

第26回 町田市景観審議会専門部会 会議録要旨

日 時	2016年11月14日(月) 午後2時00分～午後4時00分
場 所	町田市役所10階 10-2会議室
出席者	<p><委員>(敬称略)</p> <p>鈴木伸治、田口敦子、二井昭佳、天野真、(4名)</p> <p><事務局>地区街づくり課職員(5名)、都市政策課職員(4名)、 東京急行電鉄株式会社、株式会社東急設計コンサルタント(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)
 - 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3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

【部会長】

11月28日に景観審議会へ、今回議論した内容を修正のうえ、素案として出していく。今までの議論を踏まえてある程度埋まってはきたと思うので、少し中身についても踏み込みながら、議論させていただければと思う。

前回から大きく変わったところだけ申し上げますと、1ページ目「地区の特性」の内容を、立地・歴史・地形・公園の植生と4つに分け、それぞれの中に景観的なコメントをちりばめる構成にしている。

4枚目以降にある各場所ごとのページについては、紙面左側にデザインの方針、隣にダイアグラムのな位置づけの図、デザイン方針の考え方がより具体的に落ちてくる図を入れている。また、それらを補完するイメージが入り4段階の組み方を目指してつくっている。

その他、コンセプトページにレイアウトを変えた2案を入れている。文章も少しも変わって、地区全体のコンセプトの内容がつけ加わった。

各場所ごとのページにはいる具体的な景観配慮の書かれた吹き出しが目立つように感じる。6ページ目あたりは吹き出しだらけになっているので、少し具体的にまとめた方が良くもしいない。

- 【委員】 融合ゾーンについて、デザイン方針の下にある「具体的な取り組み」に立体的な回遊という表現や、丘の地形という言葉があるが、要するに高低差があるということだと思うが、それによって例えば下から見上げたら何が見えて、何が見えないといった高低差のもたらす景観のつくり方の配慮に関する言葉がこの中に、入って良いのではないか。
- 高低差は、単に回遊性の面白さを生むだけではないはず。景観の方針であるので、看板など、高低差がどういった見え方をつくるかを記述しても良いのでは。
- 最後の「全体にかかるデザイン」ページにあるサインの項目で、サインをにぎわいのアクセントにしようといったことが書いてあるが、一方で景観上どこからどの様に見えれば良いのかという配慮事項が書かれていない。サインとは、ある地点からは逆に言えば見えなくてもいいものでもある。
- そういったことが最も高低差がはっきり分かるところである融合ゾーンや駅前ページの言葉として少し入っても良いのではないか。
- 【部会長】 融合ゾーンのページにある視覚的なつながりという矢印があると思うが、ここの書きぶりや表現についてのご意見かと思われる。右側の森の地形広場の様に小高い見晴らし空間があるのであれば、高低差を活かし、それぞれの場所で様々な活動が見える様な空間づくりを大事にすることについて謳っておいても良いのかもしれない。
- 【委員】 人の活動については、この様な回遊性をだけでなく、見えるということがとても大事だと思う。
- 【部会長】 それは吹き出しよりデザイン方針に入れたほうが良い。おそらく商業、公園が一体になるというのはより具体的なレベルに落としていくと、空間として接続を上手くやるということもあるし、丘の地形広場のところからさわやか広場の人たちが場合によっては見えたり、具体的な取り組みのところに少しお互いの活動が見えて、人のにぎわいと活動が見えるような工夫をするということをちょっと入れていただいても良いと思う。
- 【委員】 地区の特性ページの1枚目に地形と植生が入ったのは非常に良いが、もともとここは河岸段丘の原地形があり、それを活かしたデザインにすることがポイントだと思う。まず河岸段丘ももとの地形があるということが文章から読み取れない。植生については、公園の東側を中心にもとからの里山の様な植生が一部残っていることを事実として書いた方がいいのではないか。
- 鶴間公園のページで良いと思うが、既存の地形をちゃんと活かしていくことが分かる表現にするべきである。鶴間公園のページにあるデザイン方針で、これまでの歴史を踏まえ既存の地形と植生に配慮すると書かれている。原風景とまでは言わないが、景観上の配慮として、もとの地形や植生を活かした計画であることを方針として掲げた方が良いのではないか。それは恐らく住民の方も望んでいる部分でもあると思うのだが、少し押し出し方が弱いという印象を受けた。
- また全体として、このプロジェクトの特徴は何かと言えば、パークマネジメントであると考えられる。景観に関係ないと思われるかもしれないが、新しいパークマネジメントを官民連携でやり、にぎわいをつくるという様なことがこの中のどこに出てくるのか気になった。
- あとは部分的な指摘だが、駅前空間と商業に関するページのパブリックな空間に関する記述について、駅前広場といった類の考え方は書かれているが広場に面した商業施設側の空間の使い方について一切記述がない。そこはしっかりとにぎわいをつくるのだということを書い

