

まち運営会議(第136回)議事録(概要)

令和5年5月24日 18:30～20:25

自由が丘エヌケービル3F

議長 卯月盛夫

議題

1. 報告: 駅前公衆喫煙所撤去工事について
目黒区環境保全課
2. 報告: 街並み形成委員会の2022年度活動報告
街並み形成委員会
3. 報告: 自由が丘のまちづくりの方向性
——自由が丘日仏協会主催・パネルトークの一端の紹介——
まち構造研究会
4. その他

資料

1. 自由が丘新聞(2023.5.20)

(2.と3.の各スライドのpdfファイルを議事録概要とともに、まち運営会議のホームページに掲載します。)

- こんばんは。岡田代表は欠席の通知がありました。今日もよろしくお祈いします。
- 議長 第136回の自由が丘のまち運営会議を始めます。次第にしたがって進めます。

1. 駅前公衆喫煙所撤去工事について

- 環境保全課長 4月の異動で新しく課長になりました松下です。駅前公衆喫煙所に関してはご迷惑をおかけして、お詫び申し上げます。撤去工事が昨年度は入札不調になり、今年度に入って落札されたので、7月上旬までの早い時期に工事を完了させたい。通行・騒音対策など十分に配慮して進めるので、ご協力をお願いします。
- 議長 着工時期や工事の時間帯はどうなるか。
- 課長 6月中旬から始める。前半の夜はパーティションの撤去と歩道の整備、後半の昼は植込みとガードパイプの付け替えをする。工事と歩行者・近隣対応の詳細は、まだ業者と調整していない。影響をできるだけ少なくするように対応したい。警察とも協議をする。
- 工事に関しては、地元では先ず振興組合と協議してほしい。①土日の昼間の人通りの多いときの対応 ②工事をしない日はいつか ③夜間の工事の時間帯 ④平日の通勤・通学時間帯における対応などがある。植栽はヤマボウシがあったと思うがどうか。
- 課長 植栽樹木はヤマボウシである。
- 早期に撤去されることはうれしい。特に歩行者や高齢者への配慮をお願いしたい。
- 撤去後の街路樹や植込みなど、環境整備への配慮もお願いしたい。
- 課長 検討させていただきます。
- 議長 ありがとうございます。

2. 街並み形成委員会の 2022 年度活動報告

●街並み形成委員会の林です。活動報告と課題についてお話したい。①扱った件数は約 30 で、2021 年度は 40 であった。その内容はほぼ同じである ②準防火対策による建ぺい率の 10 %緩和を使ったのが 4 件 ③200㎡以上の宅地の新築は 2 件で、これは区とみどりの条例により協議を行っている ④長屋・共同住宅は 7 件、2 世帯住宅で 1 つは賃貸にする例もある ⑤商業地区で 5 階建て 1 件、屋上に駐輪場を設ける ⑥店舗の改装は 4 件、広告・看板は 7 件、駅のホームからデジタルサイネージを設置する届けがあったが、協議して取りやめた ⑦自 1-29 の再開発事務局等と周辺の整備について意見交換会を 2 回行った。にぎわい空間の使い方、ビルの看板についてのルール化、工事中の仮囲いについての適切な対応、完成後の歩行者に配慮した駐車場・駐輪場の扱い方の検討である。⑧白日荘の跡地のチェックをして、業者は緑化に努めている、街角広場への石碑の設置したことを確認した。⑨街並み形成委員会の活動は注目されていて、葛飾区から視察があった。

今年度の取組として、①街並み景観に貢献した物件を表彰する ②中心部の再開発に対してバラバラに進めないで互いに連携していくガイドラインの作成をしたい。③駐車場の地域ルールが検討されているが、その運用について考えていく ④住宅地の宅地分割が進んでいる。前庭や道に沿ってのみどりの配置が現実的に難しいが、駐車場のシャッターへの配慮やシンボルツリーを植えるなどを要請している。道に沿った塀を高くしたり、バルコニーの柵を高くして閉鎖的にする傾向もある。宅地分割の規制が必要だとの議論もある ⑤店先空間の木質化の工夫があちこちに見られるようになった。さらに働きかけたい ⑥大規模なビルをつなげるデザインの考えをつくる必要がある ⑦日影規制があるので、いまは駅周辺にタワー状のビルが 3～4 できるとは考えられないが、接道部の緑化の連続性をつくることと文化的な施設の導入は必要と考えている ⑧広告物の中身の変更は難しいが、大きさやデザインを周りとそろえてくれた例もある。新しい建物への設置については、プランの段階から相談することを、まちとしてビルオーナーに周知していくことが必要だと思っている。

