

## まち運営会議（第94回）議事録（概要）

平成31年4月25日 18:30～20:20 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

### 議題 報告事項

1. 「目黒区産業振興ビジョン 平成31年3月」の一部分の紹介 目黒区産業経済・消費生活課
2. 「自由が丘地区 街並み形成指針 2019年改定版」について 街並み形成委員会
3. 自由が丘周辺地区グランドデザインに関する意見交換 ジェイ・スピリット
4. 白日荘について

### 資料

1. 「目黒区産業振興ビジョン 平成31年3月 目黒区」
2. 「自由が丘地区 街並み形成指針 2019年改定版 ジェイ・スピリット」
3. 目黒区自由が丘の白日荘(旧平岩米吉邸)の保存を求める要望書 公益財団法人日本自然保護協会

●担当 こんばんは。ご出席ありがとうございます。会に先立ち、4月の区職員の異動で、新しい自由が丘地区担当の小林博・都市整備部地区整備担当課長に自己紹介していただきます。さらに変更のあった新しい委員を紹介します。本日もよろしく願いいたします。

●議長 第94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. 「目黒区産業振興ビジョン 平成31年3月 目黒区」の一部分の紹介

●課長 樞原です。よろしく願いいたします。今回の改定の主要点とまちづくりに関係する部分を紹介します。(担当 資料を基に、ていねいな説明があった。以下にそのいくつかを摘出する。)

- ・本ビジョンは、事業者の経営や事業を支援し、事業者が活性化していくという従来の視点に加え、産業振興が区民にもたらす価値にも視点を置き、今後10年間にわたり施策を推進していく。変化する社会経済環境に的確に対応し、区内産業の振興を図るために2年前倒しで改定した。
- ・社会経済環境の変化としては、働き方改革、女性活躍推進、人生100年時代を踏まえた政策の展開があり、企業活動や消費における社会的責任と持続可能な開発目標に取り組む企業や、環境問題やエシカル消費(ethical/倫理的な、人や社会・環境に配慮)に関心をもつ消費者の動向がある。
- ・目黒区世論調査(2017年度)によると、今後も目黒区に「ずっと住んでいたい」と「当分は住んでいたい」の割合は95%である。その理由は「通勤・通学に便利、交通の便が良いから」、「緑の多い落ち着いた住環境だから」、「身近な商店街など買い物に便利だから」などが挙げられている。
- ・目黒区 人口・世帯数の予測(H30.3)によると、人口は2025年までは増加する。生産年齢(15-65未満)は2020年をピークに減少し始める。2020年(年少3.4万人,生産年齢19.4,老年5.6)、2030年(3.6万人,18.7,6.0)、2040年(2.4,17.3,7.2)、2050年(2.2,15.0,8.6)と変化する。
- ・区内の就業する区民は12.0万人で、区内従業者の割合は26%である。
- ・産業大分類別にみると、2016年では卸売業・小売業が最多の2,920所、宿泊業・飲食サービス業が2番目で1,820所である。しかし、付加価値額(企業が生み出した価値)は卸売業・小売業が

