

令和5年度 第1回多摩市ニュータウン再生推進会議 議事要旨

| | |
|--------------|---|
| 開催日時 | 令和5年8月2日(水) 10:00~12:00 |
| 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 山田裕之 三宅雅崇 木村宣代 石津正彦 中島宣彦 小野澤裕子 加藤岳洋 高森郁哉 鈴木誠 佐藤稔</p> <p>【専門委員】 二羽信介 沖田敏浩 柴田秀穂</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 ニュータウン再生担当課長</p> |
| 欠席者 (敬称略) | <p>【委員】 澤井正明</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 「全体スライド」</p> |
| 議事日程 | <p>1 開 会 2 議 事 ○諏訪・永山沿道エリアの土地利用転換について ～都市計画マスタープランへの提案～ (1) これまでの経緯 (2) プラットフォームの立ち上げ (3) 都市計画マスタープランへの提案 (4) 次回以降の検討テーマ 4 その他 5 閉 会</p> |

1. 開会

- ・企画課長より開会
- ・副市長より挨拶

2. 議事

○諏訪・永山沿道エリアの土地利用転換について ～都市計画マスタープランへの提案～

- (1) これまでの経緯
- (2) プラットフォームの立ち上げ
- (3) 都市計画マスタープランへの提案
- (4) 次回以降の検討テーマ

- ・事務局より資料3 「全体スライド」の説明。

資料に関する意見交換等

| | |
|------|---|
| 委員長： | 原案の内容について意見や修正等があれば、ご意見・ご指摘を頂戴したい。 |
| 委員： | 資料3 P19の意見交換会の主なご意見について、若年層や新たな居住者を呼びこむという意見があるが、同意見である。日本全国で若年層を呼び込むことが課題になっており、課題解決に向けて具体的な方針ができることを期待したい。 一方、実際に尾根幹線から少し離れた場所に住んでいるが、道路環境については、団地周辺は狭い道が多く、課題にあったように交通渋滞や騒音問題が懸念される。 尾根幹線が整備されても、多摩市が通過されるようでは残念。そうならないためにも、多摩市が良い方向で生まれ変わる提案を期待したい。 |
| 委員： | 資料3 P28の都市計画マスタープランへの変更に記載している「南多摩尾根幹線沿道軸」について、「幹線」、「沿道」、「軸」と意味合いが似た表記が3つも重なっている。これまで議論を重ねている関係者間では意味合いが理解できるが、初めて話を聞く市民は重複して聞こえにくく、もう少しキャッチーで分かりやすい呼称があると市民にも伝わりやすい。 |
| 委員長： | 事務局にて検討を行う。 |
| 委員： | 資料3 P21の個別ヒアリング概要報告の内容について、例えば、地域貢献の部分でマルシェや飲食店、サイクル施設など令和2年度の市民アイデアとリンクしているのが良いと思うので、是非実現してほしい。 意見交換会の参加人数が少ないように感じる。もう少し市民が興味を持てる工夫があるのではないかな。 |
| 委員： | 尾根幹線沿道は交通ネットワークの観点で重要なインフラであり、多くの人を訪れるチャンスのあるエリア。多摩市全体、そして隣接する稲城市・八王子市や橋本駅等のある隣接県を一体とした魅力あるまちにしていくために、広域的な視点での検討を進めていきたい。 将来を見据えた提案が重要。20～30年後の長期的な視点で、諏訪・永山エリアがどのように変化していくかをイメージしながら議論していきたい。 |
| 委員： | 将来像を発信し続けていくことは、住民や地元企業の意識向上の観点で重要であり、実際に発信し続けることで実現に結びつけた事例もある。 資料3 P28の都市計画マスタープランへの変更に記載している諏訪・永山エリアの内容は理 |

