

まち運営会議（第 101 回）議事録（概要）

令和 2 年 1 月 23 日 17:30～19:15 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

特別講演

駐車施設の附置義務の適正化について

国土交通省 都市局 街路交通施設課 駐車場係長 三次 涼太 氏

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進捗内容について
2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会の進捗内容について
3. その他（自由が丘街づくり連絡調整会の設立、東京都市大学学生研究発表会—学生たちと考える自由が丘のまちづくり 2020 の案内）

資料

1. 駐車施設の附置義務の適正化について （三次 涼太）
2. 東京都 街並み再生地区に武蔵小山と自由が丘 （日刊建設工業新聞 2019. 12. 25 記事）
3. 自由が丘のまち運営会議 歩みの概観

●議長 今日第 101 回の自由が丘のまち運営会議という記念すべき日です。自由が丘のまちづくりでは、いま大きな山場を迎えています。その中でも附置義務駐車場は大きな課題になっていて、この法律・条令は良いものではあるが、自由が丘の場所によっては、駐車場の設置をゾーンで考えたらどうかと議論しています。まち運営会議委員の一言さんから、国土交通省の担当者に来てもらって勉強したらどうかと提案があり、駐車場係長の^{みつぎ}三次さんをお願いすることができました。講演の後で質疑応答の時間も十分に設けます。では、三次さんよろしくお願ひします。

特別講演

（配布資料からの抜粋をこの議事録概要の後ろに添付する。配布資料には主要な事項について多くの事例と数値等が写真・図・表で紹介されている。パワーポイントを使つての 40 分余の講演では、関係する法律や条例の現状についてさらに細かな言及があつた。以下に質疑応答の概要を記す。）

- 議長 貴重なお話ありがとうございました。質問をお願いします。
- 地域ルールを決めるとき、まずは区と相談するのか。それとも都か。
- 三次係長 基本的には区で、その担当部局が音頭をとつて東京都や国交省にアプローチしてもらうのが一般的な流れである。
- 私は大丸有の地域ルールをつくるときに、その地域の駐車場の利用率を細かに調べた。平成 20 年ごろには、大きなビルで空いている所が出始めていた。駐車場法(S32 年)、都市計画法(S43)、大店法(S48)は規制を軸に動いてきて、現状は地区計画がかなり複雑になっている。できればシンプルにしてもらいたい。都内で特例地区を指定するのは難しい状況だ。自由が丘では都市計画道路ができると、通りに駐車場の出入口ができてしまう。また、大きいビルをつくるときには、裏や脇の通りが狭く歩行者との関係から駐車場の扱いは大きな課題であると思う。ご指導をお願いしたい。

●係長 駐車場法は、その当時に路上駐車が多くなりすぎて、無理矢理に駐車場をつくらせるための法律である。現状は余っている地区が出てきて転換期を迎えている。余っている所をてこ入れするために、特例でしのいでいるのが実情である。基本的にはまちレベルで条例をつくればよいと思うが、東京都だけは都内全域を考えていて個を考慮するのが難しいことになっている。使いやすいように制度設計をこれからしていければと思っている。

●地域ルールに関して、附置義務台数の減少と、ある通りには駐車場の出入口をつくってははいけませんということと、隔地駐車場を認めることの3つを合わせた地域ルールをつくることは可能か。

●係長 基本的には条例で縛っていることを地域ルールで制限できない。原単位を引き下げるとか隔地集約化を決めることはできるが、この通りには駐車場の出入口をつくってはいけないというのは厳しすぎるルールになるのでちょっと難しい。地区計画は、地域ルールの中だけでやる必要もないので、出入口規制を今回紹介したようにいろんなやり方でしている例がある。地域ルールにこだわるのであれば留意してもらいたいことがある。資料の P. 19 に地域ルールの一覧があるが、これらは基本的に大規模開発が差し迫っているか連鎖的に起きているかで、都条例で駐車場をつくってはいはやばいぜという所がほとんど全部である。自由が丘の場合は、これから大きな建物が乱立するかどうかを見極めて、都条例に従うとエリアの駐車供給量がどれだけ余るから大変なのだと方向付けが最初だと思う。

