

令和3年度 第2回多摩市ニュータウン再生推進会議 会議録

開催日時	令和3年11月11日(木) 14:30~16:30
開催場所	リンクフォレスト 3階研修室
出席者 (敬称略)	<p>【委員】 上野淳、西浦定継、松本真澄、中山衛、八嶋吉人、栗谷川哲雄、田代真琴、 領家正明、小野澤裕子、加藤岳洋、平野匡城、藤浪裕永、佐藤稔</p> <p>【専門委員】 仲岡一紀、沖田敏浩</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、住宅担当課長、ニュータウン再生担当課長</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 「席次」</p> <p>資料3 「多摩市ニュータウン再生推進会議(令和3年度第2回)スライド資料」</p> <p>参考資料「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の住民を対象とした住環境アンケートの結果概要」 「アンケート調査票」</p>
議事日程	<p>1 開会</p> <p>2 議事 (1) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討について (2) 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討について (3) 令和3年度のシンポジウム開催について</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉会</p>

1. 開会

事務局より開会

事務局： 定刻になりましたので、ただ今より令和3年度第2回多摩市ニュータウン再生推進会議を開催いたします。委員の皆様、本日はお忙しい中お集まりいただきましてまことにありがとうございます。本会議の進行を務めさせていただきます、多摩市企画課長の田島と申します。本年度第2回目となりますこの推進会議では、前回に引き続きまして愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画についての検討、さらに南多摩尾根幹線沿道の土地利用方針に関する検討、この2つのテーマの検討を進めまして、次回の第3回目の会におきまして、草案の作成まで行って参りたいと考えてございます。なお、前回に引き続きまして、この2つのテーマについて、各委員の皆様にご意見、ご提案を頂戴いたしまして、活発なご議論を頂ければと考えてございます。上野委員長始めまして、委員の皆様とともに考え、この多摩市ニュータウン再生推進会議での議論が実りあるものにしてまいりたいと考えてございますので、ご協力よろしくお願ひ申し上げます。それでは配布資料の確認をさせていただければと思います。お手元に資料お配りしてございますので、順を追いまして確認をお願いいたします。資料1がこの会議の専門委員の皆様の名簿です。資料2が席次、資料3が今回の令和3年度の2回目の会議のスライド資料です。参考資料といたしまして、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の住民を対象とした住環境アンケートの結果概要とアンケートの調査票をお配りしてございます。資料については過不足等ございませんでしょうか。それでは続きまして公開等の扱いについて確認をさせていただければと思います。

この会議は原則公開となっております。本日ご議論いただきます委員の皆様が発言につきましては、ご了解をいただいたのちに、お名前を出さない形で後日HPにて議事録を掲載させていただきますので、ご了承ください。また、これまで新型コロナウイルス感染拡大予防といたしまして、傍聴者はなしで開催していましたが、今回につきましては感染者数が格段に減少していることを踏まえまして、傍聴者数を限定して開催することとさせていただきます。傍聴者の皆様におかれましても、マスクを着用し、飲み物等につきましては室外等でお取りください。

なお本日の会議につきまして、東京都住宅政策本部の飯塚委員、また専門員専門委員の小田急電鉄の鈴木委員から欠席の連絡をいただいております。また、東京都都市整備局の田代委員につきましては、遅れて参加するご連絡をいただいております。本日につきましては欠席のご連絡をいただいている方は2名ということで、設置要綱第6条3項の規定に基づきまして、過半数の出席は頂いておりますので、開催が成立します。それでは以降の進行につきましては上野委員長にお願いしたいと思います。

上野委員長： それではどうぞよろしくお願ひいたします。忌憚なく色々なご意見を賜ればと思っております。今日は議事が3個用意されております。まず愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画でございます。特にリーディングプロジェクトについて、色々な意見をご示唆いただけると助かります。それではまず事務局から説明をよろしくお願ひします。

2. 議事

(1) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討について

事務局より資料説明 (以下、特筆なき限りページ番号は資料3のページを示す)

事務局： お手元に配付の資料3のスライド資料をご覧ください。P2は本日の議事でございます。

議事1の「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討」は、P1からP31です。P3をご覧ください。まず、前回での推進会議でのご意見を踏まえたプロジェクトの方向性を示しました。合わせて、住環境アンケート結果の概要の説明をさせていただきます。アンケートを踏まえたリーディングプロジェクト案のご議論をいただきたいと考えています。

P4をご覧ください。ここでは、ゾーニングについてのご意見と検討の方向性を示しています。ゾーニングのご意見としては、「人口減少や交通の便が悪いことをプラスに捉え、公園化を図るなど、ゆとりある住環境を形成し、地区の質的な向上を図る方向性もあるのではないか。」といったご意見や、右下の図にお示ししておりますが、「立地特性が地区によって異なることから、地区特性に合わせた活用方法の模索が必要。」などのご意見を頂きました。そのため、地区の立地・住宅性能等を考慮し、土地利用転換も見据えたゾーニングの修正を行うこととして、プロジェクトの方向性を示させていただきました。

次にP5をご覧ください。住宅ストックに関するご意見とプロジェクトの方向性です。

「良質な住宅ストックを持つ地区では、住宅のリノベーション等のプロジェクトができれば、モデル的な地区になるのではないか。」といったご意見や「旧耐震マンション再生についても、供給年代に応じた検討が必要ではないか。」「住宅の長寿命化に際しては、ゼロエミッションの視点を持つことは、地区の魅力向上に資する。」などのご意見を頂戴しました。そのため、プロジェクトの方向性は、1つ目として、「地区内の良質な住宅ストックについては、リノベーション等により、付加価値をつける」、2つ目として、「旧耐震分譲マンション等については、引き続き支援方を検討する」の2つを掲げさせていただきました。

P6をご覧ください。ここでは、移動・近隣センターについてのご意見と方向性です。

「高齢者のラストワンマイルの生活支援やシェアサイクル等、地域課題とリンクした活用が必要」などのご意見がありました。また、近隣センターについては、「民間事業者と意見交換ができるプラットフォームの形成は効果的な活性化につながる」、「アクティブシニアや若い起業家の業務・就労の場として活用する」などのご意見がありました。

リーディングPJの方向性としては、居住者目線で課題を抽出するため、「住環境アンケート」を実施して、検討を進めることとしました。

P7をご覧ください。住環境アンケートの概要です。

アンケートは資料のP4に記載した立地特性により区分した7つのエリアに対して、2000件を人口按分して配布しました。回収率は35%でした。分析にあたっては、若年層、中年層、前期高齢、後期高齢の4区分で分析しました。アンケート集計及び調査票は参考として添付しておりますので、後ほどご確認ください。

P8をご覧ください。住環境・住宅についてのアンケート結果のまとめとなります。

住環境としては、90%の方が「自然環境の豊かさ」に満足し、70%の方は「住宅環境」に満足

しています。

分譲集合住宅では、「住宅の広さ」で60%、「住宅設備」で70%の方が満足傾向であるのに対し、「換気・断熱」及び「バリアフリー」は40%が不満傾向にありました。若年層では、「住宅設備」についても、40%が不満傾向にありました。

定住意向では、若年層では60%に留まり、中年層以上の世代よりは低い結果となっており、これは、将来のライフステージの変化、住宅に対する不満や住宅のランクアップを目指していることの現れと考えられます。

また、UR賃貸住宅の多い貝取3～5丁目、豊ヶ丘4～6丁目で「今後、移転も検討」が多い状況です。

P9をご覧ください。移動・買い物・近隣センターについてです。

日用品の買い物は、67%の方が駅周辺を利用しているという結果でした。60%以上の方は近隣センターを利用していない状況です。近隣センターへの要望としては、魅力的な商品、サービスを望む声が多く、また飲食店やカフェなどの要望も高く、居場所的な利用を望む方も多いことがわかりました。

