

第25回 町田市景観審議会 会議録要旨

日 時	2016年11月28日(月) 午前10時00分～午後12時00分
場 所	町田市役所10階 10-3会議室
出席者	<p><委員>(敬称略)</p> <p>鈴木伸治、田口敦子、室田昌子、二井昭佳、天野真、佐藤正志、角田憲一、高橋清人、小川正彦、渥美益明、伊藤洋平（11名）</p> <p><事務局> 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><関係傍聴人>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	1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）
 - 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
 - ・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）
（専門部会長より検討経過の報告）
- 【会長】 ただいまの説明について、ご質問、ご意見はありますでしょうか。
- 【委員】 新たな修正箇所については文言をもう少し分かりやすくするというので、それ以外は専門部会で出た意見は反映されていると感じた。
- 【委員】 今回、植生や地形に関する記述を新たに追加している。また、南町田という地域に対する地元の委員の方々の意見や感覚があると思う。例えば、植生であったり、昔はこの様に遊んだり利用をしていた、風景があったといった様なものがあれば、取り込んでいけると良いのではないかと考えている。
- 【委員】 今回の事業は非常に様々な考え方を取り入れているようだが、周辺の住宅とのマッチング、例えば住宅から見た場合に、壁になっている様に見える所であったり、住宅側と事業区域の

境界をどうするかということが住んでいる人にとっては、毎日の生活をする上で大事であるので、周りの住宅から見ても自然に溶け込んでいくような景観的配慮をなるべくしていただきたい。

【会長】 沿道景観と住み替え住宅のページがあるが、専門部会でそれぞれ1枚ずつにページを分けることになっている。その上でそれぞれもう少し情報を加えてボリュームアップしていく予定である。

【事務局】 専門部会では現在の状況がもう少し詳しく周辺の方々に伝わる様な表現方法をしていくことということで、今の資料ではセットバック状況は分かるが実際に建つ建物のボリューム感などが分かりにくいので、その状況が分かる様な見せ方と、専門部会で先生方に見ていただきながら周辺の方々への配慮に関する記載を書き込んでいく必要がある。

【会長】 セットバックの断面図のとおり、今までの道路境界から2メートルセットバックすることで、2メートル歩道が広がっている。そこから斜面地に植栽面が広がって、その上に2階ないし3階の建物が建つ。そのため、道路からの距離はそれなりにあり、視線のレベルにはみどりが広がるという形にはなるが、道路レベルから建物を見上げると4階、5階位の高さになる。斜面の高い所から更に2階から3階建ての建物が建つため、その分高いような印象は受けるかもしれないが、圧迫感自体は手前側の緑地である程度やわらげられるというようなイメージである。あとは、建物側をどの様につくっていくのかによっても、印象が変わってくると思う。

【委員】 景観の検討を行う場合は、例えば商業施設の床面積であったり、住み替え住宅であれば最大の高さが120メートルという話と床面積、新しく発生する交通量の想定と道路計画のバランスなどといった話からも景観の考え方は変わってくる。人が集まる所なので防災の視点も重要かもしれない。そういったことになるとより具体的なボリュームの提示が必要であると感じる。

沿道部については斜面地であるため、全体の断面図、立面図の様なものが欲しい。大規模な新しい拠点づくりになるので、二子玉川の様に様々なご意見が周辺住民の方から出ると思うが、住民との対話の必要性も踏まえながら、景観づくりの検討をどのタイミングで誰と行っていくのか考えていく必要がある。

【事務局】 商業施設について、駅前街区については約7,500平米の敷地に対して延床3万平米のボリュームを予定している。用途は、物販店舗、飲食店、サービス店舗、駐車場等が入る予定である。高さは地上4階建て、地下1階建ての構成で、約25メートル程度を想定している。また、現在グランベリーがある中央街区は、7万6,500平米の敷地に対して、延床が15万2,000平米の商業施設を予定している。用途は駅前街区と同様、物販店舗、飲食店、サービス店舗、駐車場、映画館の予定である。

建物のボリュームは、中央街区の映画館が入っている既存シネコン棟は残るのだが、そこが一番高くて25メートルとなっている。また、駐車場については周辺の住宅街に配慮する形で、中央に集約整備を行う。ここが商業施設としては一番高い予定4、5階建てを想定している。

