

令和4年度第1回三鷹市景観審議会

令和4年12月27日

**【司会】** それでは、定刻となりましたので、始めさせていただきます。本日は大変お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日、司会を務めます、都市整備部都市計画課の石黒です。よろしくお願いいたします。

本日の会議は、オンラインでの開催のため、傍聴者はなしとさせていただきます。また、録音により会議録を作成しますので、チャット機能は使用しないようお願いいたします。

初めに、委員の紹介をさせていただきます。前回の景観審議会では1人欠員となっておりました委員につきまして、令和3年9月より、株式会社日本設計の岡本様にご就任いただいております。岡本委員には、景観審議会委員と併せて、三鷹市景観アドバイザーに就任いただいております。

景観審議会には初めてのご出席となりますので、岡本委員より一言ご挨拶いただければと思います。よろしくお願いいたします。

**【岡本委員】** アドバイザーをさせていただきます、日本設計の岡本でございます。所属としては日本設計で今、役員をしておりますけれども、日本建築家協会の登録建築家でもございます。私自身は、法定再開発を幾つかさせていただいております、東京でいうと中目黒駅前とか日暮里の駅前とか、あとは中野坂上の駅前の再開発をさせていただいたということでございます。その経験が少しでもお役に立てばなと思っている次第です。

それともう一つは、私、実は実家が三鷹市内にございまして、小学校から中学校まで市の学校に通っておりました。というご縁もございまして、今回こういった形で就任させていただいたということでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

**【司会】** ありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから令和4年度第1回三鷹市景観審議会を開会させていただきます。

初めに、本日の資料につきまして、事前に郵送させていただいておりますが、お手元にありますでしょうか。よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

**【司会】** 続きまして、本日の出欠状況をご報告いたします。事前に、中井委員、村上

委員、野淵委員から欠席との連絡をいただいております。今回は4人の委員の方、そして、1人の専門委員の方にご出席いただいております。委員の過半数が出席し、定足数に達しておりますので、三鷹市景観審議会規則第4条第2項の規定により、本日の審議会が有効に成立していることをご報告いたします。

なお、本日は会長の中井委員が欠席となりますので、景観審議会規則第3条第3項の規定により、副会長の齋藤委員に会長の職務を代理していただきます。

それでは、景観審議会規則第4条第1項の規定により、齋藤副会長に議長をお願いしたいと思っております。齋藤副会長、よろしくお願いたします。

**【齋藤副会長】** ご紹介いただきました、副会長をしています齋藤啓子です。本日は、急なご指名で拙い進行となるかもしれませんが、皆さま、ご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

それでは次に、河村市長よりご挨拶をお願いいたします。

**【河村市長】** 皆さん、こんにちは。三鷹市長の河村です。本日は年末のお忙しい中、景観審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

今回の審議会は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、リモートでの開催とさせていただきます。年末の今日になっての開催で誠に申し訳ありません。

ご報告させていただく案件に関しましては2件でございます。1件目は、東八道路沿道における景観ガイドラインについてでございます。住・商・工の調和形成ゾーンとして、前回報告させていただきましたが、他にはない三鷹らしい景観づくりとして、東八道路沿道に緑の連続空間をつくり、そして、それがにぎわいの場としても創出していくための誘導の内容等を示した景観ガイドラインをつくっていきたいと考えておまして、その内容についてご報告させていただきます。

2件目は、三鷹駅前再開発に関する計画について、現在の進捗状況も含めましてご報告させていただきたいと思っております。“子どもの森”基本プランという形で三鷹の駅前の再開発の方針を示していきたいと思っておりますので、その点についてご助言、アドバイスをしていただければと思っております。

どちらも三鷹市の目標とします緑と水の公園都市の実現と、前回ご報告させていただきましたが、市全体を、大きく緑のまちにするという思いを込めた“百年の森”のまちづくりに関連する重要な案件となっております。本日はこれらの案件に関しましてご説明をさせていただきますので、三鷹市の更なる発展のために活発なご審議をどうぞよろしくお願い

い申し上げます。よろしく申し上げます。

**【齋藤副会長】** 河村市長、どうもありがとうございました。

市長はここで公務がございますので退席となります。ありがとうございました。

**【河村市長】** よろしく申し上げます。ありがとうございました。

(河村市長退席)

**【齋藤副会長】** それでは最初に、今日の会議の公開についてお諮りしたいと思います。

本日はオンラインでの開催となりますが、会議の会議録については全ての日程を公開することとしたいと思いますが、ご異議ありませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。

そうしますと、挙手機能がありますので、もしそれが使える方は、それを使っていただくとありがたいです。それでは、異議がないようですので、本日の会議の日程は全て公開にしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

さて、今、市長からもご説明ありましたとおり、本日の日程は報告事項が2件でございます。次第に沿って順次審議してまいりたいと思います。

では、日程第1、東八道路沿道における景観ガイドラインについて、事務局よりご報告をお願いいたします。

**【梶原都市計画担当課長】** 都市計画担当課長、梶原です。東八道路沿道における景観ガイドラインについてご説明いたします。

まず、資料1-3をご覧ください。これまでの経過と今後のスケジュールです。1にこれまでの経過をお示ししています。東八道路沿道における景観ガイドラインについては、これまで誘導内容等について、景観アドバイザーと意見交換しながら検討資料としてまとめ、それを基に11月に景観アドバイザー以外の委員の皆さまとも意見交換をさせていただきました。本日ご説明させていただくのは、意見交換の内容等も踏まえて素案としてまとめたものになっております。

資料1-1をご覧ください。東八道路沿道における景観ガイドライン(素案)です。まず赤字としている部分は、11月にお示した景観ガイドラインの検討資料から、景観アドバイザー以外の委員の皆さまとの意見交換の内容を踏まえて加筆修正した箇所、黒い太字で下線を引いている部分については、ガイドラインの中で強調したい部分となっております。

続きまして、資料1-2をご覧ください。東八道路沿道における景観ガイドラインに関するこれまでの意見です。こちらは景観アドバイザーとの意見交換も含めて、これまで皆さまにいただいたご意見とそれに対する対応等について整理しております。

それでは、説明に入りますが、説明については資料1-1に沿ってご説明させていただきますので、画面は資料1-1を表示させていただいて、お手元の今の資料1-2も併せてご覧いただければと思います。

まず最初に、資料1-1の1ページ、左上の「はじめに」をご覧ください。本景観ガイドラインの位置づけを示しております。資料1-2のNo.1や2、33や34でご意見をいただいております、いただいた意見を踏まえて赤字箇所を追記しております。東八道路沿道のまちづくりの推進に向けて、景観づくりの観点からどのような配慮をするとよいか、東八道路沿道全体の共通の方向性として具体的なイメージを示したものとしております。また、2段落目のなお書き以降では、ケーススタディー等を踏まえて、誘導する内容などを適宜見直していくとともに、必要に応じて地区ごとにさらに詳細なルールづくりも検討していくとしております。

次に、そのページの右側、東八道路沿道のまちづくりの考え方をご覧ください。本ガイドラインで景観を誘導していくにあたり、その前段となる市のまちづくりの考え方を明確にしています。東八道路は、令和元年6月に三鷹市内全区間で交通開放しましたが、西側から順次事業が進められてきており、西部では既に規模の大きい商業施設や自動車修理工場が建ち、また、東部では農地がまだ多く残されているなど、地区ごとに土地利用の特性が見られます。また、今後、東京外かく環状道路と併せてインターチェンジが整備されることから、沿道の土地利用が変化していくことが想定されております。これらの状況を踏まえまして、黄色い四角囲いの部分に東八道路沿道のビジョンを示しております。

また、資料1-2のNo.4でいただいているご意見を踏まえまして、黄色の四角囲いの赤字箇所の部分を追記しております。幹線道路沿道としてのポテンシャルを活かした土地利用を適切に誘導していくとともに、ありきたりな幹線道路沿道の景観とならないよう、市の骨格となる連続した緑とにぎわいを感じさせる三鷹らしい景観づくりを行うという市のまちづくりの考え方をお示ししております。

これらを進めていく上で、3つの視点をその下に整理しております。1つ目は、①適正な土地利用の誘導です。地域のまちづくりや特性を踏まえて、隣接する住宅地に配慮しつつ、商業・工業の適切な立地を誘導しますとしておりまして、これについては、現在、特

別用途地区などの都市計画制度の活用を別途検討しております。

②緑の連続空間の創出です。右下のイラストでお示ししていますが、壁面緑化や屋上緑化のほか、東八道路沿道に緑化空間を誘導して緑の連続空間を創出しますとしております。また、沿道の公園緑地や都市農地についても、緑の連続空間の一部として積極的に保全していきます。

③新たににぎわいの場の育成です。創出する緑化空間については、事業者がイベントの場として活用するだけでなく、今後エリアマネジメントの取組等により、地域住民との協働による活用や緑化の維持管理を検討していくとともに、ベンチ等の滞留施設の設置などにより、にぎわいの場を創出し、育成していきます。資料1-2のNo.5で意見をいただいております、東八道路沿道の公共施設でもこの取組を先導していくということを追記しております。

