

## まち運営会議（第 92 回）議事録（概要）

平成 31 年 2 月 28 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の進捗内容について      | 目黒区地区整備課   |
| 2. 自由が丘周辺地区グランドデザイン策定協議会(1/24)の内容について | ジェイ・スピリット  |
| 3. 東京都市大学・学生による提案と研究の発表会報告            | 東京都市大学(代理) |
| 4. その他（自由が丘会館建替え）                     | ジェイ・スピリット  |

### 資料

1. 街づくり検討会ニュース 第 5 号、第 6 号（速報版）
2. ダイジェスト版「自由が丘のまちにふさわしい都市更新を考える～道路と建物に着目して～」  
卯月盛夫
3. グランドデザイン策定協議会資料の抜粋 「全体検討プロセス」「長期的展望からみた社会・経済のビジョン(2050 年)」「長期的展望からみた東京圏の方向」「自由が丘 まちの将来イメージに係わる論点」
4. 「学生たちと考える自由が丘のまちづくり 2019」末繁研究室 概略版(作成は JS)
5. 自由が丘会館建替えと存続について

●代表 こんばんは。自由が丘のまちづくりでは、報告や情報を出して、みなさんのご意見をいただきながら取り組んでいきたい。今日もたくさんの方に来ていただきうれしく思っています。よろしく願いいたします。

●議長 第 92 回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の進捗内容

●課長 街づくり検討会ニュース第 5 号と第 6 号（速報版）を用意した。これは地権者等に向けて作成したものであるが、まち運営会議のみなさんにも提供し、きょうもこれに沿って報告する。

第 4 回街づくり検討会（1/29）は地権者・建物権利者 20 名を含め 27 名の参加があった。まち運営会議の議長である卯月教授に専門家として参加いただき、「自由が丘のまちにふさわしい都市更新を考える～道路と建物に着目して～」をテーマに講演いただいた。その概略は、自由が丘のまちの魅力は「ヒューマンスケール」である。①徒歩で買い物や散策ができる大きさ ②小径が多いので、車にじゃまされない ③間口の小さい路面店舗が多い ④特徴のある個店（老舗や新規店）が多い ⑤中低層の建物が多い。これらは今後も守っていくべきものである。しかし、時の経過によって問題点も出てきている。①歩行者の安全が確保できない ②休憩できるベンチが少ない ③リラックスできる緑が少ない ④個別建替えによって、歩道幅員がデコボコ ⑤建物高さもデコボコ etc. したがって、「ヒューマンスケール」を守るためにまち全体の計画が必要である。

さらに、今後の検討会の方向性についても提案いただいた。①本地区の将来の車と人間の動き(交

通計画) とそのため道路のイメージ (幅員) を考える ②建物の高さや形態 (景観計画) をシミュレーションする ③特に駅前広場を囲む建物のイメージ、高さ、外壁のデザイン (色彩や窓の構成) は街並み形成に重要である ④東横線のプラットホームから見える駅前広場の全体空間は、自由が丘のイメージ形成に大変重要で 100 年計画である。魅力的になるように模型を使って議論したい。

講演内容は濃いもので、参加者にはインパクトがあったと思う。第 5 回検討会 (2/27) は権利者の参加 16 名 (出席者 25 名) であった。卯月教授に参加いただき、第 4 回のおさらいと交通計画等について意見交換 (ワークショップ) を 3 つの班を作って行った。卯月教授ご提案の「本地区の交通計画の考え方」は次の 5 点である。①補助 127 号線は、通過交通を処理するための都市計画道路でなくなった以上、「駅前広場に入出入りするためだけの道路」(赤バス・タクシー・駅への送迎車両) と考えるべき ②その際、補助 127 号線を整備し、赤バスの相互交通が可能になれば、メイプル通りや学園通りの赤バス通行はなくなる ③また、メイプル通りとヒロ通りの自動車交通量も若干減少し、歩行者の安全性は高まる ④街区内の小径は、歩行者専用の道として建物の建替え後も残す (建物の内部にする可能性もある) ⑤駐車場は、基本的に街区単位の共同建替えの際に地下駐車場を整備し、駐車場出入口は補助 46 号線および学園通りに限定する。補助 127 号線と駅前広場からの車両出入りは無しとする。

