

第2回「南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会」議事要旨

※ 当日の順序に沿って、主な発言の要旨を掲載

■ スケジュール、まちづくり方針の構成イメージについて

[事務局]

- 本日第2回委員会では、主にまちづくりの方向性についてご議論をいただきたい。今後の予定としては、来年度夏頃に第3回委員会を開催し、「まちづくり方針（素案）」について検討いただき、その後、パブリックコメントを実施する。秋頃の第4回委員会で、パブリックコメントの結果報告、「まちづくり方針（案）」を提示して、年度内の策定・公表を予定している。
- まちづくり方針の構成イメージは、「まちづくり方針策定の背景」、「地区の現況と求められる新たな対応」、「まちづくりの方向性」、「分野別のまちづくりの方針」、「まちづくり方針の実現に向けた取組」の5章構成となる。

■ まちづくりの方向性等 概要について

[事務局]

- 本地区は東京都の上位計画では、「国際性豊かな拠点や市街地の形成」、「イノベーション産業の創出」、「先端技術等を取り入れたまちづくり」等と位置付けられている。また、八王子市の上位計画では、「商業・業務等の機能を集積」、「留学生が暮らしやすいまちづくり」等と位置付けられている。
- 本地区の特長として、「良好な都市基盤や宅地、大学や広域商業施設等の立地、豊かなみどりや優れた景観などにより、暮らしやすく、地区内外の人々が交流する魅力ある拠点を形成している」ことや、「先端技術活用に向けた取組や、留学生の増加等、今後、一層、特色ある拠点へと発展していく機会に恵まれている」ことが挙げられる。一方で、これから求められる新たな対応として、「社会情勢の変化や技術革新に適切に対応するため、新たな都市機能の誘導等の環境整備」をしていくことが挙げられる。
- まちづくりの方針（案）としては「既に備わった優れた地域資源を最大限に活かしつつ、都有地の活用を主軸として、多様なライフスタイルの実現を支える都市機能の集積を一層進め、商業・にぎわい、日常生活の利便性、ビジネス環境、国際性、多様な人々の交流などの一層の充実・向上を図ることで、南大沢駅周辺地区の持続可能な発展を誘導していく」としている。
- 将来像については、全体として「多様な人々が出会い、新たな技術によってまちと暮らしがアップデートされ、活力と魅力に満ちたまち」とし、3つの将来像をまとめている。
- 「将来像1」は、「コンパクトなまち。多様な機能が駅前に集積し、にぎわいが生まれ、歩きたくなるまち」とした。「将来像2」は、「スマートなまち。先端技術活用や産学公連携により、持続可能な環境が創出されるまち」とした。また、「将来像3」は、「多様性のあるまち。国内外の多様な人々が集い交流し、安心快適に暮らせるまち」とした。

[岸井委員長]

- パワーポイントの資料を見ると、それぞれの事項に、多少、付言がしてある。取りまとめの際の最終イメージとしては、このパワーポイントにあるような内容も記載されて、ということになるか。

[事務局]

- 「こういう将来像で、こういったイメージを持ってやっていく」ということは記載していくことを想定している。

[岸井委員長]

- このように、写真も入った内容のものでパブリックコメントを実施する、ということになるか。

[事務局]

- そうである。取組のイメージを持っていただくため、ということで、他の地区の写真も掲載しているが。

[三村委員]

- 将来像1で「コンパクトなまち」という表現と、「多様な機能が集積する」という表現があるが、これらの表現自身が非常に重要性を持つことになるのか。「コンパクト」という言い方は、コンパクトシティというイメージが基本にあり、本来重要な都市機能が集積して、その拠点性の中心が都有地になっているとイメージされるかもしれないが、「多様な機能」となると、都市機能でここはある意味、もっと補強するべきものがあるのかどうか、ということになる。

例えば商業集積でも、都市機能的な要素を持った商業集積もあるし、そうでないものもある。「多様な機能」と、「コンパクトシティ」という定義がここにある以上、もう少し説明性があったほうがいい。あるいはこのエリアが必要としているものがあるのかどうかという辺りをもう少し入れておいたほうがいいのではないか。

[岸井委員長]

- 非常に抽象的であるということですね。将来像1の取組イメージ「③日常生活を支える生活利便施設の充実」というのは何だということをもう少し書き込んだらどうかということかと思う。
- 「付加価値のある商業施設の誘致」「滞在・交流を創出し」がどういうイメージなのか、ということもあると思う。こういう議論は本日が最初なので、ぜひ意見をいただきたい。

[廣瀬委員]

- やはり今お話があったとおり、「魅力的な商業施設」と「落ち着いた街並み」と「生活と仕事の両立」が「コンパクト」にはなっていないのではないかという感じがする。「魅力的な商業施設」や「落ち着いた街並み」から出てくる言葉というのは、もう少し広がりを持った言葉ではないか。もう少し広い意味合いの言葉を入れて、にぎわいだとか、そういうものにつながるものが頭に出てくると良いと思う。

[井出委員]

- 将来像1の取組イメージ「④イベントの効果的な情報発信」と「⑤まちの回遊性を高める一体的な販促・集客イベント」はどちらかと言うと、ソフト的な、エリアマネジメント的な発想だと思う。「①滞在・交流を創出し付加価値のある商業施設の誘致」から「③日常生活を支える生活利便施設の充実」は少し整備系のもので、魅力的な商業施設の整備といったときに、商業施設の整備だけで終わってしまうことになる。恐らく、④、⑤が非常に重要だと思うので、そこも何かこのイメージに出てくるような形で、「コンパク

