

## まち運営会議（第96回）議事録（概要）

平成31年6月27日 18:30～20:10 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8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の内容速報 ジェイ・スピリット
3. 白日荘について
4. その他

### 資料

1. 街づくり検討会ニュース 第9号
2. 自由が丘まちの将来像 まちの空間イメージ（第5回策定協議会資料の一部）

●代表 こんばんは。ご出席ありがとうございます。梅雨らしい日々が続いています。本日も報告に関して活発なご意見をいただきたいと思っています。よろしく願いいたします。

●議長 第96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8回街づくり検討会の内容

●課長 6/14に開催した。出席者19名（権利者13名）、卯月教授にも参加いただいた。

1) 地区内の「交通計画（案）」に対する評価の説明がコンサルタントから、次に卯月教授から「交通計画（案）と組み合わせた建物の更新計画（案）」の説明があった。

2) 「交通計画案（A案・B案）」に関する意見交換会では、現実性があるのはA案という声が多くあった。

A案：補助127号線を相互通行にする。（バスルートも補127を相互通行）。

B案：補助127号線は現行の一方通行。（バスルートはB1案；補127→広場→メイプル通り。

B2案；補127→広場→ヒロ通り）

#### 主な意見

- ・これまでの検討会での意見、バス事業者のヒアリング結果を考慮すると、A案が現実的だ。
- ・現実的なスケジュールを考えると、A案になる。
- ・A案でも沿道権利者の合意形成は必要であり、時間がかかると思われる。
- ・無電柱化や学園通りの課題解決等に向けて、検討が必要だ。
- ・道路だけでなく地区全体で、街並みをどう考えるか考える必要がある。

#### 3) 建物の更新に関する方針

- ・壁面後退によって、歩道空間を生み出す
  - ・建物の共同化を行う
  - ・街区ごとに最高高さを決める
  - ・壁面緑化、屋上緑化を行う
- ⇒地区貢献度（公共性）を算定し、制限の緩和をする。

#### 4) にぎわいの創出に向けた手法例

- ・壁面後退によって生まれる歩道状空地のデザインと利用ルール
- ・建物低層階の用途と外部へ向けたデザイン
- ・店舗前の歩道空間のデザインと利用ルール
- ・店舗前の車道空間のデザインと自動車走行ルール

#### 5) 主な意見

- ・街づくりルールがどのように生活再建に結びつくか、今後検討会で議論が必要になる。
- ・自由が丘らしい街づくりルールをつくるためには、地元地権者がルールづくりについて勉強していく必要がある。
- ・建替えが進む前に、街づくりルールをつくる必要がある。
- ・街づくりルールでできる「良いこと」(歩道拡幅など)を知りたい。
- ・具体的な計画や案があれば、教えてほしい。

これらの意見を踏まえて、次回(7/12)にはさらに具体的に検討した内容を提案する予定である。

●議長 ありがとうございます。質問、意見をお願いします。

●A案B案について、実現可能性の点では現状維持のB1案だと思うが、A案を現実的とした理由は何か。A案だと、すずかけ通りが混み合うことになる。

●課長 B案ではメイプル通りあるいはヒロ通りを広げてバスを通すために、都市計画道路を指定して対応することになる。127号線に加えて、この通りの沿道地権者の合意を得る必要がある。学園通りを広げるとなると、世田谷区とも調整していかなくてはならない。つまりB案だと合意形成に時間がかかる。これがA案を現実的とする理由である。

●A案では、46号線は現状のままか。

●課長 そうである。そこは都市計画道路になっているので、いずれ広がると考えているが、まだ事業決定されていない。

●46号線に接する南側の街区で再開発等が行われる時には、壁面後退するのか。

●課長 再開発か共同化か個別建替えになるかによるが、46号線は都市計画道路なので、どの線まで下げるかどうかは、その当事者が決めることになる。

●区から西・北の検討会はテーマを建替えの方に移したいので、沿道の地権者については個々の聞き取りを始めたいと連絡を受けた。それもよいが、検討会に来ない人に参加を呼びかけて欲しい。いろんな人の意見や事情を聞くことで自分の考えが変わることもある。検討会のようなステップを踏んで判断することが大事だと思う。

●課長 検討会への参加要請はしている。参加しない人の中には、区に来てもらい自分たちの個々の事情を聞いて欲しいという方もいる。今回は交通計画と併せて建物の更新という新しいステップに入ったこともあり、沿道のみなさんの個々の事情も聞いているところである。みなさんの意向が反映されるような運営を目指したい。

●議長 個別の意見聴取と全体会の意見の取りまとめと、その両方のフィードバックが必要になるだろうとの印象を持っている。検討会も発言しやすい雰囲気になってきていると思う。

