

第2回多摩市都市計画に関する 基本的な方針改定特別委員会

(令和5年2月24日)

議事日程

- 第1 署名委員の指名について
- 第2 多摩ニュータウン計画／基本的考え方と開発経緯
- 第3 ニュータウン再生の取組の進捗について
(多摩ニュータウン再生推進会議より)
- 第4 街づくり審査会について
- 第5 (仮称)第六次多摩市総合計画の進捗について
- 第6 市民意向調査、中学生アンケートの総括について
- 第7 その他

都市整備部長 定刻となりましたので、始めさせていただきたいと思います。

改めまして、都市整備部長の佐藤でございます。本日もどうぞよろしくをお願いいたします。

本日は、第2回多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会でございます。前回同様、狭い会場となって申し訳ございません。換気の都合上、お寒い場合などは上着等を羽織っていただければと存じます。よろしくお願いいたします。

本日の議事でございますが、参考資料としてお渡ししております第2期多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略の概要版についてと、中期財政見通し抜粋版、こちらのご説明をさせていただくため、次第を一部変更して進めさせていただきたいと思っております。新しい次第は机上に配付させていただいておりますので、ご確認ください。

次第にございますとおり、本日、案件が7件ございます。資料1から5、それから参考資料が1から3でございます。皆様、資料はお手元にありますでしょうか。大丈夫でしょうか。

よろしければ、中林委員長、どうぞよろしくお願いいたします。

中林委員長 お忙しいところありがとうございます。それでは、今日は議題が多いので、早速、進行させていただきたいと思います。

本日の案件ですけれども、特に非公開案件もありませんので、多摩市都市計画審議会運営規則第12条の規定に基づき、公開としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」との声あり)

中林委員長 ありがとうございます。

また、傍聴者につきましては、多摩市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱い規程に基づきまして、会場の都合により先着順5名以内とさせていただきます。

本日、傍聴希望者はおられますでしょうか。

事務局 ございません。

中林委員長 ありがとうございます。本日おられないということですので、このまま進めさせていただきます。

それでは、ただいまより会議に入ります。ただいまの出席委員は20名であります。委員総数が22名ということですので、定足数に達しております。これより第2回多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会を開会したいと思います。

なお、本日は6番石川美紀委員、20番薬袋奈美子委員から都合によりご欠席との連絡をいただいております。

それでは、本日の日程第1、本日の議事録の署名委員の指名をさせていただきますと思います。多摩市都市計画審議会運営規則第18条第3項の規程に基づきまして、本日、7番宇野健一委員、8番尾中信夫委員に本日の議事録の署名委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは早速ですが、日程第2、多摩ニュータウン計画／基本的考え方と開発経緯について。本日は成瀬委員に、これまでの、多摩ニュータウン計画の経緯について、ご説明をお願いしておりますので、成瀬委員、ご説明をお願いいたします。

成瀬委員

遠くから見にくいかもしれませんが、なるべく画面の番号、お手元の資料が見えるように進めたいと思います。時々、番号を言い忘れるかもしれません。

それでは、多摩ニュータウン計画の基本的考え方と開発経緯ということで、お話しします。資料を膨大に付けてありまして、まともにしゃべると2時間かかってしまいますので、相当飛ばしながら進めます。資料は東京都立大の授業で使っている、比較的分かりやすくした資料を抜粋していますので、何となく眺めれば雰囲気がつかめるように作っているつもりです。そんなことで進めていきたいと思います。過去のことをあまり知らなくても未来を語っちゃいけないわけじゃないので、あまり深刻に考えないで気軽に聞いていただければと思います。

私が多摩ニュータウンに関係したのは、スライド2枚目の赤く色を塗ったところです。UR都市機構がやっていたエリアはほとんどですし、それからニュータウンの周辺にも少し手を出しておりまして、多摩市のオーパ周辺から桜ヶ丘駅南の区画整理のところまで、いろいろ手を出し

ていました。なお、私は多摩ニュータウン以外にも立川基地跡地プロジェクトや八王子みなみ野シティもやっていますので、多摩ニュータウン周辺のいろいろ話題になる関係エリアは比較的経験があるということです。

スライド3枚目、基礎情報ですけれども、まず多摩ニュータウンの大きさを知っていただきたいと思います。緑で書いてあるところが大体、ニュータウンのエリアなんですけど、ピンクの点線のように山手線の中に置くと、すっぽり入ります。面積はその半分ぐらいです。これを黄色線のように新宿から置きますと、調布まで来ます。ちょうど明大前あたりが永山駅という感じです。

スライド4枚目、多摩ニュータウンの一番の中心地である多摩センターを、地図を約77度ほど左回転し、新宿東口に置き換えてみました。パルテノン多摩が伊勢丹の位置です。そして現在の多摩市立図書館の位置は新宿御苑の駅前です。

皆さんが読めば分かるようなところは飛ばします。

少し時期に分けて、お話をします。着想期の話と、中興期の話と、成熟期の話をしたと思います。スライド14枚目、最初に着想期の話です。

多摩ニュータウン開発をそもそも考えたのは東京都です。そして東京都が全体の統括をして調整するというのが多摩ニュータウンの進め方です。したがって、ここでは東京都政を担当した知事を、名前を並べて書いてありますけれども、東さんという東京オリンピックをやった知事の時代に着想し、事業をスタートさせます。そして事業がスタートして半年後に革新都政の美濃部さんが知事になられます。そして3期12年間東京都政を担当されます。この間、多摩市長は富澤さん、臼井さんも続きますけれども、基本的には保守市政ですので、お互いのスタンスが少し違う状態がずっと続きながらニュータウン開発が進んでいます。

この美濃部さんは、当選して直ちに、多摩ニュータウンには手をつけない、前任者がずっと企画して準備したものに手をつけないと発言されて、したがって多摩ニュータウンは初期の段階で司令塔であるべき東京

都がほとんど迷走した状態でスタートしていくことになります。

それから、多摩ニュータウンの開発は、実は多摩市が先行しましたので、美濃部さんの時代に大方のことをやることになります。だから結構軋轢がある中でニュータウン開発を進めていくということになります。

着想期ですけど、スライド15枚目、星が書いてあるところ、昭和34年ぐらい。この頃に多摩ニュータウンをやろうかというふうに考え出します。この頃は東京オリンピックをやる準備をし、日本全体では東名高速道路や東海道新幹線の準備をしている頃です。千里ニュータウンは既にスタートしております。その時期、戦時疎開した東京にどんどん人が集まってきて、三多摩はそんなに増えてないんですけど、東京都区部の人口が膨大に増えていきます。年間30万人の人たちが東京圏で増える、多摩ニュータウン1個分ぐらいが1年間で増えちゃうと、こういう時代です。そういう時代に、何か対策を取らなくちゃいけないということで東京都が考え出したということになります。

スライド21枚目、山田正男さんというのが初代の首都整備局長。都市計画局長みたいな立場なんですけど、そこを担当されて、四畳半木賃アパートに大勢が住んでいる東京圏に、膨大な数の人口が増える、そういう時代にどうやって東京に人をうまく受け入れるかということに対して、東京都内では対策が取れないと。これは世界中そうなんですけど、そういうことが起きると対策が取れないので、ニュータウン開発を考えようかという、次善の策として山田正男さんは考えたということです。だから彼は、東京都市計画の失敗があったからニュータウンを考えざるを得なかったと言っていますが、これは、世界中どこも同じです。

スライド22枚目、彼が小室さんという部下に指示して、極秘に新都市開発を検討します。どこでやるかは分からない、黙っている。だから練馬区でやるかもしれないということだったんですけど、3年間極秘で調査をやって、蓋を開けてみて後から分かったのが、南多摩丘陵で考えていたと。多摩弾薬庫という小さい濃い緑色のところを考えていたんだけど、これは実際には未だに使えていないです。それから多摩市連光寺から尾根幹線を挟んだぐらいの位置関係で、町田市の小野路・小山田、

この辺に向けてニュータウンをつくり、これを南多摩の駅からモノレールのような交通機関で何とかすれば良いだろうということを考えました。この規模は千里ニュータウンより大きいですけど、今の多摩ニュータウンの半分です。

スライド24枚目、このニュータウンをつくる頃には住宅問題が非常に激しかったので、特別な法律ができました。この法律が新住宅市街地開発法（新住法）という法律で、全面買収する土地の強制収用権があります。住宅は、空港だとか道路みたいにこの場所で、と特定するほど大事なことはないんですね。それにもかかわらず、土地の強制収用権を与えるという、稀な法律ができました。そのぐらい住宅対策が緊急だったということです。で、これを多摩ニュータウンに適用するということです。

既に先行していた千里ニュータウンも、前の手法が使いにくかったので、ここから切り替えますということで、この新住法を使って事業を継続するという枠組みが、暫くして始まります。スライド25枚目、新住法というのは独立採算の手法で土地開発をする手法です。皆さんちょっと思い違いすることがあるかと思いますので、注意喚起で述べますが、まずこの法律は新都市開発のような大規模開発は予定していません。普通の住宅団地よりちょっと大きめのことは予定しますが、基本的には近隣住区という住区単位で住宅地開発するから、100ヘクタールから大きくても300ヘクタールぐらいのものを想定しています。大急ぎで何とかしたいということで、土地の強制収用権まで与えて理想都市をつくらうなんていうことを考えているわけじゃなくて、緊急対策を何とかやろうということで出ています。

それから、これに対して国の補助金が入るなんていうことはありません。全部、受益者負担で行うということなので、お金は郵便貯金を皆さんから借りてきて、それに高い利息を払って開発するということです。住宅費には補助金制度がありますが、土地開発には補助金制度はありません。したがって、あまり理想都市みたいな高い目標を目指すと、結局、エンドユーザー負担ということになる。すなわち、土地を買った

人の負担となる。ということは、新住事業に「何かやってくれ」ということは「自分のお金を出してやる」と同義になります。すると、そうやって道路も公園も下水道も他の施設も造ってもらった上に、そこに入居したら、さらに都市計画税を含めた税金を払うということになれば、これは二重負担のようにも見えてくる。自分達のお金で全部造って出来上がっているのに、まだ税金を払うことになっちゃうので、二重負担にならないようにということもあり、あるレベル以上のニュータウンで行うサービスは、行政対応で市が税金で行うべきだという考え方になっています。そうしないと住民が二重負担になってしまうということです。

スライド26枚目、それから建物開発は、土地を買った人が住宅や施設を造るという仕組みです。したがって、新住事業者が自ら建築施設を造るということはないです。インフラとなる道路・公園・下水道等の整備や宅地開発まではおこないますが、それ以上はしない、ということです。新住法というのは法の趣旨から、住宅を造ることに對しては比較的自由度があるんですけれども、住宅ではないものも整備してくださいと多摩市からずっと求められていたんですけれども、それには非常に苦勞したということです。例えば、新住法で強制収用した土地に高校が必要なかって言われたら、怪しいかなと思う。本当に高校を造って良いのかと考えるわけです。ましてや、大学・デパート・テーマパークを造るなんてことになると、それはちょっと目的外使用じゃないかと言われて、地主さんから土地を返してよって言われてしまうと困るんですね。そういうことを注意しながら事業を展開しているということです。

スライド29枚目、それで、最初のマスタープラン。当時、日本には都市計画のコンサルタントがいなかったもので、東京都から日本住宅公団に依頼がありました。日本住宅公団でプランをまとめていきますが、そのとき、先ほどの小室案に対して早くも大きく変更する事態となりました。八十島先生からの提案ですけれども、モノレールで運ぶんじゃ無理があるよという提案で、要するに鉄道でやりなさいということです。鉄道を敷くには沿線人口が40万人必要であり、周辺の開発とか既存人口を多少は見込んでも、ニュータウン開発で30万人分用意しなさい、すな

わち、小室案の2倍にせよという話です。東京都の計画ですから、橋本の手前から、都心側に寄ってきて、30万人が住める範囲を計画したら稲城まで来たと、こういう話です。

稲城は今まで省略していたんですけど、実は首都圏整備計画でグリーンベルトという土地利用制限にかかっている、それに抵触するということになります。これが抵触した状態になった途端に、実は首都圏整備計画の第1次計画が崩壊することになります。したがって多摩ニュータウンが第1次首都圏整備計画を崩壊させたと言われています。

スライド30枚目、多摩ニュータウン計画には鉄道が必要だと言って、その鉄道をどこへ造るか、をいろいろ検討します。西武線から小田急線・京王線が入り乱れて、どこから来るか、ということを検討します。

そして、スライド33枚目、マスタープランを当時の日本住宅公団が作成します。非常に広い範囲を対象に作るんですけど、その真ん中付近を多摩ニュータウンとして開発整備して、周辺はいずれの機会に整備するとしてスタートします。スライド35枚目、非常に緊急状態だし、都営住宅についても住宅用地が買えないというような状態です。住宅は足りないんだけど、用地が買えないということで地価の値上がりが激しくなりました。多摩ニュータウンはまだ都市計画決定もされていないんだけど、土地だけは早く買っちゃおう、1日待っていると値段が上がっちゃうということで、日本住宅公団も土地を買い、東京都も土地の手当を都市計画決定前に行います。濃い緑色のところがありますが、これは、横倉舜三さんがゴルフ場を造ろうと思って土地を手に入れて、それがうまくいかなかったら誰かに売ろうと考えていたら、最終的に日本住宅公団が買って、諏訪永山が最初にスタートしたのはそういう理由です。

ところが、この開発が3,000ヘクタールの全面買収ということで、先ほど言ったように新宿から調布まで全面買収するといったことになりますから、それはちょっと困るよと、自分たちが住んでいるところを何とか避けてくれないかということが出てきました。これは多摩町議会も同じ様な意見書を出しますので、それを受けて、集落の部分を除外して新住事業をスタートさせたのです。

そして集落の部分については、大きな道路があり、河川もあり、鉄道も来るので、せめて区画整理はしなくちゃということになるんですけど、すぐに区画整理をやるという機運にならず、という状態で多摩ニュータウン開発は始まります。

