

まち運営会議(第125回)議事録(概要)

令和4年4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. 街並み形成委員会からの令和3年度の活動報告と課題提起 林 一則
2. 学生の研究発表「学生たちと考える自由が丘のまちづくり2022」(2/28)の
要点と意見交換の紹介 末繁雄一(東京都市大学)
3. その他

資料 なし

(*当日に使用した2種のスライドは、JSのHPにある「まち運営会議」から見るができます。)

1. 街並み形成委員会からの令和3年度の活動報告と課題提起

- 議長 こんばんは。第125回の自由が丘のまち運営会議を開きます。次第に沿って進めます。
- 林 2021年度の活動内容と課題について報告する。届けがありコロナでメール対応したものもあるが、協議し回答書を渡した内訳と件数は表のとおりである。これらの現状と今後のまちづくりの観点から、当委員会としては5つの課題があると考えていて順次説明し、みなさんのご意見もお聞きしたい。

街並み形成指針の届出 2021年度(2021年4月~2022年3月)

類別・建築用途	件数	
一戸建て住宅	13	うち7件で建ぺい率の緩和をつかっている
長屋建て住宅	6	重層長屋、二世帯の長屋含む 袋路先の敷地も多い
共同住宅	6	敷地面積 143㎡、175㎡、248㎡、288㎡、428㎡、432㎡
商業・業務ビル	4	イオンモール 敷地3500㎡ 他は小規模な3-4階建て、駐車場なしのビル
商業・業務・住宅 複合ビル	3	南口で6階建て(30m高さの地区で街並み誘 導型地区計画により道路斜線緩和)
店舗の改装 (ビルの一部)	2	
広告物の改装、新設	7	

・グリーンロード沿いの建て替えが多くなってきている
(2016年-都市計画道路区域内で3階建てが可能に)

1

街並み誘導の課題

- 1 店頭のレベルのすりつけ、段差処理
- 2 住宅地の建ぺい率緩和と緑の減少
- 3 広告物誘導のありかた、デジタルサイネージ
- 4 大規模建築物等の景観協議
- 5 景観だけでなくまちづくり課題への貢献の評価、誘導

商業ビルのイオン(ピーコック)は裏(西側)が1種住専で高く建てられないので、地下に駐車場と店舗ができる。全体的には緑化と憩えるスペースづくりに努めている。周辺道路にゆるやかな傾斜があるので、学園通りに面した店の前のスペースの段差やスロープの調整と屋上緑化の詳細については調整中である。

一般の小さな店舗の前も、歩行者の安全やバリアフリーに配慮しての対応を求めている。・1階の店先をできるだけ後退する・店の入り口扉を外開きしない・十分な後退がとれない時は路地通路を引き込んでから店に入るアクセスとし、前面は道なりにすりつける・アクセスしやすいスロープを工夫し設置するなどであるが、どうしても段差を生じる場合もでてきている。

2019年法改正で準耐火建築では建ぺい率が10%緩和可能になった。新築住宅では緩和を利用したものが半数以上になっている。このために・庭やオープンスペース、つまり緑が減る・ガレージを組み込む建て方にするので住宅地でシャッター通り化が見られ、つまらない道になる・小規模な宅地でも2階建て住宅として成立するので最小敷地規模(70、80㎡)への宅地分割も増えて、無理に3階建てや地下をつくらなくてもよいので建築費が安くなる・共同住宅では自転車置き場をビルトインにしているなどがある。

当委員会としては、限られた前庭でできる緑化も働きかけている。しかし、施主や設計者は建物の設計が主な関心事で外構は二の次になりがちなので、周りとの調和したり歩行者も楽しめたりする外構などを工夫した良い事例を顕彰し、紹介することを計画している。

広告物の届けも増えている。条例の届出対象のものは、当委員会に来るように区から案内がある。しかし、広告設置業者は依頼者から早めの設置を求められていて協議時間に余裕がない・広告設置業者にはデザイン、創意を期待しにくいなどの問題がある。さらに現状では、テナントにより乱雑に増設される・制限がない窓面広告の設置・隣地上空や隣地の後退空地に向けた広告物の設置などの問題がある。

広告物に伴う照明、色や明るさについてはある程度協力を得ているが、大きな企業ではコーポレートカラーが決まっていて変更が難しい。新築では、設計に広告物の集約デザインを組み込んでもらう。既存ビルへの増設・改装は、ビルオーナーに積極的にビル全体としての広告物再配置などをお願いして実現しているものもある。広告看板に関しては地区計画や街づくり協定で制限している地区もあるが、他の地区でもルールが要るであろう。

大型のデジタルサイネージで動画を使いたいという届けも増えてきた。現状は、一階店頭に設置する小規模なもので、音声なし、静止画による紙芝居的なもののみ許容している。ルール化している区・市もあるが、目黒区景観計画には屋外広告物への取り組みがない。技術的には、たとえばビジョンの前や近くにいる人歩いている人をAIで識別して、その人たちに関心がありそうな画像を流すなどが先端的であるが、今後も新たなものが出てくる可能性は大きいのでルールの検討が必要になってくる。