その他には2、3階建てのオープンモール型の商業施設が入り、歩行者ネットワーク部分は青空が見える商店街を歩いている様な空間という形で、今のグランベリーモールの良さを引き継いだ形の商業施設計画になっている。

駐車場についてはが約2, 100台位の規模を予定している。基本的には南側の住宅街や北側の住宅街を通り抜けて商業施設に来るルートは極力使わないという形の交通処理計画にしている。

また、周辺住民の方々とは現在も会話を継続させていただいており、ワークショップでも住民の方や関係者の方と対話をしながら公園計画をまとめている。ワークショップでは参加者より公園の使い方などに関するご意見をいただきながら年内に計画案をまとめ、改めて地元の方々に説明をしていきたいと考えている。

町内会、自治会へは個別に回っている状況で、整備計画検討会というものを引き続き設定いただいているので、その中で公園計画や東急の事業に関する説明をさせていただいているという状況である。

【会長】 本日の審議会は、南町田駅周辺拠点整備事業に対する景観の是非を問う場ではなく、都市計画決定が先行して進められている中でそれを前提にした場合に、では、景観でどういう配慮ができるのかを議論する場であることをご理解いただきたい。

【委員】 ただ、前提であるボリュームや周辺住民の方々との対話など、背景が分からなかった。先程住民の方々ワークショップをおやりになられているという話があったが、その経過を例えば一覧表などにしてまとめ、共有できるとそれを前提として景観を考えるとできると思う。景観について地元の方のご意見を踏まえるということはとても重要だと思うので、つくっていただけるとよろしいのではないかと思います。

【委員】 シネコン棟や既存建物の多い壁面などの壁面緑化や屋上の緑化などについて、東急との協議はどうなっているのか。

【事務局】 現在、建物計画が進んでいる。手続き的には市の中高層の要綱に基づく緑化があるが、本事業は共同事業であるため、公園のみどりが商業施設に入ってくるような内容であったり、それが感じられるような空間構成というものを一緒に考えている状況である。引き続き、要綱に定めたものよりも大きいスペースの扱いや、空間のつくり方として、市民の方が商業施設にいてもみどりを感じられるような空間構成を、引き続き協議させていただく。この内容については、公園計画と合わせて、できるだけ今年度内に方向感を確認した上で公表できればと考えている。

【委員】 先程のご意見は非常に重要な問題の1つとして専門部会でも捉えている。特に融合ゾーンのページにある既存シネコン棟が現状ではほとんどただの壁になっており、今回できる文化的活動拠点についても中身が決まっていない状態なので、最終の図柄が出ていないこともあるが非常に殺風景な印象を受けてしまう。融合ゾーンの下側には商業店舗が新たに立ち、芝の地形広場も整備されるので、シネコン棟周辺を低層の建物が囲うというような形になるため、ここに関しては多少顔となる部分、緑化ということではないが、ショップあるいはカフェといったにぎわいの要素の様なものが顔を出してくるのではと理解している。

【会長】 確認だがシネコン棟の部分は増築になるのか。

【事務局】 今、公園に向けての通路が通る予定になっており、文化的活動拠点にアクセスできるルートづくりについて協議を行っている。

【会長】 現状の建物は壁の様になっていて人の出入りができない部分を、人が出入りできる様にするのと、公園側に人の活動が見え、にぎわいが持てる様な形で、お店の店舗が顔を出すということだと思う。

