

まち運営会議（第86回）議事録（概要）

平成30年6月26日 18:30～19:45 自由が丘会館 3F
議長 木村常在

報告事項

- | | |
|---|-----------|
| 1. 自由が丘のまちづくりに関する進捗状況について
(駅前西及び北地区のまちづくり関係) | 目黒区地区整備課 |
| 2. 自由が丘 1-29 地区の再開発について | ジェイ・スピリット |
| 3. 自由が丘グランドデザインの進捗報告 | 同上 |
| 4. 東京都市大学との連携の内容について | 大学担当教員 |
| 5. 自由が丘街並み形成委員会からの報告 | 委員会主任 |

資料

- ・自由が丘駅前西及び北地区の街づくり検討会のご案内と設立趣意書
- ・自由が丘街並み形成委員会より（状況報告・指針の補充・長屋建てのルール強化の動き）

●こんばんは。卯月先生は先約がありご欠席なので木村が議長を務めます。よろしくお願いいたします。
●代表 蒸し暑い中お集まりいただき、ありがとうございます。前回のまち運営会議で、開催の回数を増やしてまちづくりに関する情報を可能な限り公開し、みなさんからご意見をいただくことをお願いして、その1か月後の今回のことになりました。今日もいろいろな報告事項があります。よろしくお願いいたします。

駅前西及び北地区のまちづくりの動きについて

●課長 資料に基づいて報告します。6月6日に街づくり検討会の設立を諮る会を開き（出席権利者23名、総数33名）、設立の目的、会則を検討した。しかし、資料配布が当日となってしまう、事前の説明が不足していたために、検討会の設立に至らなかった。おわび申し上げたい。7月4日に改めて街づくり検討会の設立を目指す。資料にあるが、これまでの勉強会で共有したまちの主な課題としては、①歩行者空間の改善 ②耐震性の不足する老朽建物の建替え推進 ③災害時の避難空間の不足改善 ④補助127号線の整備 ⑤沿線のまちとの競合激化への対応 がある。これらに向けて、①区は補助127号線の整備を推進する ②区と権利者が連携して、道路だけでなく沿道一体の街づくりをおこなう ③権利者が駅前の顔づくりに向けた、街づくり計画、街づくりルールを作成し、区がその作成を支援する。この作成されたものを踏まえて、区は地区計画を定めることを想定している。

127号線はゆったり歩ける回遊性のある道となり、まちのシンボルであり、広場に通じて、ここにバス・タクシーなどが集約されて、他の道路は安心して歩きやすくなり楽しめることにつながられるよう整備すべきであると考えている。また、緑化・街路樹の推進にもつながりたい。建物の更新によるふさわしい土地利用については、今後権利者と話し合い、決めるものと区は考えている。これらを検討するテーブルを作らせていただくことを検討会設立の趣旨のひとつであると考えている。また、検討会の活動提案の中に、まち運営会議と連携しながら検討すると記載した。このまち運営会議にはその進捗について引き続き報告し、ご意見をいただき進めていきたい。

●議長 質問を受けます。……。趣意書にある街づくり計画と街づくりルールの違いは何か。また、

これをいつごろまでに作る予定か。

●課長 自由が丘ではいくつかの地区で地区計画ができています。西・北地区では地区計画が存在していないので、その基礎となる地区全体の街づくり計画を区に提案していただき、地区計画へつなげていきたいと考えています。街づくりルールは地区計画からもれた景観など独自のものを想定している。また、大まかな方針ということも考えられる。スケジュールに関しては、検討会が設立された時点で決めていくことになると思っている。

●議長 区は2年とか5年とかを考えているのか。

●課長 区は予算措置をとる必要がある。一番順調に合意がなされたときを含め、それなりのことを考えてはいる。

●係長 地区計画をこの検討会で決めてしまうということではない。このエリアにこういう内容の地区計画がふさわしいのではという合意形成をとる。地区計画をつくるには、都市計画法に基づいて、改めて対象となる権利者に説明会等を開いて説明することになる。

●街づくり計画は行政が作り、街づくりルールは地元が作るというイメージをもっている。街づくり条例（目黒区地域街づくり条例）に基づく街づくり計画をつくった事例を教えてください。

●課長 街づくり条例に基づく街づくり計画の事例は、目黒区では研究している事例はあるが、その制度を使って地区計画を作ったというところには至っていない。条例を使わないで地区計画を作る方法が多く地域で行われている。自由が丘でも南口、サンセットエリアなどの地区計画は行政が定める前に地元が協議し、そのたたき台になるものを行政に提案してもらい作られた。これは協議会方式と呼ばれるが、この提案に基づいて行政が地区計画を作る。街づくり計画とルールの違いについては、ていねいに説明していきたい。地区計画を基本としたものが街づくり計画と書いている。手法を限定しないでまちの在り方を検討して地区計画に落とし込む。ルールはそれ以外を想定している。

