

まち運営会議（第156回）議事録（概要）

令和7年6月23日 18:30～20:30

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. 東地区の都市計画（案）について

目黒区地区整備課

2. 街並み形成委員会の2024年度活動報告

街並み形成委員会

3. 自由が丘駅周辺地区の自転車についてのまちの対応策について

まち構造研究会

4. その他 区内の建築物の絶対高さの改定について

目黒区地区整備課

資料

1. 自由が丘東地区都市計画（案）に関する縦覧・意見募集について

別紙1 都市計画（原案）の説明会等の実施結果について

別紙2 自由が丘東地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画（案） 概要

別紙3 東京都市計画地区計画の決定（目黒区決定）都市計画（案）

別紙4 東京都市計画高度利用地区の変更（目黒区決定）都市計画（案）

別紙5 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（目黒区決定）都市計画（案）

別紙6 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（目黒区決定）都市計画（案）

参考資料1 自由が丘駅周辺地区の街づくり（各地区の取組）

参考資料2 自由が丘東地区第一種市街地再開発事業 街づくり提案書（概要版）

2. 自由が丘スタイルの自転車との付き合い方提言（案） まち構造研究会

3. 都市計画（高度地区・地区計画）の変更（原案の案）説明会 建物の高さ制限を10%緩和？

*上記資料のうち、1. に関してはその一部、2. 3. 及び街並み形成委員会活動報告のスライド資料をジェイ・スピリットのHPにこの議事録（概要）と併載します。

●代表 自1-29は6階まで鉄骨が上がってきました。この後はセットバックして高くなります。今日は東地区の再開発の都市計画（案）に関する説明があります。東地区では1-29に比べて公共空間が増えますので、その利活用も検討課題になるでしょう。ジェイ・スピリットは皆さんの文殊の知恵をいただきながら街づくりに取り組みたいと思います。

●議長 第156回の自由が丘まち運営会議を始めます。次第に沿って進めます。

1. 東地区の都市計画（案）について

●地区整備課係長 これまでの主な経緯は、準備組合が地域の意向の把握のために、本地区周辺の地権者を対象とした住民説明会を令和5年12月と令和6年2月に実施し、4月に「街づくり提案書」を区に提出した。区はこれを受けて、令和6年7月に市街地再開発事業に関する「都市計画（原案の案）」を、令和7年3月に「都市計画（原案）」を取りまとめ、公告・縦覧を行うとともに説明会を開催して意見募集を行った。その結果を踏まえて今回「都市計画（案）」を取りまとめた。これは原案と変更はない。今日は別紙1の原案の説明会の結果と、別紙2の都市計画（案）概要と今後のスケジュールについて説明する。他の資料は後で見たい。

＊以下、参考資料２：街づくり提案書（概要版）の説明、別紙１：実施結果に掲載された意見の一部（市街地再開発事業を進めてほしい、自由が丘らしさの創出の期待と「らしさ」からの懸け離れや高層建物になることの諸懸念等）と区の各回答の紹介、別紙２の詳細な説明があった。

●課長 補足です。建物はこの地区の権利者がデベロッパーの協力を得て建てる。しかし、再開発組合の街づくり提案の実現のためには現行のルールを変える必要がある。その新しいルールがこの都市計画である。

●議長 ありがとうございます。この都市計画（案）の提示後の意見募集もあるが、地元の開かれた「まち運営会議」でも意見交換して、それらを踏まえて区は都市計画審議会に諮りこの都市計画が成立する運びとなるので、皆さんのご意見をお願いします。

●公共貢献ということで行政が望んだことは何か。

●課長 公共の広場と道路側を後退して歩行空間をつくるということである。公共のトイレや喫煙所の整備は建物の中になるので、行政は細かくタッチしていない。

●なぜ緑化率やみどりの維持管理の運用ルールが都市計画にないのか。

●課長 緑化については区の条例がある。地区計画で緑化率を強化することはできる。緑や公共空間の運用に関して違反事例もあるので、こうした意見があったことを再開発組合に伝える。