スライド40枚目、多摩町は真ん中にありますが、一般に新都市とかニュータウンと言われるものは町外れで計画されますので、2市2町にまたがってしまうという結果になります。今の八王子市域は、当初は由木村でした。町田市と多摩市の間は、1973年12月に行政区画変更で、ほとんど一方的に多摩市域が広がったという形になっています。

スライド44枚目、最初の頃に多摩市は何を求めていたかということなんですけど、先ほど集落を除いてくださいという要望が通ったので、次の要望は財政支援です。旧住民のお金で一生懸命学校を造って新住民を迎えるというようなことをやっていると、まちの財政が破綻してしまい、夕張市のようになってしまうと。当時は100億円、今ですと2,000億円ぐらいの赤字が出てしまうため、これはたまらない、何とかしてちょうだいよと言うんですけど、全国でニュータウンをいろいろやっていて、他市町村ではやっていないということで、なかなか聞いてもらえないという状態で、当時の多摩町は押し切られて、「学校用地を暫定的に無償で貸してあげる」とか言われながら住宅着工をするということになります。第1期入居は鉄道も未だ乗り入れておらず、不充分ですが初期入居がなされ、大量入居があったので、半年後に市制施行に至る、ということになります。聖蹟桜ヶ丘駅までバス便は大変な大渋滞で、入居者たちは多摩町役場前でバスを降りて聖蹟桜ヶ丘駅まで歩くというような事態となり、こんなじゃなかったものじゃないということで、多摩町からお叱りがいっぱい出てきます。駐車場不足とかを含めて問題が噴出するようなことじゃ困るとなって、次期の貝取・豊ヶ丘の準備をしていたんですけど、スライド50枚目の4つの問題が解決しない限り、暫く住宅建設はストップして、と言われたということです。1つ目が鉄道新線の乗り入れ。2つ目が総合病院の開設。当時の鎌倉街道は古い狭い道だったんで、病院が南多摩エリアになくて、中河原にあったけれども、渋

滞しているから救急車が動かないというような状態があるためです。

3つ目が、次に整備を行うところは町田市と多摩の行政区が間に入っている場所だったので、それを整理して欲しいという話です。4つ目が、先ほど問題になった財政支援、諏訪・永山で誤魔化されて暫定で整備したのを、ちゃんとしてくださいという、この4つを何とかしてねというのが当時の多摩町の要望です。上3つは何とか解決しました。4つ目は全国的にいろいろ影響がある問題だから努力はしているんだから、上3つで75点あって、次で10点ぐらいもらえて、85点ぐらいで合格じゃないかと思ってたら、そうはいかなくて、多摩市議会が、いつまでたっても財政支援してくれないなら自主財源確保できるようにしてくれということで、聖ヶ丘の開発協議をしていたんですけど、ここは産業用地にしてくださいということを言われます。そこに至って初めて、財政問題をちゃんとやらないと多摩市は受け入れないということを知り、事の重大さに気が付いて、この受入れの体制のために検討委員会をつくることになります。

それと併せて当時の多摩ニュータウンにはいろんな懸案事項が出てきたこともありますので、それらをまとめて解決していくことを考えます。スライド52枚目、基本的に多摩市というか地元市の財政支援をどうするかという問題だったのです。都営住宅の土地は都有地のため、固定資産税がゼロになっちゃいますから都営住宅は2割に抑えますと言います。それから、職住近接、新住法で制限があるけれど、努力はしますということで、法の制限の下でも何とか努力して地元市に税収が入るような施設を誘致しますと言います。

最大のものは、この最後の⑧番です。もともと学校の問題から出てきて、東京都が学校用地を無償にすると言います。日本住宅公団は全国組織なので、全国ルールで半額にはするけれども、無償とはいかないということになりますが、多摩ニュータウンの学校用地はゆったりしているので、半額にしてもらっても総額は全然減らないというのが実態だったんです。でもその分は東京都が多摩市を助成すると言ったので、結果的に、多摩市は全部学校用地が無償で手に入ったということで、無償で手

に入った学校用地が十数校分も今や要らなくなって、1校30億円ぐらいの土地だから、多分総額400億円ぐらい、無償で手に入っているはずです。

スライド53枚目、こうやって再開した多摩ニュータウン、貝取・豊ヶ丘などは5年遅れで入居したんですけれど、空き家だらけになってしまいました。スライド54枚目、何で、ということでびっくりして調べてみたら、オイルショックが途中にあって値上がりしたんですが、何と日本では一世帯一住宅が実現しちゃっていたんですね。多摩ニュータウンは、初期入居ですら、当初考えてから10年後の入居だったんです。それから5年遅れたら、結局15年も経っていた。15年も経ったら、金融公庫でお金を借りて自分でなんとかしちゃうし、民間のマンション業者も入ってきて都心などで住宅建設を始めていたので、多摩ニュータウンは手後れになっていて、第2次入居が始まったばかりの多摩ニュータウンの住宅が売れなくなっちゃうという現象が出てきたので、びっくりしたということです。

この時期に住宅が売れないのは全国的な現象でした。当時、多摩ニュータウンと異なる、区画整理で開発していた、港北ニュータウンには、新住法みたいな制限はあまりないんですけれど、住宅が売れないから産業立地を推進しました。厚木の森の里も、住宅が売れない分を産業とか大学などに切り替えていく、というようなことをやったりしています。

それから、この間、東京都はどうする、多摩市はどうすると言って行政調整をやってきたのですが、入居した住民たちは置いてけぼりで、何か中途半端な住宅団地生活に止め置かれて、多摩ニュータウンの未来像など全体情報は入居時パンフレットぐらいしかない、それで尾根幹線なんて話が出たら、住民に反対されちゃうというようなことが起きて、よくよく調べてみたら、住民には多摩ニュータウンの未来像に対する情報がちゃんと行ってないし、共有されてないんだから、みんな未来の夢が描けないということが分かりました。じゃあ、それをちゃんとしなさいいけないよねということと、住宅以外のところで土地を売れるということを考えないと、3,000ヘクタールの買っちゃった土地を何とかしな

いと破産してしまうので、それを何とかするという事を考えました。

1割、2割しか完成していない多摩ニュータウンに住んでくれた住民でも、多摩ニュータウンの30万人都市らしさの魅力をちゃんと味わってもらえるということには早くから取り組むべきだと考えて、広域施設を先行整備するという体制に入ります。したがって、公園は、本当は順番に人が入ってから大きい公園を造ればいいんだけど、最初から大きい公園を造りましょうということで多摩中央公園、一本杉公園、多摩東公園を整備し、大学も誘致する戦略を練ります。日本人は「学園都市」が大好きですから、学園ができると非常に住宅地としても良い雰囲気になるということもあって進めます。それから、多摩市から言われている産業誘致を推進するというようなことに力を注ぎます。

スライド55枚目、そして最も大事なことは、多摩ニュータウンの都市としての魅力、都市らしい魅力というのはやっぱり人が集まる場所にあるわけだから、その部分をつくらないと駄目だということになります。それから、全国から集まってきた多摩ニュータウン住民たちに共通の文化だとか集まりができる場所や機会も創造してあげなくちゃいけない。もう住宅団地を造っている場合じゃなくて、都市をつくるというところへ移行しましょうとなります。

そして21世紀、その当時から数えると二十数年後なんですけど、それに向かって豊かなまちづくりをするということをアピールして、本当にその内容をやるよということを公言していこうとなります。

スライド56枚目、それでこの取組に入るんですけど、その前に、空き家だらけになっちゃった住宅のところに、五十何戸なんですけどタウンハウス諏訪を売ることになります。また不良資産を増やすのか、しかも値段は安くならなくて、えらい高いやつを突然売れないところへ持ち込むのか、と内部批判もあったんですけど、実際に募集してみたら大人気で、5万部のパンフレットがなくなって、永山駅から行列のように人が来る。応募倍率は一挙に空前の20倍から150倍、平均60倍もいっちゃったんです。大半の人は落選したんですけど、この落選した人たちが、先ほどの貝取・豊ヶ丘の空き家に申し込まれ、3か月で全部埋

まったんです。

このことから、我々は2つのことを学びます。一世帯一住宅は実現しているんだけど、良い住宅を造れば多摩ニュータウンでもまだ住宅需要があるということが一つ目です。二つ目は、多摩ニュータウンは実際に来てみたら意外と良い町だったと評価されたことです。それまでマスコミが多摩砂漠だとか言って、多摩ニュータウンの悪口をさんざん言ってきたんだけど、実際に来てみたら緑豊かで良い街じゃないかということで、空き家を買ってくれたので、多摩ニュータウンに何とか連れて来さえすれば、多摩ニュータウンの現環境でも住宅は売れる、という自信を持ったということです。

スライド57枚目それから次、住宅地をどんどん整備するんですが、多摩市のところしか完成していなかったんですね。だから、当時多摩市から稲城市域と八王子市域を整備してから多摩市域に戻ってきてよと言われたんです。しかし、多摩センター隣接地を早く整備しないと魅力的にならないし、当時の公団としても、今売れる土地はここしかないということで、10年間先取りの思い切った内容にし、稲城市域や八王子市域が整備されても、多摩市がやっぱり後からやればよかったと後悔しないように高水準の住宅地にしますと約束し、それを実行しました。それが落合・鶴牧・唐木田で、人気のTVドラマの舞台になったりしたんですけど、残念ながらネームバリューがなかったので、最寄り駅は、このドラマの中では、『たまプラーザ』となっています。

それで、いろんな素晴らしい住宅を造って、住宅は良いものを造れば「多摩ニュータウンでも今なお売れそうだ」という見当がついたということです。

一方、多摩市から要請された、産業立地についても、何とかしなくちゃと考えます。これは、いつか実現すれば良い、と放置していると、また再燃しても困るので、早々に産業立地を図り、多摩市が財政的にも豊かになれたという結果を実現させたいと考えます。それで尾根幹線はまだ通じてないから、目下一番の幹線道路は鎌倉街道だからと、スライド64枚目、鎌倉街道と尾根幹線道路のところにサービスインダストリー

エリアを整備して、ここで企業立地を図ろうとします。しかし、普通にやると新住法違反になってうまく建てられないんだけど、ここを『特別業務地区』に指定し、多摩市が大臣の許可を取って、建築基準法を緩和するという手だてをおこないました。これによって、当時は新住法の制限の中でも企業立地が何とか進められました。これはロードサイド型だったんですけども、駅近にも用意しようとして、スライド66枚目、永山駅の東西を産業エリアに変更しました。これは西のほうですが、永山ハイツの一角を切り崩して、ここに産業エリアをつくっちゃおうと、今のJTBがある一角はそうやって実現されました。

ここで脱線しますが、その中の一角が今やマンションになってしまったんですね。私は多摩市街づくり審査会で、「簡単にマンションになってしまうことを放置するのはまずいよ」と言っていたんですけど、後の話にも関係するので、ここでお話ししておきます。このマンションになっちゃった1画地は、約30億円の土地の資産価値があったと思います。そうすると多摩市には年間3,000万円くらいの税収があったはずなんです。これが住宅になった途端に、その6分の1しか税収が入らない、すなわち、年間500万円くらいしか入らないから差引き年間2,500万円の収入を多摩市は失ったんです。不動産屋デベロッパーとしてはどちらでも大差ないですが、多摩市としては年間2,500万円もの収入を失ったということです。すぐ南の昔の幼稚園が今はイトーヨーカ堂研修所になっていますが、ここにマンションが建ちそうだったのを、当時の多摩市が総力を挙げてマンションにならないように、イトーヨーカ堂研修所を誘致したんですね。だから、ここでは税収は下がらなかったんです。そういう努力をしないと、マンション業者が来て、多摩市税収はどんどん下がることになる、という例です。これは多摩センターの東京電力営業所だったところも同じです。

スライド67枚目、多摩センターを立派にするということなんですけれど、これは並のことをやっていても、多摩センターを立川・八王子・町田に並ぶ繁華街にすることはできない、ということです。そこで、どうやってやるか、イベントオリエンテッドでやろうとします。それで多

摩センターを“特設会場”とする大イベントを企画し、多摩センターを世に売り出して、諸々の企業の協力も取り付けながら企業誘致に結び付けようという戦略です。それと併せて、それまで多摩ニュータウンに欠けていたニュータウン住民が文化的な交流ができる場、参加の機会が得られる場として、一大イベントを企画しました。本来はハード部門ですから、こんな一大イベントをやるのは、少々邪道なんですけれど、ソフト部門にも少しお金を出して、多摩ニュータウンの魅力を高めなくちゃいけないということで投資します。これがスライド68枚目、まず「ファインコミュニティフェアTAMA'81」を行いますけれど、1年飛びますけれど、東京都に受け継がれて「ガーデンシティ多摩'83」という今日まで毎年のように継続されている大イベントになっている、ということです。

本題に戻りますけれど、スライド69枚目、多摩ニュータウンを立川・八王子と並ぶような都市にするために、少なくとも立川・八王子のストック半分くらいのレベルまで一挙に整備してしまおうと考えました。それにはどうするかと言うと、ちっぽけなものでは駄目なので、三多摩一のデパート・シティホテル・アミューズメントの3つを三位一体で建設することによって、一挙に立川・八王子の半分ぐらいのレベルまで到達する、こういうことを考えました。

そしてスライド72枚目、多摩センターは、多摩市の町外れで申し訳ないけれど、多摩ニュータウンの中心だから多摩市も何か協力してくれませんかということで、パルテノン多摩の建設をお願いしました。お金がかかるでしょうから、これを多摩中央公園の中に入れて用地費がゼロになる仕組みを考えますから、どうですかと多摩市をお願いしました。多摩市に当時70億円ぐらいのお金を用意してもらって造ったのです。

それから、スライド73枚目、さらに、多摩センターを魅力的にするために一番大きかったのはサンリオピューロランドです。サンリオが配送センターを出店したいとサービスインダストリーの企業誘致アンケートに答えてきたんですけれど、子供の文化施設を併設しても良い、と言うから、それだったら多摩センターへ来てくれませんかと言ったら、多

多摩センターならテーマパークをやりたいということになって、これで、多摩ニュータウンも多摩市も全国区に名乗りを上げた形になります。デパートでは全国区にならないけど、サンリオが来れば全国区になる。だから、今、世界中に知れわたっているということです。