- 【事務局】 シネコン棟については、駅からの通路をとるために、今、通路を計画しているほか、公園側に向く部分については店舗を公園側に向けて配置することによって、完全な壁になっている現状に店舗の雰囲気が出てくる。既存ある建物を改修して、ファサードについてはつくり込む。融合ゾーンの南側については、また新たに建物を建てていくということで、ここに先ほどこ説明いただいた商業施設ができてくる予定である。
- 【委員】 鶴間公園の広場は、避難場所としての機能についても考えているのか。
- 【事務局】 現在の鶴間公園自体が避難広場の指定になっており、今回、都市計画で、地元に開放しているスポーツ広場も含め、避難広場指定を行うという形で庁内がまとまった。全体で7. 1ヘクタールが避難広場という位置づけになる予定である。
- 【委員】 避難場所としての機能も、それぞれの広場に入っているということか。
- 【事務局】 避難広場の定義に基づいた整備の内容は含めながら入れていく。
- 【委員】 本事業における要は融合ゾーンであると考えている。融合ゾーンの在り方で、事業全体が締まるか締まらないかが出てくるのではないかと思うので、それに伴っては、住み替え住宅など様々な部分の影響を受けながら、融合ゾーンを明確にしていくという作業が必要であると思う。商業施設内の駐車場計画については、箱の駐車場があつて「駐車場はここですよ」と示すようなものは事業のイメージを壊してしまうのではないかと思うので、ここについてはそういった配慮が非常に生きてくるのではないかと思い、個人的には楽しみである。各ページにフキダシのコメントが設けられており、専門部会長の説明では少しずつ削っていくというお話もあったが、過剰に削ることなく、むしろ増やすぐらいの勢いで、こんな川沿いをつくるといったことや、この場所でこの様な楽しみ方ができるなどといった説明をいれていくとより答申内容が生きてくると思う。
- 3月までには景観審議会としてある程度の方向性の答申を出していくため、非常にタイトなスケジュールだとは思いますが、建物のボリューム云々の話をしていくとなると、最後は模型を使って話をしていく必要があると思う。厚紙の模型で十分なので、建物の位置と雰囲気やみどりの状態が分かるだけでも随分変わるのではないかと思う。
- 【会長】 鶴間公園ワークショップの写真に見えている模型は何の模型なのか。
- 【事務局】 融合ゾーンの特に商業施設と接続する部分の模型をワークショップ用に作成した。
- 【会長】 融合ゾーンについて、ワークショップではどのような意見が出ているのか。
- 【事務局】 文化的活動拠点が建つということで、中身に関して非常に関心を持たれていた。地元要望としては、図書館などの親しめる様な空間が欲しいというお話や、この地区の歴史に関する文化的なコンテンツが欲しいというお話も度々上がっている。
- あとは、アクセス性のお話が出ている。園路を這わす予定になるので、この使いやすさや、公園のしつらえとなじむようなものになったらいいのではないかというご意見である。園路、文化的活動拠点もそうだが、あまり人工的過ぎるものではなく、公園になじむような素材でというようなお話をいただいている。
- 子どもに関する内容も出ている。子どもが地域の方と触れ合いながら、公園とマッチングできる施設や、防災についても地域の方々からは、雨風をしのげる防災施設を考えてほしいというご意見をいただいている。
- 【委員】 融合ゾーンは境川から広がってくる河岸段丘、河岸林の唯一残っている場所である。地域特性のページを見ていただくと、植生の変遷の写真から残っているのはこの部分だけなのが分

かる。樹林エリアにも密にみどりがあるが、あそこは完全に植林、人の手によってつくられた所である。そのため、この文化的活動拠点という所が、昔からあった風景が唯一残されているということが非常に重要なファクターの1つとなっている。

また、商業施設空間の中に、みどりの融合というか、どうやってみどりを取り込んでいくかが重要になる。それがおそらく、商業施設及び南町田の開発の非常に大きなポイントになっていくと考えているので、そちらについても見ていただければと思う。

【委員】 商業施設の絵や書き込みが少ないのは何故か。

【委員】 商業地だけ絵が追いついていないためであるが、最終的には差し換えていく予定である。

【委員】 東急の作業としては、どこまで行っているのか。基本設計は終わっているのか。

【事務局】 基本設計はある程度終わってきている状況と聞いており、今後、その内容を踏まえながら融合ゾーンの商業施設と公共施設が重なり合っていくことをお話できればと考えている。

(委員、融合ゾーン模型の確認)

【委員】 この他に、専門部会で時折出て、もう少し議論が必要だと感じており、本審委員の方々のご意見を伺いたいと思っているのが自転車の駐輪場についてである。お子さんを連れてこられる方は自転車に乗せてくることが多いが、その様な機能が、公園の中に落ちていない。

【委員】 自転車は重要であると思う。自身はジョギングをしているのだが、ジョギングする人の多くは川沿いから入ってくると思うが、その人たちと自転車が混じり込むとぶつかったりトラブル等が起こると思う。もう一つはペットの散歩である。犬の散歩をしている方も多いので、道の使い方のコンセプトを決め、道幅や舗装もそれに合わせてやらないといけない。公園の中も走っている人が必ずいるのでアプローチロードも含めて考えてあげないといけないと思う。また、高齢者のためにトイレの設置もより考えていく必要があると感じた。

