

令和5年3月22日

**【司会】** 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。

それでは、ただいまから令和4年度第2回三鷹市景観審議会を開催させていただきます。

初めに、席上配付資料の確認をお願いいたします。委員の皆さまの席上には、席次表、諮問文の写しをお配りしておりますので、ご確認ください。よろしいでしょうか。

続きまして、本日の出欠状況をご報告いたします。事前に、饗庭委員、野淵委員、二井専門委員から欠席との連絡をいただいております。したがって、委員7人のうち5人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、中井会長より、議長を副会長に代行していただきたい旨の申し出があったことから、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、議長をお願いしたいと思います。齋藤副会長、よろしくお願いいたします。

**【齋藤副会長】** よろしくお願いいたします。

**【中井会長】** 齋藤先生、どうぞよろしくお願いいたします。

**【齋藤副会長】** よろしくお願いいたします。それでは、中井会長に代わって議長を務めさせていただきますので、皆さま、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、議事日程に入る前に、中井会長より一言ご挨拶をお願いいたします。

**【中井会長】** 本日は、景観審議会では会長の職にあるにもかかわらず現地出席が難しいためオンラインで出席し、齋藤先生に進行をお願いしております。

本日、東八道路の沿道における景観ガイドラインということで、重要な審議項目も予定されておりますので、どうぞ忌憚のないご意見を頂戴できればと思います。

本日もどうぞよろしくお願いいたします。

**【齋藤副会長】** 中井会長、ありがとうございました。

次に、河村市長よりご挨拶をお願いいたします。

**【河村市長】** おはようございます。今日は天気もよくて、外はお花見日和なんですけれども、皆さま、ご出席いただきましてありがとうございます。もうすぐ満開になると思っています。

三鷹市の景観審議会、東八道路の内容につきましては、いろいろご意見を寄せていただきました。今日、諮問させていただきたいと思っています。三鷹市では、もう何十年も前に、東八道路ができた時から、やっぱりこの道を、デザイン的にも景観的にもすばらしいものにしたいという気持ちがあり、地区計画等をやろうとしてうまくいかなかった歴史もありました。

一種、悲願みたいなものでありますけれども、たまたま外環の関係は整備が今遅れているという状況でございますので、そういう意味では、三鷹市にとって時間的な余裕をいただいていると思っておりますが、やっぱり先んじて、この景観の問題について、かなり力を込めて、道路周辺のことも含めてご協力いただくような体制を作っていかないと、三鷹市としては、やはり百年の計を間違えてしまうというふうに思っています。

景観というのは都市の外観、外見といいますか、そういう外側の問題なんですけれども、実はまちをどういうふうにつくっていくかという、専門の先生方の前で言うのも恥ずかしいんですけれども、市民全体が気持ちを一つにしていかなければ、いいまちにつながっていかない、実はすごく重要なことであるということは明らかであると思っております。

まさに外環との結節点ができると、三鷹市としては、電車を使った市の玄関口は三鷹駅というのが、大体、昔からアドバイスいただいているんですけど、道路で大きな交通の玄関口というのは東八道路側になるはずだと思っていまして、外環ができれば、恐らくどんどんそういうふうになってくる。三鷹の玄関口どころか、恐らく多摩地域全体につながる玄関口になっていくはずだと思っております。

そのときに、やっぱり私どもとしては、地方都市やどこにでもあるような、そういうロードサイドビジネスが、例えば企業看板で、どこに行っても大体似たような風景になっているまちにしたくない。三鷹にふさわしい、あるいは多摩地域の玄関口にふさわしい東八道路にしたいという気持ちです。

そういうことで、いろいろご意見をいただきながら、分かりやすい、市民の人も地権者の人も営業する人も、こういうまちにしたいんだというメッセージが三鷹市として伝わるような、そういうものにしていきたいと思っています。

いろいろな想いを言いながら、ご意見を伺わせていただいて、すばらしいものにしてい

きたいと思っていますので、ぜひよろしく願います。本日はありがとうございます。

**【齋藤副会長】** 河村市長、どうもありがとうございました。

それでは、最初に会議の公開についてお諮りしたいと思います。

本日の議題は、諮問事項が1件、東八道路沿道における景観ガイドライン（案）についてでございますが、会議は公開することといたしたいと思います、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。傍聴者は、今日は1名いらっしゃると。