スライド76枚目、こうして多摩センターが一応ある種の中心性を発揮できたので、流行観測雑誌『アクロス』が「第4山の手の“中核”が多摩センターになる」と評価してくれるようになったのです。

それからスライド77枚目、多摩ニュータウンには区画整理区域もあって、少し遅れ気味に整備が進むんですけど、新たな鉄道以外は、元々の地主さんたちの土地です。多摩ニュータウンの新住事業からのお金を出して区画整理をやるという、約30%という低減歩率の区画整理をやっています。新住法というのは何でも私達が計画しなくては駄目にして、理由がないと何もできないんですけど、区画整理は融通無碍で自由度が高いです。新住法は全体主義みたいですが、区画整理は自由主義みたいでして、一定の枠組みの中で自由を発揮できるので、新住の欠点を多少補ってくれる効果があって、多摩センター駅の北だとか永山駅の北で、新住で実現できなかったことがリカバーされている感じがあります。

スライド79枚目、成熟期の状態ですけど、そうやって立川・八王子の半分くらいのレベルまで整備されましたが、この半分くらいのレベルからさらにレベルアップしたいというのが次の課題です。多摩ニュータウン住民が喜びそうなものも含めて、いろんなものが立地できるように努めます。

スライド80枚目、立川・八王子というのは業務核都市だったんですけど、そこに多摩が名のりを上げて一角に入り込みました。首都圏西部の業務核都市の一角に多摩が入り込んだというわけです。大学立地もそこそこ進んで、多摩市内にも数多くの大学が立地し、文化レベルも高くなってきていると考えます。

スライド85枚目、多摩ニュータウン開発を進める際に、既成市街地との関係が長らく議論されています。どんどん投資される多摩ニュータウンとそのままの既成市街地では格差が付いてしまうんじゃないかとい

う不安、もっと言えば、多摩ニュータウン側の人口がどんどん増えるとニュータウン側の声が強くなって、議会勢力バランスが崩れて既成市街地側の主張が通らなくなるんじゃないかという危惧が生まれていました。それに対して、多摩ニュータウン側も協力するから多摩市は聖蹟桜ヶ丘付近の充実に尽力するという姿勢になって、どんどん努力していきます。

その際に、少し技術的なノウハウが足りないという話があったので、今のオーパを起点に後ろ側の桜ヶ丘駅南区画整理のプランを作って速やか実施ができるように私も協力しました。大成功に終わった本区画整理に地主さんたちが大喜びし、僅か3年で完成しました。スライド87枚目、あまりにも早く終わったので予定外にお金が余っちゃったということがあって、こんなに地元に貢献してくれた多摩市に対する“謝意”として『多摩まちづくりファンド』が誕生し、多摩市都市計画課が管理運営するということになっています。このファンドを使って、多摩市民の諸々の街づくり活動が支援されているということです。

スライド88枚目、多摩ニュータウンに戻りましたけれど、初期の開発目標に対して現状どういう状態かということです。総人口をどう見るかは、多少上下しますが、何となく30万人あるべきと思っていたのが今は22万人なんですね。何だ、全然達成してないんじゃないか、ということなんですけれど、住宅戸数は当初目標の3割増になっています。何でもかということなんですけど、当初4人世帯近くの見込みが今や2.1人世帯と大幅な世帯縮小です。これは、多摩ニュータウン開発の責任でもなくて、日本全体の少子化現象から来た影響です。

それから、もう一つ、多摩市から要請された雇用人口は、当初は5万人分ぐらいと思っていたんですけど、今は10万人を超えるぐらいになっています。だから、全く倍増ですね。昼夜間人口比もひっくり返っていて、今や多摩市は外から働きに来る場所で、決してベッドタウンじゃありません。

それから、スライド89枚目、広域商業核を形成している立川・八王子・町田に並びたいと思ってつくった多摩センターですけど、残念ながら、商業が伸び悩んでいます。建物すなわち売面積は確保しましたけ

れど、聖蹟桜ヶ丘や新百合ヶ丘などとドングリの背比べみたいな規模にとどまっていて、売上高に至っては負けちゃっている、という感じです。人が少ないんじゃないのかと思うかもしれませんが、各駅乗降客数で比較すると、聖蹟桜ヶ丘駅よりも永山駅の方が多いですし、多摩センター駅に至っては聖蹟桜ヶ丘の約3倍も多いです。それなのに商業施設が充実しないというのは何かがおかしいということになります。

その次、スライド90枚目、多摩市が早くから多摩ニュータウン開発者に要請してきた地元市財政の問題は、一体、どうなったかという点も検証してみました。スライド91枚目、多摩市の自主財源のうち、市税として入っている分が300億円ぐらいあるんですけど、そのうちをどんなものが占めているかということが整理してあります。まずは『市民税』ですが、これには法人市民税と個人市民税があるんですけど、景気や税制の変更などで上下し、全体の波とも連動しています。次の『固定資産税』は、結局、土地価格が上昇し、建物床が増えれば、どんどん増えるんですが、これも景気すなわちバブルがはじけたとか、リーマンショックがあったとか税制がちょっと改正されたとかで変動はしますが、何となくだんだん増えてくるから、今は『固定資産税』が占める割合の方が多いという実態です。

スライド92枚目、実は、私に思惑があって、これを産業系と住宅系に分けています。少々強引に分けましたので、多摩市の税務当局では、そうじゃないと言われるかもしれませんが、仮に間違っても誤差2～3億円と見ています。そうすると、住宅系約63億円、産業系約98億円と、産業系の方がはるかに多くなっているという事実です。

これには、土地と建物と償却資産が含まれるんですけど、土地のところにある小規模住宅というのは200㎡すなわち60坪以下の住宅敷地は小規模、マンションも戸数あたりに土地分割すればそんな感じですので、多摩市内にある土地の大部分は小規模住宅に分類されます。そうすると、それにかかわる固定資産税は産業系の、昔は4分の1ですけど、今は6分の1となってしまいます。それで、住宅系が少なくて産業系が多いという結果になっているのです。

スライド93枚目、多摩市財政はどうかを『財政力指数』で検証しますと、多摩市は1987年から長らく36年間も不交付団体を続けていて、こういう優良自治体を『恒常的不交付団体』と呼んでいて、その常連グループに多摩市も入っています。

スライド94枚目に最新データを載せていますが、多摩市は上位の方で、鎌倉市とか芦屋市とか名立たるところが下にいるという実態です。多摩ニュータウンの他の関連市も下の方でして、多摩市は飛びぬけ上位にいるという話です。

スライド93枚目に戻って、右下セクターに「良好」という字を書いています。この右下セクターが一番良いんです。多摩地域26市データで、武蔵野市が一番で、同じ右下セクターに府中市・立川市・多摩市も入っています。一方、左上セクターは財政力が弱いという意味になります。そこで、右上セクターの調布市・三鷹市・左下セクターの昭島市が次に良く、その次に左下セクターの稲城市・日野市・八王子市・町田市など、という感じです。多摩市って、皆さんが思っているよりもはるかに財政事情が良い、という話です。

少し戻りますが、スライド90枚目、今度は財政収入ではなく財政支出の方はどうだったか、ということです。まずは『土木費』ですが、一時期は補助事業をたくさんやっていて、多摩市に大きな負担があるわけじゃないんだけど、国のお金などが入って、出ていくという仕組みで進めていたので、そのことで『土木費』が高くなったのですが、今や大量の補助事業も終わると下がったということです。それから、多摩市では急激に子どもが減って、学校が廃校になったりしました。それに伴って『教育費』も減りました。

しかし、多摩市は自主財源が多く豊かですので、お金が余ってしまっても困るからそれらを『民生費』に使って、相当豊かな住民サービスをしている、ということになります。

スライド97枚目、日本の人口は、とにかくどんどん下がるんですね。2040年に消滅する都市があると日本創成会議が言っていて、実は多摩市は近隣市の中でも一番人口が減ると言われているんです。先々の出

生率が上がらないと、人口減少が止まらないのは自明の理です。

ここで少し付言したいのは、住宅の長寿命化の話です。スライド101枚目、仮に建て替えたとしても住宅需要がない時代になってきて、建て替えたは良いけれど何十年か後に空き家を抱えることになるかもしれない、ということを覚悟して欲しいということです。スライド102枚目、今も先の時代も、私が昔やってきた、人口が増える時代ではなくて、人が減る時代なんですね。その人口減少時代の都市計画を私達は準備しなきゃいけないんですけれど、そのときに都市間競争の中で生き残れるかどうかということは大事で、人が集まってくる都市になれるか、という議論があります。少々オールドタウンになってもゴーストタウンにならないというような形がちゃんと取れるかということです。それには、年寄りのことを考えるよりも、若い人たちが移り住んで、住み続けてくれる状態になれるか、という辺りが一番重要であるというのが私の意見です。

スライド103枚目、これはおまけですけど、今日の議論の中にもニュータウン活性化とか賑わいがという話題がありますので、特に多摩センター建設を私は長らくやってきましたことを簡単に紹介します。何が重要か、ということですが、多摩センターは多摩センター駅勢圏の住民たちのものだけじゃないし、ましてや、南側の鶴牧・落合エリアの人たちのものでもありません。もっと広域対象ですから、広域からの集客が増えることをやらないと駄目なんですね。だから、これからやる投資も施策も広域商圈拡大に寄与するという形にならないと効果はできません。そうしなければ、デパートは成立しないし、ホテルも成立しないし、テーマパークだって成立しない可能性があるのは当然です。

スライド104枚目、多摩センターは昔『そごう』があった時代も、多摩センター駅乗降客数は今の聖蹟桜ヶ丘駅の1.5倍の10万人もいたんですね。今はその倍近くの18万人もいるんですね。スライド105枚目、今の多摩センターに何が欠けているか、ですが、駅乗降客数を増やすことは既に相当のレベルで実現できている。今や多摩センター周辺では企業誘致も実現できています。じゃ、何が欠けているのかって言

うと、商業の充実化を随分長く放置してきたからなんですね。もう30～40年間もほったらかしです。私がやっていた約40年前から、商業戦略はほとんど進展していません。今も残っている駅近一等地が残っているんですけど、これらを活用して商業充実化を図ることをしないと、広域集客できる魅力的な街にはならない、と私は思っています。

スライド106枚目、古いレポートにも載ってきているんですが、多摩センターは京王プラザホテルが街の重心なんですね。今のサンリオピューロランドまで人が行くなんて思っていなかったということです。拡散しすぎでもっとコンパクトな買物回遊をさせなきゃ駄目だ、ということです。だから、ここら辺をしっかりとっていくことが必要で、そのためには、京王プラザホテルと西側の暫定駐車場とモノレール駅前の魅力を高めて、レンガ坂や郵便局さらには奥の企業群に向けての賑わい動線を強化しないと、この街は魅力的にはならない、というのが私の意見です。スライド108枚目、それをやってください、という案で、実は今から40年前の1980年に描いた絵です。

それから、もう一つ、スライド113枚目、これも今や40年間も放置されているんですが、バス路線のネットワークを変えないと駄目だと思っています。外から来たら多摩センター駅まで行き過ぎて、それからパルテノンまで戻るなんて、そんなばかな初期のバス路線を今なお放置しているのはまずいです。新宿ほど広域なエリアなのに、パルテノン多摩を経由するバス路線もなく、当然バスストップもない、なんて放置しすぎです。多摩センターにある歩道橋のところには全てバスストップがあるというくらいに手立てすべきです。こうした現バス路線の再編をしないでミニバスを走らせるのは大して意味がない、というのが私の意見です。

それから、遊歩道上での歩行支援システムの導入は既に20年前に多摩センターで社会実験は終わっています。スライド114枚目、これは人はどこまで歩くかというのをざっと想定したのですが、多摩中央公園の奥まで歩いて行く人なんて10%か20%です。ココリア前十字路で90%とするとパルテノン多摩50%がせいぜいだろうと思いますね。

スライド117枚目、もう一つは、もう長らく話題になってきている、多摩センター駅前から奥へ人を引っ張る装置として、駅前広場ペデストリアンデッキにシェルターを架ける、丘の上プラザなり京王プラザホテルまで傘を差さずに行けるという手立てをずっと言われているんですけど、これは今なお実現できていない状態にあります。新たに大きく荷重が掛かると厄介なので、少し「ふわふわ」というか、「浮く」ぐらいのものが良いと言っているんですけど、時に支柱を追加するでも良く、これは真ん中じゃないですよ、横の『側方ペデストリアンデッキ』に対してです。これは早く造ってあげないと、人を奥に呼び込むのには不利のまま、手立てが遅いですね。

それから、スライド120枚目、そのパルテノン大通りの『中央プロムナード』は、大高正人先生がデザインした非常にフォーマルなプロムナードですけど、両側の丘の上プラザとか京王プラザホテルに面した『側方プロムナード』は出来が良くなく、早く改装した方が良いと思っています。私が昔やって失敗したんじゃないかと言われればそうなんですけれど、そこをびっくりするほど魅力的に改装して、横からカスケードや噴水が出てきているとかワゴンショップが出ているとか、そんな楽しい場所に早く変えていかないと、と思っています。

それから、スライド121枚目、これも今から20年前に提案してまだ実現していないんですけど、ココリア前十字路広場をもう少し拡大しないと、いつもイベント時に人がいっぱいでも多摩中央公園に向かう『中央プロムナード』が塞がれて通れなくなっちゃうという事態が発生しています。だから、例えば、スライド122枚目のように十字路広場を拡大すべく早々に改装して、多摩中央公園ゲートプロムナードとして多摩中央公園の一角として位置付けるくらいの手立てが必要です。世の中には『兼用工作物』という手立てもあり、道路と公園を重ねちゃうというやり方でも良い、と思います。

スライド126枚目、最後にエリアマネジメントです。エリアマネジメントに対して過大な期待はしないというのが私の意見です。これの効果は知れている、と覚悟です。特にイベントをやったの効果は大きくて

も、広域集客の実現への効果はたかが知れている、と思っています。地元住民が喜んでいるレベルじゃなく、広域集客を実現できなければ、デパートもホテルもテーマパークも存続できません。

