

令和 7 年度第 1 回多摩市都市計画審議会

(令和 7 年 5 月 3 0 日)

議事日程

第 1 署名委員の指名

第 2 第 1 号議案 多摩市立地適正化計画策定について（諮問）

（資料 1）（参考資料 1）

都市整備部長 おはようございます。雨の中、御出席いただきまして、ありがとうございます。定刻前ではありますけれども、御出席いただける方は皆様おそろいですので、始めさせていただければと思います。

私は4月1日付で都市整備部長を拝命いたしました小柳と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、令和7年度第1回の多摩市都市計画審議会でございます。

まずは、前回の審議会以降、関係行政機関選出の委員と市議会議員選出の委員の交代がございましたので、新たに委員になられた方の御紹介をさせていただきたいと思います。私のほうから御紹介をさせていただきますので、順番に一言御挨拶をいただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以降の進行は着座にて進めさせていただきますので、失礼いたします。

では、まず関係行政機関選出の委員の皆様を紹介させていただきます。

甫出憲治委員でございます。

甫出委員 甫出と申します。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 続きまして、市議会議員の職にある委員として議会から推薦いただいています6名の委員の皆様を御紹介いたします。

新たに市議会から推薦いただいています、池田けい子委員、お願いいたします。

池田委員 池田けい子でございます。10年ぶりぐらいですか、久しぶりで、よろしくお願いいたします。

都市整備部長 また、新たに市議会から選出いただいています、いちち恭子委員でございます。お願いします。

いちち委員 多摩市議会から、いちち恭子です。私もかなり久しぶりの都市計画審議会でございます。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 新たに市議会から推薦いただいています、しらた満委員です。お願いします。

しらた委員 しらた満です。よろしくお願いいたします。私も、何年ぶりかですが、この皆さん方と一緒に仕事をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 新たに市議会から推薦いただいています、中島律子委員です。お願いいたします。

中島委員 中島律子と申します。1期目の議員でございます、今回初めての参加となります。どうぞよろしくお願いいたします。

都市整備部長 前回に引き続き担っていただきます、橋本由美子委員、お願いいたします。

橋本委員 橋本です。どうぞよろしくお願いします。

都市整備部長 また、前回に引き続きということで、しのづか元委員を推薦いただいております。本日は欠席との連絡をいただいていますので、お名前の紹介のみで進めさせていただきます。

 ありがとうございます。

 なお、新しく委員になられた方の市長からの辞令につきましては、略式で申し訳ございませんが、机上配付の形で進めさせていただければと思います。内容等を御確認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。

 新委員の方もいらっしゃいますので、ここで市側の事務局職員を紹介させていただきたいと思います。

 まず、私のすぐ隣が都市計画課長の松本でございます。

都市計画課長 松本でございます。お願いいたします。

都市整備部長 その隣が計画担当主査の●●でございます。

都市計画課計画担当主査 ●●です。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 その隣が●●でございます。

都市計画課計画担当主事（●●） ●●と申します。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 その隣が●●でございます。

都市計画課計画担当主事（●●） ●●と申します。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 その隣が●●でございます。

都市計画課計画担当主事（●●） ●●と申します。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 その隣が●●でございます。

都市計画課計画担当主任 ●●と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

都市整備部長 都市計画課の事務局職員の紹介は以上でございます。今後ともよろし

くお願いいたします。

それでは、本日の議事でございます。次第でございますとおり、審議会での審議事項が2件、協議会の案件が1件でございます。資料につきましては事前に送付させていただいており、またお手元にiPadを御用意させていただいておりますが、紙で見たい、今日忘れてしまったという方がいらっしゃれば、挙手いただけましたらお届けしますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、中林会長、進行をよろしくお願いいたします。

中林会長 皆さん、こんにちは。会長を仰せつかっております中林一樹と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、本日は、非公開案件もございませんので、多摩市都市計画審議会運営規則第12条の規定に基づき、公開といたします。

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規定に基づきまして、会場の都合により、本日は先着10名以内とさせていただいております。

本日、傍聴者はおられますでしょうか。

都市計画課計画担当主任 傍聴者はいらっしゃらないです。

中林会長 分かりました。本日は傍聴者がおられないということですので、このまま開会いたしますけれども、本日は公開ですので、議事録につきましては、委員の名前は伏せますけれども、全文公開ということになりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、ただいまより会議に入りたいと思います。

本日の出席委員は16名であります。委員総数は20名でございますので、定足数に達しております。

これより令和7年度第1回多摩市都市計画審議会を開会いたします。

なお、5番、秋山哲男委員、9番、小笠原廣樹委員、12番、しのづか元委員、17番、萩原重治委員からは、都合により本日欠席するとの連絡をいただいております。また、3番の饗庭伸委員は都合により少し遅れて出席するという連絡をいただいておりますが、到着されました。

それでは、新しく委員になられた方々の議席を御案内させていただきます。多摩市都市計画審議会運営規則第6条第1項の規定に基づきまして、席順につきましては会長が定めるということになっております。

甫出委員につきましては、前任の小川委員の議席にお座りいただいております。市議会選出の委員の方々につきましては、前任の委員の方の議席に五十音順でお座りいただいております。

1番は、会長を仰せつかっております私、中林一樹でございます。2番は、職務代理者をお願いしております西浦定継委員でございます。以下、3番が饗庭伸委員、5番が秋山哲男委員、6番が浅倉義信委員、7番が池田けい子委員、8番がいちち恭子委員、9番が小笠原廣樹委員、10番は甫出憲治委員、11番は尾中信夫委員、12番はしのづか元委員、13番は小林透委員、14番が小山浩太郎委員、15番がしらた満委員、16番が寺澤利男委員、17番が萩原重治委員、18番が中島律子委員、19番が橋本由美子委員、20番が刃刀正樹委員、21番が茂木竜一委員ということでございます。4番は、慣例で欠番ということにしております。よろしくお願いいたします。

この席順なんですけれども、この後お願いいたします議事録の署名委員をお願いするときに、この順番で回させていただいておりますので、御承知おきいただければと思います。

それでは、本日の議事日程の第1、署名委員の指名を行いたいと思います。多摩市都市計画審議会運営規則第18条第3項の規定に基づき、13番、小林透委員、14番、小山浩太郎委員に本日の議事録署名委員を指名したいと思います。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

中林会長

よろしくお願いいたします。

それでは、日程第2、第1号議案に入りたいと思います。第1号議案、多摩市立地適正化計画策定について（諮問）でございます。この件につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

都市計画課長

都市計画課長、松本でございます。

それでは、説明に入る前に、事務局から都市計画審議会の今年度から

の運営方法について御案内させていただきます。

多摩市は現在、D Xの推進に取り組んでおりまして、D X推進の目標には、「デジタル技術を活用した業務効率化と質の高い行政サービスの提供」として、「紙を使わない働き方の実現」を目指してございます。また、令和14年度に予定されております庁舎移転の際には、紙文書をなるべく持ち込まないことや、市民サービスの向上、業務の効率化に資するペーパーレス化の取組を進めております。都市計画審議会におきましても、昨年度からペーパーレス化という観点や資料の見やすさも考慮し、タブレットを活用させていただいております。昨年度は、紙資料と併用した運営を行っていましたが、今年度からは原則紙資料の配付は行わず、タブレットによる運営とさせていただきますので、その点御理解いただきたいと思っております。