それでは、ここで本日傍聴を希望されている方にお入りいただいた後に本審議会を再開したいと思いますので、一旦休憩として、傍聴者の方にお入りいただきたいと思ひます。

（ 休 憩 ）

**【齋藤副会長】** それでは、審議会を再開したいと思います。本日の議題について審議してまいります。まず、日程第1、東八道路沿道における景観ガイドライン（案）についてでございます。

初めに、このガイドライン案について、会長に代わり、市長より諮問をお受けいたします。河村市長、お願いいたします。

**【河村市長】** 4三都第949号、令和5年3月22日、三鷹市景観審議会会長 中井検裕様。三鷹市長 河村孝。東八道路沿道における景観ガイドライン（案）について（諮問）。三鷹市景観条例第31条第2項第13号の規定に基づき、下記について貴審議会の意見を求めます。記、令和4年度諮問第1号 東八道路沿道における景観ガイドライン（案）について。

よろしく願ひいたします。

（諮問文を副会長に手渡し）

**【齋藤副会長】** それでは、ただいま諮問がありました諮問第1号、東八道路沿道における景観ガイドライン（案）について、事務局より内容のご説明をお願いいたします。

**【高橋都市整備部調整担当部長】** 東八道路沿道における景観ガイドライン（案）についてご説明いたします。

最初に、本ガイドラインは、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誘導していく内容を示したものであり、今後、景観づくり計画の改定の際に反映していく内容であることから、三鷹市景観条例第31条第2項第13号の「市長が必要と認め

る事項」として、三鷹市景観審議会に諮問させていただきました。

それでは、まず資料1-1、東八道路沿道における景観ガイドライン（案）をご覧ください。前回の審議会でもいただきました委員の皆さまのご意見を踏まえて修正した部分を青字、ホームページに掲載等して募集しました市民意見などを踏まえて修正した部分を赤字としております。なお、市民への意見募集につきましては、青字の部分を反映した上で行いました。

それでは、修正した部分等につきましてご説明させていただきます。資料1-1と資料1-2の東八道路沿道における景観ガイドライン（素案）に関する景観審議会での意見を併せてご覧いただきたいと思います。

まず、資料1-2のNo.7をご覧ください。No.7は、今後、屋上にソーラーパネルの設置が増えるので、どのように見えてくるかを検証していけるとよいのご意見をいただきました。

次に、資料1-1の3ページをお開きください。右上の「建築物・屋外広告物の意匠・色彩等」をご覧ください。右上の青字の部分になりますが、ソーラーパネルも含め、屋根や屋上等の設備につきましては、東八道路だけでなく、後背の住宅地など、周囲からの見え方への工夫をしてもらうため、「屋上の設備等における周囲からの見え方への配慮」という内容を追加しております。また、ソーラーパネルの見え方等につきましては、今後、ケーススタディを重ね、検証していきたいと考えております。

続きまして、資料1-2にお戻りください。No.8と9をご覧ください。No.8は、東八道路沿道は夜間暗いので、事業者側で道路を照らしていくといった考え方が示せるとよい。また、No.9は、店舗の営業状況の判別などにおいても、夜間景観を考えることは重要であるのご意見をいただきました。

資料1-1の4ページをお開きください。資料1-1の4ページの左上の「周辺環境への配慮」をご覧ください。青字の部分となりますが、東八道路沿道を照らす一方で周辺の住宅地への配慮についても検討してもらうため、「周辺環境に応じた夜間景観の形成に向けた照明等の検討」という内容を追加しております。

資料1-2にお戻りください。No.10をご覧ください。No.10は、公共施設についてもアドバイザー協議の対象であることを記載したほうがよいのご意見をいただきました。

資料1-1の4ページをお開きください。右側の「景観アドバイザーとの協議」をご覧ください。青字の部分となりますが、公共建築物や公園等についても、この取組を先導す

る景観づくりを進めるため、「景観アドバイザーとの協議を行っていくこと」を追記しております。

次に、再度、資料1-2にお戻りください。No. 6をご覧ください。資料1-2のNo. 6は、屋外広告物は、よくない事例ができてしまうと後から誘導していくのは難しいので、早めに屋外広告物の景観ガイドラインの検討をしたほうがよいとのご意見をいただきました。

本ガイドラインでは、色数の抑制や配色の工夫等について誘導していくこととしておりますが、令和6年度に景観づくり計画の改定も予定していますので、これまで意見としていただいていた色彩の制限なども含めまして、今後、市全体の屋外広告物のあり方について検討していきたいと考えております。

委員の皆さまにいただいたご意見と対応につきまして、主なものを説明させていただきましたが、そのほかのものにつきましては後ほどご覧いただければと思います。

続きまして、資料1-1と資料1-3の東八道路沿道における景観ガイドライン（案）に関する市民意見の募集についてを併せてご覧いただきたいと思います。資料1-1と資料1-3をお開きください。

まず、資料1-3の1ページ、1、概要をご覧ください。本ガイドライン（案）は、2月6日から20日までの期間におきまして市民意見を募集し、5名の方から9件のご意見をいただきました。