続きまして、2ページをご覧ください。東八道路沿道のまちづくりの特性です。東八道路沿道の現況や近隣で行われているまちづくりについて記載しています。詳細な説明は割愛させていただきますが、こういった状況を踏まえて、沿道の個々の景観に生かしていただくことが景観づくりに必要だと考えております。

次に、3ページをご覧ください。東八道路沿道の景観づくりのイメージです。左上黄色の枠内に、景観づくりにより期待する効果を記載しております。資料1-2のNo.6から8でいただいたご意見を踏まえて、新たに沿道の事業者、地権者や地域住民と共によりよい景観づくりをすることにより、地域の魅力を高めていくことを記載しました。その下には、資料1-2のNo.9でいただいたご意見を踏まえまして、歩行者、自転車利用者、自動車利用者、それぞれからの見え方についても配慮することを加えております。

さらにその下、緑化空間の創出です。東八道路沿道の敷地で東八道路側に緑化空間を設けて景観に配慮するとともに、にぎわいの創出につながるような取組をしていただくよう記載しております。黒点の3つ目をご覧ください。武蔵野地域の植生も考慮という記述について、資料1-2のNo.14でご意見をいただいておりますので、その意見も踏まえて、武蔵野地域の樹種を参考に追記しております。また、資料1-2のNo.16でいただいたご意見を踏まえまして、右側の2番目の黒点、ベンチ等のほかにもサイクルポートの設置も検討していただくよう追記をしております。

ページ右側、建築物・屋外広告物の意匠・色彩等です。建築物の壁面緑化、屋上緑化や緑と調和した色、デザインの建築物としていただくよう記述をしております。屋外広告物

についても、色数の抑制や配色の工夫により景観に配慮したものとしていただくよう記載しました。

ページ右下をご覧ください。資料1-2のNo.17でいただいたご意見を踏まえておりまして、国分寺崖線重点地区など緑地系の景観重点地区と同等の色彩基準を推奨するとしております。

4ページをご覧ください。左上、周辺環境への配慮です。周辺の住宅地やまちづくりに配慮していただく項目を記述しています。資料1-2のNo.22から24、34のご意見を踏まえて、東八道路以外の直行する南北道路や、特に幹線道路との交差点付近を重点的に緑化することを追記しています。

その下、緑化空間の維持管理と活用です。緑化空間を活用し、地域の活性化を検討していくこととしております。

続きまして、4ページ右側、東八道路沿道の景観づくりの進め方です。沿道の開発事業において、まちづくり条例の開発事業に該当するものを景観アドバイザー協議の対象として、景観づくりを効果的に進めていきます。また、景観づくり計画の改定により、東八道路沿道を景観重点地区に指定し、本ガイドラインの実効性を高めていきたいと考えています。

ページ右下へ行っていただいて、関係自治体との連携です。東八道路の景観重要公共施設の指定に向けて、管理者である東京都と協議を行っていきます。また、東八道路は特に市境を通過しておりますから、隣接自治体にも周知を図りまして、必要に応じて連携して取り組んでいきます。

次に、後からメールでお送りしているイラストをご覧くださいと思います。本ガイドラインの内容をイメージしやすくするため追加する予定のイラストになっております。まだラフスケッチの段階ですので、ご意見等ありましたら反映していきたいと考えております。画面でのこちらのイラストをご覧くださいながら、今度は先ほどの資料1-1と併せてご覧いただければと思います。

まず、イラスト1とイラスト2については、資料1-1の3ページ、緑化空間の創出に関するものです。イラスト1が、都市計画で緩和を受けるような敷地の広い商業施設、工業施設などをイメージしております。イラスト2については、敷地がそこまで広くはなく、場合によっては5メートルの空間が取れないような住宅などでも可能な限り緑化に協力していただくイメージとしております。

次にイラスト3です。こちらは、先ほどの資料1-1で、今度は3ページの右側、建築物・屋外広告物の意匠・色彩等に関するものです。建築物のデザインや色彩に配慮し、屋外広告物も色数や配色を工夫することをイメージしております。

次、イラスト4です。こちらが今度、資料1-1の4ページ、周辺環境への配慮に関するものです。周辺の住宅地に配慮した空間を設けたり、東八道路に直行する南北道路沿道も緑化することをイメージして描いております。

次にイラスト5です。こちらは資料1-1の4ページの下、緑化空間の維持管理と活用に関するものです。キッチンカーやマルシェなど、緑化空間を活用してにぎわいを創出することをイメージしております。

最後に、資料1-3をご覧ください。今後のスケジュール（予定）です。本日いただいたご意見を反映させた後に、令和5年の2月に市民からの意見募集を実施する予定です。その後、3月末に景観審議会を開催させていただいて、東八道路沿道における景観ガイドラインの案について諮問させていただく予定となっております。説明は以上です。

**【齋藤副会長】** 説明ありがとうございました。

私から質問なんですけれども、本年度の3月いっぱいでのこの案を諮問して、来年度からは「案」が取れるということでしょうか。

**【梶原都市計画担当課長】** おっしゃるとおりです。今年度一杯で確定し、来年度から正式運用したいと考えております。

**【齋藤副会長】** 分かりました。では、それを踏まえて皆さま方からご質問やご意見をいただけたらと思います。あと、先ほど岡本委員にご挨拶いただいたのですけれども、岡本委員とは初めての委員もいると思いますので、ご発言のときにお名前と簡単な自己紹介をしていただけるとよいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、広範にわたりますけれども、お気づきになったところから結構ですので、ご質問、ご意見をお願いいたします。

ちなみに、私は、武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科で教員をしております、デザインや屋外広告物の色彩、住民参加・市民参加のまちづくりの企画運営などをさせていただいております。

皆さま方からどうぞよろしく願いします。

**【岡本委員】** それでは、岡本ですけれども、よろしいですか。

**【齋藤副会長】** はい、お願いいたします。

**【岡本委員】** まず、こういうガイドラインをつくっていただいたときに一番大事なところというのは、何を目的にということだと思います。まさに黄色く囲っていただいている1ページのところ、市の骨格となる連続した緑とにぎわいを感じさせる三鷹らしい景観づくりということなのだと思うのですけれども、やはり市を横断していくという、かなり大きな交通量が予想されるということと、それから、今後もしかすると甲州街道よりも交通量が増える可能性があるという、そういう位置づけの道路だと思うのですけれども、そういったところにボリュームを持った連続した緑をつくるということをまず明快に言っているというのは、これは、視覚的にということなのだと思いますけれども、僕はすごく良いことなんじゃないのかなと思います。

おそらく、これからこのガイドラインに沿って誘導していくと、一つ一つ個別に、いろいろなことが起こると思うのですけれども、それをケーススタディーというか、いい解決方法があるのであればそれを残すというのでしょうか、そういったやり方をしていくのがいいんじゃないのかなと思います。ガイドラインはあんまり具体的に書き過ぎちゃうとなかなか運用が難しくなる、あるいは逆にあんまりぼやけているとガイドラインにならないので、その辺のところは難しいと思うのですけれども、そのガイドラインに沿っていい案といったもの、あるいはこういう形が実現できているという、ケーススタディーというか、案、例として残していくということをやっていくのがいいのかなと思います。以上です。

**【齋藤副会長】** どうもありがとうございます。もう既にいろいろ開発というか、建物を事業者も計画されているようですので、今現在のところからいろいろこういうスタディーが始めていけるといいと思います。他にはございますか。

**【饗庭委員】** 齋藤先生、よろしいですか。

**【齋藤副会長】** 饗庭先生、お願いします。

**【饗庭委員】** 東京都立大学の饗庭と申します。都市計画などを専門にしております。よろしくお願いたします。

もう細かいところなのかなと思って拝見をしていたのですけれども、イラストを見たときに、かなり壁面緑化が重視されているというようなイラストになっていて、悪いことじゃないような気もするのですけれども、最近、私の周りで話をしていると、壁面緑化は割と評判が悪いんですね。この時期なんかは特に枯葉が絡まっているような感じになったりとか、東八道路も道路に向かって北向きの壁があるはずなので、そのときにあんなにきれいに育つかということがあって、ないよりはましというか、ないほうがいいのかもし



ないというぐらいひどい景観になりそうな可能性もあるのと、あとは、それがあることではほかの緑が緩和されているということであれば、そこも若干考え直したほうがいいかなと思っています。これはこれからの話かと思いますがけれども、壁面緑化にあまり頼らないほうがいいかもしれないというのが最近の感想です。

あと、もう一つ二つかな。これも最近のネタですけれども、新しく出来る建物の屋上に漏れなくソーラーパネルが乗っかるそうなので、それがどう見えるんだろうというのも、あんまり気にならないかもしれないですけれども、ちょっと考えておくといいのかもしれないですね。うまい感じでよく見えることもあると思いますし、駄目なこともあるかもしれないので、そういうものがどういうふうに見えてくるのかということでは見ておくといいかもしれないなと思いました。