ただ、紙がないとやりづらいというところもあるかもしれません。運営していく中で、委員の皆様から、必要なものについては紙で準備させていただくようなことも検討したいと思っておりますので、会議終了後などに、お気づきの点等ございましたら、御意見をいただけたら助かります。よろしくお願いいたします。

それでは、議事日程第2の第1号議案、「多摩市立地適正化計画策定について（諮問）」について御説明させていただきます。

本件につきましては、令和6年度第1回都市計画審議会協議会の中で御説明させていただきました立地適正化計画の策定方針について、審議会の意見を伺いたい旨、市長から本審議会中林会長宛ての諮問がございました。この件について御審議をいただくものでございます。

資料1をお開きください。令和7年5月30日付で多摩市長阿部裕行より中林会長宛てに出された諮問文となっております。

参考資料1をお開きいただきたいと思います。こちらが、令和6年度第1回都市計画審議会協議会で説明させていただいた内容と重複する部分もございますけれども、委員が変わられたこと、策定について諮問させていただくため、改めて内容について御説明させていただきたいと思います。

策定の目的を御覧いただきたいと思います。

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっており、こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重要です。

このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されております。

本市におきましても、全ての市民が安心安全かつ快適に暮らせるコンパクトなまちづくりに取り組むとともに、持続可能な地域社会の実現を目指し、「立地適正化計画」の策定を行ってまいります。

次に、2の計画の概要でございます。立地適正化計画には、都市全体を見渡しながらか住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を記載いたします。記載する項目としては大きく4つとなります。

1つ目に居住誘導区域です。これは、人口減少の中でも一定のエリアで人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、長期的な視点で緩やかに居住を誘導していく区域です。

2つ目に都市機能誘導区域です。日常生活に必要な医療・福祉・商業などの生活サービス施設の立地誘導を図り、効率的なサービス提供を図っていく区域でございます。既に都市機能が充実している区域や、鉄道駅周辺など、公共交通でのアクセスがしやすい区域等、都市の拠点となるべき区域において設定いたします。

3つ目に誘導施設です。都市機能誘導区域内に集約すべき施設のことで、医療施設、文化施設、商業施設、公共施設などの中から具体的に設定いたします。

4つ目に防災指針です。居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針でございます。水害及び土砂災害に関する課題や対策等を記載いたします。

3に参りまして、計画の位置付けでございます。第六次多摩市総合計画との整合を図りまして、多摩市都市計画マスタープランで掲げる都市構造をベースに、検討を進めるものいたします。

4、計画の意義と役割についてでございます。大きく5つございまして、1つ目に都市全体を見渡したマスタープラン、2つ目に都市計画と公共交通の一体化、右側に参りまして、3つ目にまちづくりへの公的不動産の活用、4つ目に市街地空洞化防止のための選択肢、5つ目に策定による国からの支援措置等の活用といったことが可能になります。

5、計画の期間です。おおむね20年先の都市構造と市街地の姿を見据えた計画いたします。なお、本計画は定期的に達成状況を評価しまして、状況に合わせて計画内容を不断に見直すなど、柔軟な計画として運用してまいります。

6の策定体制でございます。学識経験者で構成する「多摩市立地適正化計画検討懇談会」を設置いたしまして、立地適正化計画の策定に関する必要な事項について報告し、専門的な見地から助言を求めます。また、庁内関係課の課長で構成いたします「多摩市立地適正化計画検討委員会」を設置いたしまして、策定に向けて検討いたします。

本計画では、計画づくりの段階から市民参加を促しまして、策定後も市民主体のまちづくりにつなげていくため、オープンハウス等の開催を予定してございます。

7、スケジュール（案）でございます。令和7年7月下旬より検討委員会、検討懇談会を開催いたしまして、9月には骨子案、令和8年2月には素案を作成し、オープンハウスの実施を予定してございます。令和8年9月には案の作成、11月に市民説明会やパブリックコメントを実施しまして、令和9年1月から届出制度の事前周知を行い、3月の策定を予定しております。

今、スケジュールの中で説明いたしました「届出制度」につきまして、

簡単に御説明させていただきたいと思います。２ページ目をお開きいただきたいと思います。１、届出制度の概要でございますけれども、立地適正化計画の運用に当たっては、コンパクトなまちづくりを促進することを目的として、都市機能誘導区域や居住誘導区域内外における一定の行為について、都市再生特別措置法に基づく届出制度を実施することとなります。

２、都市機能誘導区域に関する届出制度について説明いたします。都市機能誘導区域に関する届出は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握したり、各種支援措置等の情報提供により誘導区域内への誘導施設の立地誘導を図ることを目的とした制度でございます。主に「ア開発行為等」として、都市機能誘導区域外において、誘導施設に設定されている施設の開発や建築等の行為を行う場合、「イ誘導施設の休廃止」として、都市機能誘導区域内において、誘導施設に設定されている施設を休止または廃止しようとする場合に届出が必要となります。アの開発行為等の中には２つございまして、「開発行為」と「建築等行為」が対象となります。例えば、誘導施設である診療所を建築しようとする場合の届出要否については図に示すとおりで、誘導施設の位置付けがされていない区域では届出が必要となります。

次に、右側、３、居住誘導区域に関する届出制度に参ります。居住誘導区域に関する届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。「開発行為」と「建築等行為」それぞれの届出要否については、図に示すとおりで、誘導施設の位置付けがされていない区域では届出が必要となります。

４の、届出の時期になりますけれども、これらの届出が必要となる行為（開発行為等、誘導施設の休止または廃止）に着手する３０日前までに市長への届出が義務づけられます。

説明は以上となります。つきましては、「多摩市立地適正化計画」の策定に関して審議会の御意見を賜りたく諮問いたします。よろしくお願いいたします。

中林会長

ありがとうございます。説明は以上ということでございますので、こ

れより御質問あるいは御意見があれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。どうぞ。

●●委員

すみません、●●です。まずお聞きしたいのが、この立地適正化計画について都市計画審議会のほうで今後どれだけ審議されるというか、話題に上がるのかなというところが一個気になるのと、あともう一つが、スケジュール案というのは頂いているんですけども、具体的にこまめにこれをやってということが確定するのはいつぐらいで、いつ頃お知らせいただけるのかなというところをお聞きしたいです。

以上です。

中林会長

では、お願いします。

都市計画課長

御質問ありがとうございます。都市計画審議会には、参考資料1の表面にお示しさせていただいたスケジュールで、市役所の課長級で構成される検討委員会、学識の方々と構成される検討懇談会を別途開催しまして整理を進めてまいりますけれども、都市計画審議会にはその検討の進捗等について随時御報告させていただきたいと思っております。都市計画審議会には、整理された内容について最終的にお諮りさせていただいて、答申いただくということを考えてございます。

