

自由が丘のまちづくりの方向性――

自由が丘日仏協会主催・パネルトークの一端の紹介

第8回自由が丘日仏協会パネルトーク  
「移り変わる世界の都市と自由が丘」  
2023/4/1

抜粋・編集 まち運営会議5/17用

1

# グローバル都市 革命

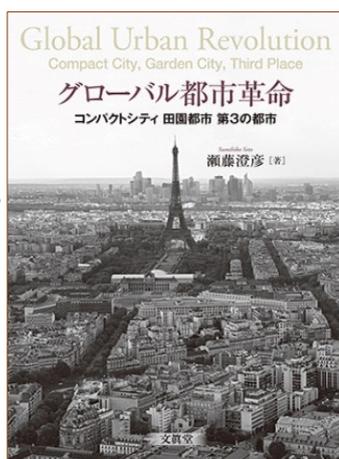
コンパクトシティ 田園都市 第3の都市

自由が丘日仏協会

2023年4月1日

瀬藤澄彦

[Gig workers are uncertain, scared, and barely scraping by - Rest of World](#)



01

2

**パネリスト  
東浦亮介  
の  
著書紹介**

“これからの  
東京のまち  
のあり方を  
提起“

2022年12月 初  
版発行

## 東急百年

私鉄ビジネスモデルのゲームチェンジ  
東浦亮介



人・街・企業が潤う  
東急のまちづくり

私鉄のビジネスモデルは  
コロナでどう変わっていくのか？  
東急の現役常務が語る私鉄の未来

本書は 自由が丘にも関わりの深い東浦亮介氏の原著「私鉄3.0」に続く著作で、学者・行政マンでない企業人が書いた貴重なまちづくり読本です。

本書「はじめに」の一部紹介：

”本書はこれまでに東急が行ってきたハード・ソフト両面からまちづくりや都市計経営戦略の転換について語っています。”

”サブタイトル「私鉄ビジネスモデルのゲームチェンジ」とは「従来とは全く異なる視点や価値観をもって市場に大変革をおこなうような企業や、製品、サービス」のことを指します。”





02

3

グローバル都市革命：パネル1

## 過密コンパクト都市の憂鬱と試練

- 世界銀行：日本で言う3密に相当する**3Ds**、**高密度 (higher density)**、**近距離(shorter distance)**、**非分散(fewer divisions)** 経済成長に不可欠
- コロナ発生 **田園都市や農村と都市の間、これまでの世界地図に現れていないような場所**
- 「従来の都市の概念が変化、むしろ都市の周辺部がひとの移動の場所としてひとびとが体を接触し合う」。感染クラスターの存在が1km<sup>2</sup>当りの人口密度でなく個人と個人の間の身体的近さ

There's a Difference!

**Overcrowding**

Too many people in each home.



**Density**

Enough homes for all the people.



More Density = Less Overcrowding

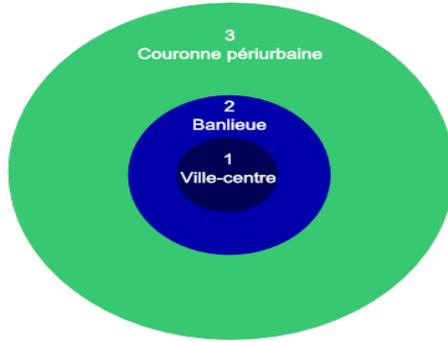
CALIFORNIA  
**YIMBY**  
cayimby.org

03

4

グローバル都市革命：パネル2

## ペリアーバナイゼーション 郊外農村部の田園都市化



- 1 都心部
- 1+2 都市区域
- 1+2+3 メトロポール都市圏

1: Ville-centre ou intra-muros  
1+2: Unité Urbaine ou ville ou agglomération urbaine  
1+2+3: Aire Urbaine ou aire métropolitaine

04

5

グローバル都市革命：パネル3

## グランパリ 首都圏 イル・ド・フランス州

グローバル・メトロポール都市のなかで最も面積の小さな過密「コンパクト」都市

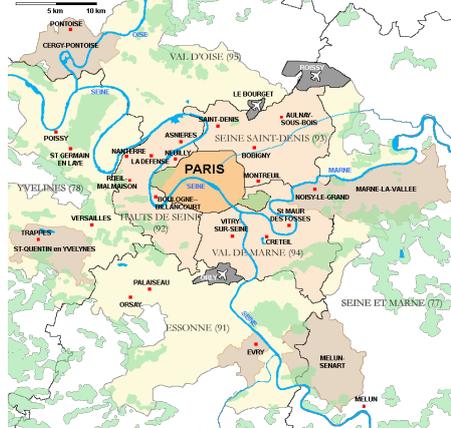
・人口1250万



7区、8区、17区の南、16区の北などの地域で特に富の集中

富裕化現象の遅れ、理由

- ①オスマン知事の右岸都市計画と整備
- ②戦争による市街地の破壊回避
- ③1970年代まで不動産取引の厳格な統制
- ④メエヌリ法 (Méhaignerie) で賃貸・投資自由化
- ⑤旧中央市場の一大複合流通商業拠点開発
- ⑥20区内の新規物件と空間のなさと不動産価格が急騰



