

まち運営会議（第 98 回）議事録（概要）

令和元年 9 月 26 日 18:30～20:10 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

議題 報告事項

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| 1. 自由が丘駅前西及び北地区の街づくり検討会の内容について | ジェイ・スピリット |
| 2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会の内容について | ジェイ・スピリット |
| 3. 旧白日荘について | 街並み形成委員会 |
| 4. その他 | |

運営会議開催日変更のご案内

10 月は中止。次回は 11 月 7 日（木）。その次は 12 月 5 日（木）

資料

1. 街づくり検討会ニュース 第 12 号、第 13 号
2. 街並み再生地区の指定（案）/自由が丘駅前西及び北地区 街並み再生方針（案）
（2019.9.10. 株式会社ジェイ・スピリット提出版）

●代表 こんにちは。ご出席ありがとうございます。初めに、次回予定されていた 10 月の会議日が、目黒区の主催する「区民と区長とのまちづくり懇談会」と重なりましたので、次第にありますように変更いたします。1 月の定例の会の後半では、100 回を記念した新年会を予定しています。自由が丘のまちづくりは進んでいる部分もあります。今日も現状を報告し、ご意見をいただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

●議長 第 98 回自由が丘のまち運営会議を開催いたします。次第に沿って進めます。

1. 自由が丘駅前西及び北地区の街づくり検討会の内容

●代表 お手元の厚い文書「街並み再生地区の指定（案）/自由が丘駅前西及び北地区 街並み再生方針（案）」（以下、街並み再生方針（案））は、これまで、まちづくり会社ジェイ・スピリットが地権者や運営会議のみなさん、区の協力も得て、こういうルールを決めてまちづくりをしたいと、この地区のまちづくりの案を取りまとめて 9 月 10 日に都に提出したものである。作成は専門家に依頼したが、東京都に提出した都市再生推進法人のまちづくり会社の代表として、今日は私が概略を説明する。民間から提出するのは初めてということで誇りに思っている。都はこの内容を検討して街並み再生方針を策定し、それが区に返ってきて、区は地区計画を作成することになる。ジェイ・スピリットはこの街並み再生方針（案）について地区周辺の方々への説明会（10/1）を予定している。西及び北地区の検討会は都や区の意見を得て、話し合いを続けていく。その分科会もテーマを決めて実施する。

（代表の街並み再生方針（案）の概略説明は多くの主要な点に触れ要領よくわかりやすいものであったが、前回のこの会での説明内容と重なる部分が多いので略する。説明では以下の点をあらためて強調した。①この地区に地区計画ができることをめざす。②各街区は面している道路幅が異なり、容積率と用途地域も異なる。歩車分離、歩車共存、人中心の 3 種の道に分け、それに応じてまちづくりをする。③建替える建物が面している道路によってその壁面線の後退幅などを指定する。④メリットを感じて一定面積以上の敷地統合・共同化が促進できるように、建替えの容積率割増につな

がる社会貢献等の項目、その割増率と条件を決めた。⑤歩行空間と緑の確保に努め、防災面を含む安全・安心で自由が丘の個性が発揮できるまちづくりができるように努める。老舗の存続などにも配慮した。)

●議長 ありがとうございます。区から補足はあるか。

●課長 目黒区には都から照会がくる。これからもみなさんからのご意見をいただきながら、自由が丘らしい、西及び北地区のまちづくりをバックアップしていきたい。

●議長 節目を迎えたところだ。今日はこの件に時間を割くので、いろいろな疑問やご意見をいただきたい。

●p. 12 の共同荷捌き場を整備する場合の容積率の加算は、たとえば敷地面積 1000 m²で荷捌き場の面積が 50 m²なら、 $50 \div 1000 \times 100\% \times 5 = 25\%$ になるということか。

●代表 そうだ。荷捌き場整備の上限は 50%で、その他の貢献項目を選択しても、合わせて 100%までになる。建替えの際に他の街区の選択項目を踏まえて、自分の所にふさわしい項目を選択して、この地区全体で総合的に適切な社会貢献ができればよいと考えている。

