沿道について、東京都による道路整備、公的賃貸団地の再生などが進行している機会を捉え、誘導・導入すべき機能を概ね3か年程度かけて検討し、市としての尾根幹線沿道土地利用方針の策定を目的としています。

検討のステップでは、粗々なものですが今年度は土地利用方針（たたき案）と後ほど説明します先行地区（諏訪・永山地区）の検討を目標とし、次年度に検討の深度化・実現策の検討、令和4年度に方針のとりまとめ、というようなステップで進めていきたいと考えています。

p.8が現在考えている「尾根幹線沿道土地利用方針」の構成です。こちらの構成に基づいて検討を進めて参ります。赤い点線で囲んだ範囲が今回の検討範囲です。

本日のご意見や今後の検討で構成についても適宜見直していくものと考えていますが、検討着手にあたってのたたき案としてご認識ください。

本日は、ボリュームがあることから1～5それぞれのご議論頂きたいポイントを予め申し上げます。

1及び2については、背景・上位計画を踏まえた土地利用方針の目的、目的に照らした現況把握に基づく課題・魅力・ポテンシャルの捉え方・考え方について

3及び4については、課題・魅力・ポテンシャルを踏まえた、土地利用の方向性の考え方や沿道エリアの捉え方について

5については、土地利用の方向性、沿道エリア特性を踏まえた土地利用イメージの考え方・切り口や市の旧南永山小学校跡地の土地利用転換にあたっての視点及び利用イメージの考え方についてとなります。

それぞれ、捉え方や検討のアプローチ、考え方について、本日の資料はたたき案としてご議論頂き、次回以降の検討イメージについて共通の認識を持つことができればと考えています。

1.土地利用方針の目的 (p.9)

次に土地利用方針の目的になります。

(1) 方針策定の社会的背景 (p.10~14)

まずは、土地利用方針を検討する際に踏まえるべき社会的背景と、土地利用方針が基づく上位計画の考え方を整理し、土地利用方針としての目的を考えます。

まず、社会的背景についてですが、昨年12月に公表された東京都の「未来の東京戦略ビジョン」において、歴史的転換点として示されている4点を踏まえながら、さらに昨年末からのコロナ禍の状況を念頭に、青字で示した4点について、尾根幹線沿道土地利用を考えていくにあたって捉えておくべき事項を確認します。

①国土全体・東京都全体でのイノベーションの促進 (p.11)、②激甚化・頻発化する異常気象・自然災害に対する意識の高まり (p.12)、③少子高齢化・人口減少社会と外国人の増加 (p.13) は、イノベーションの促進、災害意識の高まり、人口減少という視点について説明をしたスライドになります。

④コロナ禍による価値観の変化 (p.14) は、コロナ禍を踏まえた価値観の変化についてまとめたものとなっています。今後のコロナ禍の状況がどうなるか、感染の拡大が収まった後はどうなるか、といった動向については不明確な部分が多くありますが、多摩市のような郊外の住宅都市については、ゆとりある緑豊かな環境や、都心との距離が改めて評価されている状況があります。

こうした中で、尾根幹線沿道土地利用方針の検討にあたっては、多摩ニュータウンならではの魅力やブランディングをしていく必要があります。

(2) 上位計画などの整理

①尾根幹線沿道土地利用方針の位置づけ (p.15)

続いて上位計画の内容整理についてですが、こちらのスライドは上位計画との関係性をまとめたものとなっています。今回の土地利用方針については、右下に位置し、上向きの矢印があるように多摩市都市計画マスタープランへつなげていくことも意識して検討していきたいと考えています。

②都・市の上位計画整理 (p.16)

尾根幹線沿道に係る上位計画の考え方を整理しました。

上位計画で定められている方向性としては、大きく青字の4点と考えました。

キーワードとして、賑わい、雇用、イノベーションといったところをご確認頂けると幸いです。

③諏訪・永山まちづくり計画の深度化 (p.17)

諏訪・永山まちづくり計画においては、図で黄色く示しているエリアについて、「将来、土地利用の計画的な誘導を検討するエリア」に位置付けています。

本検討においては、当該エリアを対象として検討を進めていきたいと考えています。

④全体計画に基づく他の拠点との連携 (p.18)

昨年度、再生推進会議よりご提言いただいた「全体計画」においては、尾根幹線沿道と駅や近隣センターなどの拠点と連携するという考え方が示されています。

土地利用方針の検討においてもこちらの考え方も踏まえて検討を進めます。

(3) 土地利用方針の目的の設定 (p.19)

これまでの、方針策定の社会的背景及び上位計画などの整理を踏まえ、尾根幹線土地利用方針における目指すべき目的は「賑わいと雇用、イノベーションを創出する土地利用転換の実現」として設定をしました。

2.尾根幹線沿道の課題と魅力

(p.20~23)

尾根幹線の課題と魅力として、現状把握を行った結果として、把握した魅力と課題をp.21以降でまとめました。

現状把握の結果は、16の項目別にp.21~23に現況を踏まえた上で、目的の実現に向

けた課題と、魅力・ポテンシャルとして整理しています。

なお、調査項目は参考資料「2. 尾根幹線沿道の課題と魅力」と対応していますので、詳細については後ほどご確認頂けますと幸いです。

大まかなところでは、魅力やポテンシャルとして、防災性やアクセス性の高さ、緑豊かな環境、スポーツサイクル需要の高まりといったところが挙げられ、課題としては、人口減少、機能導入のための将来的な都市計画変更の必要性、沿道周辺の住宅との調和、既存の商業機能との役割分担といったところが挙げられます。

