

## まち運営会議（第95回）議事録（概要）

平成31年5月23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第7回街づくり検討会の内容について 目黒区地区整備担当課
2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会（意見交換会 5/23）の内容速報  
ジェイ・スピリット
3. その他

### 資料

1. 「自由が丘らしさ」のキーワード、自由が丘 まちの将来イメージ（策定協議会資料の一部）

●代表 こんにちは。ご出席ありがとうございます。今日は30℃になりなした。10連休の中で開催されたスイーツフェスタは多くの方の来場があり、昨年に比べて微増したと聞いています。明日からは南口でマリクレールまつり、駅前広場を中心に交通規制もかけてイベントも行われます。まちづくりに関しても動きがあります。本日も報告しご意見をいただき進めていきたいと思っています。よろしく願いいたします。

●議長 第95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第7回街づくり検討会の内容について

●課長 5/9に開催した。卯月教授に参加いただいた。今回は「現在の交通の課題と将来の交通計画を考える」のテーマで、まず前回に示された各案（A案：整備された127号線を相互通行にする B案：一方通行にする）の課題と実現性について3グループに分かれ意見交換をした。

まとめると以下のようなになる。

- 1) 賑わいの創出と歩行者のために、歩道は広いほうがよい。
- 2) 公共交通は駅前に滞留する必要があるが、地区内に安全な歩行空間を確保する。
- 3) 建物の老朽化が進んでいるので、道路整備をこれ以上遅らせることはできない。
- 4) いまの道路形態では建替えしても建物の容積率を使い切ることができない。容積率を消化できる程度まで道路を広げたらよい。
- 5) 歩道を広げればベンチを置ける。
- 6) いま議論しておけば、車の自動運転が普及した時に対応できる道になる。
- 7) 道路の無電柱化をしたい。
- 8) 建物の更新は必要だが、大型の開発を目指すデベロッパーにまかせるのではなく、個店を活かした自由が丘らしいまちづくりができるとうよい。

区としては、道路基盤についてのみなさんの理解が深まっていると認識し、次回の検討会(6/14)では建物の更新などについても議論をいただき、イメージしやすいまちの姿を明らかにしたいと思っている。

●議長 ありがとうございます。質問等あればお願いします。

●まちづくりはまち全体で考えないといけないと思うので、この地区以外のまちづくりの情報も知りたい。

●課長 自由が丘ではいくつかの地区でまちづくりの機運が高まっている。1-29地区は再開発準備組合ができて進んでいるが、いまは地権者が検討していて公表できる段階ではない。区が都市計画決定するときには、まちのみなさんに説明会を開いて進めていく。

●議長 駅周辺のいくつかのまちづくりの現状についてマップをつくって紹介してもらえるとよい。その時期は適当な時に、公表できる範囲でよい。

●報告を聞いて少しずつ進んでいる印象を持つが、質問を3つしたい。①今回、街づくりニュースが出なかった理由は何か。②整備される補助127号線を相互通行にするか一方通行にするかを早く決めたいと思っている人は多いと思う。歩行者の安全やまちの賑わいのために歩道が広がるのは賛成であるが、道が15mに拡幅されるとして、相互通行なら歩道の広さはどの程度になるのがよいか議論をしているのか。③その歩道の広さを決める根拠になるものは何か。こうだからこの広さが必要になるということを決めて、共通理解を得るような段階に進むのはいつ頃になるか。

●課長 ニュースは最終稿をまとめている段階である。歩道のたてつけについても議論している。賑わいと回遊性の観点から自由が丘の面としての商店街の形成と、道路交通の視点で歩行者の安全に配慮した貴重な意見をいただいている。いまは大分煮詰まってきた。これらについてもお見せできるようにしたい。

●議長 細かくは4案(A1とA2、B1とB2)あり、それらの良い点・悪い点を検討して、ほぼ出尽くしたと思う。A3版で4案の比較検討表を作成中である。6/14の検討会には出せると思う。この4案は周辺の建替えや壁面後退に関係してくる。建替えのルールをシミュレーションすることが6月から9月の検討会ですることになるだろう。これによって容積率の緩和も含め、建物と道路の姿が絞られてくると考えている。秋には127号線について、この会でも議論したい。

