

第24回 町田市景観審議会 会議録要旨

日 時	2016年8月18日(木) 午後3時00分～午後4時30分
場 所	町田市役所3階 3-1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、二井昭佳、天野真、吉川英明、佐藤正志、角田憲一、高橋清人、渥美益明、伊藤洋平（11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（5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	3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16-02号 「公共事業景観形成指針」の各課事業におけるフローの振り分けについて

○報告事項

- ・専門部会の報告 （「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16-02号 「公共事業景観形成指針」の各課事業におけるフローの振り分けについて

【事務局】（事務局より説明）

【会長】 説明についてご質問、ご意見等あれば、お願いしたい。

【委員】 既にフロー決定されているが、文学館通り改良事業について、一方通行化も含めて行うと舗装なども整備対象になるのか。市内景観において文学館通りは重要な景観要素であるので、事業内容によっては、現状のBフローという扱いで良いのか少し気になる。

【事務局】 本事業についてはまだ計画段階であるため、実際に一方通行を行うかは確定ではな

い。今後、また事業内容が変更される可能性もある。

【委員】 もし一方通行も含めて、歩行空間を豊かにするという話になると、大事な場所になってくると思われるので、検討していただいた方が良いと思う。

【会長】 事業担当課はCフローに振り分けているが、景観担当ではBフローと判定しているものもある。例えばスポーツ広場整備というものだが、これは基本的には面積といった規模要件での判定はCフローだが、具体的な整備内容がそれほど現状とあまり変化が少ないために景観担当としてはBフローにしているということか。

【事務局】 そうです。

ご説明をすると、スライド上に映っているのが本事業の対象地の現状である。既に地元のスポーツ公園、運動場として開放されている場所になっており、ここをまた改めてスポーツ広場として整備する予定である。そのため、例えば植栽などに大きな変更も現在想定しておらず、景観協議の対象になるのがフェンスやベンチの色など、あまり大きな変更が今は想定されていないため、事業規模的にはCであるが、実際の事業内容を踏まえて景観担当の判定ではBフローとさせていただいた。

【会長】 事業の概要を見ると、スポーツ施設整備ということで、割と大規模にやるようなイメージだが、1個1個を精査するとそれほど変更は大きくないということである。そのほか、C判定のものをB、あるいはAに変えた例というのが幾つかあると思うが、それについても景観担当課で事業内容の確認を行った上で判定しているということよろしいか。

【委員】 先ほどの文学館通り改良事業については、昨年の景観審議会の際に、BとするよりはCのほうが良いのではないかという意見を申し上げたと思うのだが、その後見直しを行ったのか。

【事務局】 昨年度の第21回景観審議会でもご意見をいただき、事務局でもフロー振り分けを変更するかどうかについて議論させていただいた。

はじめの事務局の説明でも、実際の協議の際にフローの振り分けと事業内容が伴っていなかった事例があるとお話したが、本事業については、フローの振り分け自体は変更はしないが、実際の協議の場においてはCフローと同等の扱いとして景観アドバイザーの方にもなるべく入っていただきながら、協議を進めていきたいと考えており、今回はフローの変更は行わないという形を取らせていただいている。

【会長】 要はフローの振り分けの見直しは行わなかったということか。

【事務局】 検討はさせていただいたが、改めて振り分けの変更はしていない状況である。

【会長】 今回改めて具体的な事業の内容について、確認したほうが良いのではないかとのご示唆をいただいたので、もう一度確認し、再度検討していただくということよろしいか。

【委員】 室内プールの改修工事について、これもCフローがBフローになっているが、その根拠が「外壁改修」になっている。事業概要では老朽化に伴う改修と、別棟の施設追加となっており、施設追加であると単に外壁の改修ではないと思うのだが、Bにした理由を説明してほしい。

【事務局】 こちらについては、規模はCフロー相当であるが、実際には室内プールの方の外壁の塗り替えが想定されるのみということで今回はBフロー判定にしている。別棟施

設の温浴施設については実際の規模などが未確定な部分があり、Aフロー程度等の扱いになるという可能性もある。Bフローという扱いにはしているが、このフローでも景観アドバイザーとの協議は可能である。今後、協議前に相談を事業担当課と行う際に改めて規模や事業内容を確認した上で、必要であればアドバイザーに入っただきながら協議したいと考えている。