たほうが良いのではないか。

もう1つは、パブリックなスペースというのはお金を払って座る様な、所謂カフェの一部がオープンになっているといったことではなく、一般の方がくつろげ、滞留することができるスペースであることが大事だと思うのだが、その記述があまりない。

沿道景観への配慮に関するページは、商業施設の沿道景観への配慮と住み替え住宅については質の違う話であるので、別の1枚にしたほうが良いと思う。例えば景観のアセスメントでは、主要な眺望点からの見え方を入れるので、この住み替え住宅以外にも、沿道からどのように見えるかといったボリュームが分かるパースがあったほうが良いと思う。そういったものも含め、情報が届くということが大事だと思うので、この2つは分けたほうが良いだろう。そのほか、全体にかかるデザインのページで、当然これはクリアすべきという認識であえて書かれていないのかもしれないが、やはり高齢化社会、超高齢社会を見据えると、ユニバーサルデザインというのは非常に大事だと思うので、そこはちゃんとうたっていいのではないか。そのユニバーサルデザインを超えたところに今書かれているアクティブデザインという考えがあるという認識だと思うが、高齢者、子育て世代に対する配慮については言及した方が良い。

【部会長】 地形などは結構大きな話、大方針だと思う。場合によっては地区全体のコンセプトの下にちゃんと入れ込むこともあるのかもしれない。

【委員】 地形をそのままにといった記述を期待しているのではなく、活かしたデザインにすることがポイントだと思う。

【部会長】 この話については、全体のコンセプトにある3つの方針に格上げしなくても、少なくともこの地区全体のコンセプトの副題から下の部分では少し触れても良いことなのかもしれない。その上で、融合ゾーンや鶴間公園ページのデザイン方針の中にもうたっておく。

パークマネジメントの話についても皆さんと議論したいところなのだが、自身のイメージでは、全体にかかるデザインのページにある「いっしょにデザイン」という言葉がパークマネジメントに繋がるイメージだと勝手に解釈していたが、どうだろうか。いくつかの意図があると思うが、せっかくできた広場的空間で、市民的な活動をうまく誘発できるようにするための仕組みづくりが大事だということをうたっておいたほうが良いだろう。明確に決められないとは思いますがオープンまではまだ時間があるので、場合によっては今後の公園の維持、管理、運営に関する部分を誰が担うかなどについて、合わせて検討していくべきだという様なことを入れるべきだと思うが、資料の中にここに係る部分は入っているのか。

【事務局】 左上の「いっしょにデザイン」という言葉には、ここにまちをつくるために一緒に活動していく仕掛けを考えていくことを市民・商業・市も含めてやっていくことを込めている。

【部会長】 「いっしょ」の部分には少しかたい表現になったとしても、公園自体をどの様に住民と一緒に維持管理していくことや、広場の使い方に関するルールについての検討など、地域が一緒に使って行けるような仕組みに関して書き込む様になるのだろうか。

【委員】 使うという意味もあるが、マネジメントなので言いかえれば公園経営的側面もあるということをしちりばめていくような言い方のほうが分かりやすいのではないかと思う。