●交通計画に関して、地域のもう少し広い範囲を考えなくては、直ぐにA案がよいと賛同できない。にぎわいの創出に関しての壁面後退では、バリアフリーも考慮して欲しい。また、都市計画道路とその周辺の狭い幅員の道路をどう使うかは、壁面後退と分けて検討するのがよいと思う。駅前には人も金も集まる。そこで商売するという事は、自分の持てるものを多少出すくらいのことをルールで決めたらよい。

●ニュースにある「街づくりルール」の内容はどんなものが想定されるか。誰が決めるのか。

●課長 街区ごとにまとめることになると思う。たとえば歩道空間をつくるように壁面後退したり緑化したりすれば、ボーナスを与えることも考えられる。壁面後退の距離（幅）については、街区ごとに異なる事情がある。検討会で話し合ったことをまち運営会議などにも報告し、よいものをつくりたい。

●議長 ニュースにある内容だけでは検討会の全体像を理解しにくい。この会でも議論したいと思っているので、そのテーマに合わせて提供する資料について事務局に工夫してもらえたらと思う。

## 2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会（6/27）の内容

●代表 グランドデザインは西・北地区を含め、自由が丘の広い地域を対象にしている。今回はいろいろな方の意見を聞いて、少し長期的な視点で自由が丘がどんなまちになったらよいかの大まかな枠組みをつくったので、今日の午後の協議会ではそれについて議論した。その時の資料の一部を使って説明する。

### 1. まちの将来像

#### ①将来イメージ

- (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
  - だれもが願っていると思う。
- (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
  - 自由が丘で不足しているものを検討し調整することになる。
- (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
  - タブレット1つで仕事のできる時代になっている。
- (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
  - 近隣からも超広域的にも多くの人を引き付けているが、それをさらに大事にしたい。
- (e) 新しいチャレンジを応援するまち
  - チャレンジ精神があり新しいものを取り入れてきた。歴史的には反骨精神もあった。
- (f) 歩いて楽しい回遊性のあるまち
  - 細街路のある現在のまちの賑わいを発展的に保存したい。
- (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
  - 駅周辺は南口の緑道以外は緑が少なく、プランターなど置いているが不十分である。周りの住宅街は樹木や草花が植えられているが、良い環境の形成と保全を推し進めたい。
- (h) 居住者や来訪者にとって安全・安心のまち
  - 現在も怖い人はいないが、さらに防犯、防災、交通安全などに積極的に取り組みたい。これらを達成するのに、都市計画道路の整備や街区で進める建物の更新などを起爆剤としたい。

②まちのすがた（イメージ）は、次の2つに要約される。

- I 多世代が居住し、多様な都市機能が複合するまち
- II 歩いて楽しく回遊できる安全・安心のまち

### 2. まちの空間イメージ

まちの構造は情報空間と実物空間の重層により形成される。

自由が丘における情報空間（スマートシティ化）のイメージとして次の8つが挙げられる。

- (1) 居住者・来街者のデータ分析（マーケティングやブランド戦略に活用など）
- (2) ハザードの分析・可視化（ゲリラ豪雨等リアルタイムのハザードにも対応など）
- (3) 公共交通の利便性向上（MaaS *Mobility as a Service* の推進など）
- (4) リアルと仮想のダブル商店街（自由が丘に来られない人も自由が丘ブランドの買い物を楽しめる仮想モールを構築—仮想空間に客を取られるのではなく、客層が広がる。）

- (5) 街並みモデルを使った景観誘導（景観形成指針との整合をバーチャル上で確認。外壁や高さなどを様々なパターンで検証など）
- (6) 環境負荷の最適化（電力消費やゴミの排出などのムダ発見による最適化やエネルギーの地産地消の推進など）
- (7) 子育て層や高齢者層等へのサービス充実（子育て層や高齢者の行動ログや健康保険・介護保険等データの自動収集、自動分析による潜在ニーズ把握など）
- (8) ビジネスマッチング（上記の各種データが市場で入手できること-情報銀行化-で、地域内のビジネスを加速、マッチングなど）

### 3. 実物空間のイメージ

これまでのまちづくりの蓄積を基本として、新たな時代に対応する将来像実現のために必要とされる空間をイメージしている。次の4つの空間について各予想分布状況を示すスケッチを描いた。