【委員】

はい、分かりました。

【会長】

全体に関して、この協議フローの振り分けについて例年8月の景観審議会にかけているが、実際に事業を早く進めるものについては、例えばもう少し前倒しで計画検討等が年度の早い時期から始まっていることももしかしたらあるかもしれない。それを考えると、やはり協議フローの振り分けを早目早目に行う必要があると思う。この件については既に決まっている、という様なことを言われるのは、景観アドバイザーにとって非常に一番辛い状況である。要は、「今言われても」という状況になると非常に辛いので、事業の振り分けについては、なるべく早いタイミングでやるべきではないかと思う。

特に、事業担当課からすれば、後ろのタイミングで事業を振り分けて、それがCフローに当たってしまったらすると、それによってアドバイザー協議の時間がとられてしまって困るという様なある意味思惑みたいなものも働いてくる可能性がある。そうになってしまうと公共事業を、折角ガイドラインをつくってきちんと1個1個質を高めていこうという仕組み自体が形骸化してくる可能性があるの、なるべく早いタイミングでかけてもらえればと思う。

【事務局】

今、お話をいただいた件については、我々もそのように考えており、どの時期にどの様にお話ししたら、早い段階で事業の洗い直しを行えるかということで、全庁的にも検討を進めている。少しでも計画が出てきたら、景観担当に相談してもらいたいということで、事業担当課から相談が来るようになってきたので、今後も全庁的に本制度を周知しながら、早い段階で情報をキャッチし、実施への心がけができるよう、取り組んでいきたい。

【会長】

前年に予算が確定すれば、その時点で議論を始めることは可能だと思うので、なるべく早目早目にフローの振り分けについては、できるだけやっていきたいと思う。では、今回は主に2点ご意見をいただいた。文学館通りについては、事業内容を改めて確認すること。温水プールについては温浴施設が計画の事業概要に含まれているので、その施設の内容が固まり次第、必要な場合、このフローの振り分けを見直す。この様なご意見を付した形で、このフロー振り分け案について、ご承認いただきたいと思うがよろしいか。とりあえずは現時点では2点の付帯意見を付けた上で事務局案の通りで可決させていただきたいと思う。よろしいですか。ありがとうございます。

では、次に「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、専門部会より報告をお願いしたい。

## ○報告事項

- ・「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

### 【委員】

それでは、前回以降少し議論が進んだため、現段階での内容についてご報告する。前回審議会において、この地域における全体のコンセプトが見えにくいのではないかと、あるいは活動している姿というのが少し読み取りにくいのではないかとという様なご意見をいただき、それを踏まえて新たに市から出た内容について、議論を行った。

今回、市から地区の特性や歴史、地形やこれまでの東京都、あるいは町田市の都市計画マスタープラン、景観計画、市の緑の基本計画を踏まえた南町田の拠点整備基本方針について整理がされた。この中で特に緑と、川というのが非常に大きくクローズアップされており、公園と特にグランベリーモールの商業地というのが、どの様に一体的な場になるのかというのが非常に大事なポイントになるということでもまとめられた。

それを踏まえて、実際にどういうことを大きな柱として行くのかということについて、「みんなと新たなパークライフ」という言葉が大きな景観のコンセプトとして挙げられた。これは、このエリアの中にはグランベリーモールや南町田駅、鶴間公園という様に、公園以外の施設もあるが、全体としては、みどりに包まれた中に商業地や駅があり、そのみどりが広がっていることが、この南町田の素晴らしい所ではないかということである。

