

まち運営会議（第100回）議事録（概要）

令和元年12月5日 18:30～20:15 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・分科会の内容
2. 自由が丘1-29地区周辺住民説明会の内容
3. 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
4. その他

資料

1. 「自由が丘駅前西及び北地区街並み再生方針（案）修正版」への追加事項記載文書
2. 自由が丘1-29地区市街地再開発事業に関する住民説明会（その2）配布資料

●代表 こんばんは。ご出席ありがとうございます。今年はまちづくりが動いていて、この会は毎月のように開催しておりますが、今回で100回を迎えました。本日もよろしくお願ひいたします。

●議長 第100回の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・分科会の内容

●代表 西・北地区では、地区整備計画の企画提案等において、共同建替えを行うことの合意形成が整った場合に、提案を行うことのできる条件を500㎡以上の敷地としていたが、一部の狭小な敷地が残ってしまうことがないように、本日の配布資料にあるように（3）①の後半に以下の文を加えた。「なお、本方針を勘案して、都市計画道路の整備に協力し、周辺の状況により狭小敷地を含めた一団の街区を形成するなど総合的な配慮がなされている場合は、敷地統合した一団の共同建替えとみなすことができる。」

●係長 これが認められると、狭小な敷地に残る建物の余った容積率を、大きい敷地の方で吸収することが可能になり、狭小ビルを取り残すことなく、一体的な街区の再編ができる。

●議長 これと関連しているが、第3回の分科会を11/22に開催した。13名の権利者の参加があった。まだ、それをまとめたニュース第3号ができていないので、口頭で概要を報告する。

A街区の共同建替えビルのシミュレーションに関して以下のとおり説明があった。

- 1) 1階の中央の東西方向にパサージュを設ける場合に、3階までの吹き抜けにしたら、2～3階の店舗にもメリットがあると思う。
- 2) 2～3階の店舗へは、パサージュからのエスカレーターを設けるといいと思う。
- 3) 東側のカトリア通りからパサージュで西側の「出会いの道」や小さな広場に達するまでに80cmの段差がある。スロープか階段が必要になると思う。
- 4) 4階以上はオフィスを設けるのはどうだろうか。
- 5) A街区の角地に残る狭小敷地は、一緒に共同ビルに入ってもらおう方がよいのではないかと。

B 街区（駅前広場の西側）に関しては、以下のとおり説明があった。

1) 1～3 階は店舗で、個店の並んでいるスケール感を大事にしたいと考えている。4 階部分からは 5m 位セットバックして、3 階の屋根の部分の緑化することによって駅や広場からの景観を大事にしている。

2) この街区も土地の傾斜があるので、それへの対応も大事である。

3) 共同化がうまくいけば、地階に多目的ホールが提案でき、野村証券の地下ホール程度のものできて、その時には文化的・芸術的な店舗も入る可能性があるのではないか。

まだ、地権者のみなさんがカトリア通りを 15m に整備することに合意した段階ではない。しかし、9m や 15m に拡幅した平面図を示して、15m では歩道が 6m になり、これをうまく使えば店舗にとっても、ベンチやショーケースを置くとカワゴンセールをすとか、メリットがあると考えている。分科会では今後も 15m を前提にした建替えシミュレーションを検討していくことになる。第 4 回は 1/9 に行う。

●この狭小敷地の地権者の権利を共同建替えが可能となる大きい敷地に吸収して、その狭小敷地を緑のある広場にすることは可能か。

●係長 個々の狭小敷地の弾力的な取り扱いについては、まだ都和相談していないが、どんな可能性があるか今後確認していきたい。地権者の合意形成がなされれば、緑地にできると思う。

●15m に整備された時の歩道、車道、自転車道、植栽などのデザインの検討もお願いしたい。これは、まち運営会議の検討事項でもあると思うが。

●議長 分科会では歩道等の図面も出たが、建替えが中心になっているので、これから議論したい。

2 自由が丘 1-29 地区周辺住民説明会の内容

●代表 11/29 に緑が丘文化会館で行った。約 90 名の参加者があった。当日は事業協力者やコンサルが説明したが、今日は私が説明する。お手元の A3 のカラー刷の資料は、当日配布されたものと同じである。（資料には、計画地周辺の現況や整備方針に関する 12 種の図と 8 種の写真もある。代表の説明は資料に沿ったものであったが、いくつか補足するものもあった。以下は資料の概要である。）

1. 自由が丘の課題

〈都市計画上の位置づけ〉 「広域生活拠点」「自由が丘らしさの継承と人にやさしいまちづくり」（快適な歩行空間の創出、自由が丘固有の特徴ある街並みを誘導、敷地内の緑化の推進、広域商業地としての機能強化）

〈交通環境と老朽化〉 交通環境として安全性・快適性が課題。建物の老朽化が進み、防災性が弱い。

2. 計画地の現況と役割

〈計画地の位置〉 〈計画地の役割〉 「歩く街 自由が丘の起点」「街づくりの連鎖を創るプロジェクト」（集い、住まい、商う複合市街地としての新たな要素導入等）

3. 計画地の整備方針

〈整備の方針〉 **方針 1 都市基盤の整備による地域貢献** （・都市計画道路 46 号線（すずかけ通り）先行整備 ・歩行者空間の整備 ・電線類の地中化 ・共同荷捌き、街の防災情報発信機能等の誘導） **方針 2 共同化による機能更新と高度利用** （・敷地統合と機能更新 ・地区のポテンシャルを活かした高度利用 ・商業機能の強化 ・防災性の向上） **方針 3 統一感のある街並**

み景観づくり（高度利用と景観のバランスに配慮した壁面の位置と高さのコントロール ・身近なみどりの誘導 ・賑わいと潤いのある歩行者空間の創出）

〈事業手法〉『街並み再生地区（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）』＋『地区計画（都市計画法）』＋『市街地再開発事業（都市再開発法）』

