

まち運営会議(第114回)議事録(概要)

令和3年3月24日 18:30～20:00

自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

議題 報告事項

- 1.自由が丘街づくり連絡調整会の開催内容について
- 2.その他

目黒区地区整備課

資料

- 1.自由が丘街づくり連絡調整会 第2回 今後のまちづくりの進め方について(令和3年3月 目黒区)
- 2.自由が丘駅周辺地区 まちづくりニュース No.2 (発行日 2021年3月)

●代表 ジェイ・スピリットが策定したランドデザインを過日、世田谷区に提出した。駅のすぐ南側は世田谷区であり、策定の段階で玉川総合支所の街づくり課にはオブザーバーで参加してもらい、奥沢の3つの町会の人たちからも貴重な意見をいただいた。目黒区、世田谷区の各街づくりの計画策定の際に、参考に使用していただける可能性があると思っている。今日はコロナの制限が解除されて久しぶりの開催になるが、よろしくお願いいたします。

●議長 第114回の自由が丘のまち運営会議を開きます。地区整備課からの報告です。

●係長 自由が丘街づくり連絡調整会第2回を3月中旬に開催予定であったが、緊急事態宣言が発令されていたので書類会議になった。当日用の資料にそって説明します。

資料1 ページは、街づくり活動団体における事業の検討状況報告で、図と簡単な説明文で令和2年度には駅周辺の街づくり活動が活発化し、発展的に展開していることを示している。現在、2つの再開準備組合と1つの再開準備会ができています。昨年10月に目黒区は自由が丘1-29地区再開準備組合を対象に、市街地再開事業の都市計画 都市計画決定をした。また、区は12月にジェイ・スピリットのランドデザインを受け取った。これは地域の人たちの貴重な意見と認識している。区は来年度以降も、街づくり連絡調整会を発展させていきたいと思っている。資料2 ページの図(* まちづくりニュース No.2 と同じ)に示したように①ランドデザインの実行計画となる「未来ビジョン」を令和3～4年度にかけて検討する。その間に②「未来ビジョン」の策定・実施主体となる「エリアプラットフォーム」をジェイ・スピリットを中核として構築していく。なお、①、②にあたっては、国の官民連携まちなか再生推進事業による補助金の活用を予定している。

* (資料を一部抜粋した「まちづくりニュース No.2」をこの議事録(概要)に添付するが、スペースの関係で削られたと思われる「未来ビジョン」の策定に関しての内容説明文を資料から以下に転記する。)

ジェイ・スピリットを中核(ハブ)とした街づくり

- 責任ある体制を背景とした
 - ・まちづくり関連事業の進行管理
 - ・各プロジェクトへの助言およびプロジェクト間の計画調整
 - ・公共空間の利活用 等

行政計画への反映

- 都市計画マスタープラン
- 駅周辺地区整備構想・方針・計画
- 都市再生整備計画 等

具体的なアクションの実践

各種事業・ルール整備

《都市機能複合化を図る街区再編関連プロジェクト》

- 「街並み再生地区」等高度利用誘導制度の活用（再開発事業、共同化事業）
- 都市計画道路 補助 127 号線事業化に伴う周辺地区再編
- 地域ルールによる商業ゾーンの新たな景観づくり 等

《まちなか歩行空間化を図る交通関連プロジェクト》

- 自由が丘の駅周辺の鉄道立体の事業化（東横線・大井町線）
- 地域ルールによる駐車場の集約化や隔地化 等

PR 事業・社会実験等

- オープンスペースの積極的利活用
- イベント実施・オープンカフェ等によるにぎわい創出
- 広告・デジタルサイネージ等による情報発信 等

資料 3 ページには、参考として「官民連携まちなか再生推進事業」と「まちなかウォーカブル推進事業」の概要を示してある。資料 4 ページには、街づくり連絡調整会の今後の進め方について、開催スケジュールと補助金制度活用スケジュールを示してある。令和 3 年度には、8 月下旬、11 月下旬、2 月中旬に開催し、ランドデザインの内容共有・意見交換とまちづくりの情報交換、特に 2 月の会では事業の検討、状況報告なども予定している。令和 4 年度も継続開催して、令和 5 年度には街づくり連絡調整会がエリアプラットフォームへ発展継承し、それによる具体的な事業展開ができるようにしたい。

●議長 ご説明ありがとうございました。今日は議題がこれだけなので、多くの意見や質問を受けます。

●一般に計画は長期的に何を考え、中期で何をとらえていくか、短期では何が必要で長期につながるためにどう展開するかという考え方が重要だと思う。そのあたりが説明ではっきりわからなかった。カタカナ用語を使った説明も受け取り方がまちまちになると思う。自由が丘は 100 年の歴史があり、先人の夢や理想を実現しようとまちづくりを進めてきたが、この 20-30 年はそれを打ち砕く実態になっていると思う。自由が丘がどのまちとも同じようなものにならないように、住民なども含めさまざまな人の意見を参考にして、計画を進めてほしい。