3.尾根幹線沿道への導入機能の方向性 (p.24)

つづきまして、尾根幹線沿道への導入機能の方向性についてとなります。

(1) 全体の考え方 (p.25)

「尾根幹線沿道への導入機能の方向性」として、1で検討した目的と、2で確認した課題と魅力を踏まえ、尾根幹線沿道土地利用の方向性を、下段の青字で示した2点にまとめました。

(2) 導入機能の方向性 (p.26)

1点目の方向性は、雇用・イノベーションに着目し、「優れた防災性を活かした、雇用を創出する業務・産業機能のさらなる立地誘導」です。

尾根幹線沿道は防災性に優れていることから、既に研究所や物流拠点の立地が図られています。

一方で、国道16号や圏央道などの広域幹線道路で集積が見られる倉庫などの単純物流拠点や単純な工場は、周辺への住環境や、歩行者・スポーツサイクルなどの走行環境への影響が懸念されます。

そのため、周辺の良好な住環境や歩行者・スポーツサイクルなどとの調和を意識しながら、雇用・イノベーション創出に向けた、防災性や機能集積を活かした研究・物流施設のさらなる立地誘導と、広域的な視点を踏まえた研究・産業・イノベーション系などによる新たな価値創造を目指していく方向性を考えました。

2点目の方向性は、賑わいの創出に着目し、「多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい拠点の形成」です。

商業系の商圈では5km圏域で見ると郊外型施設の立地が少ない状況にありますが、一般的な大規模商業施設の立地は周辺市や駅周辺拠点の役割と捉え、尾根幹線沿道では、駅前商業と役割分担し、レジャーアクティビティや機能複合など、周辺には立地が見られない企画型の商業施設の立地誘導を図ることで、多摩ニュータウンの魅力を高める方向性を考えました。

4.尾根幹線沿道のエリア特性の整理 (p.28)

つづいて、尾根幹線沿道のエリア特性の整理についてです。

(1) 沿道状況 (p.29~34)

沿道エリアの特性を検討するにあたって、p.29~34までで各エリアの現況を示しています。スライドの説明は割愛させて頂き、詳細は、後ほどご確認頂ければと思います。

(2) 沿道エリア毎の特性 (p.35)

エリア毎の土地利用の方向性の設定に向け、大まかな沿道エリアの特性・エリア毎の現況トピックスをスライドのとおりまとめました。

エリアは、東側から「諏訪・永山エリア」、「貝取・豊ヶ丘・南野エリア」、「落合エリア」、「唐木田・鶴牧エリア」の4エリアで、地区単位のまとまりを踏まえてエリア設定をいたしました。

特に「諏訪・永山エリア」は、具体的な用地の創出時期や位置は未定となっておりますが、市として「民間活力を導入した地域の活性化」に向けた活用の方針がある市有地の旧南永山小学校跡地が存在し、多摩東公園がスポーツの拠点として立地しています。また、周辺には近隣センターやサービスインダストリー地区も立地しています。

土地利用方針の検討にあたっては、このような地域の特性・資源を踏まえ検討を進

めていく必要があると考えています。

5.方向性を踏まえた土地利用の検討 (p.36)

続いて、方向性を踏まえた土地利用の検討についてです。

(1)土地利用方針の検討の進め方 (p.37)

「土地利用方針の検討の進め方」として、エリア毎に特性・状況を踏まえた、検討の進め方を示しています。

まずは、まちづくり計画が策定済みの「諏訪・永山エリア」を先行地区として、中心的に検討を進めていきます。特に、市が所有する旧南永山小学校跡地の土地利用転換を先行プロジェクトとして位置づけ、具体的な導入機能、実現方策の検討を行い、その成果を他のエリアの検討に横展開していきます。

「貝取・豊ヶ丘・南野エリア」については、次回以降まちづくり計画と連携・並行して検討を進めていきます。

その他のエリアについても、各エリアの検討を踏まえ、最終的には、エリア全体について、土地利用の方向性などをまとめていきたいと考えています。

(2)土地利用の方向性イメージ (p.38)

3で示した方向性、エリアの特性、全体計画での位置づけを踏まえ、機能の戦略的誘導のために土地利用の方向性・コンセプトを「例えば」という形で、イメージとして示しています。

「諏訪・永山エリア」では、特性として挙げていた多摩東公園と連携したスポーツや健幸をテーマとした機能や、旧南永山小学校跡地とその隣接するエリアについて、沿道の土地利用転換の契機となる土地利用の実現といったイメージになるかと考えています。

こちらの各エリアの導入機能については、今後、先行地区である「諏訪・永山エリア」における具体的検討などを通じて、更にブラッシュアップしていきたいと考えています。

(3)方向性を踏まえた土地利用の検討 (p.39)