ト」という表現も含めて、少し将来像として出していく方がよいと思う。

[岸井委員長]

- エリアマネジメントというのは、随分はやっているが、当然、取組として必要な部分である。

[太田委員]

- 将来像1取組イメージ「①滞在・交流を創出し付加価値のある商業施設の誘致」だが、「付加価値」というのはどこを指しての付加価値なのか、逆にあいまいさを生んでしまうような部分もあるので、その辺の取り扱いというのは少し整理をする方がよい。
- 言葉としてのイメージは膨らむが写真によってそれが逆に萎んでしまうものがいくつか見えるので、整理する方がよい。

[岸井委員長]

- 今の話は「①滞在・交流を創出し付加価値のある商業施設の誘致」に掲載している商業施設の写真のことかと思う。

[井出委員]

- その施設の写真が対象案件にふさわしいか、気になる。
逆に、「将来像1 生活と仕事の両立への支援」の「①多様な世代が利用できるシェアオフィスやコワーキングスペース」の写真は、対象案件での実施状況が伝わるようにすべきではないか。

[太田委員]

- 「将来像1 落ち着いた街並み景観の形成」の「②居心地がよく歩きたくなる歩行者空間の整備」の写真は、本当に歩きたい空間であるのか。

[岸井委員長]

- もう少し楽しそうな写真があれば。

[瀬田委員]

- 今のような、イメージがつかめるものがあるのかどうかということも含めて、まちづくり方針は、どういう使われ方を想定しているのか。一般の方々がこれを見た際にはイメージは大事だと思う。しかし、実際に開発を行う事業者に見てもらう場合には、もう少し具体的な書き込みが本来必要な気がする。ただそこをあえて、少し抽象的に書いて、むしろ応募してくる事業者の方々のアイデアをどんどん募るという方針であれば、それはそれでそういう方向性もあると思う。

[事務局]

- まちづくり方針の策定後、実際に都有地を公募する時には、非常に詳細な公募要項を公表する。それに向け、今後、八王子市と調整していくことになる。このまちづくり方針では大まかな方向性をまず定めていただいて、今後都有地の公募のときには、こういう機能を設けることだとか、これぐらいの階にすることみたいな細かいことを書いていくことになると思う。
- 地区全体にこういった機能呼び込んでいきたいというものを全部で9項目記載しているわけだが、都有地の公募を待たずに進められる取組については、都立大や㈱多摩ニュータウン開発センターと考えていきたいと思っている。

[岸井委員長]

- 将来像1、2、3があって、言葉で言えば、「多様な機能、にぎわい、歩きたくなるまち」が一つで、もう一つは「大学、先端技術、産学公連携、持続可能な環境」、3つ目が「国内外の多様な人々が交流し、安心快適」、こういうものが南大沢のまちの中心エリア

に、大学を含めて出来上がると、全体としてはいいまちになるのではないかというのがこの大きな方針だと思う。

[竹宮委員]

- 大きな3つの将来像については、これでいいと思う。それで大学がどのように貢献していくかということについて話をしたい。
- 将来像2の先端技術のところでは5Gの話題が出てきたが、まだ大学としては具体的な提案は決まっておらず、5G関連の研究を推進していきたいという段階。まずは研究分野での取組を考えており、将来的には教育分野も想定していきたいという段階である。
- 「長寿社会を実現する取組の促進」に関しては、生涯教育拠点としての発展が考えられるのではないかと。今、首都大学東京として取り組んでいるTMUプレミアム・カレッジでは、大学生ではなく、社会人を対象としたリカレント教育を進めているが、多数の応募がある。南大沢の住民の教育レベルは非常に高いという認識を持っているので、こういうものを発展させていくことができるのではないかと。また、都立大学だけではなく、この多摩地区の多様な大学機関が共有できるような生涯学習の拠点のようなものの整備という方向性もあり得るのではないかと。という意見もある。
- 「誰もが移動しやすいネットワークの形成」に関して言うと、これから自動運転を見据えた環境整備が必要になってくると思う。将来的な自動運転の普及を想定するとともに、自動車が多方面からアクセスできるような環境整備。今、南大沢駅前にロータリーがあるが、そこだけでは手狭になってくると思うので、町全体にどうやって車がアクセスするかというようなことも考えた整備がふさわしいのではないかと。という考えもある。

[岸井委員長]

- 5Gは、生涯教育、あるいは他の大学との連携も当然あるだろうと思うし、そして自動運転も見据えたそういうまちにしていく必要があるということかと思う。将来像2が一番大学に関係する部分。

[竹宮委員]

- 将来像3「多様な人々の交流の促進」で、今、大学では、(仮称)大学等ミュージアムというものが考えられるのではないかと。という意見がある。地域住民と複数の大学と地元団体が相互に乗り入れ、地域貢献も視野に入れながら、文化、歴史等の資産などを提供しつつ、大学の情報を発信していくような場所が、もしこの場所を実現できるのであれば、ぜひ協力したい。都立大学だけではなく、複数の大学が共有できるようなものになっていくと、地域に貢献できるし、情報も発信できるということに貢献できるのではないかと。いうことを考えている。
- 将来像3「海外の研究者、留学生が暮らしやすい環境の整備」では、多摩地域の学生、それから国際交流の拠点として、何か作っていただけなのであればということを考えている。都立大学だけではなく、多摩地域の留学生のドミトリーとして活用するとか、国際会議やシンポジウム開催を通じた都民への成果発信なども想定し、他大学とのコンソーシアムを形成した際の活動の場所としても活用できる場所があると望ましい。