1770 億円で、2 番目の医療・福祉が 650 億円である。

- ・商業統計によると、小売業の年間販売額は年々減少し、2002 年(H14)の 2830 億円が 2014 年(H26)には 2310 億円になっている。
- ・目黒区の小売吸引力指数(1.0 以上の場合は買い物客を外部から呼び寄せており、1.0 未満の場合は域外に流出していると読み取る)も、0.82(平成 14 年)、0.81(H16)、0.77(H19)、0.72(H26)と年々減少している。
- ・「産業振興に関する意識調査」(2017 年、調査数 N=800)では、「当てはまる」と「どちらかという」と当てはまる」の合計は、①多少高くても質のよいものを選ぶ 78%、⑦健康に配慮して選ぶ 74%、⑩デザインがよいものを選ぶ 73% で高く、⑫総じて価格重視で安いものを選ぶ 44%、④個人や家族が経営する店を選ぶ 19% となっている。
- ・区内商店街を「よく利用する」人は 24%、「ときどき利用する」人を合計すると 65% である。
- ・商品・サービス別に区内商店街の利用をみると、外食 47%、理容・美容 44%、日用品・日用雑貨 36%、青果・精肉・鮮魚・米穀等の食材 25%である。
- ・産業の観点から、目黒区がどのようなまちになってほしいかの設問では、「魅力的な商店・飲食店が多いまち」62%が最多で、「徒歩圏内で生活必需品がそろそろ便利なまち」61%、「商店街に活気があり、にぎわっているまち」50%、「買い物支援が行き届き、高齢者や障害者にもやさしいまち」47%が続く。一方、「クリエイティブ関連の事業所・就業者が多いまち」13%、「ブランド感があり、区外から多くの人が集まるまち」23%、「観光地化が進み、国内外から多くの人を訪れるまち」8%である。
- ・本ビジョンは、次の 5 つの方針に沿って事業を実施する。(1)地域産業の担い手の育成・確保 (2)地域産業の維持・発展 (3)事業者の更なる成長促進 (4)魅力にあふれた商店街づくり (5)地域資源を活かしたまちの魅力の向上
- ・上の(4)の中には、商店街の魅力の発信支援(ガイドブック、ホームページ作成等)、歩行者空間の安全確保、外国人観光客への対応、キャッシュレス化への対応、地区計画で掲げた事業の着実な実施によるまちづくりの推進、次世代への継承や若手・女性の商店街出店支援等の取組がある。
- ・(5)に関する具体的な取組として、区内各地で行われる様々なイベントの実施・支援のほかに、①良好な都市景観の形成(景観計画に基づき愛着が生まれる細やかな景観づくりを進めるとともに、違法な屋外広告物の除去や放置自転車対策、落書き対策等のまちの環境美化) ②みどりの保全・創出(みどりの基本計画に基づきみどりの保全・創出・育成) ③定期的な清掃活動とモラルの向上(区民・事業者・区が協働して実施、来街者による騒音や混乱を抑制しポイ捨てをさせない雰囲気づくりでまちの美観を保つ) ④バリアフリーなどの推進(バリアフリーを推進するとともに、分かりやすく統一された案内表示板の設置や路面標示の設置の検討)。さらに公衆無線 LAN の整備、自転車シェアリング事業など、訪れる人の利便性向上の取組を推進する。
- 課長 以上で概略説明を終わりますが、産業振興がまちづくりにも良好に影響することを目指しています。なお、このビジョン改定懇話会にはジェイ・スピリットの奥角さんも参加されました。
- 議長 ありがとうございます。質問等あればお願いします。
- 中小の事業者の経営環境は厳しい。個店の地元経営者とチェーン店との関係、地元個店と大規模店やネット販売、24 時間営業やほぼ年中無休のコンビニ店との関係にはいくつかの課題がある。そういう業者・業態と商店会がどのように折り合いをつけていくかということ、目黒区の場合はどこで検討するのか。
- 課長 チェーン店は商店会に入っているものと全く入らないものがある。区としては入ってもらいたい取組をしていきたいと考えている。このビジョンでも商店会への加入促進の取組と課題解決のための仕組みづくりについて記してある。巡回相談の実施により、商店街運営の現状を詳しく分析し、

潜在的な課題の抽出や商店街活性化に向けた計画策定など、課題解決に向けた取組の提案をアウトリーチで行うため、商店街の実務を熟知した目黒区商店街連合会による巡回相談を実施する。さらに専門家につなぐ場合もある。都の制度も使い、年に5か所程度の巡回相談を考えている。

大規模店の中には周りに配慮している所、商店会に入っている所もある。区も共存共栄の道を探りたい。ネット通販には、高齢者が利用する場合に福祉的な面もある。地元のお店で買い物を商店会と連携して配達することも課題として認識している。

