

第23回 町田市景観審議会 会議録要旨

日 時	2016年5月13日(金) 午後4時00分～午後5時30分
場 所	町田市役所10階 10-2会議室
出席者	<p>&lt;委員&gt;(敬称略)</p> <p>鈴木伸治、田口敦子、名和田是彦、室田昌子、二井昭佳、天野真、吉川英明、佐藤正志、角田憲一、高橋清人、小川正彦、渥美益明、伊藤洋平（13名）</p> <p>&lt;事務局&gt; 須原都市整備担当部長、地区街づくり課職員（6名）、都市政策課職員（4名）</p> <p>&lt;関係傍聴人&gt;東京急行電鉄株式会社、株式会社東急建設コンサルタント（5名）</p>
傍聴者	4名

- 会議内容
- あいさつ
  - 会議の成立（定数確認・欠席者の報告）、会議の公開に関する報告（傍聴者報告）
  - 調査・審議事項
    - ・議題16-01号 「南町田駅周辺地区拠点整備事業」における景観形成の考え方について

- 配布資料 ○次第

■議事

- あいさつ
  - 町田市景観審議会規則第6条第2項の規定による会議の成立に関する報告  
(全員の出席により、会議の開催について成立)
  - 「町田市審議会等の会議の公開に関する条例」第3条の規定による会議の公開に関する報告  
(傍聴者4名)
  - 調査・審議事項
    - ・議題16-01号 「南町田駅周辺地区拠点整備事業」における景観形成の考え方について
- 【事務局】(事務局より説明)
- 【会長】 ただいまの説明と提案について、ご質問、ご意見があればいただきたい。
- 【委員】 本件の土地区画整理事業は、大規模な宅地開発や色々な開発行為を伴うというよりは、大街区化を図ることがメインと理解した。景観との関連が高いのは地区計画の決定となるが、事業全体の時間軸を大枠で知りたい。
- 【事務局】 今後、本件に係る4つの都市計画（地区計画、土地区画整理事業、都市計画公園、用途地域等）の決定・変更を予定している。都市計画審議会へ5月23日に事前協議を行い、8月1日に都市計画審議会による議決を予定している。
- 土地区画整理事業については、都市計画の決定後、東京都へ事業認可申請し、10月下旬に事業認可取得を予定している。その後、11月の末以降、事業着手していく予定。全体のま

ち開きは2019年の秋頃を予定している。

- 【委員】 地区計画を先につくり、この地区計画にある基本的な方針を前提にして、景観のことを考えていくということか。
- 【会長】 景観について記述を加えることが必要であれば、専門部会で議論したことを少しでも反映していただくようお願いするということもあり得る。景観の協議については、都市計画の決定後も、例えば細かい公園の部分、公共空間のデザインの調整についてなど、協議を行っていくので、8月までに全部が決まるというわけではないと理解してよろしいかと思う。
- 【委員】 地区計画について、例えば高さや容積率といった、ボリューム感の話について、いつ頃、どのような形で検討を始めるのか。商業、住宅、複合ゾーン辺りにも高い建物が建ってくるのではというイメージがある。景観でも高さなどが全体を左右する大きな要素であると思う。また、都市計画公園が変更になるということだが、現状と比べてどの様にかわるのか。ボリューム感などについて、現段階で説明いただけるのか、できないのであれば今後どの様に紹介される予定なのか。
- 【事務局】 地区計画において景観的に関わってくる部分では、高さの制限がある。都市計画公園になる部分については現在の用途地域上、10メートルという建築物の高さの制限がある。今回、用途地域等の変更を予定しているが地区計画の中で高さを、これまで通りの10メートルで制限する予定にしている。また、商業、駅前街区については、都市型住宅を予定しており、地区計画の中で高さの制限を120メートルまでとする予定。
- 壁面位置の制限については、3つの制限を行う予定である。1号壁面は2メートルを敷地境界からセットバックし、2号壁面は（グランベリーモール東側）周辺の住宅街への配慮として6メートル、3号壁面は（グランベリーモール南側）高さの2層程度までを2メートル、その上を6メートルまでセットバックしていただくといった制限をかけていく予定。合わせて、全地区とも敷地面積の最低限度を500平米とする予定にしている。
- 用途地域の変更について、グランベリーモール南側の街区は第2種中高層住居専用地域から広域的な商業を展開するため、現在のグランベリーモール北側の街区と同様に容積率400%に変更を予定している。また将来、公共公益施設機能を予定しているC地区（グランベリーモール街区と公園街区間）についても、商業地域、容積率400%に変更する予定である。
- 鶴間第二スポーツ広場から公園になる部分については、鶴間公園と同様に第2種中高層住居専用地域に変更していきたい。区域面積については現在の約6ヘクタールから約7.1ヘクタールへ拡大を予定している。
- 【会長】 中央の商業施設のおおむねの高さはどれ位になるのか。
- 【事務局】 線路に近い駅前街区については25メートル、中央街区については街区の中央にある駐車場部分が24メートルを予定している。
- 【委員】 地区計画で建物高さを120メートルとしているA地区には、120メートルの建物が建つ予定なのか。
- 【事務局】 120メートルの建物が建つのかは決まっていない。高さの制限として120メートルとしているため、これより高くなることはない。
- 【委員】 都市計画公園（E地区）については用途地域を第2種中高層住居専用地域とすることから、高さが31メートルとなるが、地区計画で10メートルまでに制限するということか。

