

令和元年度第1回多摩市ニュータウン再生推進会議 議事要旨

| | | | |
|--------------|---|----|--------------|
| 日 時 | 令和元年 8 月 27 日 (火) 15:00~16:30 | 場所 | パルテノン多摩第一会議室 |
| 出席者 (敬称略) | <p>【委員】 上野淳、西浦定継、松本真澄、山崎弘人、松崎浩一、栗谷川哲雄、領家正明、小野澤裕子、加藤岳洋、楊光耀、藤浪裕永、佐藤稔</p> <p>【専門委員】 櫻井俊樹、平野幹二、黒田聡</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> | | |

※次第 1～2については省略

3. 議事

- (1) これまでの経緯と今年度の進め方
- (2) 全体計画のまとめ(提言)に向けた検討
- (3) 地区別まちづくり方針の検討

上野委員長： 諏訪・永山地区では永山駅からの距離に従い居住密度を段階的に設定した。しかし貝取・豊ヶ丘地区では条件が大きく異なるため、諏訪・永山地区とは別の議論が必要である。

●●委員： 多摩 NT は 4 市にまたがっているため、全体計画の検討では多摩市以外の 3 市のまちづくりの動きや将来の方向性等の情報は把握した方が良い。多摩市の多摩 NT の全体計画が多摩 NT 区域全体の計画と整合が取れていることが必要。NT 全体の計画としては、都が一昨年度に策定した「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」があるが、策定以降も状況は変化しており、3 市との調整も含め検討してほしい。

次に、Society 5.0 の実現に向け、AI、IoT、ロボット、自動運転等の最先端技術は、まちづくりにおいても積極的に取り入れることが重要。都と国交省が今年 2 月に多摩 NT で行った自動運転の実証実験などの取組を一過性の実験で終わらせるのではなく、継続的に実施し、実装していただきたい。自動運転に限らず、医療や福祉などの様々な分野で最先端技術の活用は考えられる。本日の資料では先端技術の活用について言及されていないため、全体計画で表現してほしい。

また、駅周辺拠点については、永山と多摩センターでは地域の特徴が異なるが、地域の施設を資源として活かすまちづくりを検討してほしい。例えば、永山駅周辺では建替え計画がある日医大病院があり、先端技術の活用なども絡めて、医療や健康づくりの拠点として整備することも考えられるのではないかと。多摩センター駅周辺はサンリオなど観光資源があり、他地域から人を呼び込むことができる。それぞれ特色を意識し検討してほしい。

最後に尾根幹線道路について、沿道での土地利用転換を図るためには、沿道の土地を確保することが重要。都営住宅や UR 住宅の建替えによる創出用地については、まちづくりの観点から、どこに、どのくらいの規模の土地を、いつごろ確保してほしいかを示

したうえで、都営住宅やURの協力を求めていくべき。

上野委員長： 四点にわたりご指摘いただいた。事務局もぜひ受け止めてほしい。都では多摩市NT再生の上位計画ともなる長期戦略をまとめているところと思うが、そういった観点からも指摘が欲しい。その他いかがだろうか。

●●委員： ●●委員からの提案は考えるべき点が多い。しかし毎回、意見を深く聞けないと思っており、情報交換できる場や丁寧に議論ができる場が会議以外にあれば望ましい。

上野委員長： 確かなご指摘と思う。年に3回程度では十分に議論できない。去年は松本先生に市民の方々に参加していただき意見をもらう機会があったが、今年もそのような取組は必要かもしれない。

●●委員： 確かにフォーマルな会議だと十分に話せないため、ぜひ議論の機会があればと思う。P.19の開発年代をみると、貝取・豊ヶ丘地区では南と北で建設年代や当時の開発方法が異なる。例えば、南側は比較的諏訪・永山地区に近い印象だが分譲団地が増えているなど多様な状況がみられる。地区別まちづくり方針では、諏訪・永山地区のノウハウを引き継げるものはあるか、開発状況の違いや今後日本全体で少子化や空き家増加など増えていく状況のなか、丁寧な議論が必要である。その意味でも、議論の機会があることは望ましい。

上野委員長： 確かに貝取・豊ヶ丘地区は諏訪・永山地区とかなり異なる課題がある。また、駅周辺の開発プログラムについても、永山駅周辺と多摩センター駅周辺では課題のフェーズが違う。貝取・豊ヶ丘地区ではモデルを示すのは困難かもしれず、もう少し丁寧な議論が必要かと思われる。

●●委員： 貝取・豊ヶ丘地区と愛宕地区との南北ネットワークは、南北両端の鎌倉街道と松が谷駅の大通りの二本だけで、両地区間は乞田川の谷になっている。南北ネットワークの課題について、今後の方針など伺いたい。

