

## まち運営会議(第146回)議事録(概要)

令和6年6月27日 18:30～20:40

自由が丘エヌケービル3F 会議室

議長 卯月盛夫

### 議題 報告事項

- 1.自由が丘駅周辺の公衆喫煙所の整備について 目黒区環境保全課
- 2.三井住友銀行(SMBC)前の道路予定地の工事について 目黒区都市基盤整備課
- 3.自由が丘東地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画(原案の案)について 目黒区地区整備課
- 4.その他

### 資料

- 1.自由が丘駅周辺の公衆喫煙所の整備について
- 2.三井住友銀行(SMBC)前の道路予定地の工事について
- 3.自由が丘東地区第一種市街地開発事業に関する都市計画(原案の案) 概要 資料Ⅰ
- 4.自由が丘東地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画(原案の案)について
- 5.自由が丘駅周辺の街づくり(各地区の取組)
- 6.自由が丘東地区第一種市街地再開発事業 街づくり提案書 概要版 自由が丘東地区市街地再開発準備組合
- 7.自由が丘東地区第一種市街地開発事業に関する都市計画(原案の案)の住民説明会・意見募集のお知らせ
- 8.交通安全情報6月号 電動キックボード新ルール 警視庁碑文谷署

\*上記資料(7以外)は、まち運営会議のホームページにこの議事録概要と併載します。

なお、次の4資料が配布されたが、区のHPを参照してほしい。「自由が丘東地区 地区計画」(原案の案)、自由が丘東地区における「高度利用地区」の変更(原案の案)、「自由が丘東地区 第一種市街地再開発事業」(原案の案)、自由が丘東地区における「防火地域及び準防火地域」の変更(原案の案)。

- 代表 自由が丘のまちづくりに関してはいろいろな所で進展が見られる。今日も大事な情報提供とたくさんの意見交換をよろしくお願いします。
- 議長 第146回自由が丘のまち運営会議を始めます。

### 1.自由が丘駅周辺の公衆喫煙所の整備について

- 環境保全課長 資料に沿って説明します。
  - ・前回の報告(4/25)からの進捗状況 広場(スキマテラス)の整備について案内板、ベンチ、プランター、植栽、アートを照らす照明を設置した。
  - ・壁面アート 東側隣地建物の壁面に自由が丘商店街振興組合アート部が中心となって制作を行い、5/25に完成お披露目を行った。
  - ・自由が丘喫煙所協議会(仮)について 区としては、運用開始後、喫煙所に係る検討事項が生じると考えられるため、地元の意向もあり、協議会を継続し、協議会において検討いただきたいと考えている。
  - ・今後のスケジュール 6/28に広場の検査をして、ベンチや植栽などの区への引き渡しを行う。
- 議長 ありがとうございます。質問があれば挙手をお願いします。

- 喫煙所は明日から使用開始か。
- 課長 喫煙所は 4/1 から開始している。
- 議長 アートのテーマは何か。解説などはあるのか。絵は何年ぐらいもつのか。
- 課長 テーマは「永遠のエネルギー」で、作者・藤元明さんでサインはある。解説はない。絵は壁にペンキで直接に描かれてあるので、10 年ぐらいはもつと考えられる。
- 喫煙所とエネルギーは関係あるのか。
- 課長 関係ないが自由が丘の新しい取組として、自由が丘らしさを表現している。ベンチのデザインも、ゆったり座れるようにワーキンググループが決めた。
- 地区整備課長 大きい広いベンチは半分に分けることができ、多目的広場でいろいろと使える。
- 喫煙所の利用状況はどうなっているか。
- 課長 4 月の 1 週間にビデオで確認しているが、現在は状況が変わっているかもしれない。
- 広場も整備されたので、もう一度利用状況を調べたらよいと思う。
- 議長 広場がどう使われているかも、皆さんで見てください。ありがとうございました。