こちらから先行地区である「諏訪・永山エリア」の具体的検討に移ります。具体的検討と言いましてもその一歩目という内容です。

赤く囲んでいる敷地が「将来、計画的な土地利用転換を誘導するエリア」として、土地利用転換の検討を行うエリアです。

市の旧南永山小学校跡地、UR永山団地、都営諏訪団地などが立地しているエリアで、各敷地と尾根幹線には高低差があり、土地利用転換にあたってはそういった面が課題となることも考えられます。

(4)先行的なプロジェクトの検討 (p.40)

こちらは市の旧南永山小学校跡地の状況をまとめたものです。

市として直ちにこの土地の活用方針を決めていくということではありませんが、公的賃貸団地の建替えによる創出地が確定していませんので、あくまでも「諏訪・永山エリア」における、土地利用転換のひとつのケーススタディとして検討イメージを示すものです。

都市計画としては、用途地域が第1種中高層住居専用地域で、方向性で示した雇用や賑わいを創出する機能の導入にあたっては、その機能によっては将来的に都市計画の見直しも必要になると考えています。

また、周辺についても中高層の住宅及び戸建て住宅が立地しており、土地利用転換にあたっては、周辺環境との調和を図る必要があると考えています。

(5)先行的なプロジェクトの検討にあたっての視点 (p.41)

さらに検討を深めるため、先行地区を検討するにあたっての踏まえるべき視点をまとめました。

一点目が、「魅力的なコンセプト・ブランディング戦略に基づき、需要を喚起する」です。方向性や特性を踏まえ、エリアの強みを活かすことができる機能を誘導する視点が必要と考えています。

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

二点目が、「土地利用転換の契機をつくる」です。今後の動向は不透明な部分も多いため、土地利用転換は段階的になるものと考え、先行地区において早期に土地利用転換を実現し、尾根幹線沿道全体の土地利用転換の契機となるような視点が必要と考えています。

三点目が、「駅周辺拠点・地域拠点などと連携する」です。駅の商業機能との役割分担や、駅や近隣センターといった他の拠点と連携してエリアの再生を実現していくことができる土地利用転換を検討していく視点が必要と考えています。

(6) 機能導入のイメージ (p.42~43)

機能の導入については、諏訪・永山まちづくり計画において示したイメージに加え、早期実現を図る暫定利用も考えられます。

暫定利用の場合は、周辺の創出用地の動向やまちづくりの動向を踏まえ、例えばのイメージとしては、簡易な施設などの整備を行い、まちづくりへのフィードバックを行いながら、段階的に尾根幹線沿道全体の土地利用転換を実現していくことが考えられます。

こちらは、具体的な導入機能を検討する際のイメージになりますが、例えば、エリア全体の方向性をスポーツとして定め、それに応じて、恒久的な土地利用として、ハルニレテラスのように、スポーツで統一したコンセプトの複合的な賑わい施設の誘導を行ったり、暫定利用として、シェアグリーン南青山のように、スポーツと親和性のある簡易なショップやカフェ機能の導入などを想定し、今後の具体的な導入機能について検討をしていきたいと考えています。

お示ししているイメージは、あくまでも検討のきっかけとしての例示であり、今後、先行地区における具体的な導入機能の検討については、次回以降、深度化をさせていただきます。

6. アイデアヒアリング (p.44~46)

続きまして、今回の検討の過程で、民間事業者に対しアイデアヒアリングを行いましたので、その概要をご報告します。

本年8月末からアイデアヒアリングとして、商業・産業・研究系の事業を展開している事業者に対してヒアリングを行いました。

ヒアリングでは、各事業者の多摩地域での事業展開の考え方や、尾根幹線沿道の評価、沿道利活用にあたってのアイデアなどについてご意見を頂きました。①多摩ニュータウン全体及び尾根幹線沿道の評価について、②沿道利活用アイデアについての2点について、ヒアリング結果をご報告します。

大まかにいただいたご意見をご紹介しますと、商業系事業者からは、交通アクセスの良さから、規模やテナントの内容を工夫することにより、既存商業との役割分担、比較的広域の商圈の設定が可能となるのではないかというお話がありました。一方、尾根幹線沿道南側は町田市等の市街化調整区域が広がっており、その分、商圈内の人口は相対的に少なくなることが、商業系機能誘致の課題であるとのことでした。

産業系事業者からは、防災性やアクセス性からくる物流ポテンシャルの高さを評価され、物流施設やデータセンターの立地需要は高いとのことがありました。しかし、単純物流やデータセンターは雇用や賑わいを生みにくく、地域貢献度が低い点に課題があるとのことでした。また、物流については、周辺に広がる住宅地域と、歩行者・自転車との関係に注意する必要があるとのことでした。

研究系事業者からは、人口減少や駅までの交通の課題といった地域の課題が集まっているところが、今後、地域・消費者とのコミュニケーションに軸足を置いた商品・サービスの開発・提供を行っていくにあたって、実験ができる場所として魅力があると評価されていました。こういった環境を活かし、事業者から政策に対する意見を受け、産官学で取り組むことができる場が必要とのアイデアを頂きました。