ワークショップでは活発な意見交換があった。現在の交通の課題としては、①車と歩行者の危険箇所の指摘とそれぞれの状況 ②円滑な荷捌きの必要性など。将来の交通計画については、①バスのルートの設定 ②現状では困難な駐車場の設置に向けた地域貢献 (共同荷捌き等) のインセンティブと開発のきっかけ ③道路等の基盤をまず作り、建物更新につなげる ④建物の低層部をしつかり作り、上層部をセットバックして景観に配慮する ⑤1 階の敷地内や道路空間を活用したカフェができれば、まち全体の魅力も上がり、賃料収入も増える。

●議長 ありがとうございます。当日の参加者がおられるので感想などお願いしたい。

●当日の感想ではないが、最近まちの人たちと話す機会があり、その人たちが今の自由が丘のまちづくりの動きについて全く知らないことが分かった。もっとまちに情報を出し意見を聞いたりすることが良いと思う。

●議長 この西・北地区については、まずは地権者等が中心で話し合い、かなり内容に踏み込む形になってきたら、まちの方々に意見を聞く場を設けるとよいと私は思っている。代表も課長も同じだと思うので、今後調整していきたい。

●ワークショップは意見が出しやすかった。ニュースには載っていない、出席者にしか分からない部分もあるが、継続してやってもらいたい。

●先生のスライド、交通計画の考え方の駐車場の場所や出入口についてはまちにとって重要なので、いろいろなデータを用意してもらって、いつかしっかり検討したらよいと思う。

●議長 これは私案で、当日も「地下駐車場はできっこない」という意見もあったが、議論できる場は必要である。

●代表 南口の緑道も違法駐輪が多くて、それについて検討を重ね、目黒区と世田谷区と東急電鉄の協力を得て、2 つの駐輪場を設けて、本来の緑道の形になった。みんなで粘り強く議論を進めて協力とよい結果に結びつくことができた。駐車場も適切な形でみなさんが参加できる場で考えていきたい。

## 2. 自由が丘周辺地区グランドデザイン策定協議会(1/24)の内容

●代表 前は口頭でお話したが、今日は当日の中身となる資料を用意した。西・北地区の3街区については地区のルールづくりをしたらどうかということだが、グランドデザイン策定の方はもう少し対象範囲を広げてジェイ・スピリットの76haに加えて世田谷区の奥沢地区の町会・自治会・街づくり協議会の代表者にも参加を呼びかけている。策定協議会の3回目は、これからの自由が丘を考えるのに国・都・団体等の作った長期ビジョンについて学んだ。①人口動態や地球温暖化対策 ②誰もが安心して安全に暮らせる社会に向けた、IT化などによる変化を予測して「雇用・教育」「医療・社会保険」「社会インフラ」「環境・エネルギー」「産業構造」の変化と対応 ③コンパクトシティへの取組などがある。都もグランドデザインを考えていて、それによると自由が丘は「新都市生活創造域」の拠点の一つと位置付けられている。これは駅を中心とした商業や教育・文化の機能集約の拠点形成と子供たちが伸びやかに育つことができる快適な住環境の再生・創出、活気のあるコミュニティ形成が期待されている。東急電鉄も鉄道系のネットワークの整備の方向性を示している。資料7と記された文書には、自由が丘に限って、まちの将来イメージに係わる7つの論点(住環境、歩いて暮らせるまちの交通、子育て・教育・福祉、商業を含む経済活動、観光・交流、都市機能の集積・誘導、自然環境の維持・向上)とそのアウトラインが記されている。これは協議会のこれからの議論のたたき台となる。

●議長 先が期待される報告である。

●自由が丘のグランドデザインは対象範囲に限られるので、都と同じではいけない。目黒区の都市マスタープランと重なる部分はあるが、ジェイ・スピリットはアクションプログラムを作るのが大事になってくる。生々しい話がいつ出てくるか期待したい。