それでは、いただいたご意見等につきましてご説明させていただきます。資料1-3の2、意見及び質問並びに市の回答の意見の2番をご覧ください。2番は、緑化空間では排水に注意が必要で、グレーチングを設ける場合は安全面も考慮し、透水性の化粧のものを推奨したほうがよいというご意見がありました。

資料1-1の3ページをお開きください。左下の「緑化空間の創出」をご覧ください。赤字の部分となりますが、いただいたご意見を踏まえまして、緑化空間内における歩行空間等の整備において、「景観に配慮したグレーチングなど、緑化空間との調和や安全面・透水性を考慮した材質を使用」に内容を修正しております。

資料1-3にお戻りいただきまして、意見の3番をご覧ください。3番は、東八道路は歩道と車道の境界にガードパイプなどを設けていない。また、幹線道路との交差点付近を重点的に緑化とあるが、安全面への配慮が少ないのではないかというご意見がありました。

市としましては、幹線道路との交差点付近の緑化については、道路部分ではなく、民有

地に係る道路沿道部分の緑化を誘導するものであること、また、ガードパイプなど東八道路に関することにつきましては、安全面を含めた良好な景観づくりを進めていくため、景観重要公共施設の指定に向けて東京都と協議を行っていくと回答しております。これにつきましては、資料1-1の4ページの右下の「関係自治体との連携」において既に記載しております。

次に、資料1-3の2ページをご覧ください。意見の5番です。緑化区間等について、民間が維持管理費用を負担するのは難しい。壁面緑化や屋上緑化に対して補助はあるのかというご意見がありました。

市としましては、事業者等において緑化空間等は適切に維持管理していただくものの、一方で、地域住民等との協働による維持管理などについても検討していくこと、また、壁面緑化や屋上緑化の助成制度も検討していることを回答しております。

そのほか、資料1-3ですが、1ページの意見の1番は、ガイドラインの中で用いている「適切」や「適正」の意味について、2ページの4番は、東八道路以外の道路の沿道の緑化や騒音対策についてのご意見です。また、6番や7番は、東八道路に関してのサインや植栽についてのご意見、8番や9番は、コミュニティバスや道の駅についてのご意見がありましたので、のちほど市の回答と併せてご覧ください。

最後になりますが、資料1-1の4ページをお開きください。右上の「景観アドバイザーとの協議」をご覧ください。赤字の部分になります。市民意見ではありませんが、協議の対象に「景観法に基づく届出対象に該当するもの」を追加しました。景観法の届出では、まちづくり条例の対象である新規の建築や開発行為等以外に、既存の建築物の色彩の変更なども対象となってきます。

資料1-1の3ページの右上をご覧ください。「建築物・屋外広告物の意匠・色彩等」をご覧ください。右上に記載しておりますが、緑化空間と調和する落ち着いたある建築物等の色彩として推奨している基準があります。こうした内容を誘導していくため、協議の対象に追加いたしました。

修正した部分等に含めました内容は以上となります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

**【齋藤副会長】** 説明、どうもありがとうございました。赤字のほうは市民の皆さまから寄せられたご意見、それから青字のほうは、前回ですか、この審議会で皆さんからいただいたご意見について、このように反映したというご説明でした。

皆さま、改めてご質問、ご意見などありましたら、どうぞご発言いただければと思います。

**【村上委員】** よろしいですか。

**【齋藤副会長】** 村上委員、お願いします。

**【村上委員】** ご説明ありがとうございます。ガイドラインの内容に関しては、非常によく精査されていますし、内容としては十分ではないかと思いますが、幾つかお聞きしたいことがございます。

先ほどのご説明の中で、青字の修正で、屋上のソーラーパネルの話がございましたが、こちら、周囲からの見え方への配慮という話で、これ、周囲はどこになりますか。屋上でするので、例えば2階建ての上にソーラーパネルがあったとき、周辺に3階建ての建物があったら、3階の建物から見えるものも、周囲から見える配慮とか、そういう扱いにされますか。それとも、地上面に限定した話ですか。ちょっとそれが分かりにくいなと思ったので。

**【齋藤副会長】** 梶原都市計画担当課長。

**【梶原都市計画担当課長】** ご指摘がありました点ですが、高層の建物から見えないように隠すということは、あまり想定してはございません。

基本的に東八道路からの見え方については、歩いている方、自転車で通る方、あるいは車で通る方を想定しておりますので、そういった方から見えないように、屋上に目隠しフェンス等をしていただくことは想定しておりました。屋根の形によっては、地上部から見えてしまうこともあると思いますが、景観的に配慮しているソーラーパネル等を誘導しながら運用することを考えております。

