

まち運営会議（第 97 回）議事録（概要）

令和元年 7 月 25 日 18:30～20:10 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

議題 報告事項

1. 自由が丘駅前西及び北地区の第 9 回街づくり検討会の内容について 目黒区地区整備課
2. 自由が丘駅前西及び北地区の「街並み再生方針（案）」の説明 ジェイ・スピリット
3. 自由が丘 1-29 地区 市街地開発事業 周辺住民説明会の内容について ジェイ・スピリット
4. その他

資料

1. 街づくり検討会ニュース 第 10 号
2. 「街並み再生方針（案）のご提案」ー建物更新を進める法制度の活用ー 2019.7 ジェイ・スピリット
3. 自由が丘 1-29 地区 まちづくりニュース 第 8 号

●代表 こんばんは。ご出席ありがとうございます。梅雨明けかと思いましたが小さい台風がくるようです。本日もみなさんから文殊の知恵をいただき活発な意見交換ができたと思っています。よろしく願いいたします。

●議長 第 97 回自由が丘のまち運営会議を開催いたします。議題にある自由が丘駅前西及び北地区も自由が丘 1-29 地区も大きな開発になりそうです。次第に沿って進めます。

1. 自由が丘駅前西及び北地区の第 9 回街づくり検討会の内容

●係長 課長が研修で出張中なので、私が「街づくり検討会ニュース 第 10 号」をもとに報告します。7/12 に開催した。出席者 16 名（権利者 13 名）、卯月教授にも参加いただいた。

ジェイ・スピリットから、これまでのまちづくりの検討の経緯も踏まえて、たたき台として「街並み再生方針（案）」の提案があり意見交換をした。これは「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく制度であり、自由が丘らしい街並みを誘導していくためのガイドラインとなるものである。地域貢献と規制緩和メニューの中から、地区計画として定める内容を選択し、話合いがまとまった街区から地区整備計画を定め、段階的に個性豊かで魅力のある街並みを実現していくことが可能となる。街並み再生方針と一般的な地区計画を比較してみると以下のようなになる。

	「街並み再生方針」（しゃれ街条例）	「一般的な地区計画」（建物形態制限等）
・特徴	街づくりを誘導する	建物の形態・用途の制限を定める
・機能更新	街並み再生方針に沿った建築の推進	制限に応じた建替が必須
・容積率	地区の実情に合わせた割増	基準容積率まで
・高さ	地区の実情に合わせた高さの限度の緩和	現都市計画のまま
・緩和条件	将来、街の変化にあわせて変更可能	地区計画の見直しが必要

今後は、提案者であるジェイ・スピリットの運営のもと、検討会において権利者のみなさんで「街並み再生方針（案）」を検討する。コーディネーターの卯月先生とジェイ・スピリットのコンサルタント（棚久米設計）が、模型を使って説明したり、ワークショップ等を行う予定である。

提案後の意見交換では、「建替えにあたって制限緩和が実現できたら街並みもよくなるし、歩行者も喜ぶという考えの方もいると思う」「権利者が参加しやすいよう、開催日時に配慮してほしい」などがあった。第 10 回、第 11 回検討会は 7/26 と 8/2 の 14 時～16 時で実施の予定である。

「街並み再生方針（案）」の内容については、ジェイ・スピリットの岡田代表から説明がある。

●議長 ありがとうございます。代表、お願いします。

2. 自由が丘駅前西及び北地区の「街並み再生方針（案）」の説明

●代表 都市再生推進法人のジェイ・スピリットがこの地区の人に提案した街並み再生方針（案）についてお配りした資料（パワーポイントで34ページ分）で説明する。この資料は検討会で使ったものと同じである。今日のご意見なども参考に、目黒区とも協議し修正を加えた「自由が丘駅前西及び北地区 街並み再生方針（案）」を添付して、9月上旬には東京都知事に街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定について依頼する。その後は、都の助言・指導により街並み再生方針の精度を上げていく。都がかなり協力的である印象を持っている。

（資料説明は手際よくわかりやすいものであった。以下にその内容の一部を抜粋する。図表は略。）

（1）街並み再生方針（案）の要旨

1. 整備の目標

■本地区の課題

- ・歩道が未整備であり歩行者と自動車の交錯
- ・土地の高度利用や機能更新が進まない
- ・商業集積地としての機能低下
- ・老朽建物が多く、無電柱化も進んでいない