あと、スケジュールは細かなものまでは示せておりませんが、骨子案や、素案の作成といった大きなポイントとなるところを示す段階には、随時都市計画審議会の皆様にも、見ていただくような機会を設けてまいりたいと考えています。

小山委員

ありがとうございます。

中林会長

基本的に今年度中に素案作成までいくと。ですから、今年度に都市計画審議会があと3回あると思いますので、それに間に合うような形でスケジューリングできれば、骨子案あるいは素案について御意見を伺う機会はつくれるかなと思っています。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。●●委員。

●●委員

すみません。細かいことで申し訳ないんですけども、参考資料1、裏面の3の居住誘導区域に関する届出制度というところの中で事例がありまして、3戸の開発行為を行う際に届け出て、そこで建築するときも

改めて届け出るという解釈でよろしいのでしょうか。

都市計画課長 居住誘導区域外で開発する場合ということなので、今、本市では、居住誘導区域外というエリアは基本、設定する方向ではないんですけれども、例えばレッドゾーンとか、そういったところは届出の対象となると思いますので、対象となるようなところで開発を行おうとする場合、例えば3戸以上開発するという場合には、届出は必要と考えております。

●●委員 だから、3戸以上の開発行為で届け出ました。それで、その後、建築するときも同じところでも改めて建築の届出をするということですか。

都市計画課長 そうですね。また、こちらはあくまでも立地適正化計画の居住誘導区域外で建築をする場合に、今後コンパクトシティ化を進めていくためにまちづくりにどのような影響が出てきそうなのかということ把握するための届出なので、建築確認申請というところはまた別で必要と考えていただけたらと思います。

中林会長 よろしいでしょうか。どうぞ。

3戸以上、1戸または2戸で規模が1,000㎡以上ということになりますけれども。

●●委員 資料2の最後のところに、2年間の大きなスケジュールが載っているんですが、一番右側に、国ヒアリング、国等との事前協議、国ヒアリングという形で、パブリックコメントを受けた段階でも、これはあってはならないとか、そういう指摘を受ける可能性があると思います。立地適正化計画を策定しなさいという方向性も事前に国からのかなりの指導性があるってことだと思うんですが、この国のヒアリングとか事前協議とかというのは、どの程度多摩市に対して拘束力を持ったり、またいろいろな委員会が決めたことに対してノーも出せる権限とか、そういうものがあるのかないのか、お聞きしたいと思います。

都市計画課長 御質問ありがとうございます。次の協議会の報告のところで御説明させていただき資料を先に御覧いただいたのかなと思います。資料2の8ページのところにこの立地適正化計画の今後のスケジュールということを入れさせていただいているんですけれども、そこの一番右側に国ヒアリングという四角で囲ったところがあることについての御質問かと思い

ます。こちらについては、市で検討している内容がどのような進捗状況なのかということを報告するということで、内容について、ここがどうか、そのような指導が入るというものではないと受け止めています。

●●委員 分かりました。現時点でちゃんとそのように受け止めておきたいと思っています。

中林会長 どうぞ、●●委員。

●●委員 この件については不勉強なので教えていただきたいんですが、立地適正化計画の届出制度の中で、開発行為の届出をしなかったという場合に、開発業者には何らかのペナルティーがかかるということになるんですか。

都市計画課長 御質問ありがとうございます。罰則等もできる規定ということになっています。私どもも今後、内容について少し検討、整理してまいりたいと考えております。

●●委員 では、現時点では、かけることができるというだけで、具体的に開発行為を認めないとか、そういうことはこの検討委員会の中で検討することなんですね。

都市計画課長 こちらの関係については、多摩建築指導事務所との調整なども出てくると思いますので、どのように整理していくのかというところは、他市の動向なども見ながら、望ましい対応というところは整理してまいりたいと考えております。

中林会長 よろしいですか。

この立地適正化計画の中で厳しいペナルティとか、そのような規定はないんですけれども、その立地適正化計画に基づいて建築行為がなされる。いずれにしても建築確認を取らなければいけないとか、あるいは大規模な開発でしたら、開発行為の申請をしないとイケないとか、あるいは多摩市でいいますと、大規模な開発行為がある場合には、街づくり条例に基づく届出というものもありますので、開発行為の中身次第なんですけれども、実は二重三重に届出をしなければいけないということになるんです。だから、従来だと、大規模なものの開発行為、それから大規模なものについて街づくり条例に基づく届出、あるいは建築確認は必ず行

うんですが、これは多摩市は特定行政庁ではありませんので、東京都の建築事務所が建築確認申請を受け付けているんですけども、そこと連携して、この本来あるべき立地適正化計画に基づく届出がなされていないということについては、都の事務所が指導をしていただけるようになっていくのではないかなと思っています。

●●委員、どうぞ。

●●委員 中林先生、ありがとうございます。多摩建築事務所長の●●でございます。多摩市域の開発行為については、500平方メートル以上は、多摩建築指導事務所のほうで受け付けております。都市計画法等に基づいて申請していただければ、許可が下りるものとなっております。また、新築や改築・増築をするときは、多摩建築指導事務所で指導・相談等も行っておりますので、お問合せいただければと思います。よろしくお願いいたします。

中林会長 ほかによろしいでしょうか。

どうぞ、●●委員。

●●委員 この立地適正化計画なんですけれども、これから話すのかもしれませんが、多摩市の都市計画マスタープランがとの整合性というか、どういう役割で変えていくのかということと、あと特定のエリアに誘導する計画だと書かれています。そうしますと、公共交通機関が大変今は課題かなと思うんですけども、その辺はどのように公共交通を見直しというか、計画を見て立地適正化計画とどのように話を進めていくのかなというところが気になっているところでございます。

都市計画課長 御質問ありがとうございます。立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度化版ということで、都市計画マスタープランでは大まかな内容しか書かれていないようなところをもう少し細かく、例えばどのように住宅を誘導していくのかとか、交通ネットワークというところも大きく関わってまいりますので、それも併せて検討していくようになるかなと思っております。

今後、人口減少していく中でも、必要なところに必要な機能が集約されていて、住まわれる方々が困らないような環境にしていこうという

ころが、この計画の目的でございます。将来、今までと同じようなまちづくりのままでいって、20年後、30年後、あのときにもう少し必要な施設を集約していたほうがよかったねとならないようにしていくための計画だと受け止めておりますので、そのような視点で立地適正化計画を策定し、それを進めていきながら更新をかけていくような取組になっていくのかなと考えております。