P10をご覧ください。公園・緑道・将来についてのご意見です。

現状利用は近所の公園の利用が多く、散歩等の利用が主です。「座れる場所の少なさ」、「安心して使えるトイレないこと」が挙げられます。若年層では、「子どもの利用」「安全・安心」への要望が強く、「イベントやキッチンカーの出店」のように、従来と異なる新たな公園活用にも一定の期待が示されています。歩行者専用道路等についても、緑への評価は高いものの、高齢者からは、「坂道、階段」「夜間の移動が不安」、若年層では「緑により見通しが悪い」、「自転車と歩行者が交錯する」など安全・安心の面に着目した回答が多く寄せられました。

P11をご覧ください。この地域の再生の目標を「多摩ニュータウンの多彩な魅力を引き出し発信するクリエイションエリア」として仮置きしました。

これは、2040年を見据えながら、「地区の特徴である多彩で良質な住宅ストック」及び「緑豊かな屋外空間」といった魅力の向上を図り、若年層の定住・誘引を目指すこと。あわせて、新たなニーズを地域で掘り起こして、短期的な取り組みを積み重ねることで、流動的な社会変化に柔軟に対応しつつ、持続的なまちの魅力づくりを目指すことを目標として掲げました。

P12は再生の戦略のイメージとして、時間軸とエリアの価値向上のプロセスを図示化したものです。短期的、ソフト的な取り組みを繰り返していくことによって、多様化する社会変化に対応し、エリアの価値を向上させていくという考え方を示しています。

P13は目標案を実現するための都市構造骨子として、ゾーニング、拠点、ネットワークのほかソフトについて記載しております。

愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等は、先にまちづくり計画の検討を行った諏訪・永山地区とは異なり、駅拠点のような機能の集積を目指す大きな拠点がなく、駅からも比較的距離がある地区であることや愛宕地区を除いて、諏訪・永山地区の都営住宅、UR賃貸住宅の建替え等のよう

な大きなハード整備もすぐに着手される予定はない地区となっています。一方、初期入居地区と異なるスペックの高い住宅ストックや、歩きやすい南北の遊歩道、公園が存在し、既存ストックのポテンシャルは高いエリアとなっています。この両地区の違いから、本地区のまちづくりにおいては、諏訪・永山地区とは異なるアプローチが必要であると考えており、より既存ストックを活かす考え方、それらの魅力を引き出すソフトの取組み、ソフトの取組みから地域の魅力を高め、それを将来のハードの整備に繋げてくという考え方を重視していくことを掲げています。

P14 では、ゾーニングについて考え方をまとめたものです。ゾーニングは、「駅近接ゾーン」、「沿道型商業業務ゾーン」、「環境配慮型ゆとり住宅地ゾーン」、「環境配慮型再生ゾーン」、「尾根幹線沿道ゾーン」の5つのゾーニングを掲げています。ゾーニングは、全体計画の駅距離で捉えるゾーニングの考え方を踏まえつつ、住宅供給年代を意識して設定しております。

P15 は拠点の考え方です。拠点については、「沿道型地域拠点」、「生活支援拠点」、「緑の拠点」、「小さな拠点」、「尾根幹線沿道型拠点」を掲げ、今後、リーディングプロジェクトによる、実証実験を踏まえ、個々の拠点の活性化を図ることを想定しております。また、「医療・福祉拠点」、「公共公益拠点」は既存拠点の活用を想定しております。

P16 はネットワークの考え方です。ネットワークでは、既存のバスネットワークを生かした広域交通拠点の利便性維持、多様なモビリティの活用による場所の特性に応じた移動円滑化、緑道のネットワークを生かしたウォーカブルなまちづくりの推進を掲げ、「南多摩尾根幹線道路」、「幹線道路」、「遊歩道・コミュニティループ」、「身近な緑道」、「モビリティスポット」を設定しております。

P17 をご覧下さい。昨年度の現況調査及び今回の住環境アンケートを踏まえ、7つのリーディングプロジェクトを提案させていただきます。

拠点・ネットワークについては、3つ提案させていただきます。1つ目は、「近隣センター活性化」です。近隣センターを利用状況と「飲食、喫茶」などの要望を踏まえ、居場所としての機能を高めること主眼としました。2つ目は「公園・緑道活用」です。現況の公園のニーズと既存のネットワークを活用した、ウォーカブルなまちづくりを推進することを主眼としました。3つ目は、高低差の解消の要望が高いことを踏まえ、場所や利用者の特性に応じた移動の円滑化を図ることを主眼とした「次世代モビリティ活用」を掲げました。この3つのリーディングプロジェクトの実現を図るためには、近隣センターを中心に周辺の緑豊かな公園・緑道を活かして、エリアとして連携した取り組みが必要と考えています。

次にゾーニングでは、「地区内の住宅の価値向上につなげる」3つのリーディングプロジェクトを提案させていただきます。1つ目は良好な「住宅ストックの活用」です。良質な住宅ストックをリノベーションするなど、一層の住環境の向上を主眼としています。2つ目は「分譲住宅再生」です。旧耐震の分譲団地などの建替えのための支援の充実を主眼としています。3つ目は、「公的賃貸住宅の再生」を掲げ、バリアフリーなどの居住環境の改善と建替えに伴う創出用地の活用による地域の活性化を主眼としています。

「尾根幹線沿道開発」のリーディングプロジェクトとしては、尾根幹線のポテンシャルを活かした土地利用を図ることを主眼としました。

各リーディングプロジェクトの概要についてです。P18をご覧ください。

近隣センター活性化について住環境アンケートの回答をもとに現況と課題を整理して、リーディングプロジェクトの方向性を示したものになります。

P19をご覧ください。これらを踏まえ、近隣センター活性化のイメージとして、短期的には、「空き店舗」「空きスペース」等を活用して、新たな機能の活用についての実証実験を繰り返し、近隣センターの新たな魅力を創出していきます。具体的な事例としては、下の写真のような、店舗の軒先をレンタルした「チャレンジショップ」やイベントの開催を通じて居場所としてのニーズを発掘していくこと、店舗軒先を休憩スポットとして活用していくことなどを挙げさせていただいております。長期的には、実証実験で掘り起こした魅力やニーズを基に、生活支援拠点などの在り方を模索していきます。また、愛宕地区については、貝取・豊ヶ丘地区等と違い、公的賃貸住宅の建替えが進んでいることから、今後の人口動態等の環境変化に応じた対応が必要になると考えられます。

P20をご覧ください。公園・緑道活用のリーディングプロジェクトについてです。

当該エリアは、公園、遊歩道等の屋外空間が充実し、自然環境の豊かさについては、90%が評価している一方、都市基盤の老朽化も進行しています。

また、健康志向等を背景に、ウォーカブルなまちづくりや、屋外空間の活用増進や、イベントやキッチンカーの出店等の、従来の利用方法と異なる公共空間の活用方法が期待され始めています。

P21をご覧ください。このことを踏まえ、短期的な取り組みとしては、公園や緑道における散歩しやすい環境の整備や従来の利用方法とは異なる公共空間の活用に向けたプレイスメイキングによる実証実験を行っていくことを掲げています。具体的にはキッチンカーやベンチ・テーブル等によるサードプレイスを創出することなどを掲げ、民間事業者と連携した実証実験を行い、活用の幅を広げる試みの実施などを提案させていただいております。長期的な取り組みとしては、団地の改修や建替えにあわせて、将来的には公園等の改修やバリアフリー化を図り、ウォーカブルなまちづくりとして、緑豊かで心地よいランニングコースや安全・清潔な休憩スポットの配置を進め、健康増進に寄与していくことを提案させていただきました。

