

まち運営会議（第 149 回）議事録（概要）

令和 6 年 10 月 24 日 18:30 ～ 20:15

自由が丘エヌケービル 3F 会議室

議長 卯月盛夫

議題 報告事項

- | | |
|-------------------------------|----------|
| 1. 楽歩トライアル：（楽歩・啓発）サインの設置について | 目黒区地区整備課 |
| 2. ザ・キッズニック！（キッズ+ピクニック）開催のご案内 | 目黒区地区整備課 |
| 3. 下北沢駅周辺の街づくりと視察報告 | まち構造研究会 |
| 4. その他 | |

資料

1. 楽歩トライアル：“楽歩”啓発サインの設置
2. 自由が丘駅周辺地区 まちづくりニュース No. 10
3. 下北沢のまちづくり（当日はスライドのみ）
4. 下北沢街づくり 考察と自由が丘再考（当日はスライドのみ）

*上記資料は、まち運営会議のホームページにこの議事録概要と併載します。

●代表 今日の最高気温は 25 度、夏日が 14 もある 10 月です。第 50 回の女神まつりは好天にめぐまれ、たくさんの来街者がありました。その開会式で来賓の多くの方々が自由が丘の再開発とまちづくり、鉄道の連続立体化について話されました。これからもまちづくりに関して意見交換を活発にして、ジェイ・スピリットの役割をしっかりと果たしたいと思っています。

●議長 第 149 回自由が丘のまち運営会議を始めます。

1. 楽歩トライアル：（楽歩・啓発）サインの設置について

●係長 自由が丘未来ビジョンの目標の一つに、駅前と周辺を安全と楽しさでつなぐ、“楽歩”環境をつくり出すとあり、その形成に向けて“楽歩”啓発サイン設置を準備している。駅周辺で歩行者が危険を感じる事例がいくつも発生しているので、このサインは車両（自転車・バイクを含む）運転者に対する運転速度や乗降に関する注意喚起と、歩行者に対する“楽歩”の PR を目的として、楽歩地区内の細街路（私道）等の通行の妨げにならない位置に恒常的に設置することを想定している。サインの片面は歩行者の優先性を明示して、もう片面は“楽歩”の PR とする。（*配布資料には、サインの仕様とデザイン各 3 案が示されている）。デザインはジェイ・スピリットと振興組合の青年部等と相談して決めたい。このサインの設置を希望する団体は、自由が丘エリアプラットフォーム事務局の目黒区地区整備課に申し出て、実施計画書や経過報告書を提出してもらうことにしている。

●議長 いつ頃から設置をするのか。

●係長 できたら年内にデザインを決めて、本年度中に設置することを考えている。

2. ザ・キッズニック！（キッズ+ピクニック）開催のご案内

●係長 パブリックプレイスの日常的な利活用の促進に向けた仕組みづくりとして、駅前広場を新たに創出されるパブリックプレイスに見立て、運用体制を検証するための実証実験を行う。日時は11月3日（日）の13時から17時で、駅前広場に人工芝を広げ、ピクニック気分を楽しめる空間をつくり、子どもたちが楽しめるゲームやワークショップなどのブースを用意する。実施主体は自由が丘エリアプラットフォームで、事務局は目黒区地区整備係となっている。キッチンカー、古本販売、書道体験などのブース、ベイブレードXG2大会のブース、韓国伝統菓子づくり、お姫さまや忍者の衣装が着られるなどの日韓伝統文化体験のブースがある。この3つのブースは運用の仕組みづくりという観点で地元の3団体に協力をお願いして、「自由が丘パブリックプレイス管理運営ガイドライン」の作成に活かしたいと思っている。このイベントとともに自由が丘エリアプラットフォームと街づくり活動の状況を掲載した「まちづくりニュース No.10」をジェイ・スピリットの活動地域の各戸にポストインして周知をはかる。雨天時の会場は自由が丘商店街振興組合の会議室になる。