あとは、無電柱化してきていますよね。東八道路沿いには電柱はないなと思ってさっき見ていたのですけれども。なので、あとは、夜中とかに暗いかもしれないので、ちょっと分からないですけれども、夜中に自転車で走ったり、歩行者の人が歩いていたりするときに暗くて危ないなみたいなことがあるとすれば、多少街灯みたいなものの考え方をつくっておいたほうがいいかもしれませんですね。明る過ぎても駄目かもしれないですけれども、そこら辺はケース・バイ・ケースですけれども、あんまり整理されていないような感じがしまして、事業者さん側で道路を照らすような仕組みをどういうふうにつくってもらうかというところが大事かなと思いました。以上です。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。屋上に太陽光パネルを置くというのは何かどこかに書いてあるんでしょうか。

**【梶原都市計画担当課長】** 屋上に太陽光パネルを置くとか、緑化以外のそういう環境的な要素は特に入れてはいないのですが、太陽光パネルを置くこと、それ自体はいいことですけれども、やはり景観にも影響してくるので、そこはガイドラインに載せるかどうかというのはありますが、整理していきたいと思います。

次に、街灯の件ですが、こちらについても、現地の夜の状況はまだ詳しく把握しておりませんので、現地の状況を確認して、現状で課題があるようなことについては、この取組と一緒に解決できるような形で整理していきたいと思います。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。夜の景観づくりも大変重要なポイントだと思います。歩行者に対する照明と、それから、自動車、通過交通などに対する照明と、あと、店舗を営業している、していないとか、営業時間外のときの店舗の見え方というんですか

ね、そういうのはいろいろ出てくると思いますので、夜の景観というのも非常に重要なことだなと思いました。ご質問、ご指摘ありがとうございます。

緑化などに関して、堀川委員はいかがですか。

**【堀川委員】** 私、ランドスケープをやっております、堀川でございます。どうぞよろしくお願いたします。事前に景観アドバイザーのメンバーの方々とも意見交換をしていたのですが、今回の東八道路というのはやはり広幅員で、道路と一体となった景観を考えると、正直、東京都の所管する街路樹がそれほど美しい樹形ではないというのが事実でして、車の走行を中心に街路樹を管理されているので、強剪定になっている部分もあるんですね。担当されている梶原課長とかと議論したときに、東京都とどのように調整していくのが重要ですねということで、管理者である東京都との協議を行っていくと、これ、三鷹市の姿勢を明確にさせていただいたというふうに認識しております。

実際のところ、緑に関してなんですけれども、沿道でも地域特性が違いますので、住宅地の中で圧迫感を与えない緑って何だろうというのがあろうと思います。饗庭先生からお話があったとおりで、住宅側から圧迫感を持たれる壁面緑化であれば意味がありません。また、人工面が多い東八道路ですので、輻射熱を抑制する意味でそれなりの効果も期待ができる場所なので、ここについてはエビデンスを取りながら進めていくといいですねということ三鷹市に事前に意見を言わせていただきました。重ねてお話しさせていただきたいんですが、やはりこの場所は夏場かなり暑くなりまして、日陰もない場所なんです。そのときに、歩行者に快適な空間は緑だけでいいのかということだと思います。実際に建物側の配慮もいただきながら、できるだけその人工面の輻射熱がないような形で木質化を図っていただくとか、ガラス面も当然ファサードとしては必要なんですけれども、何らかの措置をしていただくような、トータルの組み合わせによって快適な空間の中で景観が見えるかなと思っているところでございます。今聞いていまして感じるのはそのぐらいですかね。あとは、ガイドラインについても、できれば事業者から発意をさせていただいて、自分たちがこういう環境配慮の景観づくりの取組をしているというのを何かうまく取り込んでいくような、マナーブックのような形のものの整理も必要かもしれないなと思って聞いていたところでございます。私からは以上でございます。

**【齋藤副会長】** どうもありがとうございます。事業者も参加できるような、ガイドラインのしつらえがあってもいいんじゃないかというご提案だと思います。ありがとうございます。あと、私も今、堀川さんの意見を聞いていて気がついたんですけれども、敷地

内の舗装というんですかね、そういうことについては、三鷹市のほうでは何か事業者にお願ひするような事例はあるんでしょうか。例えば透水性舗装だとか、駐車場の緑化、地面の緑化とか、そういうような記述はどこかにありましたのでしょうか。

**【梶原都市計画担当課長】** 建物については、3ページの右側に、建築物・屋外広告物の意匠・色彩というのを記載させていただいて、その2つ目の点の下に、壁面の緑化、木材の使用という形で記載をさせていただいております。それから、透水性舗装についてですが、3ページの左側、緑化空間の創出という項目の2段書きになっている右側の1つ目の黒丸のところで、下から2行目あたりに緑化空間との調和や透水性を考慮した材質を使用ということで記載させていただいております、それぞれの計画に合わせてそういった配慮もお願いしていきたいと考えています。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。

**【二井専門委員】** 齋藤先生、国土舘大学の二井ですけれども、よろしいでしょうか。

**【齋藤副会長】** お願いいたします。

**【二井専門委員】** いろいろと修正していただいてありがとうございます。それで、何点かあるんですけれども、一つは、資料1-1の黄色囲みのところは、先ほど岡本さんもおっしゃられたようにここは非常に重要な部分かなと思います。それで、東八道路というのは基本的に東西をつなぐもので、そこが非常に強調されているんですけれども、1枚目の左下のイラストにもちょっと表れていますし、今回、周辺環境とのところでもいろいろ加筆いただいているように、東八道路を南北に横断する部分にも少し配慮するということがうたわれていまして、東西の骨格になるというだけじゃなくて、むしろ南北は歩行者とか自転車の人たちの利用の移動が大きいのかなと思うんですけれども、そういう南北もつなぐという役割を今回のガイドラインに盛り込まれた内容で、南北の人の動きも生み出していくというふうにガイドラインがなっているのかなという気がしますので、東西だけじゃなくて南北をつないでいくということも黄色い中に明記していただいたほうが、より今の景観ガイドラインに沿った内容になっているかなと感じました。

それから、2つ目は、今後意見募集していくということに関してなんですけれども、見せ方といいますか、最初に黄色い部分にやっぱり市民の皆さんに目が届いてほしいなというか、三鷹市は何をやりたいのかということですね。「はじめに」の下に書いてある内容というのは、正直、どこのまちでも同じように書ける内容になっていますので、この辺、やっぱり意見募集の場合は、何か三鷹市が頑張ろうとしているみたいなところを瞬時にキャ

ッチしてもらえそうな見せ方が大事かなと思いますので、そこをちょっとご検討いただけるといいなと感じました。

最後が、4ページ目で、こちら、景観づくりの進め方についてもいろいろ書いていただいている、重点地区だけじゃなくて景観重要公共施設の指定もぜひやっていただきたいなと思うところなんですけれども、最初の景観アドバイザーとの協議というところの内容を見ますと、何か民地だけが対象になっているというようにやっぱりすごく感じてしまうんですね。実際、三鷹市公共施設景観づくりの手引きなどを見ても、景観アドバイザーの協議対象になり得るものがありますし、実は東八道路沿道には、比較的公共的な施設が三鷹市の施設も含めてありますので、あくまでも民間の皆さんに見ていただくものとはいっても、対象としてはやっぱり公共施設が入っているということをここはちゃんと明記していただいたほうがいいかなと感じます。

すみません、最初に挨拶をすべきだったのですけれども、私、土木のデザインや景観デザインをしております、公共空間のデザインとかのほうに関心があって、今そういうような発言をさせていただきました。よろしくお願いします。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。そうですね、公共施設も入れてほしいですよ。ここの周辺から広がっていくという、そういう先導的な公共施設の取組みをぜひ進めていただければと思うんですけれども、三鷹市では具体的な何か整備の計画はおありなんでしょうか。

**【梶原都市計画担当課長】** 今お話しいただきましたように、三鷹市の公共施設の景観づくりの手引きのほうで、一定程度の規模の公共施設については、アドバイザー協議の対象としております。ただ、二井先生のご指摘はごもっともですので、この沿道で建築なり改修される公共施設の対象の範囲を広げるとか、内容をもう少し整理して、どういった形で記載するかというのを検討させていただければと思います。

**【二井専門委員】** ありがとうございます。拡大しなくてもいいんですけれども、対象が、ここに重複でもいいのでやっぱり書いていただいたほうがいいのかなということなんです。公園なり公共施設とかというのもこの景観アドバイザーとの協議対象なんです。よということを書いていただきたいなと思います。

**【梶原都市計画担当課長】** 承知しました。ありがとうございます。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。実際ありますもんね、もう既に。

**【二井専門委員】** そうですね、結構ありますね。

**【齋藤副会長】** 公園だとか、元気創造プラザのところとか、非常に大きい面積を占めているもので、沿道にも接しているというところについては、もう現在こんなふう  
に整備していますとか、今後こういう予定ですというのを書けるとやっぱりいいなと私も  
思いました。ありがとうございます。ほかにはご意見、ご指摘ありますか。

