

まち運営会議(第142回)議事録(概要)

令和6年1月25日 18:30～20:00

自由が丘エヌケービル3F 会議室

議長 卯月盛夫

議題 報告事項

1. 自由が丘駅周辺の公衆喫煙所の整備の進捗について 目黒区環境保全課
2. 自由が丘1-29地区再開発の仮囲いのデザインについて 自1-29地区市街地再開発組合事務局
3. 仮称 自由が丘東地区第一種再開発事業の計画案及び検討状況の説明
自由が丘東地区市街地再開発準備組合
(懇親会 20:05-20:35)

資料

1. 自由が丘駅周辺の公衆喫煙所の整備の進捗について (ホームページに議事録概要と併載します)
2. 「工事現場仮囲いのデザイン化」について
3. 「トットちゃん 壁越えたアート」朝日新聞記事(R6.1.12) (ホームページに議事録概要と併載します)
4. (仮称)自由が丘東地区第一種市街地再開発事業 主な取組内容 (地元説明会で配布したものと同一)

●代表 今年初めてのまち運営会議で、椅子を次々に足すほどに来ていただき、うれしく思います。自由が丘商店街振興組合では12月のカード事業等の取扱高が約9.3億円で過去最高になった。要因の一つとしてデュアオーネの開店もあり、自由が丘に活気が戻ってきている。単に店舗が増えたということより、まちのコンセプトに合ったお店にお客さんが来て、売上げが上昇していると理解したい。みなさんと情報交換して、我々もこうしたことに資するシステムやソフト作りに努めたい。ジェイ・スピリットも今年1年、積極的に活動していきますので、よろしくお願ひします。

●議長 第142回のまち運営会議を始めます。今日は3つの議題と終了後に懇親会があります。

1. 自由が丘駅周辺の公衆喫煙所の整備の進捗について

●区環境保全課長 資料に沿って説明。(以下にその補足・強調した点を記す。)

- 1) 検討組織の設置等: 12名からなる自由が丘喫煙所協議会を設置した。区はできるだけ地域の意向を反映して整備したい。
- 2) 工事日程等: 植栽への散水用のみの水道工事を。トレーラーは平日の夜間に搬入する。
- 3) 外溝工事: 振動・騒音の発生する工事もあるが、作業期間は砂利敷きで1日、フェンスと門扉設置で4日間である。

●議長 ありがとうございます。外装のデザインはどうなっているのか。

●課長 1/15の協議会では、まだ決まっていない。トレーラーの納車前にデザインを業者に渡さないといけない。間に合わなければ納車後になる。一つの案として、「トレーラーはパーティションを設置して直接見えないようにして、手前の広場の方のデザインに注力する」がある。

●しらかば通り会では、「広場の右側の建物の壁面に絵を描く。植栽を多く配置する」方向で話している。

●南口にある喫煙所では常時15～20人が利用している。このトレーラーの定員は6人だが、外にあふれることはないか。

●課長 当初はもう少し大きいトレーラーを考えていたが、ここは間口や道路が狭くて搬入条件が厳しくて、この大きさになった。まずは1台設置するが、外に人があふれる状況が発生して、地域からの要望等があれば、増設することも考えている。

●トレーラーに出入りするときに、煙は出ないか。

●課長 ドアはスライド式で、自動でゆっくり閉まる。強力な空気洗浄機を設置するが、煙がドアからかなり出る場合にはエアカーテンの設置も考える。

●屋外で喫わないような見守りも想定しているか。

●課長 喫煙所を利用する人はマナーを守ると考えているので、待っている間に喫煙することは考えていない。新橋や渋谷でも外で喫う人を見かけなかったが、吸い殻は落ちていた。防犯カメラを設置して状況を把握し対応したい。しらかば通りに面して看板を設置し、利用の注意を促す。オープンしてからしばらくの間は、監視をすることを考えている。

●広場にゴミを置いていく人も出ると思うが、どう対応するか。

●課長 トレーラーの中も広場も清掃する。

●議長 4月中に運用を始める。3月には工事等があり、周りの人に迷惑をかけることもあるかもということなので、進捗に合わせてこの会にご報告いただけたらと思います。ありがとうございました。

2. 自由が丘1-29地区再開発の仮囲いのデザインについて

●事務局 新築工事用仮囲いのデザインについて報告したい。みなさんのご理解を得て、解体工事と整地が終わり、いま敷地内では山留工事をしている。(以下に、配布資料に沿った説明の要点を記す。)

1) 目的 周囲の街並みとの調和、良好な景観形成に配慮して、街にふさわしいデザインを設置する。

2) 検討経緯 2023年2月に再開発組合理事会で「仮囲いデザイン化」の検討を開始した。5月に先行して「移転店舗マップ」を制作し、解体工事用仮囲いに貼付した。好評であった。その後、デザイナーから15名のアーティスト(絵画等の作成者)の紹介を受けて、理事会でキーワードを出し合い、基準をつくり、それに合ったアーティスト1名を選んだ。奥山帆夏(ほのか)さん、28歳である。やわらかい絵で、四季のストーリーを展開する。(仮囲いに貼付するデザインをスライドで紹介。仮囲いの広場に面した部分は一帯に大きい。女神通りとカトリア通りは、やや小さな異なるデザインになる。北の46側には貼付しない。)

