

まち運営会議(第127回)議事録(概要)

令和4年6月23日 18:30～20:05

自由が丘会館3F

議長 卯月盛夫

議題 報告事項

1.自由が丘一丁目29番地 第一種市街地再開発事業検討状況報告

再開発組合事務局

2.その他

資料

- 1.自由が丘まち運営会議 資料 2022年6月23日 自由が丘一丁目29番地再開発組合
- 2.自由が丘駅周辺地区 まちづくりニュース No.06
- 3.自由が丘駅周辺地区『自由が丘未来ビジョン』策定に向けたアンケート調査

1.自由が丘一丁目29番地 第一種市街地再開発事業検討状況報告

●代表 事務局の報告の前に、再開発組合の理事長として一言申し上げます。自由が丘はこれまで細街路の賑わいで発展してきた。シャッター商店街になることもなかった。しかし古くなった建物が多くなり、防災上も対応が必要になってきた。駅の近くのお店の方が、そのビルの建替えをシミュレーションしたら、夜中の数時間しか工事ができない等、とても建替えができないと気づかれた。再開発の取組は一丁目29番地のみなさんが同じ問題を抱えていると認識したことが始まりであった。

安全・安心なまちで、より上の都市機能をもつまちに変わることが重要である。この事業は再開発という形をとっていて、行政から人・物・金において多大な応援をいただき、この地区のみなさんが共同で建替えたいということでのこの状態にきた。プロの力がなくてできないので、事業協力者として以前から自由が丘に縁のある鹿島建設さんとヒューリックさんをお願いした。

権利変換が進んでいるが、その内容はまだ公開できない部分もある。このまちの足りない機能の充足、地域間競争に負けないことも含めて、自由が丘の良さが新たに生まれることを目指している。ただ単に容積をもらって大きなものをつくるというのでは決していない。すばらしいものにつながるの間違いはないと思っている。

●議長 事務局よりお願いします。

●事務局 事務局長の秋山です。よろしく願いいたします。他に小森と緒方が参加します。まち運営会議のみなさんに、このような機会を設けていただきありがとうございます。計画がある程度煮詰まってきたので、できる範囲の情報を次の内容で提供させていただきます。

説明事項として、①事業概要 ②商業施設コンセプト ③建築計画(案) ④今後の条例等の説明会予定
今後の課題として、①地域荷捌き駐車場の管理運営について ②工事仮囲いのデザイン選定 ③他街区の再開発計画進捗状況との連携 についてです。

(※ 資料と資料にないプロジェクターの画像に基づいて丁寧な説明があったが、以下はその抜粋である。)

- ・ 地区の整備の方針 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 ④市街地環境の整備改善および良好な景観形成