それを実施する大きな3つの方針として、「にぎわいと交流の景観づくり」「ゆったりと時間を過ごせる景観づくり」「健康的に暮らすための景観づくり」を挙げている。

本日、景観審議会の前に専門部会を行っているのだが、その中でみどりが非常に大事にされている割には、この3つの方針の中にみどりという表現が実はないのではないかとということもあり、「にぎわいと交流の景観づくり」の前に「みどりに包まれた」という言葉を入れ、しっかり表現することで、全体がみどりに包まれ駅前広場や商業施設についてもみどりに包まれるようなイメージにしていく議論が行われた。

また、「みどり」という言葉が非常に沢山あるが、この中には新たに植えることによって生まれる「みどり」もあれば、このエリアにもともとあった「みどり」というものもある。一くくりに「みどり」と言っているが、鶴間公園のもともとの植生で大事にすべき所は大事にしていく、といったこともできるだけ具体的に書いていこうということで全体のコンセプトは非常に分かりやすくなったのではないかとと思われる。

これに基づいて、この先、どの様に景観審議会の答申として資料をまとめていくかということについても議論し、その中で1つの方向として、自身が岩手県の大槌町という地域で復興計画を住民の方々とつくる中でまとめた資料を紹介させていただき、その方向性で行こうという話になった。

少し説明させていただくと、今回非常にエリアが広く、どういうことをやるのかということが分かりにくい部分があり、それを市民の方々に伝えることが大事なので

はないかということで、今の状態をなかなか想像ができない部分に対して、できるだけ地区の人がビジュアル、目で見て、こういうまちになるんだということがわかるような将来像というものを示しながら、その中にコンセプトや具体的に大事な場所を明示し、そこで何を大事にすべきかということをもとめた1枚の見取り図をつくって、その見取り図の中で、特に重要だと思われる部分について、それぞれ述べていく仕様になっている。

例えば、まちの中心になる広場というのは、具体的にどういうシーンが生まれるような空間にすべきなのか、それは具体的にどういうイメージで、空間にするのかというのを選定する場所の写真などを使いながら、景観形成上大事にすべきことというのを書いている。こういったビジュアルの資料を市民の方々が気軽に読める程度の枚数に押さえ、できるだけ南町田のこのエリアがこういった空間になるのかというのをしっかり伝えられるようにしてはどうかというような議論を行った。

この中に、町田市には公共事業景観形成指針もあるので、こういったことに基づいた内容や、あるいは近隣に住宅地があるので、そういった住宅地からどの様なみどりや色彩が見えてくるのかということも盛り込んだ内容にすべきだという意見が出された。

専門部会では最後に、この地域における景観上重要な場所はどこになるのかを少し議論した。融合ゾーンによって商業地と公園が融合し解け合う、一体化するような所というのが1つ核になるのではないかとことや、西側の公園の入り口部分が顔としてどの様に出てくるのか。あるいは鶴間公園と今度できるスポーツ公園との間と境川がどう繋がっていくのかということ、周辺の住宅地から見て、新たにできる商業地エリアにちゃんとみどりが入りそこに建物が建つと、どの様な形で住宅地から見えてくるのかということや、駅を降り立ち商業地エリアに入ってくる際にどの様に商業地と公園、駅前が繋がっていくのか。その他に東側の銀河歩道橋の周辺と高層のマンションが建つ構想があるため、新たに重要ポイントとしてつけ加えてはどうかという様な議論がされた。まだ確定事項ではないが、こういったことについて、今後はそれぞれのエリアで何を大事にしていくべきか議論が必要になる。

例えば、鶴間公園にはもともとの植生が残っているエリアがあるが、地形や樹木というものができるだけ残るような形で造成の処理をした方が良いのではないかと意見など、こういったことをそれぞれの場所について議論しながら、資料をまとめていきたいと考えている。

**【会長】** 景観審議会の委員の方々にも本日現地をご見学いただき、その上でご出席していただいているため、本件についてぜひ質問やご意見等をいただければ、今後の専門部会での議論の際の参考とさせていただきたいと思うが、いかがか。

**【委員】** 生活風景といったソフト的な活動も入った景観という考え方で、ややハード的な空間づくりからは遠い話になるが、横浜市の中川駅周辺もやはり商業地と公園が繋がっている回遊空間をなしているが、実際には何も回遊が生まれておらず、ある種のソフト的な仕掛けをしないと、みどりと一体となった商業空間の様にはならないのではないかと懸念がある。