【委員】 高齢者のお話が出たが、バリアフリー配慮は何かされるのか。

【事務局】 公園内全てではないが、主要な通行ルートはバリアフリーのルートを考えている。駅の改札を出てから、公園の中までバギーで押していけるような形で考えているところである。

【委員】 高齢者の方も多いかもしれないが、タワーマンションができれば、若い方が沢山入ってこられることも考えられるので、ベビーカーの行きやすさも非常に重要だと思う。

【事務局】 先ほどのペットや自転車についても自転車用のレーンや、歩く人、走る人専用のレーンなどができないか考えさせていただいている。

【委員】 図面には落ちていないが、駐輪場を幾つか新たに設ける予定なのか。

【事務局】 駐輪場の場所までは具体的に決まっていないが、鶴間公園内にも少し設けたいと考えている。

【委員】 子ども向け施設は何か計画しているのか。

【事務局】 コンセプトの1つに「子育てで健康的に」というコンセプトを入れており、公園の中にも3つの子ども関連の施設を入れている。既存の樹木がある森の遊び場という場所の文化的活動拠点と近い所にまず森の遊び場があり、その先に幼児広場があって、都市計画道路を挟んでプレイグラウンドという形で施設を配置している。子どもというコンセプトを非常に大事にしながら計画を進めている。

【委員】 公園計画は時間をかけて、かなり詰められているプランだと思うが、それがいかに商業施設へどの様な形で反映していくのが今後の話だと思う。

【会長】 商業施設の中に公共公益的な用途が入っているということが、民間企業と異なる所だと思う。

景観面でそこまで触れるのかというのはあると思うが、積極的に進めていただいたほうが良いのではないかと思う。ショッピングモールにコミュニティ施設などの公共公益施設が入っている事例は多くある。

【委員】 商業施設の中に、その様な遊びを入れていくことで、地域に一体感が出てくることがあるので、子どもの居場所といったものを検討いただくと良いと思う。

【委員】 鶴間公園のワークショップなど地域のワークショップが盛んに行われているので、専門部会では協働の取り組みとして沿道法面の植林活動などの意見も出ていた。

【委員】 商業施設は、2階建ての建物が今度は5階になるのか。

【事務局】 商業施設自体は2階もしくは3階建てだが、中に駐車場が入る。これが4、5階になる予定である。

【委員】 今よりも高くなるのか、ならないのか。

【事務局】 ほぼ変わらない。一部3階の所があるかもしれないが、高くなっても1階程度である。

【委員】 市としては言いにくいのだと思うが、やはり私は商業施設の壁面の色彩が重要だと思う。市の権限外だと思うが、ぜひやはり東急とよく話し合ってもらいたいと思う。

【事務局】 全体にかかるデザインのページに、できるだけ反映させていきたいと思っている。

【委員】 駅前から鶴間公園の区域全体まで、南町田の標準的な基調色彩はみどりである。本事業は公園と商業施設が一体になったという考え方なので、単純に駅までみどりで埋め尽くすと商業施設まで単調になってしまわない様、基調色彩のみどりに対して商業施設側には若干人工的な色といった様に、対比的な色や調和もつくっていかないといけない。

また、でき上がってから大変ご批判を浴びる商業サインについて、これだけの施設であるため、相当数のサインが出てくるわけだが、それは基調色彩のみどりと対比的な色になる。対比的な調和をどうつくるかという考え方を冷静に判断していかないと商業施設が見えなくなり、機能しなくなるので、色彩の問題は慎重に全体計画を立てないといけない。町田市には「町田市景観色彩ガイドライン」があるので、そこが1つの基準になるのだが、その基準のもとに、ここで色彩がどう活かされていくかも考えてほしい。

【委員】 商業施設の屋上空間は、広い空間になってくると思うが、そこも対比的な色を重要にしつつ、一方でみどりがあって子どもの遊び場としてもうまく機能しながら、いろいろな年齢の方が楽しめる様な空間となると良いと思う。屋上の活用については現段階で具体的な計画がされているのか。

【事務局】 商業施設の屋上活用については今現在、具体的な計画は聞いていない。

【委員】 ぜひそこにも公益性を求めて、利用者の皆様にとって素晴らしい空間になるような活用の仕方というのを検討していただけるとよろしいと思う。

【委員】 先ほどから沿道からの見え方がどうなるのかという非常に重要なご指摘をいただいていると思うが、もし可能であればどの場所の建物が2階、3階になるのか教えていただきたい。

