

－ 議 事 要 録 －

事 項	第4回 多摩ニュータウンまちづくり方針の策定に係る懇談会
日 時	平成30年7月6日(金) 午後1時30分～午後3時30分
場 所	南大沢文化会館 第3・第4会議室
出席者	参加者 西浦定継、饗庭伸、中尾唯史、領家正明、松崎浩一
	事務局 都市計画部長：守屋和洋、都市総務課長：原清、都市総務課主査：遠藤彰、都市総務課主任：三井直義
欠席者	和田光平
傍聴者	1名
資 料	<p>第4回 多摩ニュータウンまちづくり方針の策定に係る懇談会 次第</p> <p>資料1：多摩ニュータウンまちづくりワークショップ開催概要</p> <p>資料2：多摩ニュータウンまちづくり方針(案)たたき台</p> <p>資料2-1：まちづくり方針(案)変更点まとめ</p> <p>資料2-2：ワークショップの結果を受けた修正まとめ</p>

会議の内容

議題1：多摩ニュータウンまちづくりワークショップの結果について

議題2：多摩ニュータウンまちづくり方針（案）たたき台について

遠藤主査

（「資料1：多摩ニュータウンまちづくりワークショップ開催概要」、「資料2 多摩ニュータウンまちづくり方針（案）たたき台」、「資料2-1 まちづくり方針（案）変更点まとめ」、「資料2-2 ワorkshopの結果を受けた修正まとめ」に基づき説明）

本日の懇談会では、中央大学の和田教授からご欠席の連絡をいただいております、資料等について事前にご説明させていただきました。資料についてご意見等はいただけていない。

松崎氏

東京都でも「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」を作成し、具体的に進めようとしているところである。戦略政策課題のなかでも多摩ニュータウンの再生が位置づけられている。

資料2 P.39の「従来の商機能のみでなく、地域拠点等として様々な活用を促進」という部分について。空き店舗・空き住戸については東京都と東京都住宅供給公社（以下「JKK」という。）と連携して何かできないかと考えている。どこに空き店舗があるかはJKKが把握しているが、地域にどのようなニーズがあるかは把握できていない。多世代の交流スペース等の利用であれば東京都から補助金が出ることもある。ニーズが把握できJKKの協力を得ながら市と連携できれば、良いと思う。ただし、店舗改修の費用負担や、店舗が内向きに立地していること等は課題だと思う。

遠藤主査

高齢化が進んでいる松が谷地域では、東京都の補助もいただいて、空いていた店舗にシルバーふらっと相談室が立地した。団地内商店街は、商業施設の立地が基本で、ワークショップ等で地域の方と話しをしても、商店を望んでいる方が多く、子どもの文房具を買うのも車で出かける必要があり、不便だ、という意見があった。多摩ニュータウンの団地内商店街は商圏が内向きで狭いため、なかなか出店企業が見つからないと聞いている。南大沢三丁目の商店街に全日食チェーンが出店した。広いイートインスペースが設けられ、全日食チェーンの協力により、月に2度ほど高齢者サロンが開かれ、地域住民によって活用されている。地域のニーズを把握しつつ、商店立地を促進するとともに、新たな利活用をJKKと連携・協力しながら進めていきたい。

松崎氏

資料2 P.41の空き家・空き室等の有効活用に関連して、空き住戸を学生寮等に活用できないか。周辺には先進的な研究施設等もある。起業や就職も見据えて首都大学東京の学生等に住んでもらい、就職後もそのまま住んでもらえば、学生の転出も抑えられるのではないかと。

また、P.9の学生世代の一人世帯の居住地とP.10の高齢化率の図面を見比べると、学生が住んでいるエリアは高齢化が少し抑えられているようにも見える。またJKKは、学生を対象として、地域活動への参加を条件として家賃を3割引にする制度を作ったと思うので、連携できればと思う。

空き家・空き室のシェアハウスへの改修費等に東京都の補助制度を活用できれば、学生もより入りやすいのではないかと。

遠藤主査

出て行く学生を止めるのは難しいが、在学中に良い思い出をもらい、将来戻ってきてもらうことを考えてはどうかという意見もいただいている。地域に入って地域を知ってもらうことが重要と考えている。学生の定住化は市としても課題と捉えており、JKKの新たな制度の大学への周知も進めている。既存住戸をシェアハウスにするには、様々な課題があるが、ベルコリーヌ南大沢でURと首都大学東京の饗庭先生が地域の魅力づくり等を図る取組みを実践している。このような取組みを、課題を整理しながら、都市再生機構（以下「UR」という。）、JKK、東京都、大学等と連携して進めていきたい。

