

主な意見の概要

(1) (仮称) 多摩ニュータウン初期入居団地再生ガイドライン(案)について

(ガイドラインの構成)

- ガイドラインのまとめ方について大筋は了解を頂いたかと思う。

(推進体制)

- 資料2のガイドライン構成マトリックスは非常にわかりやすい。
- 今後の取組については、時系列(5年、10年、20~30年など)で整理するとよいのではないか。取組によって、直ぐに実施する必要があるもの、長期的な視点で実施するものなど優先度があるはずである。時系列を区切って整理することにより、各時期において実施すべき取組・目標について、各主体間で共通認識が持てるかと思う。
- 推進体制(ガイドライン7章)については役割分担を明確に定めておくことが重要である。
- ガイドラインの6章(分野ごとの対策案と役割分担)と7章(推進体制)が本委員会で重点的に検討される事項と認識している。今後の取組内容、実施主体、実施時期について本委員会で体系的に整理しておくことが重要である。
- 各主体の取組内容、実施時期がわかるようなロードマップを作成することが必要ではないか。
- ニュータウンは夢の都市をつくることを目標として開発が進められてきており、当初の目標からみれば既に完成したまちである。今後はまちの持続、より良いまちづくりを目標として各種取組を実施していく必要があり、5年度、10年後など時系列に区切って各時期の取組・目標を明確化していくことは重要である。また、まちの持続、より良いまちづくりを続けていくためにも、長期にわたり継続的に実施していく取組も必要になるかと思う。
- 各取組の主体・役割分担は明確にしておくことが必要。ガイドラインの4つの検討分野はテーマであると共に中心となる主体も示しているかと思う。「都市基盤整備」は事業者・管理者が主体。「住宅更新」は基本的には住宅の所有者、管理者が主体。分譲住宅の場合には住宅の所有者が個人であるが、耐震化、改修等を促進・サポートするために、行政が協力する。「生活サービス機能」、「コミュニティ」は行政、民間、NPO、住民など主体は多様に存在するかと思う。更に「生活サービス」と「コミュニティ」それぞれ単独ではなく、一体的に取組むものかと思う。行政サービスだけでなく、民間、NPO、住民・自治組織などにも一定の役割を担ってもらう形になるかと思う。

(施策の相互連携)

- 各取組は相互の作用を踏まえて整理すると良い。実際、各取組は単独ではなく、それぞれが連携しあっているはずである。例えば、「都市基盤整備」、「住宅更新」はそれぞれが連携しているはずである。また、ニュータウンブランドの復権は各取組が総合的に行われた結果として生まれてくるものかと思う。
- 各取組の相互作用の例を挙げると、「安心安全」分野の「バリアフリー」や「子供・老人の見守りシステム」と「若年世帯の呼び込み」分野の「子育て支援サービスの充実」などがあるかと思う。

- 各取組の主体について、中心となり実施する主体は 1 者かもしれないが、支援・協力を含めれば関わる者は多岐にわたるかと思う。例えば、住宅市街地総合整備事業において、住宅更新（建替）の主体は所有者であるが、多摩市も支援を行っている。多摩市が公共施設を整備・再整備する場合には、国が補助金の形で支援している。実施主体を支援する方法は補助金の支給・交付、固定資産税の軽減やノウハウの提供など様々な方法があるかと思う。今後検討を進める際には、実施主体だけではなく支援・協力主体についても整理しておけば、各主体が連携して多摩ニュータウンの再生に取り組んでいくことがより明確になるのではないかと思う。

(施策の進捗のフォローアップ)

- 各取組の進捗状況を確認するフォローアップの組織・体制が今後必要になっていくかと思う。
- 本検討委員会後も各種取組の進捗状況の管理をしていく必要があり、ガイドラインにもその旨を記載しておくことが必要である。

(各住区の時代フェーズに分けた課題の整理)

- 多摩ニュータウンは昭和 46 年よりまちづくりを進めてきており、古い地区、新しい地区が混在しており、新旧によって地域特性も異なる。このような地域特性の違いも踏まえて、とりまとめて欲しい。
- 5 年後、10 年後の取組を多摩ニュータウン全域に一律に適用することは難しいかと思う。例えば、初期の段階に開発された地域、最近開発された地域など開発時期により年齢構成などが異なり取組むべき内容もそれぞれ異なるものになるかと思う。開発時期や地域の課題などに応じた取組内容を検討・整理していくことが必要かと思う。
- 住区の時代フェーズに分けて課題を整理したらよいかと思う。

(今後のニュータウン再生の方向性)