●南口の場合は、区に提案書を出した。

●課長 街づくり条例に基づく街づくり計画でなく、提案書として出していただくのが過去の事例である。今回もそれに当たるものを検討会で作ってもらうことを考えている。

●7月4日の会では、街づくり計画とは何か、街づくりルールとは何か、ていねいに説明して欲しい。

●課長 しっかり説明したい。さらにこのまちに求められるものは何かを改めて確認したい。みなさんの意向を聞いていくことも大事なステップであり、それを踏まえてまち全体として何が具体化できるかを整理し、手法や事例を紹介したい。いま、7月4日の会に向けてみなさんにこちらの意図が伝わるよう、準備をしている。法人の出席者はその場ですぐに決められないので、事前の説明ができていないと無理だと思っている。

●議長 6月6日の会に出席された方で、権利者の出席数についての感想はありますか。

●この地域の権利者数は140を超えていると聞いているので、23は少ないと思う。

●議長 さらに多くなるように工夫してください。7月4日の会の様子については次回のまち運営会議でご報告ください。次の報告事項に入ります。

自由が丘1-29地区の再開発と自由が丘グランドデザインの進捗状況について

●代表 報告事項の2と3を一緒にお話します。1-29街区の再開発準備組合の総会が終わった。12日には再開発の手法・制度について勉強会をした。参加していない人には個別に参加を呼びかけていきたい。自由が丘のグランドデザイン（GD）については、ジェイ・スピリット（JS）の活動範囲に加えて駅の南側、世田谷区の街づくり協議会の人も参加して意見をもらうことになる。自由が丘

ではこれまでになかったことであるが、世田谷区さんに協力してもらってすり合わせをしているところだ。7月には第1回のグランドデザイン協議会を開きたいと思っている。次回のまち運営会議ではもう少し詳しい報告ができると思う。

●議長 質問をお願いします。……。再開発の手法はいくつかあると思うが、勉強会ではそれらのうちどれを採るかを検討するのか。

●代表 地区計画とか、法律に基づいた権利変換とか、どのような補助を受けられるかとかの勉強と検討をする。

●議長 道路に面している人と街区の中にいる人とで違いはあるのか。

●代表 変わりはない。ただ権利変換の価値を評価するときには変わってくるかもしれない。

●議長 勉強会の開催頻度はどの程度か。

●代表 毎月1回程度の割で進める。

●議長 質問はありませんか。

●GD はどういうレベルのものか。自由が丘地区を優先して検討し、その後で駅の南側、世田谷区の地域のことを考えればよいのではないか。

●代表 自由が丘商店街振興組合には奥沢5丁目地区も入っているので、その人たちの意見も取り入れた方がよいと考えている。

●GD をどういう思想でどういう形で考えるかを、みなさんで検討してもらいたい。自由が丘にはいくつもの商店会があるので、その意見を十分に聞いてもらいたい。

●代表 協議会が始まったら、どういうことが話し合われているか、みなさんにお伝えしていきたいと思っている。

●議長 補足だが、GD を策定してそれを行政に提案し、行政計画に反映させたいという意向を持っている。自由が丘では鉄道の立体化ということが必要になってくる。そのとき、世田谷区の人たちと一緒に考えていくことが要求される。JS は都市再生推進法人として目黒区には提案できるが、世田谷区にはできない。それでGD を策定する段階から世田谷区の街づくり協議会にも参加してもらって、そこで決まった提案なら世田谷区も受け取ることができるかと聞いている。

●従来の自由が丘を優先に考えてもらいたい。

●GD は思想であり、それをもとに各地区で具体的に課題を検討すればよいと思う。GD は具体的に細かいことに踏み込まないでもらいたい。

●議長 具体的に細かいこととは、例えば何か。

●地区ごとの具体的な整備内容を定めるのではなく、自由が丘はこうであったらよいということだ。

●代表 大きさも状況も異なる各ブロックでの検討が並行して行われるので、GD はまち全体を考えてということになる。

●まちの基本になるものと考えてよいか。

●代表 そこに帰着する。

●議長 私の聞いている限りでは、GD 協議会はまち全体のことと、各地区の意向やいろいろな意見を踏まえて、この地区はこうであったらよいということも検討することになる。これらについても協議会が始まったら議論されるであろう。GD 策定はJS が主体になるが、目黒区と世田谷区のバックアップをいただき、その途中経過はまち運営会議に逐次報告し、意見をいただきながら進めることになる。次の報告事項に入ります。