**【村上委員】** ありがとうございます。私も地上面からだけでいいと思うんですけども、3ページにちょうど太陽光パネルの絵がありまして、左側の絵だと4階、5階建てぐらいですね。例えば、こういったところのソーラーパネルを設置した建物からすると4階、5階の建物も、ここの周囲になっちゃうというのも結構大変な話なので、それは例えば日射の反射とか、そっちは考えなきゃいけないですけども、右上の青字のところにある「周囲」というのを、ちょっと「地上面から」とか「東八道路沿いから」とか、何かしら表現を変えていただいたほうが、むしろ趣旨が分かる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。

あと、さっき説明していただいたときに、東八道路に面しているところじゃなくて、面

している裏側のところからもというご説明がちょっとあったんですけど、それは確かに必要だと思ったんですけども、この「周囲」というのを具体的に書くかどうかということですかね。その点については、いかがですか。

**【梶原都市計画担当課長】** 東八道路沿道は、用途地域として、割と商業施設や、共同住宅であれば高いものが建てられるようになっていますが、後背地のほうは道路から20mとか30m奥に入ると第一種低層住居専用地域になりまして、基本的には低層の住宅地が並んでいるようなまち並みとなっております。

そういったところから、先ほどの後背地のほうは、ほぼ低い建物なので屋上のフェンス等で対応できるかなと思っております。記述については検討させていただいて、審議会終了後、また中井会長とも記述の方法を確認させていただければと思います。

**【齋藤副会長】** よろしいですか。何か記述の仕方で、こういう具体例がありますみたいなものがあつたら、教えていただければ。

**【村上委員】** 東八道路と私は言っちゃったんですけど、おっしゃったように裏側に入ったほうもということもあるので、地上の歩行者や自動車から見えないように、景観に配慮するとすれば、5階建てのアパートの上からというのは省けるので、記述は工夫していただければと思います。

**【齋藤副会長】** よろしいですか。

**【梶原都市計画担当課長】** 承知しました。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。ほかにございませんか。堀川さん。

**【堀川委員】** 冒頭、市長からお話があって、東八道路を道路側の玄関口として、シンボルステータスをとのお話だったというふうに理解しました。

それで、今回のガイドラインは、そのとおり東八道路側からのシーンがいっぱいスタディの中にあるんですが、今、村上委員からもお話がありましたが、実は裏側になる住宅側の見えがかりというのがとても重要になるんじゃないかと。そのところは、このガイドラインの中に書いてあるケーススタディの中で説いていかなきゃいけないと思うんですけども、まず、そういう状況を前提にしたときに、1つ目の質問なんですけど、ケーススタディの熟度ですね。どういう内容でケーススタディを考えるのか、それによって解き方や考え方というのは、整理の仕方が変わると思うんです。

私は景観アドバイザーもしているんですが、今まで、個別最適にならざるを得ないときがあって、これを全体最適にどう整理していくのか、その考え方を事務局の皆さんにお伺



いしたいのが1点目です。

2点目なんですが、つくるためのガイドラインとしては、かなり立派なものをつくっていただいていると思うんですけど、緑屋としては、これをどう生育していくのか。いわゆる沿道型の商業施設は、店舗であれば5、6年周期、飲食であれば1、2年周期でテナントが替わることもあり得るわけで、そのときの改修を含めたときに、この景観をどう担保していくのか。その辺についても、2つ目として事務局に伺いたいと思います。その2点、質問でございます。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。では、市長。

**【河村市長】** ご指摘のことは、そのとおりだというふうに思っています。

今、東八道路側からと住宅側から見た場合のご説明がありましたけれども、やっぱりこの問題というのは、今、現実として三鷹市が直面している問題となって、通過道路と生活道路をどういうふうにするかという、道路の交通の問題が同時に波及するわけですね。ですから、そこに住んでいる方にとっては、見え方も大事だけど、同時に、そこで生活している人たちの安全性をどういうふうに高めるかという話があって、それは景観づくりとはちょっと別な視点も交えながら、しっかりとやっていかないと地域の方に対し説得力がないと思っています。

基礎自治体として全体に説明していくには、それぞれ、縦割りの説明しちゃうんですけども、場所によっては、実際に裏側も一緒にやっていかなければならず、さらに、課題もすごくあるので、都市整備部というのは、そういう意味で、まさに交通問題とか生活と非常に密接に関わっているところがありますから、市が全庁的に対応していかなければいけないというのは自動的に出てくる課題かと思っています。

ケーススタディのほうで言いますと、そういう全体の計画を持ちながら、でも実際に実現していくには、部分部分、あるいは象徴的な場所からやっていくわけでありましたが、それを一つ一つ丁寧に対応しないと絵に描いた餅になっちゃうんですね。そういう傾向が、景観の問題だとあると思っています。

