

## まち運営会議（第 152 回）議事録（概要）

令和 7 年 2 月 27 日 18:30～20:30

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. VR を活用した街づくりについて      | 目黒区地区整備課               |
| 2. 自由が丘東地区都市計画手続きについての報告 | 目黒区地区整備課               |
| 3. 駐車地域域ルール実例報告          | 目黒区地区整備課               |
| 4. 1-29 ビルの駐車場運用について     | 自由が丘一丁目 29 番地区市街地再開発組合 |

### 資料

1. 自由が丘新聞 VR 記事(2025. 2. 22)
  2. 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）について
  3. 自由が丘駅周辺地区 歩行者天国の一部規制変更と駐車場に関する資料（2025. 2. 27 版）
- \*資料 2 に関しては文書量が多く、そのうち鏡（おもて紙）と都市計画（原案）の概要をこの議事録（概要）に併載する。全体は目黒区の HP で閲覧可能である。資料 3 は検討中なので併載しない。

●代表 今日では大量の花粉が飛んでいますね。議題も刺激的です。資料は行政をはじめいろんな方が参加してつくったものですが、まち運営会議のみなさんにも検討いただいて、良くなる要素があれば採りあげていきたい。今日もよろしくお願いします。

●議長 第 152 回の自由が丘まち運営会議を始めます。

#### 1. VR を活用した街づくりについて

●係長 1-29 地区の再開発に伴い、カトリア通りなどビル周縁の道路を将来どのように整備するか、皆さんの合意形成に役立てるために VR を利用した動画をつくった。3 次元でいろんな角度から見ることができ、まちづくりに活用したい。この VR について自由が丘新聞 2 月号に紹介された。

（\*1-29 再開発ビルの周縁道路の現状と未来像の VR で、再開発後の歩行空間の拡充、防風樹等みどりの整備と無電柱化した道路、道路やビルを俯瞰した景観、カトリア通りの駅前広場からすずかけ通りまでの都市計画道路整備後の 2 車線道路と駅前広場の段差を利用した未来像等が見られる。）

●議長 ありがとうございます。VR は合意形成に有効ですね。こんな場所を見たいとかありますか。

●ビル内の貫通通路も見たい。

●議長 民間の協力が必要になりますね。ご検討をお願いします。

#### 2. 自由が丘東地区都市計画手続きについての報告

●係長 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）について、配布資料の主要部分を説明します。区は令和 6 年 4 月に準備組合から街づくり提案を受け、7 月に都市計画（原案の案）を公表し、その後に住民説明会の開催や意見募集を実施した。区はそれらを検討して令和 7 年 3 月 6 日に都市計画（原案）を公告する運びとなった。原案の内容は原案の案と同じである。

(\*説明は主に、都市計画(原案)策定の経緯等と構成及び今後の予定等を記した文書、都市計画(原案の案)に寄せられた意見・質疑の要旨とそれらへの区の回答の要旨の概要、都市計画(原案)の概要についてであった。都市計画(原案)の構成は(1)都市計画(原案)の概要(2)地区計画(原案)(3)高度利用地区(原案)(4)第一種市街地再開発事業(原案)(5)防火及び準防火地域(原案)である。)

●議長 ありがとうございます。質問や意見をお願いします。

●屋上の利用について触れていない。2年半前に話したことだが、将来は空飛ぶ車が出現する。自由が丘のビルの屋上を空飛ぶ救急車が利用できるようになると、安全面でまちの人にも良いし、日本におけるこれからの再開発事業の良い手本になると思う。

●課長 都市計画は再開発事業の守るべき大枠を決めるもので、建築物等の詳細は準備組合が決める。未来ビジョンには、30年先までに自由が丘がいろいろな面で日本一、世界一を目指そうと書いてある。区はいま鉄道の立体化の調査を進めている。実現すればまちの交通事情は格段に良くなることが見込まれる。東地区の屋上利用については、こうした意見があると準備組合に伝えたい。

●議長 屋上利用ばかりでなく途中階でも緑を植えるなどの対応が考えられる。これは現実的な提案だと思う。担当者に検討してもらいましょう。

●高層部分は住宅になる。今回の都市計画と直接関係はないが、大きな地震があったときに、建物の耐震性は確保されても、その上水や排水が使えなくなると住民は大変困ることになるとの報道がある。防災関係の施設とその容量などの大地震対応についてはどの部署でチェックするのか。

