

まち運営会議（第99回）議事録（概要）

令和元年 11月7日 18:30～20:15 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

議題 報告事項

1. 委嘱状の贈呈
2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会（10/30）の内容
3. 自由が丘駅前西及び北地区の「街並み再生方針（案）協議版」の説明
4. 自由が丘駅前西及び北地区の街づくり検討会（分科会 9/28、10/26）の内容
5. その他 旧白日荘に関する計画の途中経過

資料

1. 「自由が丘らしさ」から導くグランドデザインの全体構成案
2. 〈東京都との協議を踏まえた修正事項〉第13回「自由が丘駅前西及び北地区の街づくり検討会」資料
3. 「街並み再生方針（案）協議版 2019.10.21」－東京都と協議した時点のもの－
4. カトリア通りまちづくりニュース 第1号、第2号

●代表 こんにちは。ご出席ありがとうございます。北海道は雪で、例年より遅いそうです。自由が丘のまちづくりに関しては濃い議論がなされてきて進展も見られます。本日もよろしくお願いたします。

●議長 第99回自由が丘のまち運営会議を開催いたします。

1. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会の内容

●代表 「自由が丘らしさ」についてごちゃまぜに並んでいるという意見もあって、資料にあるように、このまちとひとが大切に育んできた思い・価値・空間を自由が丘イムズ・自由が丘ブランド・自由が丘スケールとして整理した。自由が丘イムズは、*商店街と近隣居住者の「支え合い」の心 *居住者同士で穏やかな日々を大事にする「安寧」の心 *多様な来訪者を受け入れる「包摂」の心 *課題に挑み乗り越えようとする「挑戦」の心 *新たなものを進んで取り入れる「進取」の心とした。また、自由が丘ブランドは、「自分らしさを実現」、「上質」と「心地よさ」にふれられる、自分が望む「ライフスタイル」が得られる、多様なプレイヤーが共存し自由が丘の価値を高め合う「協奏力」などとした。さらに自由が丘スケールは「ヒューマンスケール」の空間、「コンパクト」な都市構造、限られた空間を歩行者・自転車・自動車に分け合う「空間のシェア・共存」とした。

今回のグランドデザインが目指すことは、「自由が丘らしさを継承した、くらしとまちのバージョンアップ『自由が丘 ver 5.0』として、時代の要請や基盤更新の機会を捉えてさらに一段高める（バージョンアップする）ためにやるべきことを、皆で共有するためのものです」とした。Ver1.0は戦前に文化人や芸術家が集まり「自由ヶ丘文化村」と呼称していた活動に代表され、ver3.0は1988年にコミュニティマート構想を作成し事業として歩行者空間等を順次整備してきた活動、ver4.0は2003年にジェイ・スピリットを設立しTMO事業を展開してきた活動に代表される。

まちの将来像として、*メリハリのある重層的な機能集積と複合的な土地利用のまち *通過交通が入り込まない歩行者中心のまち *災害に対するレジリエンスが高く環境負荷が少ないまち *みどりが豊かで公共空間の質が高いまち *「余白」をのこしたまち（地域の人々が空間づくりに

介入できる空間的・時間的な余白をあえて残しておくことで、まちへの親しみを醸成するとともに、整備するインフラや建物がニーズと一致しないなどのリスクを回避)とした。自由が丘憲章を作ったときも、言葉や単語からインスピレーションが湧いて、いろいろなことを考えたことがある。

また、駅前の西・北地区全区域において容積率が割増された状態で、周辺の交通処理は大丈夫かシミュレーションしてもらった。基本的にはいまの道路で破綻しない。踏切がなくなればもっとよくなるという結果がでた。

●議長 ありがとうございます。質問などお願いします。

●自由が丘らしさを3つにまとめたのはわかりやすい。グランドデザインも取り上げる範囲を広げ過ぎないで、交通体系などにしぼるのがよい。鉄道の連立に結び付けてほしい。ものの考え方は大事だ。

●「支え合い」や「上質」などわかりやすい。災害に対するレジリエンスの部分は多くの人にもう少しわかりやすく表現できるとよい。

●代表 環境については初めから考えていたが、防災については後から入れたので、出遅れているかもしれない。

●議長 西・北地区全体が共同建替えしても交通上問題はないと説明があったが、前提として都市計画道路の拡幅を考慮しているのか。また、「通過交通が入り込まないまち」と書いてあるが、これとの整合性はどうなっているか。