引き続き、レジャー系の事業者などにもヒアリングをしてみたいと考えています。

議事1と2についての説明は以上となります。

（質疑等）

●●委員： 今回の南多摩尾根幹線沿いの事業方針の検討に関して、東京都の取り組みも紹介させて頂きます。

昨年度から東京都でも多摩のイノベーション創出まちづくりに大変力を入れており、それに向けた取り組み方針などを2月に公表して、春にモデル地区を各市から募りました。各市には、今後2年間モデル事業としてまちづくりの視点で計画などを具体化して頂き、本格的な都市づくりに繋げて頂くため、財政的、技術的支援なども行います。多摩市の尾根幹線沿道土地利用方針検討事業についても、モデル事業に申込み頂き、選定されています。東京都としても大変期待しています。

今回の南多摩尾根幹線沿いの事業方針についてはp.19に「賑わいと雇用・イノベーションを創出する土地利用転換の実現」と大きく掲げられています。このような考えや、随所にある広域的視点を踏まえた研究・産業・イノベーション系の新たな価値創造などについては、取り組み方針など東京都の政策の方向性などにも沿っていますので、その実現に向けて是非良い方向で進んで頂けたらと期待しています。

そういった所感でもありますので、進め方を含めて4点ほど発言します。

まず、東京都のモデル事業としては2年間、市の土地利用方針の策定としては約3か年で検討して頂きます。出来ればモデル事業の2年間で、具体化に向けた仕組みづくりやスキームなどを深度化して頂きたいと思います。

多摩地域のイノベーションは、各地域の強みを生かして、地域資源、企業や大学など公民学の連携を行うものです。多摩市には、実現に向けた実行体制についても考えて頂きたいです。また民間企業へのヒアリングなどもして頂いていますが、民間や学術の方の意見も広く取り入れたマッチングなども引き続き進めながら、その連携体制の具体化の視点も忘れないで取り組んで頂ければと思います。

2つ目に、今回の検討エリアは、学校跡地の他に尾根幹線沿道の公的住宅の今後の建替えの動きを考慮した敷地が大変多くなっています。それらの土地や市有地を、尾根幹線を軸にしてつなげていく検討になると思います。都市整備局、住宅政策本部、J K KやUR、建設局など様々な関係者との連携が必要になるため、情報共有を適切に行って頂きたいです。

3つ目に、具体的な土地利用の方向性です。イノベーション創出のまちづくりは、一般の方になかなかイメージが作りづらいとは思いますが、ただ、東京都もイノベーションの定義を幅広く取っています。例えば、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」では、将来の多摩地域のイメージ図として道路や沿道に賑わいのあるイノベーション創出やインキュベーション施設、ビジネスマッチングの場となるような公的空間が描かれています。コロナ禍で増えているサテライトオフィスやシェアオフィス、最先端技術を活用した複合機能の施設を含め、幹線道路沿いに自動運転、自転車や小型モビリティ、移動しやすい空間なども描かれ、このようなイノベーションまちづくりが必要と考えます。

様々な可能性がある検討の初期段階なので、視野を狭くせずに幅広く検討したほうが良いと思います。特に、先行地区の諏訪永山エリアの旧南永山小学校跡地近辺では都営諏訪団地の建替えが進んでいて、将来的に創出用地が出来たら、多摩イノベーションまちづくりに資する産業、商業、業務機能の誘導を視野に入れた上位計画もあります。

p.38には、赤で「市有地を先行的なプロジェクトとする」、緑で「スポーツや健幸をテーマとした機能を導入」などとあります。東京都の立場としては、所有地が貴重な用地として今後生み出されるため、特に相乗効果があるように先行地区の検討には所有地の連携を考えて頂き、最も効果的な将来像を検討して頂ければ有難いです。色分けには少し性格が違うものが見受けられますので、その点については若干違和感があります。

4つ目に、イノベーションの今後の可能性について、最先端技術や新技術などがキーワードになります。八王子市の南大沢地区では5Gなどを活用した先端技術の取り組

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

みなども決めており、尾根幹線沿いでは幹線道路整備の強みなども生かし、先端技術の活用に向けた視点も忘れないで頂きたいです。

加えて、環境のゼロエミッション、外国人との共生なども大変重要だと思っています。

今後、是非これらの視点も踏まえながら具体的に検討して頂きたいです。

上野委員長： 多摩のイノベーションの全体構想の中での尾根幹線沿線・沿道の開発について、貴重なご発言、大変参考になりました。

確かに多摩ニュータウンの沿道地域では、都営住宅の建替えによって創出される土地が非常に大きい財産となります。東京都と多摩市あるいは関連機関が十分に連携することがこれから大変大切になってきます。

●●委員： p. 39 について、諏訪団地の建替えが進んでいますが、実は尾根幹線の沿道は、本道にロードサイドなのか、直接出入りが出来るのか、副道を作って介して入る必要があるのか、また、高低差があり利用しづらい所もあるのかなど、沿道の特性は地形の関係から考えなければいけないことが様々あります。

今回の参考資料の p. 4～p. 5 に尾根幹線の整備概要がありますが、例えばUR永山団地の方は尾根幹線との高低差が大きいことが分かっています。都営諏訪団地は、尾根幹線との間の植栽帯で、道路と非常に離れていると考えています。

沿道土地利用は、もう少し調査し情報を収集した上で慎重に考えなければ、民間企業が活用してくれないかもしれないので、可能であれば、次回再生推進会議までにもっと情報があれば有難いです。