●議長 ありがとうございます。解決のむずかしい課題が出てきた。ご意見をいただきたい。

●白日荘の跡の敷地はどこが管理しているのか。

●林 マンションの管理組合がしている。

●この街角広場はみどりも少なくベンチもない。三菱地所レジデンスからは「まちからの要望があれば管理組合と話し合ってほしい」と言われた。まちがまとまって要望すれば可能になるかもしれない。敷地の南側にある広い植込みについては、在来種を使っている。その生態系調査報告書もできている。生態系の変化の調査も続けていくことになっている。

●議長 ベンチがないのか。

●林 議論はあった。座れる場所がないわけではないがベンチは置かないことになった。

●ベンチとか子どもも遊びにくるから水道や花壇があったらよいという話をしたが、管理上の問題で実現しなかった。敷地内や外周の植込みは専門業者が年 3 回ぐらいきて管理している。生態系の調査は 5 年間で 3 回してそれぞれ報告書にまとめると聞いている。その後は未定である。するとすれば三菱地所レジデンスでなく、管理組合がすることになる。

●議長 もう少し様子を見るということでしょうね。

●自由が丘に老夫婦が住んでいて比較的広くみどりの多い宅地がある。これが分割されなければいいと感じている。先ほどの屋上に駐輪場を設置するビルについて、その利用状況を知りたい。

●林 去年届けのあったものは、まだ建物が完成していない。数年前に 5 階建ての屋上に駐輪場を設置した例があるが、それは使われていない。区のルールでつくられているので、区が監督することもあると思うが、区の条例では台数だけで、従業員とお客の区別はない。

●議長 屋外広告物の8割は違法であるといわれている。設置後はだれも言わないのが現状だ。アメリカではウォッチドッグという団体があり監視して効果を上げている。先ほど宅地分割による課題が出たが、分割後の敷地はどの程度になるのか。

●自由が丘地区の住宅地では、第一種低層住居専用地域が多いが2種あり、1つは最低敷地面積が70㎡で建ぺい率が150%、もう1つは80㎡で100%である。準防火対応で10%、角地で10%緩和可能になる。駐車場をつくる家も多く、植栽の余地がほとんどなくなる。自由が丘の住宅地地区計画や建築協定をつくることはかなり難しいと思う。シンボルツリーや生け垣の推進など街並み形成委員会の活動を広く知ってもらって協力してもらえればよいのだが、これも課題がある。

目黒区に質問したい。再開発ビルの絶対高さを条例で変更することを区は検討しているのか。

●係長 条例で変える予定はない。自1-29は地区計画によって絶対高さ40mを60mに上げている。東地区や駅前地区が都市計画によって定まっている高さはあるが、それを超える手法としては地区計画や高度利用地区があるが、通常は日影の規制の適用は受ける。

●宅地分割の問題は難しい。地道に取り組むしかないと感じる。再開発ビルは日影の問題、地区計画や高度利用地区の手法などを柔軟に使って、まちとして良いものができればと思う。

●議長 私もまちの模型をつくって皆さんと議論してきたが、全体と個の問題は難しい。可能性の多い全体と急に具体化される個の現実がある。自由が丘の再開発でも建物だけでなく、周辺の歩行環境、みどりの環境をどうするか、屋上空間のつながりなども引き続き街並み形成委員会やまち運営会議で話していくことが必要だと思う。

●開発組合にしる準備組合にしる、地権者等の関係があるためと思うが情報を出しにくいようだ。

●議長 日本ではどこでもそうだが、この3か所の再開発は自由が丘の未来を決めることになるので、いまが頑張り処だろう。これからも検討しましょう。表彰はどんな状況にあるのか。

●林 これまでに面談し回答書を出してきたものを振り返り、街並み形成指針に沿って協力してくれた物件をノミネートしている。その中から選考会を設けて表彰するものを決めたい。できれば9月のまち運営会議の場で表彰したいと考えている。

●議長 軽井沢では一般の人や学生がまちを歩いて「これいいね」「かっこいいね」というものを選んでもらって、それらも参考にして表彰することを考えている。自由が丘でも似たようなことをすれば、ウォッチドッグの活動につながるかもしれない。

