

■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

令和2年度 第2回多摩市ニュータウン再生推進会議 会議録

開催日時	2021年1月25日（月）15:00～16:30
開催場所	オンライン開催
出席者 （敬称略）	<p>【委員】 上野淳、西浦定継、松本真澄、中山衛、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</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 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】 八嶋吉人</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 「多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）スライド資料」 資料3 「多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）参考資料編」</p>
議事日程	<p>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 （2）愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画の検討 （3）シンポジウムについて 3 その他 4 閉 会</p>

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

### ■会議録

#### 1 開会

（事務局より開会 割愛）

#### 2 議事

事務局： ニュータウン再生担当課長の星野です。お聞き苦しいところがあるかもしれませんが、よろしくお願ひいたします。  
説明に先立ちまして、事前に送付いたしました紙資料につきまして、一部修正が間に合わず、申し訳ありませんでした。  
修正後にお送りしました電子データに沿って説明をさせていただきます。

本日の議事は次第のとおりです。  
本会議については、資料を含め公開することから、現在の検討中のものに関しては、今後の議論・検討によって変更・更新することを前提にしている旨を補足いたしました。

#### 議事1 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）

##### I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討（p.3）

それでは、1の「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討」について説明いたします。

##### O. 前回会議における主なご意見と今年度検討の全体構成（p.4）

まずは、「前回会議における主なご意見と今年度検討の全体構成」についてです。

##### ■前回会議における主なご意見等（p.5～6）

（p.5）こちらのスライドと次ページについては、前年10月の第1回会議で頂戴した主なご意見の要約となります。

ご意見については、前回の資料の中で関係する項目ごとに分類をさせていただきます。

恐れ入りますが、本日の資料ではご意見全てに対応しきれておりませんが、今回対応しました箇所につきまして、資料中の大きな項目に対応した矢印とページ数にて表示しております。

（p.6）こちらのスライドも同様となります。

「その他」に掲載いたしました、ご意見等については、今回、対応までは至っておらず、次年度以降の検討課題・検討テーマとさせていただきます。

##### ■全体構成①（p.7）

次に今年度検討段階での土地利用方針全体の構成となります。前回の資料では目次のようなものをお示しさせていただきましたが、前回会議のご意見を踏まえ、一部構成の見直しなども行っております。

修正等の対応をさせていただきました項目名の横に、オレンジ色の白文字でその旨を表示しています。

こちらのスライドは全体構成の前半部分となりまして、上段の「検討の目的」から、「方針策定の社会的背景」、「上位計画等の整理」を行い、「土地利用方針の目的」を設定し、「尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理」を踏まえ、「尾根幹線沿道への導入機能の方向性」の設定をする流れとなります。

なお、中段に青字で記載しています「土地利用方針の目的」につきましては、前回会議においては「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」としておりましたが、全体検討チーム会議でのご意見等を踏まえ、土地利用転換は手法である

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

ことから、「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」という表現に修正をしました。

また、前回会議において近隣センターとの関係性の深堀り等についてご意見を頂戴し、2番の(2)として、駅拠点も含めた「拠点間の機能整理」を新たに追加しました。

内容については、その他のご意見に対する修正対応と併せて、この後ご説明いたします。

### ■全体構成② (p.8)

こちらのスライドは、全体構成の後半部分になります。

前半の導入機能の方向性からつづき、「尾根幹線沿道のエリア特性・視点の整理」、「方向性を踏まえた土地利用の検討」、となり、大きなポイントとすれば、3点あり、1点目が沿道エリアの捉え方、2点目が検討の進め方、3点目が諏訪・永山エリアの機能導入のコンセプト・考え方となります。

項目6のアイデアヒアリングは前回会議資料の再掲となります。

今年度の検討としましては、以上となり、次年度、より検討を深めていくために検討テーマを整理して、項目7にまとめさせていただいております。

詳細な説明に入る前に、本日の会議における事務局としての獲得目標を2点お伝えします。

1点目は、先ほどの前半部分の「導入機能の方向性」までの骨子に関して、本日、ご意見を頂戴した上で、今後の検討のベースとして固めていきたいと考えています。

2点目は、このスライドの項目4、5について、先ほど申し上げたポイント（沿道エリアの捉え方、検討の進め方、諏訪・永山のコンセプト）に関し、膨らませること・より深掘りしていくことを前提に事務局案を次年度に向けて、たたき上げていくために、ご意見・ご議論を頂戴できればと考えています。

それでは、次ページ以降は、修正対応等させていただいた箇所以外は一部割愛をさせていただきながら、各資料について説明させていただきます。

### 1. 土地利用方針の目的 (p.9)

まず、土地利用方針の目的についてとなります。

#### (1) 方針策定の社会的背景 (p.10)

こちらのスライドは方針策定の社会的背景ということで、前回資料の再掲となります。スライド右上に、その旨を表示させていただいております。

それでは、ページ飛びまして、15ページとなります。

#### (2) 上位計画等の整理

##### ①尾根幹線沿道土地利用方針の位置づけ (p.15)

こちらは、尾根幹線沿道土地利用方針の位置づけとなります。

スライド右上のピンクの中に修正した旨を簡単にですが、記載しております。

修正内容は、本筋に影響はございませんが、位置づけ図の下段の「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画」に関して、前回会議時点では検討予定でしたが、検討に着手しましたので、「検討中」と修正しています。

##### ②都・市の上位計画整理 (p.16)

次に、こちらは上位計画等について整理したスライドです。

東京都における都市計画区域マスタープランの案が公表されたことを受け、記載の充実のほか、併せてその他の上位計画についても書き込みを充実しています。

続いて、とびまして、19ページとなります。

#### (3) 土地利用方針の目的の設定

##### ■方針において目指すべき目的 (p.19)

こちらは、土地利用方針の目的としております。

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和２年度第２回）

先ほど申し上げたとおり、中段青字の目的に関して、修正をさせていただいております。

### 2.尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理（p.20）

次に、「尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理」についてとなります。

#### （１）尾根幹線沿道の課題・魅力（p.21～23）

（p.21）こちらは、尾根幹線沿道の課題・魅力をまとめたスライドとなります。

上段１点目の下に、小さい文字で、注記を入れておりますが、表の項目に対応した資料を、参考資料編として、本日の会議資料の３として配付させていただいております。

修正に関しては、前回会議のご意見を踏まえ、黄色のマーカーが引かれている文言について、修正・追記等をさせていただいております。

（p.22）こちらも同様となります。

下段の１１の住宅に関して、前回資料では多摩NT全体の課題として記述されており、頂戴したご意見を踏まえ、「団地再生と新たな土地利用による住環境への配慮や連携が課題」として修正をさせていただきました。

併せて、魅力・ポテンシャルの表現についても、尾根幹線に隣接する多様な住宅ストックに関する記述とし、概況の欄と共に修正いたしました。

（p.23）こちらも同様となります。

１３の商業の課題記述について、大規模商業等との競合という表現を使用していましたが、尾根幹線沿道ではその役割分担や特色が課題ということで、修正をしております。

#### （２）拠点間の機能整理

##### 1) 駅拠点及び近隣センターの機能整理（p.24～26）

（p.24）次に、こちらが今回新たに追加した拠点間の機能整理についてのスライドとなります。

多摩ニュータウンに計画的に配置され、比較的、尾根幹線に近い近隣センターと３駅ある駅拠点との機能整理を、駅拠点については、平成30年度に実施した土地利用現況調査と近隣センターは、市で把握している情報をベースに整理したものです。

駅拠点については、土地利用現況調査における調査分類から、駅を中心とした徒歩圏500mの範囲内の建物用途の延べ床面積を集計し、面積比から傾向を整理したもののため、かなり大雑把なものになっています。

例えば、多摩センター駅周辺については「専用商業」、「事務所建築物」が特に多くを占めているという傾向となりますが、実感としては複合的に機能が集積しているといった感覚があらうかと思えます。

その他の駅拠点においても大なり小なり、そのような感覚があらうかと思えますが、今回の検討では、客観数値の傾向把握から、主題となる尾根幹線沿道の役割を考察することに焦点を当てるものとし、検討を進めました。

（p.25）こちらのスライドは、近隣センターについてまとめたものとなります。

中段の円グラフが市で把握している情報をベースに多摩NT内の近隣センターについて、施設数を合計し、その用途毎の構成比を表したものとなります。

そちらのグラフと、注記にあるような記載も踏まえると、本来の役割である日常生活を支える買い物機能等のほか、コミュニティ・福祉機能が現在の近隣センターが持つ大まかな役割と考えられます。