## 2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会(意見交換会5/23)の内容速報

●代表 先ほど駅周辺の自由が丘や世田谷区奥沢の町会・自治会と自由が丘住区住民会議の代表者と意見交換会をもった。今回の自由が丘のグランドデザインの策定に当たっては、時代と逆行しないようにいくつかの有力な研究機関の未来の日本社会についての予測を参考にして、駅から約1kmの範囲のまちの未来像を考えようとしている。自由が丘の特徴、自由が丘らしさの検討が足りないのではないかという議論もあり、これまでにいろんな方々が述べている自由が丘の特徴や自由が丘らしさを集めて整理し、さらにそれらを活かしてまちの将来イメージを8つにまとめた資料をつくった。

●「自由が丘らしさ(キーワード)」

- ① 近接性(駅とまち空間及び商店街と居住地)
- ② 両立性(商店街が近隣住民に奉仕する原点と、新たな時代や来訪者への対応)
- ③ 戦略性(新たな課題への自律的・能動的な挑戦)
- ④ 柔軟性(多様な来街者のニーズへの選択性)
- ⑤ 先駆性(新たな社会的変化に積極的に対応する地域活動)
- ⑥ 多様性(各ゾーンのもつ特性に応じたまちづくり)
- ⑦ 空間性(蓄積されたまちのストックを活用したヒューマンスケール)

- 「自由が丘 まちの将来イメージ」の項目（各項目の説明は略）
  - (a) 多世代が居住し互いに支え合うコミュニティのあるまち
  - (b) 駅を中心に多様な都市機能がコンパクトに集積したまち
  - (c) クリエイティブで社会的意義の高い活動が発生するまち
  - (d) 多様な人々が来訪し、来る度に新しい交流や出会いがあるまち
  - (e) 新しいチャレンジを応援するまち
  - (f) 歩いて楽しい回遊性のあるまち
  - (g) 緑が豊かで人々が憩う居場所の多いヒューマンスケールのまち
  - (h) 居住者や来訪者にとって安全・安心のまち

各出席者からは具体的なまちづくりに関する意見をいただいた。私のメモをもとに報告する。

1) 現在は個店の店主を中心に多くの方が協力して商店街として活発な活動を展開しているが、近い将来に巨大な資本をもち上質のものから安価なものまでなんでも揃い、店内もゆったりできる空間のあるスーパーの存在やネット通販が盛んになったら、自由が丘の個店はそれに太刀打ちしてやっていけるであろうか。まちを回遊する人は多くなっても、飲食店や美容店への影響は少ないだろうが、全体に自由が丘で消費する人が減るのではないか、商店街の縮小を心配する。

2) 赤ちゃんや小さい子連れの家族、高齢者や身体・言語に障害のある人たちでも安心してゆっくりまちを歩いたり、休んだりしながら店員とも交流して買い物を楽しめるように、ハードとソフトの面に対応できるようになるとよい。そうすれば他のまちからの来訪者も増えるだろう。

3) 周辺の大学などとさらに連携を深めて、その時点のまちの活性化や課題への取組と、広く未来社会を見渡して次の一步の取組などを常に研究し模索することが必要だ。

4) まちに文化の香りが漂っているとよい。イベント時ばかりでなく芸術家や文化人や作品とも関わるとよいし、良質の広告・看板も、まち中の樹木や花も、ごみや汚れのない通りや小さな憩いの空間も質の高い文化につながる。

5) まちに元気な高齢者を多く見かける。しかし、歩道の安全性の確保やベンチの設置などちょっと休める場所があると、さらに高齢者はまちに出やすくなる。自由が丘は坂が多いので、新しいバスルートの検討などもあるとよい。

6) 奥沢（世田谷区）の人からは、自由が丘は個店も元気、何でも揃っている。自分たちは自由が丘に買い物や飲食で出かける。散歩やゆっくりするなら、自分たちの地域を利用してもらいたいという発言があった。この地域は海軍村ゆかりの風景が楽しめ、世田谷区の地域風景資産になっていて、よい風景とそれを守り育てる地域活動が組み合わさって指定されているとのことだった。