そういう意味で、シンボリックな公共施設をどのようにするかとか、あるいは土地利用の転換があったときに、オーナーの方とどういうふうに議論をして詰めていくとか、地区計画を指定するか、いろいろな手法が具体的に出てくると思いますから、地域ごとに、これから出てくる開発や建て替えの時期に一つ一つ丁寧に我々が本気で入っていくということがないと、絵は非常にきれいだけれども、実際はできない、そういうふうになりがち

だと思います。結局、昔こういう計画があったねで終わってしまいますから、そういうことを腹に据えて、全庁的に取り組んでというふうに思っています。

なかなか全部はできないかもしれませんが、そのイメージをつくってご理解を得ていく。先行的にご協力いただいている、5m下がって緑地をつくるということだけで、地域の方や地主さんからすれば大変なことなので、それを理解してもらうのに何回も何回も足を運んで理解していただきながらやっていくしかない。そういうことを一つ一つ丁寧にやっていく、そういうふうな形で対応してまいりたいと思っています。

**【堀川委員】** ご回答ありがとうございます。よく理解を深めることができました。

これからは私の意見になるんですけども、実際のところ、セットバックした緑化空間というのは、先ほどもお話があった多摩地域、武蔵野という風景からすると、雑木林的なものがイメージの1つにあるのかなと思うんです。このときに考えられるのが、一番は落ち葉、それから落枝という、自然が育つまでに出てくる人間に対する干渉物をどうするかと。できるなら、環境社会を標榜している三鷹市ならば、それを自然資源循環としてどう活用していくかとか、景観のリデザインについての仕組みまでも何か考えていくと、景観計画を越えてまちづくりや緑行政になるかもしれませんが、そういう仕組みを全体像として描いていくこともこれからは重要ではないかなと思っております。私からの意見は以上です。

**【齋藤副会長】** 貴重なご意見ありがとうございます。

**【岡本委員】** 私もよろしいですか。

**【齋藤副会長】** 岡本委員。

**【岡本委員】** 何回か拝見しているので、基本的な考え方にはまず異存ありません。ただ、ここで例えば歩車分離、あるいは歩道と自転車の分離みたいなことが全部実現されているわけではないので、今、堀川委員がおっしゃったように、長い期間で整備していくということが重要だと思います。まさに言っているように、店舗というのは5年、あるいは10年で変わっていく中で沿道全部を整備していくというのは、事によると50年、100年という話になってくる可能性もあると思うんですね。ただ、そこのところをぶれないように優先順位をつくって整備していくということは非常に重要だと思います。

それと、やはり維持管理ですよ。恐らく最初は部分的に歩行空間が広がったり、協力してもらったりということが出てくると思うんですけども、それをある時期つなげていくとかそういったことの中で、そこまでどういうふうに維持をしていくかというところは、

全て民間の負担というのはなかなか難しいと思いますし、そこをどういうふうにしていくかというのは少し知恵の要るところかなと思います。ただ、上位計画をきちんとつくっていくということは重要なことだと思いますので、ぜひこれを育てていけるようなガイドラインになればいいなと私は思います。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。市長、お願いします。

**【河村市長】** これも本当におっしゃるとおりでありまして、今、三鷹駅前再開発として大きな空間をどうやってつくれるか、にぎわいの創出とどう両立するかというときに、議会でもいろいろなご意見をいただきました。前の堀川委員から言われたように、緑を多くするという事は落ち葉を多くするということになるので、それをどういうふうに循環するのかということは、景観づくりとは別なんですけど、先ほど言ったまちづくりと同じように連動している話だと思っています。

また、それと並行して、農業の関係だと、堆肥とか枝葉の問題、剪定枝とかそういう話が出てきますから、そういうものを確保するといえますか、堆肥化の場所みたいなものを考えていくことがどうしても出てくるので、それを公共で全部できるかというとなかなか難しい。経営者にも協力してもらい、関係する方には協力してもらい形になると思うんですが、同時にそれが子供たちも含めて、みたか地域ポイントを使って何かうまく回らないとか、そういう話も出ています。ですから、並行して走的过程中で解決策が出てくるんじゃないかというように思っていますので、岡本委員も言われたような維持管理の問題、そういうことをすることがまちにとって誇りに思えるようになるには時間がかかるはずなので、最初のときにどういうふうの一つ一つ対応していくか、本気になってやっていくかというのがすごく重要だと思います。東八道路の問題というのは、そういう意味で、放っておける話でもない、沿道の景観を全部統一しているわけじゃありませんので、古い歴史的なまち並みとは違うと思いますけれども、これからつくっていくまちは、どういうふうなイメージで三鷹がつくっていくのかということがすごく重要だと思いますから、一つ一つ丁寧に対応しながら、開発がこれから起きていくところに対してのアプローチは都市整備部でもやっておりますから、そういうことがここからどんどんできてくる。北野のところにジャンクションができてくると、恐らくもっと民間資本が入ってきて、放っておくと本当にばらばらなまちになってしまう。そこを今先行して着手することによって、大きく三鷹のシンボルにもなるし、皆さんも誇りに思うようなまち並みをぜひ追求していきたいと思っていますので、ご指摘のような維持管理の仕組みも含めて、先行して今から手を