●10年前に23区内で住環境条例ができた。目黒区では、中規模以下の建物でも附置義務駐車場をその場所につくらなくてはいけないということになった。これを突破できない課題が自由が丘にはある。国や都の指導や通達がどう影響しているか教えてほしい。

●係長 住環境条例は住宅か建築系のラインで出されている。オーバーラップする部分もあるが、駐車場政策としては都の条例と違ったものになっている。

●石井係長（目黒区地区整備課） 目黒区の住環境条例制定の根拠はその良好な環境を維持するためである。対象は小売店だけでなく飲食店も含めて500㎡で1台の駐車場設置を求めている。これは大店法による規制よりも厳しい。地域ルールについていくつか要望があることを聞いていて、区の中で考え始めようとの動きはあるが、いろいろな部局との調整もありハードルが高いと思う。

●三次係長 都の条例の中での話でなく、別の条例で困っているなら地域ルールだけではカバーできない。目黒区と協力してやられたらよい。

●議長 地域ルールは都の駐車場条例にからむので、出入口についても、住環境条例とか関連する条例や計画を少しずつ変更しないと、自由が丘バージョンの地域ルールが生まれないと学んだ。我々も区のいろんな部署にお話しながらやっていかないといけないだろう。引き続き、三次さんにご支援いただきたい。よろしく願いいたします。第101回のまち運営会議の議題に入ります。

1 自由が丘駅前西及び北地区の街づくり検討会の進捗内容

●代表 今日はこの冬一番に気温が低くなった。でも全国的には記録的な暖冬で、野菜が取れすぎて廃棄しているそうだ。今年の街づくり会社ジェイ・スピリットは、自由が丘新聞の1月号に書いたが、トライアスロンに挑戦することに例えている。第1はランドデザインをまとめ、第2はしゃれ街条例を利用した西及び北地区の街並み再生に取り組み、第3は自由が丘1-29地区や東地区の再開発事業に協力する年になる。お配りした日刊建築工業新聞(12/25)の記事には、「東京都は『東京のしゃれた街並みづくり推進条例(しゃれ街条例)』に基づき、『武蔵小山賑わい軸地区』(品川区)と『自由が丘駅前西及び北地区』(目黒区)を街並み再生地区に指定した。いずれも街並みの

誘導方針を設定し、その貢献度に応じ建築物の容積率を最大 250% 割り増しする。・・・」とざっくりではあるがいくつかの数値を示して紹介している。この指定は区の強い協力・支援があつてのことだが、自由が丘とジェイ・スピリットには良いクリスマスプレゼントになったと思う。この後は、目黒区で都市計画決定をしてもらうことになる。

●議長 補足すると、明日に第 14 回の西及び北の検討会を開く。この指定についても報告する。カトリア通り(都計道補助 127 号線)の西側の地権者で構成する分科会は 1/9 に 4 回目を開いた。道路整備による敷地の削減が起こる人たちがいるので、その生活保障と事業継続ができるように話し合いがゆっくりではあるが着実に進んでいる。

2 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会の進捗内容

●代表 グランドデザイン策定協議会は 1/27 に開く。道路整備の不十分な箇所とその対応、鉄道の連続立体化、用途地域の見直しなども含め具体的な内容を盛り込むように、JTPA(日本交通計画協会)の専門家等に資料作成を依頼しており、その内容が盛り込まれた資料が出てくると思う。自由が丘のまちづくりに関してみなさんが課題だと思っていることを具体的に明示してご意見をいただく予定である。