松崎氏

資料2 P.45について、多摩ニュータウンにはNPOや管理組合等自主的な組織も色々

とあるが、多様な主体との連携に具体的にどのように取組むか。

遠藤主査

市が取組むべきこともあるが、地域コミュニティの創出等、地域の方々に取組んでいただく必要があることもある。多摩ニュータウンには住棟単位の管理組合で高齢者サロンや様々な地域活動等が実施されているものの、個別の団地や建物ごとの活動が多い。地域住民やNPO、企業、UR、JKK、大学等がそれぞれにwin-winとなる仕組みや体制があれば、横断的に連携できるのではないかと考えている。市民のニーズを拾い、取組んでいる団体等を紹介し、繋げていくのも市の役目と考えている。

中尾氏

このような場でも良いので、ざっくばらんに話せる場があれば良い。ただし、ある程度テーマを絞って話をする場でないと、主旨がぼやけていくと思う。

松崎氏

多摩ニュータウン開発センターの方が本日傍聴されている。この会社は30年ほど南大沢にあり、現在は市内農家の野菜の販売等の賑わいづくりや学生とのコラボ、ガレリアに大型ビジョンを掲げて行政情報を流すこと等も検討しているようで、もう少し活躍していただきたいと考えている。

資料2 P.52 の取組みの推進について、まちづくり方針の検討体制には多くの部署が入っており、色々な意見があったと思うが、マネジメントサイクルをまわす中で、各行政分野と協力体制を取れるか。また、都市総務課がどこまで予算や成果の確認等進行管理できるのか。

遠藤主査

八王子市は広く、予算のことを含め、多摩ニュータウンだけを対象とした取組みを構築するのは難しいと思う。今回この方針を策定するにあたって様々な所管と連携し、全所管に照会をかけ、基本的には市内全域を対象とした各分野の計画の範囲内の記載となっている。ただし、市としては今後の多摩ニュータウンの急速な高齢化や人口減少等を危惧しており、方針を策定した後も定期的に各部署と進行や取組みを管理していく必要があると考えている。

松崎氏

東京都としても、ぜひ一緒に取組んでいきたい。

饗庭氏

八王子市の方針には「再生」とついていない。ワークショップを経た実感としても、この地域には、現状直面している大きな課題はない。建替えのあった諏訪永山は注目されがちだが、それ以外のところは居住者の満足度も高い。多摩市でも活動しているので状況を知っているが、空き家・空き室はそれほど多くない。八王子市は多摩市よりさらに良い状況であるはずで、その認識を持っていたほうが良い。多摩ニュータウンの八王子市は、人口は減るよりもむしろ増えるだろう。鍵水の空いている土地で開発が進行中で、今後住宅が多く建つ。また、分譲マンションが2000万円程度で売りに出れば、次の世代が買うのではないか。仮説だが、そのあたりは見極めないと、このまま高齢化が進み、人口が減るといふぼやとした前提で計画を立てると失敗するのではないか。計画の冒頭部分でそのような前提をきちんと書いてほしい。

資料2 P.39 について、多摩ニュータウンは駅やバスも計画的に通っており、そもそもコンパクトシティだと思う。コンパクトシティを推進する、という書き方は間違っており、今の状態をいかに最大限活かしていくかということを書くべき。

方針の組み立てはシンプルになって良いと思う。目指すまちの姿1に関連する3つの方針は、それぞれ高齢者、子育て世代、学生とターゲットが異なっているが、順番としては子育て世代が最初にあるべき。これから高齢者がいなくなって空いたところに、どれくらい気持ちよく子育て世代に入ってもらえるか、新たに数千人が増え、周辺にリニアの駅もできるので、それらの人達にどれくらい楽しい生活をしてもらえるか。高齢者のニーズは日に日に増加して対応せざるを得なくなるので、最前段で記載する必要はなく、子育てしやすいまちづくり、という見えないニーズに対して力を割かなければいけないのではないか。本当に保育園に入りきるのか、小学校をなくして良いのかといったことを真剣に考えるべき。