■地区の目標

- ①安全かつ快適に回遊できるまちの実現
- ②活力があり、災害にも強いまちの実現
- ③統一感のある良好な街並みを有するまちの実現

2. 整備すべき公共施設・公益的施設に関する事項

沿道施設の機能更新と併せた道路ネットワーク整備

- (1) 道路ネットワークの整備
- (2) 交通補完施設の整備
- (3) 歩行者環境の整備

3. 土地の区画形質の変更（敷地統合）に関する基本的事項

- (1) 敷地統合、共同化の誘導
- (2) 敷地分割の抑制

区域の特性に応じた壁面の位置、高さなどの建築物整備の方針

- (1) 建築物等の配置及び形態
- (2) 建築物の用途

5. 緑化に関する基本的事項

自由が丘らしい緑ある良好な街並みを形成するための方針

6. 実現に向けて講ずべき措置

- (1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増
- (2) 計画提案に基づく地区整備計画の決定

（2）道路ネットワークの考え方（案）（道路の位置づけ）

地区間道路（歩車分離型）・・・カトレア通り、すずかけ通り、学園通り、女神通り

生活道路（歩車共存型）・・・メイプル通り、ヒロ通り

歩行者用道路（魅力ある小道）・・・その他の小道

（3）基壇部高さの考え方（基壇部高さ：建物低層階の地上からの高さ）

地区間道路に面する壁面 基壇部高さ 24m, 道路幅員（拡幅後）約15～20m

- ・再開発により後退する壁面を勘案して、現状のスケール感の維持と連続性から算出

生活道路に面する壁面 基壇部高さ 20m, 道路幅員（拡幅後）6m

- ・目黒区の高度地区の認定等に関する基準値に準拠

- 歩行者用道路/学園通りに面する壁面 基壇部高さ 16m, 道路幅員 (拡幅後) 4m /約 8.5m
- ・狭小な幅員に応じて圧迫感を低減する
 - ・学園通りに面して近隣商業地域に位置し、日影の影響により 16m 程度に制限されている

(4) 通り特性による壁面の位置について (案)

カトリア通りの東側建物の壁面：1階の一部分 (～3m) は道路境界線より 4m 後退 (敷地内歩行者空間でその内 2m は歩行者通路、奥はにぎわい環境空間)、その上の基壇部 (3～24m) は道路境界線より 75cm 後退、基壇部の上層階 (24m～) 壁面は道路境界線より 4m 後退。西側建物の壁面：地上から基壇部 (～24m) は道路境界線より 25cm 後退、基壇部の上層階 (24m～) は道路境界線より 2m 後退。道路幅員 15m (車道 6m、東側歩道 3m、西側歩道 6m)。

学園通りの東側建物の壁面：1階の一部分 (～2.7m) は道路境界線より 3.5m 後退 (敷地内歩行者空間、その内 1.5m は歩行者通路、他は滞留空間)、その上の基壇部 (2.7～16m) は道路境界線より 25cm 後退、基壇部の上層階 (16m～) は道路境界線より 4m 後退。道路幅員約 8.5m。通りの西側建物は対象外。

メープル通り・ヒロ通りの北側建物の壁面：地上から基壇部 (～20m) は道路中心線より 3.25m に後退、基壇部の上層階 (20m～) は道路中心線より 6.25m に後退。現状は車道約 6m。南側も同じ。

しらかば通りの北側建物の壁面：地上から基壇部 (～16m) は道路中心線より 2.25m に後退、基壇部の上層階は道路中心線より 4.25m に後退。現状は車道約 4m。南側も同じ。

(5) 建物更新に各街区の位置づけ (案) 現行の都市計画に基づき、街区区分し、各街区の位置づけを定める。

Aゾーン：駅前広場北側地区 (商業地域、建ぺい率 80/容積率 600、絶対高さ 40m)

Bゾーン：カトリア通り沿道の西側地区 (商業地域、80/ 600、40m)

Cゾーン：西部地区・Bゾーンの西側 (商業地域、80/400、30m)

