

多摩ニュータウン大規模住宅団地問題検討委員会（第4回）

意見要旨

日時：平成23年12月16日13:00～15:00

場所：東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室22

1. 出席者

(委員)

首都大学東京 副学長（委員長）	上野 淳
大妻女子大学 社会情報学部教授	炭谷 晃男
明星大学 総合理工学部教授	西浦 定継
弁護士	北川 秀二
NPO「福祉亭」理事	寺田 美恵子
国土交通省住宅局市街地住宅整備室長	真鍋 純（協力委員）
八王子市 副市長	岡部 一邦
町田市 副市長	加藤 英典【欠席】
多摩市 副市長	後藤 泰久
稲城市 副市長	伊藤 登【欠席】
東京都都市整備局次長	長谷川 明
（独）都市再生機構 東日本都市再生本部 第6エリアマネージャー（多摩地域担当）	
エリアマネージャー	白岩 光
東京都住宅供給公社 住宅計画部長	弘津 新太郎

(幹事)

八王子市 まちづくり計画部長	箕作 光一
町田市 都市づくり部長	浅沼 修
多摩市 都市環境部長	永尾 俊文【欠席】
稲城市 都市建設部長	井上 一彦
東京都都市整備局住宅政策推進部	
住宅政策担当部長	香山 幹【欠席】
東京都都市整備局都営住宅経営部	
建設推進担当部長	荒川 達夫
東京都福祉保健局 高齢社会対策部長	中山 政昭【欠席】
東京都福祉保健局 少子社会対策部長	桃原 慎一郎【欠席】
東京都教育庁 教育政策担当部長	中島 毅
東京都産業労働局 商工部長	河内 豊
東京都都市整備局景観・プロジェクト担当部長	永島 恵子
東京都都市整備局	
多摩ニュータウン事業担当部長	五十嵐 誠

2. 議事要旨

◇ 良好な生活環境について

- 〈烏山住宅の〉5街区には多世代交流スペース、イベント広場などの多世代交流のしかけを盛り込んだ。3街区の既存の建物を壊さずにそのまま使う一棟では、高齢者住宅と、一般の住宅を混在させている。
- 〈烏山住宅の〉一般賃貸住宅（二期）の街区には、住戸一戸分の広さを持つコミュニティスペースが2か所ある。これは誰でも集まれる空間として配置している。
- 〈烏山住宅の〉事業は賃貸住宅としての市場価値が高い世田谷区なので、入居者が入れ替わることにより、今のしかけが継続して使えるものと考えている。
- 諏訪2丁目の建替えでは、隠れて犬や猫を飼うのではなく、それを認め、重要事項説明の中で、こういった事項についても明記をし、ルールをつくったうえでペットを飼うという規約を作る方向で進んでいる。
- 諏訪2丁目の建替えは長い年月を要しており、期待している。ニュータウンの中で今後、建て替えがある時に、そのモデルとして、良い参考になると思う。
- 〈諏訪2丁目の建替えは〉多摩市としても、建替え組合としての団地再生、ニュータウン再生のモデルという自覚を持っているので、今後とも支援をお願いしたい。
- 〈諏訪2丁目の建替えは〉これだけ大規模で長い期間をかけた建替え計画に極めて敬意を表するとともに、今後のモデルとして大きな意味がある。
一方で、住棟単位でリファインしていく、様々なアイディアやモデルも育てていく必要がある。