**【饗庭委員】** ちょっと追加というか、先ほど堀川さんのお話伺っていて、そうかなと  
思ったんですけども、街路樹の話ですけども、昔は街路樹って公園の部署で管理して  
いたんですけども、あるときから道路の部署に移されていて、道路台帳の中で管理される  
ようになってから道路みたいな扱いになったというふうなことを聞いたことがあって。で  
も、東八道路沿道の街路樹が一番景観をつくりますよね。だから、そこに対してどう食い  
込んでいくかがかなりの大きさを占めるんじゃないかなと思っていて。できるかどうかわ  
かりませんが三鷹市がやりますみたいな感じで言っちゃうという手もあると思いますし、  
沿道の事業者さんがアダプトみたいにやるという手もあるかもしれないですよ。そうし  
ないともう、強剪定って、面倒くさい人たち、お金をかけたくない人たちのやり方だと思  
うので、いかにあそこの緑を育てるかは大事だと思うので、そこは、どこまで書くかは別  
としても何か可能性を探っていただけるといいかなと思いました。以上でございます。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。本当にそう思います。最近の都市計画道路で  
東京都が管理しているところの街路樹の選び方が、疑問をもつような樹種ですよ。そう  
いうふうになる危険性がかなり高いとおいたほうがいいのではないかというのが、  
今、私たちの大体総意なのかなと思いましたので、ぜひ三鷹市ならではのアイデアが考え  
られるといいなと思います。意見募集でもこういうのは出てくるかもしれませんね。

**【二井専門委員】** 副会長、今の件に関してよろしいですか。

**【齋藤副会長】** はい、お願いします。

**【二井専門委員】** 饗庭先生のご指摘はごもっともだと思うんですけども、多分もう  
一つの候補として、やっぱり景観重要公共施設にかけるということですね。かければこれ  
をもって街路樹の剪定についても協議対象として協議したいということを申し出ることが  
できると思います。そうすれば、三鷹市でお金を払わなくても、どういう剪定をしてく  
りたいのかという、あるいは植え替えをするときには樹種について、やっぱり今回のガイ  
ドラインに書いてあるようなものも含めて相談してほしいというような。結構、やっぱり  
景観法は上位官庁に対してしっかり協議できるということがすごく武器なので、うまく  
使っていけるといいのかなとちょっと感じます。

**【齋藤副会長】** ぜひ使っていきたいですね、そういう手法もね。ありがとうございます。では、私からも意見なんですけれども、屋外広告物というのがにぎわいとともに出てくると思うんですね。それで、もう既にすごい屋外広告物がついていますという事例を先日見せていただいたんですけれども、これについては今、割とソフトな書き方なんですけれども、1つの場所でもう事例が出来てしまうと、後から指導していく、またはお願いしていくということがかなり難しくなっていくと思うんですね。なので、もう屋外広告物に対する東八道路ガイドラインの検討を始めていただいてもいいんじゃないかと思うんですけれども、屋外広告物に対するもうちょっと具体的な方針やお考えを聞かせていただければと思います。

**【梶原都市計画担当課長】** ご指摘のとおり、屋外広告物が商業的な部分と景観の部分とでなかなか難しいことがある中でこういった記載になってしまいましたが、三鷹市のほうでは、それ以外、例えば駅前などについても屋外広告物について景観の対象としておりませんので、この辺を含めましてこの景観ガイドラインの次に、景観計画の改定を考えておりますので、そういった中でまたいろいろご意見をいただきながら、議論させていただきたいと考えています。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。駅前とか商業施設の集積のある、主に歩行者空間とか電車から見えるビルの上とかそういうのと、幹線道路沿道の商業施設または屋外広告物って全然考え方が違ってきますので、いろいろな事例を収集しながらぜひ早めにご検討をお願いしたいところだなと思います。車のスピードで見えるとか、道路の幅員の幅の広いところから見るとか、あと、夜間だとか、それから、商業施設とかだともう本当に集客、あと、企業のブランドだとか様々な関係がありますので、それらをきれいにして、ガイドラインにどのようなことを盛り込まなきゃいけないかという要件ですかね、そういうものを早めに整理されたほうがいいんじゃないかなと思います。よろしく願いいたします。

ほかに、この東八道路沿道の景観ガイドラインについてご意見、ご質問ありましたら、どうぞ。ないようでしたら、日程第2の三鷹駅前再開発に関する計画等についてに移りたいと思います。ご説明を事務局からお願いいたします。

**【向井都市再生部調整担当部長】** 都市再生部調整担当部長の向井と申します。私から三鷹駅前再開発に関する計画等について、本日は資料2をご覧いただければと思いますが、2件ご報告をさせていただきたいと思います。

初めに、この2件に係る駅前での対象区域を皆さまにお示ししておきたいと思ひます。参考資料1をご覧ください。今日初めにご報告させていただき資料2-1、三鷹駅前地区まちづくり基本構想(案)【修正】は、この参考資料中、ブルーで囲んだ区域でございます。三鷹駅南口の駅前地区、大きさは約17haの面積がございます。この17haの地区でのまちづくりの方向性について記載したものがこのまちづくり基本構想となっております。そして、次の資料2-2、この後、私の後説明をいたしますが、“子どもの森”基本プラン～三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業は、資料中の真ん中の辺りの朱書きの部分、約1.5haでございますが、こちらが対象区域となっております。

この対象区域での再開発に関する市の方針、対象区域や施設機能、また、施設配置などをまとめたものが、こちらの基本プランとなっております。この後説明の中でも今お示した区域について表記をしておりますけれども、市民の方にこの辺りの説明をするとき混同されやすいので、初めに、全体とこの中の1.5haだということでご確認いただければと思ひます。

では早速、資料2-1から、17haのほうのまちづくり基本構想【修正】についてご説明させていただきます。まず、本構想は、今年9月に案を作成した後、既に今年10月、パブリックコメントを実施いたしまして、市民の皆さまからの意見を反映したのとなっております。この本冊中、朱書き、赤字になっているところが、それら市民の皆さま方からいただいた意見を反映した箇所、また、文言整理などを行って修正した箇所となっております。

ただし、今日お示ししている本構想につきましては、先日行われた市議会でもこの構想についてご報告をしたのですけれども、様々意見をいただきまして、今後さらに修正を行いまして、まだ確定はできませんで、年明け2月ぐらいをめどに、今のは【修正】とありますが、再修正版という形で最終的にまとめたいと考えているところでございます。本冊全体を通じまして、景観づくりの視点と直接関係しない部分もありますけれども、本日は三鷹駅前まちづくりの目指す全体の方向性として、ポイントとなる点についてご説明をさせていただきますと思ひます。

では初めに、1ページをご覧ください。第1章、構想の前提でございます。まず背景・目的ですけれども、これまで三鷹市では、平成28年度に策定いたしました再開発基本計画で運用をしておりましたけれども、今回この再開発基本計画からまちづくり基本構想とした背景をここで記載しております。この1ページの2段落目以降にかけてその記載がござ

いますけれども、これまでの計画はどちらかというとハード面での再開発に重きを置いた計画でしたけれども、一定の協同ビル化が進みまして、これからは三鷹の魅力や個性を生かしたソフト面での取組も重要となってきたことから、今までの再開発基本計画の名称を変更いたしまして、まちづくり基本構想として新たに策定したものであることを記載しております。

これまでの考え方は継承しておりますけれども、にぎわいや緑化空間の創出、また、大規模な自然災害や昨今のコロナウイルス感染症などの対策を含めた防災・減災の取組などの新たな視点を加えまして、三鷹駅前地区のまちづくりに関する今後の基本的な方向を示すものとして策定したことを記載しております。また、この構想に記載している内容は、現段階でのイメージや方向性を示したものでありまして、今後具体的な事業が進んだ場合には、この後お示しする“子どもの森”基本プランのように具体的な内容の計画をつくっていくことをこの中で記載しております。

次に2ページをご覧ください。目標年次でございます。今回この目標年次につきましては、通常、計画をつくるときには、何年までというふうに計画の年次を定めるのですが、この構想では明確に年次は定めておらず、おおむね二、三十年後の未来を見据えたものとしております。ただし、その中でも、早期に着手するもの、また、長期的に取り組むものに分けまして、前期のほうにつきましては令和17（西暦2035）年度までを前期、そしてまた、令和18（2036）年度以降後期と定めております。構想の位置づけにつきましては、土地利用総合計画などを踏まえまして、三鷹駅前地区のまちづくりの方向性をより具体的に定めたものであること、また、ほかの計画と連携を図りながら取り組むことなどをここで記載しております。

次、3ページをご覧ください。次に、目指す方向性でございます。まちづくりの全体の方向性といたしましては、三鷹市では現在、買物などで市外へ流出している市民の方が多いので、駅前に来てもらえるようにすること、また、駅前地区を活性化させ、その効果を駅前地区から市全体へ波及させていくことが必要であることをここで記載しております。

そして、4ページをご覧ください。全体の目指す方向性として5つの視点を挙げております。安全・安心、にぎわい、緑化、道路・交通、文化、この5つの視点を持って進めてまいります。

