

まち運営会議（第 82 回）議事録（概要）

平成 29 年 11 月 30 日 18:30～20:30 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

新運営委員の紹介及び委嘱状贈呈

議題

- | | |
|-----------------------------|----------|
| 1. 自由が丘駅正面口指定喫煙所パーティションについて | 目黒区環境保全課 |
| 2. 自由が丘駅前西及び北地区周辺まちづくりについて | 目黒区地区整備課 |
| 3. 自由が丘駅周辺地区の広告・看板について | 街並み形成委員会 |
| 4. その他 | |

(資料)

- ・自由が丘駅正面口指定喫煙所の工事について
- ・自由が丘駅前西及び北地区周辺 第 1 回 まちづくり勉強会
- ・自由が丘 屋外広告物への取組の検討

●岡田代表 こんばんは。ご出席ありがとうございます。この数時間前の勉強会で、昭和 63 年に策定したコミュニティマート構想を振り返りました。自由が丘独特のまちづくりを目指し、それが現在いろんな形で実現されていることを知りました。その中で民間と行政と業者と協力して組織をつくるのが大事であるとの指摘はジェイ・スピリットとして実現しています。また、商店街だけでなく住宅地の住民も参加して広く総合的にまちづくりを話し合うことも提案されていて、現在まち運営会議として機能しています。みなさんには自由が丘として大事な動きが予想されるこれから 2 年間のまち運営会議委員を引き受けていただき感謝いたします。それでは委嘱状を差し上げたいと思います。（新運営委員の紹介及び卯月委員を初めに委嘱状を贈呈した。）

●議長 それでは第 82 回の自由が丘まち運営会議を始めます。まず目黒区環境保全課から自由が丘駅正面口指定喫煙所パーティションについてで、工事の現況報告をお願いします。

1. 自由が丘駅正面口指定喫煙所パーティションについて

●環境保全課長 9 月のまち運営会議で車道側のパーティション設置について提案し、いろいろなご意見をいただきましたが、最終案は街並み形成委員会の検討に任されたので、10 月 2 日の委員会で決めていただき工事にかかることになりました。担当者から説明させていただきます。

●環境保全課 パーティションの材料に既製品を使う要請があったので、その上部は水平にすることになった。色は極力歩道側のもつと合わせるようにした。資料のイメージ図にはホイップのシールがあるが、どのようなシールを貼るか貼らないかは地元の要望に応じる。設置当初は貼らない。工事は 11 月 13 日から 12 月 25 日を予定しているが、できる限り早期に終了できるよ

うに努める。工事時間帯は21時から5時までの夜間で日曜日はしない。仮囲いの北側に灰皿1基の仮喫煙所を設置したが利用者は多い。歩行者とトラブルがないようにシルバー人材センターから見守り員を1名派遣してもらっている。

●議長 ご質問はありますか。

●今までに落書きはあったのか。

●区 開設早々に石をぶつけられて強化ガラスにヒビが入ったがすぐに補修してもらった。翌年（H25）の4月にガラス面にスプレーで落書きされたが、消せるスプレーできれいに消した。それ以降はない。

●12月で人も多くなるので、混雑が起きないように工期を早めに終わらせてほしい。

●区 イベントのあるときには見守り員を2人配置してトラブルを防ぎたい。

●議長 ありがとうございます。では次の議題、自由が丘駅前西及び北地区周辺まちづくりについて、地区整備課からお願いします。

2. 自由が丘駅前西及び北地区周辺まちづくりについて

●地区整備課長 自由が丘駅前西及び北地区周辺（自由が丘2-10, 11, 12、1-29）の土地或いは建物の権利者を対象にして、まちづくり勉強会を11月21日に実施した。3月までに3回する予定であり、毎回タカハ都市科学研究所のコンサルも同席する。（この会議でも紹介あり。）それでは資料に沿って説明します。（以下はそのごく概略である。）

1) 勉強会の目的

・自由が丘駅周辺は個性ある街並みや個店の魅力により、賑わいを見せているが、二子玉川のようなライバルとなる街も出現しており、集客力を維持・向上するためのまちづくりが求められる。