7) 駅周辺のいくつもある踏切の待ち時間は長く、多くの人が滞留する。そこに車が突っ込んだら大変なことになる。開けば人と車が混雑して危険である。まちとして踏切解消を目指してほしい。

以上、このような意見がありました。議事録ができれば補足します。

●議長 ありがとうございます。ランドデザイン策定についての議論が今日の会議の中心であるので、みなさんからも意見をいただきたい。ランドデザインはいつまでに形になるのか。

●代表 来年の春までにまとまればよいと思っている。

●今日の資料のまちの将来のイメージは立派すぎると感じた。この頃まちを歩いていて気になることは、急にお店が閉じてしばらくすると別のお店が出ていることだ。撤退の理由として、商店会の会費が高い、家賃が高くて収支が合わない、自分の子供が受け継ぐだけの収入が得られない、通販に押される等を断片的に聞いているがどうなのか。この状況でよいのか。

●代表 振興組合の加盟店は約 1300 軒あり、毎年その 1 割が入れ替わっている。厳しい環境であるが目新しさもあって活況を保っている。振興組合の賦課金（会費）は平均で月 4000 円、他と比べて安い。賃料は高い。それでも出店に競争がある。二子玉川などとの地域間競争に負けないよう

- に、自由が丘の魅力が低下しないように、まちのハード面などを変えていくことが求められている。
- 回遊性を考えるときに、いまは人の流れの多い道とまばらな道があるので、個性のある店にお客も出合えるように、いい流れをつくってもらいたい。
  - 高齢者は日常最低限にしか買い物に行かない人が増えていると思う。こういう人がもっとまちに出たくなるようなことも考えてほしい。
  - 議長 ほっといたらなくなるものがある。老舗（しにせ）もそうかもしれないが、まちとして残したいものをピックアップしておいたらどうか。
  - 課長 新しい委員もいるので一言述べたい。このグランドデザインは最終的には区に提案いただいて区の行政計画に位置づけるものになっている。自由が丘は国交省から都市景観大賞をいただくなど、区はジェイ・スピリットのこれまでのまちづくりの活動を評価している。しかし、自由が丘は建物の老朽化などへの対応など課題を抱えている。みなさんの考えをグランドデザインに落とし込んで、これからの自由が丘のまちをつくるのが大事になる。数か月後には具体的な検討点が出てくると思われるのでよろしくお願ひしたい。
  - これまでがんばってきた老舗が消えて、チェーン店が増える傾向にある。上質なお店がよいお客さんを呼ぶ。まちとしていま何かしないと崩れてしまうと感じている。
  - 議長 127号線についても老舗とナショナルブランドの店と両方ありだと魅力的になるが、通常の再開発ではそうならない。ヒューマンスケールの自由が丘らしい道路計画をしたい。進取の精神で挑戦したい。
  - 30年前から同じことを議論してきた。しかし、コンパクトに集積したまちの考えは新しい。自由が丘は容積率を使わないと建物の更新はできない。それには道の拡幅も必要となる。127の整備で移転する店の受け入れの検討がないと進めない。そのためには先行していると思われる1-29地区と東地区も含め関係する地区の合同の検討ができるとうい。行政のインセンティブも必要だ。
  - 議長 1-29地区で受け入れるとういのは魅力的な考えだ。
  - 課長 1-29地区の再開発ではさまざまな地域貢献も盛り込まれ、ここから自由が丘は変わるとうい起点にもなり手本にもなると思われる。
  - 議長 よっぽど歴史的に価値がある建物を守るのでないと地域貢献にはならない。単に老舗ではだめであるが、この店があることによつてこの通りが魅力的になるなら、それをどう評価するか。文化の面からの指標を考えたい。
  - このグランドデザイン策定のコンサルを担当している日本交通計画協会（JTPA）は、日本の鉄道連続立体交差事業の全ての情報を持っている。ぜひ自由が丘の踏切解消に結び付けてもらいたい。自由が丘には地区計画がいくつかある。グランドデザインには各地区計画の評価、2つの地区計画の接する道路の状況、地区計画のかかる地域とその周辺の道路についても調査し検討を加えて反映させてほしい。これらはJTPAの持ち味を一番活かすことになる。商売に関しては別のコンサルのアドバイスを受けるとよい。都計道の歩道の幅員は後からでも変えられるが、車の出入口については具体的な絵をつくってもらい検討したい。
  - 代表 もう少ししたらまちの絵を描くとうい話は出ている。自由が丘は高低差もあり平面的に考えたものと異なる所も出てくる。絵ができていろいろな議論があるだろうと思つている。
  - 人が休む所、6畳ぐらいでもよいのであちこちにあればよい。そこに緑もあつて。
  - 議長 回遊性につながる。オブジェなどもあつたらよい。
  - そこがホームレスを呼び込むのではと心配する人もいる。
  - ある地方の自治体の人たちが見学にきて緑道のベンチを見たときの感想を聞いたことがある。「あつ、しきりがな。自由が丘は民度が高い」。ホームレスなどにうまく対応できるまちである