中林会長

よろしいでしょうか。

今日、机上に置かせていただいておりますが、都市計画マスタープランは、今年の3月によりやくまとまって出来上がったものです。ちょうどその年にこの立地適正化計画をつくるということですので、20年後を目指した立地適正化計画と、20年後を目指して描いた都市計画マスタープランと、ちょうど時期が重なります。そういう意味で、大きな方針というのが都市計画マスタープランで、もう既に取りまとめさせていただいておりますので、これを踏まえて、その実施版というのか、課長は高度化版と言いましたけれども、それをもう少し実施に向けて考えていくということだと思います。コンパクトというのは、考え方はいろいろあるんだと思うんですけども、地方都市ですと、田園地帯がいっぱいあって、そういうところにばらばら家を建てないで市街地にコンパクトにまとめてよという発想なんですけど、こういう多摩市のようにもう市街地が全体に広がっているような地域では、住宅をどこかへまとめるというよりも、既にたくさんいろいろな場所に住まわれている、そういう人たちにとって、コンパクト、つまりサービスを利便性高く受けられるかどうか。空間距離が短いだけでなく、時間空間距離で、駅前に行こうと思ったらいつでも行ける。そのような利便性を高めることで、生活上のコンパクト化が図られる。そういう意味で、今●●委員がおっしゃったコミュニティ的な交通手段の問題とか、その辺が実は大きな課題になっていくのかなと思います。

特に多摩ニュータウンというものが、もう40年前、50年前に若者中心で描いた都市像ですので、歩道も遊歩道も随分あるんですけども、高齢者にとってはそんなに歩けませんよという話なので、どうやってコ

コンパクトにするか。そういう意味では2つあって、コミュニティバスのものをもう少しネットワークを向上して、つまり拠点の永山あるいは多摩センターに、手近に行けるようにするというのも一つでしょうし、人気がなくなって大分機能ダウンした近隣センター、ああいうものがもう一度回復していくということで、むしろ高齢者にとってはコンパクトな生活が可能になっていく。そういう2つの選択肢も含めて、今ある都市をいかに生活者にとってコンパクトに、つまり利便性高く活用できるようなまちにどうしていくかという辺りが、多分これからの課題になっていくのかなと思っています。ですから、地方で考えるコンパクトな都市づくりとはちょっと様相が違っているというのが、この多摩市の立地適正化計画になるのではないかなと勝手に予想しています。

よろしいでしょうか。どうぞ。

●●委員

すみません、中林先生の前に発言しようと思っていたんですけども、僕の認識を言うと、多摩市にはニュータウンとは違う既成市街地がありますけれども、そもそもが全体的に「コンパクト・アンド・ネットワーク」なんです。成り立ちからして地方都市と違うとおっしゃったのはそのとおりなので、あまりやることがないというのが私の率直な意見と受け取っていただければと思います。

都市計画マスタープランもつくったばかりなので、都市計画マスタープランと同じような作業をしても本当に意味がない。2回同じようなことをするということになってしまうので、やりたいことだけしっかり書くという立地適正化計画になるんだろうなと思います。

ほかのまちだと、都市計画マスタープランを大昔につくって改定していないので、これが都市計画マスタープラン代わりとなるんですけども、今回つくったばかりなので、立地適正化計画は本当に機能的に何か書いてあるようにするのが多分いいかなと思いますし、多摩市の都市構造が何かとか、そういう議論はもう終わっていると思うので、そんなことをせずに、やりたいことをしっかり記載するのがよいと思いました。

それではやりたいことは何かというところですけども、参考資料1の4のところに（1）から（5）まで、こんなことが意義と役割ですよ

と書いてあると思いますが、これは多分、国がばらまいている資料そのままではないかと思うんです。だから、(1) はやらなくていいと思います。やらなくていいというか、都市計画マスタープランでやっているの、マスタープランはもういいですよねと思います。(2) は、ちょっと議論の蓄積が分からないんですけども、公共交通の再編の計画とか、そういうものはあるのではないかと思うので、それもあまり要らないのかもしれないなと思っていて、(3) も、私は別で巻き込まれていますけれども、さんざん公的不動産の議論をされていると思うので、これもこの計画の場ではあまり議論しなくてよさそうだと思います、(4) も同様ですかね。ということで、大事なものは(5) なんです。

立地適正化計画というのは、居住誘導区域と都市機能誘導区域という2つの区域を定めるんです。居住誘導区域というのは、皆さんはこの中に住んでください、都市機能誘導区域というのは、特定の都市の機能をそこに集約してくださいという、2つの区域取りなんです。居住誘導区域については、さっき多分ちらっとおっしゃったと思うんですけども、多摩市全域でかける予定ですと言いましたよね。だから、気にしないでいいです。要は多摩市の中に住めなくなる場所があるということは多分都市構造上もあり得ないので、多摩川の河川敷とかには住めない、それぐらいはもちろん残りますけれども、関係ないので、居住誘導区域は議論しなくていいような感じでございまして、都市機能誘導区域という特定の都市の機能を集約していくエリアを定めるんですけども、そこに何の機能を集約していくかというところが論点だと思います。病院を持つてくるとかいうことはよくやる、図書館を持つてくるとかいうことはよくやるということなんですけれども、多摩市の場合は、病院はよく分からないですけども、図書館とかはかなりもうしっかりと、集約というか、再整備が進んでいると思いますし、児童館も何かやりましたよねということなので、都市機能とは何を集約するのかなというところがちょっと分からないので、多分それを議論するのではないかなと思います。

それで、参考資料の2ページ目に行くと、左右に届出制度というものがありまして、右側は関係ないはずですよ。居住誘導区域全域になる

ので、右側はもう見なくていいと思います。一般知識としてあったらいいかもしれないけれども、多摩市には関係なくて、左側の都市機能誘導区域に関する届出制度というところがぎりぎり意味があって、それで、左側の下の多摩市全域の図で「届出が必要」と書いてあるところですけども、例えばこの立地適正化計画で、駅の周辺に在宅介護の拠点を集めようという、愚かな計画を立てたとします。それで、そうではなくて、うちの近所に欲しいからうちの近所に建てたいといったときに、何か届出をしなければいけないという仕組みなんです。在宅介護の拠点というのは1か所に集約するのではなくて、ばらまかれていたほうが利便性が高いので、そういうものについては都市機能誘導区域には指定しないほうがいいということなんです。だから、例えばある区域の中にどれぐらいあったほうがいいのかという施設を考えるとところがまず1つ目で、それ以外のところにそれを造ろうとすると届出が必要になってしまうというところが一番のポイントだと思いますので、多摩市都市計画審議会でも分それをチェックすればいいんだろうなと思っていますが、そんなことでよろしいですか。

だから、そんなに大きなものを造るのではなくて、機能的にぎゅっとここだけ締まるということかなと思います。

それで、一応さっきの4の（5）のところに戻ると、これが若干のくせ者というか、策定による国からの支援措置等の活用というものがありまして、立地適正化計画をつくって都市機能誘導区域に都市機能を定めておくと、それをつくるときの補助金がちょっとよくなるという仕掛けがありまして、多分それが一番狙っておられることではないかなと思います。ちょっと世知辛い話ですけども、そういうことでよろしいですかね。

都市計画課長 おっしゃるとおりです。

●●委員 分かりました。誘導尋問みたいになってしまいましたが、では狙っている都市機能があるんですかということですね。ここで議論しておかなくてはいけないのは、何をどこにつくろうとされているかというところで、何か狙いどころがあるのだったら、教えていただきたい、この場で