[岸井委員長]

- 「国内外の研究者とか留学生が暮らしやすい環境」についてだが、対象範囲の都立大学の中にそういうものが出来上がるという可能性はあるか。

[竹宮委員]

- 都立大学の中には、国際交流会館があるので、例えば国際交流会館は長期に滞在する留学生のための場所として、重点整備地区にあるものは、研究者が短期滞在できるような場

所ということで、そこで国際的な会議を行える機能があると都立大学としては望ましい。

[瀬田委員]

- 将来像1、2、3とあって、それぞれが3つに分かれているが、方針としては9つの項目すべてを満たすべきという考え方で作るのか、あるいはこの将来像それぞれは満たすのだけでも、9つの項目のうち何か選択するのかとか、その辺はどういう想定でこの案を作っているのか。

[事務局]

- 将来像1、2、3は全部実現したい。また、将来像実現に向けた取組は9つともやりたいと考えている。

[山崎委員]

- 前回、まちづくり方針の対象範囲については、既定の地区計画の範囲と都立大学の範囲とする案が示されたが、この取組内容を見ると、その範囲内ですべて対応できるものではなく、もう少し広がりのあるエリアで考えないと実現できないこともかなり書き込みがされている。対象のエリアも含めて整理したほうがいい。広がりがある範囲で考え、そのうちコアになるのが前回示された範囲という整理でよいのではないかと。

- この方針をどう実現していくのかという議論をしていくとき、都有地を活用する部分は、都が公募の際に条件を付けて、必要な機能を導入していくことはできるが、その他のところについては、直接に都がコントロールすることはできない。

地区計画が掛かっているところであれば、地区計画で誘導するやり方はあると思うが、さらにその外側になってくると地区計画もない。例えばUR等の住宅を含めて、この方針の実現に向けてどう取り組んでいくかということも、今後、検討が必要になってくる。

[岸井委員長]

- 「将来像1 落ち着いた街並み景観の形成」でいうと、「④自然や景観を楽しめるウォーキングルートの設定」というのは、この対象地区の中だけできるのか。
- また、「将来像2 誰もが移動しやすいネットワークの形成」で言うと、「⑥バリアフリールートの複数化や施設内を利用したバリアフリー動線の確保」とあるが、地区外との連携の話がやはり出てくるわけで、そういうことも含めると、この地区内だけで処理できないものもある。
- この地区が中心となって、他の多摩ニュータウン、外側エリアと連携してやるべきものというのがあると整理をしたほうが分かりやすい。地区内だけでできないものを全部ここに書き込むと、後でやや困ったことが生じる。連携してやることということを少し整理して書き起こしたほうがいい。

[太田委員]

- 土地利用の方針を見る限り、この全体の対象範囲で考えていくと、都市計画上の位置付けをしていかなければいけないところが発生すると思う。その際に「にぎわい交流ゾーン」だけであれば、東京都と本市での調整で済むが、その周りのところまでになると、やはり我々が今度取り組んでいかなければいけないという部分については、少しこの辺の議論を含めて整理をしていかないと、地域住民との兼ね合いが出てくる。一概にこの方針どおりに、アクションプランではないが、実行に移すときには、少しきちんとした整理が必要になってくる。
- 「にぎわい交流ゾーン」の中の東京都が進めるというところも少しその中身を整理する方がよい。地区計画上、今、住居をここに乗せることはできないので、もう少し皆さんと議論を進めないといけないと思う。方針としてはいいが、実際の実行が伴わないというこ

とも往々にしてあり得ると思う。

[岸井委員長]

- 4段階あると思う。一番コアなところは都有地としての貸付条件を整理する土地の話で、その次は重点整備地区と書いてある「にぎわい交流ゾーン」のエリア、商業系の南大沢エリアではどういうことをやるのか。もう一つはその外側に黒い点で描いてある今回の対象範囲、さらにその外側に広がっている多摩ニュータウン、あるいは場合によってはその外側もあるのかも分からないが。

こういうようないくつかのフェーズがあって、今回の方針はこの黒い点線のところを中心にやっているのだけれども、そうは言っても書き込む内容がその部分からどうしてもはみ出るとか、部分的にはさらに突っ込んだ話になるのか、少し整理が要するということだと思う。

[廣瀬委員]

- それぞれの取組の規模が分かりづらい。例えば商業施設を誘致して新しいものを造りましょうということと、それから先ほどのさまざまなワーキングスペースのサイズ感が一緒というのが将来的によく分からなくなってしまうのではないか。その辺の規模感が表現できると、ここがメインなのだということが出てきて、周りから見ても分かってくるのかなという気がする。

今、あまりにもいろいろなことに取り組むぞということが広がり過ぎてしまっているような気が少しするので、その辺の整理が必要ではないか。

[松崎委員]

- ABCの画地が、コアとなる都有地で、例えば商業施設というときに、ここに商業施設しか建たないということで議論されている方もいるかと思うが、一応、400%の容積率を持っている土地となる。
- 商業施設が1階、2階部分であって、その上に少し別用途のものが建てば、コワーキングであるとか、インキュベーションであるとか。今のアウトレットの形そのままが商業施設かどうかというのも一つ議論があると思う。

建物的には、何階建てになるのかという議論はあるが、その中に、今、商業地域だが、商業だけでなく、その上に今、働き方の改革であるとか、あるいは学生、研究者の起業施設であるとか、色々な方の交流のスペースとか、十分に乘せられるのではないか。

