

多摩ニュータウン再生検討会議(第 1 回) 会議録要旨

開催日時	平成 25 年 7 月 22 日 (月) 午前 10 時 00 分～正午
開催場所	多摩市役所特別会議室
出席者	【委員】 (敬称略) 上野淳、西浦定継、葉袋奈美子、北川秀二、小野幹雄、加藤永、太田誠一、 寺門文夫、福田美香、永尾俊文 (欠席者：なし)
	【事務局】 多摩市企画政策部参事、多摩市都市整備部都市計画課長、東京都多摩ニュー タウン事業室長

議事日程

- 1 開会 事務局より開会
- 2 委嘱状交付 市長より各委員へ委嘱状交付・事務局より多摩市委員紹介・事務局自己紹介
- 3 市長挨拶
 - ・本会議参加者にお礼。
 - ・多摩ニュータウン第一次入居開始から 42 年が経過。
 - ・ニュータウン区域は多摩市面積の約 6 割を占める。
 - ・都、当時の公団等のご尽力により住宅都市としてめざましい発展を遂げた。
 - ・高水準な都市基盤・豊かなみどり・すばらしい住環境を備えた都市である。
 - ・課題として、少子高齢化、近隣センターでシャッターが下りているなど多々ある。
 - ・要介護率の認定率が 26 市の中で多摩市は最も低い。元気な高齢者が多いともいえる。
 - ・多摩のよこやまなどみどり豊かなまち、歩車道分離など安心・安全なまちなど、誇り得るまちづくりがされてきた。
 - ・今後も、住みたいまち、住みよいまちであり続けて行くため、本気でニュータウン再生に取り組んで行きたい。
 - ・多摩ニュータウンは、丘陵地帯を造成してつくってきたため山坂が多い、職住近接であまりないなど、都心への通勤・通学に便利な郊外型都市だけではないまちとして行くことも検討して行く。
 - ・多摩市では今『迫る老朽化！！どうする？公共施設』ということで、将来に渡って安心・安全に使用して頂くために、公共施設の適正配置の見直しを行っている。10 年後には築 30 年を越える公共施設が 80%になってしまう。公共施設の集約化等考えて頂くため、現在市民の皆さんに市民説明会を開催している。
 - ・本会議出席者へ感謝を申し上げます。今後皆様の英知を結集して、ニュータウン再生への道筋を示して頂けるようお願いしたい。

事務局より配布資料の確認、資料 1「多摩ニュータウン再生検討会議設置要綱」の説明、質疑なし。本会議の公開について、会議資料、会議要旨は委員名を伏せて、ホームページに概要を掲載する。

4 委員長の選任

- ・委員の互選により選任。推薦があり、上野委員に委員長をお願いすることに決定する。
- ・委員長挨拶 多摩ニュータウンはいわば郊外型住宅都市で、これは全国津々浦々にあり、わが国不変の課題と認識している。ここでの成果が、全国に発信していけるような会議にしていきたい。

5 職務代理者指名

- ・これより委員長進行。委員長より西浦委員を職務代理者に指名し、決定する。

6 議事

- ・事務局 (1)検討会議について、事務局より資料 2-1「多摩ニュータウン再生検討会議について」、資料 2-2「多摩ニュータウン再生検討会議の検討体制について」、資料 2-3「多摩ニュータウン再生検討会議のスケジュール(平成25年度)」により説明。
- ・事務局 (2)多摩ニュータウンの現状と課題 について事務局より資料 3-1「多摩ニュータウンの現状と課題」及び資料 3-2 とパワーポイントにより説明。

質疑

- ・〇〇委員 住宅だけではなく、広域の視点が必要ではないか。
- ・事務局 全体の中では、触れていず入れるべきであった。この後の各検討チームの説明で触れて行く。
- ・委員長 圏央道、リニア新幹線など、連関した都市がどういった発展を遂げるかという視点が重要であり、たいへん貴重な指摘である。本会議は平成27年度を目途に「再生方針」をまとめ、本年度はそのベースの「再生シナリオ」をとりまとめる。東京都の都市整備局で「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」をまとめたときに、単に多摩市だけの問題ではなく、東京都、URや市民、NPOが同じ立場で議論する場が必要ではないかということで、その時は円卓会議と称していたが、今年度は東京都・学識経験者・UR・市に参加頂いている。例えば来年度には市民、NPOなど多摩ニュータウンに関わる広範な方々が集って、多角的な議論する中から再生シナリオをかいていける。