共有いただきたい、というのが質問です。

中林会長 今の話は、資料2を説明していただいた後のほうがいいですか、それとも、その前にやっておきますか。

都市計画課長 こちらでいいと思います。

御質問ありがとうございます。今御意見いただいたとおりなので、都市機能誘導区域に指定しておく、そこで何か誘導したい施設を建てる時に補助金が結構優遇されるというところがあったりとかするものですから、具体的に今これというところはないんですけども、都市計画マスタープラン策定のときも、駅3つの拠点、聖蹟桜ヶ丘、多摩センター、永山、今後この駅周辺を変えていくというときに、何かしらそういう必要な機能を建て直したりとかしなければいけないと、そういったときにそういうものが活用できるようにしておきたいなというところが視点としてございます。

また、都市再生整備計画というものも加えてつくらなければならないというハードルもあるんです。でも、まずは立地適正化計画をつくっておかないと、そこまでたどり着くのにもっと時間がかかってしまうというところもありますので、まずはこの国がつくった考え方というところにすぐ乗っていけるように準備をしていくというところが、多摩市としても必要かなと考えているところです。なかなか本市にはいろいろと都市機能的なところでハードルもいっぱいありますけれども、大分老朽化しているというところでは、そういう補助の活用ができるような環境を整えておくことも行政としては非常に重要かなと考えまして、策定していくところでございます。

具体的にという御質問には答えられておりませんが、その点は御理解いただけたらと思います。

●●委員 ありがとうございます。よろしいですか。

中林会長 どうぞ。

●●委員 それで、20年後という一応長期のビジョンがあるのは大事なんですけども、僕はいろいろなまちに言っているんですけども、立地適正化計画は都市計画として決定されるものではないという、都市計画マス

タープランもそうなんですけれども、なので、都市計画マスタープランは20年ぐらいで、10年ごとの見直しぐらいでいいんですけれども、立地適正化計画はむしろ社会の情勢が変わったらさっと見直すという機能的なもののほうが意味があるかもしれません。だから、要は5年ぐらいしたときにもう一回見直してみて、ちょっと都市機能を増やしてみる、減らしてみるといったことをやっていくとなってもいいかなという。使い方はそこは自由だと思うので、そこは市のほうでいろいろと、そういうものだと位置づけるなり、ちょっと考え方をまとめておいていただけるといいかなと思いました。都市計画マスタープランとぴったり歩調を合わせなくていいということですね。

これはアドバイスですので、以上です。

中林会長

ありがとうございます。

よろしいでしょうか。どうぞ。

西浦職務代理者

この場でもお話ししたことはありますけれども、多摩市の立地適正化で一番の問題は、聖蹟桜ヶ丘の低いところをどう扱うかということだと思うんです。浸水想定区域をあれだけ建ってしまっているの、居住誘導区域から外すわけにもいかないでしょう。だから、その地域防災計画みたいなものをちゃんとつくらないといけない。そこと連動させるということが非常に重要だと思うんです。現実的には、堤防を越えて水が出るということは、大栗川も大分対応しているので、あまりないと思うんです。だけれども、一応そういうことに指定されているとすると、あそこが一番問題だと思うんです。

ほかの拠点は今、●●先生がおっしゃったように、そんなに目くじらを立てて議論するようなことも少ないかと思うんですが、聖蹟桜ヶ丘だけは地域防災計画と連動させてつくらないと、となってもいいかなと思います。

河川の専門家でいうと、60ミリの雨が1時間降ってもそんなに大きなことにはならないという話もあるんですけれども、浸水想定区域をどうするかというところが一番問題かなと思います。

あと、立地適正化計画は非常に長い歴史があるので、全国でも100

とか150とか200ぐらいはいろいろつくっているのかな。だから、そういう研究レビューとかはいっぱいあるので、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定して、本当に都市構造の再編が起こったかどうかということは、きちんとした研究成果が出ていますので、そこも一応見てやったほうがいいかなと思いますので、ちょっと作業があるかもしれませんが、ぜひ、支援措置等の活用は非常に大事なことだと思うんですが、つくったからにはその効果ということも考えてつくったほうがいいと思うので、僕も考えたいと思っています。

以上です。

中林会長

ありがとうございます。それは、この立地適正化の計画に最近加わったことが防災なんです。あまりにも災害が続く。それから、地方の洪水で、本来避難などはできない施設に避難し、水没して犠牲者が出てしまう。そんなこともあって、先ほどの参考資料1の1ページ目の計画の概要の4番目のところに防災指針というのが加わっている。そのことに関連して、今、多摩でいうと水害ということで、聖蹟桜ヶ丘の辺りの問題。あと、土砂災害に関して、若干崖地というか、傾斜地というか、地形的にはありますので、そのようなところをどのように見計らっていくかというのは若干あるかもしれません。

いずれにしても、防災指針というのは、高齢社会で、犠牲になっている方はほとんど高齢者だということも含めて、これをしっかり見ましょうというところは、国も今一生懸命頑張っているところだと思いますので、そういう視点ですが、これはなかなかお金がついて何かできる話でもないで、難しいところではあるんですが、もしその都市機能誘導区域を設定して、本当に3拠点の3か所だけでいいのか、それとももう少しあり得るのか。つまり、それはどこにどういう機能を誘導したいかにもよるわけですので、議論としては、2年間で短いんですけども、その辺りに焦点を絞った議論をして、多摩市の言わば多摩市都市計画マスタープランの姉妹編ではないですけども、これと横並びでもう一つ、土地利用を実践していくための計画として立地適正化計画をつくり、そういう方向へ向けての土地利用誘導をしていきますよという形の位置づ

けになっていくということだと思います。

よろしいでしょうか。

それでは、一応質疑は以上なんですが、資料２の説明というのは、これはいつやるんですか。

都市計画課長 協議会のその他のところで。

中林会長 協議会の中で。

それでは、今日は実はこの多摩市立地適正化計画の策定についてというのは諮問事項でございまして、言わば市から当審議会に対して、立地適正化計画をつくろうと思いますが、よろしいでしょうか、承認してくださいという話だと思いますので、御質問等がなければ、討論を以上にして、お諮りしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

中林会長 それでは、お諮りいたします。日程第２、第１号議案「多摩市立地適正化計画策定について（諮問）」でございまして。挙手により採決をしたいと思っております。本計画の策定について、諮問を受けるということに賛成の委員には挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

（賛成者挙手）

中林会長 全員賛成と認めます。ということで、第１号議案「多摩市立地適正化計画策定について（諮問）」は、原案のとおり諮問を受けることに決しました。

今後は、先ほど御説明がありましたように、検討懇談会等で検討された内容を基に示される立地適正化計画（案）に向かって進めていき、令和８年度末に立地適正化計画の案を本審議会で答申するということをスケジュールとしては目標に進めていきたいと思っております。

それでは、これで審議会日程第２の第１号議案を終了いたします。

それでは、ここで協議会に切り替えたいと思っておりますので、審議会は暫時休憩させていただきます。

—— 休 憩 （協議会開催） ——

—— 審議会再開 ——

中林会長 それでは、先ほど休会しました審議会を再開させていただきます。

審議会の本日の日程につきましては全て終了いたしましたので、これ
をもちまして令和7年度第1回多摩市都市計画審議会を閉会したいと思います。
どうも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