例えば、3つの方針のうちの1つである「健康に暮らすための景観づくり」という

文脈について、恐らく町田市にも介護の中心となる包括支援センターがいくつかあると思うが、そこに厚生労働省から生活支援コーディネーターが2、3人派遣されることになっている。その様な人に健康づくりのためにこの公園を使ってもらえる様な仕掛けができないかといった相談をしたり、あるいは公園の外遊び関係の市民活動団体、例えば横浜市内にもプレイパークを連絡調整しているNPOがあるのでそういった団体に、「町田市だけちょっとどうですか」と持ち掛けてみるなど、その手のソフト的な仕掛けをしないと、生活風景としての商業とみどりが一体となった景観にはならないという懸念が若干ある。できればそういうところで成功し、生活風景宣言で手を挙げてほしいなと期待している。

【事務局】 まさに設えをどうするのかということと同時に、どう使うかというのが非常に重要で、現在ヒアリングを様々な所にかけている。例えば農協にご協力をいただいたり、地域の農業事業者の方々や子どもの活動をされている方々、保育園、あとはこれからはなるが、高齢者の方々のアクティビティをどう仕掛けていくかという企画をされている企業などにもヒアリングをかけているところである。コンベンション協会とも会話をしていこうと思っており、そういった中で幅広く、この公園でどのような活動ができるか一緒に使い方を考えていきたいと思っている。

【委員】 専門部会でもソフトについてご意見が出ていた。例えば商業施設の広場でも地元の方々がちよっと催し物ができるなど、みんなで使える場所にするには空間をつくるだけではなく、その場所のルールが大事であり、そういったことについても時間が許す限り、少し踏み込めればと思っている。

【委員】 事業が終わり、管理会社に管理が移行すると、大体管理主義的になって、行政に使わせてくれないことがある。だから最初の段階で、こういうことにはこういう条件で使っていただく、という様なことをはっきり協定という形にしておくなど、最初の段階でしないといけないと思うので、ぜひよくご検討いただきたい。

【会長】 本事業では、公共空間の協定をつくるのか。

【事務局】 公園の地区計画の地区施設として、商業施設内の通路、広場を位置づけている。その開放のルール、管理のルールということについては恐らく協定を結び、東急電鉄と町田市の間で地区施設のルールというのは定めていきたいと思っている。

【委員】 地区施設として指定したことは大きな力になると思う。

【会長】 市から提案されたコンセプトの目的として、「景観形成の考え方を市民等と共有することを目的に『景観形成の考え方』をまとめる」ということが掲げられている。そういった観点で、ビジュアル的に分かりやすい市民向けの説明資料をこれからつくってはどうかというご提案があり、その中に公共空間のマネジメントについても具体的な方向性が書き込まれれば、それは市民にとってもこういう約束でつくられているのだ、ということも分かるようになるということである。それは、その後々も引き継がれていくものになると思われるので、重要なご指摘だと思う。

【委員】 先程、現地を見学に行ってきた、商業区域の建物が現状よりもう少し高くなるかもしれないという話を聞いたが、それが全体の景観に与える影響をこの景観審議会では見ているのかということと、既存のみどりにかなり手を入れるということであるが、全体として見たときに、手を入れることによってみどりは増えるのか減るのか。減

った場合には、それなりの機能を持った減り方なのか確認したい。

【会長】

施設の高さ、ボリューム。これがどう変わるのかということであるが。

【事務局】

現在のグランベリーモールはほとんど平屋の建物で、10年間の暫定でつくられた施設である。現状、あまり棟数が足りておらず、1階建ての建物でシネマ棟、映画館があるが、そちらが今25メートルぐらいの建物である。今回はそのシネマ棟は残るので、商業施設に関しては、これをトップとして考えている。