上野委員長： おそらく今事務局はその問題に答えられないのでこれから議論したい。貝取・豊ヶ丘と愛宕を結びつける必然性があるのかということも含め議論が必要である。

委員から大変貴重な意見をいただいたが、今年中に結論に至るのは困難と思われる。しかし、大事なところに差し掛かっているとも感じている。

(4) リーディングプロジェクトについて

上野委員長： 各リーディングプロジェクト、ソフト施策と、様々なプロジェクトを紹介いただいた。

●●委員： p.25の分譲マンション再生プロジェクトについて補足する。東京都では平成29年に

マンション再生まちづくり制度を策定し、多摩市では諏訪・永山団地で積極的に活用していただいている。当制度は合意形成が難しい分譲マンションの耐震改修や建替えを、行政が支援する施策である。耐震改修や建替えの際、単棟のマンションであれば通算で5年間、合意形成の費用の半分を支援し、団地であれば複数棟あるため通算で8年間支援できる。実績として永山地区の団地で一件あり、今年で二年目となる。愛宕・貝取・豊ヶ丘地区では築50年程度、愛宕では昭和40年代のマンションもあるようだが、制度を活用し団地の再生を促進してほしい。

- 委員： p.26のJKKの取組について補足する。愛宕地域の古い団地にはEVがついているものも多く、JKKとしては既存ストックを活用していきたいと考えているため、主にソフト面（募集面）での取り組みを紹介している。子育て世帯、高齢者世帯、ひとり親世帯の優先入居や家賃割引は昨年度から取り組んでいるが、4月からは新婚夫婦世帯に対するサポートを開始した。家賃割引のほか、一部の団地では優先的に新婚世帯に住宅を紹介する。特に階段室型住棟は上層階に空室が多く、これらを活用して新婚夫婦世帯への支援を行うこととした。

上野委員長： 都営住宅の建替えも進んでおり、永山駅周辺も動き始めた実感している。

- 委員： ソフト面について、H30年2月に東京都が多摩NT地域再生ガイドラインを策定した後、小池都知事の戦略課題に設定され、今年度いくつかの施策について予算が取れている。P.27の健幸ステーションやP.34のコワーキングスペースといった取り組みをされているようだが、東京都でもJKKとURが主になる公的賃貸住宅の空き住戸を改修し、世の中に必要とされる施設をつくることに対し補助金を出していく。補助要綱もできたので、東京都とタイアップして実現に向けて協力してほしい。

次に、尾根幹線沿道についてだが、ガイドラインではリニア建設や尾根幹線の4車線化にあわせ、イノベーションの創出や研究所の設置などが望ましいと都の方針を示している。そのため、NTや尾根幹線沿道に、どのような企業が進出するのか、どのような課題を進出のために抱えているのか、今年度ヒアリング調査をしたい。

また、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区について、多摩市は都市計画マスタープランの改定に向け大きな課題に直面していると思っている。昨年度、都の政策企画局が神奈川中央交通と一緒に自動運転の実証実験を行ったのはまさにこのエリアであり、駅から離れていて高齢化率が高く、交通環境の改善の必要性を感じる。多摩市では電動キックボードの実験を行っているが、移動に困難を抱える高齢者や障がい者にさらに光を当てたい。まだ地区を選定中だが、高齢者等の移動円滑化の実証実験をしたいと考えている。この実験結果をまちづくりの展開に反映してほしい。加えて、多摩NTの取組について、都のホームページを新しくする予定で、多摩市の取組についてもぜひリンクを貼らせてもらって、都からも一緒に発信させてもらえれば、多摩市の取組が広まっていくのではないかと考えている。今後もいろいろな支援をしていきたい。

上野委員長： 大変力強いご支援ありがとうございます。これからもよろしくお願いします。

議事を先に進め、最後に振り返りたい。

(5) シンポジウムについて

上野委員長： 次回の再生推進会議ではもう少し内容の固まったものが次回報告されると思うので、その時に意見をもらいたい。今年度のシンポジウムについて何か意見はあるか。

(意見なし)

(6) 感想

上野委員長： それでは3名の委員に全体の感想をお願いしたい。

●●委員： ラストワンマイルという言葉がある。多摩 NT では、住棟の前まで車でつけても階段の昇降が大変である。また、歩車分離でフラットに歩けるが、バス停に行くには階段を降りなければならない。自動運転を取り入れる際は、ラストワンマイルまで交通環境を改善していくことを求めたい。歩道を通り他地区の商店街にアクセスできることが多摩 NT の強みと言えるので、コワーキングスペースなどを取り入れ店舗のシャッターを開き、人の流れを活性化したい。

上野委員長： 多摩 NT では、ペDESTリアンデッキにより水平移動は非常にスムーズだが、車道へ行くには10メートルほど降りなければならない。このようなバリアの解消も、多摩 NT の課題のひとつである。