会 長

委 員

委 員

令和 7 年度第 1 回多摩市都市計画審議会
(協議会)

(令和 7 年 5 月 3 0 日)

議事日程

- 1 その他

中林会長

それでは、これより協議会として再開したいと思います。

協議会日程1、その他ということでございますが、この件につきまして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、協議会日程1、その他について事務局から御説明させていただきます。それでは、資料2をお開きいただきたいと思います。よろしいでしょうか。それでは、こちらの御説明に入らせていただきます。

昨年度末に策定いたしました都市計画マスタープランに基づく施策の取組についてということで、御説明させていただきたいと思います。

令和7年3月末に改定しました都市計画マスタープランでは、第5章の計画の実現に向けてというところで、計画の進行管理として、「都市づくりの将来像を実現するため、PDCAサイクルのプロセスに基づき、都市計画マスタープランに基づく施策・事業を実行、その効果・成果を評価し、必要に応じて見直すことにより、全体的な進行管理を実施します」としてございます。また、「計画の進行にあたっては、各段階において、市民や事業者等と連携し、施策の実行やニーズを踏まえた計画の見直しを進めます」と示してございます。

続きまして、2ページ目をお開きください。こちらが、都市計画マスタープランで目指す将来像の実現のための進行管理として、主な施策の内容と着手目標を示したものでございます。

主な施策は、拠点で5つ、地域・地域拠点で7つ、市全域で2つとなります。

上から順に簡単に説明いたしますと、拠点の1つ目、ウォークブルなまちづくりの推進ということでは、歩行者ネットワークの方針に基づき、多摩センター駅周辺や聖蹟桜ヶ丘駅周辺を予定しておりまして、既に着手しているというところでございます。

2つ目です。多摩センター駅低未利用地の活用促進と、3つ目、多摩センター駅周辺の住機能の誘導方策の策定につきましては、東京都が令和7年3月に策定いたしました多摩のまちづくり戦略にTAMAニュータウンプロジェクトというものがございまして、多摩センター駅再構築の動きと連携する動きとなっております。そのような対応が必要とな

っておりますので、現時点では未着手となっております。

4つ目に参ります。永山駅周辺の都市機能強化についてでございますけれども、「諏訪・永山まちづくり計画（平成30年2月）」でリーディングプロジェクトの一つに「永山駅周辺拠点の再構築」を位置づけまして、平成29年度より勉強会を開催するなど、継続的に東京都と一緒に地権者と話し合いをしてございます。また、令和7年度より、市では拠点地区活性化推進会議を設置いたしまして、庁内関係部署との情報共有を始めたところでございます。

5つ目、南多摩尾根幹線沿道の有効活用についてでございます。本市では「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針」を令和5年1月に策定いたしまして、具体化に向けて検討を進めており、着手しているというところでございます。

続きまして、地域・地域拠点の1つ目です。住宅団地の再生につきましては、公的賃貸住宅では都営住宅が諏訪・永山地区や愛宕・和田・東寺方地区、UR賃貸住宅では諏訪・永山地区で団地再生事業を検討、実施してございます。また、分譲住宅では、初期入居の諏訪・永山地区と2次・3次入居の愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等を東京都のマンション再生まちづくり推進地区に指定いたしまして、旧耐震基準で建てられた分譲マンションの建て替え、改修に必要な合意形成に対する市の補助支援制度により団地再生を促進、大規模改修では優良建築物等整備事業補助金により支援しており、既に着手済みとなっております。なお、住宅団地の再生につきましては、本年度から改定作業を予定しております住宅マスタープランとも連携してまいります。

2つ目の一団地の住宅施設の見直し検討についてでございます。こちらは、日野市との調整が必要になることから、現時点では未着手となっているところでございます。

3つ目です。中和田通り沿道の土地利用誘導についてでございます。現在、道路の拡幅整備中ございまして、進捗に合わせて今後検討を行っていくというところから、こちらについては未着手となっております。

4つ目です。第4地域における南多摩尾根幹線沿道の有効活用は、4

つ目の拠点同様、既に着手しており、団地再生事業等で検討予定でございます。

5つ目、南野二丁目地区地区計画の見直しについてでございます。恵泉女学園大学の学生募集停止の背景を受けまして、都市計画マスタープラン改定時においても議論しており、都市計画マスタープラン改定に合わせた地区計画変更の検討に着手してまいります。

6つ目です。多摩都市モノレール延伸に伴う土地利用誘導につきましては、町田方面延伸の進捗に合わせて今後検討を行っていくということがございますので、未着手となっております。

7つ目、容積率の在り方検討についてでございます。住宅団地の再生同様、今年度から改定作業を予定しております住宅マスタープランと併せて検討を行っていくことから、未着手となっております。

右側に参りまして、市全域に関する2つの施策につきましては、令和6年度第1回都市計画審議会において説明させていただき、本日の議題に上げさせていただきました立地適正化計画についてというところでございますので、これから進めてまいるというところでございます。このうち、今年度、また既に昨年度までにおいて動きが出ている赤枠で囲った施策の主な4つの動きについて御説明させていただきます。

次の3ページに移っていただきたいと思います。主な施策の内容のうち、今年度から着手する施策は主に4つとなります。個々に簡単に取組内容を次ページ以降から御説明させていただきます。

4ページに参りまして、ウォーカブルなまちづくりの推進でございます。1つ目といたしましては、多摩センター駅周辺地区都市再生整備計画ですが、令和7年度から令和9年度を計画の期間といたしまして取り組んでいるところでございます。こちらは、滞在快適性向上区域を設定いたしまして、滞在環境整備の実施を目標に、今年度から新規事業として取り組んでまいります。

5ページ目をお開きください。ウォーカブルなまちづくりの推進の2つ目としましては、聖蹟桜ヶ丘駅西側地区の低未利用地の有効活用の促進となります。地元企業を中心に、居住者、地権者等の地域住民で構成

された地域街づくり協議会が発足しております。現在、協議会において、聖蹟桜ヶ丘駅西側地域の良好な住環境の維持、向上と、低未利用地等を有効活用したにぎわいと活力ある街づくりを目指し、街づくりの目標やテーマ、街の将来像について検討が行われている状況となっております。

6 ページ目をお開きください。南多摩尾根幹線沿道の有効活用（諏訪・永山地区）となります。令和5年度に多摩ニュータウン尾根幹線沿道まちづくりプラットフォームを設立しまして、登録会員事業者に土地活用のアイデアなどを個別ヒアリングし、多摩市ニュータウン再生推進会議に報告しながら、都市計画マスタープランに土地利用転換を位置づけました。今後、南多摩尾根幹線の本線4車線化や公的賃貸住宅の団地再生事業の状況を見ながら、都市計画、用途地域や地区計画の変更などを行い、産業、商業、業務等への土地利用により雇用やにぎわい創出などを図っていく予定でございます。