- この区域の中で足りない機能を立体の中で取り入れていけないかという発想もある。
- 「将来像3 多様な人々の交流」のところで、エリマネの組織と連携もある。こういうものも含めて商業施設、あるいは都立大学、それから今、民間の方々もやっているようなものをまとめて交流ができないかというようなことも考えている。
- 駅前のところから、大学に向かっていくところが市道で、通行のメイン通りになっているので、その歩行者空間のいろいろなオープンカフェテラスだとかを出すことができれば、もう少し歩きたくなるという区域での空間ができるのではないかと考えている。
- エリアの取り方で言うと、将来像2のところでは、「アニマルセラピー」や「ICT技術などを活用したヘルステック」ということも入れてみた。八王子市の持っているプレスコ南大沢では保健福祉センターなどが、健康、福祉の面で色々な講座を開いている。交流ということでは、南大沢文化会館もある。このエリアの中でできること、ということとでこれらの内容を記載している。
- 他のエリアということでは、この区域内との関係で言うと、非常に意識したところは、拠点があっても住まいから拠点への通行が難しいといけない。このため、住宅から例えば

この「にぎわい交流ゾーン」等、この区域のエリアに来ていただく上での歩きたくなる歩行者空間の整備と、この拠点へのアクセスのルートの強化というところで、外との関係というのとは一つ意識している。

[岸井委員長]

- 最終的には都有地に落とし込むわけだが、この委員会では、どこまでやるのか。

[事務局]

- 例えば「将来像1 魅力的な商業施設の整備」は、対象エリアを「にぎわい交流ゾーン」としているが、これはもう都有地を意識している部分もある。第3回検討委員会では、どういった取組を都有地に取り込んでいくというのか、もご議論いただきたい。

[岸井委員長]

- この「対象エリア」というものが、分野別のまちづくりの方針の「土地利用の方針」にも関係してくるので、まずは分野別のまちづくりの方針について説明してもらおうこととしたい。

■ 分野別のまちづくり方針(案)について

[事務局]

- まちづくりの将来像を踏まえ、対象範囲内に「にぎわい交流ゾーン」、「文化・にぎわい複合ゾーン」、「学術連携・協働ゾーン」、「学術・研究・研修ゾーン」の4つのゾーンを設定し、立地に応じた土地利用を図りたいと考えている。また、駅前に隣接する街区については、都有地を有効に活用し、将来、積極的に開発を誘導する「重点整備地区」とし、一層の拠点性を高めるとした。
- 各ゾーンの方針は、「にぎわい交流ゾーン」は、「周辺のゾーンと連携しながら、人々の交流を促すとともに、商業・サテライトオフィス・交流施設等の多様な施設機能の集積を図ることにより、常ににぎわいが溢れる空間の整備を図る」とした。
- 「文化・にぎわい複合ゾーン」は、「にぎわい交流ゾーンを補完するゾーンとして、生活利便施設や文化・娯楽施設の集積を活かしながら、多文化共生に対応したサービスの充実や、人々の豊かな暮らしを支える駅前周辺としてふさわしい空間の維持・充実を図る」とした。
- 「学術連携・協働ゾーン」は、「最先端の研究環境を備えた都立大学の特徴を活かし、地域と連携しながら、先端技術活用の促進を図る」とした。「学術・研究・研修ゾーン」は、「教育施設や研究開発施設等の立地を活かし、高度な学術・研究環境の整備を図る」とした。
- 「景観・みどりの方針」は、「良好な市街地景観に配慮するとともに、駅前の象徴的な見通し景観を維持し、国際的にも評価される風格ある景観を形成する。また、周辺の緑豊かな自然環境と調和し、みどりのネットワークを形成するとともに、更なるみどりの充実を図る」とした。
- 「ネットワークの方針」は、「歩車分離が形成され、自動車と歩行者が共存する既存のネットワークを活かしつつ、バリアフリーに対応した誰もが移動しやすいネットワークを形成する」とした。
- 「エリアマネジメントの方針」は、「学生等の活力や知恵を活かし、より活発なアクティビティや交流が創出されるよう、民間事業者・大学・市民・行政等各主体が連携し、組

織の組成を検討する。長期的には、既存組織と当組織が連携を図り、将来にわたりまちのにぎわいを維持し、地区内外に対して魅力を発信し続けられるよう、まちの統一感の形成、地区全体で取り組むイベントの企画運営、まちの維持管理、周辺市街地の連携に資する活動等エリアマネジメント活動を展開する」とした。

- 「先端技術活用の方針」は、2月7日に都が策定した「スマート東京実施戦略」に記載された事項を中心に取組を進めていく、とした。「『未来の東京』戦略ビジョン」で示した「スマート東京・TOKYO Data Highway 戦略」を実現するために、スマート東京の目指す姿をより具体的に明らかにするとともに、2020年度の事業内容等をテーマ別に紹介し、取組を具現化・加速化する。

「スマート東京実施戦略」では、南大沢地区が5つの先行実施エリアの一つに位置付けられ、南大沢地区の目指すべき姿として、最先端の研究とICT活用による住民生活の向上が融合した持続可能なスマートエリアとされており、今後、5G環境を活用した最先端研究や社会実装の展開、先端技術を活用したまちづくりの検討をしていく。研究等は都立大学において、またまちづくりに向けた実証実験や協議会については、関係局で準備をする予定であり、第3回検討委員会において説明させていただく。

[岸井委員長]