●出店料はとるのか。

●係長 今回は仕組みづくりの実証実験としてご協力いただいているのでとらない。

●議長 ブースの中で、無料、有料のものがあるが。

●係長 実費がかかるものは有料になる。

●有料の場合はいくらぐらいか。

●係長 今回は500円、1000円などあり、着物は1500円で、それぞれ協力者の収入になる。

●議長 先行事例では儲かった場合に、その何%かを管理運営者に戻すことをしている所もある。実証実験後のパブリックプレイス利活用のイベントでは明朗会計を心がけたい。

●代表 これから自由が丘駅周辺ではパブリックプレイスがあちこちでできる。その有効活用はまちづくりとして大事である。今回のイベントの利用者・協力者と管理運営者としての区の事前・当日・事後の段階での対応を分析し色々な場で報告してもらって話し合い、パブリックプレイスの利活用、利用者の参加と円滑な管理運営につながるようにしたい。

3. 下北沢駅周辺の街づくりと視察報告

（*林さんと石川さんによるスライドを使った説明と報告で、自由が丘に参考となる事柄がよくまとまっていたが、この議事録ではそれらの概略を記します。詳細は添付資料を参照してください。）

●林 まち構造研究会の5人が9月下旬に、自由が丘のまちづくりの参考になると思われる下北沢駅周辺のまちを視察したので、それを踏まえて下北沢の街づくりの状況を報告する。

（*初めにNHK制作の5分程度のビデオの紹介があった。以下、スライド説明の概略である。）

- ・下北沢は世界に誇る“ごちゃごちゃ”な、個性的な個人や文化活動に熱心な商業者も参加してまちづくりを行っている、世界でクールなまちと紹介されている。
- ・下北沢駅周辺は鉄道の連続立体化が実現し、駅広と都市計画道路の一部が整備中である。
- ・鉄道や道路の初期の計画に対して住民等の反対運動が起こり、まちづくりは途中からまちを良くしたい住民等、6つの商店街/会、世田谷区、2つの鉄道会社が何とか折り合いをつけながら進めた。
- ・主な検討課題は、下北沢駅周辺で小田急線の地下化による地上の線路跡地の利用、都市計画道路の延伸の中止とその利用、京王井の頭線の渋谷寄りの土手を無くした高架化とその下の利用であった。
- ・小田急線の線路跡地の利用については、市民協働と電鉄会社の協力で下北デザイン会議が持たれ、区が管理する跡地に緑のある通路や広場（シモキタ雨庭広場など）、電鉄が管理する跡地に自転車