議事

- ・事務局 (3)多摩ニュータウン再生に関する取組 について事務局より資料 4-1「多摩ニュータウン再生シナリオのイメージ」により説明。
- ・検討チーム 各リーダーより、資料 4-2「まち活性化(ソフト)検討チーム」(スクリーン使用)、資料 4-3「都市構造・広域課題検討チーム」(パワーポイント使用)、資料 4-4「団地建替え(ハード)検討チーム」により説明。

質疑

・委員長 もっと具体的なこういったことも検討してほしいとかの指示や要請も可能ですし、検討チームからあがってきた様々な作業結果について、さらにこんなことを検討してほしいなどの提案や指示を繰り返しながら、今年度シナリオ作成していきたい。

・〇〇委員 資料 4-3 広域課題、特に南多摩尾根幹線と周辺にある他の幹線道路あるいはインフラとの連携の中でどんなふうに位置付けるべきと考えているのか、どんな検討をされてきているのか知りたい。

基本のインフラを近隣住区を意識してつくっている中で、近隣住区論やめてしまつてうまく生活できるのだろうか。生活者の視点から考えたときにとても気になる。

資料 4-4 分譲住宅の建替えて、諏訪 2 丁目団地の建替えのように住戸を増やす方法というのは、現実的にはわかるけれど、次の建替えを見すえた建替え手法の提案を同時進行で考えなくてはいけない。そうすると、従来型の分譲だけではなく、新しい所有形態の提案を含めてやっていかないと建物の維持が難しいし、減築などを含めた将来メンテナンスのし易い空間をつくっていく。当時、鉄筋コンクリートの建物は 100 年もつと信じられていたが、実際はそうではなかった。今度は 100 年もたせる、あるいは 100 年もたないことを前提に考える。といったことも含めた検討をしていただけるのか。

資料 4-2 イベントなどソフト面、これが一番、目に見える成果が出やすいところで、みんながやる気が湧いてくる部分ではないかと思う。イベントや店舗のリニューアルをやって店舗が入っても続かない、続けるところをどう応援していくのか。

・委員長 次回までに、南多摩尾根幹線事業化計画の対策、シナリオなど資料整備させて頂きたい。リニア新幹線や圏央道など、連関する都市がどんなことを考えているのか、可能な限り資料を集めて検討をさせて頂きたい。

近隣住区論をやめてしまうのかについては、やや同感なところもあるが、ある意味これから高齢化していく中で、コンパクトシティをめざすためには、都市構造をどんなことを考えたらいいか、両者の問題提起だと思うので、これからの重要なテーマで、議論の焦点とさせて頂きたい。古くなったから建替えてしまえというのはあるが、今のストックを長寿命化させるとか、2戸を1戸にするなどリニューアルをしながら若い世代を呼び込むことを同時に考えていくというのは、非常に大事な視点だと思うので、そのこともしっかり受け止めたい。

・〇〇委員 住宅ストックの居住者の把握分析、新築マンションの分析を徹底してやる必要がある。広域との連携上、都心に働きに行くのか、周辺に働きに行くのかによって違ってくるのかの意味においても分析とか重要になってくる。そうすると、尾根幹線のところをどうするか、住宅との再編とかもある。公共施設の再配置もいずれ話を頂きたい。多摩ニュータウンを将来どうするか、広域的な連携の中でどうやっていくかを念頭に発言させて頂きたい。