●課長 グランドデザインは、まちの現状の不十分な部分、継承したい良い部分を検討し将来の社会の変化も考慮して、2050 年の自由が丘がこうなっていたら良いという概要を描いている。再開発事業や鉄道の立体化の必要性も取り上げられている。「未来ビジョン」の策定はランドデザインの中長期的なまちの姿を頭に置きながら、短期的には現在の自由が丘らしさを活かし、職住近接の時代の流れなども考慮して、実行可能なビジョンをつくりたい。カタカナ用語は国が使っているので、区もその概念を正しくとらえて使っているが、「未来ビジョン」は文字ばかりでなくイメージ図も工夫して、内容が誰にもわかりやすいものにしたい。

●議長 自由が丘のまちづくりはこれまでの蓄積もあり、全く新しいものをつくるのではない。「未来ビジョン」は国の補助金をもらって実行可能なものを検討しつくることをめざせばよいと思う。

●鉄道の立体化に関心をもっている。令和 3 年度から具体化に向けた検討開始予定と活字になってよかった。いま自由が丘は車と歩行者の道路の使い方の検討と、駐車場の地域ルールについて真剣に考えていくことが大事だ。

●課長 鉄道立体化は来年度から具体的にチャレンジしたい。スタートラインに立ったと思っている。駅周辺で再開発に向けた 2 つの準備組合と 1 つの準備会の 3 つが動いているのは、他地区にくらべて珍しい。これまでも世田谷区・東急電鉄と一緒に検討してきたが、まちづくりの動きが十分でなかった。今回の検討では駅周辺の交通基盤をどうするかも検討し、歩いて楽しく回遊できる、ウォーカブルなまちをめざす。車の自

動運転などモビリティが整理されて駅周辺に通過交通が入り込まないようにしたい。それと関連して駐車場が問題になる。いまは大きな建物をつくる時、セットで付置義務の駐車場をつくらなくてはならない。駐車場の出入口の設置で歩きにくくなるばかりでなく路面店ができにくくなる。これは避けたい。隔地駐車場の設置や建物内の付置義務駐車台数の緩和などできるかなど、しっかり取り組んで安全でにぎわいのある商業のまち自由が丘にしたい。

●4 ページのスケジュールで第3回～第5回にある意見交換の内容はどういうものを想定しているか。また、第5回に事業の検討とあるが、具体的には何が考えられるか。

●係長 意見交換については、ランドデザインの内容を勉強しながら、まちづくりをどう考えていくかがメインになる。事業の検討では、どういうことをしていくか決められればよい。

●議長 社会実験としてできる何かを令和3年度に決めて令和4年度に実施できるか。

●課長 令和4年度には、まだオープンスペースや道路の拡幅はできていないから、資料にあるような社会実験はできないだろう。今回の画期的な制度(官民連携まちなか再生推進事業)は、物理的環境を整えれば都市再生推進法人のジェイ・スピリットがエントリーして国から直接補助を得て、行政が間に入らなくても事業を展開できる。どんなことができるかという検討はできる。

●議長 「未来ビジョン」の策定は、街づくり連絡調整会が会議体として機能するとして、実施主体の「エリアプラットフォーム」はどう構成するか。

●課長 自由が丘ではこれまでもいろいろな団体がそれぞれのキャラクターをもってイベントなどをしてきた。それらがバラバラでなく同じ方向を向いて、ジェイ・スピリットが司令塔になり他の団体と連携して取組む体制、これが「エリアプラットフォーム」の構築である。街づくり連絡調整会が発展継承することを考えている。再開発で生まれた空間をジェイ・スピリットなどが利用させてもらって、つまり街づくり団体等との横のつながりを強めてベンチを置くとか、イベントやオープンカフェなどまちなかにぎわい創出が可能になると思う。

●鉄道立体化について、検討開始年度も文書に書かれたのはありがたい。私は連続立体化を周りのまちづくりとどのように関係づけるかが、再開発や駐車場あるいはプリンジ駐車場などとも関係あるので重要なことだと思っている。このまち運営会議で適切な時期に私の考えを発表したい。

●課長 今回の資料に記したことは区の決意表明である。まちづくりと連携した鉄道立体化を考えていきたい。現状ではどれか一つ欠けると、どれも進まない。例えば空間ができないとイベントはできない。ハード・ソフトの最適解をめざしたい。時間軸と合わせながら「未来ビジョン」をつくらないとパズルは組み上がらないが、地域の意見を聞きながらブラッシュアップしていきたい。