- 東京都がやっているスマートシティの南大沢ものは、具体的な話は今年度中に出てくると思っていいのか。

[事務局]

- 来年度となる。この検討委員会における検討と同時並行で検討を進める感じになる。第3回検討委員会を開催する夏時点でどのぐらい検討が進んでいるかというところをご報告できればと思っている。

[三村委員]

- ベルコリーヌ南大沢と都立大学がある意味で一つの一体的な景観を守っていこうという、統一のデザインがあって、それを前提としたときに、やはり今のアウトレットモールを、駅から見っていくと本当にきれい。ここにどれだけのにぎわいと機能を持ち込むかと考えたときに、機能をどんどん持ち込むことはやはりそれは非常にある意味で、もっと効率的にもっと大きな土地利用をしたいという形になると思う。
- 一方で、逆に業者がタッチするとこれだけ美しい絵になる、しかもそこでやはりある意味で、やはり低層でできるような商業施設というのはそれほど選択肢があるわけではないと考えたときに、景観調整というか、こういう施設は、10年、20年、30年たっても、景観をうまく作り上げていくというような考え方がこのエリアにあるならば、それをどこかに少し入れておく必要があるのではないか。
- 日本の開発計画というのは、これを造るとまた別のものを造り、それが建ったらまた別の方針を造りということで、非常にばらばらに造られてきたと思う。珍しく非常に一つの統一性を持って造られている例だと思うので、そこをどこまで最終的に行政にお願いするときも含めて、どこまでそういう面を一つの条件設定として入れておくか。あまり非常に厳しい景観規制ではないと思うが、そういったような調和と一体性という議論がやはりあった方がいいのではないかと感じている。

[岸井委員長]

- 分野別のまちづくり方針で「景観・みどりの方針」ということが書いてあるが、もう少し具体的に書いたほうがいいのではないかなと思う。
- 昔の資料を読むと、都立大学の設計を大谷研究室でやっておられたので、マスターアー

キテクトの内井先生の全体像を見るのを大谷研究室がやり、高層棟はその中で設計されると書いてある。こうした動きとアウトレットモールのところは何か関係があったのか。誰か、景観のアドバイザーという形で入っていたのか。

[事務局]

- 特段、入っていなかったと思う。業者サイドで周辺の建物の色調との調和等について配慮していたかと思う。

[岸井委員長]

- そういうことであったとすると、新しい土地利用や建物利用を考えると、こういう景観のある程度のルールなのか、アドバイザーなのか、仕掛けは要ることなのではないか。

[太田委員]

- この地域を上空から見たときに、まちづくりのデザインのコンセプトが非常にしっかりしていて、景観的なまちづくりが、上から見てもはっきりと分かる。また、景観コンセプトでも、イタリアの山岳都市をイメージしたものを最初にこのまちのコンセプトとしたというのは、都内でもなかなかない。緑と都市構造が一体化している。
- いま、国の方でも、ウォークブルで歩きたくなる町という形で、新たな都市構造の作り方として、少し緩やかな、自然で人間らしい形にシフトしようということが流れとしても出ている。その辺はやはり今回のテーマの中にも入れていかないといけない。技術を入れるというのは本当に重要なことだとは思いますが、そこにやはり人間らしさと言うか、人間の個の部分の部分を少し入れた中での都市空間の利用というものを意識した方が良い。

[竹宮委員]

- 今の話に関連して、首都大の上野学長の意見を紹介したい。駅周辺まちづくりデザインにあって、町周辺街区の空間ストラクチャー、軸線などについて、もう少し追及してほしい。南大沢キャンパスは、東西に敷かれた軸線に沿って建築群が配置され、空間軸線のビジビリティ（visibility）、可視性が高いデザインになっている。現在の駅前地区は、明快な空間ストラクチャーが見当たらない。駅周辺地区に大学関連施設が配置できるような、このキャンパスの軸線に自然につながっていくような空間ストラクチャーを駅周辺地区にも持つべきだと考えている。

陸橋で明らかに空間性が途切れているところがある。なおこれら一連につながる軸線の空間には、最も先進的なユニバーサルデザイン、単なるバリアフリーデザイン以上のものが導入されるべきと考えている、といった話をいただいている。

- 現在、車椅子でも自転車でも通れるすごく長いスロープがある。バリアフリーだが、ユニバーサルではない。車椅子の方はこちらを通ってくださいとなっているので、もし可能であれば、こういうものも最先端の技術で、ユニバーサル、障害を持っていようが持っていまいが、同じ経路を通れるということになっていくと、より大学との連携も密になるし、南大沢が良くなっていくのではないかということを行っているのだと思う。

[井出委員]

- 重点整備地区は今回のアウトレットのA街区、B街区、C街区のところと、それ以外の2つのエリアに分かれている。実施のスケジュールを考えると、2つのエリア全体で進めていくのかを考えることが重要である。A、B、C街区がちょうどいいタイミングに空くからここを中心に造りましょうと考えるのか、あるいは、他のところも含めて段階的にゴールを目指すのか、によって、このA、B、C街区の使い方がすごく変わってくると思う。

- 都立大学のところで『景観の軸』と位置付け、ビューポイントからの良好な眺望を確保」とあるが、具体的にどの程度の眺望を確保するのか。その規模感によって、このA、B、C街区の利用方法は多大な影響を受ける。この辺は、どのぐらいに考えているのか。

[事務局]