◇ 魅力・活力の創出について

- 再生に向けた仕組みづくりで説明したとおり、現状では、緑の丸印で表した地区センターをつなぎ、支援しながら、現状住んでいる人たちに支障が生じないようにしていく。次に、現状の地区センターがずっと残っているわけでもないの、地区センターを統廃合しながら集約していくというイメージである。
地区センターに立地する事業所も、ただ単にサービスを供給するだけでなく、何か物をつくって売るといふ商業施設も入れていいのではないかと考えている。
また、働く場も提供するような形で、大きなものづくりでなくてもいいので地区センターに立地させながら、細かな地区センターを統廃合するということも考えられる。
- 多摩ニュータウンの魅力というのは、駅前の多様で高度な機能に支えられた後ろの方の住宅地の資産である。駅周辺だけでなく尾根幹線周辺のコテコテ入れというか、尾根幹線を活用して更なる機能を形成することにより、住宅地を更に魅力あるものにしていくのではないかと考える。
- 尾根幹線の所は特別業務地区なので、企業を誘致してもいいと思う。尾根幹線エリアと駅の間、

都の賃貸については、今後考えなければいけない。

- 尾根幹線からちょっと入ったところに住んでいると、永山駅から徒歩25分かかり今後の生活に不安はある。しかし、都心に移るのは嫌だし、多摩ニュータウンが大好きなので、将来は永山駅近くにマンションを買おうかということも普通に考えられている。
- 再生に向けた仕組みづくりでは、いろんなアイデアを練り込みながら、国や都と調整してやっていく必要がある。
- 駅周辺にコンパクトシティ化するということについては、高齢者をこれ以上駅周辺に行かせることができるのかといわれたことがある。現状ではどちらかということも市役所機能も駅の方に来ていいる。そこへ行くのがなかなか大変だという高齢世帯もあるので、コンパクトシティのつくり方はよく議論しないとイケない。
- 移動手段もいろいろなものがあるが、行政だけでは無理なので、民の力と知恵を活用するなど、民間とうまく連携して、やっていくということも少し盛り込んで行ったらいい。
- 多摩ニュータウンの価値を高め、活性化するためには、単に直面する問題だけでなく、ポテンシャルも活用して、まちづくりを行う土地利用等も含めて考えていくという事が必要である。
- 諏訪・永山地区を中心として居住している高齢者にGPSを一週間持ってもらい、どんな行動をしているかということを見ると、シルバーパスを使用し、コミュニティバスなどの民間のバスに乗って、駅まで出るという行動軌跡がすごく目立つ。
諏訪・永山、それこそ尾根幹線の近くに住んでいる方は相当コミュニティバスが有効に働いているのがだんだんわかってきた。
コンパクトシティ化や、コミュニティバスでのトランスポートによるサポートは非常に大きなテーマである。

◇ガイドライン（素案）について

- 円卓会議という枠組みは、一つの参考であり、具体的に進めていく時には、必要性に応じてガイドラインの内容、推進体制についても参考にしながら、相談してやっていくことになる。
- 円卓会議の規模や、誰が中心となり、住民が自ら抱える問題点を協議する場としていくのが非常に重要になる。
また、まちづくりの検討項目について、果たして利害がまとまるのか心配である。ただ始めなければ当然結論も出ないが、再生方針とするまでに努力が必要である。
- 諏訪の建て替えて、もともとの640戸を1249戸にするという説明があった。魅力があり、ポテンシャルがあり、そもそも需要があるところでないという建替えは出来ない。ガイドラ

イン素案については、既存の大規模住宅団地には優れた環境など魅力が十分あるということが書かれているが、一方では、「大規模住宅団地」にはすべからず問題があるかのように読まれかねない書き方になっており、誤解が生じるおそれがある。このため、「大規模住宅団地」の定義の書き方についてレイアウトを工夫するなどして、誤解が生じないような書き方にして欲しい。

- 地域団体「など」の考え方だが、一般的な自治会とか商店街とかそういうところをイメージしており、「など」の中をどのような団体まで含めるかは、円卓会議の議事運営の中で判断する事項として考えている。

多摩ニュータウン等の「等」だが、多摩ニュータウンを事例として他の団地の数値等も比較しながらガイドラインを作ってきた。従って「案」の示すところは、多摩ニュータウンだけでなく、区部の団地にも当てはまるガイドラインとなるように考えている。