制限条件には、交差点、信号や踏切周りの制限・音、光の強さ、動きのルール・低層部に限定などが考えられる。また、条件付きで認める場合の検討もいるであろう。まちの情報枠の提供とその運用を可とする・放映時間の深夜等時間帯の停止可・コンテンツの確認、審査までの程度できるか・広告料の一部の街づくりへの還元可などが考えられる。さいたま市や銀座の例を紹介するが、いずれも安全性と街の落ち着いた雰囲気を損ねないことが重視されている。銀座は協議しながら良いものをつくってもらおうというスタンスで、時間も要するようだ。

デジタルサイネージの誘導の取り組み例

(1) 自治体でルール化 さいたま市の例 屋外広告物条例を補完するガイドライン

全市共通ルール

- ・大きさは窓内のものも含め条例面積以内
- ・原則として音は出さない
- ・突き出し状のもの、通りの進行方向に正対するものは避ける
- ・信号交差点付近は避け、色や音に配慮
- ・点滅や激しい動きは避ける など

エリアごとのルール

商業地エリアのルール

- ・設置高さは9m（2階相当）以下
- ・交差点周りは4.5m（1階相当）以下
- ・音を出す場合でも65デシベル以下、10-18時のみとする
- ・明るさは19-5時は1000cd/m²以下

(2) 地区で協議により独自に誘導 銀座地区の例 対話型調整の銀座デザインルールに追加 協議案件の過半が広告物でデジタルサイネージは大きな課題 音声ルール

- ・ビジョンに伴う音声は原則禁止
- ・音声のみの場合は音質、音量に注意

デジタルサイネージのルール

- ・ヒューマンスケールを超える動画を表示しない。（室内から外に向けての映写も含む。）特に交差点から見える風景として、動画を掲出ししない。
- ・動画そのものが建物、店舗のファサードの圧倒的な印象を構成するものは好ましくない。
- ・コンテンツについて事前に逐一協議。

デザイン指針

- ・コマーシャルベース、商品広告でなく、抽象度の高いイメージ表現にする
- ・動画の動きはできる限り遅くし、成熟した街の落ち着いた雰囲気を損ねない など

●議長 ここまでで質問や意見をお願いします。

●南口商店会是一般にビルオーナーの意識も高く、30年前から街づくり協議会も活動している。メインストリートに電柱がなくなり電柱広告が消えたが建物に付くようになった。これまでのデザインの基調に合わない看板の届けが出てきている。街並み形成委員会で対応することが多くなっているが、その結果が全て良くなったとは言えない。しかし、委員会として努力はしていると思う。

●議長 ガラス面に貼る広告は屋外広告物とみなされないが、近頃はそれを禁止する商店街も多くなっている。内側に置いて外から見えるようにする例もある。自由が丘の街並み形成指針には、それについてどう書かれているのか。

●林 そこまで書いていないが委員会として言うべきことは言っている。南口商店会では窓面広告物も含めて、広告の面積規制をしている。

●議長 指針の次の改定のときには、ガラス面広告の規制について加えたらどうか。先に進みましょう。

●林 今後の課題について2つ述べる。1つは大規模建築物等の景観協議に関して、他は景観だけでなくまちづくり課題への貢献の評価・誘導である。いずれもジェイ・スピリットの諸活動の中で当委員会としても関わっていくことがあると考えている。

4 大規模建築物等の景観協議

大規模なもの
・区景観計画による区への届け
(対象になるものは数少ない。
敷地1000㎡以上や延べ面積1500㎡
以上、目黒通りと127の交差点部
分など)

市街地再開発事業等
・都と景観について事前協議

一般の中小の建築など
・街並み形成指針の協議
30件/年程度
(当初、景観法への予備的取り組み)
・地区計画と併せてエリアのル
ールがある地区では、地元委員会
が確認、協議

より官民が連携した取り組みに

特に大規模建築物等では
・協議経過情報の共有化
・事業者、区、ジェイの
三者による協議の場

実効性のある新たな仕組み
の検討

・目黒区地域街づくり条例
によるルールや景観計画
特定区域の活用
・景観法の景観整備機構と
しての活動

5 景観だけでなくまちづくり課題への貢献の評価、誘導

- ・未来ビジョンに掲げる取り組み具体化の検討
- ・ジェイや振組の取り組みと連携、自由が丘として重視をアピール
- ・他の法令、制度等による誘導との調整検討

○子連れ来街者への支援

- ・トイレ、おむつかえ、授乳スペース
- ・外からも利用できる無料ブース
- ・ベビーバギー置き場

○防災や環境負荷低減への取り組み

- ・帰宅困難者受け入れ対応
- ・災害時の備品格納、装備など
- ・省エネ建築、太陽光発電、屋上緑化など
- ・廃棄物、ゴミの減量化

○荷捌きへの配慮

- 文化的活動の場や
まちの居場所づくり



自由が丘で市街地再開発事業が進められている。事業者と区・都との景観協議の内容と当委員会がしている取り組みとで情報の共有がされていないところがある。三者あるいは四者の情報共有に関して協議する場ができるとよい。現在の街並み形成指針はお願いベースなので、もう少し実効性のあるものにするには、官民の連携が必要になると考えている。区の未来ビジョン策定の中で、今後の街並み形成指針も取り上げて検討したらと思っている。例えばジェイ・スピリットが景観法の景観整備機構になれば、より強い権限のある街並み形成委員会になる。