また、UR団地に隣接する都営団地について（p. 31）、尾根幹線から離れている都営豊ヶ丘団地も、UR団地と一体となればいろいろな可能性が高まると思うので、連携の仕方や時期を考えていかなければいけません。

つぎに、p. 20 からの尾根幹線沿道の課題と魅力について、「住宅」の課題がニュータウン全体の課題で、尾根幹線との関係性が書かれていません。また、ニュータウンの課題は尾根幹線整備で解決できるのかなど、p. 20 からの書き方では見えていません。書き方としては、例えば、早期の団地建替えが必要なら、建替えに伴う創出用地を活用して土地利用の転換を図り、更なる住宅の発展について協議をするなどの書き方があるかと思います。

また、「近隣センター」についても尾根幹線との関係で何か解決できる道があるのかという視点が良かった方が良いでしょう。これらについて、次回、整理して頂ければと思います。

上野委員長： 次回までに対応させていただきます。ありがとうございました。

まず、都営諏訪団地の尾根幹線との高低差や敷地へのアクセスについては、更に詳しく解析してはどうかかと思っています。中諏訪小学校跡地では都営住宅がかなり立ち上がっており、諏訪4丁目等はかなり更地になっています。今後、都営諏訪4、5丁目団地と周辺を、どういったコンセプトで導くのか、また、諏訪・永山地区に立地する近隣センター、商店街についても、道路整備に合わせて既存の近隣センター等の考え方が、様々な意味で連動します。これらも大事な課題だと思います。

●●委員： 近隣センターと尾根幹線の関係について、鶴牧地区に10年住んできている中で、近隣の商店街がどんどん廃れていくのを感じていて、お店が無くなり福祉施設が入っていたり、生涯学習施設が入ったりすることが顕著だと感じています。

尾根幹線沿道に新しい施設を誘致した際、住民の意識として尾根幹線との関係性がどうなるのかを考えなければいけないということ、また、八王子市のグリーンウォークなどの大規模商業施設が立地すれば、逆にまちなかが空洞化するので、避けたほうが良いと思っています。

また、住んでいる場所によって、尾根幹線との心理的な距離感があると感じています。以前鶴牧5丁目に住んでいた時は、尾根幹線が近いので尾根幹線に出る機会が多かったのですが、今、多摩センター駅寄りに住んでおり、尾根幹線には意識が向きません。また、鶴牧では、丘の上に住んでいる人をヒルズ族と呼ぶことがあるのですが、丘の上、

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

下で住民の層が違います。人の流れをどう考えるかが、ポイントの一つになると思います。

もう一点、イノベーションの話がありましたが、コロナ禍で在宅ワークをしていると、街に人が増えたと感じます。今、大手企業などは在宅ワークが引き続き行われている中で、家と会社の間的な場所、サードプレイスを求める傾向が出てきています。コロナが若干平衡状態になり、在宅ワーカーが喫茶店やスターバックス、タリーズなどに流れていく傾向があるように思います。地区センターや尾根幹線沿いの施設で心地よく働ける場所があれば良いと思います。

上野委員長： 非常に的確なご意見ありがとうございます。

●●委員： コロナの観点はこれからのまちづくりに必要と考えています。東京都都市整備局は、先月まで八王子市のホテルで宿泊療養者のための施設運営をしており、今月からは稲城市のホテルで患者さんのケアをさせていただいているところです。非常に難しいのが、患者さんに接触が出来ないことです。診察や問診、食事の提供、ごみ処理などは当然、非常に慎重に扱うので、入所者さんの触ったごみは三重に包み、産業廃棄物と同じような扱いで処理しないとイケない。感染予防が非常に大切で、これからのまちづくりにも必要になるのではないかと考えています。

また、p.14にあるように昼間人口が増加する傾向があるので、増えた昼間人口に対して市として提供できるサービスについて考えていく必要があると思います。

こうしたご時世なので、少子高齢化や人口減少、施設や住宅の老朽化など、これまでの前提条件に加えて、新型コロナウイルスをはじめとする感染症対策や安全安心なまちづくりの視点がなお求められると考えています。そのためにも、東京都も多摩市、関係者と情報交換を密に行い、緊密に連携して事業を推進していくことがより求められると考えています。

上野委員長： 貴重なご発言ありがとうございます。大変参考になりました。

時間の都合もありますので、とりあえず次に進ませて頂きます。

それでは、議事の3番と4番に進みたいと思いますので事務局からご説明をお願いいたします。

議事3 リーディングプロジェクト

(事務局より説明)

事務局： Ⅲ. リーディングプロジェクト

それでは、3の「リーディングプロジェクト」及び4の「シンポジウム」について説明します。

1. リーディングプロジェクト (p.48~55)

諏訪・永山まちづくり計画でリーディングプロジェクトとして示している、スライドにある6つの取り組みについて進捗・状況の共有をさせていただきます。

まず、永山駅周辺再構築ですが、昨年度、市の方で調査委託を行い、改めて現況調査、再構築の基本方針の検討、そして手法の検討を行いました。今年度については、昨年度実施した検討の成果を、駅周辺拠点勉強会において共有し、今後の進め方について意見交換・検討をしていきたいと考えています。