ところで先ほど税収の話をしましたけれど、何を企んでいるかと言うと、多摩センターから一体幾ら税収を稼いでいるのかを推定しますと、たぶん約20～30億円ほど稼いでいるはずです。単に『固定資産税』だけでなく、諸々の税収が含まれます。

その一部をアメリカのBIDという手法のように運用したらどうですか、ということが最重要なエリアマネジメントです。それでデパートやホテルが逃げちゃうというのを阻止するとか、オフィスがマンションに化けちゃうことを避ける手立てにする考え方です。多摩センター立地企業群は年間でも約20～30億円もの税金を納めているんですけど、その一部を地元還元して手立てする、という発想です。多摩市全体で100億円ぐらいは企業が納めた税金でして、これは他市にも見られないほどの多摩市特有の税収で長らく『恒常的不交付団体』の常連が続けられてきたわけですから、少しは企業対策に還元し、次々と企業撤退する事態を防ぐことが今は重要ではないかというのが、一応私の考え方です。

中林委員長

ありがとうございました。50年の歴史を45分でお話いただくということで、かなり飛びましたが、非常に大きな流れとか状況の変化によってニュータウンも随分変節してきたんだなと。ある意味では、これからどうするかという、この後、ニュータウン再生の話もあるんですが、今まさにそういう時期にあるんだということを再確認できたかなと思います。どうも成瀬委員、ありがとうございました。

それでは、せっかくの機会ですので、今の成瀬委員のお話にご質問、あるいはご意見があれば少し承りたいと思うのですが、本日ちょっと密状況ではあるんですけども、パネルを立てたりしていますので、速記者の方に発言者が分かるように発言の際には挙手をして、最初にお名前をいただきたいと思います。

いかがでしょうか。

〇〇委員

じゃ、最初に。

中林委員長

どうぞ。

〇〇委員

成瀬さんのお話を聞いて、歴史がすごくよく分かったというのが印象です。

私自身、多摩にほとんど魅力を感じていないんです。世界のニュータウンのデモリッシュ（解体）が進行していて、日本も同じ状況に入り始めているのかどうか。北千葉ができたり、港北ができたり、様々なところできていて、どういう方向にいくのかというのは興味の一つということです。

そしてもう一つは、人口減少をきちっと分析しないと多摩の位置づけがどのレベルの水準の開発をやったらいいのかが見えてこないんじゃないかというのが一点です。

それから、私の周辺では、昨日、二子玉川に久しぶりに行ったんですが、その開発が終わって、渋谷がまだ途上で、最近、自由が丘も壊し始めてきて、川崎も駅周辺は変わって、羽田空港も今かなり大きく変貌していると。シンガポールなんかでいくと、もう空港をショッピングエリアとアミューズメントエリアにつくり替えてきたという大きな流れがあって、インフラの投資は、成瀬さんがおっしゃるように多摩の都心部のインフラをきちっとつくらないと駄目だというのは私も同感で、これをやらなければ、多分多摩は衰退する以外道はないだろうというくらい大事なテーマだと思っています。

そうすると、どういうプログラムでどうやって、果たしてほかの都市との関係で勝算があるのかどうかという分析はとても重要になってくると思うんですが、多摩の身の丈に合った開発なのか、それとも身の丈をかなりはみ出しても大丈夫な開発なのか、その辺、成瀬さんはどう思われるかということを知りたいです。どの程度のレベルというか。

中林委員長

ありがとうございます。

成瀬委員

特に商業というのは、ある種の範囲があって、その範囲でしか商業は成立しないんですね。だから、その範囲内で競争するということになります。何も投資しないなら競争に参加しない、ということになって次第に貧しくなるのは当然です。

もう一つは、多摩センターでも暫定施設がいくつかあるんですね。具体には、クロスガーデンは定期借地契約の期限が近々来ますし、多摩センター以外のロードサイドショップもその期限が迫っているわけですね。それらのうち多摩センター駅周辺に立地したけれど集約立地させるなどという手立てが考えられます。

また、多摩センターだけで売るんじゃなくて日本中や世界にインターネットで売るだとか、そんな従前の商圈にとらわれない店構えで成立させていく、工夫を要します。

さらに、品物を右から左へ売っても売上荒利益は約20～30%と大して稼げないですね。普通のパンを仕入れて売ったところで荒利益なんてそんなものですが、サンドイッチ化すると荒利益60～70%と高くなる。ベーカリーやカフェなんかもそうなるんです。そこで手間をかければ自分たちが得る利益が大きくなってお店が成立するんです。そういう手間をかける仕組みに工夫していかなければ生き残れません。

日本の企業の7割は法人税を払っていないんですね。それに、消費税10%にもなっていますが、企業の純利益なんて通常1%もないですから、僅か1%の経営改善努力が実れば企業は存続できるのです。そんな中、もし売上高が10%も落ち続けたら、それは最終的には成立せず、その店はなくなるんですね。デパートがなくなる、ホテルがなくなるということは、その限界点を越えた、ということです。それは多摩センター駅勢圏住民の努力では何ともならないです。

私が全部答えるのは苦しいですが、そんな工夫をどんどん重ねるべきであると思っています。

以上です。

〇〇委員

ありがとうございました。

中林委員長

ありがとうございます。今まで多摩市がニュータウンを企画して、核にして言わば投資されてきたわけですね。投資の場になってきたんだけど、いよいよこれからは多摩市が自ら投資をしてエンジンを回すようなことを考えていかなきゃいけないよ、というお話を最後にいただいたのかなと思うのと、もう一つが、ずっとニュータウン、イコール居住者

ということでまちづくりの話をしてきたんだけど、かなりの就業の場があり、税収としてはそっちのほうが多い。そこには就業者がいるわけで、何で多摩市であんまり買物しないのかというのは、都心へ就業に行っている方が帰ってくる途中で買物をしてくれば、多摩市じゃ買わないわけですね。重たくても、そういうパターン。逆に、多摩市から帰る人がいるとしたら、そういう就業者の方に買物をもっと多摩市で消費してもらおうというような、その両方向で、居住者のまちであり、かつ、就業者がどう多摩市を活用するかというまちとしても考えていかなきゃいけないんじゃないですか、ということを成瀬さんから私が受け止めた一つの課題かなと思ったところです。

今、〇〇委員のお話にも、そういう観点を含めてでの課題ということで、今後どうするかを考えなきゃいけないねというお話だったかなと思います。

ほかにはいかがでしょうか。じゃ、どうぞ。

〇〇委員

〇〇です。いろいろ懐かしい話もあって、ありがとうございました。

ちょっと感覚的に、駅前にマンションが建っているのに違和感をずっと感じていて、最近も多摩センターの長谷工の研究所の横に造っていると思うんですけど、あれは私もちょっと何か嫌だなと思っていたのを、全然建築とか関係ない普通の主婦の友人にも何であんなところにマンションが建っちゃうのかみたいなことを最近聞かれたんです。以前は、駅前にはマンションを造らないみたいな、そういう決まりというかがあったようなことを聞いたことがあるんですけど、今はそういうのがない。この先も造る予定がないというか、まちづくりの計画としてどうしていくのかなというのが疑問なのと、あとは、先ほども言っていたけど、住宅を造る、マンションを造るよりも企業が入ったほうが税収が上がるというのを分かっているのだんならば、それを止めるような何かをできないのかなと思ったんですけど、その辺をお伺いしたいです。

中林委員長

どうぞ。

成瀬委員

まず、住宅のことですけど、多摩市も、あまり住宅は造りたくない、そんな希望を表明されていたこともあるんですけど、多摩センターに

住宅建設することは当初から予定していたことです。具体的には約1,000戸ほどは入れるという方針でしたが、最初から住宅を造ると、隣に駐車場ができるのはけしからんとか、パチンコ屋ができるのはけしからんと言って大騒ぎされて、多摩センターが、広域集客する繁華街となるにふさわしい雰囲気ができなくなっちゃうのは困ると思ったので最初の頃は長らく住宅建設は止めていました。多摩センターが一定のレベルで確かに繁華街だと認識されるまでは決して住宅建設しないと覚悟していましたが、渡辺幸子市長時代に、多摩ニュータウン開発事業の収束を見据えて残地処分の観点から、長らく抑えてきた住宅建設を始めたいと申し出て、多摩市は当時本当は好んでいなかったのに住宅建設にシフトした時期があり、それ以来多摩センター内外での民間マンション建設が進んできたということです。

ただ、元々考えていたのは、もっと面白い形でして、パリみたいに店舗や事務所の屋根裏（ペントハウス）がアパートメントだったり、マンションと言っても皆さんの建築事務所みたいなのが入っていたりで、真夜中になるとラーメンを食べに降りてくるとか、そんなSOHO（Small Office & Home Office）です。どんな繁華街でも一定程度の居住人口が街なかにあつた方が良く考えていて、全く住宅があっちゃいけないとは思っていなかったということです。それを示唆するために『プロムナード多摩中央』には、小さな『プラスワン』と言うフリースペースを付けた住宅を早々と供給したのです。最近に住居専用マンションばかりですけど、ああいう場所では小さなSOHOオフィスが入れる形が必要で、今多摩センターでは大きい事務所しか進出できない状態になってしまっており、小さく創業しない人たちに場を提供できていないと危惧しています。

それから、最後の話は何でしたっけ。企業の話か何かだったかな。

〇〇委員

企業入れたほうがいいんじゃないのかという話。

〇〇委員

マンションばかり造らないで。

成瀬委員

多摩市もあまり住宅を造らないことは希望されているみたいですけど、先ほど私が言ったのは、安直にマンションでも建設し売却したいという

業者が来てしまうと、今の多摩市にはそれを止める手だてがきちんとしていないのではないかと考えているんです。どこも企業誘致条例などを持っているんですが、現に今いる企業を引き止めるような制度を多摩市が持ったほうが良いんじゃないかということです。それは都市計画で全てできることではないにしても、産業経済を含めて多摩市の総力を挙げて、企業が存続できるように手立てするとか何とか引き止める方法があって、仮に撤退し売却するにしてもマンションじゃない方策への支援制度、例えば5年間は固定資産税免除とか何かインセンティブを付与しないと安直なマンション化は止まらないと思っています。

〇〇委員 ありがとうございます。

中林委員長 ありがとうございます。

どうぞ、〇〇委員。

〇〇委員 今のことに少し絡んで、業務施設とかサンリオピューロランドとかをうまく誘致してきて、どうしてこれだけ連れてこられたのかなというのが素朴な疑問であるんですけど、財政支援とか、あるいは職員とかに対面で、一対一でアプローチを積み重ねたとか、どういう努力が誘致に結びついたかということと、あと、これを今生かそうするとどういう教訓があるのかと、少し今お話がありましたけど、その辺のご意見等があれば伺いたいと思います。

成瀬委員 当時の日本住宅公団、今のUR都市機構という組織に私はいましたが、これは土地を開発し売却するという仕事をする組織なんですね。土地を買って何かやりたい人は、土地を売ってくれる人の言うことを聞かざるを得ないから、意外と強い立場にいるということが基本にあります。そのうえで、小さなきっかけ・手がかりを含めて諸々の機会をとらえて一流どころにアタックしてきたということです。サンリオって何でかと言ったら、企業誘致のアンケートをかけたら名前があったというだけですが、それを私に教えてくれたから、私はサンリオに電話をかけ、サンリオの辻社長が飛んできてということなんです。ベネッセも朝日生命もそういう動きをして、とらえてきたということです。

公募の原則も大事ですが、民間企業へ積極的にアタックできる仕事方

法を確立しているからこそ、実践できたと思っています。だからデパートに対しても、野村総研は、百貨店なんか、今、多摩センターに立地するはずがないと言っていたけれど、私は東京百貨店協会の14社に声掛けし、5社の進出意向を獲得しましたが、確かに野村総研の言うように14分の5社しか出ると言わなかったから、百貨店は成立しないは正しい評価ですが、1社出ると言えば良いじゃないかというのが私の考えでした。それから、私が頼りにしていたコンサルタントも、日本で一番良いと評判のコンサルタントへ頭を下げて頼みに行くというふうにしていました。公募入札で決まったコンサルタントに仕事をしてもらっても、皆がやりたくてもできていないことを成し遂げるのは非常に難しいです。それで万博など巨大イベントができて、電通や博報堂も牛耳れるような超一流のコンサルタントに頭を下げて頼み、多摩センター形成戦略を練って実行してきたということです。唯一無二の人材を探してきて、その人たちの力を得るという手法ですから、お役所仕事ではやりにくい可能性が多分にあると見ています。

〇〇委員 ありがとうございます。

中林委員長 ありがとうございます。今日は後もあるので、あと5分ぐらいにした
いのですが。

〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員 〇〇でございます。私は生まれも育ちも多摩市なので、ニュータウン
ができてから、その成り立ちをずっと見てまいりましたが、やっぱり多摩センターが中心で、そごうができた。でも、いろんな経営上の問題があって撤退して、その後に三越が来たけど、これも撤退しちゃった。今、京王プラザホテルも撤退したということになると、やっぱり商業系の再開発をしなきゃいかんと。ただ、役所というか行政機関では、商業系の情報や企業との付き合いというのは一番不得手な分野でございます。近くには南大沢が、南多摩開発本部がやっているときは砂ぼこりが舞っていたところが、三井不動産が出たら全国にとどろくアウトレットもできて、再開発も、全くまちの様子も変わっちゃった。あそこもあと何年かで定期借地権が切れるようですけども。でも、まちが一変したわけで

すよね。だから、多摩市も、今魅力がないとご発言のある方もいたけども、ポテンシャルはあるわけだから、やっぱり大手の学問系のコンサルタントじゃなくて、三井なり住友、三菱とかというような大きなグループの看板があるところに委託してやらないと、とても無理だろうと思うんですね。その辺の政策判断の変更とか、そういうことも含めて先生はどういうふうにお考えなのかと思います。

私は、ぜひやるべきだろうと思っているんです。そうじゃないと、立川のほうとかに取られちゃいますから。

成瀬委員

聖蹟桜ヶ丘がうまくいっているのは競争原理が働いているんですよね。公的開発は、ある意味で全体主義みたいで、1人がきちんと決めることができず、びびっている人がリーダーでいると何進まないというような事態が発生します。