景観だけでなくまちづくり課題への貢献の評価・誘導についてスライドに示したが、子連れ来街者への支援、防災や環境負荷低減への取り組み、荷捌きへの配慮、文化的活動の場やまちの居場所づくりなど、ジェイ・スピリットの諸活動の中で街並み形成委員会としても関わっていくことがあると考えている。

●議長 ありがとうございます。代表から何かありませんか。

●代表 南口商店会は地区計画を2度つくった。民地には踏み込めないが、歩行環境を良くする、ファサードの部分と看板に一定の規制をかけたが建物はやっていない。駅前の自由が丘にとっては大きな再開発については、都の条例の範囲で審議されている。私に関係しているMM(みなとみらい)地区では、ビルの色は厳しく決められていてほとんどが白系で、看板はコーポレートカラーもあり一定の面積のものは出せる。

自由が丘のような小さい建物の多いまちは、全体として個性があった方が好ましいと思っている。銀座はデザイン会議に年1000件届けがあり審査は200件、そのほとんどは看板だと聞いている。自由が丘でも大きめの建物は省エネなど環境性能が求められる。太陽熱の遮断、働く人の環境など何10項目のグレードを満たしたビルでないと、グローバルな企業は入らないし、テナントを集められない。そういう点からもビルのデザインに制約がかかってくる。遮熱材料の開発などの技術革新にともなって、看板のコントロールなどの対応も変え続けることが必要になってくる。

●議長 目黒区に聞きたい。三者協議は重要だと思うがどうか。もう一つは、自由が丘で文化的活動の場やまちの居場所づくりを進めるには、小さいビルでもこういう機能を入れると何らかのボーナスが与えられることを検討したらどうか。

●課長 1点目、区はエリアプラットフォームの作成を考えている。その中核は街づくり会社のジェイ・スピリットになる。そこで情報共有など、何をどこが役割分担するか協議する場を決めていきたい。街並み形成委員会も関わることになる。未来ビジョンの中にもハード面とソフト面のプログラムを盛り込みたい。

2点目、公共空間とその利活用は大事だと思っている。目黒区が民地の中につくるのは難しい。初めは大きな再開発ビルなどで、環境性能を高め、道路など公共施設を生み出すことが盛り込まれる。

●議長 大きな建物は区の景観審議会にまかせるのではなく、街並み形成委員会などまちの人が入っても

らうことが必要だと思う。1-29の再開発は既に景観審議会にかかったのか。

●係長 景観は都の方が認定など担っている。区は1-29地区からの申し出により景観アドバイザー会議にかけている。基本設計の前と後、実施設計が進んだ段階など、設計の段階ごとにご意見をいただき、計画の中で反映できるものは反映するように進めている。

●議長 これまでの景観アドバイザー会議でどんな議論がなされたかの情報提供と、実施設計の段階での議論ができるとういと思う。

●係長 基本設計もまだ固まっていないので、報告できる範囲で対応したい。

●議長 景観整備機構についても県や市の建築士会などいろいろな団体が指定されているので、自由が丘の場合にはジェイ・スピリットかその街並み形成委員会が担うことを考えてみたらどうか。

●代表 ポケットパーク、セットバックなどの社会貢献をすると容積率を増やすことができる。ビルの事業収支とのバランスを考えることが重要であるが、こういうやり方でやりましようと言われれば、それに沿って工夫して対応することはあるだろう。結果として収益性一辺倒でない方がビルの魅力を出すことができ価値が上がると思う。

●店や道路など街のバリアフリーが進んで、車椅子や乳幼児のバギーの利用者、高齢者などが利用しやすい、街に来て楽しめる環境づくりに力を入れてほしい。

●議長 まちとしてユニバーサルデザインを追求することは当然である。

●林 街並み形成委員会に届けを出した業者や施主に、自由が丘の現状ではなんでもかんでも求めるというより、特にこんなことをがんばっているのを協力してほしい、みどりの増加、歩行者の安全性や高齢者が来て楽しめる工夫と対応などはこれまでも要望しているが、さらに考えていきたい。

●議長 街並み形成委員会の活動範囲を少し広げることも検討しましょう。次の議題に進みます。

2. 学生の研究発表「学生たちと考える自由が丘のまちづくり2022」の要点と意見交換の紹介

●末繁 東京都市大学は2018年3月にジェイ・スピリットさまと連携協定を締結した。自由が丘で実践的なまちづくり教育活動を展開し、さらに地域にもその知見をフィードバックする地域貢献活動を展開することを目的としている。今年は2月28日にこの場所で「学生たちと考える自由が丘のまちづくり2022」を実施した。その概要を紹介したい。コロナのために参加者を制限して、ジェイ・スピリット関係者、目黒区、東急株式会社、都市計画コンサルタント関係者、学生であった。

発表は2部構成で、第1部は学部3年生の末繁ゼミ5名（荒川和之・佐野千紘・田口貴大・林千尋・藤枝翔）で行った。課題は自由が丘の公共空間の将来像策定に資する調査と提案で、次のような地区の状況を考慮している。

