

まち運営会議（第 164 回）議事録（概要）

令和 8 年 5 月 28 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. 自由が丘エリアプラットフォームについて | 目黒地区整備課 |
| 2. 令和 7 年度 街並み形成委員会の活動報告 | 街並み形成委員会 |
| 3. その他 | |

資料

1. 自由が丘における「歩行者天国」のあり方に関する調査（案）

●代表：総会シーズンが続く中、本日は「駅前再開発準備組合総会」および「第 1 回自由が丘エリアプラットフォーム会議」がこの会場で開催された。この「自由が丘まち運営会議」は、単なる商業振興の枠を超え、街づくりを横断的に検討する TMO(タウンマネジメント組織)の本質的な場である。執行機関である取締役会の決定事項をそのまま追認するのではなく、まちの多様な意見を反映させ、必要に応じて修正をかけるプロセスを重視しており、まちの意思決定において極めて重要な役割を担うものである。

1. 自由が丘エリアプラットフォームについて

●地区整備課係長：これまで 3 年継続してきた「自由が丘エリアプラットフォーム連絡調整会」を、まちの発展と変化に合わせ、より具体的かつ専門的な検討・研究を行う組織へと進化させるため、名称を「自由が丘エリアプラットフォーム会議」に変更した。主な変更点は、意思決定の透明性を高めるための「規約改正」と具体的な検討を担う「部会」の設置である。規約改正では、決定事項について「出席委員の 3/5 以上の多数をもって決する」という条項等を新設した（ただし、行政は議決に加わらない）。この議決権はあくまで最終手段であり、丁寧な議論による合意形成を大前提とする。まずはこの規約で進め、不具合等が出た場合は、今後も委員の皆さんとその都度検討していきたい。

また、エリプラ会議（全体会）の下に、具体的な課題を検討する「部会」を設置する。これは、部会での検討結果を全体会に諮り、合意形成を図る仕組みである。当面は以下の 2 点を優先的に進める方針である。①各再開発事業の完成を見据えた、地域全体の歩行者と車両のバランス（交通計画）の検討。②街の変化に応じた景観の考え方やガイドラインの改訂に関する検討。その他、自転車・駐輪対策（地域独自のルール作り）や、広告物のデザイン基準（単なる制限ではなく意匠性の高いものの誘導）なども議論の対象として挙げられている。

当面の重点課題は、「歩行者天国のあり方」に関する調査研究である。自由が丘の歩行者天国は 1973 年から実施されているが、銀座・新宿・秋葉原の「特定禁止区域」とは法的性質が異なり、緊急車両や沿道住民の車両通行が許可される、荒天時の規制がない等で運用されている。現状の自由が丘はいくつかの通りを含む面的な範囲を設定した歩行者天国であるが、すずかけ通り等の一部規制解除でも他の通りの歩行者天国は継続可能であると警視庁に確認してある。今秋の 1-29 地区（自由が丘ミューズスクエア）の開業に伴う交通量や来街者の意識変化を把握するため、開業後の

11 月頃に交通量調査(12 時間調査 自動車・自転車・歩行者)とアンケート・ヒアリングを実施する予定である。さらに、2027 年度には調査結果を踏まえた交通社会実験(すずかけ通りの規制解除の影響確認等)の実施も検討していく方針である。

●尾山台のハッピーロードでは、東京都の「未来事業」を活用し街の「リビング化」を目指している。住民へのポストインアンケートでは歩行者天国の週末の昼間延長に賛成が多く、警察との交渉で月 1 回の延長が実現した。ウェルビーイングとインフラの両面で歩行者天国に力を入れている。

●議長 非常に有益な事例である。先生の研究室の学生さんのアンケートの調査を参考にしていきたい。また、人海戦術も必要になる可能性もあるので、ぜひ学生さんにお手伝いいただきたい。

●11 月に予定されている交通量調査の場所について、あらかじめこの会議等の場でお知らせいただけるか。特に、現在の歩行者天国の範囲とその外側に位置する住宅地との境界付近の道路において、再開発等に伴い大きな変化が生じるのではないかと懸念している。また、単なる交通量の数値計測だけでなく、危険性のチェックも項目に含めてほしい。例えば、車両の右折左折時における歩行者との接触リスクや、自転者の危険な走行実態などである。こうした実態を可視化することで、歩行者天国の有用性や、歩道整備の重要性を改めて確認できるのではないかと考えるがいかがか。