ただ、これまで、地域包括、ネコサポ、誰でも食堂や新たな地域住民の交流拠点、各種イベントの実施、昨年のコワーキングスペースの実験など、地域住民の生活を支え、近隣センターの活性化等に向けた取組みがなされていることもあり、今申し上げたような役割についても先ほどの駅拠点と同様に、大枠としての捉え方であるにご理解いただければと思います。

(p.26)

こちらのスライドは、各拠点の現況まとめとして、先ほどの駅拠点と近隣センターに関して整理した内容を、地図上に落とし込んだものとなります。

## 2) 機能整理を踏まえた検討の方向性 (p.27)

以上を踏まえ、こちらのスライドでは、駅拠点と近隣センターについて大枠ですが現在の役割・機能把握をした上で、尾根幹線沿道の役割に関し、検討の方向性として大きく2点記載しています。

1点目が「賑わい」で、企画型の賑わい拠点として、消費活動だけでなく交流やコミュニケーションが生まれ、情報発信機能を担う拠点というものです。

2点目は、「雇用創出、イノベーション」で、働く場所としてライフスタイルに応じた働き方と、暮らし、まちづくりの変革に資する拠点や仕組み等を促進する拠点というものです。

このような役割・機能整理として、駅拠点、近隣センター、尾根幹線沿道拠点に関して、ヒト・モノ・コトあらゆる方面で拠点連携を図り、互いに補完しながら新たな価値を創出することが望ましいものと考えています。

## 【参考】(p.28~29)

続いて、こちらのスライドは、現在の都市計画・用途地域と将来の都市計画・用途地域について、参考情報として資料に加えさせていただいています。

## 3.尾根幹線沿道への導入機能の方向性 (p.30)

つづいて、「尾根幹線沿道への導入機能の方向性」です。

### (1) 全体の考え方 (p.31)

こちらは、先ほどの拠点間の整理に関する分析を課題・魅力の右側に加えて、前回会議資料にて提示した導入機能の方向性に結び付けた整理としています。

また、下段の①の方向性の語尾に黄色のマーカーがございますが、こちらは、前回会議資料では、「賑わい“拠点”の形成」としておりましたが、お題目として、導入機能の方向性としており、かつ、方向性②でも「業務・産業“機能”のさらなる立地誘導」としていることから、「機能」という表現に統一する形で修正したものです。

### (2) 導入機能の方向性

#### ①多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい機能の立地誘導 (p.32)

こちらのスライドは、方向性①についての資料となりますが、前回会議資料とほぼ同じで、黄色のマーカー箇所を先ほどの修正に合わせて直したものです。

#### ②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 (p.33)

こちらは前回会議から特に修正はございません。

## 4.尾根幹線沿道のエリア特性・視点の整理 (p.34)

つづいて、尾根幹線沿道のエリア特性・視点の整理となります。

### (1) 沿道エリア毎の特性整理

#### 1) 地区別の状況 (p.35)

こちらのページ以降、前回会議でもお示しした地区別の状況についてスライドを再掲させていただいています。

とびまして、41ページとなります。

#### 2) 沿道エリア毎の特性 (p.41)

こちらのスライドは、先ほどの地区別の状況を沿道エリアの特性としてまとめたも

のです。

内容については、前回会議資料から修正はございません。

## （2）活かす・配慮する視点の整理（p.42）

つづいて、こちらのスライドは、沿道エリア毎の特性と合わせて、それぞれのエリアにおける、既存資源や住環境を踏まえた、活かす視点、配慮する視点を整理したものです。

例えば、右側の諏訪・永山エリアでは、多摩東公園といった近接する公園や比較的早期に利活用可能と考えられる市の学校跡地、近隣大学、サービスインダストリー地区などといった既存資源に関し、その「活用・連携」を活かす視点にまとめています。

一方で配慮する視点としては、全体に共通するものとして、土地利用転換を想定するエリアのすぐ北側には、既存の住宅団地が広がることから、そういった住環境との親和性等にも配慮する必要があると考えます。

## 5. 方向性を踏まえた土地利用の検討（p.43）

つづいて、方向性を踏まえた土地利用の検討となります。

### （1）土地利用検討の進め方（p.44）

こちらのスライドは、各エリアの特性を踏まえ、検討度合いとともに検討の進め方について示したものです。

前回会議資料と同じ内容となりますが、スライド左側にある1)の諏訪・永山エリアでは、諏訪・永山まちづくり計画が策定済みであり、都営住宅の建替え事業が進行しているなど団地再生が進行していることから、具体的な検討を行う、先行地区として設定しています。

他のエリアは、貝取、豊ヶ丘、南野エリアでは、まちづくり計画の検討と並行しての検討や、落合エリアでは補完拠点の動向に応じた検討を行うなどといった、それぞれ濃度が異なる段階的な構成をイメージしています。

また検討の進め方として、大きく4点の流れをスライド右側にまとめております。

①は、先ほど説明いたしました新たに既存資源、住環境を踏まえた活かす視点・配慮する視点の整理となります。

そして、②について、この後ご説明します敷地レベルでの特性の把握と、これまでに検討・整理した方向性を踏まえた機能検討についてとなります。

③、④については、②の検討内容に関して、整理ができたところで、全体へ視点を戻し、それぞれのエリアにおける誘導機能の検討を行い、さらに先行地区に視点を絞り、具体的な取組み・プロジェクトの検討や誘導方策、推進体制などについて検討を上げたいと考えています。

### （2）先行地区の敷地条件整理

#### ■先行地区の状況（p.45）

こちらのスライドは、前回会議と同じものですが、諏訪・永山エリアの状況を簡単にまとめた資料となります。

#### ①旧南永山小学校跡地（p.46）

続いて、こちらの資料は、敷地レベルでの「特性」、スライド上では「条件」としてありますが、そういった情報をまとめたものです。

今表示している場所は、図の左上にあるように、市が保有する旧南永山小学校跡地に関する情報です。

前ページで、高低差についても触れておりますが、等高線に合わせた3D表示で視覚的に捉えやすいよう資料を作成しています。

また、赤字で、都市計画基礎調査を基に大まかな位置の標高をプロットしています。

例えば、黄色の星印がある交差点が標高112mで、学校跡地の旧グラウンド中央に

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

なりますが、標高110mとなるため、交差点と旧グラウンド付近では大雑把には2mの高低差があるということが分かります。

この標高の表現については、その他の土地については調査中のため学校跡地のみとなりますが、前回会議でのご意見を受け、それぞれ土地利用転換を想定するエリアについて同じように3D表示にてまとめています。

### ②UR永山団地（p.47）

こちらが、URさんが管理されている永山団地に関するスライドとなります。

なお、平成31年3月に都市計画変更が決定され、このエリア付近を通る尾根幹線については、南側に寄った形で本線が通る予定です。

### ③諏訪小学校（p.48）

こちらは、多摩市の諏訪小学校となります。

### ④都営諏訪団地（p.49）

つづいて、都営諏訪団地のエリアとなります。

こちらも同様に本線は、南側に寄った形となる予定です。

## （3）先行地区における土地利用検討のたたき案

### 1）先行地区における検討のポイント（p.50）

次に、こちらのスライドは、先行地区における検討のポイントとなります。

前回会議資料では、「先行的なプロジェクトの検討にあたっての視点」として整理しておりましたが、これまでの検討に加えるポイントとして整理し直しました。

大きな3点の表現に変化はなく、①「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」、②「土地利用転換の契機をつくる」、③「各拠点と連携する」としてはいますが、詳細な記述については修正をしております。

例えば、①の記述については、前回の記述では、需要喚起する動機が分かりづらかったため、記載のように修正しています。内容としては、広域ポテンシャルを有している一方で、コロナ禍以前からの価値観の多様性や働き方改革に伴う意識の変化、そして、アフターコロナにおける施設需要等を見通すことの困難等を踏まえ、「賑わい・雇用、イノベーション」に関するコンセプト設定・ブランディング展開により新たな価値・需要を喚起していく必要があると考え、記載を修正しています。