首都圏の広域行政の蹟き・パリ市と周辺都市の対立

05

6

東急百年：パネル1

### 東急が取り組むサステイナブルなまちづくり 自律分散型都市構造への転換

#### 二極化・機能分担型都市構造



#### 自律分散型都市構造



住宅が中心だった郊外 ⇒ 経済活動（職・遊）を配置  
都心に従属しない「自律した都市」を分散的に作る

06

7

東急百年：パネル2



07

8

東急百年：パネル3



9

東急百年：パネル4



10

東急百年：パネル4



10

11

東急百年：パネル5



2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

11

12

東急百年：パネル6

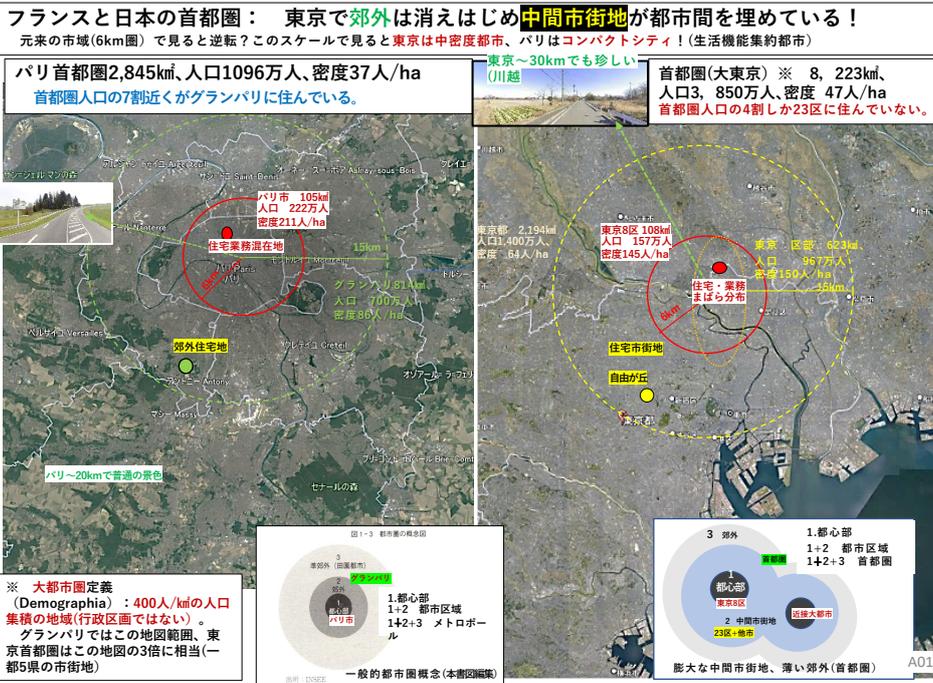


©2023 TOKYU CORPORATION All Rights Reserved.

12

13

瀬藤氏・東浦氏のパネル展開：パリ・東京・自由が丘(会員石川まとめ)：パネル1



14

パリ・東京・自由が丘：パネル2

パリと東京にある典型的な街ブロック図解で これからの市街地整備を考える

パリの伝統のまちパターン、容積率3~400%、道路率≧30%

東京の既成住宅市街地 これ1000万住むには？ 道路率≒20%

「現在、住んでいる住宅形態」についてみると、各国共に「**一戸建ての持ち家**」の割合が最も高く、特に日本は顕著に高い

日本86.9%、米73.8%、仏59.2%、韓42.7%、独42.7%  
 ---高齢者の生活と意識に関する国際比較調査  
 平成13年8月 内閣府

日本人の多くは戸建住宅に住んでいる。一方、日仏の都市化率はあまり変わらない（90%⇔80%）ので、農村でなく都市問題である。

住宅に対する嗜好問題でもあるが、都市や国土の土地利用と大きくかかわる。

A02

15

パリ・東京・自由が丘：パネル3

**フランスと日本（東京）の都市の構造  
都市市街地はどうなっているのか？**

●**パリの再開発是非論：**  
 パリ市内は19世紀の大改造でできた街がほぼそのまま残っている。  
 戦災復興の都市修復、住宅開発（HLMなど中所得者層住宅）と共に、郊外の森林保存、富裕層向けの田園都市造成も伴っている。  
 即ち**集約都市と田園都市が共存している**。