・駅周辺の建替えが個別に進むなか、地域課題に即した方向性を持ち、より安全で快適な、魅力あるまちづくりを進める必要がある。

・目黒区は平成28年度に地域特性を踏まえた周辺市街地の更新を目標にした基礎調査を実施した。

・基礎調査結果を踏まえ、関係者が目標を共有しながらまちづくりを進められるよう、自由が丘駅前周辺にふさわしい実効性のある計画を定める必要がある。

・この計画を地元が主体的になって検討する。

・第一歩として、今年度より「まちづくり勉強会」を実施する。

2) 対象地区内のまちづくり活動経過、内容

・コミュニティマート構想（昭和63年）

・中心市街地活性化基本計画（平成14年）

・自由が丘TMO構想（平成15年）

・補助127号線整備に向けた取組（平成19年）

・都市再生整備計画（Ⅰ期H18-22、Ⅱ期H23-27）

3) 今後の方針

・自由が丘らしい魅力的なまちづくりを地元が主体的になって進める

- ・街の安全、安心を確保するための基盤整備を進める
- ・駅東地区、南地区、サンセットエリア等とも連携する

4) 都市計画道路についての概要と経緯

□ 補助127号線の概要

- ・都市計画決定日昭和22年11月26日（戦復院告第128号）
- ・事業概要延長790m（北西地区80m、西地区60m）
- ・計画幅員標準幅員15m

□ これまでの経緯

- ・都市計画決定日昭和22年11月26日（戦復院告第128号）
- ・事業概要延長790m（北西地区80m、西地区60m）
- ・平成3年6月第二次事業化計画（自由が丘駅前～放射3号）
- ・平成9年6月自由が丘駅前周辺地区整備方針（駅広～46まで面的整備）
- ・平成16年2月補助127号線の整備着手（調査測量）
- ・平成16年3月第三次事業化計画（優先整備路線）
- ・平成19年2月説明会
- ・平成28年3月第四次事業化計画（優先整備路線）

□ 補助46号線の概要

- ・都市計画決定日昭和21年4月25日（戦復院告第15号）
- ・計画幅員標準幅員20m

5) 自由が丘駅周辺の現状

- ・自由が丘のイメージ（中心市街地活性化基本計画より）
 - ・後背地は良好な住宅地
 - ・小さいながらも質の高い店が点在
 - ・目黒区最大の広域商業拠点
 - ・文化性・ファッション性の高いイメージの街
- ・自由が丘は[再開発促進区]、[誘導地区]に指定されている。（都市再開発の方針より）
- ・目黒通り、環状8号を結ぶように補助幹線道路が計画されている。
- ・駅周辺には一方通行と6m未満の道が多い。
- ・自由が丘駅の利用客数は上昇傾向にある。
- ・事務所・専用商業の建物が8割以上を占める。
- ・耐火構造の建物が大半である（一部に防火造が見られる）。
- ・旧耐震基準建物の割合が高い（建築年不明を含む）。
- ・駅前広場に面する街区で容積の活用率が低い。
- ・人口はH22年時点では減少傾向（25年後は約12%減）の推計だったが、H27年実績値は増加した。
- ・区内全域と比較して、中高年層が多く、子どもが少ない。
- ・対象地区は健康・美容関連の店舗が最も多い。
- ・商業販売額はH16年から減少傾向である。
- ・飲食・宿泊業は減少傾向、サービス業は増加傾向である。
- ・周辺競合商業地との比較（小売業年間商品販売額 H26年）
 - 自由が丘（448億円）、二子玉川（316）、武蔵小杉（239）、下北沢（238）

・自由が丘の業種構成は、衣料品を中心とした個店が多い。下北沢と類似している。

6)勉強会の進め方

第1回：まちの現況の整理（基礎調査結果を基にした街の現状・他）

第2回：自由が丘の魅力を高めるには？（街の利用者の意見/アンケート結果・他）

第3回：今後のまちづくり検討の進めかた（「自由が丘らしいまち」のまとめ・他）

第1回勉強会の概要は以上ですが、40人余の出席があった。いずれにせよ、現在ジェイ・スピリット（JS）さんが検討しているまちのグランドデザイン（GD）の策定と行政が連携して自由が丘のまちづくりを進めていきたい。1月のまち運営会議では2回目の勉強会の様子をお伝えしたい。

●議長 この件に関してご意見のある方はどうぞ。

●この勉強会に出席したが、権利者だけを対象にした会でなく、まち運営会議と一緒にした方が、識者等の意見も聞けて私たち地権者にも勉強になると思うがどうか。そうすれば内容も充実するし効率的にもよろしいのではと私は強く思う。

●議長 以前のまち運営会議でも地権者の話し合いの他に、まちの広い方の参加による検討会があったらよいという意見があったと思う。

●区（課長） 区としては対象区域を決めているので、まずはその権利者のご意見を聞きたい。しかしまち運営会議のような場でも説明させていただきいろいろなご意見をいただく必要があると考えている。効率の点では二度手間になるが、自由が丘ではこれまでもいろいろな場を設けてそれぞれご意見等をいただきまちづくりを進めてきたので、区はそのように対応し進めていきたい。