P22の次世代モビリティ活用プロジェクトをご覧ください。

本地域は駅間に位置していますが、それをカバーするように既存の路線バス網は充実しています。年代別にみると高齢者はバス停までの高低差についての不満が意見として多く、若年層では、歩行や自転車による駅へ移動が多いのか、駅までの距離や駐輪スペースが少ないなどの意見が出されています。地区別では、豊ヶ丘地区からは移動に関する課題をあまり感じていないとの結果となっています。これは、多摩センター行きのバス便が比較的に頻繁に

あることが関係すると考えられます。

P23 です。そこで、リーディングプロジェクトの方向性としては、短期的な取り組みとして既存交通網との連携をしつつ、次世代モビリティなどによる移動円滑化の効果の検証を行うことなどを掲げています。具体的には、高齢者を対象としたラストワンマイルの課題解消として、最寄りの近隣センターを拠点にして、日常の買い物やバス停までの移動を支援するためグリーンスローモビリティやパーソナルモビリティの活用により、既存のバスへの乗り換え環境を改善するなどを提案させていただきました。また、比較的若年層世代が多く居住する、区画整理エリアでは、電動キックボードや電動自転車のシェアサービスによる移動について検討を進めながら、長期的には次世代モビリティの効果的な運用を図ることとしました。

次に P24 をご覧ください。

これまで、近隣センター、公園・緑道、そして、次世代モビリティをリーディングプロジェクトとして活用方法等を述べてきましたが、取り組みの第1歩としては、これらを有機的に機能させることが大切と考えます。提案としては、スーパーマーケットもあり、比較的使用の多い近隣センターである貝取・豊ヶ丘名店街を拠点に、近隣センターの新たな活用方法、公園・緑道でのマルシェやキッチンカーの出店イベントや、お住まいからこれらを結ぶグリーンスローモビリティの運行の実証実験を組み合わせで行うものです。この取り組みは、それぞれの課題解決の方策を面として実施することにより、エリア全体の価値向上につながるものであり、一つのモデルとして他地域への波及効果を想定するものです。

P25 をご覧ください。ここでは、地区内の住宅の価値向上につながることを目標に、3つのリーディングプロジェクトを提案します。

この地区は、比較的に新しい質の高い分譲住宅ストックが立地している一方、旧耐震のマンションも複数存在すること、また、将来的な不安要素として、所有者の高齢化に伴う、財産の管理、相続の問題等により、住宅の管理不全等が考えられます。そのため家族後見人や相続の相談などの充実も課題と考えています。そのため、リーディングプロジェクトでは、1) 良質な住宅ストックをリノベーションし、次の世代へ循環していくこと、2) 旧耐震の分譲住宅の改修・建替えの支援、3) 公的賃貸住宅の更新 を掲げました。

P26 をご覧ください。既存ストック活用の考え方です。

アンケートでは、若年層では、ライフステージあわせ、また、より良い住宅への転居希望が一定割合あり、「換気・断熱」「住宅設備」について課題を感じている方も一定数いらっしゃいます。そのため、若年層に訴求する住戸リノベーションを行い、住宅ストックの活用を図るとともに、将来的には、中古住宅市場の活性化につながる仕組み・体制づくりを推進していくものです。

P27 をご覧ください。

市内不動産の買取再販の実例を上げさせていただきました。住宅ストックを買い取り、スケルトンでリノベーションを掛けて、再販している事例です。当該不動産事業者へのヒアリン

グでは、カップル向けの物件流通は賃貸分譲共に活発とのことで、ニュータウン育ちの若年層からの相談も多いとのことですが、魅力的な物件が少ないとか、新築物件に価格的に手が届かない理由などで、他市に流れている印象があるとのこと。そのため、リノベーションにより住戸の価値を高めることにより、若年層の定住促進につなげていくことも踏まえてリーディングプロジェクトの検討を行いました。

P28 をご覧ください。民間事業者と連携した若年世代に訴求する買取再販事業のモデル事業化を進めるとともに、建築家や大学生等とのコラボレーションした住戸リノベーションや企画住戸の検討によるモデル住戸の実証実験などのプロジェクトを提案するものです。また、将来的な分譲資産の管理や処分・相続等の相談セミナーの実施も事業者と連携して実施することも必要と考えています。

次に P29 をご覧ください。分譲住宅の再生に関してのリーディングプロジェクトです。地区内の旧耐震マンションに対しては、耐震や老朽化等の課題への対応のための支援メニューの充実を図ることとしました。特に方向性としては、敷地の売却、敷地分割を含めた再生メニューの検討、周辺環境の改善や公的賃貸住宅と連携した事業チームの検討などを上げさせていたがきました。今後、管理組合へのアンケートも予定しています。アンケートも踏まえた検討をしていきます。

次に P30 をご覧ください。

公的賃貸住宅の改修や建替えについては、諏訪・永山地区と同様に、バリアフリーなどの居住環境の改善を図るとともに、建替えによる創出用地の活用をすることにより、地域の活性化を図ることとしました。

意見交換等

上野委員長： 大変内容がたくさんありまして、やや盛り込みすぎかもしれません。このうちどれか一つだけでも実現したら大したことだと思います。

愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の、特にリーディングプロジェクトについて、ご意見あるいはご示唆、あるいは可能性について様々な観点からご意見を言っていただきたいと思います。どなたからでも結構ですが、いかがでしょうか。

●●委員： リーディングプロジェクトの前にご確認をさせていただきたいのですが、P11 のクリエイションという言葉の定義がわからなかったので教えていただきたいと思ったのが一点です。リーディングプロジェクトの事で気になっているのは、P25 の地区内の住宅の価値向上に繋げるプロジェクトというところで、既存ストックの活用とうたわれています。既存ストックと言われているものは、今所有されている方たちがいる住宅が対象となるので、ここは P27 で例えば鶴牧などでは買取再販事業というのが出ていますよと。古い地区でもいかに買い取ってもらったときに高く売れるかということ結構住民の方たちは考えていると思っておりますが、すでに持たれている方たちに対してどうアプローチしていったストック活用につなげていくのかという流れを、それなりに詰めていかないと、実現は難しいと感じています。P28 の実証実験などいろいろありますが、実験はあくまで実験であって、モデルを提示したとし

でも、実際にそのような行動をされる方は、すでに住宅を持たれている方やそれにかかわる工務店の方たちだと思います。そこに対してこの行政としてどのようなアプローチで支援していくのか、道筋をそれなりに明確に立てていかないといけないのではと感じました。

上野委員長： 最初のクリエイションの定義や内容について事務局説明してください。

事務局： この地区では様々な社会実験等を積み重ねていきながら、まちづくり・社会創造を、ある意味でクリエイションしていく、または新たな価値を作っていくという意味で、仮のタイトルを入れさせていただいたものです。

上野委員長： 色々な試みだそうですね。既存ストックの活用、特に P27 の買取り再販事業等については、行政が住宅の保有者にどのような働きかけをしていくかがキーではないかというご指摘ですが、これは誠にごもつともです。何かこれについてコメントはありますか。

事務局： ただ今いただきましたご意見、お話にあります通り、肝になる所は我々行政の方になってくるかと思えます。まずは今お抱えになっている住宅の処分や、今の生活から例えば転居をなさりたいとかいろいろ住み替えを考えていらっしゃる方のニーズを把握しつつ、逆にそこに空いたストック、これが新しい人たちに入ってもらえるような試みが必要になってくると思えます。そこにつなげていくためには、諏訪・永山のまちづくり計画でリーディングプロジェクトに関わる住み替え・居住支援協議会と同じような役割が行政の方でも必要ではないかと考えております。