分譲団地マンション再生については、諏訪・永山地区において、平成30年度より「マンション再生合意形成支援事業補助金」を創設し、管理組合の団地再生に向けた合意形成の支援を行っているところです。今年度以降、複数年かけて愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等でまちづくり計画の検討を進め、その取組みの一つとして合意形成支援の対象拡大を目指していきたいと考えています。

公的賃貸団地再生について、東京都による都営住宅の建替え事業について、昨年、旧西永山中学校跡地で建設工事が完了し、最初の移転が完了しました。引き続き諏訪地区、愛宕・中沢地区にて建設工事が進められているところです。

URについては、本年3月に諏訪団地において、除却跡地を活用して一部建替えを実

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

施する団地再生事業に着手されています。また、JKKについては、子育て・高齢者などの多様な世帯の入居の支援を、引き続き取り組んでいただいています。

周辺環境整備事業については、本年4月に整備計画の一部を変更していますが、引き続き整備に向けた設計などを実施中です。

尾根幹線沿道開発については、今回からメインテーマとして取り扱っています。

住替え・居住支援協議会につきまして本年は、引き続き、居住支援に関する取り組みを実施中です。住替え支援についても引き続き検討を重ねているところです。本年7月に、このベルブ永山の4階に「多摩市居住支援相談窓口」を設置し、住替え先を探すサポートや併設する「しごと・くらしサポートステーション」では生活相談などを行っています。

p.56は、リーディングプロジェクトの進行状況をイメージとして示したものです。赤線で囲んである部分が現在の状況で、プロジェクトの実現・事業化に向けて現在どのような状況にあるのかを共有させていただきます。

2. ソフト事業について

(p.57)

p.57は、これまでの6つのリーディングプロジェクトのほかに再生方針で示す「再生まちづくりへのムーブメントづくり」を踏まえた、多摩ニュータウンの魅力発信・定住促進に関するソフトの取り組みについてとなります。今年度についてはコロナ禍の影響もありますが、「たまNEWプロジェクト」について新たな取組みを検討中で、その他に、多摩ニュータウンだけでなく市全体を対象とした事業になりますが、11月7日には、多摩市オンライン文化祭がYouTubeにて無料開催される予定です。こちらは新型コロナウイルスの影響を受け、地域の学校文化祭やライブ・演劇などあらゆる文化発表の機会が失われたことから、オンラインを通してさまざまな市民が発表する場を提供することで、市制50周年に向けた機運醸成を目的に、音楽ライブ、演劇、ダンスやトークなど、さまざまな文化祭コンテンツが予定されています。

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

議事4 シンポジウムについて

（事務局より説明）

事務局： IV. シンポジウムについて (p.58~65)

続きまして、シンポジウムについてです。

昨年度のシンポジウムの開催結果の概要をご報告します。令和2年2月11日に開催し、約170名の方にご来場頂きました。多摩ニュータウンの魅力を高めるプレイスメイキングをテーマに、筑波大学の渡先生にご講演頂き、座談会ではプレイスメイキングの可能性について、ディスカッションをして頂きました。

p.60~63までが昨年度のシンポジウムに対するアンケートの単純集計結果となります。本日の参考資料の「多摩ニュータウンシンポジウムのアンケート調査結果」は、西浦委員により詳細に集計していただいた資料となりますので、後ほどご覧頂ければと思います。

アンケートの結果として、最も期待度が高かったのが、尾根幹線沿道開発で、約69%の方に、期待度が高い・やや高いと回答をいただいております、取り組みとして注目されていることがわかります。

最後となりますが、今年度のシンポジウムについて説明します。今年度のシンポジウムは、コロナ禍を踏まえ開催方法含め検討中のため日時・場所については未定ではありますが、開催にあたっては尾根幹線沿道土地利用方針の検討を念頭に、「多摩ニュータウンの地域課題を解決に向けた、尾根幹線沿道からはじまるオープンイノベーション」を仮のテーマとしていきたいと考えています。また、これまでのシンポジウムは、会場にお越しいただいた方に、多摩ニュータウンを魅力ある街にするためのご提案をいただいておりますが、今回はテーマに沿った形でアイデアを事前に募集し、当日代表的なアイデア・ご意見などをご紹介することを考えています。

プログラムとしては、例年の再生推進会議からの報告、基調講演、座談会を基本とし、リーディングプロジェクトなどに対する期待度調査のアンケートは引き続き実施していきます。なお基調講演者については、テーマにあるオープンイノベーションを実践されている民間事業者に登壇頂けないか調整を行っているところです。以上、議事3、4についての説明を終わります。

（質疑等）

上野委員長： ご説明ありがとうございました。

リーディングプロジェクトとシンポジウムの両方のご報告を頂きましたが、リーディングプロジェクトについては、特に公的賃貸団地再生について、URやJKKの現状が記載されています。何かコメントありますでしょうか。

●●委員： URでは、記載どおりではありますが、昨年度末に諏訪団地で耐震上に課題があった住棟を除却し、建替えの計画を進めているところです。諏訪団地以外の初期入居の団地での展開は未定です。