4. 建築計画の概要

- ・事業区域 約 0.5ha ・敷地面積 約 3,950 m² ・延べ面積 約 44,400 m² ・容積率 850%
- ・主要用途 店舗, 事務所, 住宅, 駐車場等 ・階数 地下 3 階/地上 17 階 ・建物の高さ 70m
- ・住戸数 約 200 ・駐車台数 約 160 ・駐輪台数 約 570 ・自動二輪/原付台数 約 50

- 議長 ありがとうございます。どんな質問があったか。
- 代表 なぜ高さが 70m なのかの質問はなかった。周辺との関係についての意見はあった。
- ビルの上層部の住宅を賃貸に限るのはなぜか。
- 代表 売り払うのではなく、この中で権利変換をし事業計画を立てて、賃料で長期間の事業を成り立たせるのが好ましいと考えている。住宅は SOHO のような複合的に使う人が入ってくることも予想している。
- 説明会では、周辺の交通の渋滞、日照、ビル風、電波障害についていずれも心配するほどの問題は発生しないとの説明があった。しかし、来街者や通勤通学者の自動車・自転車への対応はまだ十分でないと思われる。また、ビルの地下と駅をつなぐことも考えたかどうかという意見もあった。
- 議長 公共駐車場はできるのか。
- 課長 附置義務駐車場と共同荷捌き駐車場は考えている。
- 公共の駐車場や駐輪場は考えていないということですね。
- 議長 駅につながってたらいいというのは良いアイデアだ。すぐには実現しないだろうが。駅広の改修でも考えられる。
- 自 1-29 では、文化的施設を入れることは検討しているか。
- 代表 図にはないが、今後需要があるとなれば考えることになる。まずは交通問題の対応になる。
- 議長 生活支援施設はどんなものか。
- 課長 ・医療施設 ・サービス施設 ・日用品の販売を主たる目的とする店舗 ・子育て支援施設 ・高齢者福祉施設 ・社会福祉施設 その他これに類するものであり、具体的に何ができるかは、今後の計画で検討することになる。
- 議長 このような会議室は入るか。もう少し大きいとよいと思うが。
- 代表 今後のことになるが、小ホールになるような会議室はどこかに入れる。
- 議長 この賃貸住宅の規模は大きいし、ここに住むということはステータスになるかもしれない。どんな人に住んでもらいたいか検討しておいたらよい。
- 説明会で、ビル風は少し強くなる。ランク 2 になる場所があるが、ランク 3 にはならないという説明が図を示してあった。ランク 2 とランク 3 の違いの説明はなかった。自由が丘ではビル風に影響を受けやすい高齢者や乳幼児連れなどの歩行者も多いしオープンカフェなどの出店も予想されるので、もう少し詳しいデータを提供してほしいと担当者に話してある。
- 銀行がこのビルのどこの場所に、どのように利用するかに関心がある。1 階の通りの賑やかさが損なわれないことを期待したい。

- ビルのデザインやファサードは重要だ。これからは自宅でも職場でもない所で働く人が増えてくると思うので、それに対応できるようにしておいたらよい。
- 自由が丘はいい意味のダウンタウンではなかった。半日以上滞在して、生活できる施設がなかった。多目的ホールが活用できるとよい。住宅は200戸程度が予想されるが、収支計画が大事になる。事業と住宅のバランスなど、その内容について地権者と業者で何回も調整したらよい。
- 代表 上層階はノマドの住宅とか飲食店の融合とかも考えられるが、ほとんど決まっていない。事務所の需要がそんなにあるかも不明なので、この計画になっている。広く発表されて、こうした所で働きたいという需要が見えてくれば、就業者が増えるかもしれない。いまは、駅直近の住宅の賃料は高いそうで、事務所より住宅のほうが収支は上回ると聞いている。私個人の考えだが、みずほ銀行系の会社が一緒に入ると、その時は上層階の利用も考えられるが今のところは不明である。
- 議長 自1-29に関しては、まち運営会議に具体的な案が出てきたのは初めてで、まちとして大変重要な再開発になるので、地権者ではないが、提案したり質問したりしていきたい。
- 説明会で、サンセットエリアの人から駐車場の入口を現在の計画案から移せないかと質問があった。それについてどう考えるか。
- 代表 デリケートな問題であるが、他の場所に移すともっと問題が大きくなると思う。区、都、警察の意見も聞き、総合的に判断して決めることになる。

3 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 グランドデザインは世田谷区の住宅側の人たちにも来ていただいて意見交換会をした。その時の資料は前回のまち運営会議で示したものである。第99回の議事録にあるような説明をして、そこで出た意見も議事録にある意見と似たものであった。自由が丘らしさを強調したまちづくりができるようにしたらよいという意見もあり、これについても既に準備は進めていたので、形に表れるようにしたい。それをまち運営会議にも示してご意見をいただきたい。今日は以上である。

4 その他

- 理事長 振興組合によるクリスマスのイベントは先週と来週にあって終了する。あとは歳末パトロールと熊野神社の元旦祭などがある。
- 都市大学生の研究発表会（末繁先生の研究室3年生の2チームによる「50年後の自由が丘のまちづくり」）を2/17の17:30～ この自由が丘会館で予定している。詳細は1月中に決めてお知らせしたい。
- 次回のまち運営会議は1/23で国交省の担当者に附置義務駐車場に関する講演をお願いしてある。開始時間等の詳細は後日お知らせする。その他のまちづくりの報告事項の後で、まち運営会議100回も記念した新年会を予定している。ご出席をお願いしたい。
- 議長 第100回のまち運営会議を終了します。みなさん、よい年をお迎えください。