上野委員長： ●●委員のご指摘は非常に貴重なご指摘で、このような時にどのようなコーディネート機能を持たせて市が参画するかということについては、これから色々な意味で試行錯誤があるのだろうと思えます。その他ご意見ご質問いかがでしょうか。では●●委員お願いします。

●●委員： 情報提供、情報共有になるかと思うのですが、市内の不動産市況について若干耳にするのですが、駅前のあまり大きくない新築も含め、非常に活況で、作っているうちから完売になっていくような状況になっていたり、地元の不動産事業者からの情報発信ですが、物件によりませんが供給が追いつかないという話もされていたりするようです。コロナ禍の中で少し広い住宅が欲しいだとか、都心では住宅が高額で取得できないけれども、多摩に広い住宅が取得できるという話もあるので、そういった意味では基本的には商品性の高い物件などには、手を伸ばす人が非常に多いという流れになってきています。ただ、●●委員も仰っていますが、どのようにコーディネートしていくか、今お住まいの方がそのような循環の方へ回されるかが課題だと思っています。今日ご出席の皆様の中で公的住宅を担当されている方におかれましても、これらの点について、供給の視点で何らかの工夫をしていただければかご意見いただき、ちょうど良いタイミングでもあるかと思うので、今日この場で流れが出来ればリーディングプロジェクトにつながるのかなと思っています。

上野委員長： 団地丸ごと建替えということはさておいて、それをされながら住宅のリノベーションでまちを更新していく、長寿命化していく、かつ、新しい年齢層を多摩ニュータウンに入れるということも一つの大きい方向性です。

その他ご意見ご質問いかがでしょうか。それでは●●委員お願いします。

●●委員： 近隣センター関連のリーディングプロジェクトの中で近隣センターの考え方ということで P18、P19 で色々と事例を交えてご紹介をいただいておりますが、この中でご紹介いただいているランタンフェスティバルは好評なイベントで、今年もおかげさまで1週間に1万人ほど来られました。このような短期的、暫定的な企画もスモールスタートという意味では大事だと

思いますが、そのような賑わいを継続的に維持していくためには、長期的な視点がより大事なのではないかと考えていて、P18の右下のところに、長期的な視点ということで、「利用ニーズを踏まえ将来的な更新時期を見据えた近隣センターの再生のあり方について拠点等も含め検討」と書いてあるが、そのようなハコモノ的の視点も大事だとは思いますが、コアというかセンターピンが本当にそこなのかと思っています。たまたまP19に、洋光台の団地のマルシェを暫定的なイベントとしてご紹介をいただいておりますが、この団地ではこの他にもいろいろイベントごとをしていて、一方で実はそこにはかなりのエネルギー、人、金、時間をつぎ込んでいて、洋光台では特に人、地元の担い手さんにはかなり恵まれて実現できているということが正直な意見です。地元愛が強いのはもちろんなのですが、自分たちで何とか地域の賑わいを取り戻していこうという意欲やアイデアをお持ちの方がいらっしゃって、そのようにいわば意識高い系の方に活躍してもらう場であるとか、きっかけを与えてあげて、自分事として取り組んでいただくということが、実は団地も含めて、地域の底上げのために大事なのではないかと考えています。多摩ニュータウンには市民委員の方々も含め、実はそういった方々が潜在的にたくさんいらっしゃるんじゃないかなと思っています。実際、貝取・豊ヶ丘ではないですが、別のエリアの団地で商業を営んでいる商店会の方々などの話を聞くと、どこか活動拠点のようなものがあると色々なことを考えられるんだけどな、というようなことを仰る方もいるようです。何かきっかけや、活躍してもらえる場があれば、スタジオメガネさんのようなとんがった方々が他にも出てきてくれるのではないかと考えています。資料でも居場所というような言葉が使われていますが、物理的な箱のようなものだけではなく、原資なども含めて活躍・継続してもらうための仕掛けづくりがあると良いのではないかと考えています。松山の銀天街の事例が紹介されていますが、多摩市でそのような仕組みを作るのであれば、この場ではなくプラットフォームで行う検討かもしれませんが、実装方法や継続方法も含め、議論を深めていただければ良いのではないかと考えている所です。

上野委員長： 貴重なご指摘だと思います。ハードウェアだけではなく、こうしたイベントや再生に向けた動きを支える多様な階層の人材、マンパワーが必要だというのは確かにそうなので、そういった組織を支援していくという視点も忘れないようにしていきたいと思っています。

市民委員の●●委員や●●委員、そういった多摩市のマンパワーについては何か思っておられることはありませんでしょうか。それに限らず自由にご発言いただきたいのですがいかがでしょうか。まず●●委員から。

●●委員： 貝取・豊ヶ丘以外の地域でもそのような活動をされている方がいるのではないかという話ですが、鶴牧商店街では、以前は毎月一回鶴牧マルシェをやっていましたが、継続が難しく、最近はお休みしていると聞いています。個人だけの力ではなく、継続できるような、何か支えがあれば良かったのではないかと考えています。私は設計事務所をしているので、建築関係の仲間と、多摩市のアイクリニックさんと一緒に勉強会をしています。どうにか高齢者住宅を建築士と病院側で上手く改修したりできないかと月一回勉強会をしています。実践する場がないのが現実です。色々と勉強や、取り組みをされている市民の方はたくさんいらっしゃると思いますが、それをどう繋いでいけば良いのか分からない、という方もたくさんいるのではないかと感じています。

上野委員長： 大変貴重なご指摘です。●●委員は何かございますか。

●●委員： 継続性が大事なのだらうと思っています。今、●●委員が言われたようなことですが、ニュ

ータウンが出来て 50 年経って、NPO などに参加されている 50 代、60 代の女性がこのエリアには多い。私もその方々に関わることがありますが、すごいパワーを持っていると思います。その方がおっしゃられたことですが、私たちの世代はグループ、チームを組んで活動したり NPO を作って活動をしたりしてきたが、今の若い世代は個人個人でできるという話を聞きました。色々な SNS などのツールがあり、活動ができる半面、●●委員が言っていたように、なかなかつながらない時もあるようです。点と点がつながって線になり、それが面になるような活動があれば良いと思っています。先ほど●●委員からスタジオメガネの話もできましたが、ランタンフェスティバルも人がたくさん来ており、見ていてすごいと思うので、この規模でなくてもよいですが、常にある程度の人が集まる継続性が作っていただけると良いと思います。

住環境の件では、定住して下さる方をメインに考えるのだと思いますが、今後の生活や社会情勢を考えたときに、関係人口といった、必ずしも定住しなくても地域に関わってくださる方も大事なのではないかと思います。これから二拠点、多拠点で生活する方も増えてくると思いますので、定住が一番でしょうが、二拠点、多拠点の拠点の一つとして多摩市が選ばれると良いのではないかと思います。

上野委員長： 貴重なご意見で全く同感です。ほかにご意見、ご質問ありますでしょうか。●●委員どうぞ。

●●委員： モビリティ活用プロジェクトについて、地域の移動ネットワークの向上プロジェクトという位置付けだと理解しています。次世代のモビリティを目指していくという方向性は当然だと思いますが、その一つ手前で、既存の交通ネットワークを改良・改善していく取組みが、直近にあると良いのではないかと思います。アンケート結果を細かく見ていると、例えばバスが不便だということが書かれているものの、駅から遠い地区の住民は、意外とバスが不便と感じていないようです。バスに乗ることの抵抗を減らすような方策だとか、他のタクシー、コミュニティバス、自家用車などを上手くつなげていくことが直近の現実的な取組みだろうと思いますので、そのようなことも考慮しつつ、ご検討いただきたいです。

