

令和5年度第1回三鷹市景観審議会

令和6年2月9日

**【百沢都市計画係長】** それでは、皆様おそろいとなりましたので、ただいまから令和5年度第1回三鷹市景観審議会を開催させていただきます。本日はお忙しい中ご出席いただきましてありがとうございます。

本日司会を務めます都市計画課の百沢です。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、席上配付資料のご確認をお願いします。委員の皆様の席上には、席次表と、参考資料1「日程第2に係る欠席委員からの意見」をお配りしております。

なお、審議会の資料は事前に委員の皆様にはお送りしておりますが、本日資料をお忘れになられた方は、予備をご用意しておりますのでお申し付けください。

これより審議会に入らせていただきますが、会議に先立ちまして、委員の出席状況についてご報告申し上げます。事前に饗庭委員、村上委員、野淵委員、二井専門委員より欠席との連絡をいただいております。

したがって、専門委員を除く7人の委員のうち4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します。

それでは、本審議会規則第4条の規定により、会長に議長をお願いいたします。中井会長、どうぞよろしくお願いいたします。

**【中井会長】** 皆様、こんにちは。それでは、令和5年度第1回の三鷹市景観審議会を開催いたします。

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2件ございまして、いずれも報告事項です。日程第1が「三鷹市景観づくり計画改定の基本的な考え方について」、日程第2は「三鷹駅前再開発に係る賃貸住宅街区の整備について」でございます。

日程第1については公開し、日程第2につきましては、事業内容や法人情報が分かる事項であるため、「三鷹市市民会議、審議会等の会議の公開に関する条例」第5条の規定により非公開にしたいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【中井会長】** ありがとうございます。それでは、異議がございませんので、本日の審議

会について、日程第1は公開、日程第2は非公開にしたいと思います。

続きまして、審議会の傍聴を希望されている方がいらっしゃいますので、傍聴者の入場を許可したいと思います。

( 休 憩 )

**【中井会長】** それでは、審議会を再開いたします。

議題に入る前に、一言だけご挨拶させていただきます。

本日は議題が2つございまして、それぞれ議論していただく予定ですが、日程第1は景観計画の改定、日程第2は駅前の再開発についての案件であり、いずれも三鷹市にとっては非常に重要なものです。熱心な議論を期待したいと思っております。

それでは、挨拶はここまでとさせていただきます、続きまして、久野副市長よりご挨拶をお願いいたします。

**【久野副市長】** 副市長の久野です。本日はお忙しい中ご出席いただきましてありがとうございます。

三鷹市は、今、新しい総合計画である第5次三鷹市基本計画の策定に取り組んでいるところです。その基本計画と整合を図りながら、三鷹らしい景観づくりを推進するために、景観づくり計画についても次年度改定を予定しているところでございます。

本日の1件目は、この景観づくり計画の改定の基本的な考え方についてご説明いたします。

そして2件目は、昨年度の審議会でもご報告しました三鷹駅前地区における「“子どもの森”基本プラン」を踏まえた賃貸住宅の整備についてのご説明でございます。この賃貸住宅は、この地区を段階的に整備することにした場合の最初の街区という位置づけになります。後から整備することになる再開発の街区と併せまして、一体的な景観を考えていく街区になると考えております。

どちらも非常に重要な案件でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

**【中井会長】** それでは、議題に入りたいと思います。日程第1「三鷹市景観づくり計画改定の基本的な考え方について」でございます。事務局より資料1に基づいてご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【梶原都市計画課長】** それでは、資料1をご覧ください。三鷹市景観づくり計画改定の基本的な考え方についてご説明いたします。

1、改定の背景と目的です。「三鷹市景観づくり計画2022」は、景観法や三鷹市景観

条例に基づき平成25年に策定し、この間、三鷹らしい景観づくりを進めてきました。令和6年度に上位計画である第5次基本計画が策定されるため、これと整合を図り、改定を行うものです。

これまでの10年間における届出件数は、参考資料1として添付させていただいておりますので、後ほどご確認ください。

2、計画策定後の主な変化等です。市の景観を構成する重要な要素である公共施設で、景観づくりの先導的役割を担うために定めた「三鷹市公共施設景観づくりの手引き」や、幹線道路としてのポテンシャルを生かした土地利用を誘導するための「東八道路沿道における景観ガイドライン」などを策定しました。

また、「北野の里（仮称）のまちづくり」や「“百年の森”のまちづくり」「三鷹駅前地区まちづくり基本構想」など、三鷹市の景観づくりにとっても影響の大きい事業の方針や基本構想の策定などが行われております。

めくっていただき裏面をご覧ください。3、改定の主なポイントです。

まず、(1)です。先ほどの各事業の進捗や「百年の森」のまちづくりなどの方針、ガイドライン等を踏まえて、「景観の特性と課題」及び「まち並み資源図」の更新を行います。

(3)及び(5)です。「東八道路沿道における景観ガイドライン」に基づき、屋外広告物景観ガイドラインの策定や、東八道路沿道における景観づくりの考え方について追記しています。また、図2で赤く囲っている東八道路沿道の一部については、緩和型の特別用途地区を検討しておりますので、その都市計画決定に合わせて、景観重点地区の指定を行うことを考えております。また、東八道路については、景観重要公共施設の指定も行う予定です。