●議長 緑化率に関して地区計画等にどのように書き込んだらよいのか聞きたい。

●緑化率の維持について、事業者に対して区に強制力があることを明記することも考えられる。

●議長 条例以上の緑化率を記すことも可能か。

●この提案書を見る限り、条例の緑化率を超えているようなので可能だと思う。

●議長 建設的な意見なので、区も検討してもらいたい。

●建築物の用途の制限に書いてないが、パチンコとかガールズバーとかが入る可能性はあるか。

●係長 地区内に既存のパチンコ店があるので制限していない。風俗営業等に関しては規制があるが、ガールズバーについては現行法では飲食店の扱いとなる。

●課長 再開発した後は「出ていきなさい」でなく、「入れます」という状態にしておく。法的に制限することではない。実際に入るかどうかは別の話になる。

●議長 1-29地区ではどうだったか。

●代表 1-29地区は再開発前に風俗営業的な店はなかったので、入ることを想定していなかった。新しい建物に入る店も住居も賃貸なので管理組合が契約時に対応するが、風俗営業等の店は仮に申し込みがあっても規制されると思う。東地区は現状から見て自由度があってもよいと思う。南口商店会の場合には30年も前のことだが、風俗営業等の店は地階と1階2階の目立つ場所ではできないと地区計画で決めた。自由が丘は地区それぞれで対応を考えたらよいと思う。

●東地区の再開発後の建物にパチンコやゲームの店が入ることは考えられるが、その店舗面積の上限を定めるということはしないのか。流行ればいくつもの店が出ることも考えられる。

●係長 地区計画には定めてない。いまいる権利者を除外することは考えていない。どのような店を入れるか、商業をどうするかは再開発組合や管理組合が決めることになるので、その判断に委ねることになる。ガールズバーで思い出したが、区内でも地域の要望を受けて危機管理課の警察からの職員がパトロールしているが、呼び込みの実態がつかめないと取締まりができない。したがって規制する条例もつくりにくい。ガールズバーは規制が難しい業種である。

●緑化について、どんな常緑樹にするとか花木にするとかは、どのように決まるのか。

●係長 1-29地区の街路樹の選定などは卯月先生や林先生にも相談して検討されている。それを踏まえて、東地区もある段階で街路樹やその他のみどりについて街並み形成委員会に相談して決めるようにしたらよいと話してある。勝手にすることはない。

●議長 都市計画の内容の話とそのルール内で対応することになる話が混在しているが、「それは都市計画になじまない」と切り捨てるのではなく、記録に残して街づくりに活かしたい。

- 別紙2の地区整備計画の中で、地区施設のうちその他の公共空地に分類される貫通通路がある。1-29の建物にもあるが、この維持管理をどうするかなど性格、法的意味について説明してほしい。
- 係長 3ページの図にもあるが、いまは南北の道路があるが再開発で廃止になる。貫通通路は歩行者の通行を担保する役割をする。その管理や一部を屋内にするかどうかはこれからの検討になる。1-29と同じで都市計画で規定はしていない。区が確認しながらつくることになる。
- 議長 区道の代わりになるとすれば、もう少し細かなことを決めて置かなくてよい。
- 係長 1ページの表にあるように、幅員が2～4mとしている。管理の点で、建物の中は始発から終電までの利用とかも考えられるが、今後の協議の内容である。
- 議長 2mということもあるのか。
- 係長 可能性としてはある。
- 議長 東地区の魅力は路地に沿って小さな飲食店などがあることなので検討してもらいたい。まち運営会議の意見として区にお願いしておきたい。
- 単なる通路でなく、賑わいのある空間が生まれるとよいと思う。
- 別の質問です。参考資料の2で、図によって広場2号に緑色と茶色があるがなぜか。
- 課長 茶色で示した所は低層部の屋上庭園である。緑色で示した広場2号とは違う。
- 東地区の住宅は250戸で分譲と聞いているが、全部が売れて住んでくれるか。白日荘の後の高級マンションもすぐに全部売れたが、現在は住んでいない部屋もある。これは事業者の問題であるが、区はどのように考えているか。
- 課長 組合とも話し合っているが、ある不動産会社は5年間は転売を認めないとしている。これも始まったばかりで実効性はわからない。組合はどういうことができるか考えている。
- 議長 投資目的の人に住んでももらいたいとは思わないが、区はこうした再開発ビルの住宅にどのような人が住んでももらいたいのか、住宅政策をもっているのか。
- 課長 午前中の会議でも同様な課題があることが話し合われたが結論は出ていない。自由が丘でも再開発ビルの住人が増えれば街の活性につながると考えている。
- 議長 住宅問題も再開発に伴うまちの今後の課題としましょう。
- 大岡山の賃貸の新しいマンションに引っ越したが、同じような条件でも目黒区は大田区に比べて4～5万円/月高い。自由が丘の再開発ビルの住宅が全部住人で満たされるか心配になる。
- 議長 住宅問題は別の機会に回しましょう。
- まちの中に居住者が増えることは、まちにとっても商業にも重要であると思っている。この問題は区と一緒に前向きに取り組みたい。
- 議長 まち運営会議で適当な時期に住宅問題を取り上げてください。これで東地区の都市計画（案）については終わります。