●林 今回は無理だが、次回には検討してみたい。

●議長 現場にプレートとかサインを見える所に付けることは意味がある。

●林 プレートについては実施する方向で検討している。

3. 自由が丘のまちづくりの方向性

●石川です。自由が丘日仏協会は創立して20数年活動しているが、自由が丘が南仏のエキサンプロバンスに似ているという指摘もあって、8回ほどまちづくりに関するパネルトークもしてきた。この4月には自由が丘日仏協会の副会長の瀬藤さんから、昨年出版された「グローバル都市革命」のうちコンパクトシティと田園都市の部分を中心に、東急の東浦さんもまちづくりに関する2冊の本を出されていて、それぞれにまちづくりの考えを話してもらい、その後に意見交換をした。今日はその紹介と私の自由が丘のまちづくりに関する考えをお話したい。(以下、わかりやすい、興味を引くスライドを使って説明があった。その最後のスライドでは、自由が丘の未来ビジョンの実現可能性について、未来の自由が丘のまちの模式立面図を示して下記のような提案があった。)

◎コンパクトタウンをつくる3要素がある。①再開発・共同化建物の共同駐車合理化 ②歩行空間確保(駐車場出入りの抑制、地下の駐車場をつなげる) ③高層ビルにおける低層部の商業・文化

・公共施設、高層部の住宅・業務施設の設置

◎田園環境をつくる4手法がある。①並木道・歩道緑化 ②再開発ビル低層部・屋上のみどりのある公園化 ③鉄道連続立体化後の緑道 ④緑道の延長・駅前広場のみどりのある再整備

こうした考えを基にして、自由が丘のまちの将来像の実現を図りたい。地区計画よりもっと大綱をかけた計画ができれば、いろいろなことが実現できると思う。

●議長 ありがとうございます。質問、意見をお願いします。

●目黒区は4月に「自由が丘駅周辺地区都市基盤整備構想」を発表した。まち運営会議でも説明していただきたいと思っている。その中では鉄道の立体化についても取り上げている。その実現に合わせて街区のつながりとか駅前広場の再整備、線路の上や下の利用なども考えられる。いま提案があったように、再開発ビルの中に文化的・公共的な施設が入って、楽しみの多様なまちになることも必要というのが私の感想である。

●係長 未来ビジョンにあることをよく表現していると思う。鉄道の立体化が進むとそれに合わせて駅前広場の整備、自動車の処理が進む。駅が新しくなれば周りの建物とのつながりも具体的に考えられるようになる。駐車場に関しても、歩行者天国のときに車の出入りをどうするかが問題になる。地下でつながって歩行者天国の域外から出入りできるようになる。このようなことが石川さんの最後の図を使った説明に凝縮されていると思った。目黒区は未来ビジョンをつくった後どう進めていくかをエリアプラットフォームを通して検討するが、地元や関係者の方々と同じ方向性を持っていると改めて思った。

●自由が丘に文化的施設がほしいが採算がとれないのではという心配の声も聞いている。夢を実現するために、地元の皆さんの声、まち運営会議の声などが必要だと感じている。

●議長 これまでにまちの将来像のいろんな絵が出されているが、いまはその実現の可能性があると思う。まち運営会議の場でも良いもの、実現したいものを確認しあっていくことが大事だ。文化的施設に関しても、いろいろな視点から検討したい。東急さんは自由が丘に文化的・芸術的施設をつくることをどう思うか。

●地元に縁のある企業としては、少し長いスパンで地元の皆さんと会社の担当の一個人でなく全体がまちの将来像をよく話し合っただけ対応していきたい。

4. その他

●理事長 お配りした自由が丘新聞にある2つのことを話したい。1つは5/27-28に行われる自由が丘マルシェで、これは振興組合主催でなく6つの商店街が5か所でそれぞれイベントを行う。このマルシェの中でも文化的イベントを行う。皆さんにお伝えしたいのは交通規制がかかることである。土日の12-21時で、範囲は歩行者天国と同じである。ご迷惑をかける方も多いと思われる。

2つ目は盆踊り大会で日程を変更して海の日を挟む7/15-17にした。8月初旬は暑さが厳し過ぎて前倒しにした。祝日を使うので交通規制もやりやすくなる。要望も多くあって、開始時刻を例年の18時より早くする予定である。とりあえず日程を変更したことをお知らせする。

●議長 交通規制の12-21時は警察がよく認めたと思うが、皆さん楽しみましょう。これで第136回のまち運営会議を終了します。ご協力ありがとうございました。次回は7/22の予定です。

*前回の議事録概要で抜け落ちた発言があったので追加します。カトレア通りが整備された後の街路樹に関して

●単一の樹種でなく、季節によって楽しめるように複数種の植栽を検討してほしい。

●資料にある候補としてのユリノキにもいくつか問題点があるので検討が必要である。■