それから、今や私がしゃべっても大して問題がある情報じゃないから言いますが、今の聖蹟桜ヶ丘にある京王百貨店は、実は、多摩センターに出たいと言ってきていたんですね。それに良い返事をしなかったんで、京王は仕方なく聖蹟桜ヶ丘に出て行くことにし、社内的にも混乱するんですけど、そういう経緯があります。南大沢にある三井アウトレットも多摩センターに出たいと言ってきて、それもやっぱり良い返事をしなかったんで、ついにしびれを切らして仕方なく南大沢に出て行ったということです。こういう最高のチャンスを逃がしてしまうという姿勢と逆に食らいついて実現させるという姿勢が大きく関係するということです。だから、おっしゃるようなやり方の企業とうまくやっていくという手はあり得ます。南大沢はそろそろ定期借地期限が来るんだから、率先して行動して引き抜いてきちゃいなさいということもあり得ますね。

中林委員長

ありがとうございます。これまでの経緯の中で多摩ニュータウンを牽引してきた住宅公団、そして、いろいろ変遷があって今のURですけども、もう実際、URはほとんどここでやるパワーと責任がないんですよね。そういう意味では、今後多摩市をどうするかは、もうまさに、かつてニュータウンをつくって、住宅団地じゃなく、これはまちをつくっているんだ、都市をつくっているんだということで頑張ってきた牽引力

というか、それをこれからは多摩市が発揮しなきゃいけない。それには多摩市だけではなくて、コンサルを含めた全国の知恵を結集して、その結集できる引力を持たないといけないよというのが成瀬さんのお話だったかなと思うんですね。

だから、30年後、多摩ニュータウンはいかによみがえったか、あるいは成熟していい都市になったか、今日、ずっと関わってきた成瀬さんにお話しいただいたことを、実は30年後、市の誰かが、この後の30年はこう頑張ったんですという話ができるような体制と取組をしていかなきゃいけないのかなと改めて思いました。

それから、もう一つだけ言わせていただきますと、多摩ニュータウンが都県境で、町田市で切れているんですけれども、要するに、それも東京を向いていることしかこれまではなかったと思うんですが、今、相模原市は、相模大野にはホテルがあるんだけど、相模原とか橋本にはちゃんとしたホテルがないので、今度、基地が返還されて相模原の基地側に一大拠点をつくるということで動いていると思うんですけれど、そこにまず入れようとしたのは、彼らはホテルだったんですね。なぜかという、産業界、その他が何かホテルで会合をやるとか、京王プラザを結構使っていたらしいんですよ。どうしても相模原の周りにちゃんとそういうことができるホテルが欲しいということで、基地が返還されたことをきっかけに、今〇〇委員からお話しがあったアウトレット型の今のショッピングの機能とか、あるいはホテルをそれに連結する形で入れようとしていると。相模大野はデパートが出ちゃって、がんと人が減ってしまっているんですけれども、そういう近隣の変化というのはどう捉えるか、これが最大のライバルになると思いますので、そうした観点を含めて、今後検討していかなきゃいけないなと思います。

それからもう一点だけ、さっきちょっとお話を始めたのは、〇〇先生がおっしゃった川崎だとか二子玉川だとかは基本的にフラットなんですよ。ところが、ここの多摩センターも永山も地形の傾斜のある谷間に駅が入ってきて区画整理があって、新住事業に関わると大体丘の上へ向かって、このバリアをどう改善するかというのは、これから物すごく大

きな課題になり、その投資は市でやらないといけなくなっていると。イニシャルはURが補助金を使ってやれたところなんですけど、それをもう全部市に移管されているはずなので、それも含めた改善を基盤からどういうふうに見直していくのかということも大事な課題になってくるのかなと思いついて伺っていましたということです。

すみません、ちょっとほかにも課題がありますので、この特別委員会の中でこの話は必ずまた繰り返しますから、成瀬さん、ミスターニュータウンがおられますから、いつでもご質問させていただくということで、今日の多摩ニュータウンの開発経緯とこれからということについては、ここまでにさせていただきたいと思います。どうもありがとうございます。

それでは、日程3に入りたいと思います。現在進めている「ニュータウン再生の取組の進捗について」ということになります。

事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、日程第3「ニュータウン再生の取組の進捗について」ご説明させていただきます。説明につきましては、都市計画課のニュータウン再生担当課長のほうからご説明させていただきます。

中林委員長 お願いします。

ニュータウン再生担当課長 ニュータウン再生担当課長の星野でございます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、ニュータウン再生の進捗についてご説明をさせていただきます。資料2をご覧くださいと思います。

おめくりいただきまして、2ページ目でございます。本日も説明をいたします内容については、1つ目が、南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の策定について、2つ目が、プラットフォームについて、3つ目が、民間事業者アンケートの報告についてとなります。

続きまして、3ページ目でございます。最初に多摩市のニュータウン再生の取組についてのおさらいをさせていただきます。多摩市では、平成25年度に学識、関係機関の代表によって構成されます多摩ニュータウン再生検討会議を設置し、ニュータウン再生の取組に着手いたしまし

た。平成28年3月には多摩市ニュータウン再生方針を策定しております。

平成28年度より公募市民等を含めた多摩市ニュータウン再生推進会議に会議体を改め、多摩ニュータウン第1次入居地区である諏訪・永山地区のまちづくり計画の検討に着手をし、平成30年2月に策定をいたしております。この諏訪・永山まちづくり計画では、永山駅周辺の再構築、分譲マンションの再生、公的賃貸団地の再生、周辺環境整備事業、尾根幹線沿道開発、住替え・居住支援協議会の6つのリーディングプロジェクトを設定し、進行管理を行っているところでございます。

平成30年度から令和元年度にかけては、諏訪・永山まちづくり計画を踏まえてニュータウン全体の計画を策定し、令和2年度より、南多摩尾根幹線沿道土地利用方針と、多摩ニュータウン第2次、第3次入居地区の愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討に着手をし、令和5年1月に策定をしたところでございます。

それでは、4ページ目をご覧ください。南多摩尾根幹線沿道の土地利用方針についてのご説明をさせていただきます。

5ページ目にお進みください。こちらは背景と本方針の目的となります。多摩ニュータウンは1971年に入居が始まり、50年経過する中で住民の高齢化や都市基盤の経年劣化が進行しております。2016年3月には多摩市ニュータウン再生方針を策定しているところでございます。

おめくりいただきまして、6ページ目でございます。多摩ニュータウン再生における将来都市像としては、コンパクトな都市構造への再編を掲げ、ニュータウン南側の縁辺地となる尾根幹線沿道については土地利用転換による沿道拠点化、業務商業系の誘致などと雇用創出という都市像を位置づけているところでございます。

7ページ目でございます。ご案内のように、現在、南多摩尾根幹線では、東京都による道路整備事業が進められているところでございます。また、沿道の公的賃貸団地の再生事業が進められておりますことから、3か年をかけて、多摩市ニュータウン再生推進会議にて検討を進めてき

たところでございます。

8 ページ目でございます。本方針での検討対象は市内の尾根幹線沿道の公共用地及び公的賃貸住宅としておりますが、その全てを直ちに土地利用転換を図るということではございません。今後、公共施設の用途廃止や公的賃貸住宅の建て替えによって土地が創出された場合は、この方針に基づいて検討を行うこととしてございます。

続いて、9 ページ目でございます。2040 年代を見据えた社会変化を整理しております。少子高齢化への対応、コロナ禍を受けての生活様式の変化、環境配慮への対応、新技術の活用などが挙げられているところでございます。

10 ページ目でございます。沿道を取り巻く課題と魅力を整理したものでございます。現在の用途地域では多様性が生まれにくいことなどが課題として挙げられ、一方で、郊外住宅都市である多摩ニュータウンの強みがポテンシャルとして挙げられているところでございます。

続きまして、11 ページでございます。11 ページから13 ページまでは土地利用方針を検討するに当たっての道しるべとして6 つの柱を設定し、これらの機能が複合、連携することで一体的な沿道拠点の形成を誘導することを掲げているものでございます。まず1 つ目は、「多摩ニュータウンの優れた防災性を基盤に、尾根幹線の広域アクセスポテンシャルを活かした産業・業務の集積」、2 つ目は、「尾根幹線の広域集客ポテンシャルを活かした便利で楽しい暮らしを支える機能の充実」でございます。

12 ページをご覧ください。3 つ目は、「多摩ニュータウンの住環境ポテンシャルを活かした職住近接を実現する場の形成」、4 つ目は、「多摩ニュータウンの自然環境ポテンシャルを活かした体感型の賑わい・魅力発信」を掲げています。

続いて、13 ページ目でございます。5 つ目は、「あらゆる場とヒト・モノ・コトをつなぐ次世代交通モードへの対応」、6 つ目は、「多様な主体が連携・融合し、新たな暮らしを創造するイノベーション環境の形成」を掲げています。本方針は、令和3 年度に多摩市ニュータウン再生推進

会議で素案の取りまとめをいただき、その後、庁内外での調整を行い、市民説明会や地元説明会を経て令和4年9月26日から10月26日の1か月間、パブリックコメントを実施いたしました。12月の庁議を経て1月に策定をしております。

以上、雑駁ではございますが、南多摩尾根幹線沿道の土地利用方針の概要についてのご説明となります。

続きまして、14ページ目をご覧ください。尾根幹線沿道の土地利用方針に掲げるプラットフォームについてのご説明に移らせていただきたいと思います。

15ページをご覧ください。プラットフォームの概要についてでございます。名称は、「(仮称) 多摩NT尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム」といたします。目的は、2040年代の多摩ニュータウンの再生に向けて、尾根幹線の全線4車線化と公的賃貸住宅の再生を契機に、沿道の創出用地を活用し、行政・公的賃貸住宅事業者と民間事業者・大学・地域団体等が連携した再生を進めていくための沿道の将来像について検討を進めることとし、当面の間は諏訪永山エリアを検討対象といたします。取組内容は、1、尾根幹線沿道土地活用に関する情報の提供、提案・相談の受付、説明会の開催、2、尾根幹線沿道の将来像に関する意見交換の場の設定、3、会員との意見交換の場の設定、4、その他目的を達成するために必要な取組としてございます。

16ページ目をご覧ください。当面の検討対象といたします諏訪・永山沿道エリアについては広域アクセスポテンシャルを取り込み、次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成を図り、既存資源・団地再生とともに新たな付加価値を創ることを将来像イメージの方向性として掲げております。

続きまして、17ページでございます。こちらは、プラットフォームの体制を図示化したもので、事務局となる多摩市は会員の意見、市民の声を把握し、多摩市ニュータウン再生推進会議へ報告をします。また、議論の場の設定、会員への周知、情報発信の役割を担い、必要によりオブザーバーを登録し、助言等をもらうことを想定してございます。東京

都は、広域行政として事務局の支援を担います。UR、J K Kは公的賃貸住宅事業者として団地再生を推進する観点で事務局支援を担います。また、市が説明会などにより市民との情報共有を図り、プラットフォームへ報告することを想定してございます。

続きまして、18ページ目でございます。こちらは、会員登録届出を事務局である多摩市に提出するような形での登録を行っていくというイメージを掲げているものでございます。

続きまして、19ページ目でございます。こちらはプラットフォームの進め方になります。年度内で、事務局はプラットフォーム立ち上げに向けた諸準備や会員の募集作業を進めさせていただきます。令和5年度早々にはフォーラムを開催し、その後、議論の場①で会員となった事業者等への導入可能性のある機能抽出を行うべく、個別ヒアリングを行ってまいります。議論の場②では、個別ヒアリングの結果を踏まえた意見交換会を行います。その後、まとめを行い、都市計画マスタープランへの反映を図ります。令和6年度以降も議論の場③を設定し、テーマ別の意見交換会を行い、検討の深度化を図ってまいります。令和6年度末には都市計画マスタープランの改定予定となっております。

続きまして、20ページでございます。フォーラムの概要についてでございます。プラットフォームの立ち上げの経緯や尾根幹線沿道の土地利用方針の説明を行います。また、関連計画や令和2年度に実施をいたしました市民アイデアなどの紹介を行い、市民ニーズを民間事業者等へお伝えさせていただきます。

続きまして、右側の議論の場①では、諏訪永山沿道エリアにおける導入可能性のある機能や課題、条件等をヒアリングします。対象会員は、自社を中心とした土地活用が可能で、個別ヒアリングを希望する会員や民間事業者アンケート、会員登録の届出時に参加意欲が高い会員を想定しております。

続きまして、21ページでございます。議論の場②では、個別ヒアリングの結果を踏まえて、事務局より導入機能（案）の説明、親和性の高い機能とのコラボレーション、ヒアリングでの提案内容を報告いたしま

す。

議論の場③では、地域課題の解決などの仮のお題を設定したテーマ別の意見交換会を想定しております。

22ページにお進みください。スケジュールについてです。下段のプラットフォームでは、年度内でのプラットフォームの立ち上げに向けた諸準備を進め、年度明けにはフォーラムを開催し、議論の場①、個別ヒアリングに進めます。そこでの意見等を多摩市ニュータウン再生推進会議に報告し、再生推進会議から都市マスの骨子案作成のプロセスに意見を上げてまいります。プラットフォームでは、議論の場②にて意見交換を行い、再生推進会議に報告、再生推進会議から都市計画マスタープラン改定に向けて、原案の作成のプロセスへの提言を行うことを想定してございます。事務局は、市民懇談会等で市民との情報共有を行います。

以上がプラットフォームについてのご説明となります。

続きまして、23ページでございます。民間事業者へのアンケート調査のご報告となります。

24ページ目でございます。調査の目的は、諏訪永山沿道エリアでの土地活用ニーズ、導入可能性がある機能等について民間事業者等から調査を行いました。対象敷地は、A敷地は都営の諏訪団地、B敷地はURの永山団地、C敷地は旧南永山小学校跡地になりますが、この3敷地を設定し、不動産業188社、小売業121社、飲食業123社、製造業150社等、計900票のアンケートを送付し、50票の回答を得ました。リニア中央新幹線の開業を踏まえ、企業リスト作成サービス、大店立地法届出等を活用し、エリアとしては関東、東海、関西を設定、大学等については、学校データベース等により首都圏より抽出をいたしました。

