

## まち運営会議（第78回）議事録（概要）

平成29年3月23日 18:30～20:30 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

### 議題

#### 1. 自由が丘地区街並み形成指針における取組内容と課題について

林 一則 自由が丘街並み形成委員会・主任

（資料） 街並み形成委員会よりの報告（170323）

●渡邊代表 こんばんは。21日に開花宣言が発表されました。4月1～2日には緑道でさくらまつりが予定されています。どうぞいらしてください。昨年、ジェイ・スピリット（JS）は都市再生推進法人に指定されて、日本交通計画協会（JTPA）と研究会をスタートしたところですが、まだ発表の段階にはありません。今日はJSの主要な活動の1つである街並み形成指針に基づいた街並み形成委員会の活動について説明し、みなさんのご理解とご協力を得たいと思っております。委員会は自由が丘にふさわしい商業地と住宅地の環境を形成していこうと、新たな建築行為の確認申請等を出す前に相談に来てもらって、まちづくりに協力してもらえるように活動しています。平成20年に指針を策定し、21年から運用を開始しています。今日は当初からの中心メンバーである林さんに説明してもらいます。卯月先生には議長をよろしく願いいたします。

●議長 第78回自由が丘まち運営会議を始めます。

●林・主任 （以下は資料とパワポでの説明の概要）

##### 1) 今年度（2016.4～2017.3）の案件の状況

- ・24件の届出と調整（戸建て11、共同住宅・長屋4、店舗+住宅3、商業ビル6）、昨年は30。
- ・大きな規模のもの3（銀行、老人ホーム、重層長屋）。
- ・80坪程度の宅地を分割（2分割1件、3分割2件）、これらは緑化条例にかからない。
- ・2-6戸程度の貸室をもつ新たな建築や、既存住宅の改装による賃貸住宅化がある。

##### 2) 地区の課題

（第1種低層住居専用地区内）

- ・緑化面積の縮小
- ・地下室マンションの空堀、重層長屋等による住環境の変化と安全性に関しての近隣との紛争
- ・商業地区に隣接する滲み出し店舗ビルに対する近隣の苦情

（商業地区内）

- ・都計道路への対応、隔地駐車場の扱い、駐車場のビル化

##### 3) 委員会の課題

- ・相談件数の割合は確認申請の件数の2/3強である。この割合を高めるために①呼びかけのチラシを作製して全戸に配布（2016.4）、②目黒区の協力（業者等に建築確認申請前に委員会へ相談に行くように呼びかけ、その時に渡す街並み形成指針（パンフ）の運営主体としてのジェイ・スピリットの名称近くに「都市再生推進法人」を貼付等）

- ・事業用ビルなどでは、デザイナー・アーキテクトとの対話できていないものもある。案件によっては、ビルオーナーの協議への参加を求める。
- ・広告物や緑化については、建築確認申請に必須でない案件が多いので、委員会への届出段階で協議できないことも多い。
- ・指針は道路から見た街並みづくりや緑化が主で、相隣環境、特に問題になりやすい街区内部での建築と周囲との関係には対応しにくい。

#### 4) 街並み形成指針の追加・拡充の検討

- ・広告物：デザイン、大きさ、設置場所を含め、魅力的な広告物の誘導
- ・緑化：200 m<sup>2</sup>未満の敷地での緑化努力、前庭駐車スペースの緑化の推進
- ・近隣への配慮：建築計画、工事に関する事業者の説明、理解と協力を得られる努力

○以下は指針で「エリアまたは通りごとに基準を定める」としている事項

- ・建物を後退する部分の高さと後退距離、軒の高さ
- ・壁面の後退距離
- ・200 m<sup>2</sup>未満の敷地の緑化面積
- ・事業用屋上広告物の設置可能な期限
- ・設置できる広告物の種類、数、大きさ、色彩・デザイン