なお、景観づくりの理念や景観づくりの方針・基準などは、現行計画を継承し、大きな変更は行わない予定としております。また、景観法に基づく届出の現在の対象規模については、参考資料2をお付けしておりますので、そちらをご確認いただければと思います。

最後に、4、今後の作業予定です。景観審議会、都市計画審議会において報告や議論等を行いまして、令和7年1月頃にパブリック・コメント等で広く市民意見を求めた後、令和6年度内に改定を行う予定です。

説明は以上です。

**【中井会長】** それでは、委員の皆様からご質問あるいはご意見を頂戴したいと思います。いかがでしょうか。

皆様が意見やコメントをお考えの間に、私からご質問いたします。今後の作業予定について

て、令和7年1月、つまり来年の1月頃にパブリック・コメント等で広く市民意見を求めた後、令和6年度内ということは、来年の3月までに確定したいということですか。そうすると、あと一年ほどしかありません。変更の程度は、基本的には時点修正なのか、策定から十数年経っているのか、ある程度本質的なところも変更されようとしているのか、どちらでしょう。もし后者であるとすれば、当然、景観審議会も開催しなければいけなくなりますが、その辺りの予定はどうなっているのでしょうか。

**【梶原都市計画課長】** まだ決めておりませんが、景観審議会については、2回ないしは3回開催をお願いしたいと考えております。その中で、先ほど少しご説明させていただきましたが、大きな部分での景観づくりの理念や景観づくりの方針、基準などを変更する予定はございません。

しかし、この間、10年少々取り組んできた中で、先ほどの東八道路沿道の件や「“百年の森”のまちづくり」といった新しい考え方も、今までの延長線上ではありますが打ち出しておりますので、それらを反映していくことが今回の改定の大きな部分であると考えております。大改定ではありませんが、少し考え方を付け加える方向で考えております。

**【中井会長】** 分かりました。ほかの委員の皆様、いかがですか。

**【堀川委員】** 2点ほど確認します。まず、改定の主なポイントの(1)にある景観の特性と課題について、今梶原課長が言われたとおりで、見込んでいなかった新しい需要が出てきています。それをどのように弾力的に取り込んでいくのか、何かお考えがあるのかというのが1点目です。

2点目は、まち並み資源の定義について、保全型なのか、守るべき資源のことを指しているのか、明確にさせていただきたいと思います。その2点でございます。

**【梶原都市計画課長】** まず、1点目の景観の特性と課題ですが、三鷹市は今までも、緑と水の公園都市を将来の都市像として取り組んでまいりました。それ以降、「“百年の森”のまちづくり」や、その考え方に基づいた東八道路景観ガイドライン等の策定に取り組んできて、基本的には、そういった新しい要素については、既に景観審議会や景観アドバイザーの方に意見を伺っていると考えています。

一方で、本日の議題でもある子どもの森の一部としてのUR賃貸住宅や、まだ景観審議会には報告させていただいていませんが国立天文台周辺での新たな事業があり、景観に大きく関わる部分が動いております。こういった個々の要素については、それぞれをまずご報告させていただいて、考え方を整理した上で景観計画に反映していきたいと考えております。

2点目のまち並み資源図については、基本的な活用方法として、民間の事業者が事業を計画するに当たり、周囲のまち並みや古い建物など、景観的に重要な要素を確認する際の参考にしていただいております。こちらについては時点修正を予定しております。

**【堀川委員】** 続けての質問ですが、実際にそのように民間の事業に対してある程度の方角性を示すとなると、前回の景観アドバイザー協議会でも議論させていただきましたとおり、三鷹市が自ら手掛ける公共施設については先鞭的にモデルとして見せていくことが極めて重要になるかと思えます。この点についての考え方はいかがでございますか。

**【梶原都市計画課長】** 三鷹市の公共施設には景観づくりの先導的な役割が求められると思えます。現在は、民間事業と同じように、計画・設計がある程度できた段階でアドバイザーの皆様にご意見をいただいておりますが、それではタイミングが遅く、いただいたアドバイスを反映できないこともございました。そういったことを踏まえて、三鷹市の公共施設に関しては、より早い計画段階でアドバイザー協議会や審議会の意見をいただき、それを十分に反映して、三鷹市の景観づくりの先導的な役割をより担っていく方向で、少し修正できればと考えております。

**【堀川委員】** 承知いたしました。ありがとうございます。

**【中井会長】** それを今後進めていこうということですか。

**【梶原都市計画課長】** はい。実は、景観アドバイザーの皆様とは一度意見交換をさせていただいているのですが、まだ事務局内で考えを整理できていないので、一定程度整理できたらまたご報告させていただければと思います。

**【中井会長】** 私からもよろしくお願ひしたいと思います。公共施設については私も他の自治体で経験があつて、一番大変なのは市役所の中の合意形成だと感じました。大きな公共事業については景観審議会やアドバイザー協議会などを開き、施設のデザインに関するチェックを行うということにまず皆様が納得していただく必要があり、私が経験したところだと、それだけで5年ほどかかりました。もしそういうことをお考えなのであれば、そのような体制をまず市役所の中でしっかりとつくっていただくことが大事だと思います。