7 ページ目を御覧ください。南野二丁目地区地区計画の見直しとなります。南野二丁目地区地区計画区域は、都市公園に隣接した良好な市街地が形成された地区で、教育施設が集積するみどり豊かな地区とし、地区計画が指定され、地区計画区域の地区の区分は住宅地区と学園地区となっております。一方、社会的背景の一つとし、少子化が進み、また都市部で一定以上の面積の大学の新設・増設を禁じていた工場等規制法、正式名は「首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律」というものがあるんですけれども、こちらが規制改革によって2002年に廃止されたこともあり、大学の都心回帰が加速してございます。

現在、南野二丁目地区地区計画の学園地区では、学校の用途が高校以上の限られた用途となっております。学校教育の多様性の確保や子育て世代の流入につながることに懸念がありますので、令和7年3月に改定した都市計画マスタープランでは、この地区について、「学校教育の多様性の確保や子育て世代の流入を図るため、教育施設としての位置づけの維持・保全を図りつつ、学校用途の拡大を行います」とし、第4地域のまちづくり方針図にも記載しているというところでございます。そのよ

うなところから、今後、地区計画の見直しに向けて、検討や協議を進めてまいるといところでございます。

8 ページ目を御覧ください。こちらにつきましては、先ほども議題として挙げさせていただきました立地適正化計画に関するものでございます。立地適正化計画に基づく都市機能や居住の適切な誘導、立地適正化計画の防災指針に基づく土地利用誘導等を含めた計画を令和8年度末に策定予定とし、おおむねこのようなスケジュールで進めてまいりたいといところでございます。

都市計画マスタープラン改定後ということで、今後どのようなことに取り組んでいくのかといところで少し御説明させていただきました。説明は以上でございます。

中林会長

ありがとうございます。

それでは、ただいま資料2の説明をいただいたんですけれども、御質問あるいは御意見があればお伺いしたいと思います。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

●●委員

コメントみたいになってしまいますけれども、さっきの立地適正化計画の話の続きなんですけれども、今の話を聞いていて、駅前とかの拠点というよりも、多分地域拠点とかを立地適正化計画の都市機能誘導区域でしっかり考えたほうが意味があるような気がいたしました。駅前にいろいろあるというよりは、自分の家の近所にいろいろあるとか、保育園に子供を迎えに行って、その足ですぐ買物ができて帰ったほうが、子育て世代にとっては30分ぐらい短縮になったりもするので、何かそういうところを目指していただくほうがいいような気がしますね。

都市機能誘導区域の検討のところでした。地域・地域拠点で、地域ごとにこういうことをやりますとおっしゃっているのです、ここでも空間ができてくるはずなので、それに対して立地適正化計画がうまく効いていくという感じのつくり方ができるといいと思いました。南多摩尾根幹線にどういう都市機能を集めるのかとか、何かそういう細かい議論をすると、とてもいいのかなと思いました。

以上です。

中林会長

ありがとうございます。

基本的に立地適正化計画というのは、都市機能誘導区域と居住誘導区域しかないんです。地方へ行くと、居住誘導区域をどの範囲にするかが最大の課題になるんですけども、あともう一つは、都市機能誘導区域となる地域が結構低地にあって水害の危険区域だったりするので、その防災対策をどうしようかというのが課題になるんですが、多摩市の場合には、聖蹟桜ヶ丘の周辺が低地ということで、ハザードマップで見ると確かに水が来ることになっていますので、それをどうするかという課題はあるんですが、むしろ駅を中心に都市機能をどう配置してこれからの高齢社会に備えるか、それから、多摩ニュータウン自体が建て替え期に入っていくので、それに併せてどういう都市機能の配置が必要になるのかという面に少し絞った話で、むしろ多摩ニュータウンでつくってきた都市機能配置に対して、これからどういう展開をしておくべきかという辺りが課題になる。

都市計画マスタープランにぜひ目を通しておいただくといいんですけども、3つの拠点という永山と多摩センターと聖蹟桜ヶ丘、これが三大拠点なんですけれども、ではそこから外れたものかというと、駅には唐木田があったり、あるいは、これは将来なので、急いでやる必要もないと言えないのかもしれませんが、モノレールが町田へ向けて延伸したときに尾根幹線の辺りに駅を1つ造るか造らないかという話も都市計画マスタープランでもちらちらと出たり入ったりしていたんですけども、その辺りを踏まえた尾根幹線とか新しい拠点があるか。それから、先ほどちょっと申しました近隣センターの位置づけを今後どう考えていくのかということで、地方と違って、駅前だけが拠点ではないというところをどのように検討していくかということが、今、●●委員からお話があったとおり、都市計画マスタープランをベースにして、では具体的にどんなプログラムでどのように整備を考えていったらいいのか、それをうまく誘導できるような立地適正化計画をどうつくるかというのが、令和7年から令和8年にかけてやるべき課題ということかなと思っています。

よろしいでしょうか。どうぞ、●●委員。

●●委員

すみません、●●です。本当に私的なことになってしまいましたけれども、今の資料2の4ページ目、多摩センター駅周辺なんですけれども、青い枠で、協定制度等、道路占用許可の特例というのがあるんですが、これは非常に小さな場所だけなんです、この多摩センターでいうとパルテノン大通りというのがそういう形で使えたら非常にありがたいんですが、この青枠は、きっと銀行かな、イトーヨーカドーの前だけなんです、これはどのような形でこのようになっているんでしょうか。

都市計画課長

御質問ありがとうございます。こちらについては、本当に小さな青い枠になっているところ、こちらは、ちょうどイトーヨーカドーとマクドナルドとミスタードーナツの間のところです。こちらに、オープンカフェというか、滞留空間というんですかね、平成29年度から令和3年度の第1期都市再生整備計画でパラソルとベンチを設置活用しまして、道路空間上にその滞留空間をつくって、人々の滞留ができるように、道路占用許可の特例制度ということでさせていただいたところです。

こちらは令和4年度から令和6年度までの間、多摩センター駅周辺の「まちづかい」ということで、どのようにまちが使えるのかということで社会実験などもさせていただいていました。今年度以降も社会実験をさせていただくところではあるんですけれども、今後この滞留空間をどのようにつくって、道路占用の特例許可などもできるようにしたら、皆さんが使いやすいにぎわいが生まれるのかということなども検討してまいります。

こちらの黄色の枠で囲ってあるところ、こちらで今回の計画、令和7、8、9年度の3か年で、ここでどのような滞在空間をつくっていけるのかということで、社会実験などしながら、どのような設えにしていっていいのかということを検証していきたいので、この青枠のところだけでいいとは思っておりません。市のほうでも、パルテノン大通りの十字路のところを起点にして、どのように利活用していったらいいのか、多摩センター地区連絡協議会などとも意見交換などもしておりますので、実態に合った整備としていけるように、今後も検討を進めてまいります。

●●委員

ありがとうございました。実際、今おっしゃった青枠の中に滞留用のベンチがあるので、それは承知しているんですが、できれば黄色い枠全部がそうなるといいなと思っておりました。これはよろしくお願いします。