### 2）先行地区における土地利用のコンセプト（イメージ）（p.51）

前ページのポイントを踏まえ、まずは先行地区である諏訪・永山エリアに関して、どのようなコンセプトを設定するかを検討しました。

上段で、方針の目的を置かせていただき、その下の図形の中で、魅力・ポテンシャルや拠点間整理の際に示した、機能検討の方向性、導入機能の方向性、活かす視点・配慮する視点、先ほどのポイントを並べ、それぞれを考慮し、中段赤い帯の「広域的な視点を踏まえた、新たな変革をリードするイノベーションゾーン」を先行地区における土地利用コンセプトのたたき案として考えました。

また、下段のピンクのボックスの中で、例えば、尾根幹線においては多摩NTの玄関口となるエリアであったり、既存のスポーツ拠点や尾根幹線を聖地としているスポーツサイクリストを意識するなど、諏訪・永山エリアでの役割や拠点・場としての考え方・意識する要素も併せて整理しました。

### 3）先行地区における土地利用モデル（導入機能イメージ）（p.52）

こちらのスライドが、先ほどのコンセプトから、地図を示しつつ、どういった土地利用モデルが考えられるかを、示したものです。

まだ漠としたものとなっておりますが、土地利用転換を図り、駅拠点、近隣センターとの連携に加えて、このエリアでは土地利用転換エリア（各創出用地）の連携により新

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

たな拠点の創造がこのエリアにおける特色になろうかと考えています。

イメージとしては、「上位計画、導入機能の方向性等を踏まえたイノベーションまちづくり」として、()内に諏訪・永山まちづくり計画に示すスペシャリティセンターを示しております。

また、「イノベーション、賑わい機能に合わせて、都心部や駅周辺にはない多様なワークスタイルに応える場の創造」や、多摩NT全体での連携を意識した沿道まちづくりと、需要等を一定程度検証していくイノベーション実験フィールドとしての活用による、土地利用転換の契機をつくる、というような考え方にまとめさせていただきました。

あくまでもたたき案でございます。

冒頭に申し上げたように、今後、たたき上げていくために、ご意見・ご議論頂戴できればと考えております。

また、本日頂戴したご意見のほか、広く募集中の尾根幹線沿道のまちづくりアイデアなども含め、事務局において検討を深めたいと考えています。

### 6. アイデアヒアリング (p.53)

つづいて、こちらのスライドは前回会議でもお示ししたアイデアヒアリングの概要となります。特に修正等はございませんので、飛びまして、56ページとなります。

### 7. 次年度の検討課題・検討テーマ (p.56)

最後になりますが、次年度に向けた検討課題・検討テーマを事務局案としてまとめたものになります。

#### (1) 次年度の検討課題・検討テーマ (p.57)

このスライドのみとなりますが、次年度以降、先ほどの先行地区における検討を継続するとともに、沿道全体に視点を広げ、将来像を見据えた方針の検討が大まかなタスクになろうかと考えています。

表中には前回ご意見を頂戴し、今回未対応の内容も含めさせていただいております。

例えば、「広域的・市民目線での現状分析・機能整理」や「新たな土地利用におけるターゲット層の整理」、さらに「市内企業等のほか先端的に・先導的な街づくりを実践されている人へのヒアリング」、そして、その他欄になりますが「実現化方策」、「推進の仕組みづくりの検討」など、かなりハードルがございますが、スライドに示すような内容をベースに検討を進めていければと考えております。

1の南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討について、説明は以上となります。

#### (質疑)

上野委員長： ご説明ありがとうございました。まずここで15分ぐらい時間を取って尾根幹線の利用方針の検討について、ご意見、ご示唆を賜りたいと思います。どなたからでも結構ですのでご発言をお願いいたします。ご発言いただく方はミュートを解除していただいておりますのでお名前を名乗っていただければ幸いです。いかがでしょうか？

●●委員： 東京都の●●です。前回もお話した内容とダブる点もありますが大事な取り組みですのでいくつか発言させていただきます。本件です前回は紹介いたしましたけど、都の都市整備局の多摩イノベーション創出まちづくりのモデル地区の四地区のうちの一つということで大変期待しております。その中で四点ほど紹介事項含めてお話をさせていただきます。一つはですね、これは参考に紹介という形になるかもしれませんが、今回の検討の社会的背景として新型コロナウイルスの価値観の変化などが記載されています。参考資料の中でも、当地区への影響、今後の方向性についての資料もありましたので、東京都の計画について関連する事項です。

先ほど資料の紹介もありましたが、東京都の2月の都市計画審議会に向けて、2月に都市計画区域マスタープランを示しております、その中でも、今回新たに新型コロナ

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

危機を契機とした都市づくりの方向性の部分を加筆しています。

その中で、新たな日常にも対応する都市づくりということで、これまで以上にバランスの取れた都市構造を加速していくということで、主に三点ぐらいの柱ですが、例えば各地域の個性を生かしながら多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市づくりの推進が今後求められるとか、緑豊かで身近なオープンスペースをさらに創出して賑わいある魅力的な空間形成を一層促進する必要があるとか、また、人中心の空間ということで歩きたくなる街なかの形成、あるいは自転車や歩行者の快適な空間の確保などが、都市計画区域マスタープランの中でもかなり強調しております。

これらの取り組みというのは当地区多摩地域にとっても、多摩地域ならではの地域性を活かせるチャンス、強みとも言える所だと思います。必要に応じてそういうところも柱として取り入れていただきたいですし、あわせてマスタープランの方では東京データハイウェイなど最先端技術の活用が重要視されていたりとか、イノベーションに関連しましてはコロナ禍後であってもリアルな人々の交流の中でイノベーションが生み出される、例えばサテライトオフィスとかシェアオフィスなどを作る際にもそういう共有スペースなどで、そのような機能が求められるということが重要だと思っております。

それから、二点目ですが、本件の資料を先ほど色々説明していただきましたけれど、例えば16ページに都の上位計画の部分がございまして。今の紹介にも絡みますが、東京都の上位計画の二つ目にある都市計画区域マスタープランについては、尾根幹線沿道で創出用地を商業産業施設の誘導など、多摩イノベーション交流ゾーンの形成にも資する活用に位置づけておりまして、このような位置づけの中で貴重な都用地を活用したまちづくりとしては地域の課題解決に視点に加えて、広域的な立地特性の視点が大変重要だと思っております。当然今日の資料にもそういう視点は盛り込まれておりますけれども、尾根幹線の四車線化、リニアの開通、16号線などとの接続によって広域的な交通ネットワークの要になる地域でございまして、また併せて都営諏訪団地の建替えなどで一定規模のまとまった敷地が創出されるということで非常にポテンシャルがあり、可能性があるエリアだと思っております。

次に三点目になります。イノベーションまちづくりの導入機能の方向性などについて32ページ33ページあたりに大きく二つに分けていただいております。一つ目の多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい、機能の立地誘導であるとか、二つ目の32ページの優れた防災性を活かした雇用創出業務、産業機能のさらなる立地誘導という方向性は良い方向性を示していただいていると思っております。その二つの方針をまず先行地区の検討で具体化、深度化していくということだと思うのですが、その際前回もお話ししましたが、イノベーションは幅広い概念だと思っております。地域特性など強みをいかして、様々なイノベーションの可能性がございますので幅広く検討していただければと思います。合わせて実施段階では市や都などの公有地を活用したまちづくりになります。民間の活力の誘導という視点もありますから、民間のニーズを十分に把握することが大変重要だと思っております。今回の資料に再掲されているアイデアヒアリングのような民間のニーズを十分に把握することとあわせて、地域の視点、長期的な視点で検討するということだと思っておりますので、民間のニーズの部分を引き続き深度化していただきたいと思っております。

それから四つ目ですね、検討体制についてです。前回もお願いいたしましたけどこのような検討によるまちづくりの方向性を具体化するには、こういう会議の場とは別にプレイヤーである公民学の方たちの連携が必要だと思っております。そのためにプラットフォームの形成など仕組みづくりが重要だと思っております。そういうことをまた改めてお願いしたいと思っておりますのと、あわせてこれも前回と同じですが尾根幹線沿道の将来像として学校跡地や公的住宅など今後の建替えの動きを考慮した、それを尾根幹線の軸としてつなげていくという将来像の検討になりますので、関係者の検討段階での情報共有を改めて行っていただきたいです。