学生、留学生の数は増えず、今後確実に減る。これからどんなにシェアハウスを作っても多摩ニュータウンに入ってくる年間の学生数は変動しないので、慎重になるべき。

気に入って定住してもらおうという部分に工夫のしどころはあると思う。学生は、毎年一定数はいるため客として手堅くはあるが、今後、総数が増えることはないので、子育て世代が一番大事なのではないか。

フュージョン長池は10年以上前に地域の色々な人を巻き込んで公園を管理するサービスやコーポラティブ住宅の開発をする等、エリアマネジメント的に動いていた。現在は、公園管理がメインになり、総合的には取組んでいない。様々な面の取組みが継続しなかったのは悪いことではなく、ニーズがないからそうなったというだけだと考えている。全ての課題をある組織がワンストップで解決することは、効率的で良いことのように感じるが、フュージョン長池の経過を見ていると、各々自分たちの専門性を出してやや広域的に活動し、必要なときに連携できるくらいが今のところ合理的な形かと感じる。

西浦氏

この方針の取組みについて、今後どのようにマネジメントサイクルを回していくか、難しいところ。饗庭先生も色々活躍されているので、定期的に会議を開催する等、してもらおうと良いと思う。

遠藤主査

意見交換の場として、このような取組みがある、このようなことをやりたいといったことを話し合える場を大学や東京都、UR、JKK、企業等、地域の様々なステークホルダーと設定していければと思う。

饗庭氏

大学の知の機能を上手く利用していただくと、フラットな議論ができるかと思うので、会議体への出席等、上手く使って欲しい。

遠藤主査

今回は方針をつくるために場を設けているが、今後は少しざっくりばらんに各主体が話せる場が必要と考えている。

西浦氏

NPO や地域で活動されている方も高齢化しており、活動も弱ってきている。次の若い世代の人達と組織を作っていく必要がある。

遠藤主査

様々な地域で管理組合等が集まって組織されているような団体があり、断続的、継続的に話せる組織を、例えば部会のような形でも良いので、作れないかと持ちかけている。そのようなところに連絡協議会や若い方にも入っていただければ良いと思う。

領家氏

JKK が管理している近隣センターのスーパー撤退後の跡地利用について、商業機能をどのように維持していくかが大きな課題である。元々、入居者の利便施設として建設されたため構造的に内向きで、必ずしも幹線道路に面していないという立地的な問題があることから、スーパーの誘致が難しいということであれば、地域住民にどのように利便性を維持していくのかという観点で、地域としての商業機能のあり方を考える必要がある。

学生入居の話について、JKK が管理している団地の中には古く、高齢化が進んでいるところもある。UR でも先行して取組まれていると思うが、若い方に住んでもらうことはコミュニティの活性化にも繋がるので、促進していきたいと考えている。JKK では、地域活動への参加を条件に、家賃を割引く制度を用意しているが、学生の地域活動参加と言っても漠然としている。学生が大学で研究している、まちづくり、福祉、健康等、何らかのテーマ性を持って地域の中で活動してもらおうということで良いのではないかと考えている。

資料2 P.31の「3. 地域コミュニティの形成促進や防災・防犯活動支援」について、防災組織の形成や防災活動の支援というソフト面については記載があるが、ハード面は取組むべき課題があるのか気になった。

資料2 P.39「2. コンパクトで活気あふれるまちづくりの推進」について、コンパクトなまちづくりとは何を指そうとしているのか分かりづらいつらいつら思ったが、多摩ニュータウンはそもそもがコンパクトという饗庭先生の話聞いて理解できた。ただし、表現についてはもう少し検討した方が良いかもしれない。