【部会長】 ほかの項目が比較的全体にかかるデザインだとすると、「いっしょにデザイン」に込められている内容も確かにデザインの1つであるが、今後の運営管理のあり方をちゃんと議論していくことを入れたほうが良いと思う。

- 【委員】 実際、ワークショップでその様な検討を行っているので、入れたほうが良いだろう。パークマネジメントの話に関して、2ページ目のコンセプトをみていると他の公園との違いが分かりにくいと感じてしまう。ここが一番の特徴は商業施設と融合していくことにある。にぎわいで広がったこんな場所にこんなものがある、というのと同時に、周りの方々と一緒になってマネジメントしながら育てていくといった部分は重要だと思う。
- 【委員】 全体のコンセプトは比較的易しい言葉を使って市民の方たちにうまくイメージを伝えようとしている。資料作りの段階でパークマネジメントという言葉が分かりにくいのでは、とブレーキがかかったのかもしれないが、市や東急が「南町田のプロジェクトの特徴は」と聞かれたら「これは次世代パークマネジメントです」という様に答えるのではないだろうか。実際、そういう提案をされているので、宣言したほうが良いのではないかと思う。
- 【部会長】 いきなりここにパークマネジメントを入れるのは難しいのかもしれないが、今、書かれている内容が比較駅受動的なものが多いように感じる。ふらっと来て楽しめるということはたくさん書いてあるが、ここで市民が活動したり活躍していくということがあまり入っていない。そういった内容を入れたほうがいい。
- 【委員】 「訪れる人」「地元の人」「立ち寄る人」と書いてあるが、立ち寄る人もとても多いと思うし色々な活動をされていることで地元の方の思いも強いと思う。鶴間公園は、公園に人を招き入れるといった話があると思うので、そういった要素をより前面に出しても良いのではと思う。
- 【部会長】 事務局としては、コンセプトの中にも「みんなとつくる」という要素が入っていると思うのだが、正に議論になった様な目指すべき方向性の1つ、市民の関わりについてどう捉えているか考えがあれば説明していただきたい。
- 【事務局】 市民との関わりは当然、今もやっていることだが、これからもやっていくということで考えている。
運営のマネジメントについては、まち全体を、パークマネジメントを含めたタウンマネジメントとして考え、その中の1つである公園という位置づけを考えながら進めていきたい。公園については当然、主役である市民の方々、地域の方々を、運営も含めながら、公園をつくって完成ではなくこれから一緒に育てていき、また、30年、40年と時間をかけて新しい公園をつくっていくという考え方を持っている。
- 【部会長】 そうすると、全体のコンセプトに関するページでも市民が活動していくということや、市民も一緒になって公園を育むということを入れたほうが良いかもしれない。
- 【事務局】 マネジメントに関する記述は使い方も含めたデザインの話として、全体のコンセプトのページよりも、地域全体に係るデザインのページに内容を落とし込むべきと考えて入れている。コンセプトページは空間的に配慮するための3つの視点という位置づけだったため、少し様相がそこは違うのかなというイメージである。
- 【委員】 何を伝えたいかだと思う。要は、照明やサインと一緒に置いたほうが座りがいいのか、それとも大きな方針として我々はこの様な事をやりたいのだと市民に伝えたいのかだと思う。そういう視点でご検討いただきたい。
- 【委員】 全体に係るデザインのページはディテールのような気がする。マネジメントといった運営的なものは違う気がする。
- 【部会長】 見た目の事も大事だが、今、既に空間全体の責任を持つ部門の1つが景観になっているということが全国的な流れの常識になりつつあるので、その様な意味では、例えばパークマネジ

メントは景観になるのかというご意見があるかもしれないが、今は既にその様な時代になっていると思う。

【委員】 景観計画をつくった時もその様な議論を重ねた。景観計画45ページを見ていただくと、計画に掲げる重点目標、個別目標が載っているが、本事業は多くの重点目標に当てはまるものとなっている。景観的に見て高く評価できる事業だと思うので、重点目標のIV-1「市民・事業者・行政が協働で景観づくりを進める」とある様に重要なポイントであるので、そういったことが分かる様な資料のつくりをしてほしい。