主に以上なのですがもう一点。都の取り組みの紹介です。このような多摩地域ならではのイノベーションまちづくりというのが大変重要だと思っておりますので、それを各

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

市さんになるべく連携して、情報も含めて連携して進められるように昨年10月に都と多摩市の市やまちの方と継続的な会議として多摩まちづくり推進連絡会議というのを立ち上げました。隣接する日野市さんや八王子市さんでも色々な主体や自治体さんをはじめとする色々、大学等とも連携したまちづくりの検討も進められておりますので、そういう各地の連携も含めて相乗効果を高めていくようなことが重要だと思っております。

大変長くなりましたけど以上になります。

上野委員長： どうも的確なご示唆ありがとうございました。いずれも大変貴重なご示唆だと思います。ありがとうございました。今の●●部長からの発言に対して何か事務局からお答えすることはありますか？ よろしいですか？ それではさらにお一人二人ご意見を賜ればと思いますが、いかがでしょうか？ その他の方。ご発言が合ったらどうぞよろしくをお願いします。ミュートを解除してお名前を名乗ってください。

●●委員： 東京都、●●です。前回ちょっとお願いいたしました、尾根幹線道路用地との道路付け、高低差、植栽帯などについてお調べていただいたということで用地と道路の関係、接道のございますけれども、こういったことについていろいろ調べていただいたということでありがとうございました。今後、57ページにもございますように、アイデアヒアリング、民間ニーズ、民間事業者の方にヒアリングを引き続き行うということでございますので是非こういった情報もしっかりとお伝えいただきながら調査を行っていただきたいと思っております。

また、42ページでお話がありましたが、今回既存の資源、住環境ということで、新しい機能導入にあたりましてはやはり都営住宅ですとか、近隣の住宅地への関係性ですとか親和性ですとか波及効果、こういった既存機能との共存、連携、こういった視点も合わせて調査を進めていただければと思います。

どうぞよろしくお願いたします。以上でございます。

上野委員長： どうも的確なご示唆ありがとうございました。事務局どうぞよろしくお願いたします。そのほかご意見いかがでしょうか？

上野委員長： 尾根幹線について市民委員の●●さん●●さん●●さんどなたかご発言とか希望とか夢とかありますでしょうか？ ●●さんお願いたします。

●●委員： ●●です。尾根幹の資料を見させていただいて、ちょっと個人的に感じているのが、イノベーションという言葉が、本当に範囲が広すぎていて、まだ方針段階という所もあると思うのですが、ちょっとピンと来ていないというのが正直なところです。

要はイノベーションを持ってきてどうするのかというところは、まだちょっとぼやけているなど私個人では感じています。例えば、イノベーションを持ってきて、雇用を作りたいのかとか、イノベーションを持ってきて街の中でそれを実験したいのかとかもっと具体的な段階になってくるといいのかなと、ちょっと段階がまだ早いのかも知れないのですが、ちょっと率直に感じたところです。以上です。

上野委員長： どうもありがとうございます。イノベーションについて事務局から何か説明はありますか？

事務局： 事務局でございます。今、イノベーションについてのご意見をいただいたかと思っておりますが、まだまだ手探りの状態でございます。

また、尾根幹線沿道の土地利用についても、ただ今、東京都の二部長様からもご意見をいただいた部分もございます。長期で2040年代、30年代を見据える取り組みと、短期で今、ニュータウン再生が動いているといった動きの可視化ですね、住民の皆様にもそういったものを見せていくというような両にらみの動きをしていかなければいけな

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

いのかなというように考えてございます。

引き続きまた委員の皆様からのご助言ですとかご指導いただければありがたいと思っております。

上野委員長： どうもありがとうございました。●●さんご発言ありがとうございました。イノベーションについてはもう少し次回ぐらいから突っ込んだ議論をする必要があるかもしれません。ありがとうございました。確かにおっしゃる通りです。それではいかがでしょうか？ この件についてご発言ありますか他の方。

それでは時間の関係もありますので次のテーマに進ませていただきます。後程また時間がありましたら振り返って尾根幹の事をお話しいただいても結構ですので、とりあえず議事の2、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画に移りたいと思います。

それでは事務局から資料説明よろしく申し上げます。

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

### 議事2 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画検討 （事務局より説明）

#### II. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画検討（p.58）

それでは、議事2の「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討」について説明いたします。

昨年度、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画については、検討の頭出しをさせていただいたところですが、本年度より、計画策定に向けた本格的な検討を行います。

今回の会議では改めて、対象エリアの現況を把握し、特性や課題の共有をさせていただきます。

#### 0. 昨年度までの検討

##### ① 計画当初の近隣住区論と地区構成、現状の整理（p.59）

スライド2ページと3ページは昨年度の検討内容について、簡単にまとめさせていただいたものになります。

##### ② 昨年度時点の議論内容（p.60）

その際、頂戴したご意見としては、比較的駅から遠いエリアであることから移動やネットワークに係るもの、建設年次による住宅タイプの違い、近隣住区論の考え方に係るもの、創出用地のまちづくりへの活用等に関するものがございました。

本年度は、昨年度頂戴したご意見等を踏まえ、地区の現状と、その内容を踏まえた次年度以降の検討事項についてご議論いただければと考えています。

#### 1. 検討の概要・目的（p.61～64）

（p.61）こちらのスライドは、対象地区の設定の考え方について示しております。

本まちづくり計画の検討にあたっては、愛宕地区、貝取地区、豊ヶ丘地区を中心に、区画整理エリアである乞田地区、南野地区を一体として捉えたエリアを対象エリアとしております。

特に、愛宕地区、貝取・豊ヶ丘地区については、住宅の建設年次等の違いから、エリアの特性が異なるため、検討にあたっては分けて検討していくべきではという意見も頂戴しておりますが、多摩センター、永山、両駅の間であり、公的賃貸団地の再生が進行している状況を捉え、まちづくり計画の対象エリアとしては、一体として捉えて進めさせていただきたいと思っております。

検討の目的としては、再生推進会議における議論・提言をベースに策定した再生方針、昨年度提言をいただいた全体計画を踏まえ、諏訪・永山まちづくり計画に続く、まちづくり計画の検討を行うことを目的としています。

（p.62）検討の方向性としては、諏訪・永山まちづくり計画の枠組みをベースとし、上位計画を踏まえ、現況把握・課題抽出を行い、まちづくりの方向性、その方向性に基づく将来都市構造を検討し、その実現のための具体的な取り組みからなるリーディングプロジェクトの検討を行っていくことを考えております。

現在、予定している検討スケジュール案はスライドのとおり、令和5年度の計画策定を目指し、本年度の現況分析を踏まえ、次年度のまちづくり計画素案の検討、令和4年度に検討のとりまとめ、と進めていくことを考えております。

（p.63）こちらのスライドは、今回の検討にあたって考慮すべき将来の都市構造の考えかたを示すものとして、昨年度ご提言いただいた全体計画を参考とし、示したものです。

（p.64）こちらのスライドは、平成30年2月に策定した諏訪・永山まちづくり計画

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

を参考として示したものです。

### 2.上位計画

#### ①愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の位置づけ（p.65）

こちらから、現況分析に係る資料となります。

まず、上位計画の整理です。

こちらのスライドでは、上位計画と本まちづくり計画の位置づけ・関係性を示しております。

#### ②上位計画の整理（p.66）

こちらのスライド9ページから12ページまで、関係する上位計画の内容を抜粋し、まとめてございます。

本計画検討に関する記述の要約したものになりますが、上位計画では、良好な住環境を活かし、多様な世代が住み続けられる住まい・住環境に向けて、団地再生・少子高齢化対策・近隣センター再生・公共交通再編・住替えできる循環構造の検討などが求められています。

つづいて、ページとびまして、70ページになります。

### 3.人口・世帯構成

#### ①対象地区内の人口・世帯数（基本情報）（p.70）

こちらは基本情報となりますが、対象地区内の人口・世帯数です。

人口世帯数が多いのは、豊ヶ丘地区、貝取地区、次いで、愛宕地区となっており、特に人口は貝取一丁目、二丁目、豊ヶ丘一丁目、二丁目のエリアの北側、そして、区画整理エリアの乞田、愛宕四丁目に集中しております。