- (1) 居住空間（多世代居住の増加、まち中居住の拡大、戸建て住宅と集合住宅の分離、戸建て住宅の維持・継続）
- (2) 都市機能空間（都市機能の複合化・重層化、まち中居住の拡大、新たな商店街活動、新たなライフスタイル・ビジネスチャンスの場、空間の立体的・複合的利用）— 中心部はもう少しボリュームを増やす。
- (3) 交通インフラ空間（自動車交通の整序化、走行空間の段階構成・ネットワーク化、交通結節機能の向上、踏切交通遮断の解消）— 道路整備が必要になる。
- (4) 歩行環境空間（面的な歩行者優先空間ゾーン、歩行空間の回遊性・ネットワーク、多様な来訪者の交流ゾーン、新たなパブリックライフの場、鉄道による分断の解消）— 細街路を活かす。中心部のビルの中に通路をつくる。ポケットパークをつくる。

これらを重ね合わせたざっくりした図をスライドで示す。私の個人的な感想であるが、基本的には今ある良さを活かすという点でさほど変わっていない。しかし中心部の規模が少し大きくなっている。交通課題に関しては技術の進歩に伴って、中長期的な議論と対応が必要になってくる。

●議長 ありがとうございます。グランドデザインも図面が出てきてリアリティが感じられる。ご意見などいかがでしょうか。

●商店街の発展についてももう少し考えてもらいたい。特に土曜日曜にはあふれるほど人が来ているが、商店街の売上が伸びているとは感じられない。中心の商店街がさびれると周辺にも影響する。

●代表 今日の話はハード面が多かったが、商店街活動や組織の在り方などソフト面の中長期展望は必要になる。

●私も自由が丘には広域から人は来ているが、消費が多いのは近い所からの人という印象をもっている。インターネットなどで買い物ができるようになって、近隣に住む人が増えないと商売は難しくなる。一低層の住宅地と商業地の中間を住宅供給が可能となる地区に変えるということは納得できる。自由が丘にタワーマンションは合わない。交通計画も新たな流れに対応できるものにするとうい。オープンスペースも欲しい。もう少し具体的な絵ができてそれを検討したい。

●自由が丘の夜は閑散としている。再開発されればオフィスもできるだろう。起業したい人も誘致できるような計画が欲しい。

●代表 仕事を会社に行ってするだけでない人も増えている。自分の住居を持たずに、一定期間ある所に滞在して仕事をし、点々と別の場所に移動して仕事をしたり生活を楽しんだりする人もいる。これからの社会の流動的な仕事や人の増加も考えておく必要があるだろう。

●この資料でのクリエイティブな人とはどんな人を考えているか。起業したい人には、賃料が高いと参入の障害になる。自由が丘でも空いている新築店舗を見かけるが賃料が高いせいと思われる。

新しいばかりでなく、古くてもしっかりしていて賃料の安い店舗やオフィスが混在しているとよい。

- 代表 賃料が高くなることについては悩ましい。クリエイティブな人は IT 企業に関係が深い。渋谷、二子玉、綱島、目黒などに IT 関係の巨大企業がある。自由が丘はその中間点にあって、そういう人たちには仕事や住むのに都合がよいと考えられるので、呼べるかなと思う。
  - 将来のまちの姿として、まち全体でエネルギーや資源の浪費を抑制するエコなまちを目指したい。
  - 住宅街で住民の入換えが起きている。身体が不自由になったり亡くなったりして土地を売り、そこに高給とりやどこか都心などの住まいを売って入ってくる。その結果、住民のコミュニティが貧弱になる。こうした変化やそれへの対応についてもグランドデザインで考慮しておいたらよい。
  - グランドデザインは長期のビジョンという印象であるが、5年先10年先にやるべきアクションプログラム、こういう事業をすればこうなるという事業型であってもらいたい。道路、商業、住宅など個々に採りあげそれぞれ検討したらよいと思う。
  - 議長 年次プログラムのようなものがあつたらよいかもしれない。
  - グランドデザインはまちの地権者や事業者、住民に読んでもらって、まちづくりの意識を共有し高めてもらうという意味もあると思う。グランドデザインの内容と表現は、多様な人それぞれが自由が丘での活動や生活を楽しめる具体的なイメージが湧くように、工夫されるとよい。
  - 議長 絵が出てきて、意見が出しやすくなった。「多世代が居住する」という言葉に引っかかる。資本の論理でいくと、多世代のまちはできない。自由が丘はお金持ちだけということになる。一般的に多世代とは子育て世代にも住んでもらいたいと思って使っている。この絵からは、子育て世代や若いアーティストに住んでもらいたいとは読み取れない。どこに、どういう人に住んで欲しいかの検討が必要だ。緑や広場も政策的に対応しないと生まれない。たとえば用途地域を変更してこういうものを作るといった政策的な提案をジェイ・スピリットが目黒区にしないと、グランドデザインは絵に描いたもちになってしまう可能性がある。
- 中央部のビルが高層化されれば、一般的には建築資金の回収という点からも商業や業務だけで収まらないで分譲マンションが入る。どのような住宅ならよいか、自1-29地区と西・北地区で連動して考えておいたらよい。このまち運営会議でも住宅について、高さとかどういう人に住んでもらいたいとか、業務についてももう少し話しておいたらよいと思う。
- 自由が丘が参考にする資料はあるか。
  - 議長 まずは高層ビルに住宅を載せた先事例が考えられる。業務をうまく誘導した再開発の事例もある。自由が丘らしいものをつくるとすれば、一般的なディベロッパーにまかせるとできない。ジェイ・スピリットがエリアマネジメントとしてやるしかない。
  - 高層マンションに住む子育て世代については、子供の生活体験不足や親の近隣とのコミュニケーション不足なども指摘されている。
  - 議長 東急では、駅から少し離れた戸建てに住む高齢者を駅近くの福祉施設が備わったマンションに移住してもらって、空いた戸建てに若い世代が住むような取組をしている。自由が丘も検討したらどうか。
  - 白日荘の住民運動をして、いままで長く住んでいたが周りの人とお付き合いをすることがなかったもので、それができて喜んでおられた人たちがいた。住民のコミュニティを深めるには、具体的な課題の提供が必要かなと思った。まちを緑ゆたかにするのも積極的な努力が必要だろう。
  - 議長 グランドデザインに今日の意見が反映されるように、策定協議会委員のみなさんにごんばってもらいたい。