商業棟の中心が駐車場棟になるのだが、25メートル以下で抑える予定だが駐車場棟を中に入れて、外側に商業の建物が入ってくる。この場所は中低層のまち並みをつくろうということで、2層程度を考えている。駅前についても、同じ様な考え方を踏襲したいと思っているが、ここにも駐車場等が入る予定である。これからの計画ではあるが、基本的には商業の建物については2層程度、中低層のまち並みにしていきたい。

住みかえ住宅については住宅棟が高層に上がってくる予定である。

公園のみどりのボリュームについて、専門部会でもご指摘いただいた通り、樹林とそこに関連する造成をどの様にしていくかによって、全く考え方が変わるかと思うが、大きな考え方としては、この20ヘクタール近い商業地を含めたこのエリア全体として、みどりを増やしていく。全体的に公園的な空間をつくっていくということが趣旨であるため、みどりの総量、感じる割合というのは、この駅南側全域に対してとして考えている。現在の樹林をどうしていくかということについては造成計画やこれまでの植生の文脈も見ながら、専門部会の皆様方のご示唆もいただき計画をしていくところである。

【会長】

「住みかえ住宅」については、超高層の想定で良いのか。

【事務局】

はい。

【会長】

何メートルになるのか。

【事務局】

地区計画で120メートルという制限を定めた。住宅棟の配置はこの計画を始めた時からどこにするか、様々な地元の方のご意見をいただきながら、最終的に駅前の街区に集約することで決定した。戸数は、300から400戸位までを見込んでおり、高さは100メートル、120メートルが想定される。

【会長】

これからの景観議論の協議ポイントの1つになるだろうと思われる。

みどりについては、全体で見ると増えるが、部分的に鶴間公園で見ると減るということか。

【事務局】

新設道路の所、融合ゾーンの所、現公園部分から差し引きで、プラスでは1.1ヘクタール増で、都市計画公園の区域としては、6.0ヘクタールを7.1ヘクタールに変更した。

【会長】

今の鶴間公園の部分から新設道路の部分と融合ゾーンと言われる所の現在、道路がある部分を除いた部分、これが公園の区域から除外される。既にスポーツ施設として使われているスポーツゾーンと呼ばれる場所が公園の面積として、新たに算入されるので、全体としての数字は増えるという説明である。

当然のことながら、商業施設側も大規模な施設なので、緑化を求める部分が出てくる。そういったものも含めて、トータル、ではみどりの量がどうなるかということ、

それはまた別の議論となってくる。

【委員】 住み替え住宅については市の事業ではないし、景観審議会の管轄外かもしれないが、恐らくこの外観が与える影響は非常に大きいのではないかと。したがって、できることなら事業者と協力いただき、外観を決める時には景観審議会の考え方がある程度反映していただける協議事項の様なものを申し込んでもらうと良いのではないかと。

【会長】 住み替え住宅についてはやや事業のタイミング的が後になると聞いている。つまり、商業施設がオープンする時点ではまだ、同時にこの超高層のマンションが建つということではないと聞いているが、景観協議の対象になると理解してよろしいのか。

【事務局】 はい。

【会長】 それも含めて、全体としてトータル的に景観について、専門部会を中心に意見も言っていくということにはなるのだと思われる。

【委員】 新たな3つの景観づくりの方針があるので、事業上のゾーニングとは別に景観のゾーニングがあると良いのではないかと。例えば、方針の1つである「ゆったり時間を過ごせる景観づくり」であれば、その公園を歩いてきたらそのまま商業ゾーンに入ったらカフェなどがあってそこでゆったり過ごせたり、にぎわいがあったら、公園でお祭りを開催した時に、出店がずっと商業ゾーンまで続くといった様な、景観のゾーニングと用途がマッチすると良いと思った。

【事務局】 市が示した景観のコンセプトは、土地利用のゾーニングをベースにしている。コンセプトの実現方針であるにぎわい、時間を過ごせる、健康的にという柱を立てた時に、このエリアをどう使っていくかということは、できる限り図化していきたいと思っている。

【委員】 以前現地を見た時に、公園とモールの間の空間が公園に対して、裏を向いているという印象を受けた。その様な今問題となっていることをもう少し具体的に挙げ、それをどうやって改善していくのかという議論が重なることがより具体的な将来のイメージに繋がっていくのではないかと。そういった作業は今行われているのか。