- ・〇〇委員 多摩ニュータウンに期待することは、私が住みたくなるかどうかと、思っている。東京の一極集中というのは、しばらくは変わらないのではないかと考えると、ベッドタウンという位置付けはそう大きく変えられないのではないか。しばらく地方都市に住んで、戻ってきて、朝、南大沢の駅に降り立ったときに、住みたいと思った。それはなぜかという、「空気がいい」その良さをなくしたら、誰も住みたくないうちになってしまうと思う。それを維持できるのかどうかということが大きなことで、それを最大限享受できる暮らしであるかどうか。例えば、空気がよくても、地方都市のように車でしか移動できない社会になってしまうと、地方都市の中でも田舎の子ほど、外で遊べなくなってしまう。常に車でしか通学や友達の家に行くのも親に車で送り迎えしてもらうことになってしまう。それではニュータウンの良さはなんなんだろうということになってしまう。そうなってしまった地方都市を参考に反省を踏まえつつ、コンパクトシティという考え方もうまく活用しつつ、さりどて、あまり密集したビルを建てても、眺望上やビル風の問題などうれしくない。そういうことも含め検討して、いい住宅地として維持できることが大事かなと思う。
- ・〇〇委員 私は25年前に多摩ニュータウンに移り住んできたが、緑は多いし、道路は広いし、様々な公共施設があり、子供達も地元の小中学校をでて育ち、魅力のあるまちと感じて入ってきた。緑の多い環境の中で暮らすということは、変えられない価値を感じている。きっとずっと死ぬまで多摩ニュータウンの中で住みたいと思う。もっと若い人達に魅力を感じてもらって、いろんな世代の人達が交流できるまち、子供達がいきいきとして、その親も係わり、高齢者の方も係わるような、お祭りなど時々あって、みんなが元気になってというような、サイクルがこれまでであったような感じがする。そういういいところは是非今後も続けていって頂いて、多摩ニュータウンの中心である多摩市が、多摩ニュータウンを魅力ある部分でアピールしてくれば、多摩ニュータウン全体がまた人を呼び込めて、若い人達が流入する。高齢者の方達も、安心して例え病気になっても、介護が必要になっても、多摩ニュータウンは安心で、誰かが支援してくれる、助けてくれる、そして住み替えという形になったとしても、多摩ニュータウンの中で最後が迎えられる。こういう生活のサイクルというか、人生をここで終えることもできるんだという、みんなの憧れのようなまちになってくれるといいなと思い、東京都の大規模住宅団地再生ガイドラインに係わらせて頂き、このガイドラインをつくったことによって、全国の団地に共通する課題とか、今後の問題をどうやって取り組むかは網羅されていると思うので、あとこの中からどう多摩ニュータウン、多摩市にあった個々の問題点をどう処理していくか、あの時点でも課題とされていた円卓会議といものが、こういう形で現実化して、再生シナリオを示していければ、出発点になると思うし、中長期的なこと

はあると思うが、一日でも早く取り組んで、何かを発信していくことで、人が集まってくると思う。少しでも早く進めて行けたらと思う。

- ・委員長 住みたくなるまちにするにはどうするか。若い世代に戻ってきてもらうにはどうするか。あるいは、ずっと住み続けてもらうための、住み替え支援の仕組みをどうするか。諏訪2丁目団地の建替えてどんな人達がくるのか、そういうデータを目の前にして議論していきたい。廃校校舎を入れた公共施設のストックの見直しを、コンパクトシティの財産としてどうかしていくか、大変大きい重要なテーマだと思う。
- ・〇〇委員 人工的につくられた、整然としたインフラは財産になっていると思う。防災上も多摩ニュータウンは優位性があるといわれている。同じような住宅が同じように建ってしまって、同じような年代の方が入れ、子供が出て行かれ、どちらかという高齢の方が残られている、そういう状況があって、住宅もだんだん新しいものが出てきて、いろんな面で見劣りしてくる。それでも、乱開発しているところと比べれば全然違う。これは、東京都の財産として使わない手はないと思う。東京都は「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を策定した中で、「まちづくり」、「住機能」、「生活サービス」、「コミュニティ」とか各分野において、多摩ニュータウンのあり方について、幅広く検討することになっている。今後再生を検討する中で、「地域包括ケア」なども検討していったらどうかと考えている。また、テーマを決めて専門家の方に話をして頂くのもどうかと考える。例えば、「在宅医療」、「グループホーム」、「デイケア」、「訪問介護」など総合的に取り組んでおられる専門的な分野の先生にご意見を頂くなどして、まちづくりの中の一つの重要な要素として、幅広い団地再生の議論ができるものと考えている。
- ・委員長 貴重な提案を頂いたので、是非前向きに検討して行きたい。都市インフラは非常にしっかりしている、そのメリットをいかして再生していく、それは絶対できるはずだという、強い意志表明だと思う。地域包括の件は、高齢化し、孤立化し、孤独化するという、高齢者に対して、地域全体でどういうネットワークで見守るか、非常に大事な観点で、おそらく「まち活性化(ソフト)検討チーム」でも一つの大事なテーマになると思う。事務局と相談して、次回までにヒアリングさせて頂いたり、本会議に来て頂いて、意見交換をするということも考えたい。
- ・〇〇委員 団地の建替えについては、平成19年12月「特別行政法人整理合理化計画」という閣議決定を受けて、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」を策定した。内容はストックとして面積的には、52、53㎡程度でも、世帯人口が減っているので十分である。ただ階段室型の団地であったり、契約者の高齢化問題、間取りも今風でないなど、ニュータウンの人口が少し減っている話もあるが、URの団地も空家が少し増えている。当面10年間は、今現状あるストックをいかに有効活用して、社会的ニーズとしては高齢者、多摩ニュータウンは教育のインフラを含めて子