尾根幹線沿道については、テーマ、視点がたくさんあるという印象です。感想になってしまうのですが、資源に恵まれているからこそなのかもしれません。ただ、尾根幹線に限った話ではないかもしれませんが、実現に向けて実行していくにあたり、なかなか目標に到達しない、居住者の方々のご理解を頂かないと前に進まないのが、非常にタイムラグや不確定要素が多いです。暫定利用についての内容もありましたが、くれぐれも、まだら模様の点的な取り組みに終わらないようにしたい。また、早く、何をどうやって進めていくのか、例えば上位計画に沿って実行していく際に突破すべき課題があるなら、テーマごとに検討体制などを構築し、議論するステージが必要と考えています。

ウィズコロナ、アフターコロナのなかでの私たちの取り組みについて簡単にご紹介させていただきます。コワーキング、テレワークなどの風が吹いている部分に向かっての取り組みでは、集会所内にテレワークスペースを作ったり、キッチンカーを導入したり、徐々

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

に試行しています。こうした取り組みを通して、私たちができることを住宅ストックの中で展開していこうと考えているところです。

上野委員長： 貴重なご発言ありがとうございました。

●●委員： JKKの取り組みとして、p.52に「多様な世帯の入居支援」とありますが、多摩ニュータウン多摩市域内の5団地は建替えの段階には至っておらず、今の団地の状況を見ながら、活力の維持という観点で取り組みを進めているところです。高齢化も進んでいるので、若い方、子育て世代の方にはできるだけ入居をして頂きたく、家賃割引や優先募集などを行っています。

尾根幹線沿道の公団地の一部が土地利用転換の候補地になっていますが、現時点で建替えは考えておらず、長期的な取り組みになるのではないかと思います。ただ、全体の統一した土地利用転換を図っていくためには、全体のコーディネートやマッチングなどを連携して行うことや、全体をコーディネートする立場も必要になると思います。

上野委員長： 何卒どうぞよろしくをお願いします。

●●委員： 賑わいと雇用を生むこと、エリアの強みを利用することがポイントだと感じています。旧南永山小学校跡地で先行的に進めることはとても重要で、エリアの強みや多摩市らしさを考えていく必要があります。

多摩市らしさについて、多摩市が健幸都市宣言をされ、多摩東公園あたりを中心にスポーツエリアとする話もあるので、運動、健康維持を考えつつ、多摩東公園の西にある旧南永山小学校跡地では、食の安全について考える施設にしてはどうかと考えています。尾根幹線沿線で市外からも利用しやすく、意識の高い人や、食べ物のこだわりを持った人が集まれるオーガニックの拠点が出来たら面白いのではないのでしょうか。町田市薬師池公園では、安全な食べ物の提供、野菜の販売が行われ、芝生では子どもたちが遊び、森の中でバーベキューが出来、人が大勢集まっていました。そのような、人が集まる施設が出来たら良いと思います。また、高低差があるからこそ人が集まりやすい場所がつけられるのかなと考えています。

上野委員長： 素敵な意見だと思いました。貴重なご意見ありがとうございました。確かに、東西に流れる尾根幹線の沿道を考えるにあたり、どのくらいのエリアをキャッチメントエリアとして想定するのか、一方で、永山駅、多摩センター駅からのアクセスをどう受け止めるのかは結構重要です。

●●委員： p.23について、稲城市では「自転車のまち」を掲げてサイクルカフェを作ったりサイクルレースを開催したり、具体的に自転車を打ち出したまちづくりを行っているイメージがあります。尾根幹線や川崎街道でも自転車が走っているのをよく見かけますし、うまく活かせるのではないのでしょうか。

尾根幹線は特に夕方は結構渋滞します。整備後は少し解消されるのかなと思いつつも、リニア駅が出来た時に多摩市をスルーされると、大変もったいないと思うので、自転車を含め、多摩市を発信出来る何かがあれば良いと考えています。

旧南永山小学校跡地に関しては、消防署仮庁舎跡が一部アスファルトで固められていて、この時期でやりづらいかもしれませんが尾根幹線からも入りやすいので、イベントなどの実験的なことも出来るのではないのでしょうか。尾根幹線でできることが見えてくると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した。

皆さんやはり尾根幹線への期待はお持ちなのですね。市民委員としてこれから1年どうぞよろしくお願いいたします。

●●委員： 多摩市では、当社は本線と相模原線とバス事業をしています。近年、地域の商業施設が活性化してきているなか、お客様が減ってきていた聖蹟桜ヶ丘駅でもお客様が増えてきており、最近土日は渋滞するようになってきています。また、地域の方が地域で楽しむ世の中になってきており、多摩市ではニュータウンだけでなく、多摩川という大事

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

な資源があるので、丘陵地から多摩川までの全体の自然を活かしたアーバンリゾートのまちづくりをお手伝いしていかないといけないと思っています。

都で採択いただいた交通事業として、半年後くらいにMaaSの実証実験を多摩市を中心に行う予定です。実験を活かしながら地域に貢献できることがあると思っています。また、コロナ禍について、多摩センターでシェアオフィスを運営しており、利用者が約1.5倍に増えています。今後も調布以西での展開を検討していき、当社沿線中心で恐縮ですが、地域の方にスターバックスのコンセプトでもある「サードプレイス」として、家、職場、学校以外の3つ目の場所を全体で作っていきたいと思っています。