●都市農業振興については、収益の高い農地の使い方などご相談ください。小売吸引力指数の下落ぶりに注目したい。その原因の検討や対応を質問したい。また、創業・起業の支援に関して、企業の業態では、目黒区の立地を考えれば、IT産業が弱い。そういう人たちがなぜ自由が丘や中目黒に入ってこないかを考えないといけない。オフィスの家賃が妥当でないと起業は始まらない。家賃相場などの地域別データはないか。今は自由が丘のブランド力があり、商店がグリーンロード沿いや奥沢方面に延びているが、いつ落ち込むかの不安もある。将来的にオフィスは必要だと考える。調査方法も進歩していて複合的な検討もできるのでご相談くだされば支援させていただく。

●課長 都市農業については、農地を貸しても維持できるような対応について相談したい。小売吸引力指数の下落については気にしている。区全体としてはお店の数は減少しているが、個々の売上は増加している。吸引力指数を上げるにはどうすればよいか分析できていない。今後の課題にしたい。自由が丘とほかの商店街を同じに考えていいのかという意見は懇話会でも議会でも出ている。地域別の各種のデータもなく、今回は地域別での検討はできていない。

創業に関しては、創業支援塾を開いていて、参加者の追跡調査もしている。創業種は主にサービス産業であり、IT産業も少しはあるがホームページの作成程度である。目黒区内での創業の課題は、事務所を構える経費だと言われている。これについても課題とさせていただく。ご相談させていただき、今後の施策に役立てたい。よろしくお願ひします。

●議長 次の議題に入ります。

## 2. 「自由が丘地区 街並み形成指針 2019年改定版」について

●主任 これまでに何度か途中経過を報告してご意見をいただいていた。予定より少し遅れましたが改定版が出来上がったので、それを見ていただきながら主要な改定点などを述べたい。

- ・この指針の位置づけに関して業者等からしばしば質問を受けていたが、「…住民や商業者らが街づくりや景観形成に参画・協力していこうという意思と願いを表明したものです」、「住宅地と商業地がお互いを高めあう街づくりを大事にしています」と明記した。
- ・これまで10年間の指針運用で扱った住宅ゾーンと商業ゾーンにおける事例の写真を多く掲載して、事業者等の計画の参考に供した。
- ・手続きや相談・協議の進め方についても、分かりやすいように内容とデザインを工夫した。
- ・共通指針では、街並みづくりの基本的考え方を整理して示すとともに、事業者に計画でどのような配慮・工夫をおこなったかを具体的に記入してもらう欄を用意した。
- ・住宅ゾーン指針では、特に緑の減少を抑制し、創出を工夫してもらう項目を充実した。さらに、住宅ゾーン内でも自由通り、学園通り、すずかけ通り、グリーンロード沿いでは①歩行環境の改善 ②建築物の住宅地とバランスのとれたスケール感の維持 ③にぎわいや親しみやすさの演出 ④バリアフリー化 ⑤通りに面した場所に中低木の配置などを求めている。計40の各指針についてチェックする欄を設けてある。チェック欄は商業ゾーン指針も同様である。
- ・商業ゾーン指針では、①歩行者の通行に配慮しながら、にぎわいやたまりの場所の演出 ②道路に面した軒線の連なりの尊重とそれより高い建物では上部を後退する工夫 ③屋上広告物のデザインの工夫 ④テナントビルは集約的統一的な看板の設置 ⑤街並みに配慮した店頭と広告物の組み合わせの工夫 などに関して計30の指針を掲げている。

・連休明けから、この指針で運用する。ジェイ・スピリットのホームページも再整備がほぼ完了したので、指針や関連するエリアルールを掲載する。街並み形成委員会の取組内容も順次掲載して、より周知と協力を図りたい。効果的な活動になるようみなさんにもご協力をお願いしたい。

●議長 ありがとうございます。新しい写真が入って楽しくなった。この指針パンフをまちの人に紹介したり、適当な場所に置いてもらうなど協力していただけるとありがたい。よろしく願います。(現在は区の担当課窓口と自由が丘会館4階の事務室カウンターに置いてある。)