- ・ 地域貢献 ①無電柱化(メイプル通り等も含む) ②歩行者空間・賑わい環境空間・街角広場の創出 ③街区外商業者の利用可能な荷捌き駐車場の併設(地下2階) ④南北方向の貫通通路の設置 他
- ・ 建物の概要 ①地下1階は車路を除いて店舗 ②1階は路面店 ③2～5階は商業施設 ④6階は事務スペース ⑤7階は住宅のエントランスと商業施設の機械スペース ⑥8～15階は住宅 ⑦高さ24mから上部(5階以上)の東西の各壁面は4mセットバックするので、4階屋上にテラスや緑化を検討している ⑧制振構造を採用 ⑨施設用防災備蓄倉庫及び商業施設用と住宅用の各自家発電設備を整備
- ・ 商業施設コンセプト ①自由が丘駅前のランドマークとしての店舗開発(街全体の回遊起点) ②権利者ファーストの事業(当地区における永年「自営店舗」の継続と賃貸事業を営む権利者等への最優先配慮)
- ・ 商業施設検討の進め方 ①商品企画・設計検討(商業施設店舗戦略、ターゲット分析、収益予測、プレテナントリーシング) ②解体・建設工事(テナントリーシング、管理運営計画等) ③開業
- ・ 自由が丘に関するマーケットまとめ: SWOT分析 ①強み(駅前立地である、商業地の後背に高所得世帯が暮らす閑静な住宅地、乗降客数は1日あたり約16万人、その他) → 肥沃なマーケットを取り込む商業計画 ②弱み(路面店集積であるため天候により集客が左右される、道路事情がネガティブなエリアであり高所得者の車移動は二子玉に流出する懸念、その他) → 本計画で弱みを払拭・まとめた商業集積を構築 ③機会(ファッションや雑貨の路面店が集まり街歩きを楽しむ人が集まるライフスタイル発信の街、“スイーツの街”として知られている、自由が丘という街としてブランド力がある、その他) → 高感度層に対して不足している店舗構成企画を訴求、食のポテンシャルの追求 ④脅威(吸引力のある大型商業施設の多いマーケット、3km以遠商圈からの吸引が困難、その他) → 店舗構成企画の棲み分けによりターゲットとなる商圈顧客を獲得
- ・ 商業施設の方向性 ①自由が丘ファースト(他周辺エリアとの連携を視野に、馴染みの街、心から好きな街、多様な人の集える・通えるコミュニティの場であるように、発展的に新たな自由が丘を創造) ②洗練された高感度(日常の中に必要なこだわりを施設全体に表現し、自然なおしゃれ・自然な上質を追求。滞留・食品・おしゃれ・飲食・その他)
- ・ 説明会 2026年春ごろの竣工までに、次の説明会を①～③は2022年の終わりごろから2023年春ごろまでに予定している。
 - ①東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の「説明会」
(看板設置、建築物の規模・構造・用途、周辺的生活環境に及ぼす影響及びその対策、その他)
 - ②目黒区建築物の解体工事等による紛争予防及び周辺の環境の保全に関する要綱の「説明会」
(工事内容、アスベストの事前調査結果、害虫駆除調査・処理方法を含む)
 - ③新築工事説明会
 - ④大店立地法による説明会(2025年度)

以上、資料に沿った前半の説明を終わります。

- 議長 ありがとうございます。質問や意見を受けます。
- 建物の防災への対応、耐震性はどうなっているか。
- 事務局 制振構造で耐震性にすぐれている。商業・住宅それぞれに自家発電設備も設置する。商業施設は法令によりスプリンクラーも設置する。防災備蓄倉庫もある。
- こういう場に出た意見は反映されるか。
- 事務局 ものにもよる。図面の変更は難しいが、ご提案に対応できるものは対応したい。
- 事務局とはどういうことをするのか。
- 事務局 再開発事業を進めていくための計画・設計その他事務処理を担当する。
- 参加組合員とは何か。