25ページでございます。こちらはアンケートの質問項目となります。7問の設定で、諏訪永山沿道エリアのポテンシャル、活用方法、好ましい敷地、事業スキーム、興味のあるまちづくりテーマ、プラットフォームへの参加意向、案内の希望としてございます。

続いて、26ページでございます。問1の施設立地ポテンシャルにつ

いては、商業が24社と最も高い結果になりました。これは小売業だけではなく、他の不動産業や建設業などの回答も含めてということになります。以下、同様に物流が15社、そのほかはスポーツ、情報通信産業、大学・教育、キャンプ場・グランピング、製造・工場も複数の回答がございました。

続きまして、27ページから31ページまでが問2の自社または協業による活用方法についての回答となります。例えば27ページの不動産業ですと全8件中4件が有効回答とありますが、こちらは8件の回答をいただいたうち、具体の記載があったものが4件というふうにご理解いただければと思います。敷地の広さや施設の広さ、導入可能な機能、併設や隣接が可能な施設、活用にあたっての諸条件を整理してございます。

時間のご都合もありますので、詳細の説明は割愛させていただいて、32ページをご覧ください。こちらがまとめとなりますが、自社・協業で土地を活用する場合の機能・施設のまとめといたしましては、商業、物流という意見が多い結果となっております。

続いて、33ページでございます。併設、隣接の可能性のある施設としてのまとめとなりますが、飲食店やスポーツ系、イベントなどの機能や医療系など、多岐にわたる意見がございました。

続いて、34ページでございます。土地活用に当たり興味のあるまちづくりテーマのまとめでございます。雇用創出、職住近接、防災拠点という意見が多くございました。

続いて、35ページでございます。プラットフォームへの関心については過半数が関心を寄せられている結果で、特に関心を示した2社については不動産業と小売業が各1社という結果でございます。

最後、36ページになります。第1弾アンケートでは小売業を中心に幅の広い回答を得ましたが、飲食・情報通信・専門学校から具体の機能提案はございませんでした。一方で、今回対象とした業者以外での導入可能性も把握できましたことから、第2弾アンケートでは特定のテーマを有した事業者等や多摩地域内の立地企業等へのテーマ別アンケートを実施する予定でございます。

大変雑駁で駆け足となりましたが、ニュータウン再生の取組の進捗についてのご説明となります。以上でございます。

中林委員長 ありがとうございます。それでは、ただいまのご説明に対して、ご意見あるいはご質問等を承りたいと思います。いかがでしょうか。

最後の34スライドのところの、土地利用に当たり興味のあるテーマとして、これ、企業者が答えられているんですけども、3つ目に安全安心の防災拠点の形成というの、これは企業側からどういうイメージで、この防災拠点というのが出てきたのか。上のほうの解説ですと地域貢献ということなんですが、そういう発想で企業が何か活動されるというイメージで捉えられているのでしょうか。何かもしあれば。

ニュータウン再生担当課長 今、具体の解析途中ではございますけれど、恐らく多摩ニュータウンの地盤のよさであったり交通アクセス性のよさ、あるいは尾根幹線が開通してくることによってポテンシャルが上がってくることを評価されて、恐らく物流系の事業者さんがメインになるのかなと思いますけれど、そういったご回答をいただいたのかなというふうに考えております。

中林委員長 そうすると、多摩市民の防災拠点ということではなく、企業活動の中でそういう防災拠点になるような立地特性を活用する、みたいなイメージで回答していると理解すればいいのでしょうか。

ニュータウン再生担当課長 具体の提案のところについてはもう少し深掘りをしていかなきゃいけないのかなと思っているんですけど、例えば地域住民の方にとっても、例えば物流といっても背面にまだ住宅地が、仮に都営住宅にしてもUR団地にしても、尾根幹線側の住棟がなくなったとしても、まだその東側というか北側には住宅が残っているということも踏まえていきますと、例えば24時間大型トレーラーが出入りするような物流施設ということは想定しにくいのかなというふうに考えてございます。

むしろ、コンパクトな物流拠点のようなものを想定しつつ、地域との親和性を考えながらのご提案をいただくというようなことを、これからまたプラットフォームの中でも検討していかなきゃいけないのかなというふうに考えてございます。

中林委員長

ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。これまでの尾根幹線の沿道の企業立地、全部私は把握しているわけではないのですが、この後説明される街づくり審査会にかかってくるような案件ですと、要するに情報の処理施設というか、情報センターが幾つか立地してきているんです。

そこにはもう必ず、災害時にデータのバックアップをして、そこを拠点にして企業BCPの継続をする。そういう意味でデータセンターが多摩市に立地してきている。そういう傾向はこれまでもあったと思うんですが、そういう傾向がこれからもどんどん出ていくのかどうかということに、実はちょっと関連して、さっき伺ったことなんです。

それは、実はほとんど雇用にも、まちのにぎわいにも関係しない、もう全く窓のないような施設ができちゃうというようなことなので、ニュータウンのにぎわいとかいう話を前提にすると、必ずしもデータセンターをどんどん誘致すればいいで済むのか。

ただそれも、先ほどの法人税の話でいうと、しっかり税金を取れるので、そういう税収を稼ぐという意味ではそういう土地利用もあるのかなと。その辺りを、どういうふうに法人を入れて、まちとしてどうしていくのか。税収面では法人税が欲しいと。それをできればにぎわいにもつなげたい。そういうふうに考えたときの課題として、この地域防災拠点という発想をうまくつなげられるといいんだけどなあ、というのが、私がさっき聞いた根底にある課題でした。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

〇〇委員

〇〇です。先ほどの中林委員長のお話にもあったと思うんですけど、今の尾根幹線沿いの、そういった立地にあるような倉庫とかデータセンターみたいなものってあんまり人が来ないと思うんですけども、それを今後続けていく上で、例えば33ページに「併設または隣接できるとよい他施設」ってあるんですが、例えばここで物流とか、物流は運輸業ですか。運輸業だとスーパー、コンビニエンスストアとか、量販店、カフェとかいうのがあって、これもある意味では、今の尾根幹線沿いにコンビニもあんまりないと思うので、それが今足りていないものを入れると

いう意味では何か必要かもしれないんですけど、それまで、さっき第1部で成瀬先生がおっしゃっていた、何かエッジが効いた、そこにしかないみたいなものという意味では、例えばちょっと足りてないと思っていて、例えば今後もっと、現状維持とかではなくて、もっと新しい方向を出すのであれば、市として例えば理想とするような、ほかの自治体とかほかの場所でうまくいっている成功事例みたいなケースとかってあるのかというのをちょっと伺いたくて。

例えば倉庫とか、そういう運輸業の拠点だとしても、例えば天王洲の寺田倉庫みたいな、もうちょっとエリア全体がにぎわっているけど、そこは運輸業の倉庫がベースで、でもそこにアートギャラリーとかそういうエッジが効いたものが入っているというか、そういう事例も幾つかあると思うんですけども、何かそういった先進的な事例とかも、ちょっと今後、見ていきたいなと思うんですが、そこはいかがでしょうか。

中林委員長 はい。いかがでしょうか。

ニュータウン再生担当課長 まさにおっしゃるとおりかなと思ひまして、今後、まさに民間事業者等からのご提案をいただきながら、幅広なご意見を踏まえて、今後都市づくりをどうしていくかということを検討していかなければいけないのかなというふうには思っております。

それから、尾根幹線沿道の中でも、特にこの諏訪・永山地区が先行するというのは、都営住宅等の建て替えが行われているということもありますし、また、東京方面から来るとまさに多摩ニュータウンの入り口になってくるというところでは、やはり特徴あるまちづくりをしていかなきゃいけないのかなというふうに、事務局としても考えているところではございまして、一方で、単純にデータセンターが建って税収が上がったからいいや、ということではないのかなというふうには思っております。

例えば物流であっても、コラボレーション的な機能でこういうものを入れていったらいいんじゃないかというご提案も、今回アンケートの中ではいただいておりますので、もう少しこのプラットフォームの中での深度化を図っていきたいというふうに考えているところでございます。

中林委員長 ありがとうございます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。
どうぞ。

西浦副委員長 時間もないので、ニュータウン再生推進会議とこの都市計画マスタープランの改定委員会との関係をちょっとだけ、僕の考えというか、を申し上げさせていただきますと、ニュータウン再生推進会議は、今、星野さんの話があったように、肅々とプラットフォームで動かしていくわけですね。

じゃあ、都市計画マスタープランの、この改定委員会でどう連携してやっていけばいいのかという話が重要になっていくんですけど、僕はニュータウン再生推進会議のメンバーとして申し上げていくんですけど、ここで議論していただきたいことは、尾根幹線の沿道の土地利用方針をどうするかということを決めるというか、方針を、そんな細かくは決めていただかなくてもいいんですけど、そういうことをやっぱり議論していただくというのが重要なんです。

この資料の22ページを見ていただくと、スケジュール表が出ていると思うんですが、この真ん中のほうにニュータウン再生推進会議があって、第1回ニュータウン再生推進会議があって、その上のほうに矢印が延びていますよね。都市計画マスタープランの骨子案の作成って。

この骨子案の作成のところで、沿道の尾根幹線の話も少しは関わってくるのではないかなというふうに思っているんで、そこで、例えばにぎわいのまちだとか、活力ある食を提供する場だとか何とか、そういうざっくりした方針をここで議論していただくということが重要かなと思うんです。

細かいところはプラットフォームの中で議論して、何を誘致するかということはまた詰めていかなきゃいけないんですけど、方向性だけはこの都市計画マスタープランの改定委員会の中で議論して、うまく調整していけないといけないと思うので、そこが非常に重要かなというふうに思っておりますので、皆様のご意見をぜひ賜って、反映していければいいかなというふうに思っております。

後で市民アンケートの結果が報告されますけど、先ほど企業アンケー

トで商業機能だとかにぎわいだとかありましたけど、やっぱり多摩市民も結構そういうところを望んでいるところがあるので、ニュータウン再生推進会議でやった企業アンケートの結果とはそう齟齬がないような気がしますので、何かそこら辺がちょっと、調整する落としどころになるような気もするんですけど、皆さん方のご意見をいただきながら、ニュータウン再生推進会議のほうと連携しながら進めていきたいと思っています。

今この場ではそんな細かいことは決められないので、ぜひお考えいただいて、次回以降でもいただければいいかなというふうに思っています。

星野さん、そんな感じでいいんですよね。

ニュータウン再生担当課長 はい。

西浦副委員長 はい。以上です。

中林委員長 ありがとうございます。この特別委員会とニュータウン再生推進会議との関係性をお話いただきました。

このスケジュールでいくと、今回、諏訪・永山地区で当初やりますとおっしゃったんだけど、この半年の間に方針が出るということは、尾根幹線全体に対してどういうふうに持っていくのか。

このアンケートも、諏訪・永山という立地を前提に、かつ今そこが産業の拠点になっていますよね。それを前提に考えられているけれど、どうしていくかというようなことも含めたことをぜひ、逆に産業、ニュータウン再生推進会議のほうで、諏訪・永山から見たときに尾根幹線全体、多摩市としてはどうしていくのかというような方向も、少し議論をしておいていただけるといいかなと、感じました。

結局、尾根幹線全体をどうするかという話に、最後、都市マスのほうでは書かざるを得なくなっていますので、そこはまたぜひインタラクティブに、関係を取りながらやっていければなと思います。ありがとうございます。

プラットフォームという形で、とりあえず未来の多摩企業になる可能性のある人を、まず1回目、つかまえましたと回答していただいた。今度もうちちょっと広げて次やろうということで、そこでまた、そういう未

来の多摩企業になる可能性のある人をつかまえて、そういう人たちをプラットフォームという形でグループ化して議論をしていく。そういう仕掛けになっているということで、ただ単にアンケートで聞きました、ではないというところが非常に大事な点かなと思いながら、この展開を期待しているということでもあります。ありがとうございました。

それでは、時間も迫ってきていますので、日程3を以上にさせていただいて、続いて日程4、街づくり審査会についてに入りたいと思います。

では、事務局より説明をお願いいたします。

街づくり担当課長 お世話になります。街づくり担当課長の田中でございます。街づくり審査会の事務局を担っております。

資料は、資料3でございます。A4両面一枚のものなんですけども、街づくり審査会は原則公開ではあるんですけども、法人情報ですとか個人情報扱う場面が非常に多い関係で、ほぼ、実態としては非公開でやってございます。

ですので、今日もこの会は公開ということですので、あまり生々しい話というのはできないかなと思いながら、できる範囲でさせていただければと思います。

では資料をご覧ください、まず、街づくり条例が前段であるわけなんですけど、多摩市では、市民・事業者・市との協働により、誰もが快適で安心して住み続け、魅力ある街づくりを実現するための制度として、平成18年12月に多摩市街づくり条例を制定し、平成19年6月に施行をしております。

街づくり条例とは、市民と開発事業者、そして市が責任と役割を持って協力して街づくりを推進する仕組みをルール化した手続の条例になります。

街づくり条例の目的と理念でございます。街づくりは、充実した都市基盤や豊かな緑を大切に、地域の特性を生かしながら、調和した街並みや景観などに恵まれた環境を守り育てていくと共に、市民・事業者及び市がそれぞれの責任と役割を自覚し、協働の取り組みによって実践していかなければなりません。

街づくり条例は、長期的な街づくりの目標や、地域の街づくりイメージなど、大きな方向性を示した多摩市都市計画に関する基本的な方針の実現に向け、市民が主体となり街づくり活動に取り組む仕組みや、良好な開発事業を誘導する手続などを盛り込んだ、街づくりのルールになります。

多摩市街づくり審査会は、この街づくり条例の目的を達成するために平成19年に設置され、今年で16年目でございます。

街づくり審査会で審議する事項につきましては、裏面をご覧くださいと、12点ほどございます。

街づくり審査会では、街づくり条例に関わる市長からの諮問事項、地域の街づくり計画や都市計画、開発事業、大規模土地取引などに応じ、審議・答申するほか、こうした事項について市長に意見を述べるために、適宜開催して議論をしてきております。