●代表 このグランドデザインは西・北地区をはじめ、商店街と住宅街がそれぞれの地区計画などのルールを作るための最初の部分になるのかなと個人的には思っている。目黒区は長期計画を作成中で、2年後ぐらいには出てくる。それとも整合性をとっていききたい。

●予算もいっぱいってください。

●議論が進んできたと思う。①論点出し ②地区に落とす ③データ収集と検討 ④将来予測 が未来の計画のやり方で、軌道修正されたのかと思う。7つの論点のうち商業についてはもっと分析が必要だ。環境の部分も甘い。二子玉の再開発を見ても、環境を重視しないと負ける時代が来る。自由が丘は公共不動産、オープンスペースの拡大・充実は必須だ。まちの経済をどうやって維持していくかが問題になるので、インバウンドを含め多様な顧客層に関しても検討が大事だ。

●代表 ご指摘は当たっていることが多いと思うので、コンサルにも伝え、掘る所は掘りたい。

●川崎や武蔵小杉の顧客傾向も参考にしたらよいと思う。

●議長 自由が丘では、いまいくつかの会議が持たれている。それらの情報をこのまち運営会議で共有し理解を深め、何らかのフィードバックができればと考えている。傍聴の方々の発言も場合によっては認めているのでこれからもご参加ください。策定協議会の意見交換会は、あと3回用意されている。

●代表 3回位かな。増やすことはある。広めに意見を聞いて対応したい。

●議長 総花的でなく論点を絞ってするのはどうか。策定協議会では商売している方、住んでいる方々の意見もできる限り聞いて進めていくことを考えてもらいたい。

### 3. 東京都市大学・学生による提案と研究の発表会報告

●林 担当教員が欠席（海外出張）なので、代わりにお手元の資料で概略を報告します。  
当日はまちの方、東急電鉄の方々にも大勢来ていただき、質問や意見交換も多かった。

「学生たちと考える自由が丘のまちづくり 2019」 (2/18. 17時～19時)

#### 1. 子育て世代対象社会実験報告（教員）

子育て世代の回遊行動と街の授乳室との関係を調査した実験(2018/11/3-11/11、10-16時)  
授乳室利用回数

既設場所：フレル・ウィズ/2室有り(142), 自由が丘会館(17)

仮設授乳室 mamaro 設置場所：東急ビル(31), 岡田ビル(31), トレインチ(26)

##### 1) アンケート協力者 (n=231) の属性

①年齢：30代(171人), 20代(39人) ②来街頻度：週数回以上(31%), 週1回(15%)

③居住地：自由が丘, 九品仏, 武蔵小杉, 緑が丘, 等々力(約35%), 他も東急線沿線

④来街目的：ショッピング(34%), 食事(22%), 散歩(20%), 他に病院・サロン(7%)等

##### 2) 授乳室の認知度と利用状況（利用する人数/知っている人数）

フレル・ウィズ(129/141), LATTE GRAPHIC(38/61), ヤマダ電機(25/58), 自由が丘会館(16/40)

◎知っているのに利用しない授乳室が多い。

##### 3) 授乳室を選ぶ上で重視すること（1番目・人数/2番目・人数）

清潔(66/43), 近さ(37/15), 気軽に利用可(14/26), 設備の充実(17/20), 混雑具合(17/25)

##### 4) 回遊行動と授乳行為の実態

###### まとめと求められること

◎駅に近い商業施設の授乳室は利用率が高い。

◎ひとつの店舗に長居している来街者は、その店舗で授乳しているケースが多く、授乳室の利用は多くない。

◎街歩きの起点となる駅空間などは授乳室のニーズが高いと思われる。

◎簡易授乳室を共同で設置管理する主体があることが望ましいと思われる。

#### 2. 商業市街地における子連れ来街者の入店行動と店舗・施設サービスとの関係（卒論）

##### 2) 全店舗子連れ向けサービス合計点比較（店舗数）

0-10点(8軒), 11-20(26), 21-30(33), **31-40(47)**, 41-50(27), 51-60(24), 61-70(20), 71-80(7)