打っていきたいと思っています。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。あと、店舗の入れ替わり等々のご質問がありましたけれども、何か対策があるのでしょうか。都市計画担当課長、お願いします。

**【梶原都市計画担当課長】** 先ほどのケーススタディの話にもつながるんですが、今回この取組を実現していくにあたって、一つはやはり個々の建て替えですとか改修に合わせて、緑の連続空間を整備していただくと、どうしても沿道の一番いい場所を使わせていただくということがあるので、なるべく敷地を後ろのほうにも取れるように都市計画制度を活用することを考えております。そういった取り組みの中で、地域の方にご意見いただいたりする機会もございますし、行く行くはつながった緑の連続空間を使ったエリアマネジメントみたいなことも考えていきたいなと思っております。個々の店舗はどうしても入れ替わってしまいますが、そういったところで地域の方にご意見をいただいたり、あるいは何か一つ、そのエリアにおけるまちづくりの指針みたいなもので統一感を図っていけるようにしていければいいなと考えております。

**【齋藤副会長】** よろしいでしょうか。

**【岡本委員】** はい。理解しました。

**【齋藤副会長】** エリアマネジメントという言葉が出ましたけれども、こういうところでエリアマネジメントを展開するというのは、かなり新しい試みになるんじゃないかなと思うんですけども、もしかしたら違う言葉が新しいキーワードとしてつくのかもしれないなと思いました。あとは、市長が並々ならぬご決意で東八道路のことを考えていらっしゃるというのがとても伝わってきたんですけども、資料1-1の1ページ目の黄色い背景になっているところ、ここがかなり肝腎な考え方のところなのかなと思うのですが、今ご説明があったように、縦割りじゃなくて、様々な施策と結びついた形で新しい三鷹市の軸をつくっていくんだということに基づいたケーススタディが行われていくと理解してよろしいでしょうか。

あとは今、都市計画の新しい仕組みのことについてご説明いただいたんですけども、この沿道は、地主さんというか土地を持っていらっしゃる方は、どのぐらいそのまま継続して持っていて、事業をされる予定なんですか。そういう見込みみたいなものは何か今あるんですか。市長、お願いします。

**【河村市長】** 実際に交渉すると、店舗の転換はもちろん一定程度あると思うんですけども、沿道の方が土地を手放すということはあまりないんですよね。だから、基本的に

は地主さんにどのくらい理解してもらおうかというのがすごく重要で、そのときに、にぎわいというのが緑の問題とか景観の問題と矛盾しないんだよということを説得する、どのくらい気持ちを持って説得するかということがあって、まだ手始めなんですけれども、そういうことで一つ一つ理解してもらって、じゃあ、協力しよう、その代わりに、俺のところだけがそうなるのはやめてねという感じですよ。

ですから、例えば、黄色い看板で木が少なく、店舗が道沿いにある、駐車場が後ろにあるという形態は皆さん慣れていらっしゃるけれども、本当に後ろに下がって、そのほうがいいと言えるのかという心配があるわけですよ。土地をお持ちの方は、自分のところだけ下がること自体はそんなに難しい話じゃないんだけど、それでにぎわいが本当にできるのかというご心配がある。でも、全部をつなげていくと、これはすばらしいね、でも、俺のところは本当にそうなのか、みたいな話になるので、そこはこっちの本気度といますか、継続性をしっかり伝えていく中で、じゃあ、それをどういうふうにして担保するのかということをご説明することが重要だと思っています。

それで、先ほど梶原都市計画担当課長の言った地域との協議というのが重要で、地域によってかなり状況が違いますので、そこを一つ一つクリアしながら、ここはこういうふうには、この手法でということの説明していく。それによって、オーナーさんも損しないし、店舗にとってもよい。まだ日本の中ではそんなにたくさんあるわけじゃないので、そういうまち並みが協力してできるということが実はすごく注目されるし、次のまちとして評価されて、絶対に人が集まってきて、お客さんがいっぱい来ますよということを説明していかなければいけない。ここにいるみんなはやってくれると思っていますけれども、そういうことを必死になって継続する。継続の担保というのは、まさに我々がどこまで本気になってやるかということで担保されると思っていますので、そういう意味で、よろしく願います。