2. 街並み形成委員会の2024年度活動報告

- 街並み形成委員会・林 2024年度の街並み形成委員会への届出と協議の状況、届出にみられたまちの動き、街並み形成指針運用の課題点について簡単に報告する。届出・協議は、一戸建て住宅10件、長屋建て住宅2、共同住宅4、商業・業務ビル2、その他の建築1（自由ヶ丘学園高校新校舎渡り廊下）、広告物の改装・新設など2（低層住専地域の屋外駐車場看板調整）で、各件数は2022年度から概ね同じである。

届出にみられたまちの動き：・戸建ては敷地規模、間口が小さいものが多い。4.6～6.8mでガレージをつくると玄関へのアクセスや緑の面積が狭小になる。・賃貸の共同、集合住宅の計画で中止となったものも多い（6件のうち3件が中止、見直し）。賃貸物件の市場がやや落ち込んでいるのかもしれない。・住宅地内屋外駐車場、近隣からここに駐車場は不適ではと調整の要請があり、結局、看板の色と位置を調整した（19台規模のもの。20台になると緑化義務等あり）。

協議・調整を何度か行なったもの：・7階建て南口商業ビル駐車場地域ルール適用で6台が2台になるなど・自由ヶ丘学園高校の区道上の渡り廊下の設置で、地元の一部に景観から反対の声があった。デザインと道路脇の緑化推進等の条件をつけて建設を了解した。・サンセットエリア内にフィットネス＋駐車施設をつくる事案の検討は、新しい権利者が関西の人で話し合いに消極的で調整中で、その要因の一つに地域のルールでは駐車場をつくれなくなっているが、神社前の道路については規定がないことによる。公共貢献を条件に出したがお金を出したくないとのことで進展していない。・学園通りと目黒通りの角地にできる大きなマンションの学園通り沿いの歩行環境改善を検討したが良い回答は得られなかった。・東地区再開発に関しては1-29地区につながるすずかけ通りの設えについて意見交換して概ね方針の一致をみた。

街並み形成指針運用の課題点：・ハウスメーカー住宅では、下請けの設計者から建築確認、地区計画の手続き段階に至ってからの届出となっているものが多いので、指針の内容達成に欠ける場合がある。早めに相談に来てもらえる取組が求められている。・エリアのまちづくり協定との連携運用について、確実にする調整のために、協議連絡体制、看板などの地区ルールの運用、まちづくり協定の見直しが必要となる。・自由が丘未来ビジョンに示したウォークアブルなまちへの貢献、座る場所、木質化などの働きかけの追加等、街並み形成指針に明記してないものがあるので改定を考えたい。報告は以上です。

●議長 ありがとうございます。まちの現状を知る良い報告でした。

●補足です。住宅地にできる19台の屋外駐車場の件です。ここはかつて自宅とアパートとそれなりの庭のある土地でした。後継者がいなくなり別の地権者になりました。その方に話を聞くと、自分はこの地域では土地が分割されて、緑の少ない小さな家がいくつも建つことには反対である。この広さの土地を活かしたそれなりの住居を建てたい。いまは建築費が高騰しているので、暫定的に駐車場にした。極力、近隣住民に配慮した運用をすることであった。

●議長 街並み形成指針の改定は何年おきにするとは決まってないですね。再開発に伴う課題もあります。

●街並み形成指針の改定を、ジェイ・スピリットの今年度の事業計画に載せている。

●議長 目黒区の景観計画との連動はどうなっているのか。

●林 自由が丘地区では目黒通り沿いが対象地域である。

●課長 景観計画はイメージ的に方向性を示していて、行政の強制力はない。

●林 歩行環境の改善も景観計画にはない。

●議長 区との連携も考えて改定したらよいと思う。この自由が丘の街並み形成指針とその運用は全国的にも珍しい、かつて国交省からもヒアリングのあった実践である。応援し大事にしたい。

3. 自由が丘駅周辺地区の自転車についてのまちの対応策について

●まち構造研究会・溝口 資料は以前にこの場で発表したことを提案の形にして、今後の進め方を加えています。

①なぜ自転車なのか？

・「自由が丘未来ビジョン」で＜楽歩地区＞の形成目指すことになった。・自転車で来やすい環境づくりを通じて、自由が丘に人が来る機会をふやし、まちをにぎやかにする。・環境にも優しい自転車を受け入れる活動を通じて、まちのイメージを高め、自由が丘の“売り”にする。