#### ②高齢化率・年少人口率（p.71）

つづいて、高齢化率、年少人口率については、公的賃貸団地が立地する愛宕地区と、貝取、豊ヶ丘の南側のエリアは高齢化率が高い傾向となっています。

一方、年少人口率は乞田地区と、貝取、豊ヶ丘の北側エリアが高くなっています。

建設年次の古く耐震性や機能に課題があると考えられる住宅に、日常生活に不便を感じやすいご高齢の方が住んでいるという二重の問題が生じやすい状況と考えられます。

#### ②家族類型（p.72）

こちらの資料は先ほどの高齢化率・年少人口率とも関連するところでございますが、愛宕及び貝取・豊ヶ丘の南側は高齢夫婦及び高齢単身者の割合が多い一方、乞田及び貝取・豊ヶ丘の北側では、18歳未満の子と夫婦からなる世帯の居住が多くみられます。

### 4.ゾーニング

#### ①用途地域・地区計画（p.73）

このスライドから、ゾーニングとして、現行の都市計画、土地利用とこれに係る住宅の立地についてご説明します。

都市計画は、主に、地区内の新住区域の多くが第一種中高層住居専用地域に指定されており、住宅用途に限定して土地利用が規制・誘導されています。

#### ②現在の土地利用（p.74）

次に、土地利用としては、住宅利用が主であり、愛宕地区と貝取・豊ヶ丘の南側のエリアには公的賃貸住宅が多く立地し、北側には分譲団地が多くなっています。

貝取・豊ヶ丘地区は地区のやや南寄りに近隣センターが配置され、区画整理エリアに面する貝取北センターも貝取大通り沿いに立地しています。

#### ③住宅立地（p.75）

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

次に、住宅立地の特性ですが、昭和40年から50年代に入居が行われた分譲住宅が多く、地区内には昭和56年以前に建設された旧耐震マンションが複数立地し、さらに居住者の高齢化も進んでいることから、分譲団地マンションの再生が喫緊の課題となっております。

対象地区南側に建設年次の古い分譲団地マンションが立地し、北側に新しい年次に供給されたマンションが多くなるため、地区内でも場所に応じて住宅スペック等が異なるエリアと言えます。

愛宕地区には都営住宅が多く立地し、一部では都営住宅の建替えが進んでおります。

### ④住宅の所有・利用形態（p.76）

次に、住宅の所有形態について示しているスライドになります。

地区全体として持ち家率が高いことが特徴として挙げられます。

まちづくり計画の検討にあつては、相対的に多くの割合を占める分譲住宅、特に分譲団地マンションの再生をどのように位置づけていくかが重要となると考えられます。

### ⑤多様な住宅ストック（p.77～78）

（p.77）比較的新しい時期に建てられた分譲マンションには、丘陵地の地形を活かした団地計画や間取りに特徴のある住宅が存在し、第1次入居地区と比較して住戸規模の拡大、LDKの導入など住戸プラン上に発展がみられます。

北側の昭和60年以降に建てられた分譲団地では、戸当たり100㎡に近い住宅が主流となり、間取りも多様化し、現在供給されている住宅と比較しても遜色のないスペックの住宅供給がなされています。

（p.78）貝取・豊ヶ丘地区に立地する比較新しい年代に建てられた住宅の間取り、面積等のイメージを参考に掲載してございます。

例えば、左側の住宅は自然地形を活かした斜面住宅として設計され、間取りも4LDK、メゾネット、専用面積100㎡超と質の高いストックが供給されています。

## 5. 拠点

### ①施設立地（商業・医療福祉・子育て等）（p.79）

ここからは拠点という観点から、地区内の主な施設立地についてご説明します。

施設はニュータウン通り、サブセンターを含む近隣センターに集中して立地し、特に日常生活に必要な品物等を供給する生活利便施設は、幹線道路沿いと区画整理エリア沿いを中心に集積し、このエリアが対象地区に住む人々の生活を支える機能を担っているということがわかります。

### ②近隣センター・サブセンター（p.80）

近隣センターについては、一部で空き店舗化が進み、センターとしての機能が低下してしまっている場所もあります。

一方、区画整理エリアとの境にある貝取北センター商店街については車でのアクセスが良好であることから、スーパーを中心とした施設の立地集積がみられ、比較的にぎわいがみられます。

近隣センターでは、空き店舗のコミュニティ施設への転換がみられる場所もあります。

### 【参考】豊ヶ丘・貝取名店街周辺における地域拠点化の取り組み（p.81）

豊ヶ丘・貝取名店街周辺での地域の拠点化について参考にご紹介します。

近年では、豊ヶ丘名店街において、URさんの空き店舗を社会福祉法人に賃貸し、社会福祉協議会による生活相談機能や、コミュニティ活動施設と高齢者支援施設の運営を一括で実施する、「とよよん」がオープンしています。

### ③公共施設等（p.82）

公共施設については、5か所のコミュニティ・教育施設が立地し、学校は当初の一住区に一中二小の編成から変化し、住区を跨いだ学区になっています。

統廃合が行われた学校の跡地施設は、市民開放のほか、民間活用によってスポーツ・健康づくりの場となっています。

地区内は公園と遊歩道が連続する豊かな緑や、丘陵地の地形を残した特徴的な景観が形成されています。

## 6. ネットワーク

### ①地形・高低差（p.83）

ここからはネットワークの観点から、交通や移動に関する事項についてご説明します。

まず、地形になりますが、貝取・豊ヶ丘地区は高台に位置していますが、地区内は緩やかに造成されており、南北は高低差が少なく緩やかな地形になっています。

愛宕地区は、地区内で高低差と傾斜があり、特に、南北は非常に高低差が大きくなっています。

区画整理エリアや幹線道路とは高低差が大きいため、住区外への東西移動がスムーズに行き来できる状況ではありません。

### ②道路・遊歩道（p.84）

貝取・豊ヶ丘地区は緩やかに造成されている地形の特性から、エリア内の南北は緩やかにつながっていてバリアは比較的少ないネットワークが形成されています。一方、バス停のある幹線道路までのアクセスや、区画整理エリアへのアクセスは、高低差が大きく課題があります。

愛宕地区は、地区内の高低差が大きく地区全体の南北の歩行者動線は、階段による動線がメインとなっており、移動のバリアが大きいのが課題といえます。

### ③バスネットワーク（p.85）

既存の主要バス路線は、幹線道路を中心にネットワークを形成しており、愛宕地区は幹線バス路線と支線のコミュニティバスで、東西に駅とネットワークされています。

貝取・豊ヶ丘地区は、幹線バス路線が南北にネットワークを形成し、駅までのアクセスが確保されています。東西方向へは、エリアの北側と南側でミニバスの路線が駅間の移動、団地間のネットワークを補完しています。

### ④交通不便地域（p.86）

市では令和2年3月に「多摩市公共交通再編実施計画」が策定され、交通マスタープランにおける目標の実現に向けて、公共交通ネットワーク全体を一体として形作り、持続させることを目的に、バスを幹線・支線へ再編し、地域密着型交通を導入すること等が方針として示されています。

貝取・豊ヶ丘地区についてはミニバスが交通不便地域の解消に大きな役割を果たしており、愛宕地区では東西方向のバスルートが比較的充実しているものの、当該地区と高低差が大きい勾田地区において、大きな交通不便地域が生じています。

当該計画においては、今後検討をしていく施策として、団地内の移動手段確保が示され、その解決のために導入を検討する交通モードとしてグリーンスローモビリティ等の導入が挙げられています。

## 7. まとめ（p.87）

現状整理を踏まえた今後の検討ポイントを示しております。

ゾーニングという観点からは、駅距離や市場性を踏まえながら、分譲団地マンション再生を促進しつつ、地区内のストックの特性を踏まえた供給年数や性能の差を踏まえること、また駅から離れたエリアとしてのライフスタイルや、公共施設や近隣センター

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

の機能による住区の捉え方を踏まえることが必要になると考えております。

拠点という観点からは、諏訪・永山まちづくり計画でも言及のあった近隣センターの沿道拠点化という視点や、公共交通再編実施計画とも連携した交通拠点の再編といったことを踏まえる必要があると考えます。

ネットワークとしては、団地内外のネットワークを補完する新たな交通モードの導入や、他のエリアや拠点とのネットワークと、その際に生じる高低差をどのように解消するかということが挙げられます。

### 8.次年度の検討事項（案）（p.88）

最後に、ここまでの現況整理を踏まえた、次年度以降の具体的な検討テーマの案を示しております。

各将来都市構造に関係する検討テーマを示すとともに、その具体的な課題解決に向けたリーディングプロジェクトの案と対応して示しております。

まず、ゾーニングについてですが、立地の特性、つまり駅からの距離、公共施設の配置、近隣センター、それらを繋ぐ交通手段の状況を踏まえた、ゾーニングの設定、地区の土地利用の大きな割合を占める分譲団地マンションの再生に向けた方策の検討を挙げています。

