

令和7年度 第2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8年2月16日(月)午前10時00分～午前11時30分
開催場所	永山公民館4階 集会室
出席者 (敬称略)	<p>【委員】 上野淳、西浦定継、松本真澄、今井徳彦、飯塚佳史、中島正樹、奈須健二、高森郁哉、橋本実、鈴木誠、小柳一成</p> <p>【専門委員】 三浦崇、大貫英二</p> <p>【事務局】 企画政策部：企画課長、企画課主幹、秘書広報課広報担当課長 市民経済部：部長、経済観光課長、経済観光課商工・観光担当課長、経済観光課係長 都市整備部都市計画課：課長、住宅担当課長、ニュータウン再生担当課長、主事</p>
欠席者 (敬称略)	<p>【委員】 安間三千雄、岩田亮一、四田秋雄</p> <p>【専門委員】 柴田秀穂</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」</p> <p>資料2 「多摩市ニュータウン再生推進会議（令和7年度第2回） 席次」</p> <p>資料3-1 「多摩NT再生 取組相関図」</p> <p>資料3-2 「ニュータウン再生のPDCAについて」</p> <p>資料4 「貝取・豊ヶ丘 社会実験の実施結果の報告」</p> <p>資料5-1 「立地適正化計画の検討状況報告」</p> <p>資料5-2 「オープンハウス周知チラシ（立地適正化計画）」</p> <p>参考資料1 「シンポジウム開催案内」</p> <p>参考資料2 「大型自動運転バス実証実験のお知らせ」</p> <p>参考資料3 「自動配送ロボット社会実証について」</p>
議事次第	<p>1 開 会</p> <p>2 議 事</p> <p style="padding-left: 2em;">I. ニュータウン再生のPDCAについて</p> <p style="padding-left: 2em;">II. その他</p> <p style="padding-left: 4em;">(1) 貝取・豊ヶ丘 社会実験の実施結果の報告</p> <p style="padding-left: 4em;">(2) 立地適正化計画の検討状況報告</p> <p>3 その他報告事項</p> <p>4 閉 会</p>

1 開会

- ・企画課長より開会

2 議事

I. ニュータウン再生のPDCAについて

- ・事務局より資料3-1「多摩NT 再生 取組相関図」及び資料3-2「ニュータウン再生のPDCAについて」の説明

資料に関する意見交換等

委員長：	<p>ニュータウン再生が順調に進んでいるかどうかは、PDCAを定期的に回して検証していくことが重要である。</p> <p>本日は、まちの持続化、若い世代の流入と居住環境、活力の集約と循環という3つの目標に向けての評価、また資料のデータの受け止め方や追加すべきデータ等について、幅広く率直な意見を求めたい。</p>
委員：	<p>諏訪・永山まちづくり計画で6つのリーディングプロジェクトが設定されてから約10年が経過している。当初計画に対して現在どこまで進んでいるのか、不足している点は何か、また現場の状況を踏まえて計画を修正した部分があれば、その経緯も含めて整理すると良い。</p> <p>また、21ページのKPIについては、各リーディングプロジェクトとの関係を明確にした方が良い。どのプロジェクトがどの数値に影響するのか、また数値を上げるためにどのプロジェクトを強化すべきかが分かる整理が望ましい。</p>
委員長：	<p>KPIの候補とリーディングプロジェクトの関係整理については今後の検討課題とする。あわせて、小売業の販売力データをどのように見ているか所感を伺いたい。</p>
委員：	<p>近年は商業統計の廃止などにより、公的な小売データの収集が難しくなっている。</p> <p>永山については、売上はコロナ前の水準にまだ戻っていない状況と見ている。若葉台や黒川など周辺地域への新規出店の影響も大きい。</p> <p>多摩センターは広域からの集客がある一方、永山は地元や駅利用者中心の商圈であるため、地域間競争の影響を受けやすく、回復が遅れていると考えられる。</p>
委員長：	<p>厳しい環境ではあるが、頑張っていると思う。他にも意見があればお願いしたい。</p>
委員：	<p>まず感想であるが、今回の相関図をメンバーで共有できたこと自体に大きな意味があると感じている。数値を個別に見るだけでは効果は分かりにくい、それぞれがどうつながっているかを共有できる点が重要である。</p> <p>また、コンフォール諏訪では新たに104戸の賃貸住宅を供給した。入居者のうち4分の1が子育て世帯や若い夫婦であり、単身の若年層も含めると3割強を占めている。これは相関図の「魅力的な居住環境の提供」という部分に一定程度寄与していると考えている。</p>
委員長：	<p>コンフォール諏訪は非常に特色ある取り組みであり、この地域に新しい活力をもたらしていると評価している。</p> <p>また、KPIの数値については、それが高いのか低いのかを判断するには、他地域との比較や過去からの推移を含めて多角的に見る必要があるとの指摘はその通りであり、大変参考になった。</p>