・自由が丘地区は漸進的に商業市街地が形成され、現在では都内屈指の人気タウンとしての街ブランドを獲得するに至っている。

・都市再生推進法人ジェイ・スピリットは商業者だけではなく、地域住民や行政、鉄道会社なども加えて、地域の諸問題の解決に取り組んでおり、2020年に地区の将来目標を描いたグランドデザインを策定した。

・長らく都市基盤整備は停滞していたが、複数の再開発計画が控え、都市計画道路の拡幅などの計画が始まり、都市構造は大転換しようとしている。

そこで本研究室では、このグランドデザイン記載の各施策に沿って、地区の現状調査と住民等へのインタビューを通して、再開発等の基盤整備によって生まれることが見込まれる公共空間と、既存の公共空間を対象に地区の特性にあった利活用提案を行う。

滞留流動調査は、自由が丘駅周辺における歩行者、滞在者等の動向や公共空間の使われ方を把握するために行った。実施日は2021年7月10日、晴れ、最高気温33度、調査箇所は自由が丘駅周辺街路、調査時間は10:00~11:00/14:00~15:00/18:00~19:00、調査方法は現地動画撮影である。

インタビュー調査は、自由が丘に関わりのある様々な属性の方への自由が丘の印象や意見を把握して、その意見などを自由が丘の公共空間の将来像と利活用提案に活用するために行った。自由が丘に住む、

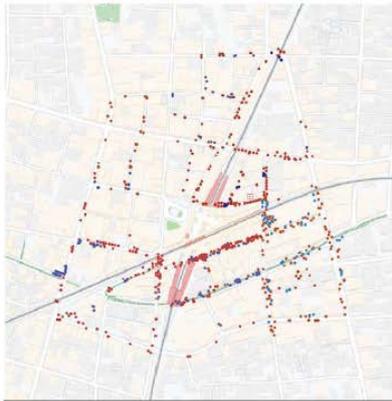
働く、訪れる人たち12人に、2021年10月~12月、対面もしくはZoomで大学生2~3人が対応した。

インタビューの結果で最も多かったのは、歩行空間が狭く危ないであった。また、おしゃれ、スイーツの街といったイメージと実際の様子にギャップを感じている方も多かった。街に求めるものとしては、多世代の交流、子どもの安全、人とのつながりなどの賑わいと、落ち着きや憩いの場があった。これらの結果から自由が丘のまちの新しいイメージを作るような提案を考えた。

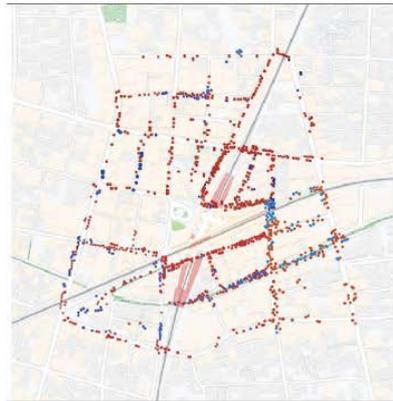
時間ごとの滞留流動調査

➡：歩行者（歩行の向き） ●：滞留者

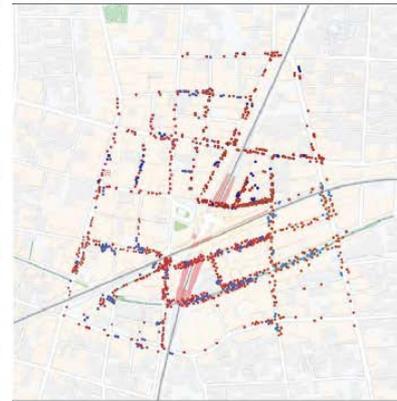
10時~11時



14時~15時



18時~19時



14

インタビューやまちの調査から見えた自由が丘の課題として次の2点を挙げている。①九品仏緑道など現存する公共空間での滞留は起きているが、一人での活動が多い。例) スマホを触る、睡眠(緑道)、飲食(会話なし)、待ち合わせetc.. ②住民の多世代交流が見られない。町会や、母親同士といった同属性の人々の交流はあるが、子どもと高齢者などの属性が違う人々の交流は、ほとんど機会がない。

公共空間利活用における全体コンセプトを「GARDEN」として、住民も、来街者も、ワーカーもそれぞれで公共空間を使おう! いつの間にか、家の庭のように使っていた空間がみんなの庭になる。みんなの庭から趣味も、文化も、まちに広がる。まちがみんなの庭になる。忙しい日常に余白をつくりませんか! と提案した。

GARDENで生まれるアクティビティの例

アクティビティがつながり、交流【コミュニティ】が生まれる。



48

駅周辺地区における主要な通りのそれぞれのGARDENに質の違いをもたせて以下のように提案した。都市計画道路127号線と46号線の一部分の整備により、駅前広場やカトレア通りとすずかけ通りの道路幅が広がることを前提としている。



駅前広場・カトレア通り

自由に使える大公園

目指していること

さまざまなアクティビティを通しての多世代・多属性のコミュニケーション発生場所。



アクティビティの種類に偏りがある駅前広場を、予想される開発によって生まれるスペースを利用し、訪れた人が思うがままに過ごせる面的な公園に。



68

歩行者にやさしいまちづくりについてインタビューで得られた、住民、来街者の歩行環境に関する声のうち、緑道の石畳は老朽化からベビーカーやヒールが隙間や段差に引っ掛かってしまう。子ども連れの場合、自由が丘は歩道がない道路が多く危険を感じる。電柱が道路の路側帯に位置しているため歩く際に一度車道に出ないといけないことが怖いなどの歩行環境に対してネガティブな意見がほとんどを占めていた。すずかけ通りについてもこれらを考慮しての提案である。