- 等駐車場、賃貸住宅、店舗兼用住宅、保育園、温泉旅館、シモキタのはら広場、その他が計画され実現した。現在シモキタリングまちづくり会議（園藝部など8部会）が結成されて活動している。
- ・低層住居専用地域で工夫した店舗併用長屋のボーナストラックでは、賃料を抑え若者の活動と呼び込んでいることが注目できる。
 - ・当初計画にもっと多かった駐輪場や駐車場を当面は削って、原っぱ広場やユニークな長屋を計画してきた。通路では自転車は注意して通ってもらうことになった。
 - ・土手がなくなった京王線の高架下は、一時期暫定広場であったが、いまは新街区の「ミカン下北」（未完の意味を込めた）ができ、そこは5つの街区に分かれていてそれぞれ特徴のある飲食やワークスペース施設ができている。そのうちC街区は茶沢通りに面する370台収容可能な駐輪場である。土手をなくした分の地上部はまちの回遊性を高める新たな道路になった。
 - ・地区・商店街が中心のまちづくりでは、街並み誘導型地区計画による個別建替えが中心である。都市計画道路補54は議論の末、第2,3期区間を優先整備路線から外した。一方駅周辺道路と駅広は事業を進め駅前市場撤去などの動きがあった。2028年に駅広と駅周辺道路が完成予定である。
 - ・2022年にはエリアマネジメント準備会ができて駐車場地域ルールを検討中である。
 - ・歩いて楽しい快適なまちシモキタを目標として、商品開発や路地文化の魅力を深めるなどの「まちの価値創出事業」、公共空間を賑わいの場として活用し多様な体験の創出やイベントの収益化・広告掲出などを図る「公共空間活用事業」、まちの環境美化と安全安心を確保する「快適性向上事業」を展開し、まちの発展・持続性を考えている。
 - ・参加者の現地視察でのコメントとしては、良い点として、シームレスに高質の空間づくり、緑の導入とありきたりでない店の創出がある。現状での課題として、立体的な駅が複雑、高低差のある地形への対応、自転車通行と駐輪施設の工夫と苦労がある。継続的な課題として、手作り感や夜の賑わいの創出と、都市計画道路整備にともなう空地の暫定活用、まちと跡地開発をどうつなぐかなどがあった。
- 石川 自由が丘と下北沢のまちづくりの比較を概説したい。
- ・類似点として、1)乗換駅周辺広域商業地 2)土地細分化と高容積低利用 3)商業系地域規模18ha(同様) 4)都計道路と鉄道連立事業 がある。
 - ・相違点として、1)客層・業態・雰囲気・地元取組み 2)地区計画手法やプロセス 3)諸計画事業タイミングと速度 がある。
 - ・自由が丘駅周辺では1994年から地区計画が始まり、2000年代から街並み誘導型が散発的に施行されている。道路が狭かったり都計道の計画があり、建物の容積は満たされない状態が続いてきた。
 - ・下北沢駅周辺では2006年に25haの地区計画と都計道・連立事業を組合わせて地区整備計画を開始している。2004-2019年に鉄道連立事業があった。
 - ・2021年都立大修士論文によると、2016年までの11年間に下北沢駅近くでは商業系の建替え、少し離れた所では集合住宅の建替えが進んだ。敷地面積が500㎡を超える商業系は敷地統合建替えが多く、集合住宅は既存敷地建替えが多い。
 - ・下北沢駅周辺では連立事業の運用が進んでいて、連立事業完了2019年以降の建替えが多い。駅廻りに再開発はない。駅の東南・西側のインフラは確定しており、再開発は必須要件ではない。現在は駅北側の都計道補助54沿道付近の建替えの変化は見えない。2028年完成予定の都計道補助54の一部区間の整備により街区が激変するので、将来は再開発・共同建替え発生の可能性が大である。将来像が地区計画の指針で見えている。(再開発型と修復型のバランス)

- ・下北沢の街並み誘導型地区計画の考え方と自由が丘との類似点は、狭い道路で高層を和らげる街並み誘導のために、1,2段セットバックによる軒高抑制を原則としている。相違点は、1)下北が地区全体の計画で、自由が丘はブロック毎の計画である。2)下北は軒ライン高さ10mと低い。セットバック50cmか雁木のみ。自由が丘では軒高ラインやセットバックは各地区で数種類ある。小中の建替えに対応し易いのはどちらか？ 3)下北は駅広や地区内の通りに合わせて3種の壁面線が指定されている。自由が丘は再開発地区以外での都計道・鉄道沿いで壁面線は未定な所が多い。商業地区全体では街並み誘導未定の通りが半数ある。
- ・下北沢は街並み誘導が一定程度進んでいる。軒ラインの協調、高層化が見られ、重層部はセットバックした建物としないものがある。2号壁面線の下北南口商店街は道幅4.5mで、低層部0.5m、高層部2mの重層セットバックとなり斜線制限なし。この商店街は容積率500%で建替えの促進になっている。下北沢駅周辺地区の広告・色彩等に関する地域内協議のシステムについては不明である。
- ・自由が丘駅周辺では2026年完成の46000㎡の再開発ビルとそれを上回る東地区再開発の準備が進んでいる。第2の波は連立の事業認可による鉄道隣接地で予想される変化である。商業系地区での建替えは過去15年(2021まで)で30棟程度か。街並み更新が少ない最近に対して、これから大変化するイメージがある。修復型街づくりから再開発機運に切り替わった。まちの課題として、老朽化・歩行空間の問題で方向転換の要請があり、再開発と従来街区のバランスと役割分担を図ること、さらに全体計画を早急にまとめる必要がある。
- 議長 ありがとうございます。それぞれのまちは個性があるが、2つを比較してまちづくりを考えることは重要である。質問をお願いします。
- 建替えをすると家賃が高くなるが、小田急の線路跡地に比較的安い家賃で利用できる商業施設ができてきているのは参考になった。自由が丘のまちづくりを議論するとき、奥沢や九品仏などの世田谷区側の商圈も含めて考えていくことがこれから求められると思う。
- 議長 テーマによっては世田谷の人に参加してもらって、まち運営会議も実現したらよいと思う。
- 代表 奥沢5丁目北地区は緑道の向こう側であるが建物の高さやセットバックなどを決めている。いま、自由が丘駅周辺の踏切解消連絡会があり、大井町線が地下化するかどうかはわからないが、世田谷区側のまちづくりの人たちと話し合い、協力して踏切解消を推進したい。それには世田谷区と目黒区の関与と支援が必要で、始まりつつあり、自由が丘のまちづくりとも深く関連している。
- 係長 世田谷区とは鉄道に関して昨日も打ち合わせの機会があった。その他いろいろな話し合いの場ができてきたので、今日の話題についても伝えたい。大井町線の踏切解消に関しては世田谷区の各駅のまちづくりとの連携が求められるので、こういう場に来てもらえればよいと思う。
- 議長 九品仏の浄真寺や奥沢の商店街などを含め自由が丘の範囲を広げてまちづくりを考えていければよいと改めて思った。
- 下北沢では、これから中小の建替えは進むだろうか。建替えによって家賃が高くなり、いまごちゃごちゃ集まっている古着屋や飲食店などに影響するのではないか。駅近くには大きなスーパーがいくつもあり、それらと共存してまちの賑わいを維持するためには、建替えはどんな人たちがするのかとまちを歩いて感想を持った。もう一つ、鉄道連立事業によって駐車場・駐輪場ができたが、まちの人たちの満足度はどうなのか知りたいと思った。
- 石川 自由が丘のような中心市街地で、建替えをしてお店のオーナーが引き続いて商売をする率は5%程度という報告がある。下北沢も改築で建物のオーナーが離れていって商店の種類が違ってくことも考えられるが、商売だけでなく地元の文化的な活動などにこだわりを持っているオーナーも多い。しかし、それが建替えにつながるかどうかはわからない。