●●委員： 諏訪・永山地区に比べ、貝取・豊ヶ丘地区や、落合・鶴牧地区では分譲団地が増え、住宅は広く、周辺の緑ともマッチしており魅力的な住宅地が多い。耐震性を高める必要はあるが、新しく建てられた住宅ほど、EV や断熱改修のような住宅価値の向上に、今後力を入れる必要がある。また、緑が残されている貝取・豊ヶ丘地区ではアーバントレッキングに適しており歩いても魅力的だが、休憩する場所が不足している。この点も含め、特に貝取・豊ヶ丘地区には、活用できる資源があるだろう。今後検討したい。

上野委員長： 落合・鶴牧地区の町並みも素晴らしい。京王堀之内駅から唐木田駅まで歩くと、風景には多摩 NT 独特の風情がある。風景の素晴らしさは頭に留めておきたい。

●●委員： 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区のまちづくり方針について、当該地区ではいよいよ近隣住区に手を付けるため、今後数カ月では答えが出ない。諏訪・永山地区は永山駅周辺再構築と都営住宅建替えの色が強かった。多摩 NT は近隣住区理論と田園都市論でつくられたまちだが、その近隣住区に手を付けるのだから、長い時間をかけて検討しなければならない。都市計画マスタープランの改定でもこの話題は大きな位置を占めるだろう。いよいよ多摩 NT 再生のメインに入ると個人的には思う。

次に、自動運転と IoT について、ただ自動運転と IoT を導入すればよいわけではない。人間が運転する車は横断歩道では適当に停車することができるが、プログラムで動く自動

運転は荷捌きや駐車場所などを作らなければ事故につながるため、根本的なインフラから変えなければならない。人間の運転する車とは共存できず、今後、全ての車が自動運転になる時代が来るだろう。その点は慎重に考えるべきであり、ソフト政策は大事であるが、多摩 NT では相当なインフラ投資がされており、少子高齢化の中、老朽化も進んでいる。そこで、多摩 NT の再生計画ともリンクするよう、インフラの劣化に対するメンテナンスのプランを考えていくべきである。NT 再生ではアイデア出しをしている状況で、その内容は都市計画マスタープランにも引き継がれるだろうが、多摩市は都市計画マスタープランの改定の際、その点も考えていくべき。細かい技術面では道路、下水道、橋梁、斜面の土木構造物も、相当手を入れる必要があるが、どの程度の公共サービスレベルを提供するかを考えなければならない。コンパクト化や尾根幹線沿道開発は土地利用計画や交通施設計画の一環である。個々の公共サービスレベルを維持するため、インフラの劣化予測に基づいてメンテナンスしていく。プランは最も大事だが、そこまで考えるべき時である。

また、●●委員の意見について、少人数で、忌憚なく話せる場を設けたい。あと何回か再生推進会議があるが、都市計画マスタープランにどう引渡すかという段階になるだろう。

●●委員： ●●委員から意見があったように、ラストワンマイルという点について、鉄道会社には快適でシームレスな移動が求められるなか、この地区におけるモビリティを考えることの必要性については社内で議論している。様々な市の公共サービスの提供とそのため財源やインフラ整備について、大きな環境整備の中で京王電鉄としても参加させていただきたい。

●●委員： P.14 について、「商業、公共・公益、交流、住機能等の都市機能を強化し・・・」とあるが、永山駅には日医大病院も立地しており、医療は重要なポイントであるため、追記した方が良いのではないか。

上野委員長： 次回から記載する。

●●委員： まちづくりと鉄道は表裏一体である。まちに活力がないと鉄道も立ち行かないため、まちづくりには協力したいと考えている。別の地域や駅での取組もあるため、役立てる点は提供したい。

上野委員長： ありがとうございます。最後に多摩市からなにかないか。

●●委員： 多数ご意見をいただきました。ご意見は次回以降につなげ、年度末、最終的には提言としてまとめる。●●委員からの、もう少し深い議論ができればという提案もうまく合わせ、より多くの方々の意見をいただきたい。

上野委員長： 余談になるが、先日の参議院選挙の日に、自宅前をオリンピックの予行演習としてサ

イクリングレースが通った。大変な迫力であった。多摩NTを縫うように走る様子がテレビに映れば素晴らしい。多摩NTは●●委員の話にあったように戦後の住宅政策の歴史が全部詰まっており、今再生に向けて動き出していて、かつ景観も素晴らしい。この機会に、全国の人々やオリンピックで来日する外国人観光客に多摩に来てもらえる企画ができないだろうかと個人的に思ったので、問題提起とさせていただく。

4. その他

- ・ 第二回再生推進会議は、11月13日（水）を予定している。
- ・ 7回目となる令和元年度多摩ニュータウン再生プロジェクトシンポジウムは、2月11日（火）建国記念日に、パルテノン多摩小ホールで開催予定
- ・ 第三回再生推進会議は、シンポジウムの直後、2月14日（金）の開催を予定している。
- ・ 多摩テレビにて 9月5日（木）～9月12日（木） テレビ放送予定（番組名：TTVNOW）

5. 閉会

事務局より閉会