- 20 年後には諏訪・永山地区は高齢化率が 40%を超え、後期高齢者が全人口の 4 分の 1 を占めると想定されている。このような状況を踏まえ、多摩ニュータウンを若い世代を中心とした多世代居住でバランスの良い居住地域に蘇らせることを目標として検討を進めていく必要があるかと思う。
- 団塊の世代が後期高齢者に達する頃が、多摩ニュータウンでも日本全体でも高齢化のピークを迎えるときかと思う。そのような高齢化社会をニュータウンはどのようにクリアしていくのか、本委員会で検討していく必要があるかと思う。
- 持続可能なまちづくり、地元・市が中心となって市民が支えていくまちづくりがニュータウンの理想であるかと思う。

(その他)

- 資料 1 の 4 つの現状と課題は資料の通りであると認識している。
- 我々は住宅の供給・管理する側から、可能な限り全体的な視点をもって本委員会に参加していきたい。
- 東京都の多摩ニュータウン事業の特別会計が今年度末をもって閉鎖すると聞いており、今後

の東京都との関係を心配している。今後も東京都によるバックアップを継続して頂きたいと考えており、何かしらの方向性を示して頂きたい。

- 会計閉鎖とはなるが、多摩ニュータウンの事業は今後も継続していく。

(2) 高齢化対策について

- 多摩市においては基本構想 20 年後のまちづくりの目標として、都市づくり分野において「いつまでもみんなが住み続けられる安全で快適なまち」を大きなテーマに掲げている。
- 今年は、市制 40 周年、多摩ニュータウン初期入居 40 周年を迎え、多摩市においても少子高齢化が確実に進んできている。今後、更なる少子高齢化が進んでいくことは確実であり、市としてはまちの再生を大きなテーマに掲げ各種取組みを進めている。例えば、小中学校の統廃合がある。子供の数はピーク時の 4 割程度となり、小中学校の空き教室が目立ってきている状況の中で、10 年以上前から統廃合の取組を進めている。諏訪・永山地区だけでも小学校 3 校と中学校 1 校を統合している。また、統合した学校跡地の活用も進めている。老朽化している永山駅前の大学病院の機能向上のため、学校跡地に病院を移転してもらうことが決定している。最近の動きとしては、諏訪 2 丁目にある昭和 46 年から入居が開始（第 1 次入居）された分譲住宅の建替えを進めている。今月の初旬には全ての住民の立ち退きが終わり、住宅の取壊しが始まっている。このような取組を積み重ねてニュータウンを再生していく必要があると考えており、インフラも含めたニュータウン再生事業として住宅市街地総合整備事業を平成 23 年度より開始している。
- 諏訪 2 丁目の分譲住宅の補足説明であるが、既存住宅 640 戸の中で権利者は 598 人おり、40 名程度が転出したものの、残りの方は新しい住宅に居住予定である。640 戸が 1249 戸に建替わるため、民間業者に 700 戸分を売却予定である。既存の住宅は 46 m²程度の画一的な間取りであったが、新しい住宅は 43 m²の 2DK から 98 m²の 4LDK と、非常に幅広い間取りが用意されており、単身世帯から子供や孫のいる世帯まで幅広い世代が入居し諏訪の街が活性化されていくものと期待している。
- ご紹介頂いたような取組を、多摩ニュータウンの団地にも取入れていたら良いのではないかと思う。
- 高齢化への対応については、必要な施設や機能をバラバラに検討するのではなく、ライフタウン国領のように駅の近くのある程度限られたエリア内に様々な施設や機能をコンパクトに集約させて、効率的に高齢者向けサービスを提供する必要があるのではないかと感じている。また、ハード施策も非常に大切だが、ソフト施策も重要であるかと思う。ソフト施策との意味で資料 2 のガイドライン構成マトリックスの高齢化対応×コミュニティのマスに入る取組内容を検討することが必要。高齢者との繋がりを確保しておくことで、いざというときの安全・安心にも繋がるかと思う。
- 資料 2 のガイドライン構成マトリックスの高齢化対応×コミュニティのマスには福祉亭の取組みが入るのかもしれない、次回委員会までには、何かしらの内容を提示したい。
- 高齢化への対応については課題も徐々に整理され、住宅市街地総合整備事業などで具体的な取組みにも着手されてきている。これらの課題・取組を体系的に整理していくことが委員会

の役割かと思う。

- 東京都住宅供給公社においては、世田谷区と板橋区で少子高齢対策事業を進めている。
- 多摩ニュータウンには東京都住宅供給公社の賃貸物件が 18 団地 3300 戸程あるが、エレベーターもない建物も多いのが現状である。このような現状に対応して、公社では希望者に対して低層階への移転を進めている。多摩ニュータウンだけではないが公社全体での実績として平成 22 年度では、申請が 108 件あり、実際の移転が 89 件あった。移転 89 件の理由をみると、高齢を理由とした移転が 53 件となっている。また、希望者に対する住戸内のバリアフリー化も 15 年ほど前から行っている。
- 東京都住宅供給公社の取組みも資料に含めてはどうか。