上野委員長： 愛宕・貝取・豊ヶ丘等地区は、諏訪・永山・落合などに比べ、特にモビリティが重要な課題になる地域だと思いますので、その辺りをよく心得てプロジェクトを進めていきたいと思います。

その他いかがでしょうか。●●委員どうぞ。

●●委員： 特に近隣センターなどの拠点については、豊ヶ丘や貝取のスーパー、名店街などを中心に、実験的に進めて行くのだと思いますが、私どもの課題をご紹介させていただきます。愛宕の近隣センターは、残念ながら徒歩 10 分ぐらいのところにショッピングセンターが出来たり、あるいは道路との接道条件が厳しい立地条件などから、スーパーが撤退しているという状況です。そこで我々は商店街、地域、住宅をどのように活性化していくのが課題になっていて、空き店舗を住民のご意見等を踏まえてコミュニティスペースに転用したり、あるいは事業者を募ってコミュニティイベントを開催したり、居住者に生活支援を行う事業者を公募・選定するなどして、準備を進めているところです。そこで、リーディングプロジェクトの中で豊ヶ丘・貝取をチャレンジエリアとして進めていく場合は、他のエリアでも波及できるものがあれば良いと思います。私どもとしましては、場所の提供など色々ご協力出来ると思いますので、ぜひ一緒に進めていければと思います。

もう一点は、資料にも記載があるとおり、このエリアは緑や自然環境の評価が非常に高く、

そこをエリア全体の中でどのように高めていくかが重要な課題だと思います。実際に歩いてみると、広い整備された公園があり、それが緑道や遊歩道で結ばれていて、貴重な資源だと思う一方で、スケールが大きく、なかなか気軽に立ち寄れる場所がないとも感じます。商業的な拠点が近隣センターに集中しているので、飲食をしながら立ち寄れるサードプレイスのような場所があれば、より地域の魅力が高まると思います。自然を感じながら散歩が出来、気軽に休めるような環境も地域全体の中では重要だと思いますので、その点についても検討を進めていただければと思います。

上野委員長： 貝取・豊ヶ丘の緑道、公園のネットワークはかなり優れていて、私も良く歩きますが、ご指摘のように、時々、休みたい、ジュースを買いたいなど思うことがあります。その点では緑道ネットワークの手入れのようなことは大変重要になってくるかもしれません。また、多摩ニュータウン以外の方々に、こんな素敵な魅力がありますということアピールして、ここに人々を呼び込む力になってくれることが大事だと思います。その他ご質問・ご意見はいかがですか。それでは●●委員お願いします。

●●委員： アンケート結果を踏まえた様々なリーディングプロジェクトについて、地域の活性化や居場所の創出、ゼロエミッション、イノベーションの創出につながるような効果的な取組みになると思います。数多くありますが、ぜひ一ヶ所でも二ヶ所でも効果的に出来ればと思いますし、そのような方向で進められればと思います。この会議のメンバーの中には、団地の再生におけるそのような取組みをされている住宅政策本部、UR、JKKの方がいらっしゃる、私が紹介するのも僭越ですが、様々な魅力的な取組みをされていますし、現場を抱えながらも事業としても上手く取り組んでいるところです。

例えば都営住宅では八王子の長房団地を始め、新たな創出用地などに居場所や交流、生活支援施設の整備などもしています。

URは様々な大規模なリノベーションの実績などもあり、現地を見て感心したのは多摩平団地の中の既存ストックを活用してリノベーション住棟に若い方に住んでもらったり、最近はそのうちの一棟はクリエイターの方に住んでもらったりもしています。

JKKは千歳烏山の団地を拝見しましたが、民間活用で多世代交流施設、コミュニティカフェを整備し、年間を通して特に若い方がたくさん来るような効果的な活動をしていると聞いています。三者がそろって取り組むことはなかなか他の地域ではできないので、団地再生の良い実験の機会になると思います。幅広く議論していただき、三者がそろってノウハウを持ち寄り、一緒に進められる取組みになれば良いと思います。

モビリティの話も非常に大事です。この地区だけでなく、多摩ニュータウン全体の課題を解決するようなものになればよいと思います。本会議には交通事業者も参加していて、まさしくプラットフォームの素地がありますので、ぜひ連携して進めて欲しいと感じました。

上野委員長： おっしゃる通りだと思います。その他ご意見いかがでしょうか。では、ふり返って時間がありませんでしたらご意見を賜ります。

(2) 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討について

事務局より資料説明

事務局： IIの南多摩尾根幹線の土地利用方針の検討とIIIの多摩NT再生共創プラットフォーム(案)についての説明をいたします。スライド資料はP32からP52になります。

それでは、P33 をご覧ください。前回の再生推進会議での検討にあたっての主なご意見です。

- ・多摩市ならではの多摩ニュータウンの特色を出していく必要があるのでは。
- ・若者など具体的なターゲットを想定した検討が有効ではないか。
- ・職住近接の観点から、市内で生活し、仕事をし、コミュニケーションを促進するような土地利用を考える視点や、沿道土地利用を通じて、昼間人口の増加を図り、市全体が活性化できる取組みの視点も大事なのではないか。
- ・ゼロエMISSIONの観点のからの議論も必要。

といったご意見をいただきました。

また、検討のための取組みとして、

- ・土地利用の実現可能性について、デベロッパーなどの企業や、イノベーションに対する関心もヒアリングする必要がある。
- ・旧南永山小学校跡地については、市からコンセプトを示し、民間に提案を求めるような取組が必要ではないか。

といったご意見をいただきました。

さらに検討の方向性としては、

- ・検討エリアが広いため、導入機能は例示などにとどめ、あまり絞りすぎない方がよい。

とのご意見もございました。

P34 をご覧ください。前回の再生推進会議の意見等を踏まえ、社会的背景、上位計画等の整理、土地利用の理念、土地利用の方針について一部修正し、全体構成を見直しました。5の新たな土地利用を誘導する戦略と6の推進の仕組みづくりについては次回の再生推進会議でお示ししたいと考えております。

P35 をご覧ください。社会的背景については、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画での次世代モビリティの活用の記述を踏まえ、住宅地や駅とのネットワークの観点から、新たなモビリティサービスの推進を追加しました。また、ゼロエMISSION等の観点から、脱炭素社会・SDGSの実現についての記載を追加しました。

P36 をご覧ください。上位計画の整理です。

多摩市ニュータウン再生方針をベースに手を加えさせていただき、賑わい・雇用創出・イノベーションはこちらに記載いたしました。あわせて、若者・子育て世代の流入促進を強調させていただきました。

P37 をご覧ください。左側に課題、右側に魅力・ポテンシャルを記載しました。

ポテンシャルとしては、「自然環境の豊かさ」「子育てをしやすい住環境や職住近接の可能性」、「リニアを含めた広域交通網整備とイノベーション創出の動き」、「優れた防災性と良好な都市基盤」などをポテンシャルとして示させていただきました。これらを踏まえて、土地利用の理念をまとめさせていただきました。

P38 をご覧ください。尾根幹線の整備事業についてのおさらいです。

緑の点線が南多摩尾根幹線です。調布多摩川原橋から町田街道までの 16.6 km が令和 11 年度までに 4 車線化整備が行われる予定です。南北に延びる既存の幹線道路との結末、リニア新幹線新駅やモノレールの延伸により、更なる広域幹線道路としての機能が期待されています。