最高は81-88点(1軒)、この店は82点でキッズスペース有り(3点)と子ども用トイレ有り(2)と子どもの食べ残し持ち帰り可能(1)の3項目で得点がなかった。

###### 提言

◎授乳室は店舗ごとでなく、街の公共設備として設置が必要である。

◎授乳室など子連れ向けサービスの充実は、街での滞在時間の増加と消費活動の活性化につながる。現時点で大型商業施設とは差があり、自由が丘など商業市街地の課題点である。

#### 3. 商業市街地の公共空間における飲食物のテイクアウト利用実態に関する研究（卒論）

3) テイクアウトされた店舗と緑道との距離では、250mを超えると利用店舗数が減少する。(駅を超える、踏切を超えるのが影響しているようだ) 子連れ(n=91)の平均距離 105m, 夫婦・カップル(20)/136m, 男性単独(29)/62m, 女性単独(89)/95m

###### まとめと提言

◎よくテイクアウトされる店舗は、「座席が少ない」「チェーン店」「緑道に近い」「パン屋」

◎駅の北側に滞留空間をつくれば、店舗の繁栄と街の賑わいの増加が期待できる。

#### 4. 自由が丘総発電 (3年グループ研究)

- ・歩くことで発電する発電床を自由が丘に設置する。電気の地産地消と健康増進を兼ねる。
- ・既存の歩道、補助127号や補助46号に新たにできる歩道、大井町線地下化による跡地の広場や健康器具設置のコミュニティ空間等を利用する。1万歩で10kW発電可能。

#### 5. 女性が快適に過ごせる街 (3年グループ研究)

- ・まち中に快適なワーキングスペース、パウダールーム、託児所を安く提供する。道路の拡幅やまちの再開発に合わせて計画する。
- ・ワーキングスペースと託児所をセットで利用する会員になると、10万円/月で可能になる。

#### 6. 自由が丘+ワーカー (3年グループ研究)

- ・補助127号や補助46号の整備、大井町線地下化による跡地を利用して無料の座席が増える。補助127号(84席)、補助46号(188)、大井町線跡地(480)の合計752席で、現在と合わせると1251席になる。現在の飲食店の座席数は4948である。
- ・自由が丘に訪れる人が、魅力ある個店とテイクアウトシステムによって、街の至る所で時間を過ごすことができるようになる。
- ・このシステムに参入する店舗が売上高の10%を支払えば、空間整備費等に充当できる。

●当日発表を聞いた。授乳室の増設はまちの課題である。テイクアウトの調査は、特に自由が丘駅の北側の道路の使い方、公共空地の役割を街づくり検討会で考えるのに参考になる。テイクアウトの店とベンチの距離限界が250m、飲み物が平均50m、食べ物が106mで、3年生の発表と関連してまちの滞留者の増加が予測できる。

●議長 メニューによって距離が違うのもおもしろい。

●次回には先生からプロジェクターで図や絵についても紹介と説明を追加してもらう予定です。

●東横線のホームの屋根に太陽光発電のパネルは設置できないか。(学生の発電床との関連で)

●電鉄 今日代理で来ているので、持ち帰って調べてみる。

●まちの回遊性について、来街者層、顧客層の回遊動線の把握と図表示も意味があると思う。他大との関係はどうなっているか。

●乳幼児連れの研究では、どの店にどの経路で行ったか調べて、通行頻度が多いとその道を太い線で示してある。同じように、外国人や高齢者、女性の来街者などがどう回遊しているかを調べると、まちの様子がよく分ると思う。