本書で指摘される都市部や郊外の高層開発も、元々集約的都市づくりの国では「過密」とまでは行かない。  
 パリの問題：伝統的アパルトマン（業務商業混在）は、エレベータや設備、眺望に難があり、高齢者・低所得者層でも**住環境改善が必要**である。  
 その中での都市の再開発は、パリジャンの高層嫌いにかかわらず課題となってきた。「なつかしく美しきパリ」はどうなる？

●**日本と首都圏：集合住宅か、戸建か？**

：都市の一部を除き全体に**低層戸建て**が多くを占める**市街地連続**が首都圏である。  
 人口減少、高齢化、一極集中減衰傾向を契機に、メリハリの利いた都市空間は以前から望まれていた。

日本の土地制度（都市公的所有過少）、定量的都市計画規制、少ない都市計画事業……から、コンパクトであれ、デジタル田園都市であれ、効果のある都市再構成は困難であろう。ただし将来、自然・食料確保のためにも平野部の市街地浸蝕を食い止める必要は勿論、自然環境を取り戻す必要がある。

又、地震等自然災害に堅牢な都市を構築するには空き家になった戸建を緑地・農地に戻し、一定程度は日本人に合った**集合住宅**に転換する必要もある。

田園的要素を持つ集約都市は可能だが、土地所有制度（or日本人の遺伝子的感覚？）が許さないかもしれない。

A03

16



17



18

パリ・東京・自由が丘：パネル6  
都市の集中と拡散/キーワード：「コンパクトシティ」、「スマートシティ」、  
「田園都市」とは？

● 「コンパクトシティ」 →  
生活機能集約都市(生活全機能充足)



自由が丘関係者で視察旅行2010

高松市丸亀/コンパクトシティの「ハシリ」 他の推進例：札幌、仙台、神戸・・・

● 「コンパクトタウン」 →  
住宅+商業+業務+文化機能を持つ高密度都市や地区。



バルセロナ：パリと同様並木道、公園以外は建物でびっしりだが美しい街。陸側に市域と同規模の公園(森)を抱え、正にコンパクト都市。

● 「デジタル田園都市」 →  
職住遠隔化や生活機能不足を補った環境良好都市：デジタル庁推進  
取組み例：会津若松市、前橋市・・・

● 「街の田園環境」 →  
戸建、集合住宅に拘らず、緑や環境を豊富に持つ都市or地域・地区。多様なタイプが考えられる。  
パリ郊外のクマール、ソーが好例



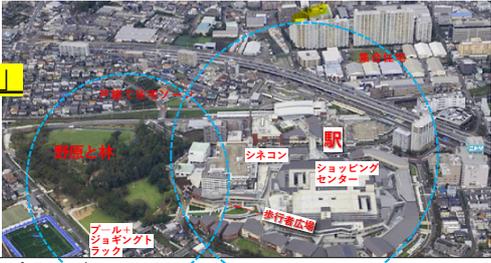
カメル：C.イーストウッドが市長。3km、4000人の市。  
自由が丘0.56km、人口7600人)  
環境、街づくりに市議会が議論が活発。  
注：軽井沢2万人/156km(宅地24km)

19

パリ・東京・自由が丘：パネル7

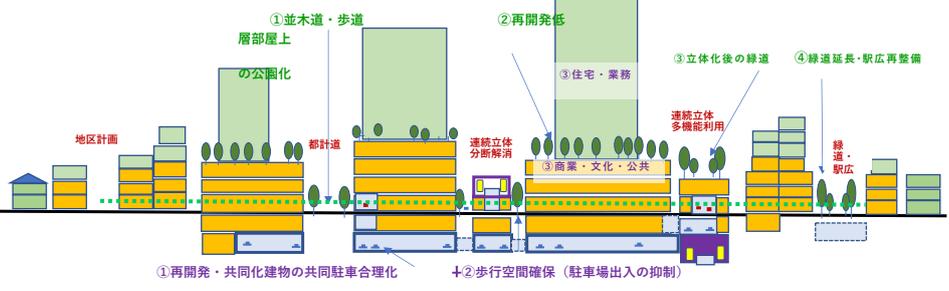
「コンパクトタウン」と「街の田園環境」の両立はしないか？

東急の試み →  
自由が丘への応用↓



南町田グランベリーパーク：東急の開発。欧米人好みの田園環境地区であろう。コンパクトタウンと田園環境の統合。  
「自由が丘まちづくり会社」スピリットで見学。

自由が丘・ランドデザインの実現可能性：コンパクトタウンの3要素と田園環境の4手法



①再開発・共同化建物の共同駐車合理化 ②再開発低  
③商業・文化・公共 ④緑道延長・駅広再整備  
①並木道・歩道 ②再開発低 ③住宅・業務 ④緑道延長・駅広再整備  
層部屋上の公園化 ③商業・文化・公共 ④緑道延長・駅広再整備  
地区計画 都計道 連続立体分断解消 連続立体多機能利用  
緑道・駅広

20