- 【事務局】 その通りです。
- 【会長】 公園の用途を、第1種低層住居専用地域から第2種中高層住居専用地域に変えるが、高さについては抑えるということについて、これは用途を緩和するという狙いなのか。
- 【事務局】 現在、公園の中に建っている管理事務所は、建築基準法の特例許可を受けて建築している。今回のプロジェクトでは公園の再整備を計画していることから、管理棟など、運動公園として必要となる施設を特例の許可を受けずに建築できるようにするため、第2種中高層住居専用地域へ変更するもの。
- 【委員】 計画のイメージを見る限り、公共施設及び民間施設に対する1つ筋の通ったデザインコンセプトのようなものを感じない。融合ゾーンの魅力創出事業についてはイメージの通り行なうと、壁面はかなり驚異的なものになる。壁面緑化などについてはどのような形で計画されているのか。
- 【事務局】 融合ゾーンは今回のプロジェクトの肝だと考えている。実現に向けては、東急電鉄と協力しながら進めていかなければいけないと考えている。建物についても屋上の緑化を推進いただいたり、壁面のつくり方について協力いただくというようなことも、お話をしながら進めていきたい。
- 公園が商業にしみ出すようなイメージであったり、逆に公園の緑が商業施設に入っていくようなイメージを大きなコンセプトとして検討を進めていきたいと考えている。
- 【委員】 その様なコンセプトと言っておきながら、絵柄に何も出てこない。忘れ去られていくような気がしてしょうがないのだが。
- 【会長】 それを具体化していくことが必要だというご指摘でよろしいか。
- 【委員】 そうである。
- 【委員】 環境負荷やそういったものに対する目標などを定めていきたいということか。
- 【委員】 建物の省エネ化などといったことを、やはり求めていかなければいけないと思う。
- 【委員】 確かに、屋上緑化と言いながら、絵にはあまりその姿が載っていなかった気がした。
- 【委員】 これだけ広大な中でやるのだから、災害に対しての対応がもっとできると思う。地域の緊急時に災害対応の方向性のようなものが出てきてもおかしくないのでは。その様な部分をもう少し加味して表現していくことにより、最終的には大きな意味で景観というものの中で引き立たつような形で引っ張っていただければと感じる。
- 【事務局】 災害対応は重要な視点だと我々も認識しているところである。現在、地元の方々と東急電鉄は協定を結び災害時に商業施設の駐車場を使用できるようにしているが、今回のまちづくりを行うにあたり、商業施設を含めて、新たな防災拠点となるようなまちづくりについてもしっかり検討していきたいと考えている。
- 【会長】 現在は、公園部分は広域の避難場所になっているのか。
- 【事務局】 一時避難広場という位置づけになっている。
- 【会長】 その位置づけは継続、あるいはワンランク上がるなどということはあるのか。
- 【事務局】 今回、公園の区域を変更するため、防災安全課等と検討を進めていきたいと考えている。
- 【委員】 商業エリアは既存のシネコン以外変わるということは分かったが、例えば鶴間公園の中についても、具体的に空間が改編される所や議論の対象とすべきエリアはどこなのか。
- また、南町田駅周辺拠点整備基本方針に書いてある「住みたい、訪れたい、活動したいまちの実現、新たな郊外の魅力発信」というものは、ある意味、郊外であればある程度どこで