【部会長】 商業空間のページにあるオープンカフェの様な、いわゆる商売としての休める場所以外の、ふらっと腰掛けたりできるような場所に関する記述がないのではというご意見については、事務局として考えがあるのか。

【事務局】 資料に具体的にそういった言葉は出てきていないが、地形広場でそういった休める空間や、回遊空間というものをもちろん想定してつくっていきたいと考えている。もう少しそこが分かるよう、表現は変えていく必要があると考える。

【部会長】 もう1つは商業施設のファサードなど、商業側に関する記述があまりない。

【委員】 それよりもにぎわいの演出といった、パブリックのスペースに対して顔をつくっていく様な、施設の配置を心がけることや、あるいはパブリックな用途をなるべくそういったところに持ってくるといった記述がちょっとあると良いのではないか。

【部会長】 商業施設と一体となった広場といった感じに、今、特に書かれていない点を追加しても良いのではということだろうか。実際には、そうするつもりなのだと思うが、芝の地形広場などがある中で、商業とのコネクトが取れないようなことにはしなないと思うのだが、その辺りの、周りの沿道の商店と一体となった魅力が生まれてくるといった内容を明確に書いた方が良いではないか。

【委員】 確かに、融合ゾーンのページにある「丘の地形広場」の説明の際にも感じたが、このページでは「既存シネコン棟と公園の活動を融合させる」と書いてあるが、既存シネコン棟の公園側は店舗が面していないのが現状である。なのでそちら側に開いた店舗を設置する等の記述が入っていないと、分かりにくいと感じた。

翻って全体の商業に関する記述を読み直すと、広場に面した場所にはにぎわい施設を設置するなどといった表現が明確に読み取れないと感じている。パースを見るとその様な意図なのだろうということは分かるのだが。

【事務局】 融合ゾーンにある既存シネコン棟から出ている吹き出しに「公園側に店舗の顔を出すことによりにぎわいを演出し、店先に広場を設けることで憩いの空間を創出する」とは書かせていただいている。

【部会長】 デザイン方針に、商業施設と一体になった広場といったことを追加しても良いのかもしれない。

【委員】 この商業施設の計画には、いかに鶴間公園のみどりを引き込むかという方針があると思う。具体的な形での表現は非常に難しいとは思いますが、このプロジェクトの売りの1つにみどりを入れ込んでいくことは必要だと思う。それが例えばファサードと利用した商業空間を演出することで新しい生活空間を生み出すといった話になるのではと思っている。それが系統立てて見えてこない。

【委員】 商業施設のページの駅前広場の記述に、「人と緑が混ざり合う広場」と書いてあるが、分かり

にくいと感じる。ファサードなど、デザイン上の問題などであればもう少し具体的に表現すべき。

【委員】 景観計画の51ページに示す基本目標で、「建物の低層部では、多くの人が憩い、にぎわえるよう、開放的な空間づくり」と書いてあるので、商業施設側の空間が開放的であってほしいということが分かる様に記述をすると良いのではないか。囲い込むような商業空間ではない、というイメージがあってほしい。

【部会長】 商業施設のページは、みどりを配置するという表現の先が、少し書きにくいところがある。できるだけ公園のみどりを引き込んでくるという大きなデザイン方針に対して、具体的のみどりをある程度配置しながら、広場を上手く繋ぎ、駅から公園まで引っ張っていくようなことが出来ると良い。

【委員】 逆に公園もしみ込んで行く様なイメージになると良い。

【部会長】 沿道景観のページと、住み替え住宅のページについて、ページを分けるという意見が出ているが、どうか。どちらに重きを置くかについて議論させていただいた方が良いと思う。