●先ほどの意見と関係するが、駅周辺の駐車台数の緩和など駐車場に関する課題はどこで議論するのか。また、いつごろまでにはっきりするのか。

●課長 都は社会の流れを見通して、条例の見直しを考えている。それとともに、都にも現地を見てもらい、区は自由が丘はこうあったらよいという考えを踏まえて、都と協議を進めている。1～2年先には、具体的に示せる可能性がある。

●自由が丘の駅前再開発に関しては、これまでの目黒区の構想等も調べ上げて参考にしてほしい。平成10年代の「駅前地区の中短期構想」では、補助127号線には触れているが、鉄道立体はなかった。「ヒューマンスケールの自由が丘」は一貫して記されている。検討課題の付置義務駐車台数の緩和は区の条例を変えなくてはできない。都や国の制限はあると思うが、目黒区で何ができるかを留意してもらわないと、自由が丘の地元だけではできないことは明らかだ。

●課長 区は自由が丘に関してはこれまでいろんな計画をつくってきた。それを見直して、今後求められるのはこれだというものを洗い出し、何が足りないかを整理したい。

●ジェイ・スピリットに聞きたい。資料に社会実験・PR事業とあるが、早急に手をつけたいものは何か。

●代表 いまの状況では難しいと思うが、共同荷捌きや限られた場所でのオープンカフェが考えられる。

今日のみなさんの議論を聞いていて感じたことを述べたい。自由が丘は小さい部分が突破口になり、面に

広がり、全体を俯瞰できるまちづくりが進んでいると思う。具体的には、自由が丘 1-29 地区の再開発は地権者たちが研究会を 10 年前からやっていて、いま準備組合に至っている。令和元年度からは駅前西及び北地区の街づくりは「しゃれまち」をかぶせて取組んできた。1-29 地区に関しては約 5000㎡あり、46 号線の一部拡幅と建物のセットバックで、駐車場に関しては対応できると思うが、127 号線の西側などの再開発を考えるときには、目黒区の条例を変えないと対応できないことがわかってきた。これからの 2 年間で議論したい。それとともに、鉄道立体化によってまちとしてはどういうことができるか、区や東急等と具体的に検討できればよい。さらに一部分拡幅される 46 号線をどのように使うかなどの課題も、街づくり連絡調整会の第 3 回～第 5 回の意見交換で取り上げたらよいと思う。

●この資料は、素人からするとすぐに中身がわかるものではない。もう少しわかりやすくできないかお願いしたい。駐車場問題は自由が丘では大事だ。これがある程度進展しないと、再開発ができなくなってしまう。先ほど都と区で話し合っているとあったが、まちの声も反映できるようにしてほしい。

●課長 資料の内容はカタカナ表記などの表現もわかりにくい。今後はわかりやすくなるように努めたい。駐車場に関しては、まちのみなさんの意見も聞いて対応していきたい。

●議長 資料作成に関しては、行政の限界もあるだろう。この場で議論しながら理解するというのも重要である。

●まちの主体性ということで、資料をまちでつくるといことがあってよいと思う。今日の議事録をみんなに配布して、どういうことが議論されているか、先人の考えがどう反映されているか知ってもらうことが必要だ。

●議長 まち運営会議は、議事録をつくって終わりではなく、それらをもとにもっと多くの人の意見を反映できるようにするというのも考えていきたい。

●代表 いまはホームページをご覧くださいという時代になっているので、ジェイ・スピリットも情報の出し方を検討したい。

●議長 ほかにありますか。なんでもよいです。

●地域に携わっている目黒区の方が 3 年ぐらいで代わっていくが、もう少し長く続けてもらいたい。

●課長 私は来年度も引き続き担当させていただきます。よろしく願いいたします。

●コロナの影響もあって、まちを散策する人が多いと感じている。あそこにはこんな珍しい木があったとか、あそこにはきれいな花が咲いていたとか耳にする。まちにみどりが多いことは大事だと思うが、新築家屋ではみどりの面積がとても小さいか、ほとんどない。最近知ったことだが、条件付きで建蔽率が 60 %の土地が 70 %に変わったという。これでは庭はなかなか造りにくい。まちの課題であると思う。

●課長 自由が丘に限らず、敷地の外側は閉じて、中に庭を設けている家も見かける。自由が丘の街並み形成指針にもランドデザインにも書いてあるが、みどりのある自由が丘をめざしたい。「未来ビジョン」の中にも取り入れたい。

●議長 自由が丘を魅力あるまちにすることが大事なので、国の制度などをしたたかに利用して、良い計画ができるようにしたい。これで、第 114 回のまち運営会議を終わります。ありがとうございました。■