### 3. 白日荘について

- 主任 街並み形成委員会からの報告です。5月末に大手のマンションディベロッパーが取得したことを聞いた。6/24に事業者と設計者に来てもらい、今後の進め方について話し合った。緑(樹木)に関する保全協議がある。3000㎡を超えるのでまず都、次に区との協議になる。現在ある樹木の1本1本について、役所の人立ち会って調査する。その上で、残すか切るか移植するかを決める。それを受けて図面を描くことになるが、時間を要すると考えられる。したがって、ある程度見えてきた段階で委員会に再度来てもらい話し合いをする。必要に応じて近隣の人たちとも意見交換する場を設ける。
- 住民の会は、今までの自然環境を守り、生態系や歴史的な物の保存についての基本的考えは変わらないので、その線で区に要望書を出すことを考えている。自由が丘4団体と一緒にやれればうれしい。
- 議長 緑の調査はどのくらいかかるのか。
- 主任 データを整理するのに1か月、役所との協議に2か月程度が見込まれる。
- 議長 ある事例で都は「よい」、区や住民は「だめ」となり、都の方が上位なので「都のようにします」となった。ジェイ・スピリットも途中で情報をもらい、案をつくるなどしてまちにとってよいものとなるように対応することが求められる。
- 課長 保全の協議、手続き、建築確認申請とこの過程全体にわたり、事業者も慎重に検討はするが、どの段階で住民に情報を出すかは分からない。
- 主任 事業者に質問したときに、緑の調査結果を住民には出せないが区には出すので、区から見せてもらえるのではないかと答えた。
- ぜひ見せて欲しい。同じ業者が関係した蘆花公園や中目黒でも住民運動が起きたが、そこでは建築計画が出された後だったので木がどんどん伐採された。私たちは後手にならないようにしたい。
- 課長 区もまち運営会議に同席しているので、区の担当にみなさんの要望を提供する。区から情報を住民に直接提供することはなかなかない。区がジェイ・スピリットに出して、そこから住民が情報をもらうことはあると思う。

### 4. その他

東京都市大学の学生の研究発表会

- 東急電鉄 我が社の者が関係しているので、代ってお知らせをしたい。7/23の18:30~に、この場所で東京都市大建築科の堀場先生の学生による、自由が丘を課題にした演習の研究発表会を行う。基本的には建築設計になるが、まちの分析もするという。みなさんもお出席ください。
- 発表者は誰か。2時間くらいか。内容が分かるチラシはないのか。誰に聞いてもらいたいのか。
- 東急 4年生と院生が2時間の中で発表する。チラシは用意してない。自由が丘の人に聞いてもらいたいとのこと。
- 発表の課題を具体的に知りたい。
- 議長 まだ間に合うので、もう少し詳しい情報提供をお願いしたい。
  
- 事務 今日お配りしたグランドデザインの資料は、目黒区と世田谷区に提出する途中段階のもので、出回ると誤解を与えないので、回収したい。お願いします。
- 議長 本日のまち運営会議はこれにて終了いたします。ありがとうございました。■