ことが大事だ。別のことでの意見である。これからのまちづくりに地権者の共通理解と協力を深めるためにどうするかということである。その1は、駅の周辺にはワンルームの長屋や共同住宅が次々にできていて直ぐに埋まるが、子育て世帯が利用しやすい広さとリーズナブルな家賃の住宅やマンションはない。駅から離れて、自由が丘地区のはずれにポツンポツンとあるのが現状だ。住宅街を含めまちの中に子育て世帯が減少しないようにしたい。コミュニティ形成の重要な要素である。その2は、比較的安い家賃のオフィスの提供である。若手や女性の創業や活躍を支援できるとよい。まちの活気につながる。その3は、駅周辺で道が広がると高いビルが建つようになる。階数は制限されるであろうが、その上層階はオフィスや住宅に利用される可能性が高い。住宅に関しては反対意見を持つ人も多い。先ほど奥沢の町会の会長さんが話されたことだが、緑道の南側には商店もあるがマンションもいくつかある。そのマンションの住民は町会に加入しようとしなない。地域コミュニティの活動に理解と協力を示さないとのことである。自由が丘にできる高いビルに住宅ができれば、そうした問題が生じる可能性がある。検討しておいたらよいと思う。

●議長 他のもちでは再開発すれば高層階は必ず住宅になっている。手っ取り早く建設資金を回収するためには分譲住宅にするのが普通である。一步踏み込んでまちづくりのビジョンを考えておかないと後悔することになる。一度はこういうことで議論をしておきたい。グランドデザインについては次の機会もあるので、今日はこれまでにします。

### 3. その他

●白日荘の件で報告する。不動産会社を買われた。弁護士から引渡し済んだら買主についてもこちらに連絡がくることになっている。私に関わっている会は目黒区議会に陳情を出す。①緑を守る ②展示物の保存・活用 に協力してほしいという内容である。区長にも2つを合わせて要請する。しかるべき方々に相談して準備している。自由が丘があそこはどうなってもよいと思わないなら、自由が丘の4団体（ジェイ・スピリット、自由が丘住区住民会議、自由が丘町会、自由が丘商店街振興組合）が何らかのアクションをおこすべきと考える。前向きに検討してほしい。

●議長 不動産会社は早い時期に街並み形成委員会に来るであろう。そのときの説明と話合いの内容をジェイ・スピリットで検討し、ある方向を出してほしい。

●まち運営会議は今日が95回、8月はお休みで順調なら11月に100回を迎える。12月もお休みのので、1月のまち運営会議の後半を、毎年ささやかな新年会をしているが、このとき100回記念の会を持ちたいと考えている。1/23になるが、みなさんの参加をお願いしたい。

●理事長 老舗などの撤退の話があった。収益や跡継ぎの問題がある。各個店が自分たちの生活を守るために苦渋の選択の結果であると思う。商店街振興組合で何かできないかと言われてもなす術がないのが現状である。新しい人たちに対しては働きかけ、仲間になってもらって、自由が丘らしい商売を展開してもらいたい、自由が丘に馴染んでももらいたいと思っている。そういう人たちを巻き込める活動が大事だと思う。まちとどこかでつながっていると実感できる、そんな取組を地道に続けていくことが我々のできることかなと思っている。将来のことも明日のことも大事で、役員としていろいろやっていきたい。

●議長 本日の95回自由が丘のまち運営会議を終了します。ご協力ありがとうございました。■