【事務局】 シネマ棟と公園の融合ゾーンについて、実際シネマ棟にはただの壁しかないのではないかと。融合ゾーンというのは、ただ隣り合えば融合するわけでもなく、実際、融合ゾーンに限らずこれまで示してきたコンセプトや方針が実現されずに終わってしまうと大問題というものが、それをどう実際の空間に落とししていくかというところで、今のご意見は重要でありその辺りについても目が届くようにしていきたい。壁のままにはならないと思う。

【委員】 シネマ棟だけが残るといって、余計そう感じてしまう。

【事務局】 建物そのものは残る。

【会長】 そういった公共公園、あるいは公共空間、公共的空間。民間、民地内のパブリックなスペースも含めた空間づくりについて、どうお考えか。

【事務局】 このプロジェクトは町田市と東急電鉄の共同の事業として、官民連携以上に官民共同として、パートナーシップを持って行っている事業であり、公共的な空間を商業施設に生み出していくことというのは、チャレンジングなことであると思っている。同じタイミングで同じ思想を持って、一緒にオープンスペースをつくり上げるとい

うのが非常にチャレンジをしているところですので、当然それに向かった商業施設の設えの部分や、それをどういう演出をしていくのかということも連動して、検討していける部分になるかと思う。

ご指摘あったソフト部分のゆくゆくの使い方については、公共施設ではないけれども公共的、公園的、それに相当する空間を官と民が一緒につくり、一緒にマネジメントしていくということを考えている。

【委員】 実際の設計の場面ではコンセプトの様なことに関して、言葉で考えず手を使ってワーキングで考えなければいけないと思うので、紙面ベースだけではなく何らかの形でみんなが見えるものというのは、やはり大事になってくると思う。

今悪いというものを事業者の方と行政がお互いで共通認識を持ちたい。

【委員】 今のご指摘は、現在のグランベリーモールの悪い所というのは、自分の世界に閉じており、外に対してはほとんど裏の姿を見せているということである。今回、本事業で商業施設も整備することによって、公園との融合もあるが、にぎわい回遊軸である商業施設の中心に駐車場が入って外側に取り囲む様に商業施設が入り、商業施設の顔も一応住宅地のほうに見えてくることになる。そこで、このゾーンの中だけにみどりを増やせば良いということではなく、これができたことによってこのエリア周辺が住みたいまちに変わらなくては、まちとしてはこれをやる意味が半減すると思う。

だから今回、単純に議論の結果をまとめていくのではなく、いただいたご意見も含め、この施設が外に開いていき、ここで増やされるみどりが最終的にこの周辺に延びていく様な計画を目指しながらまとめをしていきたいと考えている。

【会長】 こういった事業は基本的には民間の事業者がそのまま事業を行い、町田市が公園整備をやるという形でも成り立つ話が、それをあえて両者がタッグを組んで、事業を行っているということがポイントだと思う。

公園の話についても、鶴間公園としては、現状からすると面積は減だけれども、トータルすると公園面積が増えるといった、具体的なメリットが市民側に生じるのかきちんと説明できないといけないと思う。景観の面についても、一緒にやることによって、今までにないような景観が実現できるといったことや、今までにない様なこういったプラスの面があるということが、きちんと景観を通して説明できる様に、これから協議をしていかなければ意味がないと思う。

そういった面で言うと、先ほどご指摘があったような空間をどう使っていくかというマネジメントの話がないと、機能しないのではないかとご指摘は非常に重要だと思われる。また、その他に既に今問題となっている課題が、どの様に、この事業によって解決できるのかということをきちんと議論すべきというご指摘も非常に重要であると思う。

今後も専門部会を何回か開催し、そのプロセスの中で、今後の景観形成のあり方については議論されていくわけだが、今回いただいたご指摘をしっかりと反映させながら、議論について進めていきたい。

それでは、引き続きご指摘いただいた点を踏まえて、検討を進めていきたいと思う。