すずかけ通り

歩行者利便増進道路制度

この制度の活用によって、
歩道の中に、歩行者の利便増進を図る空間を
定めることが可能に。

構造基準

- ・車いすがすれ違える程度の幅員（2.0～3.5m）
- ・通行空間と別に歩行者の滞留空間を定める。
- ・歩道と車道を分離するため、緑石・植樹帯・並木・柵などを設ける必要がある。

すずかけ通り



九品仏川緑道

目指していること

絵本の読み聞かせ会

- ・まちと子ども達の繋がりができる。
- ・まちが一体的に子育てにやさしくなるよう意識する。



目的

- ・絵本の読み聞かせ会→子どもが安心して過ごせるまちづくり。
- ・DIYワークショップ開催→緑道周辺に対する理解、愛着UP。

ベンチ、花壇リメイクワークショップの開催

- ・地域の人たちが自分たちの手を加えることにより、愛着がわく。
- ・地元の人も来街者等にも緑道への理解を深めてもらい、より人が集まれる空間にする。



89

美観街の現状については、①このゴチャゴチャ感が良い ②この「下町感」こそが自由が丘らしさだ ③通学路なのに環境が悪い など肯定的にとらえる意見と否定的な意見の対立があった。

この発表に対して当日いただいたご意見・ご感想は次のようなものであった。

- ・GARDEN（緑環境+コミュニティ）というコンセプトは自由が丘の街の特徴に合っていて共感が持てる。
- ・自由が丘のランドデザインをベースにそれをさらに深める提案になっていて大変良い。
- ・インタビューはどのような方を対象としたのか？
- ・4カ所の公共空間に与えられたコンセプト（大公園・まちの学校・図書館・呑食）が、なぜその場所なのかと 言う説得力がやや弱いのではないかと

第2部は4年生の卒業研究発表で3点ある。

(1) 自由が丘地区の路上荷捌き車両の実態と歩行環境への影響評価（金井瑛理香）

2021年9月に末繁研究室で実施した自由が丘の路上荷捌き実態調査とその結果の分析と、歩車混在街路において路上に荷捌き車両が歩行環境に与える影響を評価した。

(2) 自由が丘来街者の屋外公共空間利用の有無と地区内行動との関係(熊倉瑞歩)

九品仏川緑道という市街地内公共空間を利用することが、自由が丘の街歩きにどのような影響を及ぼしているか。さらに九品仏川緑道で飲食行為をしている人はどこでテイクアウトしているかを調査した。

(3) 道路上での賑わいを計画するためのVR技術による活動景観表現に関する研究(井上直幹)

「ほこみち制度」など道路上での人々の滞留行為が認められつつあるなかで、バーチャルリアリティ技術を活用して、公共空間における人々の賑わいや「使われ方」をシミュレーションしながら、人間中心の公共空間計画を支援するシステムを構築した。

(1) 自由が丘地区の路上荷捌き車両の実態と歩行環境への影響評価

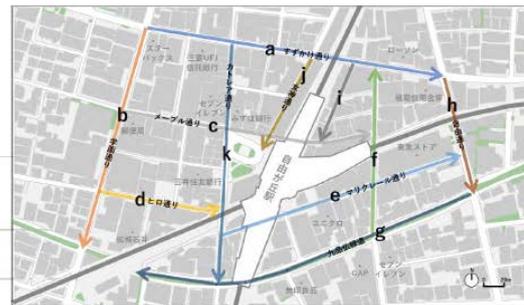
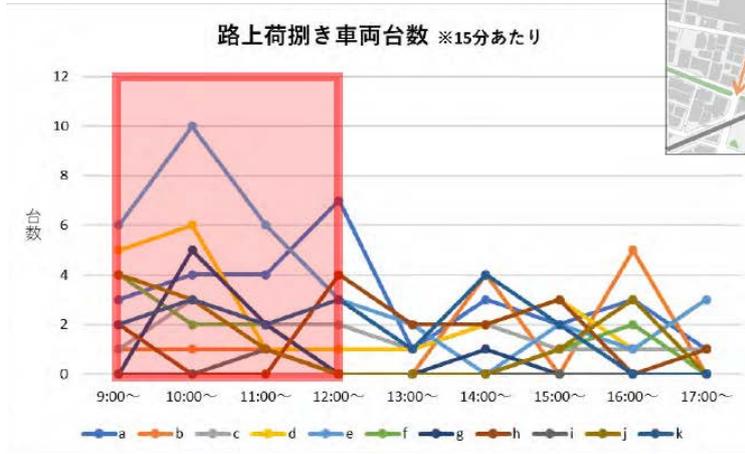
研究の背景として、歩行者中心の居心地が良く歩きたくなる街路空間をつくるためには、①街並みの魅力・沿道の店舗の充実度 ②歩行環境の快適性 の2つがあるとした。特に②に影響を与える要因として、道路幅員・人流の量・通過車両の量および路上荷捌き車両がある。路上駐車により道路の一部が一時的に占有されて、歩行者の通行可能領域が狭まり、快適な通行が妨げられてしまうのはよくない。