## 2. 三井住友銀行 (SMBC) 前の道路予定地の工事について

- 都市基盤整備課長 資料の図の緑色の点線が銀行と道路予定地の境界である。本年 3 月に区と土地売買の契約が完了したので、道路として維持管理するために、今年度中に整備する。
  - ・三井住友銀行の発注工事 敷地内に柵を設置して排水の側溝をつくる。道路予定地にある SMBC の看板を撤去する。いずれも 10 月～12 月を予定している。施工業者は大林組となる。
  - ・区の発注工事 道路予定地に柵と排水管を設置する。1 月～3 月に行う。工事期間が短くなるように調整する。業者は未定。
- 課長 それぞれの工事の時間帯、機材を置くテントの設置場所など決まればお知らせする。
- 議長 いまあるベンチや植栽はどうなるか。
- 課長 工事中は施工帯の近くに置くか、別の場所に置くか、現在調整中。
- 工事が完了した後の状態はどうなるか。
- 課長 できるだけ現在と同じような形で運用したいと考えている。運用に関しては区とジェイ・スピリットさんと協定を結ぶことを考えている。
- 前回のこの場で、このスペースの駐輪について課題があることを指摘した。区はどう考えているか。
- 課長 駐輪対策は道路公園課の自転車対策係が担当しているが、このスペースに駐輪場をつくるなどの具体的な話は聞いてない。
- 駐輪車が倒れて事故も起こりうる。駐輪しないように何らかの対策をとってもらいたい。
- 課長 自転車対策係に伝える。具体的な対策の確認ができれば、この場でお伝えする。
- 議長 この道路予定地の将来的な使い方については、まだ時間の余裕があるので、区とジェイ・スピリットなどと話しあう必要があると思う。
- 先ほど見てきたが、駐輪車が 25 台位あった。この状態がこれからも続くと考えてよいのか。
- 課長 区の内部で対応を調整してから、皆さんにお伝えしたい。
- 議長 ありがとうございました。

## 3. 自由が丘東地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画 (原案の案) について

- 地区整備課長 本日説明する都市計画 (原案の案) は、自由が丘東地区市街地再開発準備組合から出た街づくり提案書について区が取りまとめたものである。今日の資料の中に提案書の概要版を加えてある。(※課長は初めに自由が丘の街づくりの経緯を述べた。その結びの部分は以下のとおり。)

…準備組合が地域の意向を把握するため、本地区周辺の地権者を対象とした住民説明会を実施し、これを踏まえて令和6年4月に「自由が丘東地区街づくり提案書」を区に提出した。区はこの提案を受け、本地区の安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を推進するため、関係法令や区の実施計画等に基づき、市街地再開発事業に向けて都市計画の手続きを進めていくこととする。…区は、本地区に関する地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業、防火地域及び準防火地域に関する4種類の都市計画（原案の案）を取りまとめた。

（\*以下、提案書の主要内容のおさらい、**資料1** 自由が丘東地区第一種市街地開発事業に関する都市計画（原案の案）概要による詳しい説明と、住民説明会・意見募集のお知らせがあった。区の都市計画決定は7年7月頃である。10年度工事着工、13年度竣工の予定であることを参考として記してある。）

●議長 ありがとうございます。質問やご意見などをお願いします。

●都市計画では植栽、歩行者などの安全性に配慮した駐車場の出入口をどうしろとかは決めないのか。

●課長 区の定める都市計画では、建築物の用途、高さ、容積率の最高限度と最低限度など建築に関して事業者が守らなければならないことを示している。植栽に関しては区の条例に基づき、駐車場の出入口などは準備組合が交通管理者、道路管理者との協議を元に地域などの意向も参考にして計画することになる。

●議長 都市計画で定めることは限られるが大事である。緑化などは入らないが、今日は気になることを質問してほしい。その一つであるが、提案書概要版の(3)主な取組（地域貢献）の取組⑤に、駅前用地活用による区の歳入効果が約300～400万円/年と書いてあるが、これはどんな根拠があるのか。それと、区に歳入するのがよいのか教えてほしい。

●課長 計画地の中に区道がある。準備組合はそれに代わるものとして建物の中に貫通通路を計画する。敷地の約50%を周辺道路に沿って歩道状空地、広場など公共空地や貫通通路をつくり、さらに駅前（敷地の南西部）に約250㎡の区の所有する多目的広場をつくることを提案している。ここはベンチなどを置いて憩いや賑わいの場になり、イベント時にはオープンカフェなども可能になり、その賃料を区に払ってもらう。区で行っている他のイベントでの同様な歳入を参考にすると約400万円弱になると準備組合から提案があった。

●2つ質問したい。提案書に地域利用の駐輪場の設置とあるが何台位になるか。次に建物の高さが95mとあるが、これはどういう根拠でそうなったか。回りの人からも高すぎるという声も聞いている。

●課長 大きな建物の場合は条例で駐輪台数が決められているが、地域利用の駐輪台数は準備組合がこれから検討し決めることになる。将来を見越して地域の需要に合うようになればとよいと区は考えている。

95mの高さの決定については、周辺環境に適しているかなど、いろいろな要素を考慮した。準備組合は歩行者の回遊性、ウォークアブルな空間創出、鉄道の立体化の推進への寄与など10種の取組を提案していて、地区内の半分のパブリックスペースを創出している。事業性も考えると一定の高さを確保することが必要になる。容積率は自1-29地区が850%に対し、東地区は650%に抑えてある。1-29地区以上にいろいろな地域貢献を考えている。東地区の準備組合がこれまでの地元との意見交換等を経て、この高さを提案してきたので、区もこれに合わせた決定をすることになる。