●議長 まちのGDを検討する会とかと一緒に話し合うことも意味がある。地権者はそういうまちの将来像を意識して、自分たちのことを考えようと思っていることは理解できる。

●ダムをつくることによって水底に沈む人たちのことが思い浮かぶ。ダムの場合は不利益を受ける人と利益を受ける人が遠距離にあり知らなくてすむ。しかし、自由が丘の場合は両者が顔見知りと同じ環境で生活していかなくてはならないので、最初からお互いの立場を理解しあいながら進めていったらよいと思う。不利益を受ける人の気持ちをまちで共有してもらいたいという気持ちもある。

●いまの段階ではできるだけ多くの権利者が勉強会に出てもらって、まちの現況等を確認してもらうのがよい。ある段階からはまち運営会議などの場で一緒に話し合うのもよい。その途中でも情報のやり取りをしながら進めたらよいと思う。

●このままだと権利者がバラバラになっていく気がする。

●区 区としてはいろいろな人の意見をいただける場を設定して取り組んでいきたい。

●冒頭の説明で建物所有者が170人とあったが、借家人は含まれていないのか。

●区 含まれていない。

●会長 地域を知るということはとても重要だ。長く住んでいても現況を知らない人は多いと思う。また、他所の地域の人でも自由が丘がこのように変わるのだと知ってもらうのは意味がある。地権者がまちに対してもう少し意識を持つための勉強会を続けるのは重要であり、それぞれの権利を高めていく場にしてもらいたい。

●区 1回目の勉強会を欠席された方が約7割になるので、そういう方には資料や議事録を届けて、こういう活動をしているので今後の会にぜひご出席くださいと区はていねいに進めていき

い。

●議長 次年度以降はどんな感じになるのか。

●区 全体で話し合う場と権利者だけで話し合う場は必要だと考えている。組織づくりも含めて今年度中にみなさんと話し合いながら、来年度の進め方を決めていこうと思っている。

●議長 勉強会を協議会にするとかか。

●区 そういうことも視野に入れていきたい。

●議長 まち運営会議としては勉強会の経過報告をいただきながら、次年度は権利者の会と全体の会との関係をどのように築いていくかを話し合う、そのよい関係を考え続けることになると思う。その間もお互いに重要な情報交換を続けていくということでもよろしいでしょうか。

●基礎調査から地区整備構想までの区が考えているスケジュールについて聞きたい。

●区 区は地区整備構想をつくる計画はない。実効性のある計画、地区計画とかをつくることを考えている。法的担保をもった計画に進めていきたい。次年度以降にこういったことの検討を進めていくことになると考えている。地区整備構想は自由が丘のGDがこれに当たると思う。JSが中心になって進めていただくことになる。それを区として受け取って考える。行政が先に構想をつくってしまうとGDの位置づけがあやふやになってしまう。

●GDがつくられて欲しい目標年度は決まっているのか。

●区 できるだけ早くという感じだ。

●実施された基礎調査と既存の地区計画を合わせて、まちの全体計画の見通しを行政が提案しないと、GDはなかなかできない気がする。だから目標達成のためのスケジュールが必要だ。

●スケジュールをお話するまでにきていない。西地区、北地区で進める中でGDとの整合性を図る。JSと話し合いながらGDが活かされるようにしたい。スケジュールもお互いに話し合っ決めてほしい。

●議長 GDとはどういうものか。どの範囲で何を決めるか。地元とは権利者のことかJSのことか、もう少し説明が欲しい。

●区 主体はJSがGDをつくる。その範囲は76haの街並み形成委員会を対象としている地域である。自由が丘らしさがどのように継承されていくべきか、大きな夢と人為的な取組がGDの中で描かれるのではと思う。

●代表 GDを考える時に、30年前のコミュニティマート構想のままではうまくいかないという感じをもっている。例えば建物の老朽化、まちが災害に弱いという問題を抱えている。各地区がまち全体のことを踏まえてそれぞれ特色のあるものにできればよいと考えているが、私はまだどうやっていいのかわからない。

●会長 まちの中心部がいよいよ動き始めた。これはとてもよいことだと感じている。地区計画が銀座のようにまち全体にかかるようになりルールが決められる自由が丘、ぜひそういう方向にもってってもらいたい。そのために権利者がまちの現状を知る勉強会は重要である。権利者も意識をもってまちづくりを進めてもらいたい。