遠藤主査	市の都市計画マスタープランでは『拠点・沿道ネットワーク型』都市構造」と記載している。今あるものを維持・活用し、活性化に繋げる。
領家氏	資料2 P.50～51 に記載された役割分担と地域マネジメントについて、P.50 と P.51 のふたつの図柄の関連性がわかりづらい。
遠藤主査	<p>市として取組むべきことと、地域住民等の主体として取組んでいただくものがある。どちらの取組みも行政が連携・協働・支援していくことだが、地域住民やNPO、企業等、多様な主体にそれぞれの役割を期待しており、連携・協力しながら、例えば地域の高齢者の見守りや地域での子育て支援、防犯パトロール、地区まちづくり条例の活用等、地域の方で活動の主体となる組織を構築してほしい。そのような組織ができれば、市は様々な取組みについて、連携・協働・支援し、地域の方と一緒に地域を上げていくような地域マネジメント活動を進めていきたいと考えている。</p> <p>また、様々な取組みについて、効果の検証や取組みの改善等をCAPDサイクルで管理していきたい。</p>
中尾氏	<p>高齢化について、URの古い団地では、医療福祉拠点化等に取り組んでいるが、多摩ニュータウンでは高齢化はまだこれから進行していくものと思う。これから70・80代の高齢者が増えると、今見えている課題からさらに進んだ課題が出てくる。例えば、今はまだ元気な高齢者が住み続けられるが、丘陵地を開発したので、いずれ課題も出てくるのではないかと。また、歩車分離がしっかりしているため、いずれデイサービスの送迎車が入れない場所がある等、様々な課題が出てくるかもしれない。今後の取組みを推進するなかでCAPDをまわすというのは良いと思う。今後技術も進化し働き方も変わるだろうから、状況の変化に応じて課題も変わっていくだろう。</p> <p>ワークショップの参加者属性を見ると、学生を除くと高齢の方が多い。ここを住まいに選ばなかった人が、どうして魅力を感じなかったかということもまちづくりに活かしていくよう考えてはどうか。</p>
遠藤主査	<p>多摩ニュータウンは、千里ニュータウンや高蔵寺ニュータウンよりも後に作られ、よく計画されているが、計画されすぎていて隙がないように思う。若い人の入居を考えたときに、計画されすぎているところが逆に弱点になっているようにも思う。</p> <p>ワークショップで、地域の方が学生に、このまちにどうしたら住んでもらえるかを聞いていた。学生からは、住宅に特化してまちが作られており、色々なものがないという意見があり、若い人は雑多なものを求めているという印象を受けた。高齢化については、多摩ニュータウンでも鹿島・松が谷では高齢化率が約40%となっている。地域には、まだまだ高齢化が進んでいないと思っている方がいる一方で、マンションの棟単位では高齢化が進み、今のうちに見守りの体制づくりを進めておく等、なんとかしようと思っている方もいる。</p>
饗庭氏	<p>家賃補助は、学生よりも子育て世代をターゲットにした方が、効果が大きいのではないかと。ベルコリーヌで取組みを進めるなかで出会った住民で30代前くらいの夫婦がおり、彼らは地域的な繋がりを求めている、イベント等があれば来る。このような人の方が、町会の担い手等に役立つのではないかと。学生も良いが、家賃補助が効く世代であるちょっと上の若者くらいを狙ったほうが効果的かもしれない。</p> <p>連携の話について、ワークショップでは、退職してすぐの人達が多く参加されていて、元都市計画のコンサルタント等、優秀な人達が多くいた。今捕まえるとすごくやってくれるのではないかと。65歳でまだまだ働ける状態で地域に戻ってきて、さらには色々分かっているのが、戦略的なオーガナイズができ、うまくいけば15年くらいはやっていただける。80歳くらいの方が頑張っている自治会に65歳の方が入って後を継ぐのは難しいので、そこは少し断絶しても仕方がないという覚悟が必要だと思ふ。また、地方では、市の職員が地域に住んでいて、活動の中心となっていることがある。八王子市でもそうい</p>

う人に活躍してもらおうこともできるのではないか。

遠藤主査 サービス付高齢者住宅（以下「サ高住」という。）について、多摩の他の自治体等では後々負担となることを見越して、いらないというところも多いが、八王子市はどうか。サ高住を作って高齢者の人達にはそこに移ってもらい、空いた住戸を安くして若い人に入ってもらおうという方が、今建っているところで上階に住んでいる人達のためにエレベータを作るよりも健全ではないか。いわゆるサ高住ではなく高齢者向けのサービス等でも良いが、UR や JKK が持っている団地を丸々サ高住にする等も戦略的に考えてはどうか。

饗庭氏 サ高住については、整備について国の補助等はあるものの、高齢者向け施設の整備の考え方等をまとめた計画に位置づけてはおらず、整備に関する考え方は持っていない。