**【齋藤副会長】**      ありがとうございます。中井先生は何かご意見ありますか。

**【中井会長】**      ありがとうございます。なかなか難しいところもあると思うんですけど、そもそもこういう沿道をしっかりつくっていくというのは、いろいろなところで試みられているんだけど、なかなかうまくいっていないところもたくさんありそうな気はしています。ただ、東八道路については、基本的には、現在の景観としては、これは相対的なものなんですけれども、比較的優れている景観が保たれているので、これをどう守っていくかというのが基本戦略で、さらに、ここからにぎわいとかそういうものをつくり出し

ていくにはどうすればいいかということを経験していくのかなと思います。今回のガイドラインは多分その第一歩だと思いますので、引き続きよろしくお願ひしたいというふうに思っております。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。

**【村上委員】** 私もよろしいでしょうか。

**【齋藤副会長】** 村上委員。

**【村上委員】** 私もガイドラインの周辺といいますか、位置づけに関して意見を言わせていただきたいんですが、今、会長からも第一歩というお話があつて、市長からも非常に力強い言葉をいただいたので、非常にやる気になっているところなんですけれども、ガイドラインって、ある意味、不適切な景観を省くのに最初の第一歩として非常に効力を発揮するかなと思つて、この後、堀川委員もおっしゃったように、全体での最適解をどうこれからの一個一個の動きの中でやっていくかという話が大事になってくると思うんですね。

そのときに、我々自身も、本当にここの景観でどういうふうに持っていきたいのか、どうするのがいいのかということに関して、まだ議論をあまりしていないので、この後、その部分が必要になってくるかなと思つた。このガイドラインを見ても、これは議論の成果ですので精緻なんですけれども、多くは鳥瞰図というか、上から見た図が多くて、道路から見てとか、沿道から見てどういうふうな景観が現状あつて、どこを保全すべき、守っていくべきで、どう保全すればいいのかみたいな話をこれから積極的に議論して、コンセンサスを得ていくことで、一個一個の案件が出てきたときにどう誘導すればいいのかという価値観が共有できる。その作業が非常に重要なかなと思います。

それからもう一つは、これはできないかというご相談なんですけれども、例えば長い沿道に統一感を持たせるという話になると、ベンチに関してはこれを置くと決めて、それを置いていくと、つながっているんだなというふうにするんですね。大体同じデザインで同じ材質のもの、指定できちゃえば一番いいんですが、舗装も一緒でして、この舗装と決めたのを義務化することはできないんですけれども、これに誘導したいみたいなのが持てる、ちょっと離れたところでもつながっている意識ができるんですね。そういうのも、今この審議会では決めたこともないし、議論したこともないので、そういうのをどんどん議論をしていけると、このガイドラインが生きてくるかなと思つた。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。市長、お願いします。

**【河村市長】** おっしゃるとおりだと思います。我々が今現在、対象としている東八道

路というのは結構長い範囲なので、いろいろな地権者もいらっしゃるし、地区ごとに状況も違ところです。

ですから、今回の場合には、全体の絵みたいなポイントですよね。全体の絵が細かくできるかという、こういうふうにしたというのができないわけですが、そういう意味で、先ほどもお話ししたように、一つ一つの案件が重要になってきます。このガイドラインに沿ってどういうことができるだろうかということの一つ一つが議論の対象になると思っています。おっしゃるようなベンチとかを統一するというのもすばらしい考えだと思いますので、参考にさせていただきたいと思いますが、全体としてはそういうことを戦略として考えています。

鳥瞰図的に上から見た形にしたというのは、このまちをどうするかと考えたときに、イメージとして分かりやすいなということがあったんだと思います。これからいろいろ具体的に開発が起きたりするときに、一つ一つ丁寧に対応しながらそのポイントをつくって、全体のイメージをつなげていく、そういう作業をするんだろうなと思っています。

あと、統一感の問題で言うと、例えば散歩して楽しい道という視点からすると、こういうふうにつなげてほしいとか、いろいろあると思います。健康づくりの視点から言って、こういう道にすべきだとか。緑の視点から言えば、こういうふうにしたほうがいいんじゃないかということが個別にいろいろ出てくるとしています。そういうことを全体の計画と見据えながら、地権者の人にも納得してもらえ素晴らしいものにしていきたいと思っています。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。ほかにご意見はございませんか。