●私は、ウォークアブルな空間は地元の人にはそれほど必要ではない、高さは低い方がよいと考えている。

●課長 来街者の多い商業地としてウォークアブルは大事な要素になる。防災の観点からも、現状は敷地内の約6割の建物が老朽化している。来街者のためにも、防災機能を備えた耐震化の建物、一時避難のできる場所や広場等の確保が大事になる。色々な貢献要素がある事を踏まえて95mの高さを決めている。

●私の周りの若いママやもう少し上の人たちも、高い建物によって自由が丘らしさがなくなっていると思うが、商業地として来街者や防災のことを考えて95mになると説明する。

●課長 東地区の再開発事業はその地権者、建物所有者が建築費等を支出する。区は都市計画の決定と補助金の支出を行う。自由が丘らしさについても、東地区で検討している。また、自1-29地区の皆さんも、自由が丘らしさをつくり出そうと考えている。自由が丘のまちで、それぞれが自由が丘らしさを考え、それらが合わ

さって自由が丘が多様で個性的なまちになっていると思っている。この取組を区も支援したい。

●自 1-29 地区と東地区ができ上がったときには、両所を行き交う人が増える。鉄道立体化はまだ先のことになるので、両所を結ぶ 46 号線(すずかけ通り)の狭い部分をどうするか、区と地元の対応が必要になる。まち全体の回遊性を長期的に考えて、駅を含む連動性を検討してほしい。

●課長 貴重なご意見をいただきました。区はまちから長年 3 つの課題の解消を求められている。①都市計画道路の拡張による人も車も安全なまちにする ②駅周辺の老朽化建物の建替え ③駅周辺の開かずの踏切と東横線の低い高架下の解消 である。いま再開発の手法で①と②の課題に取り組んでいる。鉄道の立体化によって③が解決されると鉄道敷地に空間が生まれ、鉄道で分断されていたまちが繋がる。区は令和 5 年 4 月に「自由が丘駅周辺地区都市基盤構想」を策定した。広域的な道路ネットワークや将来的な駅周辺のウォークアブル空間構築について世田谷区と連携して検討を始めている。令和 6 年 4 月に地域による踏切解消連絡会が設立されて、区は地元と一緒に東京都に働きかけていくことになる。

●議長 2 つの地区の再開発が終わっても鉄道の立体化ができないと 46 号線の東横線の高架下の道路の狭小は解決されない。その解決に向けて、区と東急電鉄とで早期の対応を検討できないか。

●課長 世田谷区と連携した検討会の中に東急と東急電鉄も入っている。まだ皆さんにお伝えする状況ではないが、この狭小部分を早期に解消するという課題も検討している。

●カトリア通りの拡幅と関連するので質問するが、多目的広場でのオープンカフェなどの設置は常時か。運営はどこがするのか。駅前広場でのイベントでお店を出すことはあるが、そこから利用料はとってない。

●課長 イベント時に東地区でもオープンカフェのようなものができるといいという提案の段階であり、詳細は未定である。この多目的広場は敷地と一体的に整備する。土地は区のものであるが、ベンチを置いたりイベント時にマルシェをしたり、管理や運営は東地区の管理組合がする予定だが、土地の利用料は区に入ると考えている。

●駅周辺に計画されている 3 つの再開発ビルの上層部には住民が入る。まちに住民が増えることに対して区はどのような対策を考えているか。防災面の対策もあると思う。再開発で公共空間はできるが自由が丘に公園は不足している。区はこれについてどう考えているか。

●課長 住民が増えることによって地域経済に良い影響を与えることは期待できるが、子育て環境、小学校や保育園への影響は現状のままでも対応できると調べてある。防災課が管理する区の防災備蓄倉庫についても現状のままでも対応できると聞いている。したがって準備組合は防災面では帰宅困難者等への対策を考えて提案している。公園に関してであるが、これまで東地区はみどりが不足し、人の滞留する空間もなかった。再開発によってみどりの条例を踏まえた緑化計画による、見える緑、緑が増えてうるおいを与え憩える空間が増えると考えている。

●議長 区の広場や道路でオープンカフェなどをすることによる収益を区に入れることには大反対である。その運営をジェイ・スピリットに依頼しそこに入れるか、まちづくり基金をつくって入れるかにして、収益をまちづくりのために使う方向が世界の流れである。ここはそれを議論する場ではないが、これからまちで考えていきたい。