今回は路上荷捌き実態および交通量調査と「駐車時間」「横持ち距離」「道路幅」の3点を調査した。各エリア(a~k)を1時間おきに15分ずつ(※全99サンプル)、路上駐車して一連の荷捌き行動を行っている貨物車両(小型~大型、路上に駐車する→積みおろし・店舗に運搬する→車に戻り出発するまでの流れで1台のカウント)を対象とした。

調査:2021年9月29日(水) 9:00~18:00。晴れ。自由が丘駅周辺地区街路11か所(a~k)

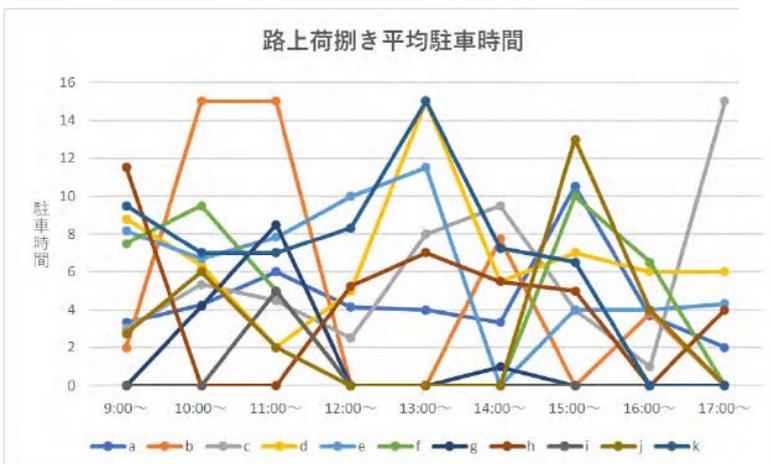
●路上荷捌き実態

→路上荷捌き車両台数(15分間あたり)



午前中(店舗の開店前)に荷捌き需要が高い

28



*開始~終了の片方が調査時間外の場合は、片方から(まで)の15分以内でカウントする。

*開始~終了の両方が調査時間外の場合は、15分と集計し、最長駐車時間は15分とする。

●路上荷捌き実態

→路上荷捌き平均横持ち距離

駐車位置 ● 運搬目的地



32

4 | 研究結果 -02 路上荷捌きおよび歩行者・自動車交通量の実態-

●自由が丘地区の実態

→まとめ



4 | 研究結果 -03 歩行環境への影響評価-

●歩行環境への影響評価まとめ

影響
大



	歩行者密度(密度) (荷捌き車幅考慮あり)	路上荷捌き車両の 最大同時駐車台数(台)	自動車交通量(台) (3分間あたりの交通量)	停車・駐車禁止の 規制有無(回)
1位	i-15:00 (0.29)	マリクレール通り-10:00 (6)	自由通り-10:00 (28)	ヒロ通り (8)
2位	マリクレール通り-16:00 (0.24)	マリクレール通り-9:00 (5)	学園通り-15:00 (26)	カトリア通り (7)
3位	マリクレール通り-17:00 (0.24)	マリクレール通り-11:00 (5)	学園通り-17:00 (25)	マリクレール通り (5)
4位	i-11:00 (0.22)	九品仏緑道-10:00 (5)	学園通り-12:00 (21)	f (5)
5位	i-12:00 (0.19)	すずかけ通り-12:00 (4)	学園通り-16:00 (20)	自由通り (5)
6位	i-13:00 (0.19)	ヒロ通り-9:00 (4)	学園通り-9:00 (19)	メープル通り (4)
7位	i-17:00 (0.18)	ヒロ通り-10:00 (4)	学園通り-11:00 (19)	学園通り (3)
8位	女神通り-11:00 (0.18)	f-9:00 (4)	学園通り-14:00 (19)	すずかけ通り (2)
9位	女神通り-16:00 (0.17)	カトリア通り-14:00 (4)	すずかけ通り-12:00 (18)	九品仏緑道・i ・女神通り (0)
10位	マリクレール通り-15:00 (0.16)	すずかけ通り-10:00 (3)	自由通り-12:00 (18)	

43

●歩行者密度(サービスレベル)の評価として、全ての数値が0.3以上には満たないものの、それに近づく数値は見られた。路上荷捌き車両以外の要因が加わる事により、歩きやすさの低下が発生してしまう可能性があると考えられる。マリークレール通りは対策を検討すべきエリアである。

当日いただいたご意見・ご感想

- 目黒区も昨年末に路上に捌き実態調査を実施しており、その結果も近々出ると思うが、それに先駆けた調査で価値がある。
- マリークレール通りは常々、荷捌き車両が多いと感じていたがそれがデータでも裏付けられている。
- 水曜に調査を実施しているが、水曜はお休みの店舗が多いので他の曜日にやってほしかった。
- 路上荷捌き車両の歩行者への影響は、歩行者密度が上がってしまうことよりも、視界が遮られることによる通行危険性への不安などではないか。