●代表 自由通り、学園通りなどの交差点で車が渋滞し破綻するほどの車の交通量はないと聞いている。

●議長 微妙な発言で、そのまま信じてよいかわからない。

●事務 西・北地区だけでなく東地区の再開発による発生交通量も入れてシミュレーションした結果である。

●議長 カトリア通りの西側の街区への車の出入りをどう考えてシミュレーションしているか、歩行者中心のまちにするというコンセプトと前提が食い違っているかもしれないという不安がある。

●事務 シミュレーションの内容の正確なものがこの場に出せるかどうか検討したい。

●議長 今日の説明でみなさんが納得したとまらないようにしたい。

●まちの将来像について、ハードを作った後に、ソフト面でそれをどう維持するか、「支え合い」をどう活用し展開するかなども視野に入れて作成してもらいたい。

●代表 箱物を作るだけではないというご指摘だと思う。そうならないようにしたい。

●議長 自由が丘の自治のあり方についても、新たな形の提案があってもよいと思った。

●代表 これについては、まち運営会議で話し合うこともあると思う。

2. 自由が丘駅前西及び北地区の「街並み再生方針(案)協議版」の説明

●代表 10月に目黒区の協力も得て街並み再生方針案を都に提出した。都からは早速返答があり、それを受けて検討した内容を盛り込んだものが、今日の資料の厚い文書である。その中には、まち運営会議でいただいた意見も反映した。修正箇所は黄色で示した部分である。1)街並み形成指針による取組の評価 2)共同建替えで敷地統合を500㎡以上でもメリットが得られる 3)駐車場・共同荷捌きの出入口に関して新たな解決策の議論とその可能性 4)商店の事業継続への配慮 5)みどりを増やすが、特に緑視率の増加を図る 6)路地を地区整備の中に入れる 7)共同建替えの内容については個別の地区計画でやってよい などである。最終的には東京都と協議を重ねブラッシュアップする。

- 課長 自由が丘らしさをどうやって計画に盛り込むかがポイントであり、いまは区の都市計画決定に向けての前の段階ではあるが、このガイドラインを使い、個々の街区でどんなまちにしたいか考え、どうなるかシミュレーションしてもらった。その中で見えてきたのが駐車場問題である。現状は附置義務など法令がかかっているが、今後議論していくことになる。
- 昔から思っていたが、道路から地下の駐車場に入ることも考えられないか。
- 課長 駅前広場の地下に駐車場をつくるという地元の声があることは知っている。広場は交通の結節点として重要であり、127号線の整備にもなって駅前広場をどう整備するか、予算はどうするかという課題はある。
- 議長 自由が丘のまちで通過車両がバンバン走ることは誰も望んでいない。公共の駐車場を駅前広場の下につくるとか民間ビルの下につくった駐車場の一部を公共駐車場とすることも考えられる。しかし、広い道路に面していない街区では車の出入口をつくることは難しい。
- いま、まちの中小の駐車場がなくなってきている。それによって車の流れがどのように変化しているか気になる。
- 代表 この10年間ぐらいで駐車台数は約半分に減少している。したがって、自由が丘は車で行きにくいまちになっている。まちの駐車場に関する分析は行われていないと思う。不都合がないと言っていいか、そうでもないと思う。
- 車で来る人が減っているのではないかと思う。車を使うなら二子玉川まで行くという人はいる。
- 議長 グランドデザインで調査したりしないか。
- 代表 アンケート調査なども考えられる。
- 議長 かつて自由が丘の駅から少し離れた駐車場から歩いてくる人を調査したときに、まちの中を歩くのもよいと思っているので、お店のそばに駐車場がなくてもよい、5分以内ならどこでもよいという人もいた。駐車場に関して調査してみるのもよいと思う。
- まちにくるのに、少し離れたヤマダ電機の駐車場を利用している人もいる。
- 車でまちにくる人がこのあといつまでいるかという問題もある。車をシェアしたり自動運転の時代がくる。現状と将来のライフスタイルを考えると、まちの駐車場がいつまでどの程度いるか、将来のいつの時点を目標とするのか、現時点では難しい課題である。熊本や姫路では道路を歩行者空間に替える取組が進んでいる。