- 所有地の定期借地契約が切れるのが2025年度であり、それより前に公募をやることになる。それを機に所有地部分に色々な機能を付加するということで動かしていけると思っている。それ以外の部分は、例えば「にぎわい交流ゾーン」の駅の南側には、都の政策連携団体の㈱多摩ニュータウン開発センターが、土地や建物を所有しているので、連携をして取組を進めたいという思いで重点整備地区としてはいる。スケジュール感というところは未整理の部分もあるので、次回答えられるようにしておきたいと思う。

[岸井委員長]

- 最終的に所有地のプロポーザルの条件をこの場所で決めることになるのか。

[事務局]

- 次回の検討委員会で、所有地の中に入れる機能までのご議論いただいて、それより詳細の部分については、まちづくり方針策定後、整理していくことになると思っている。

[岸井委員長]

- 景観的なガイドラインと言うか、あるいは地区計画的なものかも分からないが、そういうものに関しては、この検討委員会で議論すべきなのか。

[事務局]

- 方向性はもちろん本当に議論いただいているとおりでと思う。

[岸井委員長]

- 景観的な捉え方はとても大事だという意見が結構出ているので、何らかの形で反映はしたほうがいい。

[瀬田委員]

- 景観のことを考えたときに、やはりボリューム、高さ、機能として居住機能を入れるかどうかやはり非常にポイント。現在、居住機能は、地区計画の中には入れられないことになっている。高さについても、400%で比較的押さえられていると考えるべきか。夏に実施した、事業者を対象とした意向調査では、そのあたりを変えてほしいという意見が出ていて、これに対してどう対応すべきか、が一つのポイントになると思う。都としては現時点ではどのような見解を持っているか。
- また、景観というのは非常に守るべきだと思うが、まちづくりの方針としては少し緩やかにというか、幅広に色々な提案を受けられるようにして、場合によっては少しボリュームとか高さも少し高くするような提案も最初から排除はしないという形にしながら、公募したときに具体的には判断していくという方向がいいのかなと私は思っている。都としてはどのような対応をしようと思っているのか。

[事務局]

- おっしゃっていただいたやり方も大いにあると思う。あるいはこれまでの例だと、もう容積率はここまでとはっきりさせた上で公募したという事例も多くあって、少しそのやり方はこれから考えていきたいと思う。

[太田委員]

- 今後の進め方の中で、今の話は我々にとって非常に重要なところに入ってくる。方向性が出た、実際にこれを現実にしていこうと公募を掛けるといった時に、建物の高さの問題であるとか、地区計画の問題を、まちづくり方針に沿って、今度は八王子市が地区計画な

り、要件を変えていかなければならなくなるのだが、その辺までがコンプリートされてしまうものなのかを、お伺いしたい。

[事務局]

- この検討委員会の場合、都市計画変更の可否まで決めるのかということか。

[太田委員]

- 方向性の中で、「にぎわい交流ゾーン」の中に、もう少し高いものを造りましようと思えると、今の中ではできない。ただ2025年というスパンが決まっていて、その中では何らかの整理をしなければいけないという上においては、今回ここで決まったもので、我々地元もそれに基づいて動かざるを得なくなる方針となるのか、ということだが。

[事務局]

- 景観だとか容積だとか、どこまで決めるのかということはあるが、この方針の中で、一定の方向性を出していただけたならば、それはそれに沿う形での今後、手続きを執っていただく方向でご相談したい。方針の結果として、都市計画変更に及ぶ内容が出てくるのであれば、そこは方針に沿った形での事務的な調整を次の段階でさせていただきたい。

[岸井委員長]

- 地区計画では、高さは特に規定していないのか。高さの最低限度は書いてあるけれども、最高限度は書いていない。

[事務局]

- 高さについては、上限は定められていない。

[岸井委員長]

- 地区計画が現在存在しているので、この高さで良いのならば何も変える必要はない、ということになる。先ほどからの議論で何か出てくるとすれば、建物の用途のところ、住宅、特に寄宿舎が駄目だと書いてありそうだから、それはどうするのか、ということになる。

[竹宮委員]

- セットバックによって光の塔が見えるようなことを確保するということになっていると思う。

[岸井委員長]

- 色々なデザインがあり得そうな気はする。光の塔が都立大学のシンボルなのであり、それと周りの関係をどうするのか、ということが一番大事なのかと思う。そのあたりの検討をこの検討委員会の中ですべて考えるのか、あるいは専門のグループを別途作って考えてもらうのか。
- あまり気にせずやっつけていいものを選ぶということもありだし、ある程度ルールを厳しくやろうということもありだし、緩くしてしまうということもありなのだが、いろいろ変更するには手続きが要る。

[松崎委員]

- このまちづくりの方向性の検討においては、いろいろな社会情勢、ICT技術なども入ってくるので、あるいは働き方改革の中で、保育所があれば電車に乗らないでも働けるのとか、あるいは学生でも今、スタートアップ、起業とか、色々な大学がやっておられる。今足りないものを足して、南大沢をより良くしていきたいという視点で、どんな機能が足りないのかであるとか、あるいはどういうふうにして行ったら町が良くなるのかというところを、色々なアイデアを出していただきたいと思っている。
- 土地が持つポテンシャルと、制限が掛かっている地区計画の範囲の中で、色々な在り様

があると思うので、もう少しこの土地を、例えば都有地であれば、こう使ったらどうかだとか、八王子の施設もフレスコにあるので、こういう連携をしたらどうかとか、学生との連携はどうだろう、あるいは子ども食堂以外の大人食堂などという言葉も使われ始めているので、この町にはそういうものがあつた方がいいのではないかと、あるいは飲食店も夜、閉まるのが非常に早いのでもう少し大人が週末遊べるようなところがあつた方がいいのではとか、そのような観点で地区計画、あるいは建物の高さを決め付けずに可能性を議論していただけるとありがたい。