(2)自由が丘来街者の屋外公共空間利用の有無と地区内行動との関係

都市生活者の消費スタイルが変化し、商空間は物を買う空間から、そこを訪れ滞在することを楽しめる時間消費型空間の需要が高まっている。時間消費型空間を生み出す要素としては、屋内公共空間のほかに屋外公共空間も重要な部分を担っている。

○自由が丘を訪れた方を対象としたアンケート調査

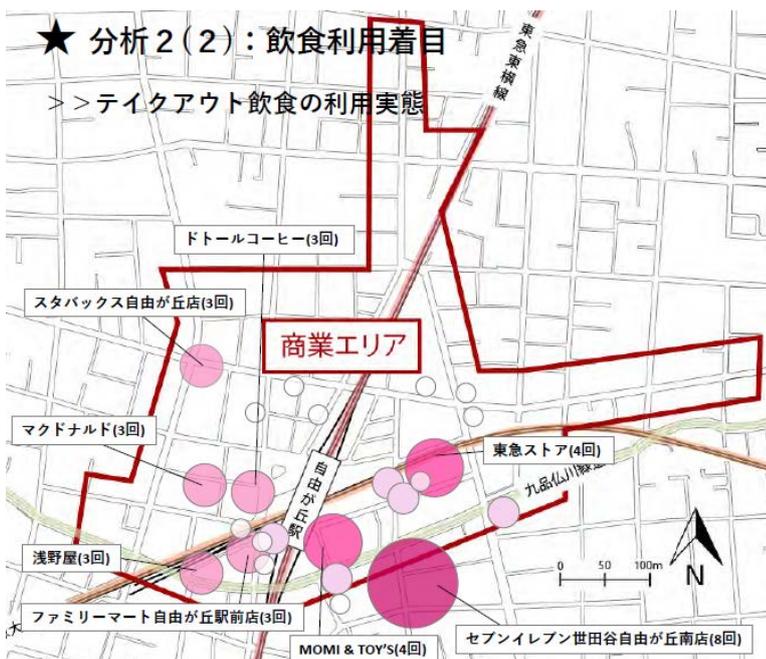
屋外公共空間利用者：109名、屋外公共空間非利用者：86名

質問事項 ・自由が丘を訪れた日付/時刻/場所 ・自由が丘を離れた時刻/場所 ・1日に立ち寄った場所 ・各立ち寄り場所の利用時間 ・各立ち寄り場所の利用目的 ・各立ち寄り場所の消費金額 その他に、屋外公共空間利用者には ・屋外公共空間選好理由
屋外公共空間を“飲食目的”で利用した者には ・テイクアウト店舗 ・飲食した場所

○分析 地区内行動比較(屋外公共空間の利用/非利用)

	立ち寄り場所数	街での滞在時間(分)	回遊距離(m)
利用者	3.3	181.9	968.0
非利用者	3.3	171.0	758.6
5%有意差	なし	なし P=0.343	あり P=0.0025

屋外公共空間の利用によって、休息などから更なる地区内行動に繋がったと推測される。



★ 分析 2 (2) : 飲食利用着目
>> テイクアウト飲食の利用実態

利用店舗(25 店)と緑道からの距離
 ・150m 以内が 76%
 ・250m 以内が 96%

・屋外公共空間の選好理由
 飲食は環境要因を重視し、休憩は環境要因と機能面を重視するなど
 利用目的によって偏りが見られる。

・屋外公共空間での飲食行為をした人もしていない人も、その前後で飲食関係の店舗に立ち寄る傾向にある。

当日いただいたご意見・ご感想

- 緑道利用者と非利用者の行動比較は初めて見たので興味深い。
- 滞在時間や回遊距離しか見ていないが、消費金額もアンケートで聞いているのでそちらも興味がある。
- 街中に休める空間があることで、店舗の売上にも貢献できるという結果がでていたならば、素晴らしい。
- もっと詳細に分析してみたい。

(3) 道路上での賑わいを計画するためのVR技術による活動景観表現に関する研究

研究の背景:歩行者利便増進道路制度の指定を受けるには、沿道住民の理解が必要不可欠である。道路法では、指定要件の一つとして、「沿道住民や周辺地方公共団体など関係機関との協議等により理解が得られていること」としている。そのため合意形成の場において、アクティビティが可視化された仮想空間で利活用シーンをイメージできるシステムを構築することが有益だと思われる。