これから、都心に小さな住まいを持ち、土日に多摩市に帰ってくるという人もいますので、二拠点就労、二拠点居住のお手伝いができるような形を全体で考えていきたいと思っています。

また、ニュータウン全体ではリニア駅ができることは大きな変化です。今のところ、2027年開業を予定されています。尾根幹線も橋本方面に向かっていっているので、最近物流が大変激しくなってきましたが、私たちも相模原線全体で、多摩市だけではなく調布以西全体、橋本まで含め、就労と居住を地域で作るお手伝いをさせて頂くことになるかと思っています。よろしくお願いします。

上野委員長： ご指摘をしばしば東京都から頂いていますが、リニアや多摩モノレールの延伸、場合によっては圏央道など、広域的な観点からの尾根幹線の位置付けは極めて重要な観点です。ミクロ的な魅力発掘も大事ですが、広域的な位置づけからポテンシャルを議論することはとても重要です。将来的には、稲城市や八王子市との連携、また南大沢地区では何が考えられているのかも大切かもしれません。

●●委員： お願いですが、p.27「賑わい拠点の形成」とありますが、多摩ニュータウンには東西方向に3本の幹線道路があり、現在でもそれぞれ性格の違う道路になっています。その中で新たに尾根幹線の賑わいづくりがどのような形で出てくるのかは、非常に重要で興味深いですが、もう少し具体的なイメージが湧くような深掘りをしてほしいです。

上野委員長： ご指摘ありがとうございます。事務局対応を次回までによりしくお願いいたします。それではいい時間になりましたので、収束に向かいたいと思います。全体的な観点から総括をお願いいたします。

3 その他

●●委員： 尾根幹線について、沿道の使い方も大事ですが、ヨーロッパの町で走っているようなお洒落なLRTは無理でも、BRTなどの発想もあるかもしれないと思いました。

リーディングプロジェクトに直接関係しませんが、都営諏訪団地の建替えが始まり、URも一部耐震性のない住棟は除却されているということです。住宅の建替えが10～20年タームで徐々に進んでいくと考えた時、ニュータウンは一体的に開発された場所なので、都営は都営だけ、公社は公社だけ、URはURだけ、分譲は分譲だけで建替えを進めるのではなく、種地などを活用した非現地建替えも近年はあります。

20年かそれ以上のタームになるかもしれませんが、住宅が少しずつ更新していくために、種地などの観点から時間軸を含めた計画について議論することが重要だと思います。

一方で、1981年からの新耐震の建物がもうすぐ築40年になります。これらは即建替えではなく、良好な住宅もあるので、住宅の価値向上、再生、バージョンアップなどにシフトしていくと思います。

エリアごとに考えることも大事ですが、住宅や交通など、横断する視点で議論するのも有効かと感じました。

●●委員： イノベーションという言葉がキーワードとして挙がっています。どういうことをイノベーションと言うのかを詰めないで具体化していかない気がします。イノベーションを、地域問題を解決するものとする、例えば高齢化や少子化に対し、子育て環境の

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第1回）

整備が必要という場合、新しい試みを行う人が活躍できる環境を整備するなどが、我々が寄与するところだと思います。地域課題を解決できる尾根幹線沿道の利用の仕方、計画を立てながら、周辺への波及効果を生んでいくことだと思います。

考えられる一つとして、改めて、スマートシティがどういうものなのか考えると、柏の葉や藤沢市のサステナブルスマートタウンなどは都市開発なので、計画という面からこのエリアを考えてみるのが大事だと思います。スマートシティというのは、情報とエネルギーと緑環境の組み合わせで、そのメリハリの作り方で柏の葉に、また藤沢になります。海外ではシンガポールなどの大都市もスマートシティかもしれません。

多摩市は緑が大変充実しています。緑道がいっぱいあり、エネルギーに取り組む団体がいくつもあり、情報はいつでも入れられます。その組み合わせで、高齢化や少子化、子育ての問題を解決できる仕組みを作り、多摩なりのスマートシティを考えてはどうでしょうか。尾根幹線沿道での地域課題の解決はその試みの一つでしょう。

今日の議論で詰めなければいけないところはたくさんあると思います。近隣センターについても、次回でもう少し具体化していったらどうでしょうか。

今年のシンポジウムはオンライン開催としてはどうでしょうか。オンラインだと多摩にゆかりのある人も関心を持ってくれるかもしれない、全国の多摩ニュータウンのファンにもうまく宣伝できれば、何千というアクセスがあるのではないかと思います。むしろ、人を呼んでの開催は、今年は出来ないかもしれません。また、近隣住区論でつくった多摩ニュータウンをどう再生するかは、都市計画においても大きな課題で、インパクトがあるのではないかなと思います。

上野委員長： 考えてみると、初期入居が実現したのが1971年で、来年で50周年。

オリンピックが開催される場合、世界から大勢人が来るので、東京都は多摩ニュータウン50周年のエキシビションを考えてくれないでしょうか。多摩は戦後の日本の住宅計画、都市計画、公共施設計画の歴史が全部詰まっている町なので、何かしないともったいない気がします。

5 閉会

事務局： 今後の予定について、まだ確定はしていませんが、次回再生推進会議は1月開催予定です。シンポジウムは2月開催予定です。

以上