東京都市大学との連携の内容について

●東京都市大学都市生活学部の末繁です。この春にJSさんと連携協定を結びましたので、その内容を紹介します。都市生活学部は文系の学部ですが、まちづくり人材を養成することを目標の一つにしている。これまでに自由が丘を教材に授業で取り上げてきたが、教育の面で支援もいただいていた。2年生はまちを調査し課題を見つける。3年生はまちの将来像を考え、その成果を2月に自由が丘の人たちの前で発表してきた。4年生は卒業研究で、これまでに自由が丘に関する26本の論文を残している。これからも地域に何らかの還元ができればよいと考えている。

今年度計画していることを紹介したい。①自由が丘新聞が創刊号からデジタル化されて読めるので、自由が丘のまちづくり史を研究としてまとめたい。②緑道を含むオープンスペースの活用に取り組む学生もいる。③子育てママへの対応である。自由が丘は雑誌に取り上げられ、来街者も多い。ベビーカーなど子連れの家族も多く見かける。魅力的な個店があり回遊を楽しめるまちではあるが、歩きにくい部分もある。大きな商業施設が少ないので、授乳やおむつ替えの施設が少ない。そこで仮設型の授乳室を設けて子育てママの反応を調べる社会実験的なものを企画している。まちの協力も必要になるが、その成果がまちのために役立てればよいと考えている。

●議長 質問とかアドバイスがあればお願いします。……。社会実験をするとして、いつ頃とか、何日間位とか考えているのか。

●教員 お金の問題もあり休日と平日の1日ずつ、できれば1週間とかの形で実験できればよいと思っている。こういう取組をまちと大学がしているということが、広報的にまちのよいメッセージになればと思う。

●議長 設置場所はどんなところを考えているか。

●教員 駐車場を借り上げるとかもあるが、実現できるかどうかも含め急ピッチで検討したい。

●議長 仮設のものはテントか、もう少ししっかりしたものか。

●教員 公園のベンチとか遊具を作っている大手のメーカーの協力を得られる見込みがある。安全面からも検討し、煮詰まればこの場で報告したい。これまでも子育て世代向けの施設がまちの中でどう分布しているか、それがどう使われているかのデータもある程度持っている。個々の飲食店がどういうサービスをしているかの調査も済んでいるので、アクションを起こせばと思っている。

●まちづくりにはソフト面の視点も重要である。7-8年まえに産能大の先生方の自由が丘研究会に参加していた。そこには膨大な資料があった。例えば駅の改札口を出た人がどこに流れていくかを追跡し地図に線で示した。その人数が多ければ線が太くなる。その頃はサンセットの一部の通りが太くなった。今は違うかもしれないし、バスから降りた人の調査も考えられる。

●教員 ベビーカーを押している人の尾行を過去にしたことがある。いまは駅を出た方にGPSの器具を渡して協力を得る方法もある。いまのお話は一般の来街者にも参考になる。時系列変化もとれればおもしろいと思う。

●議長 銀行さんはこうした調査をしたことはないか。

●したことはない。

●ベビーカーや車いすの利用者について、まちはこれからもっと考えていかないといけない。

●教員 二子玉川にも行くが、授乳やおむつ替えの施設はいやみなほど整っている。自由が丘がまちのどこかのスペースにそういう施設があって、まち全体で補完していくのはあってもよいが、それがどの程度効果があるかは調査してみないと分からない。解決の一助になる研究を積み重ねたい。

●数年前のことだが、1歳ぐらいの子を横に寝かせて、5-6人の家族でゆっくり食事ができる所は4-5軒しかなかった。利用者の視点でそうした地図を作り、GD策定に反映できるとよい。

●理事長 バリアフリーも含めて、まちの現状を、良い点、不十分な点も利用者が発信すると効果があると思う。セザンジュがBマップで、バリアフリーも含めまちの現状の画像や情報をどんどん上げている。この店には階段があるとか、ドアが手前にしか開かないとか、それを見て、その店を利用するかどうかを判断してもらう。これをどう発展させれば利用者のためになるか検討したい。ハード面の改善は、個店の意識のあるお店は対応するが、一般的には面積が小さいので難しい。今後の地区計画などで解消していくことになると思う。

●最近2つの店で、店の前の段差などが解消された。意識をもつことは大事だ。

●理事長 心のバリアフリーで、利用者に配慮するように従業員に伝えているお店はいくつもある。こうしたサービスもサイトに出して利用者の判断材料にしたい。これは飲食だけに限らない。

●議長 このような話題もまち運営会議で随時採りあげたらと思います。次の報告事項です。

街並み形成委員会からの報告

●主任 資料の字が小さく、図もカラーでないので分かりにくいいため、スライドを使います。

1)2017年度(4月~2018年3月)の届出・調整 31件

[商業ゾーン]