Dゾーン：西部地区・学園通り沿道 (近隣商業地域、80/300、20m、日影規制あり)

(6) 各ゾーンの位置づけ (案) (整備の目標)

- Aゾーン ・市街地再開発事業を活用 ・敷地統合、共同化を誘導
 ・駅前のシンボルとなるにぎわいの拠点として高度利用・機能更新・防災性の向上を図る。
- Bゾーン ・都市計画道路 (補 127 号) 整備にあわせて共同化建替えを検討
 ・にぎわいとゆとりのある沿道空間を形成し、防災性の向上を図る。
- Cゾーン ・小路沿道は歩行者空間と緑化空間を確保 (電線類地中化、ポケットパーク整備等)
 ・歩行者交通の安全性を高める。
- Dゾーン ・学園通りの沿道は、歩行空間の拡充
 ・歩行者回遊ネットワークの強化を図る。

(7) 敷地統合 (共同化) の検討 (案)

- ・敷地統合により接道状況が良くなるため地区全体の基準容積率の充足が高まると期待できる。
 - ・敷地統合の範囲は、段階的な整備を可能とするために、中規模の街区統合を模索する。
 - ・敷地統合の範囲は、権利者状況や意向、建物老朽化状況、接道や日影条件等から判断する。
- (添付のイメージ図によると、この地区内は中規模街区化によって 12 街区に統合され、その各敷地面積は 1000～2000 m²が 10 か所、約 2500 m²が 1 か所、約 4000 m²が 1 か所になる。)

(8) 容積率割増について (案)

■地区間道路に接道の場合

敷地統合面積	容積率割増
1000 以上～3000 m ² 未満	+100%
3000 m ² 以上	+150%

■生活道路に接道の場合

敷地統合面積	容積率割増
1000 以上～3000 m ² 未満	+50%

$\boxed{\text{割増容積率} \textcircled{1} \leq 150\%} + \boxed{\text{基準容積率 (現在の都市計画制限で建てられる最大の基準容積率)}}$

- ・割増容積率①（必須項目）を使える条件
 - 1) 1000㎡以上の敷地がまとまり共同化建替えとすること。
 - 2) 都市計画道路又は学園通りに面した敷地の街区でまとまること。
 - 3) 歩行者空間及び街のにぎわいに寄与する一定以上の幅員の空間を整備すること。
 - 4) 街のにぎわいに寄与し魅力を創出するため、1階は店舗やサービス施設を整備すること。

$$\boxed{\text{割増容積率②} \leq 100\%} + \boxed{\text{割増容積率①}} + \boxed{\text{基準容積率}}$$

- ・割増容積率②（地域貢献に対する容積率緩和の対象）
 - 地域共同荷捌き・バス待合スペース等
 - 2階以上に計画する商業・生活支援施設、文化交流施設
 - 3階以上に計画する質の高い住宅・宿泊施設
 - 帰宅困難者一時受入れ所、災害情報発信拠点
 - ポケットパーク、壁面・屋上緑化、バルコニーの緑化
 - 歩行者空間と連動するにぎわい空地
 - 電線類の地中化
 - 環境負荷の低減に資する建築物
- ・壁面を後退した敷地内の歩行者空間の整備の例（割増容積率②の対象）
 - 歩行者通路のベビーカーや車いすがすれ違える幅員を確保
 - 沿道緑化により潤いのある街へ
- ・にぎわい環境空間（上記の歩行者空間の一部）の整備の例（割増容積率②の対象）
 - 施設内のにぎわいの溢れだし
 - 看板や緑化によるにぎわいの演出

(9) 建築物の高さの最高限度（案）（敷地規模とゾーンによる高さ制限の緩和）

*特に市街地環境の整備改善と良好な景観の形成に寄与している建築物についてはこの限りでない。

敷地規模	A・B	C1	C2
1,000㎡未満	40m	30m	30m
1000㎡以上	48m	36m	36m
3000㎡未満			
3000㎡以上	60m	45m	45m