3. 自由が丘駅前西及び北地区の街づくり検討会(分科会 9/28、10/26)の内容

●議長 分科会として、カトリア通り西側沿道地区検討会がスタートした。運営主体はジェイ・スピリットで、進行役を私が依頼されたので、私から説明する。該当する地区のカトリア通りの拡幅は西側のみであるので、沿道の方々は敷地が削られて将来の事業継続に大きく影響する。この会は沿道の土地・建物所有者(権利者)の要望に応じて発足した。資料の「カトリア通りまちづくりニュース第1号」にあるように、権利者の自主的な勉強会である。

カトリア通りの拡幅15mを前提にしたものではなく、まず9mから検討をスタートしたいと希望があった。この場合に、どのような建物が建つかシミュレーションをした結果、いろいろな意見がでた。「単独建替えをしたいが、裏の土地の方と共同化を進めたらどうなるか次回までにシミュレーションしてほしい」という希望もでた。地権者の面積も違うので、それぞれのシミュレーションもお願いすることになった。

2回目の会は10/26に行われ、昨日ニュース第2号を会の参加者に送った。まだ読んでない方もおられるかもしれないが了承してほしい。裏側の地権者と共同建替えをするとどうなるか検討した。

建替えシミュレーションの前提条件は、①道路の裏側の土地を含め「しゃれ街」を活用した共同化 ②幅員 15m に拡幅 ③ある条件を満たすと容積率を 800%まで、建物高さは 48m まで緩和可能 ④附置義務駐車場は敷地内に設けない である。A 街区（自 1-29 の西側）は南北に細長くなり、その真ん中に東西方向のパッサージュ（路地）を設け、その西側（建物の裏側）に広場がある。意見としてニュースに載っているほかに、*パッサージュの脇には魅力的な店舗をつくりたい *上のオフィスはうまるか *幅員 15m で隔地駐車場が認められれば大きなチャンスではないか があったが、これについて賛成できないという方もおられた。B 街区は駅広に面して顔となる所である。卯月私案として、緑のジャングルのようなビル、駅のホームから緑のゾーンと 3 階建ての低層部のお店が見える図である。敷地周辺の道路の高さの違いは考慮していない。1 階部分のパッサージュや広場の魅力づくりを進めた案が必要になる。A、B 街区で高さがこれでふさわしいか、空き室が出たら逆効果にならないかという意見もあった。11/22 の分科会では、建替えのシミュレーションと、幅員 9m と 15m の車道幅や歩道配置などのデザインを検討する予定である。

●駅から見えるビルの景観は大事で、ここにある図は自由が丘にふさわしいと思う。交通問題は将来の社会の車の利用状況を予想できないので難しい。

●カトリア通りに関しては、災害時に広場に続く道がどうであったらよいかという議論がある。また、広域拠点としての自由が丘として立派な空間が必要だという意見もかなりある。行政も積極的にかかわって、早くに 9m 案か 15m 案かを絞ってもらいたい。70 年塩漬けになった都計道は行政の責任である。

●自由が丘に地下店舗はいらないのではないかと。隔地駐車場ができないのであれば地下駐車場をつくるのはいいと思う。地権者の考えもあり余計なことは言えないけれども。

●議長 B 街区で地下に文化的なフロアーを設けておくと、有事の際に一時滞在施設として使えるのではないかと意見があった。地下がよいかどうかわからないが。

●9m、15m の幅員で車道・歩道の幅員や使い方を検討しておくのはよいことだ。

●議長 全体会では 1 年以上かけて検討し、公共交通の他所への影響、整備期間、費用、マンパワーなどを考慮して 15m が妥当ではないかという意見が多かった。カトリア通りでは赤バスの出入りで最低限 6m の車道幅がいる。道路管理者からはさらに車道幅を確保するよう求められることもあり得ると話してある。道路の断面だけでなく、1 階や 2 階以上の店舗のしつらえ、路地との関係なども考慮して、平面的に考えてみることを提案している。15m だと道を渡るのが大変だという意見もあったが、6m の車道で車の走行速度が制限されるなら、それほどの影響にはならないだろうと話したこともある。こうした経緯も踏まえて 9m か 15m かを検討したい。