●議長 大学との関係ではこれまでも東工大、産能大、早大などの学生が、自由が丘は魅力的なまちとして、数多く研究対象にしてきた。その都度、振興組合やジェイ・スピリットの方が協力的に対応してくださった。学生の全ての研究結果が活かせるとは言えないが、蓄積され、ランドデザインに反映できると思う。私はドイツの商店街を調査したことがある。まちに来るのは、商品の買い物だけでなく、ブラブラ歩き(飲食、緑と風、人の動きなど)を楽しんでいる人が多い。そのまちへの滞在時間が2時間から4時間になるという結果を得た。自由が丘に来る人がもっと自由時間を楽しんでもらうことを考えたい。

#### 4. その他

## 自由が丘会館の建替え

- 代表 自由が丘会館は昭和 38 年に建てられ間もなく 60 年になる。借地の契約更新もしなくてはならない。単独で建替える場合には補助 46 号線にかかっているのが今の延べ面積を確保できない。お手元の資料には理事会での話し合いの結果も記されてあるが困難がいくつもあり、単独建替えもできないので共同建替えを検討している。振興組合としては現状の機能の確保に加えて、防災活動の拠点ともしたいし、地域貢献として歩行空間と景観の改善、荷捌き車への対応、さらに駐車場の確保も必要になる。この議論を表に出してみなさんからご意見をいただきたい。
- 理事長 振興組合は総会以外に執行部会、支部長会、理事会の 3 つの大事な会がある。それぞれが連携して 5 月の総会に向けて建替えに関する方向性を共有していく時期にきている。また 1-29 の地区計画を検討するタイミングでもある。
- テナント収入が必要とのことだが、貸ホールものは難しい。ワーキングスペースとしておくと自由度がある。公共的にも場所的にも良い案がでてくると思う。
- 共同ビルならどのような大きさになるか、それが決まるのはいつごろか。
- 代表 そのようなことを話し合う段階にはまだなっていない。共同ビルになったら、この位の面積と収入を確保したいという要求を作る段階である。
- 駐車場とその出入口をどのように作るか興味がある。目黒区の駐車場条例や地域ルールを含めて、これを機にすばらしいアイデアを出してもらいたい。
- 課長 自由が丘は条例を守って駐車場があればどこでもいいという考えではない。交通計画上、まち全体でよい影響になるよう情報収集みたいな勉強は始めているが、具体的なことは決めていない。西・北の検討会でも駐車場や荷捌き施設を集約できないかという声をいただいている。これらをていねいに議論して、集約される道筋はないかと努力する必要があると感じている。
- 銀座では福祉車両や荷捌き車へのルールはあるが、柔軟な対応事例もある。

## 平岩米吉邸「白日荘」

- 突然だが、みなさんに知ってもらいたい協力いただきたいことがある。自由が丘 3 丁目に 1000 坪余の緑の多い、狼や犬の研究資料が残っている白日荘がある。遺族は目黒区に遺贈したいと申し出たが受入れが難しい感触を得て、地元の 4 団体（ジェイ・スピリット、振興組合、自由が丘住区住民会議、自由が丘町会）が受け入れの要望書を区に出した。しかし、昨年 12 月の区議会で遺贈を受け入れないことに決まった。区は遺贈に伴う条件が厳しく対応できないためと聞いている。しかし、私たち住民の一部は区の施設（文化遺産、公園）になるよう署名活動を始め、北海道から沖縄まで 5056 筆の署名を得て、2 月に区長に提出した。現在、自然保護協会や野鳥の会なども興味を示している。しかし、地元の 4 団体が一緒になってやっていけないか、改めてお願いしたい。遺族は売却を考えているが、こうした保存活動が売却先との交渉にも役立つと考えている。
- この場所は自由が丘の絶好の回遊ルートになる。愛犬家のメッカにもなり、自由が丘の圧倒的な価値になり来街者も多くなると思われる。災害時の一時避難所にもなる。
- 議長 今日はこのまち運営会議への問題提起であり、区議会が受け入れを否定しているので難しい問題であると思うが、別途 4 団体が話し合う会を設けてもらうことを議長としてお願いしたい。まち運営会議の議題については 1 週間前に事務局に届けてもらい、ふさわしいと判断したら議題にすることをルールで決めている。これで第 92 回まち運営会議を終わります。■