3) 展示内容の方向性 ①商業広告でなく、デザイン・絵画である。②自由が丘の駅前にふさわしいデザインである。③街の活性化に寄与するデザインである。④当再開発事業の商業コンセプトである「Fine Quality Life(洗練された好感度施設の創造)」に繋がるデザインである。⑤当再開発事業の事業費にて制作できる範囲内である。

この場所を「自由が丘シティギャラリー」と名付けた。仮囲いデザインの貼付には、「東京都屋外広告物」の規定があり貼付範囲が制限されているが、目黒区のご協力でご協力の上記条例第30条(許可の特例)を受けことができ、設置範囲の制限が緩和された。今後展開される再開発事業でも参考にしてもらいたい。

●議長 ありがとうございました。これとは関係ないが、これまでトットちゃんの絵が貼られていて、朝日新聞に紹介されたので、記事のコピーを用意した。

●他のまちでは見たことのない斬新なデザインですばらしい。これが汚されたり傷つけられたりした場合にはどう対応するのか。

●事務局 消せるものは努めて消す。よほど傷ついたらシートを貼りかえる。

●工事終了まで、このデザインになるのか。

●事務局 工事は2026年の夏に終わる。まだ決まっていないが、この絵は長くて2年間、その後は新しいビルの内容等を広報することになると思う。

●議長 事前に相談を受けたときに、デザインを決める場合にいろいろな意見があるが、基準をつくり対応したらよいと述べた。今回の試みは今後の参考になると思う。ありがとうございました。

3. 自由が丘東地区第一種再開発事業の計画案及び検討状況

●東地区事務局 地元説明会で配布した資料と投影したスライドにて説明させていただく。

(以下に資料の概略を記す。資料内容は今後の関係機関協議等により変更になることがあると付記あり。)

1. 現況と課題 ・地区内建物の6割以上が旧耐震基準で、築25年を超えるものが約9割である。道路基盤が狭隘で、土地も細分化され、建物の更新や土地の合理的な活用の推進が望まれている。 ・未整備の都市計画道路をはじめ、地区内の街路を整備してウォカブルな空間形成の実現が求められている。東地区としては自由が丘未来ビジョンにあるように、車両侵入を抑制しながら好感度な歩行者環境を整える〈楽歩地区〉を目指したい。

2. 検討の主な経緯と予定 ・2003年度 街づくり活動開始(区支援) ・2007年度 自由が丘東地区再開発準備会設立 ・2019年度 自由が丘東地区市街地再開発準備組合設立 ・2020年度 基本計画案検討開始 ・2024年度 都市計画決定(目標)

3. 事業の目的 ・未整備の都市計画道路46号線の先行整備 ・土地の集約と健全な高度利用 ・区道の再編による駅前広場空間の確保 ・共同耐震不燃化による駅前防災機能の強化 ・都市機能の強化とウォカブルな空間形成

4. 整備方針 1)歩いて楽しい街路づくり 2)人の集う賑わいの拠点 3)駅や周辺とのネットワーク 4)様々な自由が丘らしさ(多様な人がそれぞれ楽しみを見出せる自由が丘の集約)

○方針を実現するための主な取組内容 ①歩者分離による安全な幹線道路の確保(46号線を先行的に整備 / 敷地内と合わせて約9mの歩行者空間を創出 / 無電柱化整備) ②歩行者ネットワークの強化(自由通りに面して、敷地内に約4mの歩行者空間を整備 / 自由が丘駅北口改札前の区道を歩行者専用化等として整備 / 駅から周辺地域までを〈楽歩〉環境として整備) ③-1 駅前オープンスペースの創出 ③-2 駅前オープンスペースの活用 ④駅前防災機能の強化と拡充(老朽建物を一体的に耐震・不燃化 / 防火水槽・備蓄倉庫の確保 / デジタルサイネージの活用 / 帰宅困難者の受入れ対策等の実施) ⑤みどりのネットワークの創出(九品仏川緑道等との連続性を図る / 建物屋上部等を含む立体的な〈緑装〉環境を実現) ⑥都市環境への配慮と駅前不足機能の確保(EV車充電設備 / 日射遮蔽等の環境負荷低減 / 屋内喫煙所 / 地域おもてなしトイレ)

5. 整備の概要 ○事業手法 第一種市街地再開発事業(都市開発法)

○主な都市計画等(予定) ・第一種市街地再開発事業 ・高度利用地区 ・地区計画 など

敷地面積	約 6,800㎡ (従前:約 7,400㎡)	公共施設面積	約 2,200㎡ (従前:約 1,600㎡)
建築面積	約 4,800㎡ (建蔽率:約 70%)	延床面積	約 62,000㎡ (容積率:約 650%)
主要用途	商業・業務、住宅、駐車場	建築物の高さ	約 95m (25階建て)