P39 をご覧ください。ここまでのご説明を踏まえ、土地利用の理念を整理しました。

図のように理念の目的である若者等の流入促進を中心に置き、その実現に資する 4 つのポテンシャルと機能を記載しました。1 つ目は自然環境を活かした体験型の賑わい・魅力発信機能の機能。2 つ目はニュータウン内の多くの居住人口や周辺・沿線市の人口増加を後背人口ととらえ、広域幹線である南多摩尾根幹線の沿道ポテンシャルを背景として、周辺市を含めた便利で楽しい暮らしを支える機能。3 つ目は広域幹線整備、高い交通インフラや防災性、既存の産業集積を活かし、産業・業務の更なる集積を図る機能。4 つ目は良好な住環境や子育て環境を踏まえ、職住近接に応える機能として掲げました。また、都心とリニア新駅を結ぶ広域幹線の整備に伴う結ぶ次世代交通モードへの対応を記載させていただきました。

さらに、多様な産業・業務や人材の集積を図ることにより、それぞれが連携・融合し、地域課題を解決しながら豊かな暮らしを創造するイノベーション環境を整備することを右上に記載させていただきました。

P40 をご覧ください。まずは、賑わいと魅力発信です。

自然環境を活かし、スポーツサイクル・グランピングなどアウトドアスポーツを中心に関連サービス施設を配置し、多摩ニュータウンの魅力を遊びながら体験できる機能を配置し、あわせて、多摩ニュータウンの魅力を発信する機能を整備する内容です。

暮らしを支える機能の充実については、尾根幹線からの新たな車需要を取り込む企画施設や集客施設を配置し、環境負荷への対応をしつつ、便利で楽しい暮らしを支える機能を整備する内容です。

P41 をご覧ください。

産業・業務の集積についてです。広域ポテンシャル、防災性、人材の集積を活かすとともに、サービスインダストリー地区や市内外との産業・業務との連携により、更なる産業等の集積を図る機能を持たせ、雇用の促進を図ることを目指します。

職住近接を実現する場の形成としては、尾根幹線沿道を働く場所として、家族とコミュニケーションを図りながら働ける場を創出することにより、都心部や駅周辺にはない多様なワークスタイルを提供する機能を目指します。

P42 をご覧ください。

次世代交通モードの対応についてです。4 車線化を契機に、周辺駅との交通網を充実するために、次世代交通等を活用していくものです。

イノベーション環境の整備についてです。多様な主体が連携・融合しながら、様々な地域課題を解決しながら、イノベーション環境を整備していきます。

P43 は、比較的早期に活用が図られる旧南永山小学校跡地において、土地利用の理念に基づく

土地利用の可能性を検証するフィールドとして、民間事業者や大学等との連携による社会実験を実施し、その成果を沿道の新たな土地活用にフィードバックする戦略を提示させていただきました。なお、図中の利用事例は、市民等からの将来像アイデアを例示しております。

P44 は、現在、実施中の企業ヒアリングでの旧南永山小学校跡地の活用可能性についてのご意見です。

アクションスポーツでは、現在都内で運営する施設も放課後の子どもの居場所として定着しており、利用層は電車・バス、車を利用しての来場も多く、駅隣接の必要性は少ないとのことで、当該用地についても可能性は高いものの、課題は、近隣への騒音、イニシャル費用とのことです。

商業施設系デベロッパーでは、商圈としての可能性はあるものの、コロナ禍もあって、10年後の商業環境が想像できないとのこと、また用途地域などの規制、事業期間が課題であるとのことです。

ビニールハウスでの水耕栽培を行っている事業者は、広域道路交通網は魅力であり、レストラン・マルシェ・グランピングとの親和性はあるとのことですが、休耕農地等を利用するビジネスモデルのため、地代が高い宅地では収益性が課題であるとのことでした。

物流については、広域交通網、消費者の密度が高い多摩地域は魅力がある一方、車両の交通発生による住宅地との軋轢が課題となるだろうとのことでした。

スポーツサイクル事業者からは、尾根幹線走行を中心に需要が伸びており、都内のサイクリストの集合場所としてにぎわっている。シャワー、更衣室、カフェなどを併設することで休憩場所や教室運営会場としての需要は認めつつも、近隣に店舗があるため、自社での店舗運営は難しいとのことでした。

P45 をご覧ください。本項は、推進のしくみづくりに関して3つ、ご提案させていただきます。

1つは、若年層や子育て世代に訴求する機能の導入を図るとともに、既存機能との共存を留意することが求められるため、共創プラットフォームを活用し、情報の収集・分析を行い、社会実験を進めていくことを提案させていただきました。2つ目は、土地活用の促進を図るためには、都市計画の見直しと周辺住宅地との共存のための地区計画の見直しを行うことを提案しております。3つ目は、機能によって現行制度では実現が困難な場合は、特区制度などの規制緩方策の検討も視野に入れる必要があるとさせていただきました。

P46 から、共創プラットフォーム案の検討になります。

P47 をご覧ください。前回の再生推進会議では、共創プラットフォームを構築していくことについては概ね賛成とのご意見でした。一方、プラットフォームの形成にあたっては、コーディネーターの設置、対外的な透明性の確保、原資の確保そして、継続性を図るための参加・運営の仕組みが必要などのご意見をいただきました。そのため、柔軟かつ対外的な透明性を有すること、また事務局を多摩市、再生推進会議をコーディネーターとすることとして、他事例の比較を行いました。

P48 をご覧ください。豊中市の事例です。

これは、公民学が連携したプラットフォームを設置している事例で、主に行政課題の解決を目指しているプラットフォームです。行政が事務局を務め、WEB 上での会員を集める手法を取っています。右下の運営の流れをご覧ください。WEB 上での会員登録の場をつくり、フォーラムを通じて行政課題を広く周知し、興味のある企業、教育機関等が登録をし、プラットフォーム内でアイデアについて議論を進めます。その中から企業・教育機関と行政が一緒になって実証実験を行い、成果を再び、フォーラムで発表するという形態です。

P49 をご覧ください。エールラボえひめです。

これは、県が作成したホームページ上にフォーラムを設置し、そこに多様な課題意識がある個人、事業者、行政等が参加する仕組みです。その中でプロジェクトが立ち上がっていくプロセスを行政などが支援するしくみです。プロジェクトを立ち上げたい方、プロジェクトに参加したい方がフォーラムの中で、自由につながりプロジェクトを立ち上げ、課題を解決する実証実験を行うしくみで、行政はマッチングや実現支援を行うものです。

P50 をご覧ください。ひろしまサンドボックスです。

広島県には中小企業の多く集積していますが、IT 関連企業が少なく、なかなか技術革新のスピード等に課題があることから、県が主催するフォーラムに広く IT 関連企業にパートナーとして参加いただき、課題を持つ企業にフォーラムに参加してもらい、IT 技術の助言・支援を行うという仕組みです。

P51 をご覧ください。以上の事例を踏まえ、旧南永山小学校の跡地活用という視点では行政課題の解決に向けたプラットフォームが妥当と捉え、豊中市の事例を参考にプラットフォームの形を提案させていただきました。

前回の再生推進会議でのご意見を踏まえ、事務局は市が担い、コーディネーターは再生推進会議が担うことを想定しました。プレーヤーとなる事業者などを広く募集し、あわせて赤矢印のとおり、フォーラム等を開催して、跡地利用の利用可能性を広く PR することを行いながら、プラットフォームの参加者の拡大を図ります。プラットフォーム内での課題共有のもと、プロジェクトの立ち上げのための議論の場を活用して、内容を詰め、橙色の民間提案制度等により、実証実験を実施するというプロセスを想定しています。また、実証実験結果を踏まえ、フォーラムを開催し、更なるプロジェクトの進化、新たな課題に対する参加者の募集を行うことも想定しています。なお、団地内の空間利用や魅力向上を図るためには、プレーヤーとなる市民の参加も必要と考えています。その場合には、課題別にフォーラムやプロジェクトを立ち上げ、そこには市民も参加するという柔軟な運営も必要と考えています。