	そのほか、5ページの鉄道乗降客数等について所感を伺いたい。
委員：	<p>鉄道乗降客数はコロナ禍で大きく減少し、現在はコロナ前の90%弱となっている。社内では、この減少分の約10%はリモートワークの定着などにより自然には戻らない可能性が高いと認識している。</p> <p>そのため、通勤以外の需要で、各駅に目的を持って訪れてもらう施策を進める方向で中期経営計画を立てている。</p>
委員長：	ほかにも多角的な意見を伺いたい。市民委員の意見もぜひ聞かせてほしい。
委員：	永山駅周辺の来訪者数について質問である。直近の実績は横ばい、あるいは減少傾向に見えるが、2026年度の目標が59万人、さらに将来的には65万人とかなり高い設定になっている。この目標は、どのような前提や増加要因を見込んで設定されたのかを知りたい。
委員長：	確かに59万人は高い目標である。何か根拠があれば説明をお願いしたい。
事務局：	詳細な積算根拠は即答できないが、2021年前後はコロナの影響があったため、一定の回復を見込んで目標を設定したと記憶している。
委員長：	正確な根拠は改めて確認したい。次の方はいかがか。
委員：	<p>永山駅の乗降客数がコロナ前の87%という数字は、実感とやや異なる。長年同じ時間帯に利用しているが、通勤時間帯は以前と同じくらい混雑している印象である。通勤客は戻っているが、日中利用が減っているのではないか。可能であれば、利用者の内訳を示してほしい。</p> <p>また、買い物については、永山よりも若葉台を利用する住民が多い。若葉台にはスーパーや家電量販店などがそろっており、利便性が高い。永山駅周辺ではスーパーの利用が中心だが、建物の老朽化や品ぞろえの面で魅力が低下している印象がある。</p> <p>グリナード永山を若葉台のように刷新できれば、駅周辺での購買が増え、駅利用の活性化にもつながるのではないか。近隣住民としては、その点が課題だと感じている。</p>
委員長：	<p>永山と若葉台の使い分けという指摘は実感として理解できる。グリナード永山の今後のあり方は重要な課題である。</p> <p>ほかにデータの見方や追加すべき指標について意見があればお願いしたい。なければ後ほど改めて発言の機会を設ける。</p> <p>それでは、全体を俯瞰して意見をいただきたい。</p>
委員：	<p>資料3-1は、これまで漠然と考えていた内容が視覚的に整理されており、非常に分かりやすい。ニュータウン再生は、数値で評価できる面と定性的に捉えるべき面の両方があるため、こうした整理を共有しながら議論することは重要である。</p> <p>また、6つのリーディングプロジェクトについては、行政やUR主導で進めやすいものと、団地再生のように合意形成が必要で時間を要するものがあり、それぞれの特性を踏まえて評価すべきである。</p> <p>特に分譲団地は制度面の改善があっても、経済的課題から再生は容易ではないため、丁寧な検討が必要である。</p> <p>さらに、居住支援については、高齢者だけでなく、雇用が不安定な若年層にも支援ニーズが広がっており、かつ迅速な対応が求められる案件が多い。数値だけでなく、実態を踏まえて慎重に見ていく必要があると考える。</p>

委員：	<p>若者の転入増加については、背景をもう少し掘り下げるべきである。都心の住宅価格高騰により手頃な多摩地域が選ばれていること、居住環境や交通利便性の良さ、さらに水害リスクが比較的低いといった防災面の安心感など、複数の要因があると考えられる。</p> <p>また、ニュータウン再生は短期間で成果が出るものではない。15年近く継続して取り組み、イベントや広報を通じてイメージ改善に努めてきたことが、徐々に若年層の流入という形で表れているのではないか。リニア中央新幹線などの将来要素も含め、今は多摩地域に追い風が吹いている状況とを感じる。</p> <p>明確な因果データを示すのは難しいが、相關図も活用しながら、「どの施策がどのような心理的・行動的变化につながっているのか」を意識し、今後も継続的に取り組む必要がある。その重要性が10ページのデータに示されていると考える。</p>
委員長：	<p>かつては高齢化や住宅老朽化が大きな課題であったが、10～15年の取り組みを経て、若い世代の流入という兆しが見え始めている。空き家の減少もその一例であり、東京都、多摩市、URなどの継続的な努力の成果が徐々に現れているものと思う。</p> <p>あわせて、目標の一つである「協創社会」に関わる助け合いの仕組みについても、もう少し可視化・評価できる工夫があつてよいのではないかと感じる。KPIとして数値化するの難しくとも、定性的な形で示せる視点が必要だろう。</p>

