

まち運営会議（第 87 回）議事録（概要）

平成 30 年 7 月 26 日 18:30～20:10 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛男

報告事項

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| 1. 自由が丘周辺地区の Wi-Fi 基地の新設について | 目黒区情報課 |
| 2. 自由が丘のまちづくりに関する進捗状況について その 1 | 目黒区地区整備課 |
| 3. 自由が丘のまちづくりに関する進捗状況について その 2 | ジェイ・スピリット |
| 4. 自由が丘街並み形成指針改定について | 街並み形成委員会 |

資料

1. 公衆無線 LAN を整備し情報収集等の利便性を高めます
2. 自由が丘 1-29 地区市街地再開発事業の進め方（予定）

●代表 この会は何かを議決するというものではないが、各方面の方々のご意見をいただきまちづくりにフィードバックするということで、ジェイ・スピリットの中心部分となる重要なものであります。よろしく願いいたします。

●議長 第 87 回まち運営会議を開催いたします。1 番目、自由が丘駅周辺地区の Wi-Fi 基地について、目黒区情報課の堀内課長より説明をお願いします。

●課長 時間をいただきありがとうございます。区からの情報提供です。区は東京 2020 オリンピックをひかえ、観光をメインにして主要な駅と観光拠点（駒場の旧前田邸など）に Wi-Fi 環境を 2 年にわたり整えていきます。今年度工事予定の区内 9 か所のうち、自由が丘はアンテナを駅前広場の公衆電話ボックスの上に、南口はメルサ 2 に立て緑道のベンチの並んでいる方向に指向性のある電波を発信する（資料には 2 か所の各利用範囲の地図あり）。工事期間は各 2 日を見込んでいます。9 か所は 11 月～1 月の予定で順次サービスを開始し、災害時にも役立つことを想定しています。

●議長 ありがとうございます。次の議題です。「自由が丘のまちづくりに関する進捗状況について」その 1 を地区整備課からお願いします。

自由が丘のまちづくりに関する進捗状況について その 1

●課長 7 月 4 日に「自由が丘駅前の西・北地区まちづくり検討会」の説明会及び設立総会を開催した。ここは駅前の顔といえる地区で、道路整備と沿道のまちづくりを一体で行う。区が一方向的に進めるのではなく、みなさんで検討する場を作って進めていくことが必要だと思い、呼びかけた。18 名が入会して検討会を設立した。区は会長にジェイ・スピリット代表取締役の岡田さんを、副会長に自由が丘商店街振興組合理事長の原さんを推薦し、全員が承認した。この地区の方々が何を望まれているかを把握して、会の進め方、情報の共有についても検討し進めていきたい。

●検討会は年に何回ぐらい開催されるか。

●課長 事務局としての区は今年度中に 5～6 回を考えているが、役員のみなさんと相談しながら進める。

- 検討会の第1ステップは何をするか。
- 課長 勉強会でしてきたように、まち全体を見渡して課題を確かめ合ったり、その中でまちづくりの方向性を検討することなどが考えられる。
- 「まちづくり計画」をみんなで考えていこうということは今年度中になるのか。
- 課長 これは地元のみなさんのまちづくりの意向を踏まえてまとめることになるので、今年度中になるか等、スケジュールは未定である。
- 検討会はこれからどのくらいの年数で進めていくのか。
- 課長 地区計画を作るのに、一般的には前半で住民のみなさんが合意形成をして、後半で区が行政計画を作る。目黒区では前半で2年ぐらいであるが、もっと長いものも短いものもある。
- 7月4日の検討会の後で入会した人はいるか。参加率が低い状況で検討会が機能していくか危惧している。また、そのとき、入会しないと発言できないと言われた。どう考えるか。
- 課長 会員は劇的に増えていない。参加率は低いと思う。より多くの人に参加してもらって話し合うのがよい。増やしていけるように検討会が何をやっているか、ニュースなどで情報を発信していきたい。自分の権利にも関係があるらしいと分かってもらえると、参加する気持ちになる人が増えるのではないかと考えている。検討会に参加されない方は全く意見が言えないということについては、地域の合意形成を諮るときに重要な案件では、会の一定のルールで進めていくが、その他では入会されていない人の意見も聞いていくことが必要と考えている。検討会でしっかり議論し合意形成していただくことを区は望んでいる。検討会に参加されない方の考えを個別訪問などでしっかり聞いて反映できるところは反映したい。入ることを迷っている人達には懇談会などを開いて意見を聞いたり説明したりして、検討会ではしっかり議論できることを知って、だんだん参加者が増えることを期待している。質問できないの件では、検討会としての議論を優先する。なお、未加入者も傍聴は可能な仕組みとしている。
- 議長 前に分科会を作るという話もあった。個別具体的話になり地権者の利益にも関係するが、どんな分科会ができるのか。
- 課長 127号線に直接面している方々には分科会が必要だと思う。共同化についてもブロック単位、街区単位で考えることになろうかと思う。地域を特定して、個別訪問、アンケートなどで意向を伺って決めていくことも考えられる。当初は全体会で進めていく。
- 議長 127号線に関してはこのまち運営会議でもこれまで議論してきた。沿道の方が最優先とは思いますが、自由が丘に大きな影響を与えるので、まち運営会議ともよい兼ね合いでやってもらいたい。
- 課長 検討会の役員とも相談することになるが、いろいろな方の意見を聞くということはポイントになると思う。
- 代表 今まで地権者の方の意見を聞いてみるということにはなかった。会を進める上でよりよいやり方を検討していきたい。まずは仲間に入ってもらって意見を言ってもらうことを第1ステップとしたい。この夏に、コンサルを含め事務局で話を進めてもらう。その結果を調整して検討会を開くつもりだ。
- 理事長 広い範囲なので温度差があると感じている。127号沿線の方はそれなりの意識をもっている方が多い。それ以外の方は何で私たちが含まれるのかと疑問に思っている。しかし長い目で自由が丘を考えると、建物や道路について、まちがこうなったらよいと語り合うことは大事だと思う。これを地区計画でまとめるとなると、今はバラバラな考えを掘り起こし、まとまる方向で進めたい。