中林会長

この黄色い枠というのは、道路だけではなくて、道路に面した敷地を入れてあるんですね。敷地内は道路ではないので、警察の許可は要らないんです。だけれども、青いところは道路しかないので、だからベンチを出すのに当たって警視庁から道路占用許可というものをもらわないとできなかったと。そういう違いがありますので、空間整備としてビルをセットバックして、敷地の前のほうに歩道上空地みたいに出しておいていただくと、一回一回占用許可を取らなくてもベンチを出せるんです。だから、これは出来上がった形なので、しょうがない。場合によったらこれをもうちょっと延ばして黄色につなげるまでやるかみたいなことですが、これは道路占用許可なので、その占用時間というか、そのイベント時間が終わったら片づけて道路に戻さなければいけないという、この一手間が大変なんですよね。ありがとうございました。

どうぞ。

●●委員

すみません、●●です。ちょっと的外れかなと思いながら、あえて伺いたいんですが、先ほど審議会のほうで立地適正化計画についてはお話しがありまして、その際に●●先生がまとめてくださった御説明が大変分かりやすかったです。団地、ニュータウン部分で申しますと、今本場に建物の老朽化が進むとともに空き家が増えています。住宅街のドーナツ化現象というのはもう世界的に課題にはなっていると思うんですが、例えば建物の建て替え時期が来るということと、非常に居住人口が減っているということを考え合わせたときに、今住んでいらっしゃる方を、例えば100人入れる地域に今はもう30人しか住んでいないから、ではこっちの30人とこっちの30人を合わせましょうなどと乱暴なことができないということも分かっておりますが、長期的な計画において、特に建物の修繕や改修あるいは建て替えと合わせたときに、立地適正化計画で再度そういった意味で住宅地域の再編を考えるということは視野

に入っていないのか。それは、例えばこの審議会の所掌とするところではないのか。すみません、初歩的な質問ですが、お伺いしたいと思います。

中林会長 どうぞ。

都市計画課長 御質問ありがとうございます。住宅の適正配置的なところの話なのかなと思いますけれども、立地適正化計画というところでは、住宅の適正配置というところまではなかなか整理が難しいのかなと思います。併せて同じ時期に住宅マスタープランの改定も進んでまいりますし、立地誘導をどうしていくのかという立地適正化計画を、どのように連動して整理していくかというところは、住宅マスタープランの整理のところと調整しながら進めていきたいと考えています。

●●委員 ありがとうございます。再確認ですが、つまりそれは、今言っていたいただきましたけれども、都市計画として考えるというよりは、住宅街・居住地域の再編ということで考えるのでしょうか。

中林会長 住宅マスタープランという別のマスタープランなんです。これは都市計画マスタープランです。

●●委員 分かります。そうですね。都市計画のところではなくて、そちらのほうで検討するのでしょうか。

中林会長 「ではなくて」ではなくて、連携してやらないといけないかと思います。

●●委員 分かりました。ありがとうございます。

中林会長 だから、先ほどお話のあった居住誘導区域は原則全域にかけますというのは、もう既に居住区域になっているからかけるのであって、それをどのように誘導するかというのが今お話になった点かもしれません。田舎の都市と同じように考えると、駅前が高層化して、下はにぎわいだけれども、上は全部住宅にして、駅から離れた多摩ニュータウンの真ん中辺で、どこへ行くにも不便なところを、もう住宅をやめにして公園にしまいませうとか、そのようなことも考えられないことではないんですけれども、なかなかそれは難しい話だと思います。

それからもう一つ、都営住宅のところは、都営住宅の建て替えをどう

されるかということと連携してやりますので、それが実は尾根幹線のところが都営住宅の建て替えをもう少し内側へ入れていただいて、沿線の土地を住宅以外の用途の利用ができるようにしていこうと。そこは都市機能誘導区域にすることで、住宅の建て替えと誘導を進めていく。そういうことが具体的に検討されてきたという経緯があって、さっきの尾根幹線というのがこの時期にちょっとクローズアップされてきているということだと思います。

では、駅前の高層住宅に住んだ人の利便性や、生活しやすい居住にするにはどうしたらいいかということが、コンパクトシティが狙うこととしては、なるべくコンパクトにして生活しやすい場所に住むようにしましょうねと言っているんだから、生活しやすい場所の整備をどうするかという課題がひょっとしたら出てくるかもしれないということだと思います。

●●委員

ありがとうございます。大変よく分かりました。

中林会長

よろしいでしょうか。

もし御質問、御意見がよろしければ、資料２の説明についての質疑は以上とさせていただこうと思います。

資料２というのは、実は都市計画マスタープランでこんなことをやりたいと考えていることを今回の立地適正化計画の中で少し取り上げて議論して、もう少し具体的な方向を出していきたいということで出されたことですので、その中に今いただいた居住地が、原則全体が居住誘導区域なので、何も考えないということではなくて、それも含めて考えながら、でも住宅だけの問題ではなくて、そのために全体の土地利用をどうするかということも含めてこの立地適正化計画としては考えていかないといけないということだと思います。

では、一応協議会としての議論は以上にさせていただきたいと思いますが、そのほか、事務局で何かございますか。

都市計画課長

皆様、いろいろ御意見をありがとうございました。

本日の最後に、事務局から次回以降についての御連絡をさせていただきたいと思います。都市計画審議会は、例年おおむね５月、８月、１１

月、2月の4回ほど開催させていただいております、本日は第1回ということで開催させていただきました。次回は、都市計画生産緑地地区の変更について協議をお願いする予定でございます。次回は、8月28日木曜日午後2時からこの場所で実施を予定してございます。開催通知は、開催日の10日前までにお送りさせていただきます。お忙しいとは存じますが、引き続き御協力をよろしくお願いいたします。

また、本日の会議の冒頭でも御案内させていただきましたが、多摩市におきましてはDXの推進による取組を進めてございます。会議の運営はタブレット活用とし、本日用らせていただきました。若干どこを開いたらいいのかわからないところもあったようですし、そういったときには事務局職員のほうに手を挙げてお声かけいただけたらと思います。

今後、併せて都市計画審議会の委員の皆様には資料を送付させていただくときには、原則電子データとさせていただきたいと考えてございます。なお、パソコン環境の部分で対応が難しい場合には、事務局まで御相談いただけたらと思います。紙の削減というところも市のほうで取り組んでおりますので、御理解、御協力のほどよろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

中林会長

ありがとうございました。次回からペーパーレスで進めるということで、ただ、ペーパーレスはメモが取れないので、メモ書きの代わりということで、次第だけ準備してもらおうかなと思います。そのうち、メモもいいよ、頭のメモで大丈夫だよとなったら、もう本当のペーパーレスになるかもしれませんが、取りあえずメモ紙として、この議題でどうということがというのはメモを取れるように、次第だけは配らせていただこうと思って、お願いを私から勝手に事務局にしておきました。よろしくお願いいたします。

それでは、協議会については以上で終了とさせていただきます。

—— 閉会 ——