次、5ページをご覧ください。5ページから9ページにつきましては、今ご説明した5つの視点の内容について、項目ごとに取組の方向性を記載しております。かなりボリューム



ムがありますので、太字になっているところを今日は中心にご説明をさせていただきます。

5 ページ、安全・安心についてですが、真ん中辺り、2つ目の項目でございませけれども、防災機能の充実とあります。ここでは、災害時の帰宅困難者を想定した防災機能として一時滞在施設の確保を図るとともに、自家発電設備や備蓄倉庫などの整備を検討していくこと、また、コロナの影響によって新しい生活様式にも対応していく必要があることから、感染症に配慮した機能も検討していくことを記載しております。

次、6 ページをご覧ください。2つ目の視点、にぎわいになります。1つ目の項目では、市と事業者の役割分担とありますが、ここでは、個々の商店では整備することができない、駐車場や共同荷さばきスペースの整備、その他様々な商業振興に向けた支援策などを検討していくこと、また、にぎわいの創出に寄与する公共公益施設を整備することで、駅前地区全体のにぎわいづくりを支援していくことを記載しております。2つ目の項目、市の玄関口としてのにぎわいの創出では、再開発において、公共公益施設を集約・複合化して機能を向上させることで公共公益施設を中心としたにぎわいを創出していくこと、また、駅前地区を市の玄関口として活性化させることでにぎわいを市全体に広げて活性化につなげていくことを記載しております。

7 ページをご覧ください。3つ目の項目、緑化になります。こちら、一番初めの項目で“百年の森”構想ということが記載されております。昨年の本審議会で百年の森のまちづくりというパンフレット、冊子をご説明いたしましたが、この構想に基づきまして、中央通りの再開発事業によって広場空間の整備や緑化の推進を図り、百年の森構想の第一歩とすること、また、積極的に緑化を推進することで、緑と水の公園都市にふさわしい町並みにしていくことを記載しております。

次に、8 ページをご覧ください。4つ目の視点、道路・交通になります。1つ目の項目では、ウォークブルなまちづくりといたしまして、今現在、地区内にある、4メートル未満の細い道路につきまして、緊急時の避難経路の確保や緊急車両を通行可能にするため、道路空間の整備に取り組んでいくこと、また、多くの方が訪れることもありますので、通り過ぎるだけでなく、居心地が良く歩きたくなるまちづくりに取り組むことを記載しております。また、3つ目の項目、8 ページの下ですが、公共交通に関する課題の改善では、駅前にはバスの需要が非常に高い地区になっておりますけれども、バスの降車時や通勤時における交通混雑、また、バス・タクシーの動線混在など、交通安全上の課題を抱えていることから、今後の駅前周辺の建物の建て替えに合わせて、駅前交通広場の拡張を目指すこ

となどを記載しております。

5つ目の最後の視点になりますが、9ページ、文化の視点になります。市には、国立天文台やジブリ美術館など各所に特色のある施設が多くございますので、それら三鷹の魅力を駅前で発信できるよう、市の玄関口としてのまちづくりに取り組んでいくことを記載しております。

11ページ、第3章、具体的な取組をご覧ください。ここでも、11ページ図-7で5つの重点事業を挙げています。特にこの中で一番上、中央通り東地区再開発事業につきましては、この後またご説明させていただきますが、まずはこの事業を推進することでまちづくりの起爆剤として他の事業を推進していくことを記載しております。

12ページをご覧ください。ここから、5つの重点事業について個別に記載しております。本日時間も限られておりますので、各重点事業の概要についてご説明をさせていただきます。内容は後ほどご確認いただければと思います。

まず、12ページの三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業についてですが、こちらは今申し上げたように、駅前地区の新たなまちづくりのきっかけになる事業と捉えておりまして、活性化の拠点となるよう、付加価値の向上や三鷹の魅力向上を目指すこととしております。

16ページをご覧ください。これは2つ目の重点事業、緑化推進整備事業になります。この事業は、百年の森構想を実現するために、様々な手法で緑化を駅前地区に広げていく事業です。緑化を推進するためには市民の皆さまの協力が不可欠でございますので、市では様々な仕組みや支援策を検討して、市民参加を誘導しながら緑化推進に取り組んでいきたいと考えております。

次、20ページをご覧ください。3つ目の重点事業、交通環境改善事業になります。この事業は、主に公共交通、自動車、自転車の視点からそれぞれの課題の改善に向けて取り組むものでございます。

次、22ページをご覧ください。4つ目の重点事業、中央通り商業空間整備事業になります。こちらは商業のにぎわいに重点を置いた事業となりますが、22ページの右下、図-16にありますとおり、再開発事業に係る区間をモデル区間といたしまして、地権者や商店会と連携して再開発事業に一体的に取り組んでいくことを記載しております。特にこの中で、整備の基本方針として、真ん中辺りですが、既存店舗に対する支援を挙げておりますが、ここでは中央通り東地区再開発事業と連携して、共同荷さばきスペースや買物駐輪場を整備することで利便性や安全性の向上を目指すこと、そして次、こちらは景観に関連するこ

とでございますが、各商店のファサードや看板に対し、統一したデザインを目指した支援を行うことで、三鷹らしい景観づくりに取り組むということをご記載しているところでございます。

次、24ページをご覧ください。5つ目の重点事業、回遊性を生む道路環境整備事業になります。この事業につきましては、昨年、市では市民の皆さまに向けて駅前に関する基礎調査としてアンケートを実施したのですが、その中で市民の中から、駅前ではゆっくり散歩や休憩できる場所が欲しい、散策できるようになってほしいという声を多くいただいたことから、歩きたくなるまちという視点を踏まえてこの事業について記載をしております。

次、26ページ、A3のページになります。ここでは今ご説明した5つの重点事業のそれぞれの基本方針を一覧にまとめまして、その整備のスケジュールを大まかに示したところでございます。ここでは、最初、目標年度のところで述べました、令和17年度までを前期、令和18年度以降を後期としてスケジュールを示しているところでございます。

また、28ページでは、表の中にある、真ん中にA B C D E Fとアルファベットが記載されておりますが、その整備位置につきまして、28ページの位置図にこのアルファベットを落として、この辺りでこの事業を展開するというように記載しているところでございます。

最後、29ページ、第4章、これからの取組をご覧ください。推進に向けた連携ということで1つ目ですが、事業の推進に当たっては、補助金の活用による国や東京都との連携や交通事業者との連携に取り組んでいくこと、また、これから駅前地区での建物の建て替えが発生する場合には、民間事業者の協力を得て、公開空地などの確保や、建物の形態、意匠に配慮するなど、よりよいまちづくりに取り組むとともに、支援策を検討していくことを記載しております。2番目のまちづくりの誘導では、百年の森の構想の実現に向けまして、地区計画の導入や立地適正化計画の活用など、多様なまちづくりの誘導方策を検討していきます。

30ページ、協働のまちづくりでは、民間と行政の役割分担として、真ん中辺りに図-19がありますが、市民・事業者・行政が連携しながらまちづくりに取り組んでいくこと、また、最後の推進体制の整備では、学識経験者などの知見や助言をいただくとともに、商店会と連携して支援や取組を支援することで、エリアマネジメントを推進し、まちの活性化を目指すことを記載しております。

31ページ以降は、参考資料として、駅前再開発に係る今までの実績や昨年度実施いたし

ました駅前地区に関する基礎調査の概要を記載しております。こちらのまちづくり基本構想の説明は以上になります。続いて、1.5haの基本プランのほうも、担当課長のほうからご説明させていただきます。よろしくお願いたします。

**【菅原再開発担当課長】** 再開発課担当課長をしております菅原と申します。私のほうから、資料2-2、“子どもの森”基本プラン（案）につきまして、ご説明させていただきます。

表紙をめくっていただきまして、1ページ目をご覧ください。1ページ目の左側には、この基本プランの位置づけについて記載させていただいております。今、ご説明をさせていただきました三鷹駅前地区まちづくり基本構想の説明の中にありました5つの重点事業の一つである三鷹駅南口中央通り東地区再開発事業につきまして、市の方針、具体的には対象区域、施設の機能、施設の配置などについて取りまとめたものになってございます。なお、この基本プランに記載した内容につきましては、現在検討しております整備イメージということで書かせていただいております。引き続きこの内容をベースに再開発の地権者の皆さまとお話をしながら、具体的な計画について検討を進めることとしておりますので、ここに記載の内容は確定したのではなく、今後の検討の過程で変更される可能性がありますことをご了承いただきたいと思っております。

それでは、同じ1ページの右側に移っていただきまして、この再開発地区のまちづくりの大きな考え方を記載させていただいております。当地区は、三鷹駅前地区約17haを三鷹市の都心とするためのまちづくりの起爆剤となる事業と考えております。また、当地区には、令和2年度に市が公表しました“百年の森”構想の第一歩となります子どもの森をこの地区に整備していくことを記載しております。その下、子どもの森の整備に当たっては2つの大きなテーマを掲げておまして、森のような緑化空間の整備、それから、にぎわいの創出と商業の活性化、この2つを柱にこの地区のまちづくりをしていきたいと考えております。緑に関しては、市の目指します緑と水の公園都市の玄関口にふさわしい森のような緑化空間をつくる、それから、にぎわいに関しては、イベントホール、駐車場、共同荷さばきスペースなどを当地区に整備することによって地域の商業の活性化を支援していきたいというようなことを記載してございます。