●区 最後のページにジェイ・スピリットのホームページのQRコードをシールで貼ったらよいと思う。試してみたい。良ければ区で配布するものに貼りたい。

●代表 ぜひお願いしたい。そのシールを自由が丘にも回してください。

### 3. 自由が丘周辺地区グランドデザインに関する意見交換

●代表 前は、今日お配りした議事録にもあるが、資料を説明しご意見をいただいた。その中でグランドデザイン策定には、①自由が丘のまちづくりは二子玉川や武蔵小杉のように大規模な再開発を目指すのか、現在の規模での充実を目指すのか大枠を決めたらよい ②歩行環境の改善のほかに滞留空間の確保も必要 ③文化を育て尊重する視点も大事だ という意見があり、もともとだと思うのでその後のコンサル等との準備会では検討事項に加えるように伝えた。5月下旬には地区の町会等の代表者に来てもらって意見交換会をするが、こうしたことも踏まえてグランドデザインの絵的なものを作ってもらってそれを検討する段階にきているということも話し合った。絵的なものはまず策定協議会で検討し、さらにまち運営会議にも出して意見をいただきたいと思っている。

今日の議題にある意見交換というのは、前回の資料を読んでいただいて気になった事についての意見交換と考えている。どのようなことでもお話いただきたい。それをフィードバックして検討を深めたい。

●議長 代表の資料を読み込んでの意見をほしいということで一月前のことでもあり厳しい面もあるが、何かありますか。

●代表 無ければ、この会は毎月ありますので、次月でも結構です。

●議長 街並み形成委員会からの意見はありませんか。

●商店街に関しては、屋上広告や看板の問題がある。本当はこういう広告看板であつたらいいと思っても、なかなか難しい壁、複雑な事情があつて実現しにくい。近い将来には、もう少しすっきりしたものにしたい。

●議長 数年前に自由が丘は国土交通省の都市景観大賞を都内で初めて受賞した。その時の審査委員であった。自由が丘はいいまちだから表彰しようという人と、駅前の看板はどうにかならないのかという人がいて議論があつた。結局は、時間がかかるけれども改善の取組をしていくということで受賞につながった。その後、形成委員会はまちの屋上広告の設置者や業者にもヒアリングした。難しいけれども商店街の人たちの協力を得ながら、看板が大きければ、たくさんあるから儲かるという発想とは違って、それを整えることによって文化的価値も上がるので、グランドデザインの検討項目に入れるとよい。

●代表 広告・看板はまちの文化的な価値にもつながるので、これについても検討したい。

●グランドデザインの全体や中身を十分に把握していないが、検討課題の大方針を決めて進めていくのがよいと思う。例えばまちの交通問題など、一番に合意しておきたいことを設定し、次にそれに付随する課題を追求したらどうか。

●議長 自由が丘ではずいぶん前から、歩行者にやさしいまち、楽しく歩けるまちを目指してきたと思う。日本全国でもそれを徹底的にやっているまちはない。自由が丘が徹底的にやれば注目され

るだろう。通りのつくりから商店の店構えなどにも波及効果が考えられる。

●熊本市では熊本城に近い4車線道路（市道、幅員約23m、延長約230m）を廃道にして、歩きやすく憩い集える空間にする事業が進行している。建物のセットバックもする。大きなイベントもできるように、地下に電線などが埋設され、耐荷重も確保される。

●この道沿いにある老朽化したバスターミナルを含む再開発区域と、この道の反対側の歴史ある公園と別の再開発区域とを連動させ、北にある熊本城の景観と道の南端にある別の公園も取り込んで、この地区に賑わいと回遊性を生み出そうという「まちの大広間」づくりである。

●家族が言っていることだが、私がこういう会に出ているにもかかわらず、何をしているのかと。そこで住民として提案するが、車の通らない道、電線を地下埋設して電柱のない道の実現にも取り組んでほしい。そうすれば少しは歩きやすくなる。

●議長 熊本の場合は道を挟んだ2か所の大きな再開発が起爆材かもしれないが、何かを取っ掛かりとして、より充実したまちづくりを進めることは重要だ。自由が丘も参考にしたい。では、次の議題です。