【委員】 1枚にまとめていると沿道景観の項目も住み替え住宅の項目も薄くなってしまわないかと思う。密な情報量がなくても構わないので、ページを分けたほうが良いと思う。沿道景観の法面部分のイメージというのは、パースを今後入れていくのであるのならばもう少し大きく入れてもいいのではないか。

【委員】 沿道のグリーンベルトはコンセプトにある「地区全体でみどりを感じられ～」とあるようにとても重要なところである。マネジメントに絡めると、例えば地域の方々とともに協働しながら法面をつくるといった形にもでき、10年後、20年後、30年後、どのような景観が出てくるのかといったこともうたえるのではという気がする。

【部会長】 中身は充実してきたと思うが、セットバックや建物の分節化が、沿道から見たときにどのような眺めで出てくるのかいまだに把握できない状態ではある。

今まではどちらかというと、外周に駐車場を置いていたので、確かにそっけない風景ではあったが、建物の圧迫感を感じることはなかったと思う。

今回の計画の、中に駐車場を集めて周りにお店を配置するというアイデア自体は非常に良いのではないかと思うのだが、そもそもここには建物がなかったので、セットバックの話を入れても、むしろなかったところに新たに建物が建つということが景観の変化としては大きく、幾つかのポイントから実際どう見えるのかということや、建物に対する周辺の景観の工夫をしているのかということ、をまとめたほうがいいのかもかもしれない。

【委員】 住民の方にとって、沿道景観というのはとても大事なことなので、高低差のある場所で、下の方からどう見えるのか。それについてあらかじめ方向性を決め、何ができて何が見えない、見せないようにするのかを考えていく必要がある。

【部会長】 商業施設は2階建てを想定しているのかもしれないが、そもそも施設が乗っている地盤が下から8メートル位上がっている。つまり既に3階近いところの上に2階積んでくることになるので5階相当になると思うのだが、この辺りについては景観的にどう認識されているのか。

【委員】 今回の計画は商業施設が今と違って周りに建つことになるが、見上げた時に目の前に真っ赤な看板がある様な景観になってしまわないようにするには、看板をつけてはいけないのではなく、設置位置などの考え方をまとめるべきである。

【部会長】 ポリュームチェックというのは確かにしておきたい。それを踏まえて、法面緑化や、資料に

もあるが余分な明かりが漏れないようにする配慮、フェンス、植栽による周辺機器の目隠しなどの具体的にできる工夫を書き込むことになると思われる。沿道景観のページはできれば沿道の方たちが、どの様な景観が生まれるかというのがある程度理解でき、それに対してどう工夫をするのかが伝えられるようなものでまとめるという方向性でよろしいか。

住み替え住宅のページは、地区計画で高さの最大値は決まっているが、最大値の高さで立てた時には相当、この周りにオープンスペースがあいてくると思う。だが未確定な状態なので、どこまで踏み込むかが悩ましい。

【委員】 最大値まで建つか分かりませんという議論になったら、何で都市計画決定までやったのだという話になってしまう。なので、最大値の想定で考えるべきだろう。パースも、同様に最大値の想定で作成しておくべき。

【委員】 全体に係る景観の項目のページにあるサイン計画の項目は、公共的なサインと商業サイン、ひっくるめて書いてあるが、どっちなのかももう少し具体的に書いたほうが良い。看板は、やはり屋外広告物と書いたほうが良いだろう。商業サイン、公共サインという様に対比させるのだが、分かりにくいかもしれないので、屋外広告物と公共サインの計画としたほうが良いかもしれない。

【部会長】 全体にかかるデザインのところで、ユニバーサルデザインというのを入れるのは大事である。東急の土地と、町田市の土地があった時に、例えば舗装の話などの部分は統一して進めることが難しいものもあるが、独立してやっていくとあまり良くないのではないかという項目がサインにもあるので、そこをどの様にするかを議論しておいたほうが良い。