●課長 自由が丘のエリアプラットフォームで議論していることに公共空間の利活用がある。そこで得られた収益をまちづくりに還元することは区も目指していることである。利用料や収益の区への歳入は準備組合の提案であるが、区は一般財源に入れることは考えていない。ジェイ・スピリットがまだ収益等を受け入れる仕組みをもっていないので、区が一時的に預かるような提案である。ジェイ・スピリットに自由が丘全体の公共空間の維持管理と利活用をする仕組みができれば、収益等はそちらに入ることがあり得る。

●提案書の 4 ページの表に延べ床面積と容積率の数字があるが、この 2 つは直接には連動しないと思う。

●貫通通路は自由が丘らしさの目玉になる。ここをだれが管理するか。ベンチとか植栽などを置けるとよい。

●課長 貫通通路は区道に代わるものであるが、車は通さない、自転車もできれば通さない。ここは管理組合が維持管理する。ご提案を準備組合に申し伝える。

- 3 つある。①貫通通路は 24 時間利用できるか ②大井町線沿いに歩道状空地をつくと、イベント時にそこにテントなどを置けないことにならないか ③都心の大きなビルでは帰宅困難者の待機場所や備蓄品の収容場所について、ボーナスとして床面積に加えないことがあるが、ここではどうであったか。
- 課長 民地の中の建物の貫通通路であるので、セキュリティなども考えて東地区の皆さんが現在検討中である。貫通通路は廃止する区道の代わりとなるため、都市計画の中に位置付けている。2 点目、大井町線に沿った幅 6m の道には歩道がないので敷地内に歩道状空地をつくる。ここは自転車が通らないようにしたい。仮に大井町線が地下になった時には、下北沢のように線路の上の空間と一体的な広場としての利用も考えられる。3 点目、防災機能に関しては地域貢献とみなしてボーナスは入れてない。
- 防火地域と準防火地域で違う部分は何か。先ほども話題になったが、46 号線の東横線の東側と西側の歩道は広がるのにガードの部分は狭い状態が残る。歩行者には危険な場所となる。暫定的な対応として、線路の高さは変えないで、自由が丘デパートなどとの関係もあるが、ガード下の道幅を広くすることはできないか。
- 課長 防火地域は耐火建物にしないといけないので都市計画に明記する。このガード下の幅を広げるには両側の高架橋の柱があり、対応が困難でなる。これは難しいと思われるが東急電鉄にも相談したい。
- 議長 このままではウォークアブルにならない。今も歩きにくい。
- 課長 13 年度に東地区の再開発事業が終わる前から、このガード対応を検討しておきたい。
- 東地区の緩和容積率の最大限度は+250 %であるがそのうち 100 %は使わないで 650 %としているという説明があったが、もともと 250 %を使うことはできないのでないか。
- 課長 この 100 %を使えば下の部分を広くするか、高さを高くすることになる。それを抑えた提案であり区は受け取った。
- 議長 ちょっとその説明は質問者に伝わらない。容積率の緩和に関しては都市計画審議会が地域貢献があるかどうかで判断することだ。
- 課長 都市計画審議会は判断せず、区は都市計画審議会からの答申を受けて判断する。
- 議長 区は都市計画審議会がきちんと機能するようにして、最終決定をしたらよい。
- 課長 区は高さに関し、提案書の地域貢献の 10 の取組など全体を評価して判断した。
- 議長 最後に今日のテーマに記されてある「原案の案」について、その後の予定について説明ください。
- 課長 今日の鏡の 2 ページを見てください。一般に都市計画の決定過程は、都市計画（原案）の公告・縦覧、住民説明会から始まるが、目黒区は区民に知ってもらいたく、その前の段階の原案の案を公表して意見募集をする。これが 6/25 ~ 7/22。10 月頃に原案の公告・縦覧、住民説明会があり、7 年 2 月頃に都市計画（案）の公告・縦覧、7 月頃に都市計画決定となる。
- 議長 ありがとうございます。提案ですが、文字だけでなくスケジュール・バーがあると分かりやすいと思う。検討してください。その他について何かありますか。
- 警視庁碑文谷署からのお知らせです。電動キックボードが普及してきて、道路交通法の一部改正がありました。配布した資料にあるように 7 月 1 日施行で電動キックボード等の交通ルールが変わります。
- 自由ヶ丘学園の渡り廊下の最終的な絵が街並み形成委員会に届き、現場のフェンスに同様のものを貼りますと連絡がありました。
- 暑さ対策で例年より時機を早めて、7 月 13, 14, 15 日に駅前広場で盆踊りを実施します。
- 議長 本日の自由が丘のまち運営会議を終了します。ありがとうございました。次回は 7 月 25 日（木）を予定しています。