- 課長 地区計画はある程度広いまとまった地域で作りなさいという考えがある。狭いと特定の人
のまちづくりにはなるが、全体のまちづくりにはならない。全体で考えたとき、場所によって違う
考えの人がいて、それぞれの考えを汲み取ってどうするかということになる。範囲が広くても分科
会を設けて検討することはある。地区計画で定めるのはそれらを総合したものになるというのが原
則である。
- 議長 全体のまちづくり方針が定まる前に、ある地区の地区計画ができる可能性はあるか。
- 課長 制度的にバラバラな地区計画は作れない。段階的に決めていくとき、具体的な整備計画と
呼ばれるものを加えていくということは、都内のいろんな地区でなされている。隣の街区のものを
参考にしながら、うちはこうするということがある。
- 検討会に参加しない人にはどのような告知方法があるのか。
- 課長 これまで調べられる限りの地権者等の全員にお知らせを郵送している。個別の問合せにも
対応している。参加しない地権者等には「まちづくりニュース」のような形で郵送することは考え
られる。しかし、経済的な面、権利に関わることもあり、検討会で話されたこと全てをオープンに
して情報発信することには限界がある。検討会の大まかな進捗状況、こんな風に進めているとお知
らせすることは望ましいと思う。
- 参加しない人にも知っておくべき内容は知らせるのがよい。
- 課長 区は道路整備と沿道の一体まちづくりの2つで進めている。沿道に面している方と、少し
離れた方と全く同じ内容の周知でよいか。今の区の考えは、道路に面している方には、権利のこと
など具体的内容の意見交換する機会を持っていていねいに対応していきたい。道路に直接関わらない
方への告知については内容によって検討したい。
- 議長 都市計画道路はまち全体の関心事である。127号線は東側と西側で壁面後退に大きな差が
あり、不平等感もある。一緒に考えるとしたら壁面後退して影響のする裏側の方々も含めないと合
意形成ができないのではないかと。沿道の方々の分科会はあっているが、その持ち方、全体会との関
係が大事だ。その意味で、情報をどう伝えるかはきちんと検討してほしい。
- 代表 南口の地区計画を作るときには、会で話し合われたことをニュースにして地権者にお知
らせした。
- 議長 127号の分科会の情報を裏の方々にも知らせるということでよいか。
- 課長 ニュースで活動をお知らせして信頼が得られるようにしたい。ご意見をいただいて、会で
検討しながら進めたい。
- 議長 ニュースは全地権者に配るとして、このまち運営会議には配られないのか。
- 課長 内容によると思う。
- 代表 検討会の合意をとって進めることになる。
- 議長 確認だが3種の関係者がいるということ。沿道の地権者、その地区の地権者、少し離れた
まちの人で、この3種の関係者がどのような情報を共有するかに配慮して検討してほしい。
- 欲しい情報が得られるようになるとよい。
- まち運営会議の人も情報を共有できるようにしてほしい。
- その2に入ります。ジェイ・スピリットからお願いします。

自由が丘のまちづくりに関する進捗状況について その2

●代表 自由が丘 1-29 の街区に関する進捗状況についてお話す。5、6年前もっと前から建物が古くなって共同建替えなどの勉強会があった。本格的に進めるために公的補助も含め法的な制度等に対応しようと、2015年5月に再開発準備組合を作ることになった。現在は地権者数の3/4、面積で85%の方が参加している。第1ステップとして、基本計画について都市計画、再開発に経験のある人にきてもらって、補償など何をどう進めていけばよいか勉強会をしている。こんな形で共同建替えができるのではないかとその大枠を作り、賛同をもらって、早ければ来年の早い時期に行政にお願いしたいと思っている。その後、どんな大きさ、形、駐車場の設置などを検討することになる。5,000平米の広さ、地権者やテナントの数から、順調にいつて2026年の完成を見込んでいる。この方向性について再開発準備組合に入っている人の合意は得ている。