II. その他

- ・事務局より資料4「貝取・豊ヶ丘 社会実験の実施結果の報告」の説明

資料に関する意見交換等

委員長：	<p>非常に魅力的な実験であった。多摩ニュータウンの大きな特徴は、遊歩道と公園がネットワークで結ばれ、その要所にコミュニティセンターなどの公共施設が配置されている点である。このネットワークに活力を与えることは、まち全体の魅力向上につながる。今回の取り組みは、その有効な手段の一つであり、今後も継続的な展開を期待したい。</p> <p>また、担い手を地域でどう育てていくかは今後の重要な課題である。貝取・豊ヶ丘だけでなく、諏訪や永山、聖ヶ丘などでも小規模な活動は日常的に行われている。そうした動きを支援していく視点も大切である。</p>
------	---

- ・事務局より資料5-1「立地適正化計画の検討状況報告」及び資料5-2「オープンハウス周知チラシ（立地適正化計画）」の説明

資料に関する意見交換等

委員長：	<p>推進会議の活動と立地適正化計画、都市計画マスタープランは連携してうまく進んでいるように見える。検討懇談会の委員でもあるお二方から何かコメントはあるか。</p>
委員：	<p>ご説明の通り、現時点では最終版ではないので、今後細かい内容を詰めていく必要がある。特に拠点にどのような機能や施設を誘導するかは、これから議論が必要である。駅前商業や買い物行動の変化も考慮する必要がある。</p> <p>また、尾根幹線沿いの広域型複合拠点についても、他の拠点である聖蹟桜ヶ丘、永山、多摩センターとのバランスも考えながら、位置づけを検討する必要がある。適宜、進捗報告も行われるものと思う。</p>

委員長：	本件については、報告を受けたものとする。引き続き、どうぞよろしくお願ひしたい。
------	---

3 その他報告事項

- ・事務局より参考資料1「シンポジウム開催案内」及び参考資料2「大型自動運転バス実証実験のお知らせ」の説明
- ・東京都より参考資料3「自動配送ロボット社会実証について」の説明

資料に関する意見交換等

委員長：	自動配送ロボットは、私の住んでいる地域にもサービスが届くと嬉しい。これについて質問や意見はあるか。
委員：	既に6店舗でサービスが始まっているとのことだが、1店舗あたり1日どのくらいの注文があるのか。
委員：	事業者からは機密扱いで教えてもらえていない。ただ、定性的な説明になるが「子育て世帯から子どもと一緒にいながら買い物ができる」「高齢者から猛暑でも外出せずに買い物ができる」と利用者の反応は好評と伺っている。
委員長：	自動運転バスや配送ロボットの実験など、多摩ニュータウンの将来が楽しみになる話題であった。今後よろしくお願ひしたい。 まだ時間があるので、振り返りで発言したいことがあればお願ひしたい。
委員：	多摩市を活性化させるには人を増やすことが重要である。資料3-2の11ページ、転入者が多摩市を選んだ理由を見ると「緑が多くて空気がきれい」といった理由が多いが、インターネット等で調べると、若い世代では「行政サービス」が選択基準として上位に上がっている。多摩市では転入理由として行政サービスは低く評価されているが、これを改善すれば人が入りやすくなるのではないか。なぜここまで低く評価されているのか気になる。
委員長：	私も住んでいるが、行政サービスは特に悪くないと思う。今後調べて報告したい。
委員：	若い世代の転入増と関連して補足だが、多摩ニュータウンでは住民の内部移動が多い。十数年前に行ったアンケートでは、新たな住宅建設をきっかけに、多摩市から若葉台や八王子などへ移る方が非常に多かった。最近では、ニュータウン出身者が子育て世代となり親の近くに居るケースや、外部から多摩市を選ぶケースもある。近年の不動産選択はインターネットで行われるのが主流のため、条件に合えば近隣だけでなく他エリアも検討対象になる。市で何か調査を行う際は、こうした世代や転入の背景も含めて調査すると今後の対策に役立つと思う。
委員長：	11ページのデータを年齢階層別に分析すると新たな発見があるかもしれない。また、多摩ニュータウン内移動や近居など、若い世代の動向も多角的に分析すると参考になる。今後のデータ分析に活かしたい。

- ・事務局より今後のスケジュールを説明
- ・市民委員より退任の挨拶

4 閉会