松崎氏 資料2 P.43 の「3. 企業立地の促進」について、鑓水二丁目の大規模未利用地の産業立地はどうか。企業立地の促進に取り組むのであれば、もう少しスタディを重ねて、連携を強める必要があるだろう。立地が良い空き地があれば確保しておき、そこに特性のあるものを外から引き連れてくるというように戦略的にやらないと難しい。

饗庭氏 直近の都議会で議決承認をいただいたところだが、鑓水二丁目の大規模未利用地は、12ha、73 億円で売却となった。これから契約となるところだが、物流施設と商業施設が立地する予定。

遠藤主査 資料2 P.45 の自治体間の連携強化について、やれると良い。京王相模原線は商業環境が充実していて2 駅ごとに映画館があるが、京王堀之内駅前がぐりーんうおーく多摩に客を取られて困っている状況。選択と集中を行い、商業機能の立地をコントロールしたほうが良いのではないか。広域連携の必要性が一番あるのは商業だと思う。大型店をどう規制するかは広域の話になるが、現状では自治体ごとに判断が分かれている。京王相模原線沿いの自治体が連携して大型店をどのように抑えるか整理し、駅前が大事、あるいは近隣センターが大事だという方針を共有してはどうか。

饗庭氏 現状では各市が個々に高齢化や学校の統廃合、公共施設の建て替え等に取り組んでいる。今後財政も限られていく中では、各市と施設的な部分も含め連携しながら検討していく必要があるということで自治体間連携について記載している。まずはこの方針を多様な主体に知ってもらい、積極的にまちづくりに取り組んでもらえるような体制づくりや情報共有を進めていきたい。

松崎氏 この方針をどのように市民に見せていくかについて、希望をいうと、地域の小さい動きを提示し、こんな良いまちなんだよ、ということが出せば良い。

遠藤主査 産業について、東京都のグランドデザインでは多摩部はイノベーション交流ゾーンと位置づけている。八王子みなみ野では、民間企業の研究施設が新設されたが、企業立地の促進は課題。企業ごとに大きなセンターを作るというよりも、周辺に研究所や大学もあるので、オープンイノベーションという切り口で、様々な研究者や大学の先生、留学生、大学生が集まって自由に色々なアイデアを出せるようなスペースがあれば面白いのではないか。

松崎氏 産業振興は市にとって重要。学生が就職とともに市外へ出て行ってしまうので、八王子に企業や産業があれば残ってもらえるのではと思っている。一方で、産業振興はハードルが高い。多摩ニュータウンは現状では空き地がないので、現在いる企業が外に出て行かないよう継続的に支援していきたい。

遠藤主査 現在あるスペースを有効活用し、人が集まるようにできないか。集積されているものを活かした取組みを一緒に進めていきたい。

西浦氏 本日の会場であるフレスコ南大沢も、市の施設であり、有効活用も検討していくべきと考えている。

CAPD サイクルでまわすのは良いと思う。C の段階で「取組みの効果等の検証」とあるが、どのような項目で評価するかはあらかじめ考えておいたほうが良いのではないか。

	サイクルをまわしながら解決していき、その中で地域連携等が継続的にできれば良い。
議題3：その他	
遠藤主査	資料2として、まちづくり方針のたたき台を示したが、今後、デザインは今後変更予定であるので、ご承知置きいただきたい。また、P.53に先行事例の取組みを掲載しているが、現在、先行して実施されている取組みを記載している。方針策定時には内容が変わる可能性があることをご承知置きいただきたい。
原課長	今後の予定としては、本日の意見を踏まえて方針（案）を作成し、パブリックコメントを実施。懇談会は今回を最終と考えているが、パブリックコメントの結果次第では再度開催の可能性もあるのでご承知置きいただきたい。
守屋部長	ちょうど1年前、平成29年7月6日に第1回目の懇談会を開催した。その後4回にわたって皆さまから様々な角度でご意見・ご助言をいただき、また、今年の2月～4月にかけて首都大学の饗庭先生と中央大学の和田先生のご協力のもと地域の皆さまとのワークショップを実施し、多様な主体と地域の課題等を共有した。今後、多摩ニュータウンのまちづくりを進めるにあたって、このまちづくり方針に基づいて多様な主体と連携し、魅力あるまちにできればと考えている。また、実際に施策を展開するにあたって、本日もご参加頂いている皆さまにもお力添えいただきたい。長い間御協力いただき、感謝申し上げます。
以上 閉会（午後3時30分）	