- 事務局 事業成立を担保する役割である。ディベロッパー機能を担う。
- SWOT 分析の弱みの中に、「駅ビルとしてのまとまった商業集積がない」、「日々の生活必需品がワンストップで揃う施設が駅前にない」などは、私は自由が丘の弱みではないと思っている。資料 4 ページの施設の理念の中に、温かさ・包容力のようなものがあるとよい。それがないと成功しないと思う。施設の景観については周辺との調和が必要だ。
- 事務局 弱みはダメだとは考えていない。良い方向にもっていく指標かなと思っている。人にやさしいまちは大変で、ランドデザインにもあるが、多様な方が利用でき、来街者も何度も訪れたいまちになるように目指している。景観については、まちの整合性がとれるよう、地域のみなさんと協力しながら、目黒区のご指導も得て再開発事業を進めていく。
- 周りの歩行空間が拡幅されるのはありがたいが、貫通通路は車椅子で通れるようになるのか。
- 事務局 車椅子が通れる広さをもっている。始発から終電まで開放する。
- 歩行空間の拡幅は期待している。植栽については樹種や配置について街並み形成委員会とも調整してほしい。既に説明があったかもしれないが、荷捌き車への対応はどうなっているか。自由が丘らしさでなく「自由が丘一丁目 29 番地らしさ」を考えているか。これまでのまちの歴史にも注意すると、考えが広がる気がする。
- 事務局 緑について歩道の部分は目黒区の考えもあるが、卯月先生も勉強会で検討している。地下 2 階に荷捌き車とその対応スペースを設ける。これは地域貢献となる。自 1-29 らしさは、細い街路に路面店があり、居心地のよい、洗練された高感度で、こだわりをもってそれを追求していくことだと思っている。
- 事務局 B 自 1-29 らしさについては、これまでの話合いの中で、こだわりをもって質の高い、洗練されたものを追求していくことと意見が一致している。
- 2 つ質問したい。1 つは、都や区の補助金は何に使われるか、もう少し明らかにしてほしい。もう 1 つは、まちの再開発では公共的空間が設けられる。そこにゆったりした空間がありベンチが置かれる。それとは逆に、ごちゃごちゃ感のあるものもある。自由が丘が景観大賞をもらったとき、「自由が丘デパートのような商業ビルもおもしろいね」という評価があった。1-29 が内向きのビルになるとおもしろくなくなると思う。周りの街区とどう結びつけるか、それぞれのテラスをつなげるなどの例もある。この辺りをどう考えているか。
- 事務局 B 補助金については都計道 46 号線側の整備で歩道部分を提供するので、その用地取得用がある。また市街地再開発事業なので、みなさんの生活を維持しながら建替えを進めていかなければならない。そのためのいろいろな補償に充てられる。
- 事務局 C 女神通りとカトレア通り側は歩行空間を広くとり路面店を設けて、賑わいも創出する。その良さを周りの街区に浸みだしていきたい。46 号側も広い空間をとっているので、全体につなげて人の流れをつくるような仕組みを考えていく。
- 議長 ビルの途中階に外から見えるようなテラスや緑を設けて、あそこに行ってみたいと思うような例もある。自 1-29 のビルはそんな魅力が生まれるようになっているのか。もう 1 つ、区の公共的施設、あるいは公益的な施設、たとえば 40 ～ 50 人は集まれるホールのようなものはできるのか。
- 事務局 区の施設は入らない。入ってくるテナントの状況によるが、良いものをつくることを考えている。
- 代表 振興組合は権利変換する話合いの過程で、現在よりも広いスペースになるホール機能を含めてもらうようお願いしてある。
- 議長 地上からの外観だけでなく、駅のプラットホームからの目線で緑のテラスが見えることも大事だ。駅前広場を囲むそれぞれのビルに緑のテラスがある、こんなことも追求してほしい。周辺の将来に影響するので。
- 事務局 B 広場からも駅のホームからの視線も重要だと考えている。ある程度固まったら、ご相談したい。
- 代表 再開発組合もビルの周辺からの外観や機能を立体的に考えていこうという議論はしてきた。それを設計に活かしたい。

- セツバックした 5 階から上も、うまく設計したら地上からのビルの威圧感を少なくし、上がってみようという気を起こさせると思う。
 - 事務局 B 5 階までは商業施設が入る。高さ 24m でセツバックして 4m はさがる。その空間をどう緑化するかどんなテラスにするか検討中である。
 - 議長 街並み形成委員会も関わるとよい。他に質問はありませんか。
 - 上下の階を結ぶ通路があって、それが細街路のようになると、楽しさが生まれ、人の流れが生まれませんか。
 - 事務局 エスカレーターで空間移動がスムーズにできるように考えている。貫通通路は両方の出入口で高低差があるので、フラットな部分とスロープが数か所ある。歩くのが楽しめるように設計している。
 - 4 つ質問したい。①荷捌き車は同時に何台利用できるか。その運用についてはどう考えているか。②すずかけ通り側に車の出入口があるが、その間口の広さや歩行者への影響についてはどう対応するか。③ビルに関して、省エネやカーボンゼロに向けてどう取り組んでいるか。④商業に関して、高所得者が自由が丘でもっと多く消費してくれればよいと聞いている。どういう種類のお店があったらよいかリサーチしていると思うが、その辺のことをちょっと聞かせてほしい。
 - 事務局 駐車場の荷捌きスペースは十分に確保してある。全体の運用・管理も含めて、区のご指導もいただきながら、運営・管理会社とも話し合っ調整し検討していきたい。駐車場の出入口は歩行空間もあるので、安全対策に十分配慮していく。警備員をつけることも検討する。真夜中も住民が利用するのでシャッターは設けない。省エネルギーは国や都の対策もあるので、それに準じて対応する。商業のテナントについては、どういう店舗が入るかは決めていない。
 - 議長 住宅にどういう人が入ってもらおうとよいか考えているか。住宅についてもう少し情報がほしい。
 - 事務局 ターゲットをしぼるのは難しいが、自由が丘のブランドを考えると、「自由が丘が好き」「自由が丘に住みたい」という人たちに魅力あるものにしたい。170 戸すべてが賃貸住宅で、その平均的な面積はまだ決まっていない。分譲ではなく、現在の権利者で賃貸運用していく。
 - 議長 目黒区では政策的にこの住宅に入ってもらおうのことを考えているか。
 - 課長 住宅マスタープランには、そういうことは入っていない。
 - 事務局 現在この地区にお住いの方がおられ、その方の入居を優先する。
 - 防災備蓄倉庫の設置が書いてあるが、これは商業用のみか。
 - 事務局 住宅用もある。
 - この辺りの地域避難所は自由ヶ丘学園と緑ヶ丘小学校であるが、コロナの影響もあり収容人数に制限がある。ここの住民が避難所に行かなくてもよいような対応をお願いしたい。
 - 自由が丘の再開発のフロントランナーとして、どのような困難があったか、それをどう乗り越えたかなど貴重な経験をされてきている。ぜひ記録を残し、可能な範囲で公開してもらえると嬉しい。もう 1 つ、自由が丘はイベントが多く、その都度テントの設営などで手間や経費がかかる。道路にネジ穴があると有効だと思う。カトレア通りを挟んで同じようにすれば、統一あるテントの設営ができると思われる。
 - 事務局 情報共有はとても大事で、フロントランナーとしての役割もあると思っている。私どもは単独で施設づくりをしているのではない。外から来た人が見て「すばらしい」施設づくりを考えていきたい。デザインを含め他の人たちとの情報共有をしたい。ネジ穴対応は、区の歩道には設置が難しい。将来的には 127 を挟んで歩行者空間を一体的に利用する考えもあるので、それに対応できる仕組みを考えていきたい。
- 最後に今後の課題として 3 つ挙げる。
- ①荷捌き駐車場の管理・運営 これは 1-29 だけでなく、他の地区も含めての検討が必要になる。
 - ②工事の仮囲いのデザイン まち運営会議のみなさんにもいろいろご指導をいただきたい。自由が丘らしい仮囲いを設置したい。