●議長 調査実施(早くとも 11 月頃を予定) までにはまだ時間があるため、頂いた意見を参考にしたい。調査ポイントが確定した段階で、本会議で改めて報告し、協力を仰ぐこととする。交通量調査では、数字だけで、危なっかしい箇所や問題点といった「質的」な情報は把握しきれない。計測員にその判断を委ねることは難しいため、数値計測とは別に、事務局が自ら現地を巡回して実態を確認する「観察調査」の実施を検討する。1-29 地区再開発ビルの駐車場入り口が「左折入庫・左折出庫」限定となるため、西から東へ進む車両が直接入庫できず、周辺の細街路へ迂回して入庫する可能性がある。特定の道路で通行量が増大するリスクを事前に予測・観察した上で、適切な調査ポイントを設定する必要があると考えており、今後詳細を検討していく。

●毎年 10 月の「住区まつり」の際、自由が丘住区センター前の道路を車が通り、イベント運営上危険である。以前は規制されていた記憶もあるが、イベント時だけでも通行規制はできないか。

●議長 当該箇所は通常の歩行者天国の範囲外だが、大きなイベント時の特例的な規制対応として、関係機関と検討の余地がある。

●駅周辺のいくつかの踏切付近で車両と歩行者が入り乱れ、危険な状態をよく見かける。特に南口と駅前広場を結ぶ踏切付近の交通量調査も詳細に行ってほしい。

●代表 AI カメラのデータでは年間 1,000 万人の通行が記録されている地点である。実態把握の必要性は極めて高いと認識している。

2. 令和 7 年度 街並み形成委員会の活動報告

●林(街並み形成委員会) 昨年度(令和 7 年度)の委員会への届出件数は例年並みの推移となった。委員会の分析により、以下の課題が浮き彫りとなった。

①住宅地の緑化減少：200 平米未満の小規模敷地では緑化義務がなく、管理負担や駐車スペースを 2 台確保する等の優先により「緑ゼロ」の住宅が増加している。

②閉鎖的なデザイン：断熱等の環境性能確保やプライバシー保護の観点から、窓が小さく表情のない壁のような外観が増えている。

③広告看板：企業側の事情によりコーポレートデザインの看板が多い。せめて建物と一体となる配置や既存の看板との関係を考慮するようにお願いしている。

④建物管理の空白：24時間営業の無人店舗（フィットネス等）が増加し、店外管理や商店街活動との連携不足が懸念される。

類別・ 建築用途	2025 年度 件数		2024 年度 件数	2023 年度 件数	2022 年度 件数
一戸建て住宅	8	うち3戸は宅地規模100㎡未満 宅地分割は1宅地→3分割	10	10	11
長屋建て住宅	1	2戸建て	2	3	2
共同住宅	5	賃貸8戸、9戸、3戸、17戸、7戸 敷地規模300-600㎡規模が多かった	4	4	5
商業・業務ビル	4		2	0	1
商業・業務・ 住宅複合ビル	0		0	0	1
店舗などの改装	1		0	0	4
その他の建築	0		1	1	0
広告物の改装、 新設など	4	3件は協議	2	2	7

昨年度から継続して協議・対応を行っている主な案件の状況については以下のとおりである。
現在、南口エリアにおいて8階建ての商業ビルの建設が進められている。本案件については、街並み形成委員会が窓口となり、附置義務の駐車台数について隔地駐車が可能となる「駐車場地域ルール」に基づいた調整手続きを継続して実施している。自由ヶ丘学園の新校舎と道路を跨ぐ渡り廊下の整備は継続案件であるが、校舎および渡り廊下は既に完成している。計画段階で、完成予想図（パース）を現地に看板掲示してもらい、周辺住民や通行人に対して視覚的な情報提供を行った。このデザインについては委員会内でも多面的な議論が交わされたが、最終的には当初の計画案に極めて近い形で竣工した。実際に運用を開始したところ、渡り廊下につながる校庭内にある階段に雨が吹き込むという課題が浮上した。この対策として、現在、階段の全面を覆う「膜屋根（テント地）」の設置計画が進められている。駅舎等で見られる膜構造を採用する方針である。

今後の展望として、現在の「お願いベース」の自主ルールと、法的拘束力のある「地区計画」の中間的な位置付けとなるルール作りを模索している。目黒区の「地域街づくりルール」制度（現在実績ゼロ）の活用や、世田谷区奥沢の「界わい形成地区」の事例を参考に、法的根拠を持ちつつも柔軟な運用が可能な仕組みを検討する。