#### 4. 白日荘について

●現時点での状況を報告します。（以下に主な内容を列記する。）

- ・白日荘に残っていた資料等ほとんどの物は、公益財団法人日本自然保護協会に引き取ってもらった。剥製等はよりふさわしい機関に譲ることも考えている。
- ・その中に昭和4年に平岩米吉氏によって作られた「白日荘記要」があった。そこには、建築顧問として岸田日出刀の名と、庭園設計として上原敬二の名が記されてあった。前者は東大の安田講堂等の設計者、後者は明治神宮の杜の造園にも関わった、それぞれの分野の第一人者である。
- ・白日荘はその後、人の手がほとんど加わっていないので、文化的遺産としての価値がある。
- ・遺産の相続人は他の場所にも遺産があり、自由が丘の土地等を売却して対応する意向と聞いている。しかし、その相続人と私たち、まちの人が直接に会って話すことはできていない。私たちは代理人の弁護士さんと話している。
- ・3月には土地の売却に向けて2つの開発業者にしぼられたと聞いていたが、業者が敷地の周りの「自然を残してほしい」という趣旨の貼紙などを見て、その要望を受け入れると事業採算と購入金額との折り合いが難しいと判断したのか、売却契約はペンディングになっている。
- ・税務署と掛け合って、この白日荘に関しては相続税を払わずに日本自然保護協会に寄付することができるという。
- ・日本自然保護協会は理事長名で、これらのことを鑑み、白日荘の歴史的経緯も略記して、4月12日に目黒区長と教育長に以下の内容の要望書を提出した。①白日荘の自然的・文化的価値を後世に引き継ぐために、文化財として保存すること ②土地所有者の同意が得られないなどの事情がある場合は、建物の移築および大径木の移植による保存を図ること ③上記いずれも難しい場合は、白日荘の文化的価値を記録として保存し、後世の人が共有できるようにすること
- ・区長は、議会でこの遺贈を受けないと決めているので、受け取れない。また、区長から改めて寄付してくださいと依頼することは法的に禁止されていると話された。

●議長 この要望書の回答はもらったのか。

●未だである。いただけることになっている。

●地区整備担当課長 まちづくりの観点からは、もし日本自然保護協会が寄付を受け、それを自由が丘で使ってくれということになるならすごいことになると思う。要望書については、目黒区や教育委員会に担当のセクションがあるので、そこで検討していると推測する。

- 残ればよいと思うが、いまの時点でのまちとしての対応のアイデアは浮かばない。
- 相続人は住民運動を嫌っているようなので、私としては自由が丘のまちとして何らかの働きかけをしてもらいたい。
- この件は自由が丘のグランドデザインと関係する。南口の緑道を目黒区と世田谷区が整備して今のような状況が生まれたと同じように、ここは自由が丘の自然のインフラになる。区にもがんばってもらわなければならない。
- 課長 区は議会で、白日荘の遺贈については土地利用の条件や区民サービス、当面の重要施策などの観点から検証して受け入れなかった。もし日本自然保護協会が区に寄付するとなれば、区がどういう対応をできるか分からない。
- 代表 相続に関しては何らかの動きが出てくるだろう。もし業者が購入した場合には、建物や土地利用などについて街並み形成委員会に相談が来る。その段階でまちとしてはある程度の対応ができる。また、相続の期限が過ぎていることを考慮する必要がある。莫大な相続税がかかっているのに相続人は窮地に置かれていると思われる。相続税をどこかから工面して払った後に寄付するということになると、相続人に莫大な経済的負担を与えてしまうことになる。そう簡単なことではない。
- 不確定の部分があるが、白日荘の自然や文化的価値が残るように、まちの総意としてジェイ・スピリットにやってもらいたい。上原敬二が関係したことも私には印象強い。区が動かないと国も動けないと自由が丘近辺に住む仲間たちとは話し合っている。動き始まれば、いろんな知見を集めることはできると思う。
- 議長 話合いの結論として、この日本自然保護協会の要望書をまち運営会議は理解する。これからの状況の展開に応じてジェイ・スピリットにもできることをしてもらおうということによいでしょうか。異論がないようなので、これで 94 回の自由が丘のまち運営会議を終わります。次回は5月23日です。ご協力ありがとうございました。■