【事務局】 現段階では各建物の詳細の階数については決まっていない。

【委員】 沿道景観のページにある断面図をご覧くださいと、個人の住宅側と敷地の高さがあまり変わらない様な所では、セットバックを行うこともあり恐らく3階の建物が建つてもとても気になるといったことにはならないのではと思われる。しかし場所によっては8、9メートルの法面ができ、その上に建物ができるため、実質上、4、5階建てに見える可能性がある。建物の高さは、次回お出しいただけると良いのではと思う。

- 【会長】 今回の事業は規模が大きいので専門部会で検討しているが、公共事業景観形成指針における景観協議の場合は建物の高さや色がはっきりしている段階で、それに対してアドバイザーが意見を言う形式をとっている。事業の詳細がいつまでも出てこないというのはあまり望ましくないで、次回の専門部会の際にはカラースキームと建物のボリュームなどの崖境線の分かるものを出した上で検討しなければ3月の審議会は難しくなる。
- 【委員】 商業施設は屋上にも車が乗るのか。要するに、車は上から見たときに、全部隠れて見えなくなる様になっているのか。
- 【会長】 駐車場は地下から始まって5階建てになるのか。
- 【事務局】 そうです。
- 【委員】 いわゆるスケルトンの立体駐車場ではなく、今のシネコン棟の上に近いイメージである。
- 【委員】 しっかりとデザインしてもらう必要がある。
- 【委員】 例えば道路の幅員といった事業全体の様々なことが気になる一方で、その情報がないと景観の評価ができないというジレンマがあると思うが、会長がおっしゃったように時期を見て情報を明確にしてもらうことを皆様改めてご理解いただく必要がある。
- また、これだけ大きな事業であれば事業の愛称の様なものがあると良い。例えば二子玉川は「ニコタマ」、109であれば「マルキュー」といった愛称があって、「マルキューの前で待ち合わせ」という様に使われている。愛称を聞き、それだけでまちのイメージが思い浮かぶような良い名前があれば良い。
- 【事務局】 12月1日より、共同施工者である東急電鉄と町田市で、広報サイトを開設する。この様な場を使って、場合によっては今後、名前の募集などといったことにも着手していくかもしれない。広報サイトを利用しながら前向きに情報発信をしていきたいと考えている。
- 【委員】 文化的活動拠点は商業施設の中にあつた方が良い気がするが、何故、融合ゾーンにあるのか。
- 【事務局】 公共的な施設については市の権利のある土地でやりたいというのが前提にある。融合ゾーンはまちの核にしたいと考えているので、東急と運営、中身については一緒に検討をしている。
- 【会長】 森の中に囲まれたような場所というのはなかなかありそうでなく、建物の上から見ると本当に樹幹に囲まれた様に感じられるとても良い立地の施設になるのではないかと思う反面、事業内容が明確になっていない部分があるため、議論がこれ以上進まない部分がある。このまま答申とは行かないと思うので、タイムリミットは3月と理解していただければと思う。
- 【委員】 機能の話ではなく、この場所の見せたい景観というのは何かと考えるとやはりみどりの部分になるのかと思った。そうするとこの融合ゾーンは非常に重要で、融合ゾーンではなく別の名称を付けるのも良いのではないか。見せ方については歩いて見せるのか、留まって見てもらうのかと考えると、融合ゾーンはカフェやレストランなどで長く見てもらえるような景観になるのではないかと思った。そのため、ここはレストランやカフェゾーンみたいなものにし、商業の部分は少し飲食店の配置は控えていただくなどすると、ショッピングで疲れたら自然と鶴間公園に足が行き、長く景観を楽しめるのではないかと感じた。
- 【事務局】 融合ゾーンの施設の具体的な中身は東急とも検討し、鶴間公園があることでより魅力が高まるような店舗配置を引き続き考えていきたい。本事業のコンセプトでも、商業施設からいつの間にか鶴間公園に入っていくイメージや、公園を使っていただく方々の活動シーンが感じられるような雰囲気や空間構成を大事にしながら、それを感じられる空間構成を目指している。
- 【委員】 鶴間公園の中にはカフェは設置しないのか。あれば維持管理費もカフェの収入で賄えるので

はないか。

【事務局】 管理運営も含め、検討をさせていただいている。