次に拠点について、近隣センターやサブセンターといった既存の拠点の在り方の検討、これと関連する沿道型地域拠点のあり方、また、働く場やコミュニティの拠点など新たな拠点のあり方の検討を挙げています。

ネットワークについて、各幹線道路、遊歩道の役割や位置づけ、コミュニティループの考え方、新交通技術を活かしたネットワークの補完、強化策を挙げました。

最後に、その他として、地域ニーズの調査として、再生に関する意向やまちづくりへのニーズを調査します。

また、地域での人の循環を促すため、呼び込むための方策の検討、ターゲットとする人々の多摩ニュータウンでの暮らし方、生活イメージを示す暮らし方の検討をします。

### （質疑）

上野委員長： それでは10分程度意見交換をしたいと思います。まず東京都の●●部長、ご発言、ご示唆よろしくお願ひします。

●●委員：

東京都の●●と申します。

ご説明ありがとうございました。東京都といたしましても多摩ニュータウンの再生に向けて愛宕・貝取・豊ヶ丘地区の再生というのは非常に重要な課題と認識しております。今、ご説明にもございましたが、諏訪・永山と比較しても団地型の分譲マンションが多い、加えて駅から遠い所の方が古い建物が多いというような特徴があつて、そちらの方から再生を検討していかなければいけないように思いますと、建替え等を検討するにはかなり条件も厳しい団地が多いのかなと推測を致したところでございます。

今、ご説明ございましたまちづくりの考え方ですが、最後のところで、団地型の分譲マンションの再生に向けた方策の検討というようにまとめてらっしゃいますが、分譲マンションの再生を促進していくためにはまちづくりの広域的な考え方もちろん大事ですが、それぞれ建て替えてどんな風に、再生をどんな風に促していくのかというような、一個一個のマンションに着目するような戦略的な取り組みが重要になってくるのかなと感じたところです。

そのような中で、このエリアで建て替えて進めていくためには、まずはコロナ後の、新しい住まい方やライフスタイルを見据えた提案、それとまとめのところでありませんけれども、拠点整備との連携には尾根幹線も含まれると思ひますが、拠点とどのように連携して建て替えて進めていくのかという視点や、それと高低差のあるエリアですので、高低差を活かしつつ、また高齢化に対してどのように取り組んでいくのかと

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

というような住宅計画的な視点、そういったところが大事で、多くのお住まいの方が今後とも住み続けたいと思っていただけるような魅力の創出がこの住宅計画の中では必要ではないかと考えています。

あとは、分譲マンションの建て替えは合意形成に時間がかかるということは皆さんご承知のところだと思います。特に団地では多くの合意形成が必要となり、区分所有者の皆さんにどのように合意形成を促していくのか、という個別の取り組みの方策も考える必要があるということと、今回のマンション建替え円滑化法の改正で敷地分割制度が創設されましたので、まとめて全体をドーンと建て替えるのではなくて、意思決定が可能な適正な規模の団地の計画に、エリアを区切って団地を再生していくような、そういう流動的な取り組みも今後検討があってもいいのではないかと感じました。

分譲マンションで、コミュニティが古くから形成されている地域であると思いますので、団地型の分譲マンションの再生にあたっては古くからの良質なコミュニティをどのように維持しながら再生していくのかということところが起点としてあるのではないかなと感じております。

建て替えや改修で移転しなければならないといったときに、エリア内にあります公共用地、あるいは賃貸住宅等の再生に絡めて仮移転先を用意しつつ、工事が完了したら戻っていただくような、コミュニティを維持しながらどう再生していくのかという視点もあってもいいのではないかと感じました。

多摩市では、都のマンション再生まちづくり制度を活用していただいてまちづくりの検討も始めていただいております。都といたしましてもこのエリアの団地型分譲マンションの再生が置き去りにならないように、頑張ってお協力させていただき、今後とも連携して取り組まさせていただきます。以上でございます。

上野委員長： どうも貴重なご発言ありがとうございました。引き続きご指導よろしくお願ひいたします。ありがとうございます。●●の●●さん、●●の●●さん、この件について何かご発言いただけますでしょうか？ いかがでしょうか？ ●●さんお願いします。

●●委員： はい、住宅供給公社の●●です。今、尾根幹線も含めてお話を聞いていて、特に駅から遠いエリアをどうやって再生していくのかというのは非常に構造的に難しい問題があるのだらうと思います。

一つはアクセスをどうやって改善していくのかという話があるのだらうと。そういった意味で、この資料の中にもバス等の公共交通を少し取り組んでいくという記述もあるわけですが、そういった形も含めて、何かしらのアクセスの改善が図られるということがやはり必要なのだらうと思っています。

それから、全体としては住宅のポテンシャルを維持していく、あるいは高めていくという中で、住宅の再生も進んでいくのだらうと思っています。そういった意味では尾根幹線ですとか、あるいは駅周辺の拠点の整備が進んでくると一方で住宅の再生も進んでいくというような形の流れになるのだらうと思っています。

そういった意味でもう一つ、住宅地の再生に関しては、民間分譲マンションであったり、私共のようないろんな主体が管理をしていますから、これを一律に何か再生するというのは難しいのだらうと思います。例えば一つはこの資料の中にもありますが、ネットワークとしての遊歩道や、コミュニティループとか、人通りが少ないと暗くて歩きづらいというような面もあるのだらうと思います。ですから、駅の周辺あるいは尾根幹線の拠点を整備するということと合わせて、団地内を縫うそういったアクセスの道路、歩道も含めて何かしらルールを定めながら、長い長い期間の中で少しずつそういった緑道等、遊歩道等も改善していくという様なことも必要になってくるのだらうという風に感じております。以上です。

上野委員長： どうもありがとうございました。確かにおっしゃる通りだと思います。ありがとうございます。

●●の●●さん何かご発言ございますか？ よろしいですか？

●●委員： 音声関係が良なくて、申し訳ありません。今の皆様のご発言が必ずしも拾いきれて

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

いないので多少見当違いの話をしているかもしれません。

先ほどちょっとご指摘がありましたが、分譲団地マンションについて再生を促すという表現に少し気になる部分というか、個人の資産ですので、外野から主体的に出来ることというのはやはり限界があるのかなと思いつつ、現実問題としてなかなか再生の決議に至るといふまでにはハードルが高いのではないかなと思っています。

それは現行の法制上の問題もあると思いますし、そもそも貝取・豊ヶ丘がマンション立地としてどうかという部分もあるかと思っておりますので、ここはその再生を促す、あるいは再生をするためにはどういう仕掛けが必要かという議論はもちろん必要だと思うのですが、再生をされるということだけを前提に考えるということではなくて、最悪その管理組合が修繕をして持ち続けるというのも現実として十分に考えられるオチなのかなあという風に思っています。

その為の議論、そうならないためには何が必要か、先ほどのアクセス改善の話であるとか、あるいはそういったものとセットで議論すべきであるとか、あるいは本当に最悪のオチとして管理組合が持ち続けなければいけないと、そうなったときにどういうことが必要か、どういう援助が必要かというようなことも含めてですね、議論をあらためてしていく必要があるんじゃないかなと感じているところです。

そういったことも含めてこの分譲マンションの再生については今88ページに団地再生プロジェクトというカテゴリの中で整理されておりますけれども、当然その中の当事者の一人として私共URも当事者意識をもっていかなければいけないなと思っておりますが、先ほど尾根幹線のパートのところでも東京都さんの方からお話があったと思いますが、いろいろな課題全てをこの会議で合わせていくわけでもないと思っておりますので、その為の体制づくり、この会議の下、この会議とは別に必要なかなと思っております。

例えば、この団地再生プロジェクトというものについては、東京都さんやあるいは公社さん、我々URという具合に同じベクトル感を共有しているような人たちで、例えば法規制上の課題がどういうものがあるのか、ということのを向き合っていくために個別にコンソーシアム的なもの、そういった体制づくりというものが必要になってくるのかなという風に感じているところです。以上です。