2ページ目をご覧ください。2ページ目では、当地区の子どもの森に想定される様々なシーン、屋外の空間のイメージ等を整理させていただいております。紙面の真ん中にあります地区内の機能のゾーニングを示した図をご覧ください。地区の北側には、地区のエン

トランスとなります森の入り口、さらには、さくら通り沿い、地区の北側の斜めに走っている通りになりますけれども、こちらにバスの発着所を整備する計画としております。

これらのイメージが紙面の右側にあります図になります。右側の上にありますものが、地区の北側の方向から、スクランブル交差点から地区を見た、地区の入り口のエントランスの部分のイメージになります。それから、その下にあります右の真ん中辺りの図、少し小さい図になりますが、これが同じ位置を少し高い位置から見たエントランス部分になります。入り口から始まります森の入り口につきましては、地区の奥に向かって建物の上を上りながら広がっていくイメージを想定しております、この森をずっと入っていきますと、森の一番上にイベントホールがあるようなつくりを想定しております。それから、今度は地区の西側になります。真ん中のゾーニング図でだいたい色の矢印で示しています中央通り沿いのほうのイメージについてご説明させていただきます。中央通り沿いには広場を2ヶ所造る予定にしております。真ん中の図でピンク色の点線で丸をしているものが広場の位置になります。左側の上の図では、地区の北側の広場のイメージを描いてございます。先ほど説明しました、地区の入り口からだんだんと建物を上っていく森の下に屋根つきの広場を1つ造りたいと思っています。雨の日のイベントなどの開催も可能になるということを考えていきたいと思っております。それから、その下の、地区の真ん中辺りにあります広場につきましては、地区に新しく整備される、青い点線で示しております東西通路と中央通りがぶつかる角に造りたいと思っております。中央通り沿いは、低層部に商業を入れまして、通り全体が広場と商業によるにぎわいの空間となることを想定しております。また、建物の上層部には住宅が計画されております。

同じページの紙面の右下のところにつきましては、地区の中央を南北に走っておりますしろがね通りのイメージを書いてございます。地区の真ん中に橙色で南北に走っている通りですけれども、これは現在もあります通りですが、これにつきましては、東西通路、青い矢印の線よりも北側については、今後、原則、緊急車両を除き自動車を進入させないような遊歩道化を図っていきたいと考えているところでございます。

それでは3ページ目をご覧ください。子どもの森に整備される機能や施設についてご説明しております。紙面の左側の上、緑のエントランスとにぎわいの中央通りにつきましては、前のページでご説明したとおりですので省かせていただきまして、紙面の左下、防災・減災への配慮のところをご覧ください。地区全体に配置される防災・減災に係る機能を記載しております。当地区が駅前ということもありますので、帰宅困難者の一時滞在施設や

地域の避難のための交通ネットワークの強化という取組に加えて、当地区は災害時の活動拠点となるということを想定して、情報発信拠点としての機能とか、備蓄倉庫、自家発電設備等を備えて、地域全体の防災性能の向上に寄与していきたいと考えているところでございます。

紙面の右上のほう、駅周辺の交通課題の改善についてご覧ください。前のページでもご説明しましたとおり、地区の北側のさくら通り沿いにバス発着所の整備を計画しております。このバス発着所は、現在駅前広場にあるコミュニティバスの発着所を当地区に移設してこようと考えているもので、駅前広場のバス発着所の機能の一部を当地区に移設することで、現在の駅前広場の混雑している状況を少しでも緩和しようということを考えているところでございます。また、同じように、地域の交通課題の改善として、駐輪場や駐車場あるいは共同荷さばきスペースといった、当地区に備えるべき機能も併せて検討していきたいと思っているところでございます。

それから、同じ紙面の右下、まちづくりに寄与する公共施設についてです。地区の中央の公益施設には、各種のイベント会場やコンベンションホールなど多様な使い方が可能なホールの整備を計画しております。これが、冒頭、緑の森を抜けて上っていくと地区の奥にあるイベントホールとご説明したものになります。それから、子供たちが遊んだり学んだりする場所、それから、子育ての世代の方たちが交流するための施設など、また、市民サービスの質や利便性の向上に資する分散ネットワーク型の公共施設などの配置も併せて考えていきたいと思っております。

それから、地区の南側、公益（文化）というふうに図の中で書かせていただいているところですが、こちらには三鷹の文化や日本の伝統文化を学習する施設、あるいは発信していく施設、多世代、多文化、世界の交流となるような施設、そういったものを集積していきたいと思っております。併せて、三鷹ゆかりの文豪であります太宰治の文学施設などもこの位置に配置しまして、文化関連の施設の集積によって、中央通り表側の商業と広場のにぎわいに対して、しろがね通り沿いに落ち着きのあるにぎわいの通りを整備していきたいというふうに考えているところでございます。

そのほか、地区全体について、ゆとりある歩行者空間やバリアフリーへの配慮、あるいは地域周辺の景観や建物高さに配慮した計画、積極的な緑化、こういったことを考えて地区全体の整備を進めていきたいと考えておるところでございます。

最後、4ページ目をご覧ください。4ページ目は、このまちのつくり方、整備の進め方

などについてまとめております。紙面の左側は、対象としている、冒頭もご覧いただきました図になります。赤い部分を対象にこの再開発を検討していくということにしております。それから、紙面の中央につきましては、事業手法等について書かせていただいております。第一種市街地再開発事業でここでのまちづくりを進めていきたいと考えておりました、一体的な整備ということで地区計画制度などの活用も考えていくというふうに書いてございます。また、この地区の整備には、今後これから地権者の皆さまと具体的なまちづくりについて考えていくこととなりますが、様々な観点から合理的、効率的に早期にこの再開発を実現するべく様々な工夫に取り組んでいきたいと考えているところです。それから、UR都市機構について、ここでのまちづくりのパートナーということで、この第一種市街地再開発事業における施工者を担っていただくことを予定しているところでございます。

それから、資金の考え方ということで、現段階では事業費などについての算出はまだこれからですが、事業の収支バランスとか費用対効果の高い計画になるよう、また、市としての負担額の圧縮や平準化、こういったことにも配慮しながら検討を進めていきたいと思っております。

紙面の右側、進め方、これは一般的な第一種市街地再開発事業の進め方を記載させていただいております。具体的なスケジュールについては、もう少し地権者の皆さまとの話を進めた段階で適宜決定していきたいと考えておるところでございます。

この同じページの左下に書いてありますけれども、この“子どもの森”基本プランについては、市民の皆さまから意見募集をさせていただいております、11月21日から今月中頃12月12日までの期間で市民の皆さまからいろいろなご意見をいただいております。そういった内容を現在、案となっております基本プランに反映の上、年明けの2月ぐらいには策定ということにしていきたいと現在作業を鋭意進めているところでございます。資料2-2についての説明は以上になります。

**【齋藤副会長】** どうもありがとうございました。大変ボリュームのある資料のご説明だったんですけども、まずまちづくり基本構想案と子どもの森案、2つあるんですけども、構想案のほうからですかね、皆様方からご質問などありましたらどうぞお寄せください。

**【饗庭委員】** では、よろしいでしょうか。

**【齋藤副会長】** 饗庭先生、どうぞ。

**【饗庭委員】** 饗庭です。よろしくお願いします。構想案というか、前半のほうなんですけれども、かなり既にマンション化していますよね。駅前に既に小さいマンションがたくさん建っているような、マンションというか集合住宅、堅めの集合住宅が建っていると思うので、住宅地としてどうしていくかという方針をちゃんと立てておかないと、何か雑なマンションがたくさん建ってしまいました、コミュニティーも何も出来ませんみたいな感じになってしまいそうなので、どういう人が住んでいて、これからどういうふうに移り変わっていくのかとか、あと、どれぐらい住宅を増やせるのか、この地区全体で増やしたいと思っているのかということ、そんなことをちょっと考えておいていただくのがとても大事なんじゃないかなと思いました。あんまり景観と関係ないんですけども。

それで、景観の話にちょっと持っていくと、結局のところ、高さ足元の広場のパーターみたいなところで地区の大きい景観が決まってくるんですね。駅前のちょっと南の左のほうというか、右のほうにある、ああいう超高層マンションみたいなものをばんばん建て、足元に広場を造っていくというような形で町並みをつくっていくのか、それ以外のところの、今、七、八階ぐらいの建物かもしれないですけども、それを15階ぐらいにしてみたところの中規模の建物でまちをつくっているのかということとは全然違ってきたりするので、そこを考えておいてほしいんですね。絶対高さを入れたりして高さをそろえていくとかいろいろやり方あると思うんですけども、建物のプロポーシオンみたいなところの方向性を考えておかないと、超高層があるわ、小さいマンションがあるわ、2階建ての住宅があるわというような今の状態から全然抜けていくことができないと思うので、そこはきっちりつくっていただけないかなということが2つ目の点ということです。以上です。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。今も結構まだ混在している地域ですよ、ここはね。他にご意見ありますでしょうか。ご質問も。