*C2は学園通りに面して歩行者通路（幅員1.5m）及びにぎわい環境空間（幅員2.0m以上）を確保した場合に表のとおり緩和する。

(10) 更新後の街のイメージ（3種）

駅前改札口付近からカトリア通り：広場の先にBゾーンの基壇部のある高い建物と緑が見える。
 女神像付近からカトリア通り：通りには並木。西側には広い歩道、東側は建物1階が後退した歩行者空間。いずれもゆっくり回遊する歩行者とにぎわい空間で憩う人々が描かれている。
 メイプル通り：電線類地中化、壁面の位置後退と、自動車通行の抑制などにより乳幼児連れの家族等も安心して歩いて緑もあり、敷石にも配慮された通りになっている。

終わりに付け加えたいことは、ここに挙げた容積率の緩和などメリット感をもって、まちの機能が充実して無味乾燥の街並みでないまちを実現しようと、みなさんがまとまることが大事である。そのためにさらに検討していきたい。

- 議長 ありがとうございます。2人への質問や意見をお願いします。
- ここに書いてある地区の目標は何の面白みもない。細街路や個店の集積をどう捉えて自由が丘らしさを作っていくかの意識がまだ足りないと思う。もっとまちに回遊や滞留があり、緑や自然が増えるように戦略的にいければと思う。各論では、メイプル通りの車の通行抑制で人にやさしい道になるよう、まち全体の交通体系の中で考えたい。また、これだけの容積緩和をして、ニーズがはたしてあるかの検証が必要だ。オフィスなどがあるとよいとは思いますが、いくつもの大きな建物が建つと心配である。自由が丘のような狭い通りで、大丸有のように基壇部のあるビルを作るかストレートにするかは、それが歩行者にどう映るか、スカイラインはどうかなどいくつかの観点で議論があってもよいと思う。

●代表 ご指摘いただいたことがどの程度書き込めるか検討したい。新しい建物の寿命は50年あるいは100年あるが、その利用内容については20年、50年さらにもっと先を見通せない部分がある。しかし、それなりの空間を作っておくことは悪くないと思う。数日前の東京都市大の学生さんたちの発表でも暮らし方の流動化の話などがあつたが、面白かつた。近い将来には商業も住まいも生活のあり方も変化するのは事実で、その都度それに対応できたらと思う。

●議長 老舗をどう守るか、緑をどれだけ増やすかの議論はしている。容積率をアップしないと建替えができないのはある程度やむを得ない。基壇部（低層階）と上層階を分けて基壇部にできるだけ緑を植えて、駅前の広場やプラットホームから見える基壇部のファサードと緑の配置の取組は一つの景観づくりである。いまは上層階は基壇部より後退して住宅にする案になっている。

●3枚の通りと建物のイメージ（絵）があるが、それぞれの検討にあたって地上にいる人の目線で見える絵が必要である。1～2階の店舗のデザインも検討しておいたらよい。また、しゃれ街条例は地区計画よりも街区再編づくりや街並み形成がゆるやかに多様にできる仕組みではあるが、これを使って絶対うまくいくというものでもない。

●議長 西・北の検討会にはいろいろな絵が出ている。この場にも出して意見をもらうことも相談したい。

●駅から見た景観は大事である。改装にあたって書店だから2階の広場に面した部分は壁でよいという意見もあつたが、窓をつけて、書棚や人の動き、灯火が見えるようにした。親しみがでていと好評である。

●1つ目は、まちの発展と街並み形成指針との整合性が図れるようにしたい。2つ目は、容積率の緩和によって、それをどう利用するか。自由が丘として何を大事にしてそれを入れ込むか、外から見える景観、緑やクリエイターなどの活躍の場や住まいの提供なども検討したい。まちの表情づくりに3～5階で何をやっているかは重要な要素になる。

●議長 いまは容積率緩和と街並みに関係するファサードづくりは連動していない。地域貢献度に容積緩和とは違うボーナスもあつてよい。小さい店を守るという点では、1階の個店の間口は5mくらいにして奥行きはあるようにするとか、通りや広場に面した建物の柱をどうするかなども検討課題になるだろう。