●林 先ほど紹介した小田急線の跡地にできたポーナストラックは商業地区ではないが、家賃の安い店舗兼用住宅・商業施設で、いろいろ工夫をして賑わっている。駐車場・駐輪場は当初の計画ではもっと大きかったが減らしてユニークな長屋や広場などになった。住民の満足度はわからないが、現在はそれぞれよく機能していると感じられる。

●議長 自由が丘はこれから3つあるいは4つの再開発が進むが、それ以外の所では中規模の共同化による建替えがあるだろう。魅力あるまちになるよう、どのように進めていくか検討していきたい。

●井の頭線の土手を無くした高架下の利用についても、自由が丘の参考になりますね。

●議長 ああいうことができるのだと知ってショックを受けた。自由が丘の1-29地区と東地区を結ぶ道路が東横線のガードで狭くなっていてなんとかしたいとこの場でも話題になったが、技術的には実現可能だとわかった。力強い事例だ。

●商業が衰退傾向にあり、再開発しても自分たちの店がどうなるか心配している人は多い。周辺の共同化による建替えでも行政の支援や補助が必要だと感じている。

●議長 共同化の建替えの推進には周辺の地区計画とか用途地域の見直しも必要である。さらに都計道についても変更を含めて、将来的にこのまちで建替えをどう進めるかを検討したい。そのためには世田谷区との連携が多々あると思う。これは区内で対応できる下北沢とは違う課題である。まち構造研究会でも建替え推進について検討してください。

4. その他

●女神まつりではいろいろなスペースがイベントやオープンカフェなどに活用された。しかし、ちょこっと座れる場所が不足していたと思う。この時は三井住友銀行前の空地でベンチが使えないようになっていたが、ベンチを置いてもらったら短時間で利用する人がひっきりなしにいた。再開発や道路の整備で空地ができるが、ちょこっと座れる場所をつくっておくことは大事だと思う。

●議長 楽歩環境づくりは楽しく回遊できるだけでなく、楽に歩けることもあると思う。少し疲れたら休める場所は必要だ。いまも駅周辺にはちょこっと座れる場所は多いが、イベント時には使えないこともあるだろう。そういうことも想定して場所の選定やベンチなどの設置を考えておきたい。

これで第149回の自由が丘まち運営会議を終わります。ありがとうございました。次回は11月28日の予定です。