●議長 ありがとうございます。質問はありますか。

●建物の高さを何メートルに抑えるか、127号や46号に面した部分のしつらえ等をどうするかはどの段階で検討されるのか。

●代表 第2ステップで検討され、これでどうでしょうかと行政とキャッチボールすることになると思う。

●最近、46号線を含め都計道の見直しについて都はパブリックコメントを求めている。こうしたことも考慮して46号線に面した部分を考えてらよと思うが、区はどう考えているか。

●課長 自由が丘の道路を、歩いて楽しい、回遊性のある自由が丘らしいものにしたいと、よく耳にする。なるべく多くの方が自由が丘らしい道だと思えるように、みなさんと一緒に作ることで、まち全体の未来にも役立つように検討会でも話し合われると思っている。

●46号線の自由が丘のまちの部分を広げることを先行させることはできるのか。

●課長 46号線は基本的に都が管轄する。都の考えがある中で区がこう望むということを出して効果があるかどうかは分からない。46号線の拡張は鉄道との関係もあり、非常に大きな課題である。長期的な考えで進めていくことになると思う。いずれ整備されるが、それがかなり先のことだとすれば、それに即して、どういった計画を作ることがこのまちにとってよいか検討してみることはあり得る。

●議長 127号線は優先整備路線に決まっているが、46号線は見直しもあり得るとして都はパブリックコメントをいま求めている。個人としての考えでなく、こうした場の意見として提出することもあり得ると思う。今は1-29のまちづくりが先行しているが、46号線に沿ってはかなり後退することになる。どういう絵を描くかは他地区にかなりの影響を与えるので、配慮して検討してほしい。

建物の高さを決めるのは都市決定の前になることになる。後では変更できない。都市決定のときに、道路をどうするかということも考えておかないといけない。となると、来年度の早い段階で都市決定をしたいと思ったら、1年ない中で、127号線、46号線の話、1-29街区の建物の話は関連があるので、相当急いできちんと合意形成をしないといけない。

●1-29に要望したいことがいくつかある。どういう形でお伝えしたらよいか。

●代表 まち運営会議を活用してもらってよい。

●準備組合に要望書を出すとか。

●代表 それは自由だと思う。西・北地区全体で要望したいことについては、反映するように1-29に伝えたい。逆も真なりと思う。

●議長 今は目黒区が一番やる気がある。1-29 も動きがあり、これを止めることはできない。西・北地区を含めどうするか、全体で、みんなで議論することが必要になっている。ブレーキをかける方向ではいけない、より良い 127 号線、46 号線を含めて、駅の北・西地区のまちの姿を早目に案を作って、段階的にはこのまち運営会議でも議論できるようにすれば、後悔しないのではないかと思う。継続案件としておきます。次の議題に入ります。街並み形成委員会からお願いします。

自由が丘地区街並み形成指針の改定について

林・主任より以下の事項についてスライドを用いて説明があった。

1 改定内容のポイント

最近のまちの動向や建築にとまなう近隣問題の相談をうけて、おもに次の点を追加する。

- ・ 小規模な住宅（宅地規模 200 m²未満）での緑化の目安
- ・ からぼり、長屋建てなどでの安全、近隣への配慮
- ・ 屋外広告物に一定のルール
- ・ 自由通り、学園通り等の主要な通り沿いでの歩行環境改善の働きかけ

2 指針の再整理

従来 全体指針+住宅ゾーン or 商業ゾーン指針 → 組み合わせたチェックシートで運用

- ・ 全体指針とゾーン指針には重複もある。指針によって具体性のレベルが様々である。

これらを組み替えて、チェックシートを兼ねた指針シートとする。

- ① 全体指針は共通の考え方レベルのものに絞り簡潔に記して → 対応を記述してもらう
- ② 住宅ゾーン / 商業ゾーン指針は一枚で一覧できるよう再整理 → チェック一覧をつける
 - ・ もとの全体指針にあった項目の内、一部を各ゾーンの指針に移して再整理する。
 - ・ 図示、よい事例写真を掲載してイメージを伝える。（内容は検討中）

○これまでの 12 ページ構成を 16 ページ構成に再編集する。

3 その他

エリアごとの基準の扱い

- ・ 「エリアまたは通りごとに基準を定めます。」とあったものは、基準を未設定のエリア等もあるので、指針からは削除する。現在定められているエリアのルールは補足に付記する。
- ・ エリアごとの地区計画等ルールづくりへの働きかけは方向として前段で示す（予定）。

建築者の自由が丘にふさわしい、より積極的な工夫の働きかけ

- ・ できるだけ積極的な工夫を働きかけるよう表現を一部改める。
- ・ ただし緑化、広告物については目安となる一定の数値的基準を追加する。

○改定作業の今後の予定

- | | |
|-------|--------------------|
| 9月中頃 | 区との調整 |
| 9月27日 | まち運営会議での内容確認 |
| 10月 | 版下づくり、印刷（印刷会社への委託） |
| 11月～ | 改定版リーフレットによる運用 |