**【二井専門委員】** では、国士館の二井ですけども、よろしくお願いします。

**【齋藤副会長】** はい、お願いします。

**【二井専門委員】** 構想案の中央通り商業空間整備事業というものでは、中央通りというのが、どういうふうになるのか分からないですけども、さっき、荷さばきとかも含めてモデル区間として変えていくというような話があったかなと思うんですね。実際地図を見ますと、これはバス通りでもないような感じで、ここをどうするかって結構重要かなと思って見ていたんですけども、資料2-2のほうを見ると、案の、これはあくまでもイ



メージだからあれなんですけれども、中央通りは普通の車道になっているようにしか見えなくて、これはどちらのイメージが、どちらというか、構想のほうはそもそもブルーの線しか書いてないのでどうするのか分からないんですけれども、割と全体を歩けるようにしていくみたいな話の中で、バス通りじゃないところで、駅から真っすぐつながる、かなり大事な道路をどういうふうにするかというのは結構重要なことと思って、もし現時点でこの方向性についてお考えがあればお伺いしたいなと思いました。

**【齋藤副会長】** 中央通りの特性ですかね。

**【二井専門委員】** そうですね。子どもの森のパスだと、普通の片側1車線の車道が描かれていて、現状どおりなのかなというふうに見えるんですけれども、どうされるおつもりなのかなということ。

**【齋藤副会長】** 今のご質問に対していかがでしょうか。

**【久野都市再生部長】** 私、都市再生部長の久野です。よろしくお願いいたします。

**【二井専門委員】** よろしくお祈りします。

**【久野都市再生部長】** 今、ご質問のございました中央通りの考え方について、私どもの考えている内容についてお話しします。中央通りについては、今、物すごく大量の交通が発生しているとか、バス通りで大型のバスが走っているという状況ではございません。一方で、中央通りと称している青い太線のところの右側、つまり東側で今回の市街地再開発事業を検討しているところでございまして、この再開発に合わせて、できるだけウォークアブルな空間に将来していきたいと考えております。今、実際には具体的な計画はございません。再開発を先行しながら次の段階で考えていくとしています。この太い青い線で書いてございます中央通りの部分と、その先の駅のほうに向かって点線で示しております部分、Eというアルファベットが書いてあるところですが、特にこの部分については、できるだけ将来的には車両を入れない、ウォークアブルな空間を将来目指したいと考えているところです。

**【二井専門委員】** ありがとうございます。私もその方向に賛成なんですけれども、そうすると、現時点でというわけじゃないんですけれども、この子どもの森のパスはそういうことが平面図とかにも反映されていったほうがよりいいのかなということをちょっと思いました。

**【久野都市再生部長】** 将来的にはそのようにしたいと思います。今、子どもの森のプランについては再開発の地区にある程度限定している部分がございますので、おっしゃる

ように、今回再開発のこの”子どもの森”基本プランを提示した後、ゆくゆくはその周辺、特に西側の中央通りの部分についても、いろいろなイメージを展開して市民の皆さまに示していきたいと考えております。

**【二井専門委員】** ありがとうございます。もう1点、この子どもの森の平面図とかを見ると、建物も全部緑になっていまして、この辺、後で揉めることがないのかなというのはちょっと心配。こんなに緑化される…。仮に緑化されたとしても、これ結構高い部分なので、正直こういうふうには緑化されるというイメージ、結果的には足元に緑が配置されるということにしかならないのではないかというふうなところが、どこまで森という、子どもの森自体も百年の森構想も僕は賛成なんですけれども、見せ方としてやや誇大ではないかという気もちょっとしなくもないんですが、この辺はどの程度、緑がいっぱいに見えるかという勝算があるのかというのもちょっと伺いたいところではあるんですけども。

**【齋藤副会長】** そうしますと、今、子どもの森についてのご質問とかご意見だったんですけども、じゃ、子どもの森のほうに本格的に行く前に…。

**【二井専門委員】** 分かりました。すみません。

**【齋藤副会長】** もう1回、駅前地区の基本構想でご質問などありましたらどうぞ。

**【堀川委員】** 齋藤先生、堀川からよろしいでしょうか。

**【齋藤副会長】** はい、お願いします。

**【堀川委員】** 基本構想については、本当にいろいろなものが盛り盛りで入っているな、これこそ森だなというような感じもあるんですけども、冗談ですけども、巧みに入れられていると思うんですが、ご説明の中にありました、ページ数でいうと18ページ目、図-15のところでは緑化モデル街路というのが2路線、説明の中で出てございます。あと、24ページで、これはウォークアブルというのはとても私も賛成なんですけれども、歩きやすい道からもう一歩先の歩きたくなる道になる形のシナリオを書かれて、そこにもまた特色のある道づくりとある。

具体的には今、部長からご説明があつて、まだプランとして固めているものではないというふうにご説明があつたんですが、実はここに住まれる方の世帯数を考えたときに、これだけの広大な場所を本当に全域歩いていくのか。だとすれば、どこかのところで立ち寄りをする、休憩をする街角スポットみたいなものをやはり考えていかないと、とてもこの17ha全部を歩いてということはないんじゃないかと。ただ、そこには市民の方が住まわれているので、どうしてもこういうネットワークが必要なんだということであるならば、

何かその辺の整理の説明が一つあるといいかなと思って聞いておりました。もう既にその説明書きがあるのであれば、後ほどご説明をいただきたいなと思っています。これが1点目の質問です。

2点目です。30ページ目、これからの取組ということで方向性を示していただいているんですが、30ページ目の協働のまちづくりの(1)のほうでは、民間と行政でグリーンエリアマネジメントという仮称の組織をつくって市民参加を促していくというふうに書かれているんですが、(2)のほうではまたそれがエリアマネジメントというキーワードに変わっているんですけども、このエリアマネジメントとグリーンエリアマネジメントの違いを説明いただきたいなと思いました。私からはその2点でございます。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。三鷹市のほうから。

**【向井都市再生部調整担当部長】** まちづくり基本構想を説明させていただきました都市再生部調整担当部長の向井です。初めのご質問なんですけれども、ご指摘のあった広大な場所をずっと歩くということに関しては、25ページ、回遊性を生む道路環境整備事業の中、歩きたくなる仕掛けづくりというところで、例えば市内の各所に遊べて見て楽しめるモニュメント、こういうものをスポットスポットで置いて、そこではちょっと立ち止まって休んだりすることもできるような、例えば美術大学の学生さんと共同で取り組んだモニュメントを製作するなど、そんなこともアイデアとしてここで掲載をしているところがあります。したがって、ただひたすら歩いて、緑だけということじゃなく、様々な仕掛けを検討したいと思っております。

次に、グリーンエリアマネジメントとエリアマネジメントの違いということですが、グリーンエリアマネジメントというのはまだ仮称なんですけれども、ここでは具体的な記載はないのですが、やはり先ほどご指摘があったように、緑をかなりイメージで大きく表していて、誇張していると言われてしまうとそのとおりかもしれないんですけども、担当としてはできるのかなという不安もありながらも、今回、子どもの森、百年の森という、緑をこれからこの駅前から発信していくんだというイメージを示すために緑を盛り盛りに記載しているところがあります。こういった緑をこれから管理したり運営していくということに関してはやはり協働で、行政中心になりながらも、市民、事業者とつくる。その市民参加の組織を例えばグリーンエリアマネジメントということで、市民参加の組織として例示をしているものであります。

ただ、後段のほうのエリアマネジメントは、これからのまちづくりを進める上でグリー

ンに限らず、一般的に言われている広義な意味でのエリアマネジメントということでまちの活性化を目指す、そういう組織体みたいなものが出来たらいいなということで記載をしているところでもあります。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。よろしいでしょうか。

**【堀川委員】** ありがとうございます。ご説明の趣旨理解いたしました。

であるならばなんですが、緑化推進整備事業の中に、都市型の防災・減災というのももし、後ほど議論なんか出ると思うんですが、あるとすれば、グリーンインフラというキーワードもやはり構想の中には入れられたほうがいいかなとちょっと思います。昨今の時代の潮流ですが、NbS（ネイチャー・ベースド・ソリューションズ）という、植物によって地域課題を解決していこうという方向性もまちづくりの中に出ておりますので、何かそういうキーワードも入れられていくと、もう少しソフトなまちづくりというイメージが出るかなと私は思いますので、参考にさせていただければと思います。意見は以上です。

**【齋藤副会長】** アドバイスありがとうございました。グリーンインフラの方が、参加型で色々と可能性が広がっていくと思います。他には、ありますでしょうか。

それでは、岡本委員お願いします。

**【岡本委員】** 岡本です。三鷹駅前ウォークアブルなまちづくりを行うのであれば、赤鳥居通りや禅林寺通りなど、いざ歩くと道路が狭いところが多いので、自動車の進入を禁止するなど、交通規制を行ってもよいのではないかと思います。また、歩道がある道路については、規制が必要かもしれませんが、歩道と車道の仕上げを一体化するなどチャレンジしていったらどうかと思います。そして、三鷹駅は、線路の上の駅舎からコンコースでつながっているので、三鷹駅前からコミバスの発着所のあるさくら通りまでの区間を、雨に濡れないでも行けるようにアーケード化というのを考えてもよいと思います。これは、ウォークアブルの取組と合わせて、より効果的なのではないかと思います。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。つづいて、二井専門委員お願いします。