も使える言葉だと思うのだが、実際、南町田でこれをやるに当たって、どの様な大きなコンセプトというのを立てているのか。

【事務局】 今回の重点的にまちづくりを行うエリアについては、面積は約22ヘクタール。諮問させていただいた地区計画の地区施設に位置づける部分の歩行者ネットワークであったり、その中でつくる広場、その他融合ゾーンと言っている部分を含めたオープンスペースについて、ご議論していただければと考えている。

【委員】 鶴間公園などは、比較的道路から閉ざされた空間になっているようにも思うのだが、もし景観の観点から今回具体的に改編するイメージから外れた所があっても、それを景観的な観点から意見を言うことは可能だと考えているのか。

【会長】 調整池の整備の部分も含まれるので、公園については西側の広場と書かれているところを除くと、大幅に手が入るとのことなのか。

【事務局】 公園については都市計画変更において公園の区域の変更を行なう。その区域の中が今回、都市公園となるため、この区域で検討いただきたいと思う。現段階において公園の設えで決まったものはない。

また、2015年の6月に策定した南町田駅周辺地区拠点整備基本方針の中で、今回のまちづくりのコンセプトと合わせて目標を定めており、目標を「住みたい、訪れたい、活動したいまちの実現。新たな郊外の魅力発信」とし、その内容を踏まえて3つの方針を定めている。1つ目の方針は、鶴間公園と商業地を中心として、にぎわいと交流を促進していくというものである。2つ目が、南町田駅周辺を結ぶ歩行者ネットワークの形成によってまちの利便性を上げていこうというもの。3つ目の方針が、地域の住みかえサイクルで、これを実現することにより、バリエーションのある住環境の創出をしていきたいというたっている。

【委員】 今回、都市計画で道路を大分外しているということが良いと思っているが、他の場所にはない特徴は公園と商業地が隣接するという点で、その辺りが大事になると思った。

【委員】 高層の予定がある地区以外は本当に高さ制限が守られる施設でまとめる予定なのか。

【事務局】 地区の中で高さの制限をしているのが、駅前街区と公園になる。あとのところについては、高さ制限はないが、現在の商業施設計画としては、既存建築物の高さ（25.5メートル）より高くなるような建物は建たない予定である。

【委員】 高層住宅だけ100メートル以上の建物が建って、それ以外は低いものが並ぶという感覚になりはしないかと思っているのだが、その様な懸念はあまり持っていないのか。

【事務局】 商業施設の整備イメージとして、箱型のモール形態の建物を持つてくるのではなく、現在のグランベリーモールのコンセプトをそのまま引き継ぐようなイメージである。高さについては、高層住宅はあるが、その他については、街並み的にはあまり高さを使うようなまちづくりではない。

【委員】 景観の概念というので、今の話を全部複合していくと、1つは、デザインの、景観、風景について、どうやって見えていくのだろう、どの様な街並みとして印象が残るのだろうかといったことを、高さや、壁面のこととおっしゃっていると感じた。先程、整備方針の中の3つの方針をご紹介いただいたところは、機能面の景観を言っている部分が非常に多く、恐らくその見えてくる部分の機能とうまく融合されていないような印象があるため、その様なことを少し固めていく必要があるかもしれない。今の段階でそれが妥当なのかどうかは別として、融合していく方針を定めていくと、ある程度見えてくるのではないかと。