●議長 これまでで質問あるいはご意見ありますか。・・・では、その他に入ります。

3 その他

自由が丘街づくり連絡調整会の設立

●石井係長 自由が丘の街づくりが進んでいるが、この調整会は、都市再生推進法人ジェイ・スピリットが活動区域とする約 76ha 内に関する街づくりの将来像について検討・調整する。自由が丘駅周辺での土地利用更新や都市基盤整備の取組を背景として、商店街、住宅地を対象に、現状の課題や都内各地の街づくり動向を共有し、技術革新を見据えた、将来の自由が丘の目指すべき姿について、地元各団体の意見を踏まえながら互いに調整していくことを目的として、区が主催し、第 1 回が 1/22 に開かれた。座長は地区整備課長で、副座長は株式会社ジェイ・スピリット代表取締役である。当日は街づくり活動団体の一つ「東地区市街地再開発準備組合」の山田理事長からも活動の状況について報告があつた。その内容は H24 年ごろの再開発準備会の設立、H31 年 4 月の再開発準備組合の設立(0.9ha、地権者 93 名)、R2 年 1 月に事業協力者として東急と三菱地所を決定したこと等である。自由が丘街づくり連絡調整会はメンバーを微調整して今年度もう 1 回開催し、来年度は 5~6 回開く予定である。進捗の節目ごとにニュースを発行してまちのみなさんに周知する。事務局はコンサルタントに依頼する。

●議長 この連絡調整会で決めることはあるのか。

●係長 話題によってそれぞれの立場で自由に意見を出してもらい共通認識を深めることはするが、その場で決めることはないと思っている。

●自由が丘のいまの状況について、地主さんやテナントとそのオーナー、住宅地の人など立場が違うといろんな感じ方があるようだ。私は商業者で景気が負のラセン状に落ち込んでいるし、街の中を歩いても閉塞感を感じるが、他の立場の人に聞いてみるとそのように感じていない人も複数いてびっくりした。これからの街づくりを考える上で、共通の認識に立つてできるとよいと思う。例えば、この 10 年間の①消費傾向 ②人の動きなどの客観的なデータをもとに共通理解を深めたい。

●議長 今日の資料に、まち運営会議 100 回を記念してだと思うが、歩みの概観がある。第 1 回は H15 年 12 月で、その前の H14 年 7 月にジェイ・スピリットが設立され、15 年 3 月に TMO (タウン マジック オルガニゼーション) に認定されている。パラパラと目を通して見た。ジェイ・スピリットが発足後これまでに、自由が丘のまちづくりで何をやってきたか、自由が丘のまちはどう変わったか、それらをどう評価するかなどをまち運営会議で話し合ってみることもよいと思う。前の方の意見と合わせて、宿題が出たと感じる。

東京都市大学の学生による研究発表会

●去年も行ったが今年は 2 月 17 日 (月) の 17 : 30 からこの場で開催する。街づくりに関係したもので、担当の末繁先生から簡単に案内していただく。発表とそれに関連した街づくりを一緒に考えるような質疑応答の時間を合わせて 2 時間弱、その後で学生たちを励ます懇親会を予定している。これは無料なのでご参加をお願いしたい。

●教員 例年ジェイ・スピリットさんに貴重な会を開いていただいて、学生の拙い発表を聞いていただいている。今年は 4 年生の卒業研究の 1 つとゼミの 3 年生 2 組の研究成果である。特に 3 年生のテーマは「自由が丘 2070」ということで、ライフスタイルも産業構造もずいぶん変わっていると思われるが、彼らなりに夢のあるというか自由に発想させて、いまの自由が丘の良さも残すようにまとめたものである。その 1 は「緑道の拡張と壁面後退による未来型市民活動空間の創出」であり、その 2 は「人工地盤とスロープによる歩車分離および垂直回遊街路の創出」である。4 年生も例年自由が丘を素材に卒業研究をしているが、今回のもその一部である。公共空間の利活用ということで、ソフト面の賑わいについてバーチャルリアリティ (VR) を使ってシミュレーションしながら開発支援するものをつくっていて、まだへろへろの段階ではあるが紹介したい。よろしく願いいたします。

●議長 この後、新年の集いがありますので、これで第 101 回のまち運営会議を終了します。

(19 : 25~20 : 30 新年の集いを行った。)