・店舗+住宅の複合ビル 3件 ・店舗改装・広告物改修 4件

[住宅ゾーン]

・一戸建て 13件 ・長屋建て 5件

・共同住宅 5件 ・保育所 1件

◎届出・調整の実績図(2009-2017年)地図にカラーで用途・建築タイプの色別分布 約210件

この他に駅前の銀行の建替えに関する調整は一昨年からしてきた。

○住宅ゾーンでは、長屋や貸室付き住戸が多くなってきた。

○庭に余裕のある建て方はめったにない。どこに緑を植えるかといったものが多くなった。

○商業ゾーンでは、容積率を考えて高くなり、法規制一杯の大きさのものが増えてきた。

○一方で、お金をかけないで当面使おうというものもある。

2)街並み形成指針の補充の検討

◎指針運用10年目を迎え、課題となっていることを、まずは指針に追加して協力を求める。

◎具体的な工夫例などを図示する。

◎南口、サンセットエリア、睦坂では協定ルールのあることを明示する。

特に以下の事項についての補充が検討されている。

[商業ゾーン]

・広告物の整序・魅力化

[住宅ゾーン]

・宅地細分化に応じた道路沿いの緑化、シャッター等の敷き際の扱い

・長屋建て、からぼり等で問題になりやすい相隣環境への配慮

[共通]

・自由通り、学園通り、すずかけストリート~グリーンロード(補助46号線)沿いでの連続的な歩行環境向上への協力

3)大規模な長屋建てについてのルール強化の動きの紹介

◎2017年7月 国交省「火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について」

特に路地状敷地、袋路先の敷地での重層長屋について、火災時の危険性のある立地を規制するためには、共同住宅などとのバランスや、敷地からの避難、救助、消火のため、通路の幅員等について適切な対応を講じることが有効

◎2018年6月 東京都「東京都建築安全条例に基づく長屋に係る建築基準についての見直し案」

- ・道路に面しない住戸が300m²/10戸以上のもの 通路幅2m以上 → 3m以上に
- ・すべて 各住戸の出入り口以外の開口部から道路に避難上有効な通路 50cm以上に
- ・すべて 避難階以外の階には避難上有効なバルコニー又は器具を設ける
- ・敷地内通路延長が35mを超える場合 → 通路幅を4m以上に

○安全上支障がないと知事が認めるものは適用除外

○区による独自の条例制定も可

都案に対するパブリックコメントを募集中で（～6/28）あるので、街づくり会社として、案に概ね賛成し、関連する追加事項を示して、その検討も要望する意見書を提出する。

●指針は10年前にできて、目黒区の景観条例とも関連はあるが、罰則はないので指針の目標がなかなか満たされない部分も多い。しかし、それなりの役割を果たしているとの評価もある。住宅ゾーンの中の商店、敷地面積が200m²未満の住戸の緑化についてはもう少し厳しくしないと住宅ゾーンに緑が減少してしまう危機感をもっている。委員会で指針の補充案を作り、こういう場でご意見をいただき、区とも調整して検討し、9月ごろには増補版を出したい。自由が丘は国交省から都市景観大賞をいただいたが、それにふさわしくなるように努めたい。

●植栽では小鳥がきてくれる木も植えられるとよい。実のなる木があると冬には10種ぐらいの小鳥がくる。ゆたかな緑のある住宅地が消えてしまうのは残念だ。落ち葉が嫌がられるが、掃除をすることでおしゃべりする機会が生まれる。

●この頃はスズメが木に巣を作っている。花のある木や草も欲しい。中庭を作って周りは塀で囲む住宅も増えている。外から見られるのが嫌なのだと思う。

●主任 この頃セイヨウニワトネリコの木が多く植えられるようになった。この木は強く手間がかからないが、住宅地に推奨したいものではない。

その他

●民泊施設について自由が丘に近い所では、八雲3丁目、宮前小学校の北側に1つある。柿の木坂に2つある。目黒区全体では6か所ある。違法な施設も存在する可能性があるとのこと。保健所が管轄するので、おかしいなと感じたら、保健所や区に連絡して欲しい。

●地元の自由が丘町会等の要望もあり、自由ヶ丘学園高校を補完避難所から地域避難所にする動きがあり、目黒区は学園と詰めの協議をしている。公立学校ではないので利用にはいくつかの制約があると聞いている。帰宅困難者のうち要配慮者も一時滞在ができるようになると期待される。

●自由ヶ丘学園の田野倉先生が最近の駒沢体育館での大会でグレコローマン55kgに優勝し、世界選手権の日本代表に内定した。ただ、この階級はオリンピック競技では60kg以上なのでない。

●議長 今日はこれで終わります。ありがとうございました。