●議長 ありがとうございました。初めて聞く方も多いようなので、質問・意見をどうぞ。

●将来的に高いビルが3つできる。デザインの統一感も必要と思うがどうか。

●事務局 建物のデザインの統一感は大切だが、先行している1-29地区はすでに決まっている。まずは1-29街区と共通する46号線の整備内容の統一感を考えていきたい。

●議長 デザインの統一については、まちが仕組をつくらないと各再開発組合が単独で動くことになる。

●駐輪場、トイレ、喫煙所の配置をどのように決めるか。

●事務局 具体的な配置は計画案でも検討中であるが、施設にとって大切な機能であるので、まちの要望に全ては応えられない。適宜に進捗状況を報告し、協議の場、ご意見を伺う場を設けていきたい。

●住宅は分譲と聞いているが、どのような世帯が入ることを想定しているか。

- 事務局 単身者ばかりのマンションにはしない方向で考えている。子育て世代、ファミリー向けの 1LDK から 3LDK の計画をしている。今後市況の変化もあるので、柔軟に対応したい。
- 多くの植栽を計画しているが、樹種等はどのように決めるか。まちとも相談するのか。
- 事務局 樹種については具体的に決まっていない。管理のしやすさと枯れにくさには考慮したい。街路樹は 1-29 地区と連携するよう、まちのみなさんと話し合っていきたい。
- 日影と風の影響について聞きたい。
- 事務局 これらは机上の簡易的なシミュレーションを行っている。2/8 の説明会でご説明する予定である。
- いまの美観街は庶民的だと思うが、こうしたものは残るのか。
- 事務局 今回の再開発事業では、これまでの自由が丘の歴史とこれからの新しい魅力も考えていきたい。「飲み屋街の雰囲気はいいよね」という声はたくさんいただいている。いまのお店がどうなるか、これからの計画の中で、まずは権利者のみなさんと話し合って考えていきたい。
- 議長 地権者の考えはあるが、これだけ大きな再開発はまちにかなりの影響を与える。自由が丘には、まち運営会議のような場もあるので、個別・具体的に議論すると両方にとってメリットがあると思う。1-29 では、道路に面した老舗が入らないと、他と同じようなまちになってしまうという議論もしてきたので、飲み屋さんについても話し合ってみたい。
- 何で 25 階なのと聞きたい。高すぎて唐突とを感じる。みどりのネットワークづくりでは、自由が丘の鳥や昆虫の生態の現状を知って、何を植えるか検討してほしい。
- 事務局 自由が丘の街の課題である広場や歩道をしっかり創り出し、住民の皆様やお客さまが安全に楽しく歩いていただき、街を楽しんでいただくことを計画の根幹においており、地区面積の約 50 % は、広場、歩道などのオープンスペースとさせていただいた。その結果、権利者の皆さまの床や再開発事業を成立させるための床面積を確保していく上でこの高さの計画案となった。東地区のまちづくりの考え方にご理解をいただけるとありがたい。どんな影響が出るかは 2/8 の説明会でお話する予定だ。植栽については生態系への配慮が必要であると思う。自由が丘には街並み形成委員会もあり、そことも連携をとって最終的な決定に結びつけたい。
- 議長 いまの街並み形成指針は超高層の建物を想定していない。これから高い建物ができるので、対応できるようにしたい。1-29 地区の経験を踏まえて、低層部と高層部の在り方についても街並み形成委員会を窓口にして、組合と地元が話し合い、調整できるようにしたい。
- 最近、緑ヶ丘小の校庭にいて、95m のビルが建ったら日照はどうかと思った。
- 事務局 その点も検証している。次回の地元説明会でお話する。
- 街並み形成委員会としては、大きな再開発事業に関して景観の協議はこれまで同様に必要であるが、いくつかの段階で建築計画の情報を出してもらい協議するスケジュールの調整が課題だと思う。区の担当者にも入ってもらい、組合と我々と話し合える場づくりをしたい。東地区の再開発ではヒューマンスケールで歩行者のまちであるように対応してくれることを期待している。その中で賑わい創出には屋上広場もあるが、貫通道路の在り方が重要であると思う。24 時間まちに開放される公共的な場も重要であるので、早い段階から検討したい。
- 事務局 これから計画や設計の具体を詰めていく状況であり、協議の場づくりには協力したい。
- 議長 来年度に都市計画決定を予定しているので、これからも適当な時期にご報告ください。
- 1-29 事務局 46 号(すずかけ通り)をどう整備していけばよいか、関係する地域の方々とも検討を進めている。目黒区ともいろいろな情報を共有しながら動いている。私どもは路面店をどう活かしていくかで建築計画を立てている。建物の形状等は専門家同士でも東地区と連携しながら対応したい。街並み形成委員会には情報を出し、協議して反省点も指摘されながら、これからも連携をとっていきたいので、よろしく願います。
- 議長 どうもありがとうございました。今後も引き続きお願いします。この後、懇親会がありますので、まち運営会議は閉会とします。■