●議長 まち運営会議などでもこれまでいろいろな議論をしてきた。いま動きが出てきた時期に、

権利者とJSとが平行に進めながら情報交換し、ある時点で様子を見て来年度以降に向けた取組をするという印象を受けた。

●全国的には駅前の商業地に大手資本が入ってきて、まちの特徴がなくなっている。自由が

丘のような個性あるまちでもその傾向が見られる。このままでは二子玉川や武蔵小杉に勝てないと思う。しかし自由が丘のブランド力はそれらより強い。それをどう活かすか。グリーンロードでは個性のある店が増えている。裏自由が丘が形成されてきている。商業種の変化傾向や公共施設・機能の駅近くへの誘致など総合的に検討してGDを考えることが必要だ。区とJSが役割分担して取り組んで欲しい。グランドデザインはブランドデザインでもある。

●議長 西地区、北地区がどうあって欲しいかも、自由が丘全体を考える中で話し合っ欲しい。では次の議題に入ります。

3. 自由が丘駅周辺地区の広告・看板について

●議長 駅周辺の広告・看板についてはこれまで何度も話題になってきた。前にも話したが、5年前に国土交通省の都市景観大賞をもらった時に、審査の段階で駅前の広告等は気になるという意見があり、私が地元で屋外広告物は検討しますと話した経緯もあるので何らかの取組をしたい。街並み形成委員会の林さんから問題提起をお願いします。

●林 駅前の広告物を考えていこうということで7月のまち運営会議でみなさんのご意見を伺った。その後委員会で業者と意見交換し、それらを参考にして対応を検討したのでご意見をいただきたい。(以下は説明の概略)

〈7月のまち運営会議の主な意見〉

- ・駅前の広告物については、デザインの調整が現実的
- ・夜景の演出と合わせた広告物への取組があってもよい
- ・道路にはみ出す置き看板への対応が必要
- ・必要な許可をとることは基本である

〈広告代理店、広告物業者との意見交換〉

- ・駅前の事業用看板（現在7か所）の過半は地元の代理店が仲介している
- ・許可は2年でも、事業用看板は1年契約が多いが、長く残る広告もある
- ・制作会社が許可申請を代行するが、ビルオーナーの意識づくりが必要
- ・通りによっては路上への突き出し看板による事故もある

これらを考慮して、現時点で可能と思われる3種の対応を提案する。

○対応1 駅前地区広告物協議会を設け街並み形成委員会のもとに置く。

- ・各商店会、東急から委員を出す。
- ・ビルオーナー、広告主は広告物を①新たに掲出する場合、②取り替える場合に事前に協議する。
- ・協議会では南口地区の協定内容を準用することを基本に検討する。(南口の広告物ルールには屋上広告、壁面広告、突き出し看板、色彩、第三者等の広告、光源について制限がある。)
- ・一定規模以下のものは自主的な協力を求める。
- ・将来的には駅前地区の自主的な地区ルールをつくり、地区計画または景観計画を活用する。

○対応2 商店会で路上広告物等の点検をする。

- ・歩きやすいまちづくりに向けて、商店会での点検ワークショップを行う。

(道路上に突き出す場合の許可基準が看板、日よけ等について東京都建設局から示されている)

る。)

○対応3 街並み形成指針の補充と広告物ガイド冊子を作成配布する。

- ・ 広告物等についての設置に関するルールは現指針にも記載されているが、数量的なものは通り、エリアごとに定めるとなっている。
- ・ 駅前広告物協議地区については、南口地区の数量的ルールを当面指針ルールとして定める。
- ・ 定性的な指針を補充して協議の目安とする。(①建築物本体と調和させる、②ビル名などは壁面に切り文字、箱文字の使用を基本とする、③窓面広告も壁面広告としてデザインに努める) 広告主等との協議をとおして最善のものを生み出すことを目指したい。
- ・ 広告物ガイド冊子は諸ルール(都屋外広告物条例、道路占用規則、街並み形成指針、地区計画、地区の街づくり協定)が一括して見られるようにし、自由が丘の商業地に即して気を付けたい点を図で示して再整理したものをつくる。

以上で街並み形成委員会からの説明を終わります。

●議長 何らかのアクションを起こしたいというのが私を含め街並み形成委員会の思いである。

そ

の時にまずは南口商店会の地区ルールを適用したらどうかということです。みなさんの忌憚のない

ご意見を伺いたい。こうやるともっといいよという意見もお願いしたい。

●各商店会が点検するとして、ローカルルールができてよいか。

●林 ローカルルールができることはよいと思うが、初めは歩いてみて広告看板に注意を払い、それがこの通りにふさわしいかという観点でチェックし話し合ってみることでよい。まずは問題がありそうなエリア・通りを歩いてみて、どうしたらよいかを考えたらよいと思う。