1つ、ケーススタディのスタディの仕方なんですけれども、多分、昔の事例をスタディするというのもありかなと、今お話を聞いていて思いました。昔は街道沿いというのは道の両側に地権者の方がいて、私たちが昔の街道はこういうところが景観的に非常に優れているな、いいなと思うところって結構あると思うんですよね。そこにはルールがやっぱりあって、地権者の方々がいろいろな生産だとか商売だとかに基づいたルールをお作りになっていったわけで、そういうちょっと昔の時代にはこんなに美しいまち並みだったというようなことのケーススタディもやれるといいなと思いました。これから三鷹の全く新しい道路をつくるわけなんですけれども、昔も新しい道路をつくっていたわけで、そのときにどうやって先住の人たちはそこで話し合っ規則をつくっていたんだろうか、どんな知恵があったんだろうかというようなことを研究されている方にお話を伺ったり、実際の三鷹市

の沿道のまだ残っているようなところをスタディしたりというのも、今後の個別のいろいろな検討をするときに、地権者の方と話し合う1つの資料として出せるといいなど、感想ですけれども、思いました。

それでは、ほかに何かございませんか。中井先生もご意見、ご質問ありませんか。大丈夫ですか。

**【中井会長】** はい。特にこれ以上はございません。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。それでは、いま出た皆さまからのご意見で、ガイドラインに生かしたほうがいいなというご意見は、屋上の設備等における周囲からの見え方に対する配慮の書き方について、趣旨が伝わるように表現を工夫した方がよいということによろしいでしょうか。

あと、様々たくさんご意見をいただいたんですけれども、これらはガイドラインの運用をしていくときに反映していただくということによろしいでしょうか。

それでは、今ありましたように、ガイドラインに反映したほうがよい内容ということが、建築物・屋外広告物の意匠・色彩等のところで、資料1-1の3ページの右側の上の図のところですかね。屋上設備等における配慮の部分、少し表現を工夫する。こちらにおきましては、中井先生と事務局のほうで考えていただいて、事後、委員の皆さまに結果を連絡していただくということによろしいでしょうか。

そのほかについては、特になしということによろしいですか。

では、一部ガイドラインに反映し、その他はガイドラインを運用する際に生かしてもらうということで、異議なしということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。それでは、諮問第1号については、部分的に改訂し、そのほかは異議なしということで、答申をさせていただきたいと思います。

では、中井会長にご意見の反映のところを一任させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ここで市長に答申を行うために、一旦審議会を中断させていただきます。このまましばらくお待ちください。

( 休 憩 )

**【齋藤副会長】** お待たせしました。それでは、審議会を再開したいと思います。

中井会長に代わりまして、これより市長に答申をいたしたいと思います。



それでは、読み上げます。

4 三景審第3号。令和5年3月22日。三鷹市長 河村孝様。三鷹市景観審議会会長 中井検裕。代読させていただきます。

東八道路沿道における景観ガイドライン（案）について、答申します。

令和5年3月22日付け4三都第949号の諮問の件について、当審議会の意見は下記のとおりでございます。

審議結果。令和4年度諮問第1号 東八道路沿道における景観ガイドライン（案）については、諮問どおり異議ありません。ただし、一部改訂するところがございますがそれについては中井会長に一任させていただきたいと思っております。

それでは、よろしく願いいたします。

（答申文を市長に手渡し）

**【河村市長】** 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。

以上で本日の議題を終了いたします。最後に、そのほか何かございませんでしょうか。

中井先生、一言何かありましたら、よろしく願いいたします。

**【中井会長】** 本日はどうもありがとうございました。ちょっと私がそちらに出向けないために、齋藤先生には非常に頑張っていただいて答申を決めていただいたというふうに思っております。

三鷹市の今後の予定が、私も具体的にいつ頃どういうことが起きるかというのは今のところまだ存じ上げていないんですが、大きな問題としては、東八道路のインターチェンジなどがあると聞いておりますので、そういった課題を景観審議会としても重点的に取り上げながら、また、景観づくり計画の改定もあるように聞いておりますが、それでよろしいでしょうか。

ということですので、いろいろと審議するべき事項がありますけれども、引き続き、委員の皆さまにはご協力をどうぞよろしくお願いしたいというふうに思っております。

本日は本当にどうもありがとうございました。

**【齋藤副会長】** ありがとうございます。それでは、ほかにございませんか。

では、ないようでしたら、事務局からお願いいたします。

**【梶原都市計画担当課長】** 齋藤副会長、どうもありがとうございました。

今、景観づくり計画の改定については令和6年度を予定しておりまして、本ガイドライ

ンの内容を踏まえて、東八道路沿道を景観重点地区に指定していくことを考えております。その際は本審議会でもたご意見をいただいておりますので、運用面のお話ですとか、先ほどのデザインの統一感とか、そういったところも議論をさせていただいて、反映していければと考えておりますので、どうぞよろしく申し上げます。

それでは、委員の皆さん、どうもありがとうございました。

— 了 —