例えば、舗装だとできるだけ色味や雰囲気と統一するといった内容がどこにも書いてないので、まずそれを書いておくべきである。公共事業景観形成指針の景観指南書では、柵などについても謳われている。材料についてまで具体的に書く必要はないが、ディテールに関する部分が最後のページに入ることが重要だ。

【委員】 どのような統一性を持たせるのかが重要である。照明も同じで、商業空間と公共空間の照明は照明の色の考え方が異なると思うので、それをどの様に考えるのかが必要。

【部会長】 本事業は異なる用途の地区を一体に考えているので、それを景観として1つの空間に見えるようにするために注意しなければいけないことを、ものを指定するわけではないにしても、照明なら色温度の問題、舗装や柵、サインといった分野で多少細かく揃えたほうが良いのかもしれない。

【委員】 みどりについても、例えば公園内の樹木で移植可能なものは少し移植をする、逆に伐採木なら木材としてベンチに再利用するなど、様々な緑の伝え方、継承の仕方があると思う。この全体にかかるデザインのページには、その様なことを入れたほうが良いと思う。

本事業は民間事業者と市の共同事業であるため、恐らく商業施設の整備水準と、公園側の整備水準で単価がどうしても違ってくるため、必ずしも同じものを採用することができないと思われる。維持管理していく上で、コスト高になってしまうということはあり得るが、トーンや、デザインのテイストみたいなものまで変えてしまうと、問題になると思うので、その様なデザインポリシーをつくるというところまではちゃんと書いてほしい。

【部会長】 その他に、地区全体のコンセプトページのレイアウト修正案が2案あるが、どちらがよろしいか。鶴間公園のページのレイアウトについても、できれば1つの場所に関することは1つの吹き出しでまとめると良いと思う。

また、地区全体のコンセプトで「目指します」「つくります」という表現を使っているが、この表現は市としての意欲を感じる書き方であると感じる。他のページの文章でも、市民の皆さんに読んでいただく際に主体がはっきりしており、この様なことをやっていくのだという意思が感じられる表現に統一すべきであると思う。

【委員】 地区全体のコンセプトページについては、3つの方針は並列的でなくはいけないので、どちらかが上位概念、下位概念に見え、視覚的に意味が変わってしまうレイアウトは良くない。

【部会長】 本日の内容を確認すると、地区の特性のページで、地形、特に公園の植生についてや、川との関係もこれからつくっていくこともあり、河岸段丘であることを明記すべきというご意見が挙げられた。公園の植生は、もともとの植生を大事にするという方針にもなっているため、それが伝わる様を書くべきであるとの事であった。

地区全体のコンセプトのページは、2つのレイアウト案が出ていたが、基本的には3つの方針が並列で、どれも同じ様な重要性を持っているため、視覚的にそれが伝わりやすい方にするということであった。

【委員】 「3つの方針」の説明内容がこのにぎわいと交流しかないので、整理したほうが良いのではないか。この1個1個の方針に対応した説明を入れるべきである。

【部会長】 市民が参加するといった言葉や、主体的に活動できるといったことを入れると良いと思う。レイアウトに関しては、吹き出しが重なるものは減らすこと、地形や植生を大事にしていく旨の記述を足すということであった。

また、融合ゾーンのページには高低差がもたらす景観についての記述、商業施設のページには商業地と広場が一体となる旨をページ内のデザイン方針や具体的な取り組みの項目に入れるようにする。

沿道景観のページは、沿道景観と住み替え住宅のページにそれぞれ分け、住み替え住宅については建物のボリュームが確認できる資料の追加と、景観形成上重視すべきものを書き込む様にする。

全体にかかるデザインのページについては、ここが最も細かい景観デザインの話になるため、今回の南町田駅周辺地区全体を統一した雰囲気にするために、個別の要素である舗装や柵、サイン、照明などをできるだけ統一するということを最初に謳った上で、具体的に統一すべき要素に関して記述をしていく。このページで実際に使用する材料や製品のイメージまでは出しにくいですが、暖かみのある舗装や照明にするなどといった、色味に関する記述などをこのページでまとめるべきだろう。