●例えば駐輪禁止という置き看板の扱いはローカルルールでよいか。

●どんなものでも道路に出さないというのが原則だと思う。

●でも駐輪禁止の看板は道路上に置かれている。

●邪魔であることは同じで、南口では自転車が置かれないように店の前を工夫して駐輪禁止の看板をなくしたことがある。ローカルルールという点では、南口と美観街とが同じルールである必要はない。

●車椅子の人にとっては道路にはみだした看板があるのは不便で危険である。そういう人と一緒に歩いて意見をもらうことも大事だ。中にはそういう人がこうしてもらいたいと言うと受け入れてくれる店もある。

●南口商店会ではストリートファニチャーという観点で商店の広告・宣伝の他に車椅子で入れる店とか乳児のおしめを代えられる場所とかの役に立つ情報を示す電子看板をガード下に設置したが、いまは止まっている。通りの広告看板の量や質を制限しようとする試みであった。

●議長 駅周辺の西地区及び北地区のまちづくりビジョンを考える時に、その屋外広告物についてもブランディング化という観点から一緒に考えることも可能だと思うがどうか。

●区 それも課題だと思う。その地区計画で考えることも商店会としての取組も重要だと思う。絡み合わせていければよいと思う。

●商店会の人々が広告物をこうしようよと取り組むエネルギーを出してくれるかどうか、その辺はどうなのか。

●代表 すごいと感じているのは銀座で、銀座ルールという地区計画があるが、ビルのデザイン

や広告物を変更する時には、そのすべてを銀座デザイン協議会で審査している。年に1000件あるとのことだ。いろいろなことをコントロールできるパワーをもっている。我々もやればできると思う。たくさんの人がある程度のコントロールは大事だからそうだそうだとってくれることに尽きる。

●議長 車椅子やベビーカーを利用する人の意見を聞いたり芸大の学生の作品を飾るなどアートに力を入れたりして、その通りらしい味を出す、通りのブランディング化を図る中で広告看板をどうするかを検討してもらえればよい。その時には街並み形成委員会もお手伝いしたい。まち全体でなく、できる所から始められたらと思う。

●代表 パイロット的に始めたらと思う。先ほどの芸大との提携に関してはサポートしていただく金融機関が20あるので、まずは20の作品をその金融機関のどこかに展示してもらおうことを考えている。次の段階としてどのようにまちに展開するか、彫刻ばかりでなく空間デザインの学生もいるのでプラス思考で検討していきたい。

●議長 商店会ごと、通りごとの魅力をつくるという観点で屋外広告物にも取り組んでもらう、できる所から始めるということでもいいですか。次に駅前広場に面して7か所あるという事業用看板について、関連する商店会の人に集まってもらって話し合いをするということも始めていいですか。

●いいんじゃないですか。

●屋外広告物は経済行為なので全面的にダメというのは困る。しかし、大きさや色などについて街並み形成指針のようなまちのルールがあれば広告主に言いやすいし、それに合う広告主を選びやすいのでぜひ検討して欲しい。

●広告事業者としてこの駅前広告の写真を見て、私的にはいやだなとは思わない。チカチカする光源とか卑猥な印象を与えるものは止めてもらったが、できるだけ広告主の意向を尊重したいので、いろいろ規制して駅前のにぎやかさを減じないように、ゆるやかなルールであって欲しい。

●議長 コーポレートカラーもあるし、京都のようにはいかない。我々は自由が丘らしさとは何かと常に考えながら取り組んでいきたい。小田急や東急でも、横浜や表参道でもデザイン審査とか協議をされていて、それぞれ基準をもっているのだから、それらも参考にして自由が丘で取り組みたい。

さらに3つ目の提案である指針の補充内容等については街並み形成委員会で検討し、まち運営会議でもご意見をいただいて決めていきたい。その他で何かありますか。

4. その他

●代表 お配りしたチラシについてですが、今年自由が丘駅ができて88周年になります。それを記念して南口の緑道側の東横線ガード下に新しい写真パネルを掲示したので見ていただきたい。また12月14日の午後に、自由が丘に関連して国土交通省の技術審議官であられた松谷春敏さんの基調講演があり、パネルディスカッションでは東急電鉄副社長の今村俊夫さん、アーティストで自由が丘在住の相川七瀬さんと私も参加しますので、おもしろいお話が聞けるかと思えます。まだ50席ぐらいの余裕がありますのでみなさんも申し込んでください。

●議長 他になければこれで終わります。次回は1月25日になります。

●次回は1時間ほど会議をして、その後ささやかですが新年会をしたいと考えております。よろし

くお願いいたします。