●南口の地区計画では通りに面した建物の軒並みの高さを13mにしてその上をセットバックするようにしてある。カトリア通りやメイプル通りの基壇部の高さ24mや20mは、角を曲がると高さが揃わなくなる。下北沢のように16mにして上層階はそれほど後退してなくても、歩行者には圧迫感が感じられない。また、ここでは中規模街区を目指しているが、仮に1,000㎡未満の街区ができてそこは容積率の緩和が受けられない。この西・北地区の敷地統合を進めるなら500㎡以上でも何らかの特典が得られるようにしたらどうか。建替えて移転する店舗の受け入れも地域貢献になり得ると思う。5年先か6年先か計画が速く進むように区にインセンティブを用意してもらいたい。もう一つ、地区計画の承認には、何パーセントの地権者の合意形成が必要か。

●議長 おっしゃるとおりで、まだ検討すべきこと、区と協議することがあると思う。

●係長 街区ができてそこでの地区計画を決める段階で合意形成は必要になる。その時に一般的におおむね8割とか言われているが特に決まりはない。計画内容に致命的な問題がなければ、割合は問われない。

●中規模街区化の計画図が示されてあるが、実際にはいくつ位の街区ができると予想されるか。また、p12の基壇部高さ24mで、商業の想定階高設定5階は6階ぐらいになるのではないか。

●議長 予想される街区の数は現状ではわからない。通りごと、想定される街区ごとの小さい範囲の話し合いの場（分科会）が必要になるだろう。p12の階高の数値はコンサルの出したものでチェックしていない。次の議題に進みます。

3. 自由が丘 1-29 地区 市街地開発事業 周辺住民説明会の内容

●代表 資料のまちづくりニュース第8号を基に説明する。この地区はまちの重要な場所であるので、再開発準備組合がいまどのような動きをしているのかをお知らせするのがよいと考え、「自由が丘 1-29 地区 周辺住民説明会（その1）」を7/19の夕方に実施し、約130名の方の出席があった。今回は、こういう考え方で、こういう手法ですという説明である。地域貢献を考慮した再開発であり、西・北地区の一部分であるのでそこで検討されていることと矛盾しない取組をするという考え方を示した。建物の外周はセットバックする。具体的には、①都市計画道路補助46号線（すずかけ通り）の先行整備による歩行空間の拡幅、電柱撤去や街路樹の植栽他 ②カトレア通りなどの歩行者空間の整備・身近なみどりの誘導 ③電線類地中化をすずかけ通り、カトレア通り、メイプル通りで行う。④地域共同荷捌き施設・街の防災情報発信拠点を建物内に設ける。約5,000㎡の土地にある建物の共同化を市街地開発事業という手法で行うことを説明した。建物についてはまだ計画が固まっていないので、秋にもう一度説明会を行う。今回の説明会は、建物の高さが容積緩和で1.5倍の60mになるとして、半径60mの範囲の方々全て、約2,800名にポスティングなどで案内をした。130名の出席は関心の高さを示していると思う。（まちづくりニュース第8号には数値の入った各道路断面図や荷捌き施設などのイメージ写真と、質疑応答の一部が掲載されている。）

●議長 ありがとうございます。ご質問やご意見はありますか。

●先ほども出たが、容積緩和によって何を取り入れるか、後になって後悔しないように検討しておいたらよい。緑化にしてもいろんなアイデアがあるだろう。

●代表 何でも取り入れるのではなく、西・北の他の街区との兼ね合いを考え、分担するものもあると考えている。

●議長 建物の説明会はいつごろ行われるか。

●代表 秋にはできると考えている。

●この事業が早く達成されることを望む。まちに良い影響を与えたいと思う。周辺の街区の建替えて移転する店舗の受け入れもできればよい。

●議長 駅前西・北と自 1-29 の2つはまちにとってとても重要な場所なので、地権者を応援できるよう、これからもまち運営会議で建設的な議論をしたいと考えている。ご協力をお願いしたい。

4. その他

1) 東京都市大学の学生の自由が丘のまちづくりをテーマにした発表会が先日行われたが、その概要を10月のまち運営会議で紹介したい。

2) まち運営会議の委員の任期（2年）が9月末で切れますが、引き続いて務めていただきたい。

この件については9月のまち運営会議の案内にも書き加えるので、よろしく申し上げます。

ご都合の付かない方、新しい委員の推薦などは事務局にご連絡ください。

3) 東地区（美観街と旭会の一部）については、街づくり会社ジェイ・スピリットとして、情報を出してもらえよう働きかけていきたい。

●議長 本日の第97回まち運営会議を終わります。ありがとうございました。