●議長 報告の中で、現在の自主的な指針（柔らかいルール）と地区計画（硬いルール）の中間的な位置付けが重要であるとの指摘があった。自由ヶ丘でもサンセットエリアや南口エリアでは、すでに地区計画を運用しているが、法律上の「中間的なルール」というものは存在しないのか。

●代表 中間的な法的カテゴリーは存在しない。南口の地区計画では、都市計画法で定められた項目以外に「細則」を設けて、店舗の開放空間確保などを誘導しているが、これらはあくまで紳士協定（自主ルール）の域を出ない。地区計画を策定した当時は、法的拘束力と柔軟性を両立させる「真ん中の発想」をどのように制度化すべきか、知見が不足していた側面もある。

●議長 目黒区として、この「三段構え」の考え方をどう捉えているか。また、世田谷区の事例のように「街づくり条例」に基づいたランクアップは可能か。

●係長 中間的なルールとして「届出の義務化」程度であれば設定可能かもしれない。しかし、個人の財産権を制限するような強い強制力を持たせるには、法律や条例の裏付けが不可欠である。目黒区にも「地域街づくりルール」という制度自体は存在するが、区内での実現例は未だゼロである。

過去に検討した際も、行政側から積極的な回答が得られなかった経緯がある。条例の立付けや目的が、自由が丘が目指す景観誘導と合致するか、精査が必要である。

●林 自由が丘の街並み形成指針が守られない事例が増えている現状を鑑みれば、隣接する世田谷区奥沢（界わい形成地区）の事例などを参考に、いくつかの項目を条例ベースのルールへ移行させる動きを検討すべき段階に来ていると思っている。

●住宅地では世代交代による敷地の切り売りが進み、緑が皆無の住宅が多くなっている。目黒区の1人当たりの緑地面積は23区でも下位に近い(統計上は20位前後)。区として、民有地の緑を守るための更なる強制力は持てないのか。

●係長 目黒区の緑化条例は23区内でも厳しい基準を設けている。しかし、200平米未満の小規模敷地に一律の緑化義務を課すことは、居住者の維持管理負担が大きく、慎重にならざるを得ない。現状では、公道上の緑化を積極的に進めることでカバーする方針である。

●議長 住宅地でも地域協定などをつくり、街並みや緑を維持する取り組みは、この地域では行われていないのか。

●林 過去には行われていない。過去に勉強会などは行ったが、約76ヘクタール全体で取り組むのは難しい。小規模な地区単位なら可能性はあるが、地域を引っ張る人材が必要。奥沢のように、小さな地区単位で強い緑化ルールを設けている事例もある。

●コロナ流行の前に「自由が丘の住環境を考える会」を約10年間続け、緑の保全や交通問題に取り組んできたが、住宅街では住民が主体的にまとまり、ルールづくりまで進むのは難しい。また、敷地の細分化が進み、緑を増やす余地が減っているため、ルールだけでは実効性に限界がある。

●議長 区では、生け垣整備に対する補助制度もあり、一部では成果も出ている。行政がきっかけづくりを支援することで、地域の動きにつながる可能性がある。

●代表 緑は面積だけでなく「見える場所」に配置することが重要だ。1-29地区再開発ビルの屋上緑化は効果があるが、住民からは見えにくいという課題がある。

3. その他

●今週末、駅前広場にて「ザ・Jマルシェ」を開催予定。飲食やステージイベントを実施する。

●サンセットエリアを中心にハトの糞害の相談が増加。駆除は「鳥獣保護法」で禁止されているため、ピアノ線の設置や、原因となる餌付けをしないよう啓発ポスターでの対応を検討する。

●自由が丘3丁目で発生した火災の原因がコンセントのホコリ（トラッキング現象）であったことを受け、特に高齢者世帯への注意喚起を住民会議や町会を通じて行っていただけないか。

●夏の街歩きを快適にするため、日陰を作る落葉樹（夏は遮光、冬は採光）の植栽やミスト装置の設置を、今後の街づくり指針に盛り込むべきだ。

●クラウドファンディング報告：サンクスネイチャーバスへの支援が目標300万円に対し270万円（90%達成）に達した。協力への謝意が述べられた。

●議長 本日の第164回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。

◆次回日程：令和8年6月25日（木） 自由が丘エヌケービル3F会議室