[山崎委員]

- 非常に大事な部分の議論がなされていると思う。まちづくり方針に、高さとかボリュームをどこまで書き込むのかということについては、実際にこれくらいの容積率で、これくらいの高さの建物をこう配置するとこんな景観になる、見え方にこんな影響が出るのだということは十分スタディーができると思うから、そういったものをいくつか描いてお示しいただかないとなかなか議論ができないと思う。事務局の方でいくつか絵を描いてみてほしい。
- その結果、こういうのが良いとなれば、この方針の中にも書き込み、最終的に地区計画のほうにも反映させていくことができるのではないと思う。

[瀬田委員]

- 先ほど説明があつたが、例えばこの地元の大学の方が短期滞在者の施設が非常に不足していると言っていたというような話は非常に重要だと思う。全体的に、それが南大沢に必要なのか、需要があるのか、といった情報をもっとあると議論しやすい。

[岸井委員長]

- 大学の集まり、みんなで話し合う場みたいなものは既にあるか。

[事務局]

- コンソーシアムという場があつて、近隣の大学が集まって、事務局の方たちが集まる場は設けられている。

[岸井委員長]

- 今回のようなことをここで議論し出しているというのはちゃんと伝わっているのか。当然のことながら、大学としては、皆が協働してやる場があれば、協力しますぐらいのことは口では言う。ただ、今ここでこういう議論が動いているということは実現性があるということである。つまり、「大学が本気でやるなら、ある程度のことは用意できますよ」ということで、より具体的話になる可能性はある。そういう情報は伝わっているのか。

[事務局]

- まだ伝わっていないと思うので、今後、首都大と相談してみる。

[岸井委員長]

- ぜひ、各大学が個別ではなくて全体で考えてもらえると良い。多摩ニュータウンには多くの大学があるがこれは大変大きな資源。

[廣瀬委員]

- 2025年に借地権が終了してから建築、となると、完成はそこから3~4年後、2028年、2029年になってくると思う。そうすると5Gを生かした「先端技術」というのがそこに乗ってくるのか、いや、乗らないのでは、と感じてしまう。

[事務局]

- 実証実験は、来年度から南大沢駅周辺で実施予定である。公募のときにも当然先端技術に関する要件は付すことになるが、公募を待たずに先端技術の検討はしていく。

- 公募の時点で、先端技術に関して織り込む細かな要件は、その時点で再度精査することになると思う。

[太田委員]

- 今議論しているのはこれからのまちづくりなのに、資料の写真は現実のものばかりで、イメージとして違和感がある。また、将来像自体の考え方は間違っていないが、少しごった煮になり過ぎていて分かりづらい。
- イメージに違和感を感じるのは、ここの写真によって印象付けられてしまい、このまちがどうなるのかはぼやけてしまっているので、絵でも構わないから整理の仕方考えたほうがいい。

[事務局]

- 今回は他のエリアの写真をほぼ使っているので、整理の仕方を考える。

[三村委員]

- 5Gでは、例えば、生活系であるとか、ヘルスケア系であるとか、住宅系といった内容を考えても良いのではないか。実証実験も、例えば、都心でやる実証実験と、南大沢で行う実証実験は少し性格が違うものとなるのかもしれない
- 都立大学との連携による実証実験となると思うので、ヘルスケアとか、健康とか医療に流れを持って来るのも良いのではないか。
- 逆に、起業的なものとか新しいベンチャービジネス的なものをここに持ってくるみたいな話の中での実証実験であるならば、また、中身も変わってくるが。

[竹宮委員]

- 5Gに関しては、学長を交えて話をしたが、まだ研究段階、研究を申請する段階。今のところ、AIを使った認知症患者や独居高齢者の見守りとか、警備ロボットの導入に向けた実証実験等の提案が考えられるが、まだ具体的には決まっていない。

[岸井委員長]

- 先ほどユニバーサルデザインの話があったが、そういう交通系では何か考えはあるのか。スマートモビリティとか。

[事務局]

- 今年度、都市整備局では、電動車椅子の実験をやったところだが、例えばこういった分野においても、一部の機関では自立走行する車椅子の研究も始まっているという情報も得ている。今、情報収集を進めているところである。
- 先端技術についても都心部とは違う、多摩地域、この地域の課題を解決するために活用していきたい。例えばこの電動車椅子の実験も、高齢者の方の移動円滑を目指して実施したもの。そういう地域のためになる実験というのを、今後、市ともご相談しながら考えていきたい。

[太田委員]

- 歩行者専用道路が整備されているというのがこの地域の特徴。今、国が進めているウォークアブル都市を推進していきましょうという意味で、いわゆる歩きやすい部分、ただしここにも課題として出ている歩行者分離が働いているけれども、高低差があって、移動に負担があると、その辺に最新技術等々が配備されるか、そこを我々の整備の中でさらに歩きやすく、車椅子が通りやすいような先ほども話がありましたが、そういうところで活用できればいいと思う。
- ここの町の形成として、私ども地域としては、やはり歩きやすいという、この地域の人にとっては、これから高齢化が進んでいっても、足腰の部分においては散歩がしやすいだ

とか、歩きやすいという部分をもう少し色濃く出していただいてもいいでは、と思う。

[岸井委員長]