●課長 建物の中での安全性については消防法など法で決められている。これらは都市計画の枠組の中で考えていくことになる。防災関連は区の防災担当とも協議している。

●議長 近い将来に、3つの再開発ビルに帰宅困難者が何人収容できるか、皆さんも関心あると思う。差当りは2つのビルでしょうが、数字がでてくるとよい。

●課長 分かりました。

●議長 その他質問があったら、3/19の住民説明会も利用してください。

### 3. 駐車場地域ルール実例報告

●係長 自由が丘駅周辺の駐車場地域ルールは令和6年4月から運用されているが、今年になって適用申請が提出された。申請があった物件は、南口の東急ストア(フレル自由が丘)のマリクレール通りを挟んだ所で、しばらく更地であった場所である。申請受付は地元の運用組織が対応し、審査は区や専門機関が対応する事になっている。運用組織はまちづくり会社のジェイ・スピリットが目黒区からの指定を受けて決定した。

今回の例では、地域ルールを活用することで附置義務台数を6台から4台に2台低減し、さらに駐車施設の隔地2台を行った。このことにより、敷地内の駐車場に要する必要台数4台分が2台分になった。敷地の駐車台数を減らすことで、マリクレール通りを安全に歩きやすくする。この敷地内には障害者用1台と荷捌き車1台の計2台のスペースを設ける。これらが使われない時には店の前に空間ができ、解放感も生まれることが期待できる。マリクレール通りは本来、駐車場を設けないという街づくり協定の考えもあり、さらに緑道側に駐車場をつくることも難しい場所であった。

建物の共同化などで駐車場を伴う建築が予定されていれば、区の担当係に相談いただきたい。

●議長 隔地の場所は決まったのか。

●係長 本来は再開発ビルへの集約を考えているが、まだ建物が完成していないので、隣地のタイムズの駐車場を利用する。再開発ビルが完成した時は、できるだけそこに移ってもらうようにしたい。

●議長 この取組の進展を期待したい。ありがとうございます。

#### 4. 1-29 ビルの駐車場運用について

●議長 再開発ビルができた時のその駐車場運用に関することである。歩行者天国時に、現在は車両規制をしているが、その一部を変更してはどうかと再開発組合内で議論している。その説明をしてもらうので皆さんのご意見をいただきたい。

●事務局長 工事についてご協力いただきありがとうございます。4月頃から鉄骨が立ち上がり、今年中には全体像が見えてくる予定で、これからもご理解をよろしくお願いします。歩行者天国時における一部の規制変更について、前段は卯月先生から、詳細については事務局から説明します。

●議長 この件について組合から相談があった。我々は1-29再開発ビルの外構と周縁の道路、主にカトレア通りの将来の姿について検討してきた。それと関係するので私と街並み形成の林さんとで説明を受け協議した。私が求めた資料に関しては私が説明し、規制の一部変更に関する具体的内容については再開発組合から説明を受けることにする。

1)再開発の3地区の建築物は駐車場地域ルールで示された主要な道路に面する大規模建築物に該当し、建物内にまとまった駐車場が整備されるため、周囲からの隔地駐車場の受入れが期待される。

2)3地区の再開発後に現状の歩行者天国を維持した場合には、補助46号沿道の駐車場が使えないため、歩行者天国エリア外でうろつき交通等による渋滞が発生する懸念がある。歩行者天国エリア外の駐車場は小規模かつ分散のため、自動車利用の来訪者が二子玉川等の近隣エリアに流れてしまう(チャンスロス)。

3)補助46号線は3地区の開業に合わせ段階的に拡幅の上、南側に歩道が整備される。歩行者天国時の補助46号線の車両通行に関しては、都市計画道路が完成するまでは通過交通を発生させないように、以下のように段階的に一部規制変更を進めて再開発ビル駐車場を利用できるのが望ましい。

4)第1段階 補助46号線の1-29地区前が拡幅され南側に歩道が整備される。→1-29地区の駐車場を利用する車両のみ補助46号線学園通り～1-29地区駐車場出入口前区間を通行可とする。

5)第2段階 補助46号線の東地区前が拡幅され南側に歩道が整備される。→東地区の駐車場を利用する車両のみ補助46号線の自由通り～東地区駐車場出入口前区間を通行可とする。第1段階の対応は継続される。1-29地区駐車場出入口前～東地区駐車場出入口前は車の通行は不可である。

6)第3段階 都市計画道路完成後は、学園通り～自由通り区間の両側に歩道が整備される。→補助46号線の規制を変更し車両通行可とする。

●組合 第1段階での変更により期待される効果を挙げる。①学園通りと自由通りでの路上荷捌きが減少する。②高齢者や障害者の車を必要とする方々のまちの中心部までのアクセスが容易になる。③駐車場利用者によるついで買い(波及効果)が期待できる。④駐車場への適切な案内・誘導が可能となるため、うろつき交通が減少する。