もう1点伺いますが、市ではなく東京都の事業については、いかがされる予定ですか。

**【梶原都市計画課長】** 現在の「公共施設の景観づくりの手引き」では三鷹市のものしか対象としておりませんが、東京都の例えば道路事業などについても、今は任意で協議をお願いしております。こうしたものについても、できるだけアドバイザーなどにご意見をいただきながら、景観づくりにきちんと配慮していただける仕組みづくりを考えて、またご相談さ

せていただければと思います。

**【中井会長】** よろしく申し上げます。ほかの委員の皆様はいかがですか。

**【岡本委員】** 基本的な考え方は、本日伺って了解しました。原則については今の考え方を基本にして、アドバイザー会議で意見を述べさせていただいたような内容について、少しずつ修正がかかってくるのだらうと思っております。

今まさに中井先生がおっしゃったように、公共施設は、最初の考え方をきちんと整理して共有することが非常に重要だと思っておりますので、アドバイザー協議会でも意見を述べさせていただいていますけれども、ぜひ早い段階で見せていただき、協議に入らせていただければお願いしたいです。

**【中井会長】** ほかにいかがでしょう。

**【齋藤副会長】** 令和6年度に上位計画である第5次三鷹市基本計画が策定されることですが、この策定に当たって、私たちはいつ説明を受けたり具体的な資料を拝見したりできるのでしょうか。

**【梶原都市計画課長】** 第5次三鷹市基本計画については、現在策定中でございます。こちらは少し先行して令和6年6月に策定される予定です。実は、既に一定程度のものはお示しできるので、早い段階でお示しをさせていただいて、景観に関わるような部分をご確認いただけるようにしたいと思います。

**【齋藤副会長】** 分かりました。そうすると、公共施設の改修に、建物と公園、建物と道路、建物と制度の仕組み等、複合的に様々なことを配慮できるのではないかと思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

**【中井会長】** 私から1点よろしいでしょうか。改定の主なポイントの3番目に、屋外広告物景観ガイドラインの策定について追記と書いてありますが、具体的には何をするのでしょうか。三鷹の屋外広告物関係については詳しくありませんが、そもそも景観ガイドラインはもうあるのですか。

**【梶原都市計画課長】** 現在、屋外広告物についての制限を景観づくり計画やガイドライン等によりお示したものは、三鷹市にはございません。ただ、先般、東八道路沿道における景観ガイドラインを策定時に、屋外広告物についても景観への配慮を一定程度お願ひしますとうたっております。

策定の考え方については委員の皆様、アドバイザーの皆様にご意見いただきましたが、その時点で、屋外広告物についても今後取り組むべきだにご意見いただいております。現在は

東八道路沿道のみですが、それをもう少し掘り下げるのか、あるいは全体に広げていくのかという方針は今後の議論次第です。そういった視点で今回の計画改定の中でも取り組んでいきたいというところでございます。

**【中井会長】** 現状では、屋外広告物は基本的に実務も含めて東京都が行っているのですか。

**【梶原都市計画課長】** 屋外広告物条例に基づいた届出については、詳細は省きますが、広告物の規模によって東京都で受けるものと三鷹市で受けるものがございます。

**【中井会長】** 三鷹市で受けているものについては、東京都の条例を使う形でコントロールをされているということですか。

**【梶原都市計画課長】** はい。おっしゃるとおりでございます。

**【中井会長】** 自治体によってはそれを全面的に基礎自治体で引き取るところもあるけれども、そこまでは予定していませんか。

**【梶原都市計画課長】** おっしゃるとおり、屋外広告物全体について三鷹市で引き取ってコントロールしていくことを考えているわけではございません。新築や大規模改修など三鷹市景観条例に基づく届出対象となる行為の際に併せて設置される屋外広告物について、事業者とよく調整しながら、ガイドラインで示した考え方に基づいて屋外広告物を設置してほしいという旨を反映できればと考えています。

**【中井会長】** 分かりました。

**【齋藤副会長】** 補足ですが、会長がお休みのときに、1回か2回ほど東八道路の屋外広告物についての審議がありました。その際、東八道路の場合は沿道の開発が特に大規模に進む可能性があるため、駅前の市街地や商店街の屋外広告物とはまた少し異なる考え方で臨むべきではないかという話になりました。その経緯からこのように書かれているのだろうと思っております。

**【中井会長】** なるほど、分かりました。ほかには何かございますか。

それでは、本件はここまでとさせていただきます。次はいつこの件について議論する機会が取れるのでしょうか。

**【梶原都市計画課長】** 時期は未定でございますが、本日お示しした考え方やいただいたご意見を基に、この景観づくり計画にどのような形で落とし込んでいくかももう少し詳細に整理した上で、早ければ6月か7月あたりに報告させていただければと思います。

**【中井会長】** それでは、次にこれを議論するのは6月か7月ということで、ご承知おき

いただければと思います。ありがとうございました。

これで日程第1についての質疑を終了したいと思います。

— 了 —