- 駐車場から町のセンターの中のアクセスの安全性も含めて、考えていかないといけないと思う。
- 最近、URは建替えの時、スポーツジム系の企業、リハビリ系の病院、特養、幼稚園、保育園など、多世代が交流できるようなものを皆が集まりやすいところに集めようとしている。なるべく家の中に閉じこもらないで出てきてもらえないかと考えているわけで、こうした施設に加えて図書館をいれるという仕掛けも進められている。
- 今はまだ比較的若い団地だけれども、将来的にはそういうものもどこかに用意できるような場所とか仕掛けがあった方がいいし、それをまさに5Gが支えていくみたいなものはいろいろな形でありそうな気がする。そういったような建替えの時の事例なども集めてもいいと思う。豊ヶ丘団地で今やっている実験もそうだが、運営する社会福祉法人なりが出てこないといけない。運営主体も要る。
- コワーキングスペースがあって、大学の先生も学生もここで一緒に活動、というケースもある。関西だと男山団地では、コミュニティースペースには大学生が毎日行っている。誰かがいないとやはり人が来ない。そこに大学生が行っていると、例えばおじいちゃん、おばあちゃんが少し来て話をする。ただコミュニティースペースだけを作っても駄目なので、大学をそういう仕掛けとともにまた健康も含めた仕掛けができるようになったりするといいかなという気がする。少し勉強を試してみたらいいと思う。

[瀬田委員]

- 対象地区は少し広く設定したいような気がする。というのは、実装実験を考えても、やはりこのエリアは、住宅地も含めて何か実験できるということが多分長所になり得ると。それからウォークアブルという話もあったが、これは単に移動できやすいということだけでなく、やはり広く歩くことが楽しいとか、そういった概念もすごく入っている。
- 対象地区とかっちり言うと、色々な調整も必要になる可能性があるので、少なくとも周辺の地域との関係もしっかり描きながら、しっかり全体としてどうするかというまちづくりの方針というのが必要だと思う。

[竹宮委員]

- シミュレーションをしていただきたいという意見があったが、そのときに、まちの骨格というものを考えながら、案を考えていただければいいと思う。先ほど少し申し上げた自動運転の車が普及してきた時の車のアクセスもそうだし、まちとしてどういう骨格を持っていたらいいかということを考えながら、容積のスタディーも一緒にやっていくとよい。
- 私は駅と大学があると、やはり大学通りができてその脇には少し裏路地があって、いわゆるくつろげるようなところがある。そういうまちというのがやはり大学に勤めている立場の者としては非常にありがたい。単なるにぎわいだけではなく、長期的に発展していける、まちの骨格というものを少し考えていただけるといいと思う。

[三村委員]

- 海外から、長期で研究できた方のためのきちんとした設備、そしてその方たちが家族を連れてきた時に、その地域で安心して過ごせるような施設は、絶対これから日本に求められると思う。
- ただやはり一般的な留学生に関しては、色々な大学がそれぞれ抱えている問題があるから、ここに少し集約してどうぞと言うのは少し気の毒かなと思う。都立大の方をお願い

するという形だけではなく、これは本当に色々な大学が、私学も国公立を含めて、共通している問題であるから、もう少し利便性の高いところとか、あるいはもう少し敷地の広いところでしっかり互いの方針を合わせて造っていただくのがいいのかなと思っている。留学生という議論よりも、どちらかというところ、学術や研究交流というところの機能と、それについて付加的なものに分けるところで応援できるかというところに留めておく方がいいのではないかと思う。

[岸井委員長]

- 大学というのは、多摩ニュータウンにとっては大変大事な資源で、その皆さんがどういう活動をこの町で展開できそうかということについては、コンソーシアムがあるとするれば、ぜひ少し一緒に考えていただいて、その中でここに期待されるものがあるのか、ないのか。連携はやらなければいけないと思う。
- 企業についても考えるべき。リニアが来たときに、リニアから極めて近い用地というのは、多摩ニュータウンの尾根幹線沿いであり、その意味で一番可能性があるのは多摩ニュータウンではないか。そういう企業が、例えば尾根幹線沿いに事務所があったとして、この辺にコワーキングスペースがあって、いわゆるリモートワークができるとなると新しいニーズが生まれてくる。
- 既に尾根幹線沿いには色々な企業が立地している。これらの企業が、南大沢にはどのようなニーズを持っているのか。今までは住宅都市というイメージだったと思うが少し変わってきているのではないか。そういったことから南大沢に対するニーズが浮かび上がってこないだろうか。
- この南大沢に人が集まってくるのはとても良いことなので、例えば、バス料金をこの地域のエリアマネジメント団体の運営の中からサポートするだとか、いわゆる MaaS 的なエリマネの活動をもっと頑張るべき、という議論もあるかもしれない。単に都有地の中だけではなくて、ハードだけではなくて、ソフトの仕掛けも、もしかしたらあり得るのではないかという気もする。

[岸井委員長]

- 今日は色々なご意見をいただいた。全体のまちづくりの方向性については、9つの軸が違っているというご意見ではなかったけれども、これをうまく伝えるためにはそろえるべき写真類も違うみたいな話があったし、それを具体的に思い描く場所を考え出すと「地域の連携」というようなキーワードの切り口で少し整理しておくことも大事だという意見もいただいたように思う。引き続き、事務局には作業を進めてもらうこととしたい。
5Gの話も今後動き出したら情報を受け取り、こういったことを考えてもらったかどうかという意見を委員の方々から聞いてみたい。