上野委員長： どうもありがとうございます。確かに建替え再生だけではなくてリファイニング再生というののもちょっと忘れないようにしておきたいと思っておりますし、住建三者、市を含めて東京都も含めたコングロマリットの考え方も大事だと思いますので、特に貝取・豊ヶ丘は比較的良質のストックが多いわけですので、そういう観点も非常に大事かと思っております。どうもありがとうございます。この辺で市民委員からご意見・ご質問、あるいは希望を承りたいと思うのですが、●●さん、●●さんの順に、貝取・豊ヶ丘の事でなくて尾根幹に戻っていただいても結構です。●●さん、●●さんの順に一言ずつご発言いただけますでしょうか？●●さんお願いします。

●●委員： 市民委員の●●です。今の●●さんのお話にもあったのですが、貝取・豊ヶ丘については、私も建替えというのはあまり思っていなかった地域です。ただ、駅から遠いところは、高齢者が多く住まわれているから、いずれ人口が減っていくだろうなどは思っています。そういうときに、どうしたら建替えしないで人口を増やしていけるかというのを考えていった方が良いのではないかなと思っておりました。

いつだったか意見で書かせていただいたのですが、やはり子育て世代が入ってきてくれるような街づくりをした方がいいと思っていて、安心安全ですかね。今多摩市は、子ども達は自転車でも自由にいろんなところ、車道に出ないで移動できるような街づくりになっていて、とっても安全で良いと思うのですが、それだけで足りなくて小学校を全部芝生にしたらどうかとかそういうことも書いたことがありました。

そういう小さい事ですけど、人が集まるようなことも取り組んでいったらいいんじゃないかなと思っています。それと、尾根幹線の件について、最近東京都で取り組み始めているインクルーシブ公園というのがあるのですが、健常者も障害がある子供もみんなが一緒に楽しめるような安全な公園が砧公園とか立川の昭和記念公園とか、池袋

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

のとしまキッズパークにあります。そういうものが多摩市にできると、安心安全な町というのがアピールでき、人が集まってくるのかなというも思っているの、出来ればそういうのも考えながら尾根幹の開発をしてもらえたらいいのかなというのを思いました。

あともう一つ最後に個人的な意見なのですが、私すごくスポーツをやっているの、総合体育館の位置が今すごく辺鄙なところにあって気になっているので、総合体育館の位置も合わせて検討していただければいいんじゃないかなと思いました。以上です。

上野委員長

ありがとうございます。総合体育館、そうですね、確かにそのご意見私も賛成でございます。それでは市民委員の●●さんご発言いただけますか？

●●委員：

市民委員の●●です。よろしくお願いたします。尾根幹の方で、これはまた今後具体的にしていくところかなとは思いますが、例えばサイクリストをターゲットにした賑わいとかいったときに、サイクリストというのは実はどういうサイクリストを想定しているのかなとか、そういう所をもうちょっと具体的にしていく必要があるのかと。そうしないと単純にサイクリストが尾根幹を走って多摩市を通過してしまうだけだと、多摩市に住んでいる者としてはもったいないかな、残念かなという所があるので、何か具体的なそういう人を想定していくことが今後大事かなと思いました。

あと、あの辺を再開発していく上であれば、もう極端に言いますと人口が減っていく事を考えると思いきって作らずに、放置はできないのかもしれませんが、作らずに活用していくという方法もあるのかなと思いました。

豊ヶ丘・貝取の方で言いますと、今のところアクセスの件が色々お話出ていたかと思うのですが、やっぱり先ほどの資料にもありましたように、年齢とか居住者の生活の違いもあると思うのでその辺の動線とかも確認というか調べる必要もあるのかなと思いました。学校、通勤通学でいる若い世代と、主に買い物とか病院に行くだとかの高齢者にとっては生活のレベルというか、移動範囲というのが違ったりもするのかなと思うので、エリアの区分と同時に動線の確認とかも必要なかなと思いました。

その時に何か新しく作り直すだとか考えるときにもその、建築とかは素人なので全然わからないのですが、建築による高低差の解消だとかそういうのも含めてやっていると、そのエリアごととか、生活の年齢とか居住者の違いによる違いなんかも作っていいんじゃないかなと思いました。以上です。ありがとうございました。

上野委員長：

どうもありがとうございました。みなさん貴重なご意見いただきましてありがとうございました。愛宕・貝取・豊ヶ丘については来年から色んな意味で検討が本格化しますので引き続きどうぞよろしくお願いいたします。それではここで●●さん、それから●●さんの順に、尾根幹の件でもいいですし貝取・豊ヶ丘の件でもいいですしそれ以外の件でも結構ですので一言ずつご発言いただけますでしょうか？ ●●さんいかがでしょうか？

●●委員：

●●でございます。いろいろご説明いただいてありがとうございました。

尾根幹については前もお話したのですが、やはりこの尾根幹の地域に住んでいる方のための部分と、尾根幹を使う方の為の部分があるかと思っておりますので、やはり道路ですので多摩地域内だけのことを考えていると、また道路としての特性というかそんな中で道路がより便利になっていった時の多摩市内の立ち位置というか、やるべき役割という部分があるかと思っておりますので双方で考えていただくところかなという気がしました。

また、愛宕・貝取・豊ヶ丘につきましては、貝取・豊ヶ丘のところにつきましては特に尾根幹と地域がダブるところもございますのでその尾根幹の立ち位置がある中で貝取・豊ヶ丘についてどう考えていくのかというのは一つあるかと思っております。

さきほど、諏訪・永山の方の計画を平成29年度に立てられてそれに準拠するような形で、今回愛宕・貝取・豊ヶ丘についても計画をお作りになるということですので、ぜひ今諏訪・永山が計画通りどのような形でPDCAが回されているのか、やはり何か実行などされていると思うので、その実行の方向性、またそれを検証された中で、愛宕・

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

貝取・豊ヶ丘につきましてもどんな計画を作って、多分計画というのは何かやるために作るわけですが、何を実行されていくのかという所を見定めるべきかなという気がいたします。

それから、私達は交通事業者ですので、先ほどから交通のアクセスのお話があるかと思っておりますので、交通アクセスについて考えるときに、当然愛宕は東西に幹線が通っていますので、どうしても東西に交通が便利になっていますし、今度は豊ヶ丘・貝取については南北に道路がありますので、そちらが中心になっているかと思っております。

当然駅からのアクセス、または公共交通機関からのアクセスを考えた時に、どうしてもこの三地域だけの交通アクセスを考えていると、どうしても諏訪・永山との関連、または落合・鶴牧、または多摩センター駅周辺との関連、または市を超えてのそれぞれ堀内のほうの東山の分譲地ですとか、稲城ですとか、長峰の方との関連したところも含めて交通アクセスということになると考えていかないとということもあります。

地域を超えたところでやはり少しか検討を深めていかないと、やはり行きたいところは地域から出たところという所もあろうかと思っておりますので少し私達もみなさんのご意見も聞きながら考えさせていただきたいと思っております。以上でございます。

上野委員長： ご発言ありがとうございます。それでは●●さんお願いできますでしょうか。

●●委員： ●●です。尾根幹線の確認でございますが、例えば先行地区である諏訪・永山についても対象敷地は相当あるという、それをみんな埋めようとしているいろんな議論をするのは大事なのですが、例えばスペシャリティセンターというのを深堀して重点的に検討してみると。その中で、尾根幹線の沿道利用の新しさみたいなものを表現できればいいんじゃないかなあと思いました。これが一つ目。

それから、二つ目は尾根幹線ではありませんが、これは報告です。コロナ禍の中でテレワークがいろいろと発達というか、今回の会議もそうですけれども発展してきている。多摩ニュータウンは住宅地が主ですので、テレワークをされているとどちらかというと住宅主体で考えているのかなあというように思いますが、実はベネッセさんなどニュータウンに立地するオフィスではテレワークが発展することによってニュータウンの中のオフィス需要が減ってくるということが起こりつつあります。

コロナ禍の影響というのは、オフィス需要みたいなものが郊外のミニ都心的なところで起こっているということがあります。そのようなことの対応を検討しなければいけないと思っております。以上です。

上野委員長： どうもありがとうございます。いろいろ多角的なご意見賜りましてありがとうございます。それでは時間の関係で議事を次に進めたいと思っております。

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

### 議事3 シンポジウムについて （事務局より説明）

#### 事務局： III. シンポジウムについて (p.89)

それでは、最後に、3のシンポジウムについて説明いたします。

#### ■シンポジウムについて

(p.90) 既にご案内もさせていただいておりますが、スライドのとおり今年度のシンポジウムにつきましては、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点を踏まえ、オンラインによる開催を予定しています。