| | |
|------|---|
| | 解できるが、サービスインダストリー地区の理由付けや根拠はこれから設定していくのか。 |
| 事務局： | サービスインダストリー地区について、開発当初の新住宅市街地開発事業において業務機能を誘導・配置した地区であり、引き続き育成を図っていきたい。貝取・豊ヶ丘地区の尾根幹線北側にある敷地は、UR 賃貸住宅や都営住宅、公園などすべて公的な土地であり、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の中で土地利用転換を検討する区域として位置づけている。都市マスの中では 10 年を見据えて計画をしており、諏訪・永山エリアは公的団地の建替が検討され今後 10 年間での土地利用転換が見えてきている。第 2 次入居地域の愛宕地区における都営住宅の建替えに伴う団地再生が進められていく中で、尾根幹線沿道の貝取・豊ヶ丘地区においても次に土地利用転換を検討していくエリアとして、都市マスに位置付けていく方針である。 |
| 委員： | マスタープランや用途地域の検討にあたり、周辺が住宅であり、交通の配慮は必要であるが、企業の意見だけに引っ張られすぎない方がよいのではないかと。商業床面積だけを考慮して 2 種住居にすると 3F 以上には駐車場がつかれない等を含め基準を見ながら用途地域を検討し、望まない機能は地区計画をかけて規制していくなど、組み合わせを考えながら都市計画を検討していくのが重要。 |
| 委員： | 資料 3 P28 の都市マスタープランへの変更の内容は理解できるが、都市マスの中でどこまで書き込みを行うか。自然環境との調和や地元雇用の創出についても触れてよいのではないかと。今回、車利用客をメインとした商業業務施設を誘致するという位置づけをしていく方向性であれば、副道整備の検討は必要。駅前や近隣センターとの機能分担（連携・すみ分け）やターゲット層の設定については、今後の都市マスの中での位置づけや土地の公募を行っていく中で、より現実的に考えていく必要がある。 |
| 委員： | 持続可能な再生と周辺環境に配慮した開発は本質的には相反するもの。都市計画の中で制限をかけて共存を図っていくことが重要。令和 7 年度の都市計画決定に向けて、市民の方々に具体的なイメージを示していくことが大事。 |
| 委員： | 委員が言述した通り、広域的かつ長期的に多摩市をどう位置付けていくかの視点が重要である。 サイクルカフェや自転車関連施設といったハード面の整備だけでなく、東京都が行っているニュータウンのロードレースイベント等のソフト面を並行してどれだけ盛り上げていけるかが重要。 |
| 委員長： | 現段階は、成果が都市マスに反映される大事なポイント。 2 点質問がある。 1 点目について、資料 3 P28 の都市マスにある「広域型複合業務地」は、これまでの議論の中で特に出てきていない言葉のように感じるが、「広域型複合業務地」は、商業以外も含めて、幅広くバランスをとった機能を誘致していくという認識でよいか。 2 点目について、「南多摩尾根幹線沿道軸」において、唐木田駅、多摩都市モノレールの延伸ルート、鎌倉街道など土地利用転換に向けて重要な交差点部分を図示しなくてもよいのか。 |
| 事務局： | 1 点目について、資料 3 P25 の将来都市構造図にあるように、市全体で土地利用の凡例づけをして、全体のバランスをみて土地利用を検討している。尾根幹線沿道は、広域的な商業・業務地とし、今後どのような機能を誘導していくかの議論を進めていきたい。 |

| | |
|-----|--|
| | <p>2 点目について、交差点部分は将来的には拠点となり、重要となる場所になると想定しているが、現時点ではまだ先が見えていないので、個別に図示はせず、全体の軸の中で示していきたい。</p> |
| 委員： | <p>資料3 P28 の都市計画マスタープランへの提案に記載している「南多摩尾根幹線沿道軸」について、コロナ禍の影響やデジタル化が進む中で、単純な商業機能を誘致するだけでは難しい。雇用につながる機能など、次世代を見据えた産業の誘致が重要である。また、沿道全体について、市民にとって分かりやすい名称を付けることが成功につながるのではないかと。</p> |
| 委員： | <p>現段階は、都市マスを定めるにあたり、具体的に何を持ってくるかを検討する重要な段階。広域的な視点をもち検討を進める必要があるが、創出地が北側に寄っており、西方面からの車がすべて通過してしまう中で、どのような工夫ができるかは課題である。</p> <p>また、今ある資源をどう活かしつつ、次世代を見据えた産業機能をどのように誘致していくかが重要である。</p> <p>サービスインダストリー地区が南多摩尾根幹線沿道において特徴の一つである。その中でイノベーションというキーワードをどう検討していくかが必要。</p> <p>また、広域的な視点で見たときに、尾根幹線南側には農地や森といった資源がある。これらの資源を活かしつつ、新たな機能をどのように導入していくかを検討していかなければいけない。</p> <p>駅前や近隣センターとの兼ね合いを考慮しつつ、広域的な視点を考え、創出地にどのような機能を誘致するか、企業の意見のみにとらわれず検討していきたい。</p> |
| 委員： | <p>以下の決意表明を行う。</p> <p>今は都市マスを具現化していくステージにある。都市マス改定後、都市計画変更を行った上で、市民や事業者の意見を参考に、広域的な視点で 50 年後の多摩市の将来をどうするか考えていながら、税収増や雇用創出もつなげていく機能導入を誘導する等、都市整備部として先頭にたち推進していきたい。</p> |
| 委員： | <p>広域的な観点で産業や業務を誘致していく一方、多摩市の魅力である緑豊かで落ち着いた住環境への配慮も大切。その点で自転車関連の業務は多摩市との親和性が高く、将来的に誘致していけると良い。用途地域を準工業にするという話もあったが尾根幹線沿いに諏訪小学校があることを含め、地域性を考慮した検討が必要。貝取地区では、周辺の団地への配慮が非常に重要だと思う。</p> <p>尾根幹線沿道は高低差が大きいので、高低差を断面図で示してもらえると、良い議論ができるのではないかと。</p> |
| 委員： | <p>本日のメインは都市マスへの位置づけをどうしていけるか。推進会議としては広域的な観点で尾根幹線を最大限に活かした機能を検討するが、都市マスの検討ではローカルな視点も考える必要があり、今後はそのせめぎあいと調整が必要。容積、建蔽、発生集中交通量も含め具体的に考える必要がある。今後の技術革新も考慮し、何を売りにしていくのか、多面的に捉え、具体的なプランを明示し、もう一段階詰めていきたい。</p> |

4. その他

- ・事務局より今後のスケジュールを説明。

5 閉 会

- ・企画課長より閉会