- 【委員】 この地域の周辺や、遠景についてどう捉えていて、それとどの様に合わせていこうと思っ  
ているのか。その辺りについて方針みたいなものがあまり見えてこないため、釈然としない。  
高いビルを建てるといわれるが、超高層ビルは景観紛争の様なことが起こっている場合も多  
いと思う。
- そのため、高いビルを建てるということであれば、色々と配慮しなければならない部分があ  
る。例えばビルを建てたとしたら、それがどう見えていくのか。あるいは、その周りの景観  
からして、ビルが周りの景観を遮ったり、邪魔になったりしているようなことはあるのか説  
明いただきたい。ほか、高層住宅の建つ地区の面積はどれ位なのか。
- 【事務局】 面積は約2.7ヘクタールで、現在のグランベリーモールは国道16号と246号からの視  
認性が悪く、また公園もどこにあるか分かりにくくなっていることもあり、高層の建物がこ  
の地域の1つのランドマーク的な位置づけになれば良いと考えている。
- 見え方については、周辺の方々からもご心配いただいているところだと思う。公開空地の様  
な空間をできるだけとるために2メートル壁面の位置の後退を地区計画の中で制限している  
が、景観的な見え方、周辺への配慮の仕方といったところも景観審議会の皆様にご意見いた  
だければと思っている。
- 【会長】 高層の建物がランドマークにという話があったが、高層の住宅が地域のランドマークになる  
という論法はやや説得力に欠けると思う。ある程度公共性のあるものがランドマークとなっ  
ていくことが然るべき景観形成のあり方だと思う。また、やや合意形成に関して色々なご意  
見があると聞いているので、その辺りを丁寧に議論していく必要があるのではないかと。
- 【委員】 この場合は、景観の問題を論議する場であるため、資料として断面図が欲しい。あまり高低差  
の違いはない場所だが、若干のアップダウンはある。その様なことが景観をつくっていく上  
でどの様な影響を与えるのか。建物の高さが入っているとのおもい思う。
- 【委員】 商業施設などと同じ様に景観も人によって、好みが色々あると思う。どの様な人がにぎわいの  
対象者なのか明らかになると、意見が言いやすい。
- 他、南の玄関口としてということだったので、自身も高いものを建てれば玄関口になるので  
はと思った。玄関口としての役割のほかにも、ここから町田市内に入っていくという意味も  
あると思うので、この場所でのにぎわいができるのはもちろん良いと思うが、「町田の駅前にも  
ちよっと行ってみよう」などといった玄関としての役割が景観に出ていると良いのではと思  
う。
- 【委員】 120メートルの高さ制限がある高層住宅について、事業者は誰になるのか。
- 【事務局】 東急電鉄の敷地である。
- 【委員】 コンセプトを守っていけるということか。
- 【事務局】 東急電鉄とは協定を結び協働で、まちづくりを検討してきている。一緒にまちづくりをやっ  
ていくパートナーとして、これまで検討してきたことは守っていただけと考えている。
- 【委員】 全体のイメージがほとんど浮かばないということも、もう一度申し上げておく。
- 【委員】 地区計画に、公共公益施設を入れるとなっているが、具体的にどの様な種類の施設が決まっ  
ているのか。公民館は町田駅前にあるが、市民活動支援センターや、コミュニティカフェな  
ど、決まっているのか。
- 【事務局】 今現在、具体的な施設については決まっていない。今後検討していくが、公園と隣接する場  
所であるため、公園と商業施設の間の空間にそぐうような機能を持った施設を考えていき

い。

【委員】 今の話に関連して、地元の方との整備計画検討会が11回開催されている様だが、その中で、この様な空間にしてほしいということや、こういうことは心配しているといった、特に大事になりそうな意見はあったか。

【事務局】 先ほどの公共施設に関しては、図書館や、防災的な機能の施設について意見が出ている。公園の整備については色々ご意見があり、新設道路に関しては、できるだけ木を傷めないでほしいというご意見が出ている。また、新設道路の配置については、できるだけ公園の面積を広くするために線路側にできるだけ寄せるといった内容を整備計画検討会の中で話し合っている。

【会長】 今回の意見をまとめると、全体を貫くコンセプトの様なものがもう少し見えたほうが良いのではないかというご指摘や、広域の景観形成など、全体の景観形成の方針が欲しいというご意見もあった。また、高層の住宅が建つということについて周辺住民に対して説得力のある説明の仕方というのも準備していかなければ今後、様々な問題が出てくる可能性があるのではないかという様なご指摘もあったと思う。

その他、景観の審議会の中ではあるが、公益的な視点からも防災の問題について、やはり何らかの方針の様なものが必要になるのではないかというご指摘や、様々な世代の人が関わる中で、どの様にその景観を考えていくのかという意見も出ている。

いずれにしても、専門部会ができてそこで議論し、また審議会に戻すというプロセスを取り、次回の審議会に向けて説得力のある景観方針というのをつくっていただきたいと思う。

最後に、景観という話は地域の方の愛着があって初めて景観という議論になる。その辺り、丁寧な合意形成というの1つ重要になると思われる。特に公園部分については、地域の方もさまざまな形で関わられていらっしゃると思われるし、また、通勤や通学の経路にもなっていて、非常になれ親しんだ空間ということもあるので、計画や設計といったつくるプロセスにおいてしっかりと住民の意見を取り込むよう進めていただきたい。

以上