#### 5) 住宅地における地域ルール（地域まちづくり条例による認定ルール）の検討

#### 6) 景観計画の特定区域の活用なども視野に入れた自由が丘ルールの検討

以上の説明の中で、委員会との協議をとおして施主が初期の計画を改善した事例（既存の樹木の活用、駐車場の緑化、角地を活かした商業ビル、看板を縮小あるいは使用しない商業ビルの新築等）の写真紹介が10程度、さらに課題解決の参考として世田谷区内その他の地域ルールとその運用紹介があった。

●議長 ありがとうございます。ご質問があればお願いします。

●緑が丘の重層長屋の場合ではエレベーターがない。今後こうした案件が発生したときには、高齢化のことを考えてバリアフリーでの規制は可能かどうか。

●主任 緑が丘の場合では、ディベロパーは、若い人たちが住める自由が丘、そのために安い値段で火災にも強いしっかりした建物をつくると言っている。

●議長 長屋はバリアフリーなど個人対応で、公共的な面での規制は厳しい。ホームエレベーターをつくることはできる。日本は戸建てばかりでなく、集合住宅も多様な個性のある住宅をつくるのがよいと思う。

●住宅地では、緑化面積が減少しないように対応できるとよい。

●今回の説明で「うまくいった例を示したい」という発想での紹介はよかった。どうしたら自由が丘らしいまちにするかという観点で、ルールで縛るよりも良い例をみなさんに知ってもらおう努力をしたらよいと思う。

●地域の代表として街並み形成委員会に呼ばれて施主とも話し合ったことがある。その後、施主と良い関係が生まれている。

●最近、二子玉川における子供連れ、家族での賑わいは自由が丘をはるかに凌いでいる。この点も念頭に置いて自由が丘のまちについて考えていきたい。さらに自由が丘周辺で8,000戸の空き家が

あるというデータもある。空き家対応についても考えていく必要がある。

●空き家が多くなってきているのは実感する。ただ、8,000 という数字は奥沢、等々力や深沢なども含めたもっと広い範囲のものであろう。

●あえて空き家にしているものもある。築年数なども考慮すると対策の仕方が違ってくる。区は現状分析をしているのか。

●区 一戸建てで実態調査をしている。今年度中に終わる。

●長屋は避難経路や消火活動の点で心配だという意見がある。

●特に旗竿敷地の長屋では課題があると思う。

●消防 建築基準法や消防法その他でいろいろな規制がある。長屋は共同住宅に比べて施設整備・建築資材の点で緩和されている。それだけ建築コストを低く抑えることができるが、消防として望ましくない長屋も存在するのが現状である。

●議長 その他のことでも結構です。

●駅前広場の喫煙所の煙が店に入ってくる。お客さんも迷惑しているし苦情も聞いている。これについて区は検討するといっているがどうなっているのか。

●後で情報提供しようと思っていたが、1月末に環境保全課長からジェイ・スピリット代表に文書が届いている。それには『改善案としては、車道側のパーティション設置を検討しており、現在、具体化のために、㈱日本たばこ協議を進めています。・・・本年4月以降、㈱日本たばこの委託先から具体的な改善案（図面等）をいただいた上で、地元の皆様に「まち運営会議」等で、提案させていただきます。・・・』とあるので、区と連絡をとって、いずれ、この場でも検討したい。

●自由が丘では駐車場の課題がある。歩行者優先のまちにしたいのに、バスやタクシーの利用者は多い。荷捌き車は必ずしも駐車場を利用していない。500㎡以上の敷地で大きな建物ができる付置義務で駐車場が必要となり、表通りに面する部分で店舗の連続性がなくなる場合がある。福祉関係以外の車両は隔地駐車場の利用も可能となるが、商業地の中やフリンジに駐車場がなくなってくる傾向にあり、その結果まち中に自動車を呼び込み、路上停車も増えて、いずれも歩行環境を悪化することになる。JSは区と連携して対策を考え、ハードとソフトの面で車利用に関するまちの共通理解が深まるように努力して欲しい。

●議長 今夜もいろいろなご意見をいただきありがとうございました。JSの活動に生かしてもらいたいと思います。これで第78回まち運営会議を終わります。

\*会議の途中でレコーダーの電池切れが発生したようで、記録に不十分な部分があるかもしれません。ご了承ください。 ■