開催にあたっては、西浦委員にご支援を受けて、明星大学さんの環境をお借りしてオンライン配信するものです。この場をお借りして御礼申し上げます。

開催日時は、翌月となりますが2月13日土曜日、午後1時30分から3時30分までを予定しています。

今年度のテーマは、「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」としています。

今週末までとなっておりますが、昨年末より南多摩尾根幹線沿道のまちづくりアイデアをシンポジウムに先立ち募集を行っております。

ご提案いただいたアイデアについては、シンポジウムにおいていくつかご紹介させていただきます予定です。

また、例年実施しておりますリーディングプロジェクトに関する期待度調査については、インターネット上でのアンケート調査により実施する予定です。

(p.91) 事前アイデア募集については、尾根幹線沿道のテーマとなっている、賑わい、働く、イノベーションに関してテーマを設定しております。

本日時点では、11件の提案をいただいております。

(p.92) 当日のプログラムについては、こちらのスライドのとおりです。

基調講演は、株式会社日立製作所研究開発グループの森様、森木様にお越しいただく予定です。

講演テーマは、「技術が人に寄り添う社会をともに創る」です。

日立製作所研究開発グループ様は、国分寺市の中央研究所を拠点に多摩地域において、先端技術を用いて地域の方々や地域企業の皆様との協創活動に幅広く携わっており、テクノロジーによる新たな地域の賑わいづくりやまちづくりを行うことができる可能性など、今後の検討の示唆を得ることができると考えまして、お招きをしております。

第3部のオンラインによる座談会では、コーディネーターに上野委員長、パネラーに日立製作所のお二人のほか、松本委員、小野澤委員、加藤委員、平野委員、多摩市長にご登壇いただければと考えています。

また、オンラインによるため、多摩NTのことをあまりご存知無い方の視聴も考えられるため、冒頭に簡単にですが多摩市の紹介パートも設けております。

緊急事態宣言の今後の動向によっては、変更・中止の可能性もありますが、ご登壇いただく委員におかれましては、改めまして、ご協力のほどお願いいたします。

また、その他の委員におかれましては、ご都合がよろしければ是非、ご覧いただければと思います。

開催間際になりましたら、お知らせさせていただきますので、多摩市公式HP上に掲載いたします視聴用のURLよりご視聴いただければと思います。

説明は以上となります。ありがとうございました。

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

（質疑）

上野委員長： どうもありがとうございました。シンポジウム8回目になりますどうぞよろしく  
お願いいたします。この件に関して何かご質問等ありますでしょうか？ ご登壇いただ  
く、市民委員の3名、松本先生どうぞよろしくお願い致します。

・特に、意見なし。

上野委員長： 最後に、●●先生・●●先生の順に総括的に、尾根幹線でも、貝取・豊ヶ丘でも、両  
方でもよろしいので、お願いします。

●●委員： あまり総括的にならないですが、貝取・豊ヶ丘エリアは、住宅地で見ると非常に南と  
北で異なる性格を持っています。特に、北側エリアはストックとしてみても、URをは  
じめ、斜面地住宅等かなり意欲的な住宅があり、質の高い住宅が供給されています。

再生を促すと書かれていますが、比較的新しいエリアについては再生を促すためにも、  
適正な管理と言いますか、特に分譲団地については管理組合の方たちが適正な管理  
を行い続けるためのサポートが、これから必要だと感じています。

居住者が若返っているところもあるが、みなさん高齢化し、これまでの自主管理主体  
のやり方が続けられるところもあれば、なかなか厳しくなっている団地もあり、サポ  
ートが必要です。

それについて、2点気になることがあります。1つはリノベーション・リファインす  
るにも団地の来歴、いつ認可が下りたかなど基礎的な情報が必要ですが、意外と管理組  
合は情報を持っていないところもあります。そのあたりのサポートをURや役所のほう  
でしていただけると、再生に向けていろいろ進む可能性があるのかなと思います。

2つ目が、貝取エリアというのは自然地形を活かした斜面が多い。法面といいますが、  
分譲マンションでありながら、多くの斜面地を持っているところがあります。こう  
いうところの自主管理が高齢化に伴い、非常に難しい問題が発生してくる可能性があ  
るし、苦心されているところです。このあたりもいろいろな団地を横につなげて情報交  
換や、役所からアイデア等も含めて、ぜひ再生に向けての維持管理のサポートができた  
らいいのではないかと考えています。以上です。

上野委員長： 貴重な意見ありがとうございます。全く同感です。次に●●委員いかがでしょうか。

●●委員： みなさま、貴重な意見ありがとうございました。

シンポジウムは2月13日に明星大学から配信を行うということで、コンサルタント  
の方も来て準備をしています。よろしく申し上げます。

みなさんのこれまでのご意見の通りで、要は、尾根幹線でイノベーションを立ち上げ  
る訳ですが、●●さんから指摘もあつた通り、非常に難しい言葉です。

しかし、地域問題を解決する、昔からソーシャルイノベーションと言われていま  
すが、尾根幹線の周りでコトを起こすことで、地域の課題が解決していくことでできるイ  
ノベーションを考えればよいかなと思っています。

貝取・豊ヶ丘は、二つのポイントかなと思っています。一つは交通アクセス性を劇的  
に改善することで、資産価値を高め、課題を解決するということです。

もう一つは、●●先生から指摘のあつた分譲の管理組合です。今年は区分所有法がで  
きて60年が経過し、いくつかのイベントもやられると思いますが、いろいろな問題があ  
つて、運用していると思います。やはり、管理組合への支援、マンションの再生も広  
がりの中で考えていく必要があると思っています。

貝取・豊ヶ丘の場合は、建替え等のハードよりも、個々に目を配った形でのソフトに  
軸足を置くという意味で言うと、この会議だけでなく、別の分科会やワーキングで細か  
く詰めていく必要もあるかもしれません。ここは市の方とも相談したいですが、そのよ  
うな形で考えていきたいと思っています。

また、シンポジウムの時に、いろいろな意見が出ると思うので、その意見を踏まえて  
検討していきたいと思っています。今後ともどうかよろしくお願い致します。

## ■多摩市ニュータウン再生推進会議（令和2年度第2回）

上野委員長： ●●先生、ありがとうございました。シンポジウムでは大学でお世話になります。概ね予定していた議事は終了したため、事務局にお返しします。

### 4 その他

事務局： 今後の予定でございますが、2月13日午後1時30分よりシンポジウムを開催させていただきます。よろしくお願い致します。なお、今年度の再生推進会議は本日で最後となります。次年度の予定としては改めて事務局よりご案内差し上げます。以上でございます。

上野委員長： ありがとうございました。最後に多摩市から、●●部長、●●部長、何かご発言がございましたら、お願いします。

●●委員： 多摩市●●でございます。本日は貴重なご意見ありがとうございました。本日は事務局として、ご提示させていただきました資料でございますが、様々な可能性という中で、これまでの計画を踏まえた、言うなればたたき台という形なっていますが、概ねこういった方向で議論を次年度以降も進めさせていただきたいということで、したためさせていただきました。今後ということで、みなさまからの率直な意見は、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区の検討には時間が要するだろうというところで、次年度以降も引き続き、みなさまのご尽力を賜りたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。

上野委員長 はい、それでは●●部長いかがでしょうか。

●●委員： 今日貴重な意見ありがとうございました。まちづくりは長いスパンの部分が必要だと思えますが、一方で高齢化の進行はもっと早い時間で進んでくるため、その辺りも含めどういったことができるのかを、ソフトも含めご意見を賜ればと思っています。

上野委員長： ありがとうございました。実は、私は尾根幹線のすぐそばに住んでいます。尾根幹線の掘削がすぐ始まっているため、すごい楽しみにしています。できれば、家の前の尾根幹線でBRTに乗ると、さっと橋本駅に行けるとすることも考えてもらいたいと思っています。よろしくお願い致します。

それでは、少し時間を超過しましたが、活発な議論だったと思います。以上で会議を閉じたいと思います。ご参加いただいた方、みなさんありがとうございました。次回もよろしくお願い致します。

### 4 閉会

事務局： 上野委員長ありがとうございました。上野委員長並びに各委員のみなさま、長時間に渡り、ご議論いただきました。誠にありがとうございました。本日の会議につきましては、以上を持ちまして、終了させていただきます。ありがとうございました。

以上