つまり、市の都市計画の考え方と実際の土地利用が整合していけるかどうか、また、良好な開発事業に誘導するため、ご議論をいただき答申されておりまして、まさに都市計画の最後のとりでの役割を果たしてきていただいているのだろうと私は思っております。

その中でも多くご審議いただいている事案としましては、多摩ニュータウン区域内における、こちらで言いますと（6）大規模土地取引に関する事項や、（7）大規模開発事業に関する事項でございます。

先ほど成瀬委員のお話もありましたけども、多摩ニュータウン区域内は、新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業により、計画的に基盤整備が進められてまいりました。新住宅市街地開発事業区域では、住宅や教育・商業・業務・医療といった公益的施設が、まちづくりの方針に基づき計画的に配置され、事業施行者により整備や企業誘致が行われ、都市の建設が進められてまいりました。

しかしながらということになるのですが、近年、当初誘致で進出した施設が、様々な事情により、公益的施設だった用地が分譲マンションに変わっていくなどの事案が増えてまいりました。

これらは当然、都市計画法・建築基準法を遵守した計画ではあるもの

の、多摩ニュータウン開発当初の街づくりの整備方針や、近隣へ配慮された建築計画とはなかなかならず、容積をフルに活用し、コストを抑えた利益優先の計画が顕著化し、近隣の方からは日照、圧迫感、景観、にぎわいなど、当初の街並みが大きく変貌することに対して、事業主や市へ厳しいご意見を頂戴しているところでございます。

街づくり審査会では、そのような状況下において、市の諮問に応じていただいております。

街づくり審査会の会議の中では法人情報を多く扱うということ、こういったことから、特定の開発事業をお話しすることはできないんですけれども、諮問の一例としましては、多摩センター地区の大規模マンションの開発事業に関わり、条例の手續に従い、事業予定地の近隣住民の方より、建築物の高さを下げること、日照を確保すること、圧迫感を解消すること、これらについて市へ意見書が提出されたことがございます。

意見書が提出されますと、市は当該意見書の写しを大規模開発事業者へ送付します。事業者は、当該意見書に対する見解書を市へ提出し、市は当該見解書の写しを近隣住民へ送付することになります。

なお、条例では、市へ意見書・見解書の提出があった場合は、市は当該意見書・見解書の内容並びに街づくりに関する施策等を考慮し、市の見解を記した指導書を、当該意見書を提出した近隣住民及び大規模開発事業者に対して行わなければならないと定められております。

また、指導書の通知を行うに当たっては、街づくり審査会の意見を聞かなければならないことを条例で規定しております。

なお、条例には、街づくり審査会は当該指導書に対して市に意見を述べるに当たり、開発事業者またはその代理人の出席を求め、開発事業の計画について説明させることができるとの規定もあることから、この事例では、街づくり審査会から大規模マンション開発事業者へ、街づくり審査会への出席を要請させていただきました。

街づくり審査会では、多摩ニュータウンの街づくりの方針、特に多摩センター地区では、平成13年に多摩市と都市基盤整備公団により策定されました多摩センター地区再構築実施方針に基づき、各ゾーンの土地

利用の方向性などを踏まえ、意見書に対する見解書の内容を大規模開発事業者へ確認するとともに、開発計画に対して、地域貢献、周辺環境との調和、緑化等について意見をいただいたところでございます。

結果として、この事例では、街づくり審査会からの答申を受けて、市が主導して実現したことが5点ございました。

1点目は、既存のペDESTリアンデッキとマンションのエントランスが一体化したにぎわいづくりを創出するため、エントランス部分周辺に庭園や花壇を設置。庭園灯などの照明施設を設置し、夜間のにぎわいを演出すること。2、ペDESTリアンデッキに面する立体駐車場は、壁面緑化により圧迫感を軽減すること。3、ペDESTリアンデッキと一体化した緑化空間を新たに確保し、ベンチやパーゴラ等を設け、人が憩うにぎわいの場を創出すること。4、近隣住宅側に計画されていたバイク置場や発電機の設置場所を移動すること。5、ポンプ室を防音構造に変更すること、でございます。建築計画の見直しに至った、こういった実績がございます。

なお、街づくり審査会から市へ投げかけられている課題でございますけれども、過去に都市再生機構が一次処分した土地が、まさに二次、三次売却される中、平成13年に多摩市と都市再生機構が当時策定した多摩センター再構築実施方針や、事前に市とURで調整したものではございますけれども、URが土地を売却する際に提示した募集要領などを根拠として、市から開発事業者へ指導・助言として現在も示していることについて、ご指摘をいただいております。

多摩センター再構築実施方針では、多摩センター地区の活性化に向け、戦略的な空間構成と機能導入を図るべきエリアとして、都市軸を設定するとともに、機能の導入の基本方針を示すゾーンを設定しております。

また、一部街区で認めている住機能許容街区の在り方などございますが、現在の実地の土地利用や、まちの目指すべき方向性と乖離している部分もある中で、しっかり議論を重ね、市自らの方針として、新たに方針を策定すること。また、その方針を改定する都市マスにもきちんと位置づけをしていくこと。これらのご意見を現在頂戴しているところでござ

ざいます。

説明は以上でございます。

中林委員長

ありがとうございました。時間がもうあと数分でお約束の12時になるのですが、最大15分まで、時間をちょっと延長させてください。なるべく早く終わるように進行したいと思いますが、よろしく願います。どうしてもご用事のある方はご退席いただいても致し方ございません。

それでは、今の街づくり審査会についての活動、それから位置づけについての説明でしたが、この街づくり審査会の委員もここに参加しております。ということで、何かご質問等あればお伺いしたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

先ほどご説明あったとおり、裏面のところの第8条というところの目的に、(1)から(3)まで、プラス(4)(5)も含めてなんですけど、これは実は市民の皆さんに主体的に街づくり活動に取り組んでいただきたいと。それを条例で組織として認定して、必要な情報提供とかコンサルタンツ、専門家の派遣とか、そういうサービスをしていきますから、ぜひ市民の皆さんも地域、グループで、あるいはテーマ型で何かの街づくり活動をしてくださいというのが半分と、それからもう1つ、この条例をつくるときに、多摩ニュータウンが建て替え期に入るぞというのは想定されていたので、それに対してどういうふうに、今日、成瀬さんにお話しいただいたような考え方が継承できるようなリニューアルをするために、(6)(7)という、大規模土地取引とか、なるべく早い時期に意見を言わないと、もう設計図できましたで持ってこられると多分もうほとんど駄目なので、ということで土地取引の時点でその動きをキャッチして、指導書なり助言という形で意見を言う。そういう仕組みをもう一つ、大規模開発の街づくりということで作ったんです。

今お話があったように、条例としては、そのために街づくり審査会をつくって、市長に対して、こういう助言をしたらどうですかという提案をしているということなんですけど、まさに予想どおり、この大規模開発の取組が結構忙しくなっていて、今日も実は午後、この延長戦で街

づくり審査会をやることになっているというような状況です。

ということで、よろしいでしょうか。最後に説明がありましたように、URさんと一緒につくって、土地を売るときにURさんに、こういう用途で土地利用してくださいねというのを今、渡しているんですが、そこからさらに転売されると、その取決めがURとの取決めにならなくなっちゃって効力を発しなくなる可能性があるので、多摩市独自で、言わば今後こういう街づくりをするんだということをしっかりと位置づける。その法的基準を、法的な担保力を持とうとすると、この今見直している都市計画マスタープラン、ここにしっかりと位置づけることで、これは法に基づいた方針なんですと言えるかどうか、これからの指導のパワーとしては大事になってくるということを、今、事務局に申し出ていると。それを受けていますという話でした。

ということで、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、日程4については以上にさせていただきます。

それでは日程5、(仮称)第六次多摩市総合計画の進捗について。これは同時に今、計画の見直しを進めているということで、この説明を承りたいと思いますが、よろしくお願いします。

〇〇委員 〇〇です。第六次総合計画のほうに、都市計画審議会の委員として選出されて、私が参加しております。

総合計画というのは、市の行政計画の中ではいわゆる最上位計画なんですけれども、総合計画自体、2つの構造になっていまして、1つは基本構想という理念みたいなもの。都市像の姿を表すんですけども、基本構想というのと、各分野の基本計画という2つの二層構造になっております。

今、審議会でやっているのは、基本構想という、理念に近いものを討議しているところです。20年ぐらいの期間を目指すまちの姿としてはどうあるべきかというようなことを、イメージみたいなものをつくる作業をしております。

分かりやすく言いますと、2001年に第四次総合計画というのがあ

ったんですが、それは「市民が主役のまち 多摩」という、こういうワンフレーズの表現で表すのが基本構想の一番大きな課題なんですけども、「市民が主役のまち 多摩」というのは、市民協働によってまちづくりを進めていきましょう、これから１０年間進めていましょうということで、２００１年に第四次総合計画でやりました。

ここで、先ほどの街づくり条例とかそういうものが生まれたり、自治基本条例という、多摩市としては非常にほかの市町村にはないユニークな条例なんですけども、そのような条例がここでできております。

それからおよそ１０年たちまして、２０１１年に第五次総合計画の基本構想では、このときは「みんなが笑顔 いのちにぎわうまち 多摩」というフレーズをつくって、まちの姿を表そうとしました。

これは、「生物多様性」という言葉がまだない、分かりにくい時代だったのですけれども、生物多様性ということからヒントを得まして、多様性がこのまちのいろいろな問題解決に役に立つんじゃないかということで、その時の審議、フレーズが出来上がっております。

今年度、第六次総合計画ですけども、１年近くずっと話し合っているんですけども、おおよそ大体の枠組みとしましては、持続可能な社会、いわゆる「持続」というワードと、「安心」、それから「成長」。「持続」「安心」「成長」という３つのキーワードで何とかまとまり、表現しようということに集約しております。

４月頃を目途に基本構想というのを作成する予定でして、その後、議会の承認を得なくちゃいけないんですけれども、そういう承認を得た後に皆さんにお示しすることができるようになると思います。

それが終わりましたら、各分野ごとの基本計画というのが入ります。それは都市計画マスタープランで、皆さんでこちらで討議されている内容とほぼ同じ、近いものをまた行政評価したり、あるいはどういう新しいものをつけたり、あるいは取りこぼしが無いかというようなことを、その基本計画で入れます。

以上が、進捗状況としてはそういう状態です。

それからもう１つ、前回のときに人口問題のことについて、総合計画

でどういう話が出たかという質問がございましたけれども、人口問題については1回ぐらいしかまだやってないんですけれども、今日お配りした資料の中の参考資料1というのをご覧いただきたいと思いますけれども、総合計画を補填する形で、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」というのが、ちょうど2021年に出来上がっております。第二期のまち・ひと・しごとが2021年に出来上がっておりまして、これは多分、皆さんご存じだと思いますけど、増田寛也さんがつくった『地方消滅』という本がありますね。あれが刺激になったんだと思いますけれども、2014年に内閣で閣議決定されて、国として方針をつくってやって、各地方公共団体がそれぞれのまち・ひと・しごと創生計画をつくろうということになって、つくられたものだと思います。

このまち・ひと・しごとの中に、人口問題についてはかなり詳しく、いろんな切り口で書いてありまして、私も非常にこの総合戦略の本は何度も読み返してはいるんですけれども、先ほど成瀬さんがおっしゃったような資料の中にも出てきましたけれども、ほとんどの人口問題に関する資料に関してはここで詳しく出ておりますので、ぜひ皆さんも精読していただきたいと思っております。

これ、冊子で読むよりホームページで読んだほうが、色つきですごく分かりやすいので、市のホームページを開いて、ぜひこのまち・ひと・しごとの戦略について精読していただければありがたいなと思っております。

その中で、ちょっと私、審議会でもいろいろ出たんですけれども、その中でやっぱり、さっきの成瀬さんのときにも出たんですけれども、参考資料1の右下に書いてある将来人口に関しまして、右下に書いてある表のブルーの線というのが、人口問題研究所、国がつくった推定値です。

多摩市は、14万8,000人、およそ15万人いるんですけれども、およそ50年後にそのうち5万人ぐらい減って10万人になりますと。

そういう現状を突きつけられて私たちはどうしようかということで、まち・ひと・しごとの委員会の皆さんたちがいろいろ計画をつくっていただいて、赤い線のように、30%減を何とか20%減にするためには、

いろんな政策を持っていかなくちゃいけないというようなことが、この総合戦略には書いてあります。

この辺もぜひご一読いただけると、成瀬さんのこれから先の話に関しましてもいろいろなヒントが出ていますと思いますので、ご参考にしてください。

それから、まちづくりに関しまして、いろいろな側面の切り口はあるんですけども、先ほど成瀬さんから「ベッドタウンじゃなくなった」というお話もありましたけれども、人口の動態から見ましても、やっぱりそういうことは読み取れます。都心に通勤している人口というのが、生産年齢人口が減ったそのままずばり減っているんですけども、就業している、市税が減らない一つの原因として、やっぱり皆さんが働くようになったということだと思いますけれども、近隣の周辺の地域に皆さんが働きに出られるようになっていきます。都心に働きに出ているだけでなく、市内に事業所がたくさんできたこともありますけれども、市内含めて近隣に働く場が増えているというようなことが、このまち・ひと・しごとのレポートを読むと、そういうことも読み取ることができます。

いろいろ、人口の問題に関しましては、まち・ひと・しごとにかかなり詳しいので、ぜひご一読いただければと思っております。

以上です。

中林委員長 ありがとうございます。

それでは次に、関連として参考資料2に中期財政見直し（抜粋）という資料がございます。これを説明ください。

都市計画課長 それではご説明させていただきます。中期財政見直しにつきましては、多摩市の中期的な視点に立った財政運営を考えるための基礎資料として、将来の見通しを示すものとして、市が毎年3月頃に公表しているものがございます。

4年間の財政見通しが示されてございます。歳入におきましては、市税は4年間ほぼ変わらず、歳入合計としても令和4年度の図書館建設に伴う基金の取崩しがなければ、それほど変わらない規模となっております。