②自転車との付き合い方

・街のメリットを考え、自由が丘では自転車をうまく“受け容れる”方向を目指せないか？

③自由が丘スタイルの自転車通行ルール

・自転車通行ルールの明文化（ガイドライン作成）／自転車通行ルールの講習・普及啓発／講習受講者の認定／おしゃれなエンブレムの作成・シール化・配布

④駐輪スペース確保の誘導

・買い物用のちょこっと置場の具体化 / 企画具体化と試行 / 普及と店舗等への働きかけ / シェアサイクルの仕組みを学ぶ ・歩行者天国内における一時的な駐輪 ・やや先の対応として、駐輪場案内サインのシステム化 / 道路整備予定地の活用（今後、適地があれば） / 再開発事業や鉄道立体交差化での駐輪場確保に向けた調整

⑤今後の進め方（案） 短期でできることを基本にする。

「楽歩トライアル」（ある区間の自動車通行制限、押しチャリなど）の活用 / 自転車とうまく付き合う取組を街で進めているという認識を広げていく。 / 振興組合、商店ができることを進めつつ、エリアプラットフォームを通じて目黒区や警察にも協力をいただく。

以上、駆け足でしたがまち構造研究会からの提言です。

●議長 ありがとうございます。これまでも自転車について話題になったが、目に見える効果が表れていない現状を踏まえての提言でした。既にサンセットエリアの楽歩トライアルの実験、エリアプラットフォームの活用など先進的な試みもあるので、今日の提言も一歩進めたい。

●係長 まちが自転車にどう対応するかは重要な課題である。トレインチにある区の駐輪場は来街者には対応できていない。SMBC前の道路予定地については、まだ調整が必要で協議会は立ち上がってないが、そこで検討することもあると思われる。区として自由が丘で何ができるかは、まち構造研などとも話し合っただけで対応していきたい。

●課長 近くに住んでいるが、自由が丘は自転車で来にくいまちだと思う。台数がある程度用意された駐輪場は3か所あるが、そのうち2つは使いやすいが一杯になっていることが多い。再開発で駐輪スペースが増えるので、そこに停めて街を歩く人が多くなることを期待している。

●代表 スイーツフォレストの周りに駐輪場があるが、通勤・通学で使う人がいる。本来はお店の前に買い物客用の駐輪場があり、買い物が済めば次のお店の前に停められるようになればよいと思う。これをどのようにすれば可能にするかは難しいが、テクノロジーの利用も先進例を参考にしたい。

●議長 限定した地域でやってみることに賛成されると思う。どの地区でどのような手法でやるかはわからないが、まち構造研を中心に実験を検討して、この場でも発表していただきたい。

●まだ案ですが、今日出た問題をまずは地元で話し合い、対応を具体的に考える場をジェイ・スピリットが作り、そこにまち構造研も参加するが、この場におられる方や町会など地域や商店会の人にも参加してもらって2～3回協議する、その結果を12月に予定されているエリアプラットフォームの会で提案し、意見をもらい修正して社会実験につなげたい。その過程で区や警察の協力を得たい。代表や事務長とも相談して取り組むことを考えている。

●議長 ちょこっと駐輪場を民地に設けることは問題ないが、区道にラックを置いて設けるとなると区や警察も関わることになる。今日は時間も迫っているのでこの辺にしたい。

4. その他 区内の建築物の絶対高さの改定について

●係長 都市計画課の担当内容であるが、本日はこれの説明会と重なったので私が説明します。前回に岡田代表が話された建物の絶対高さの緩和について、配布のチラシにあるように原案の案の説明会を緑が丘文化会館など何か所かで実施する。この原案の案の概要は、第一種低層住居専用地区は対象外となる。それ以外の高度地区で一定の条件がそろえば高さを10%緩和できる。その条件には天井が高くなり居住環境が良くなる。断熱など環境への負荷の軽減が図られている。その他があり、区が個別に設計段階で評価して認定する。また、地区計画に該当する所でも適用できる。詳しいことは説明会や区のHPに説明動画を用意したので、こちらで確認ができる。以上です。

- 議長 この変更は自由が丘の街並み形成指針にも影響するか。
- 林 建物の高さは条例等で規制されるので、指針では触れていない。
- 課長 現時点では、緩和につながる条件は細かく決まっていない。
- 例えば既存の30mの建物を耐震補強して33mにすることは可能か。
- 課長 おそらくそれはダメで、緩和対象は新築で条件を満たすものになるだろう。
- 議長 現在は原案の案の提示であるが、これが案になり案がとれる時点で説明をお願いします。
そのほかに情報提供はありますか。
- 盆踊り大会を7月19（土）～21日の18～21時に駅前広場で実施する。曲目も増やして13曲にした。子供さんや外国人の皆さんも楽しめるように、安全に気を付けて実施したい。
- 議長 これにて第156回の自由が丘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。8月はお休みです。