**【二井専門委員】** 三鷹駅前に緑を増やしていく取組として、“小さな森”のネットワークというのは、軸をぼやかして、面としてとらえるなど、とても良いと思います。ただ、敷地の周囲を街路樹のように列植するのではなく、面的な人の動きを誘発して、奥に引き込むような緑や外構になるように、工夫していく必要があるのかなと思います。

また、先ほどの件は、高層の建物の屋上を緑で塗りつぶすのは見せ方としてどうなのかということです。百年の森とか、緑を増やすことはとてもいいことなので賛成なのですが、

本当に建物の上まで緑になるのかということです。

**【久野都市再生部長】** 都市再生部長の久野です。いくつかいただいた意見について、関連があることを述べさせていただきます。17ページをご覧ください。“小さな森”のネットワークについて、「現在」と「これから」の図を載せさせていただいています。「現在」の図が、今の三鷹駅前の現状ですが、将来的には「これから」の図にあるように、部分的にでも建物の共同化や再開発を市として誘発・支援しまして、その結果として建物を道路からセットバックしてもらい、緑の空間が建物の足元周りに増えてくるような形を目指したいと思っています。先ほど、委員の皆様から話がありましたように、道路の仕上げと一体となった歩行空間の整備であったり、宅地側に空間が広がることで、現状の歩きづらい道路が安全で快適になるなど、そういった空間を創出していきたいと思っています。これは、時間がかかるものではありませんが、1.5haの再開発事業をきっかけに、それと同じような空間を周辺に展開していけば、徐々に全体がウォーカブルかつ緑あふれるまち並みになっていくものと思います。ただし、ご指摘のとおりすべての場所をウォーカブルにすることはできません。そこで、特に三鷹駅前からさくら通りまでは、将来的にぜひウォーカブルな空間にしていきたいと思っています。具体的には、ペDESTリアンデッキから降りてきた人たちがさくら通りまで来る空間を、ウォーカブルというよりは広場のように感じられる空間となるようにしたいと思っています。今回のまちづくり基本構想については、こういった考えを目指していることを市民の皆様にお示しし、これから先、具体的な計画やガイドライン、各事業や地区計画等も考えながら、年月をかけて“百年の森”構想を進めていきたいと思っています。以上です。

**【齋藤副会長】** それでは、私の方からもいくつか意見させていただきます。三鷹駅前は、現状、建物の高さや用途がまちまちであり、地区計画を指定するのであれば、柱となるコンセプトを地域の関係者などと一緒にじっくり考えていった方が良いのかなと思いました。どうするのが良いのかは、色々あると思いますが、例えば、絶対高さなど、高さの制限をしていくことを考えてもいいと思います。また、再開発事業などで、建物が新しくなると、家賃などが上がってしまい、これまで入っていたお店が入れなかったり、若い人が何かやりたいと思ったときに参入しづらくなるという課題があります。新しく入ってくる人の支援や古いものの価値を守りながら、まちづくりをしていくなど、こういったことも考えていく必要があると考えます。

**【饗庭委員】** 先ほど“小さな森”のネットワークの話がありましたが、中々この図の

ようにはいかないのかなと思います。どのような建物を誘導していくのか、そして、どこが日影になるのかを実態に沿って考え、3Dなど、立体的なシミュレーションを行い、建物の形を考えていく必要があると思います。高層な建物によりできる日影で、樹木が育たないのではないのでしょうか。

**【齋藤副会長】** 有難うございます。それでは、引き続き、資料2-2の「“子どもの森”基本プラン（案）」について、意見等があればお願いします。

**【饗庭委員】** “子どもの森”基本プランとありますが、子ども感が弱いと思いました。新しいことをしようとしているようなので、なるべく早い段階から、子どもに関する専門家の意見を聴いて、反映していくことが大切かなと思います。例えば、2ページの上のイメージ図にある交差点に面した広場では、後ろに階段が書かれていますが、ベビーカーでは上がれないので、ベビーカーを押しているお母さんたちにとっては、入ることを拒絶されているように見えるつくりになっています。こういったことが、あまり考えられていないなど、今までの考えや発想にとらわれているなと思いました。

**【齋藤副会長】** それでは、堀川委員お願いします。

**【堀川委員】** 私も、饗庭委員と同じ感想を持ちました。名古屋市の久屋通りでは、クスノキを植えたところ、うっそうとしており、女性や子どもから圧迫感を感じるという意見が多くありました。こういった大きな樹木を植えるというのは、年齢層の高い人の発想なのかなと思います。子どもの目からみると重い感じがしますので、子どもの目線を見た森というのを考える必要があるかなと思います。また、百年の森と言ったときに、百年も経つと、木は大木になっていますので、森の更新についてもどうするのか意識していく必要があると思います。緑は、成長するインフラだと思っていますので、しっかりやっていただきたいと思います。

**【齋藤副会長】** つづいて、岡本委員お願いします。

**【岡本委員】** このプランは、緑量が多いのはとても良いと思いますし、こういった緑量を感じられる広場ができるといいなと思いますが、まだ計画の途中でリアルな絵としては描けていないのかなと思います。人工地盤の上に森をつくるのだと思いますが、これがイベントホールまで続いていくと、インパクトもあり、面白いのかなと思いました。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。二井先生でございますでしょうか。

**【二井専門委員】** 今、先生方指摘されたようなことは重要だと思うんですけども、特に饗庭先生のおっしゃられた、高低差をどう処理するかというのはすごく重要だと思

ます。僕は二子玉川に住んでいまして、ライズというのがちょうどよい例かもしれないですけれども、スロープで一段上げるところで、やっぱり上がりにくいところは人が歩きませんので。ここはエントランスのところを、最終的にイベントホールに向けてどうつなげていって上げるか詰めてはいなさそうだなと思ったんですけれども、そこまでにどう緩やかに上げていって、それぞれ子供たちが遊んでいる姿が見え隠れするかみたいなことを早めにご検討されながら、やっぱり再開発って容積が決まってしまうので、結構こういった要望を早めに出さないと、多分身動きが取れなくなるのではないかとということをちょっと気にしていますが、ある程度具体的な姿を、ボリュームの時点でやっぱりこういう空間にしたいんだということを強く要望していくことが必要かなと感じます。以上です。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。二子玉川にお住まいだということで、ライズのこととてもよくご存じなんだと思うんですけれども、森の中にもいろいろな要素があって、雑木林から森までのいろいろなグラデーションがあったりで違って来るので、そういったイメージを広い範囲で話し合えるといいんじゃないかなと思います。それが拠点になるということですので、子どもの森のイメージの話題としては大事なのではないかと。

時間がもう結構迫っているんですけれども、改めてこちらの子どもの森、それから、三鷹駅前の構想と一緒に眺めたときに、追加のご意見などありましたらどうぞ。

**【饗庭委員】** これからの施策だと思うんですけれども、公共がとにかく主導してやるところがここだというふうにすると、波及効果をちゃんと戦略的に生み出していくということぐらいまでは考えていただきたいなと思っています。森の範囲が戦略、まず最初のアイデアだとすると、その周辺に多分波及すると思うんですね。じゃ、周辺に波及するときに、そこに子供関係のものをどう造ってもらうかということだと思います。周辺の小さいマンションが建て替わったりするときに、あるいはオフィスビルが出来たりするときに、そこに何か子供のものが出来ていく。こことつながって行って、まちぐるみで子どもの森が出来ていくという、何かそこら辺までのことを考えておいて、かつメニュー化しておかないと、建て替えはどんどん勝手に起きていくんですね。コントロールされないで起きていったりすると思うので、そこまでを考えておかないと、三鷹はまだまだ建物が動きますから、そんな感じで思っておいていただけるといいんじゃないかなと思いました。以上です。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。子育て支援だとかそういったソフトの施策との関係みたいなものがどうなっているのかなということも含めて構想の中に書いていった

らどうかということですね。ありがとうございます。

あと、私のほうからも。とても細かいことなんですけれども、駅前のまちづくり基本構想のところの22ページのところ、既存店舗に対する支援だとかがあります。この辺も看板の話がちょっと出てくるんですけれども、統一したデザインを目指した支援というのがちょっとイメージが分からなかったんですけれども、あんまり統一しないほうがいいなと私は思っているんですね。それはにぎわいというのとちょっと反してしまうのかなと思いますので、ガイドラインはもちろん必要なんですけれども、この統一したデザインというのがちょっと誤解を招くのかなと思ったので、修正したほうがいいのかなと思いました。以上です。

では、大体よろしいですかね。今日は報告だけだったんですけれども、非常に盛りだくさんでした。これでご意見、ご質問ないようでしたら、終了したいと思います。事務局から何かございますでしょうか。

**【司会】** 齋藤副会長、どうもありがとうございました。次回の景観審議会の開催は、令和5年3月を予定しております。日程等につきましては、改めてご連絡させていただきます。

それでは、本日の審議会はこれで終了いたします。委員の皆さま、どうもありがとうございました。

— 了 —