一方、歳出におきましては扶助費、いわゆる社会保障費が少しずつ増えてきてまして、さらに繰出金、社会保障に係る経費をつかさどっている国民健康保険、後期高齢者医療、介護保険のほうに繰り出している繰出金のほうが毎年少しずつ増えているというような状況でございます。

歳入規模は変わらないものの、社会保障関係費が毎年伸びまして、公共施設の更新や維持管理にかかる費用は増えてきているため、財政が固定化する傾向があることが挙げられるというところでございます。

都市計画マスタープランの改定に当たりまして、人口減少社会が見込まれる上、公共施設の更新・維持管理における負担も増えているため、これからどういうまちづくりが求められるかを考えていかなければならないと考えてございます。

なお、前回の特別委員会でデータセンターに関するご意見もいただきましたので、少しご報告させていただきたいと思います。

この見通しの中でも、固定資産税が市の貴重な財源になっていることをご説明させていただきたいと思います。

データセンターの建設に当たりましては、まず地盤が固い土地が求められ、多摩市のニュータウン地域の一部がその条件に合致していることもあり、データセンターの建設が進められてきました。

特に企業等の機械などに課税される償却資産の収入は、多摩市は年々伸びている特徴がございます。多摩市の償却資産における収入約37億円のうち4分の3ほど、約28億円が情報通信産業からいただいている税で、その主なものがデータセンターとなっているような状況でございます。

雑駁でございますが、中期財政見通しと関連するデータセンターの説明を終わらせていただきます。

中林委員長 ありがとうございます。ただいま〇〇委員、それから課長より説明のあった件について、何かご質問等ございますでしょうか。

データセンターからもそれなりに税収があるんだということがよく分かって、これは失いたくないなということではあるのですが。

じゃあ、ちょっと時間ももうお約束の15分になってしまったのです

が、もうあと最後1点だけお許してください。資料の日程の6です。市民意向調査、中学生アンケート調査の総括についてということで、取りあえず説明を承りたいと思います。よろしくお願いします。

都市計画課長 時間、既に過ぎておりますので、できるだけ簡潔にご説明させていただきたいと思います。資料4をご覧ください。昨年10月に市民に対して行ったアンケートの結果でございます。

調査概要につきましては、この上部のほうに書かせていただいている、回答の状況等を書かせていただいております。

下の2の調査結果につきましては、年齢層、職業、居住年数、世帯人数、居住地域と、こちらは前回とどのように傾向が変わってきているのかということをお示しさせていただきました。

次に2ページでございます。居住形態でございます。前回調査とおおむね同様の居住形態となっていたというところが、雑駁ではございますが確認できるかなと思います。

60代以上の方は賃貸の割合が少なくなっていること、既存地区は持家戸建て住宅が多く、ニュータウン区域では持家集合住宅が多くなっているというところでございました。

続きまして、3ページをご覧くださいと思います。地域環境の満足度につきましては、今回、以前は「分からない」という回答項目があったのですが、今回は「普通」という回答項目に置き換えたところ、結果、満足度が「普通」という回答が多くを占めたというところでございました。

長年住み慣れたまちの住環境に慣れてしまったことによるものかと考えておりますけれども、「やや不満」「不満」については前回調査より割合が減っていることが分かったという状況です。

ただし、新設したバリアフリーの項目につきましては、「不満」「やや不満」が他の質問項目と比べ、とりわけ高い数値となってございました。年代別等については、右側を少しご覧いただけたらと思います。

続きまして、多摩市に望む将来像、4ページに参りたいと思います。

1番目、2番目、3番目に望むことの回答をいただいたものでござい

ますけれども、傾向としましては前回調査と同様と捉えてございます。

その中でも「災害に強いまち」は特に望まれており、「国際的なまち」を望むという項目につきましてはとりわけ少なくなったというような状況でございました。

地区別の分析で見ますと、福祉施策の充実を求める回答が既存区域よりニュータウン区域のほうが多くなっていたというところでございます。

続きまして、5ページをご覧ください。商業・業務施設の誘致・立地についてでございます。

年代別・地区別どちらも、全体的には駅周辺の商業・業務施設の充実・拡大を図ることを望む声が多くなってございました。第6地域につきましては、主要な道路沿いの商業・業務施設の充実・拡大を図ることを望む声が多くなってございます。

2段目、右側をちょっとご覧いただきたいんですけど、今回の調査で新設した質問項目ですが、駅周辺の新規住宅の建築についてでございますけれども、こちらにつきましては、「住宅を建築しないほうがよい」が7.6%、「住宅を建築してもよい」「ある程度建築してもよい」が合わせて8.6%、このような結果となっております。

一方、「住宅をある程度建築してもよいが一定のルールづくりが必要」「市内各駅でまちの特性が異なるので、それぞれの地域に合わせた建築が必要」がそれぞれ約4割となっております。

続きまして、6ページをご覧ください。多摩市のまちづくりで不安に思うことでございます。

全体の傾向としては、人口減少によるまちの活力の低下が一番高いなど前回調査同様の結果であると認識してございます。

年代別に見ますと、10代から30代、40代から50代にかけては公共建築物の老朽化と維持管理の不安の割合が60代以上と比べて高く、60代以上は買物・医療・福祉施設等の移動の手段の確保の不安の割合がほかの世代と比べて高くなっていたというような状況でございます。

また、地区別で見ますと、既存区域は災害対策においての不安の割合が高く、ニュータウン区域は団地・マンションの老朽化と建て替えの困

難さについて不安に思う割合が高くなってございました。

続きまして、7ページをご覧ください。多摩市の良さとして将来継承したい事項の回答でございます。

10代を除く全年代・地区別ともに、自然環境を将来に継承したいという意見が多くなりました。

右側の街づくり条例に掲げている項目が実現されているかについては、質問させていただいたところ、「分からない」という回答が多かったという状況でございます。

最後に、8ページをご覧ください。参加したいまちづくりについてでございます。

最も多くなっているのが美化運動。その他は、ハード面につながる都市マスの検討、建築計画、まちづくりルールなどが同じ割合となっています。

10代、20代の若い世代で「参加したくない」というような傾向が高かったというところですが、高齢者の個別意見を見ていきますと、身体的にもちょっと参加できないというようなご意見を多くいただいたというところでございます。

市民意向調査の総括は今整理中で、今後公開する予定でございます。

続きまして資料5、中学生へのまちづくりに関するアンケートの調査結果総括でございます。

左側の調査目的にあるとおり、今回、中学生の視点での多摩市のまちの魅力や改善点のアンケートを実施したものでございます。

まず、将来の多摩市がどのようなまちになってほしいかについて、多少の違いはありますが、全体としては項目6「子どもや子育て中の保護者が安心して過ごせる環境が整備されたまち」が多くなっています。次に項目9「地震や水害などの災害に強いまち」が多くなっています。

裏面2ページをご覧ください。「現在の多摩市について自慢できるもの」でございます。全校とも自然の割合が多く、次にサンリオがあることや、公園が充実していることが多摩市において自慢できるものとなりました。

「サンリオ」というキーワードが出ておりますけども、アンケート総括でこの表記をどういうふうにしていくか、整理してまいりたいと思います。

右側をご覧ください。「多摩市について、あなたがあつたらいいなと思うことを教えてください」です。

世代を考えると、遊べる場所、活動できる場所といった意見が多く、それが大型商業施設やアミューズメント施設、体育館、コートなどの回答につながったと考えられます。

特徴的な意見の中では、事務局でも見直しているところがありますので、そこを整理してまいりたいと思っております。

最後に、「多摩市のまちづくりに関するアイデア・ご意見」への回答でございます。

277件の意見をいただいた中での特徴的な意見では、駅構外の商業施設を新設というところ。学校の近くにないのでということで、あつたらいいという意見をいただきました。また、バリアフリーの意見や、通学路が暗いといった意見がございました。

自然・公園に関しての意見のほか、一番下の欄ですけども、空地、学校跡地の活用などに関するご意見もいただいております。

中学生アンケートに関しましては、個人情報・個別の事案を除いた形で公表していく予定でございます。

また、この説明につきましては、都市計画審議会のほうでもご報告をさせていただきましたところ、アンケート集計を年代及び地域ごとの集計があつたら分析が深まるのではないかと。また、バリアフリーについて、高齢者よりも30代の不満が多かったけれどもどうなのかというようなご意見がありましたが、やはりベビーカーを押すのに、バリアフリーができていない、あと、ヒールの方が引っかかってしまうことなどもあったようです。

あと、アンケートで満足度が地域ごとで違うというところがあるのはいいと。それぞれに合ったまちづくりが必要ではないかといったようなご意見もございました。

雑駁ではございますが、ご説明は以上でございます。

中林委員長

ありがとうございます。資料4の1ページの右上に区分図がありますが、ここに既存区域とニュータウン区域ということで分けていただきましたので、下の地域別、地区別のところはこれを照らして見ていただくと、ニュータウン居住者と既存地域との違いというようなことが分かるかなと思います。

中学校のほう、資料5のほうですと、学校の位置が書かれているんですが、これで拝見すると聖ヶ丘・多摩・和田中学校は一般区域で、東愛宕中学校が半分、一部一般区域が入っているけれども、大部分はニュータウン区域かなというふうに思います。これもまた、3つの中学校とその他の中学校での違いが、ひょっとするとあるかもしれないなということを含めてご覧になっていただけるといいかなと思います。

それから、今、人口でいうともう7割近くがニュータウン人口で、一般区域は3割ぐらいということになっていますが、合計で見るとどうしてもニュータウンに引っ張られるので、それを一般区域としてぜひ見ていただきたいなと思います。

今後いろいろな、この特別委員会で審議していく上でも、取りあえず今回のように市民の皆さんの意見として資料4の意向調査、それから若い中学生世代、まさに将来を担う子供たちがどんなまちを考えているかというのが資料5ですので、今後もぜひ、これをちょっと右側に置きながら、この委員会での議論ができればなと思っているところです。

特に今日、何かご質問ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

またもう少し分析・集計が進むと思いますので、次回はもうちょっと進んだものが、ひょっとしたら出るかもしれないということです。

すみません、ちょっと議題が多くて、私としては時間オーバーしそうだと思ったんですが、まさかこんなに時間オーバーになるとは思わなくて、司会の不手際で申し訳ありません。

一応、本日予定しておりましたのは以上なんですが、日程7、その他ということで、何か事務局、ございますでしょうか。

都市計画課長

それでは日程7のその他でございます。本日配付させていただきますし

た参考資料3をご覧いただきたいと思います。

以前よりお伝えさせていただいておりました市内現地視察について、日程等がある程度決まりましたのでご報告させていただきたいと思います。

こちら、左上のほうに書かせていただいている目的でやらせていただきたいというところで、日程につきましては3月20日、23日、24日で、時間につきましては多摩センター駅集合ということで進めさせていただきたいと思いますが、市役所に車で来られる方とかいらっしやいましたら、先に市役所で集合し、最初は多摩センターから視察を始めさせていただきたいというふうに思っています。

大体12時から、16時40分ぐらいに解散ということで、結構長時間の行程となっていきそうかなと思います。3日間とも同じ行程でさせていただきたいと思っておりますけども、ポイントとなるようなところ、市内の主要3駅、あと、少しこれからまちが動いていきそうかなというところをポイントとして挙げさせていただいたり、課題として少しご意見いただいているようなエリアを入れさせていただいているようなところでございます。

スケジュールにつきましてはこのような行程でいきたいと思っておりますけれども、委員の皆様から、もう少しここなんかも見れたほうがいいんじゃないかみたいなご意見がございましたら、ご意見いただけたらと思います。

また若干、この行程につきましても、事務局のほうで改めて見直したときに、もう少しこうしたほうがいいのかというところがありましたら修正もあり得るかなと思っておりますので、ご理解いただけたらと思います。

日程調整につきましては、週明けに事務局のほうからメール等でご連絡させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

中林委員長

よろしいでしょうか。どこか途中でトイレ休憩が取れるように、行程だけ。というよりも、トイレがどこにあるかというトイレマップをチェ

ックしておいていただければと思いますが、よろしくお願いいたします。

はい、どうぞ。

〇〇委員 よろしいですか。簡単な話なんですけど、多摩センター解散というのは結構なんですけども、市役所に集合した方もいらっしゃるすると、勝手に今度、多摩センターから市役所まで戻ってこいということになっちゃうのか、多摩センターで解散はするけども、市役所までは移動するツールが、バスなり何なりがあるという前提でよろしいのかどうか。

都市計画課長 多摩センターに集合したほうが来やすいという方もいらっしゃるかなと思いましたが、多摩センター集合とさせていただきましたけれども、終わった後も市役所のほうに戻ってまいりますので、市役所で解散のほうがいいという方がいらっしゃいましたら、そこまで乗用車のほうで戻りますので、その点ご了承ください。

また、途中トイレ休憩、市役所周辺も見えていただくので、視察の途中で一回市役所に戻ってきたところでトイレ休憩をさせていただけたらと思ってございます。

中林委員長 なるほど。じゃあ、あとその日程が3月20日、23日、24日と同じ行程で進みますので、皆さんのスケジュールに合わせて、この日に参加したいというのを、これからメールか何かお知らせが入ると思いますので、よろしくお願いします。

ただ、車の乗車定員ってあるんですか。どこか偏っちゃっても大丈夫ですか。

都市計画課長 その辺りも事務局のほうで調整させていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

中林委員長 はい。でしたら、この3日間で、この日とこの日はいいよということで複数書いておいていただけると調整しやすいかと思いますので、よろしくお願いします。

じゃあ、30分オーバーしてしまいましたけれども、予定として、次の特別委員会は日程は決めてありましたっけ。

事務局 現地視察が3月末にございます。その後の新年度の日程は、会議室の関係もございますので、まだ決まっていない状況です。これからご連絡

させていただきます。

中林委員長

ということでございます。よろしくお願いします。

じゃあ、以上で終了したいと思います。これをもちまして第2回多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会を閉会いたします。最後まで熱心にご議論いただきましてありがとうございました。

—— 閉会 ——

運営規則第18条第3項による者

委員長

委員