●これから 10 年ぐらいで建物が次々に建ち、その間に残る建物があるときに、全体の調和と自由が丘らしさを見た目でどう構成するかは極めて重要になる。せめて駅広に面している建物が、1 つは緑があり、1 つはガラス張りでよいかを含め、そのファサードや色についても議論しておかないといけないと思う。一人の優れたデザイナーがチェックするとよいが、そうでないなら残された課題になる。

●課長 区は景観条例で色などの制限をかけている。緑化についてもこの本文（街並み再生方針案）に、屋上・壁面緑化についてエッセンスは載せてある。事業者がこれらを踏まえて各計画に反映させること、街並み形成指針を踏まえて行うこともこの中に記されている。ニュース 1 号にあるが、「この会は権利者の勉強会である」というのが大事である。この会ではいろいろな意見が出てよいし、資料や図面を囲んで積極的に検討することが大事だと思う。ニュース 2 号の裏の図も決まったものではない。

●代表 都計道に関しては、まち運営会議のみなさんや後背地におられる人たちと一緒にやらないと前向きな解決ができないのではないかという意見があったので、ニュース 2 号の図を出したが、必ずしも裏側の方に声をかけていない。今後は議論に参加してもらうことになっている。したがって、この図に関しては取扱い注意である。みなさんお含みおきください。

4. その他 旧白日荘に関する計画の途中経過

●林さんがお休みなので、代わって報告する。9/30 に街並み形成委員会と近隣のみなさんとの意見交換をした。計画の概要は事業者の説明してもらった。敷地面積は約 3600 m²、45 戸の分譲マンション、建ぺい率は約 48%、地上 3 階地下 1 階なので空堀ができる。現状は古い日本家屋があり、上原敬二さんが設計されたという南側の庭は緑が多い。敷地の周りは防火や防風に役立つシイやカシが植えられ、玄関近くには大きなイチョウがある。近隣のみなさんは木々が茂った庭を明治神宮の杜を想像してとてもよい所だと思っている。そのときの主要な意見を紹介する。

・これだけの自然があるのに、それを意識して建物を計画していない。特にプラタナス（ｽﾌﾞｶ）、イチョウ、マツなどのシンボリックな木を残してほしいが、この計画では切られることになる。

（最終的には庭全体で 2~5 本が残ることを知って憤慨していた。）

- ・この庭には小鳥もくる。渡り鳥もくる。空気もきれい。夏は涼しいので、ぜひ残してほしい。
- ・落ちた銀杏の実の臭いやプラタナスの落ち葉は管理を適当にすれば、周りの人も許容できる。
- ・ジェイ・スピリットは住宅地の変容にもっと責任をもってもらいたい。

この後、街並み形成委員会は事業者に会の記録と委員会として「できるだけ自然が残るような対応ができないか、近隣住民の希望しているシンボリックな木々が残せないか、敷地の中を見せてほしい」などの内容の要望書を送付し、事業者の考えを聞いた。今日届いた業者からのメールの内容は次のとおりである。1)街並みや景観に関する内容は自由が丘地区街並み形成指針に基づき、今後貴会（注 ジェイ・スピリット、街並み形成委員会）と協議する。2)新築建物の建築計画については、貴会よりの意見を可能な限り計画に反映して対応する。中高層建築物等紛争予防調整条例に基づき、今後対象の近隣住民のみなさまに説明する。

これだけ大きな敷地では公開広場をつくることになっていて、敷地周辺の一部をセットバックして歩道を広げることをやめにして、その分を編入すると広場は約 110 m²になる。この広場をどのようにつくるかは近隣住民の意見も参考にすが、業者は街並み形成委員会と協議して、最終的には区とも協議して対応することになる。また、庭に石碑等がある。文化的価値があるとなれば残せるものは残す。自由が丘町会と区から広場の一部に小さな防災倉庫設置の要望が出ている。これについても場所や大きさについて検討することになっている。業者は、12 月に解体及び伐採工事に入る。それについての事前の近隣説明会を 11 月中に実施する予定である。新築の建物の計画については建築確認申請を出す前のしかるべきときに、近隣住民説明会をする。

●次回は 12 月 5 日（木）で、1 月は第 4 木曜の 26 日です。このときは、前半は会議をして、後半はまち運営会議 100 回記念を兼ねた新年会を計画しています。ぜひご出席ください。

●議長 これで第 99 回自由が丘のまち運営会議を終わります。ありがとうございました。