ただいまの説明をフロー化したものが P52 の図です。

意見交換等

上野委員長： 尾根幹線ではどのような可能性、開発が考えられるかということと、また共創プラットフォーム構築のフィージビリティ、可能性について、の 2 つのテーマで様々なご意見ご質問をい

ただければと思います。どなたからでも結構ですのでご発言がありましたらお願いします。

●●委員： 2点ほど発言をさせていただきます。1点目がP44 デベロッパーへのアイデアヒアリングについて、課題・懸念に事業期間がありますが、売却ではなく定期借地を考えているのでしょうか。

もう1点ですが、P51に共創プラットフォームという体制のイメージが出ております。今後都営住宅の建替えを進めまして、尾根幹線の沿道の用地について土地利用転換を図ることになるかと思いますが、土地所有者としまして、共創プラットフォームがどれぐらいの制約になるのかということが気になっています。都営住宅の建替えで創出用地が出てきますと、東京都の場合、いろいろな部署がありますが、創出用地を私ども都営住宅の建替え等を行っている部署が使う場合は、将来また都営住宅を建てるために使うことを前提に、その期間を定期借地で民活プロジェクトという形で使うケースがあります。しかし、今回のように土地利用転換を行い、将来的にも都営住宅の用地として使わないとなると、扱う部署が変わってきます。このように今回の尾根幹線の整備に合わせての土地利用転換という現場で、都としてどの部署が携わっていくのかが一つ課題になると思っています。通常であれば東京都の使わない土地が出てきた場合、他の部署で使う所があるかどうか確認して、なければ地元の市に使ってもらえるか確認をします。それでも使わない場合は民間に売却という流れがありまして、今回、尾根幹の土地利用転換を全体的に進めていく中で、東京都はこのような土地をどのような形でその方向性に合わせて、売却なり定期借地などの利用によって民間の皆さんに使ってもらおうとなると、どういった体制を構築していくことが必要になるのかということが気になりました。ここでの議論を、まずは関係部署と課題の整理や意見交換を行いながら考えていく必要があると思っています。

上野委員長： 2つ重要なご指摘をいただきましたが、プラットフォームの制約等については、後ほど●●委員か●●委員からコメントをいただければと思います。まず1点目の質問について、P44のデベロッパーの土地の条件が定期借地かどうかは、事務局から回答をお願いします。

事務局： 前段のご質問について、当該用地の条件の想定ですが、購入では事業者としてもリスクが高いということで、定期借地前提で10～20年ぐらいのスパンで考えた場合、このような形になるのではないかといったご意見をいただきました。

●●委員： 共創プラットフォームの必要性につきましては、やはり皆様と一緒に考えていこうよという流れでここまで来ていまして、より具体的なものとして、今回は多くの例を提示させていただきました。その中で、どのような制約、制限があるのかにつきましては、本当に貴重なご意見です。またどのような枠組みにするかは、重要なところだと思います。

資料にも書いていますが、達成したい項目が非常に多岐にわたるため、このプラットフォームの目的が何なのか、しっかり整理していかないことには、立ち上げた方がいいが実態として機能しないということになりかねません。そこは皆様と交流を重ねて進めていきたいと考えています。その中で一つの事例として、豊中市に近いようなものの体制をご提案いただきました。

事務局としてはやはり地元市で新しくして、まちづくりをどう考えていくのか、庁内でしっかりと内容検討させていただいた中で、関係する様々な皆様とご意見を持っていきたいというイメージです。その際に、まちづくりと一緒に考えようというところ、ここについては異論がないと思いますが、土地所有者、地権者については、難しい部分もあると思っています。

そのような中でどこまでの事ができるのか、これから急ぎ検討を詰めさせていただければと思います。

上野委員長： かなり当然のような答えですが、将来は難しいですね。市、UR、東京都、JKKの4者が、それぞれの土地をどうするか、相談なく進められても困る一方、お互いに注文を付け合い、制約だらけになることも非常に厄介です。難しい課題ではありますが、少なくともこのようなプラットフォームを作って、色々な意味で、通しでコーディネートしていくことが大事なことでと思います。それでは●●委員どうぞ。

●●委員： P39にありますように、この地域のポテンシャルの核となる理念は、若年層・子育て世帯の流入促進の実現です。そのために、先ほどの愛宕・貝取・豊ヶ丘地区におけるアンケートでは、近い所で仕事ができる環境を充足するという意見をいただいております。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の実現が重要です。都はこれからも技術支援を通じて若年層・子育て世帯が魅力を感じ、流入する環境づくりに携わりたいと考えています。

すでにご存じの方もいらっしゃると思いますが、都は令和元年度より、多摩ニュータウン地域再生に係る施設改修事業支援補助を、選択的政策課題の一つとして進めています。多摩ニュータウンの団地活用を促進し、地域再生を図るため、団地の管理者に対し、空き店舗、共用施設、空住戸の改修工事に要する費用の一部を補助するという事業です。補助率は1/2で、一店舗当たりの限度額は250万円、一施設当たりの限度額は500万円です。すでいくつかの団地でご利用いただいておりますが、PR不足などであまり実績が伸びていません。特に今年度はコロナの影響もありまして、予算の執行が出来なかったり、工事が止まっていたりという状況もございます。今年度は要綱を一部見直しまして、テレワーク向けの改修工事を対象に加えました。空き店舗や集会施設等、テレワークの出来る環境を整えることで、特に若い方の応募者が増えるのではないかと期待しています。是非ご活用していただきたいと思っております。その他、多世代交流住戸への改修工事の補助も行っています。杓子定規ではなく、出来るだけ柔軟に運用できるように考えておりますので、ぜひご検討いただけましたらと思います。現在、来年度の予算要求中です。予算が決まり次第、関係者にお知らせしたいと思っています。

上野委員長： その他いかがでしょうか。松本先生と西浦先生とには最後に総括的にコメントをいただきます。

●●委員： プラットフォームにつきましては、●●委員が説明された観点が課題だと思っています。公民学連携のイノベーション創出に向けたまちづくりについては、協議・連携する体制は重要だと考えています。多摩地域ではモデル地区として色々と検討を進めています。まだ事例として紹介できる形にはなっておりませんが、その中で試行錯誤しながら進めていくものと思っています。特にこの地区については公有地の活用地区になっておりますので、先ほどの課題を含めて、まず先行する旧南永山小学校跡地の活用の中で、運営の課題についても検証していただきながら、本格的な体制につなげていただければと希望しています。

冒頭では、次回に向けて素案まとめというスケジュールがありましたが、尾根幹線沿道の土地利用方針について、イノベーションの定義などがなかなか難しい中で、具体化も必要ですが、38ヘクタールの土地で段階的な整備をすることになるので、絵に描いた餅にならないよう、民間のニーズなども含め、実現性のあるとりまとめの工夫が必要だと思います。

今は大きな土地利用の方針と共創プラットフォームという形の素案になっていますが、実現に向けた進め方の中でも、今後は例えば用途地域の変更や、そのための地区計画なども視野に入れた動かし方をしていけないといけな、というような土地利用方針になると思います。この地域の実地の土地や位置に着目しながら、ある程度今後の将来像を示すという部分も必要だと思っています。今年度、どの程度のとりまとめとするのか、この時期なので気になりましたので教えて下さい。