画像の人物は静止しているが、VRでヘッドマウントディスプレイをつけると動いているのが見える。

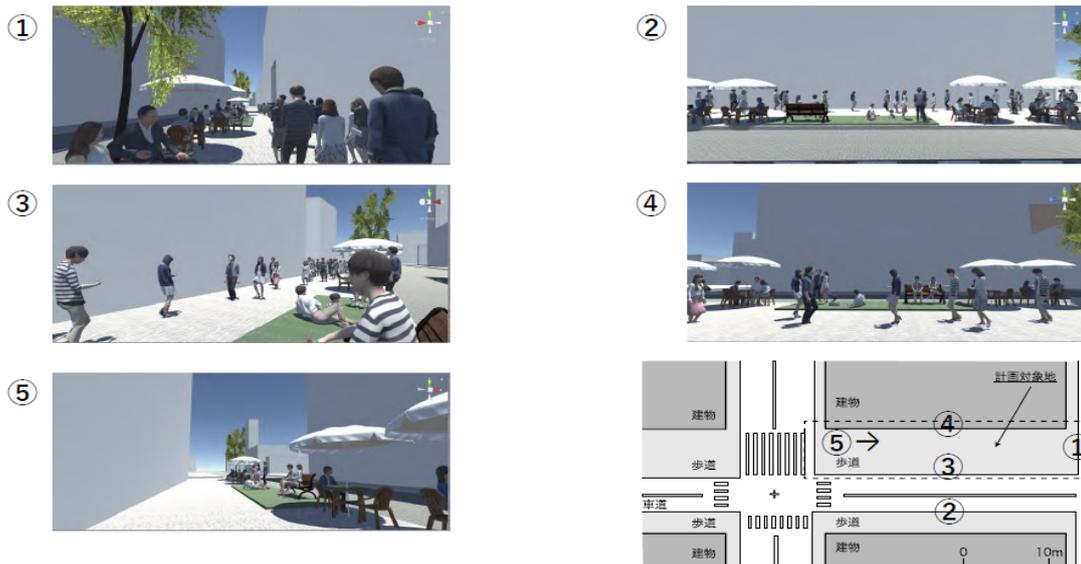
*VRシステムの構築

これまでに作成した要素を組み合わせて、仮想の道路空間を構築



*システム化

空間を複数の視点から閲覧できるように、シーンの作成を行った。



当日いただいたご意見・ご感想

- 現在、自由が丘でも拡張される都市計画道路の有効な空間利用について、沿道地権者らと協議をしており、そういった場面で有効なツールだと思う。
- ヘッドマウントディスプレイを装着すると、装着した人しかその空間を体験できないが、合意形成の場面では参加者全員で体験できなければならないので、みんなで見られるようにするとよい。

最後に発表会を開いていただいたジェイ・スピリットと、ご参加いただいたみなさんに感謝いたします。

- 議長 ありがとうございます。大変興味のある発表内容でした。
- コミュニティづくりのことがあったが、コロナ禍のような状況も考えているのか。
- 末繁 自由が丘のランドデザインを念頭に置いたまちづくりの提案を考えているので、コロナのことは考慮していない。
- 議長 127の道路デザインを模型をつかって検討しているので、このVR技術の活用は有効に思われる。
- 理事長 学生さんのまちを見る目は、まちの人とはちょっと違うのではと期待感がある。こうした取り組みは我々に刺激をもらえてありがたい。
- 末繁 いまの学生はコロナのために学校にあまり来ていない。自由が丘に来ておそらく飲み会もしていないから、表面的にしかまちを見ていないだろう。しかし、今回は地域の人たちのお話を聞くことができ、自分たちのイメージしていたのとは違った情報を得ることができてありがたかった。
- 景観づくりの対応についても、年代別に調査してみれば違ったことが見えてくると思う。バリアフリーへの対応でも高齢者と乳幼児連れの世代とではとらえ方が違うだろう。
- 末繁 後半に紹介した回遊行動についての調査では年齢を聞いているが、分析していない。そのためにはサンプル数をもっと多くとることが必要になる。4年前には子育て世代に特化した実験をして、おもしろい結果がでた。景観づくりでも、年齢による差ばかりでなく男女の差もあるだろう。
- 1-29のビルの北西と北東の角地に小さな街角広場ができる。高齢者にはみどりやベンチが増えること、若い人はイベントにも使える空間がほしいかもしれない。できれば調査をして、再開発組合に協力したい。
- 議長 まちの中に座れるスペースがあると、まちでの滞在時間が増えるという調査をドイツのレーベンスブルクでしたことがある。買い物やまち歩きにきた人がオープンカフェで飲んだり食べたりしている。次々に聞いてみた。飲食や休憩を挟んで2時間は増える。それも二人以上でおしゃべりしている。自由が丘も座れる場所をつくることは必要だ。それは賑わいを創出する。
- 末繁 経済性や効率性でない都市の物差しが大事になっている。緑道のような公共空間で一人でのいるのと複数でしゃべっている映像を見てもらうと、複数の方がまちに対して良い印象を持つことがわかっている。
- 議長 ありがとうございます。その他で何かありますか。

3. その他

● 理事長 スイートフェスタを5月3日から5日の3日間に開催することを決めた。コロナで2年間イベントをできなかったが今回はできる範囲です。区からも指導があって、駅前広場でステージを作ったりお菓子の広場を作ることはしない。人が集中すること、外での飲食はしない。もともとしてきたお菓子屋さんを巡るスタンプラリーがメインになるが、それも台紙にスタンプを押すのではなく、モバイルを使い非接触で行う。

もう一つの柱は、SDGsに関係したことを商店街として商業振興とからめてできることに挑戦する。先ごろは北海道の牛乳があまってその消費に協力したが、社会的な課題にも取り組めたらと思っている。企業にも協力してもらい駅前広場で行うが、密にならないように注意する。みなさんもできたら足を運んでほしい。

● 議長 本日のまち運営会議を終わります。ありがとうございます。次回は5月26日で、JAPICの研究グループから自由が丘のまちづくりにも触れている未来プロジェクトの説明などを予定しています。