・交通規制(案)は、補助46号の「歩行者用道路(自転車を除く 日曜・休日の12-18)」の交通規制を学園通りから140メートル先に変更する。これによって車両は駐車場出入口で、右折IN・左折OUTでの運用となる。

・安全対策(案)は、補助46号線の次の3か所に交通誘導員を配置し、その場所にふさわしいバリケードサインを設置する。①学園通りとの交差点付近 ②カトレア通りとの交差点付近 ③駐車場出入口前付近。

・現況の歩行者天国時の補助46号線ピーク交通量は、1,900～2,000人/時、0台/時である。

・開業後の歩行者天国時の補助46号線ピーク交通量は、約200～350人/時、190台/時増加する。

・現況の土曜の補助46号線ピーク交通量は、約1,800人/時、約250台/時である。

・開業後の土曜のピーク交通量は、歩行者天国時に比べ、約250人/時減少、約160台/時増加する。

- ・今後の検討事項 ①交通規制変更案 ②交通弱者に対する対応 ③安全対策（サイン、誘導員、道路のカラー舗装）④周知方法

（\*組合による説明では、関連事項でそれぞれ数値や図が示された。）

- 議長 ありがとうございます。ご意見や質問をお願いします。
- まだ検討段階とのことであるが、「自由が丘は歩いて楽しいまち」という基本的考えを大事にして、駐車場があるからそれを利用する、車が入り込むまちにはしたくない。
- 組合 ビルの中の駐車場を利用して、まちを歩き楽しんだり買い物をしたりすることは、「歩いて楽しいまち」と相容れないものとは思わない。これから地域の方々と話をして、ご意見をいただき対応を考えていきたい。
- いまは道が狭いから歩行者天国はよいと思う。VR を見て開業時はすずかけ通りの歩道が広がるので歩きやすさが生まれると感じた。歩行者天国時にビルの駐車場を使うとすると満車が発生して道路に滞留する車が多くなり、カトリア通りの西側は歩行者にとって危険になると懸念される。まずは満車になるかどうか質問したい。
- 組合 満車になるケースは考えられる。その場合には「満車です」というお知らせを誘導員からする。道路に停車して駐車場利用を待つことのないようにする。学園通りから東側のすずかけ通りには停車させない。
- 議長 駐車可能台数や推定待ち時間の表示対応もいるだろう。インターネット対応の検討も。
- 組合 これから検討したい。
- ビルの住人の車利用による交通量の増加も考えられる。道路が整備され歩行環境が良くなれば、車が駅前に入ることができるのではないか。これから高齢者も多くなるから、歩行者天国時でもバスやタクシーなどの駅とのアクセスがいまより良くなることを期待したい。
- すずかけ通り（46号）の役割が地区の再開発の段階によって変化する。第3段階では通過交通もあるとすれば、カトリア通りとの交差点に信号も必要になると思う。
- 議長 第1段階でも、46とカトリア通りの交差点で人の南北の流れに影響しない工夫がいる。
- うろつき交通という言葉聞いたが、自由が丘を「ながら歩きゼロ宣言」のまちにしたい。
- Uターンしたい車があった時は、道路上でさせないで駐車場を使ってさせるようにしたらよい。資料にある駐車可能台数や推定滞在時間の数値からは、満車は発生すると思われる。
- 組合 開業後に駐車場の利用が可能になっても、その運用には十分に配慮したい。
- 3点指摘しておきたい。①3地区の再開発が終ってもすずかけ通りの北街区の対応が遅れるから直ぐには幅員が20メートルにならないので道路北側の歩行環境は良くならないだろう。②第1段階では身障者用の駐車台数は2台なので、駐車場を利用できない車が発生するだろう。③1-29地区では、荷捌き車は2トンロングまでを想定していると聞いた。駅広に来ている赤バスは無理だが、荷捌き車より約1メートル車長の長い小型バスが駐車場でUターンして利用できると、便利を感じる人は多いと思うので検討したい。
- 議長 歩行者天国時の駐車場の運用について、今日初めて説明し意見をいただいた。問題点も出てきたと思う。さらに検討して、適当な時機にその進展について報告してもらって議論したいと思う。時間もきたので、今日はこれでまち運営会議を終ります。ありがとうございます。次回は3月27日の予定です。