●議長 共同荷捌き場もそうであるが、駐車場の出入口をどこにするかは難しい課題になる。

●共同荷捌き場が地下にある場合も、容積率の割増は可能か。

●課長 可能である。

●議長 地下駐車場は、敷地規模が大きくないと自由が丘の場合は厳しい。

●今後の検討会などでの意見はどう反映されるのか。ニュース第 13 号の表にある継続検討に○のついた項目の検討は重要であると思う。

●代表 検討して必要なことは、区の地区計画を作成するときに反映したい。ただし、条例になじむものとそうでないものがある。

●議長 前回のまち運営会議で参考になる意見がいくつもでたので、それらも加味し整理してこの表を作ってもらった。検討会では、そのいくつもある項目の中で自由が丘らしさを表すのに何が一番重要か得点をつけてもらったりした。p. 12 にあるが、「自由が丘エリアの老舗を誘致する場合、老舗の店舗数×5%を、10%を上限に容積率を加算する」と提案したことは評価できる。また、1000 m²未満 500 m²以上の敷地に容積率割増があることは、この地区で建替えを進めるには有効で、提出した文書には記してないが、実現の可能性がないとはいえない。都は自由が丘らしい街並みをつくることに尽力していると聞いている。p. 15 の「自由が丘地区街並み形成指針に示された取組を積極的に行うように努める。」も加えた。以上、補足である。

●建替えの際に駐車場条例によって一定規模の駐車場が必要とされるが、カトリア通りからの駐車場のアクセスはぜひ無くしてもらいたい。区に隔地駐車場が認められるよう働きかけてほしい。これが解決しないと、まちづくりにそぐわない問題がいろいろ生じてくる。歩行者空間の確保については、壁面後退なども、さらに検討してほしい部分がある。

●課長 敷地統合の 1000 m²以上は、自由が丘では高いハードルだと思う。隔地駐車も区としてキーワードと認識している。都は街区再編を重要と考えているので、自由が丘にとってふさわしいと思われる地元の意見を都や区に挙げることによって、都の方針も適切に策定されると思われる。隔地駐車については都や他区で認めた事例があるが、使い勝手が悪いなど運用上の問題も出ている。区としては自由が丘の地区計画を作成するうえで、いろいろな意見や先行事例を参考に対応したい。

●議長 隔地駐車場とは何か、わかりにくいので補足説明をしたい。(一定以上の床面積のある店舗等の駐車場の附置義務制度と、場所によっては附置義務駐車場による街並みの分断や歩行空間の悪化などが生じるために、店舗等から離れた場所(隔地)に駐車場を設ける例外措置の事例が紹介された。)

●駐車場は自由が丘のグランドデザインの重要なテーマである。荷捌き場を設けることによる容積率の割増は、街中に自動車呼び込むことにならないか懸念する。容積率の緩和自体は、超高層にならない規模の緩和なので、この程度ならいいと思う。また、ここに挙げられている社会貢献によって、メリットになるのは容積率の割増だけか、他にないか検討が必要ではないか。老舗だけでなく、都市計画道路に面した人々の建替えに対するメリットがない。

●課長 容積率の割増のほかに、建物の道路斜線もなくして建替えをしやすくする。隔地駐車については都に挙げる。また、建替えでは関係する店舗等の床面積の確保など事業性についても配慮したい。

●議長 隔地駐車場が我々の期待しないところに作られても困る。

●課長 p.4の交通補完施設の整備の中で、地域共同荷捌き場のことが記されてあるが、無理に入れなくてもよい。また、設けられる場所をカトレア通り等を除く地区間道路沿いに限定している。都市計画道路に面した敷地については、Bゾーンの中でより割増が得られるようにしている。

●容積率が増えることを望んでいる人ばかりでない。

●課長 この街並み再生方針は都が指定する。敷地統合でまとまった街区は自分たちがよいと思うものを提案して、区で検討し作成する地区計画に反映される。「しゃれ街条例」を使ったまちづくりなので、建物の事業性などについても柔軟に対応できる再生方針である。

●議長 カトレア通りの西側の人たちに呼びかけて近いうちに第1回の分科会を開く。再生方針(案)にあるメリットやメニューが使えるか、こんな建替えができるのではないか、一人ひとりの立場にたって検証したい。

●気づいたことをいくつか挙げたい。①このまちに車で来るのを抑制することが望ましい。また、来街者をどうコントロールするか。②ポケットパークという言葉は古く、使いづらい空間となるので使わない方がよい。③最低敷地が50㎡は小さくないか。将来5、6店まとまっても500㎡にはならない。④この地区内の住宅を賃貸住宅系にしてあるのは評価する。⑤生活支援施設も、社会の変動にあわせて対応してほしい。いまは駅近くの保育園が必要とされている。⑥ベンチャービジネスの初号店の導入を目指してもらいたい。その本店が自由が丘にあると、自由が丘の価値が上がるのではと思う。⑦少し金をかけて豪華な空間があるのもよい。⑧まちの緑化は量ばかりでなく、丘ばちプロジェクトと連携して質にも配慮してほしい。⑨環境に関しては、街区単位でも国際認証が得られる。まちのステータスが上がる。⑩容積率の割増が議論されているが、全体のダウンサイジングについても検討したらよい。⑪p.12のア.共同荷捌き場(建物内にも設けられる)とイ.空地に関する事項の期待値は同じでよいか。⑫細街路をもっと評価してほしい。