上野委員長： このプロジェクトの進行、特に時間軸的な、どの時期にどのあたりを目指すのか、まだ試行錯誤中で構築中だとは思いますが、コメントありますでしょうか。

●●委員： 本日頂いた意見については、12月の全体検討チームで引き続き議論する予定です。年度中の素案作成については、今のところ12月の全体検討チームでどこまで到達できるかによると思います。

●●委員： 今回の資料の中では、地図的なものは例えばP38にあります。これは広域幹線の整備とあわせた展開の図だと思います。この中に今回の38ヘクタールの土地が散りばめられているので、機能やネットワークを全体像の図として議論していった方がいいと思います。全体像として議論した方が、資料としてもまとめ、次年度にもつながって良いのではないのでしょうか。

土地利用方針は主要な一つのとりまとめだと思います。その件に関して、例えば、P40の「賑わい・魅力発信」はキーワードとして尾根幹線沿道の土地利用において、各地区でイノベーションと合わせて親しまれるような魅力を発信するという趣旨だと思いますが、この資料の作り方では、賑わい・魅力発信については、すべての地区で、スポーツ系の「ポテンシャルを活かした体感型の賑わい」が方針かのように読めてしまいます。その点で、以前から指摘していることですが、いろいろな可能性がある中で絞り込みすぎているのではないかと思います。今回の資料はこれまでの「賑わい・雇用・イノベーション」に環境、モビリティ等を加えて、幅広くなって良いと思うが、例えば「暮らしを支える機能の充実」の中に、商業施設などの「賑わい・発信」に繋がる、前の項目と重複する内容も入っているので、もう少し工夫が必要ではないかと思います。

上野委員長： それぞれの土地固有のポテンシャルに合わせたメニューの提示が大事だと思うので、いずれ具体的にしていって欲しいと思います。

●●委員： 共創プラットフォームは、旧南永山小学校跡地の活用で試行されるという認識で良いでしょうか。共創プラットフォームの体制イメージで、再生推進会議はコーディネーター・アドバイザーと書かれていますが、これはどのような位置けでしょうか。

事務局： 土地利用が比較的早期に図られ、最初に取り掛かれる旧南永山小学校跡地を事例としてどのような機能を入れるかについて、プラットフォームを作りながら検討する方針です。再生推進会議では、土地利用に関するプラットフォームでのご意見、新たなご示唆を受けながら、またプラットフォームにフィードバックをしていく、というイメージで考えております。将来的には尾根幹線沿道の土地利用が出来てくるころになれば、このやり方をベースにしたうえで、土地利用の方法を検討していくというイメージです。旧南永山小学校跡地の活用については、12月の全体検討チームである程度のスケジュール感を盛り込みたいと考えています。

●●委員： 旧南永山小学校跡地の事が気になっています。東京都は障害のある子どもがほかの子供たち

と一緒に遊べるインクルーシブ公園に取り組んでいると聞いており、以前もそのことについて提案させていただきました。P43の土地利用の例示については、子育てだけでなく、障害のある子どもも多摩市に来られるよう、福祉のことも盛り込んでほしいです。

(3) シンポジウムについてについて

事務局より資料説明

事務局： シンポジウムのテーマにつきまして、再生推進会議でも検討いただいています、公共空間や団地内の空間の利用、魅了区向上のための手法について、東北芸術工科大学教授で、OpenA代表の馬場正尊氏をお招きして、「社会実験からはじめる多摩ニュータウン再生」を仮テーマとして開催する予定で調整を進めております。当日の構成内容は、第1部は再生推進会議からの報告として、現在検討を行っております、尾根幹線沿道土地利用方針、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画等の検討についてご報告させていただきます。第2部では馬場先生による基調講演、それを受けて第3部では、上野委員長にコーディネーターをお願いして、松本先生、市民委員の皆さんと、第2部にもご登壇いただいた馬場先生によるトークセッション、会場との意見交換を行う予定でございます。

上野委員長： 何かご質問、ご意見、ご示唆はありますでしょうか。何かお気づきの点がありましたら、次回再生推進会議までにお知らせください。

3. その他

上野委員長： 最後に松本先生、西浦先生の順番で、今日のご感想でも結構ですし、全体的なコメントをいただいて会を閉じたいと思います。まずは松本先生からお願いします。

松本委員： 全体的なことではないですが、リーディングプロジェクトの方でよろしいでしょうか。先進的に取り組むということで、住宅の方では●●委員からも質問があったが、既存ストック活用PJは短期的には居住者向け、分譲住宅再生PJの方では管理組合や団地単位での支援のイメージと理解しています。分譲住宅再生PJは対象を地区内の旧耐震マンションに限定しているが、それで良いのか気になりました。地区内の旧耐震マンションは壁式構造のものもあり、旧耐震だから全部ということではなく、壁式は壁式である程度耐震基準が確保されているものもあると思います。支援メニューの拡充とあるが、いきなり敷地売却などが入っているので、誤解されないか心配です。年代でいえば、諏訪・永山などにはさらに古い旧耐震の住宅もありますが、書き方も含めバランスが気になります。右の図では全体的な再生の流れが示されていますが。昨年このエリアで管理組合アンケートをさせていただいたが、すぐに再生というわけではなく、高齢化により理事会運営なども含めた管理自体にかなりお困りのようなので、そのような相談も含めた包括的な支援があってもよいのではないかと思います。

アンケートで出てきたように、換気や断熱の性能について特に若い世代が不満を持っていましたが、世の中が全体的にカーボンニュートラルになってきている流れもあり、築年数がたったものは、断熱性がなかったり、カビが生えたりと、性能はかなり劣っていると思う。耐震は安全性の面で大事だと思うが、環境面も含めた管理組合サポートなども書き方を工夫していただければと思います。

尾根幹線の方は、進んできていると思うので、特には。

西浦委員： 12月の全体検討チームがあるので、そこで詳細は詰めることになると思う。特段申し上げることはないが、2点だけ。

前半でいろいろとリーディングプロジェクトを紹介していただいたが、基本的には民間で行うことであり、多摩市が直接実施するわけではない。民間が活発にならなければ再生は起こらないと思うので、そこにどのような補助や、必要なものを提供していくか、施策の効果も計っていく必要があるのでは。何が効果的で、民間の活動が活発になって再生につながっていくかを考えていかないと、なんでも広げても効果が出るわけではない。そこをよく考えて、リーディングプロジェクトを考えていく必要があると思います。

旧南永山小学校跡地については、いろいろな手法があると思いますが、例えばPFIで活用する場合は、予算を組まなければならないでしょう。予算を組むとなると時間がかかるので、共創プラットフォームをどのような形でいつ立ち上げるか、逆算で考えられるのでは。今の検討ではまだまだ何をを入れるかという話になるが、企業にヒアリングをしているということなので、それを中心にコンソーシアムやSPCを組んで進めることになると思います。提案型ならばガイドラインをつくらなければならないし、何十億の予算も組まなければならない可能性があるので、今のようなふわっとした検討内容だけでなく、そのような内容も詰めていかなければならないのではないかと。この点もご意見ください。

事務局： 第3回の再生推進会議に向けて、12月中に全体検討チームを開催します。第3回の再生推進会議の日程は1月下旬～2月上旬ごろで調整いたします。またシンポジウムは2月20日（日）に開催予定です。

4. 閉会

・閉会の挨拶

上野委員長： 予定した議事は以上ですが、ご質問、ご意見、情報提供などありますでしょうか。

事務局： 上野委員長、ならびに各委員の皆様、長時間にわたりご議論いただきありがとうございます。それでは以上をもちまして本日の会議を終了させていただきます。ありがとうございました。

以上