育て世代に受けがいい、そういった方向に舵をきっている。従ってハード的な話は具体にものはお示しできないが、長期的な視野に立てば、10年位先の話はある程度いえると思う。今ニュータウンをまわると、熟成したまちになっていて、こういったインフラをいかに活用していくかが大事だと思っている。また、ニュータウンというのがいつまでニュータウンというのかなと、思っている。そろそろニュータウンではなくて、当時日本の最先端であったが、再び日本の最先端の取組みができないか。ハード的な問題はあるかもしれないが、ソフト的な部分も含めて、当時憧れだったような魅力あるまちになるよう、貢献できればと考えている。

- ・ 委員長 ニュータウンという言葉をちょっと考え直してみましようか。行く行くは、この会議が発信するホームページみたいなものを、しっかりつくって、ここで議論していることとか、様々な取組み状況を発信していく上で、ホームページを整理したいと思っているが、そのときには、多摩ニュータウンという名前について、みんなが来たがる魅力あるまちみたいな、ネーミングを考えたホームページを目標につくりましよう。
- ・ ○○委員 多摩ニュータウンという名前を全部変えてしまうのではなく、多摩市内エリア分の愛称とかの認識でお願いしたい。
- ・ ○○委員 ブータンの国王がお見えになってから、幸福度というところに着目して、みんなが幸せを感じるまちをどうやってつくるのかという着眼点が提起されていると思う。どういうところで人間が幸福を感じるかという、「健康」、「多世代の方との交流」、「繋がり」こういった要素が、すごく重要だということが、ある程度の調査から分かってきている。そういった意味では、すばらしいインフラとプラスこういった要素、ソフトの部分になると思うが、これをうまく組み合わせることで、ニュータウンの魅力づくり、最先端の魅力づくりに繋がるのかなというところで、最後まで「終の棲家」として、安心していきいきと暮らせるまちというのは、多摩市の基本構想と重なるイメージで、そういった視点で専門家のお話も伺いながら、ここの中で、打ち出していければと考えている。
- ・ 委員長 ネーミングは大事ですから、是非考えましよう。多摩市総合計画にありましたよね。
- ・ ○○委員 「みんなが笑顔 いのちにぎわうまち 多摩」です。
- ・ 委員長 それに近い多摩ニュータウンの愛称を考えながら、発信していければと思う。今すぐできること、中期的にやっていくこと、30年後、40年後、50年後どうするのか、長期的なというふうに、時間軸を入れたシナリオが大事かなと思う。この会議が進行すれば、団地の建替えがすぐ進むわけではない。その間、高齢者支援、介護支援、住み替え支援、生涯学習活動支援とか、市だけでできることではないので、市民活動と一体となって、まちが活力ある動きがずっと続いて行くということを視野に入れながら、議論をさせて頂きたい。