③他の街区との連携 情報共有をとりながら再開発事業を進めたい。

以上で説明を終わります。

●議長 ありがとうございます。節目節目でこの会に来ていただいて、情報共有したいと思います。

2. その他

●議長 目黒区からの情報提供です。

●係長 資料としてお配りした「まちづくりニュース 06」と「『自由が丘未来ビジョン』策定に向けたアンケート調査」について説明したい。このまち運営会議でも貴重なご意見をいただいているが、こうした会に出てこれない方々のご意見をいただこうと、アンケート調査を実施する。

- ・ 周知方法 自由が丘駅周辺地区(約76ha、自由が丘1-3丁目、緑が丘2丁目、中根1丁目23-25番)に、「まちづくりニュース 06」を全戸配布
- ・ 回答方法 WEB回答か回答用紙回答 自由が丘住区センターと区役所に、未来ビジョンのパンフと回答用紙と回収箱を設置する。
- ・ 回答対象者 自由が丘駅周辺地区の住民、通勤・通学・買物等で自由が丘駅周辺を訪れる皆様
- ・ 回答期間 令和4年6月14日(火)～7月5日(火)
- ・ アンケート内容 自由が丘駅周辺の街づくりにおいて積極的に取り組むべき課題について
(自動車通行、歩行者環境、防災、賑わい創出、マナーに関して11項目とその他で複数回答、自由記述有り)
多くみなさんに参加してもらって、「未来ビジョン」を策定したい。ご協力をお願いしたい。次回のまち運営会議でこのアンケートの結果が発表できればと思っている。また、この結果も反映して「未来ビジョン」の前半部を改訂したい。後半部は具体的な対応になるので、ジェイ・スピリットと進め方を相談しながら検討したいと思っている。

●議長 ありがとうございます。ほかにありますか。

●理事長 盆踊り、熊野神社の例大祭、女神まつりは、何らかの形で実施することを検討している。

●議長 これで第127回の自由が丘まち運営会議を終了します。ありがとうございました。

(* ジェイ・スピリットのホームページの「まち運営会議」から今回資料のまちづくりニュースとアンケート用紙は、第127回の議事録(概要)と一緒に閲覧可能です。再開発組合事務局の要望で、その資料はごく一部分のみを掲載します。)