●課長 現在の街並み再生方針(案)の内容は、まだ地元のイメージをまとめた提案が出た段階である。区でも各所管で検討を始めている。

●予備校や塾が多くなっている。まちのにぎわいの観点で、その1階部分が道路に面しているのがよいかという問題もある。

●p.12の住宅に関する用語の説明もほしい。また、店舗等の施設と住宅系の施設の床面積の割合についても議論しておいたらどうか。

●課長 自由が丘で質の高い住宅がどうあるべきかの議論は必要である。住宅ばかりでなく、一般の人が街並み再生方針を読みまちづくりに理解と協力をいただくうえで、用語の解説も必要と考えている。

●議長 次の議題に入ります。

2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会の内容

●代表 協議会ではグランドデザインの策定に若い人の意見を聞きたいと、この7月に自由が丘の

まちづくりに関して研究発表してもらった東京都市大学の建築科の学生に呼びかけて 9/24 に意見交換会を設定した。しかし、学生たちはゼミで地方にいて、台風の影響から飛行機が飛べなくなり、会に参加できなくなった。そのため、振興組合の青年部（42 歳以下）の 4 人から意見をもらった。4 人は飲食店や雑貨店で主になって、精力的に働いている。自分の店舗で工夫して成功していること、自由が丘のまちの長所と短所の指摘やまちへの希望もいろいろあった。賃料が高いということもあった。これから行う学生たちとの話し合いをした後で、まとめて報告したい。

3. 旧白日荘について

●主任 事業者側と街並み形成委員会で何度か話し合いの機会を持ったので途中経過を報告する。街並み形成委員会は「自由が丘地区 街並み形成指針」に基づいて、事業者によいものを工夫して作ってもらうように対応している。事業者の現状は、区と条例上の協議をしている。①みどりの条例により、樹木の現状調査と、その後の伐採や新植など緑化計画を検討している。②住環境整備条例により、ある程度以上の敷地では公共的貢献が求められる。敷地周りの歩道と公開広場の整備、壁面後退、駐車場や駐輪場の調整などがある。

計画では、建物は地下 1 階、地上 3 階で、高さ 10m 未満であり、地下に駐車場がある。空堀もある。公開広場の面積は、この敷地の大きさで最低で約 110 m²になる。南側の陽当たりのよい所にてできると思うが、どういうものを作るか調整したい。この広場はマンションの敷地の一部として、管理組合が管理するが、一般の人も利用できる広場になる。9/30 に地元の人たちと街並み形成委員会との意見交換会をする。事業者にも出てきてもらい今回の計画の概要について説明してもらう。

●この事業の親会社はエイビンの認証を取っているもので、そこを目指してもらいたいと要望したらよい。

*エイビン ABINC : Association for Business Innovation with Nature and Community

2050 年までの長期目標「自然と共生する世界」の実現と、2020 年までの短期目標「生物多様性の損失を止めるために効果的かつ緊急な行動を実施する」の実現のために、自然環境と地域共同体への負荷をできるだけ外部化しようとしてきた企業活動のベクトルを反転させ、志をともにする団体と協働して、いきものと人が共生できるしくみを「創造」し、科学的・技術的に「検証」し、「事業化」を推進することを目的とする協議会。

●主任 投げかけていきたい。

●課長 事業者として区の条例などルールを守ったうえで、さらに住民の思いをどれぐらい取り入れることができるかが課題であろう。意見交換会を知らせた住民の範囲を知りたい。

●主任 自由が丘町会（役員と町内掲示板）と近隣住民である。

●議長 この運営会議は、このような情報交換のできる場であると考えている。他には？

4. その他

●駅前広場に植えた木は剪定が必要である。プランターの草花は地元のグリーンクラブが管理するが、木は区が管理すると聞いている。定期的に手入れをしてもらいたい。

●係長 所管に伝える。（道路公園サービス課に要望があったことを伝え、適した季節に予算のゆるす範囲で軽剪定するとの回答があった。ただし、樹木にからまったバラの枝については、グリーンクラブに剪定依頼した。）

●議長 本日の第 98 回自由が丘のまち運営会議を終わります。ありがとうございました。次回は 11 月 7 日になります。