

## 第50回自由が丘のまち運営会議議事録

日 時 : 平成24年(2012年) 7月26日(木)  
18:30~20:45

場 所 : 自由が丘会館3階

出 席 者 : 別紙の通り

議 題 : 第2回「自由が丘交通ビジョン検討会」について

(株)ジェイ・スピリット渡邊取締役より挨拶、報告

平成 24 年度都市景観大賞の大賞を受賞しました。

本日の議長は卯月先生

◆議題・・・第2回「自由が丘交通ビジョン検討会」について

小原氏、木村氏、吉田氏より説明

<質疑応答>

(委員) 交通ビジョンには隠れている問題があると思います。3ページを見てください。この緑色で表示されている歩行者優先ゾーンのイメージは、ヨーロッパの城壁に囲まれたイメージに似ていますが、少し違うのは学園通り・自由通りは城壁ではなく将来目抜き通りになる所ですので、私はこの歩行者優先ゾーンはもう少し膨らむべきだと思います。学園通り2の西側は現在住宅地ですが、この図では現在、歩行者優先ゾーンになっています。何が問題かと言いますと、歩行者優先ゾーンとされていない所は、そもそも歩行者優先ではないのか？という疑問を皆さんがもった事があるかという事です。本来、歩行者優先ゾーンとして緑色に表示されていない白色の部分も住宅街ですので歩行者優先ゾーンのはずなのです。この図の白色の部分は、自動車が少なく通行は自由であり、地域に住んでいる歩行者や自動車の問題です。緑色の部分は、商業地域で他の地域から人が集まって来る中心部です。この図の前提は、中心部は高密度でコンパクトな街をイメージしているという事ですが、現在、住宅地への商業化が進んできており、この緑色の部分をどんどん広げなくてはならなくなります。自由が丘ではコンパクトな商業空間をなるべく作っていかなくてはならないと思います。白色の部分は昔からあった住宅地で昔から住んでいる人の空間、という事を意味しているのかをお聞きしたいです。また、先ほどの学園通り2の西側、東側は住宅地ですが恣意的に少し膨らんでいるのはどうしてですか？交通ビジョンの前にもまず、街の構造としてコンパクトな商業空間にするのか、現在のように中心部の土地利用は少ないが商業がどんどん広がっていてもいいのか、という事です。これをふまえて、緑色の歩行者優先ゾーンが何をイメージしているのかということを住民の方や卯月先生にお答えいただきたいと思います。

→(議長)とても大きな問題提起をありがとうございました。学園通り2の西側は今まで検討してきた事と少し違うのでこれについて説明していただけますか？

→(小原氏)この通りはいわゆるにじみ出しのエリアです。戸建 20 数件のうち住宅として住んでいるのは 3 件です。商業エリアの未来図として、にじみ出しではなく商業地となる可能性があるということで図に示しました。

(委員)確かにメイプルストリートとして住宅地の中に、商業地の目玉の一部ができています。そうすると東側のヤマダ電機の方などについても、いろいろな問題があります。今の段階で、この図で恣意的に膨らんでいるのは疑問に思います。

→(小原氏)このような外周道路というのが、必要かどうかという事もあります。

(委員)交通ビジョンよりも上の街づくりの質問です。この緑色の部分は商業地で中心部にするのか、そうではなく、住宅地に商業地がもっと広がっても良いのかということに住民の方や卯月先生にお聞きしたいのです。

→(議長)土地利用についての問題ですね。私が受けるイメージは、この図は住・商が混在しているという事です。地下1階～地上3階位までは住宅、オフィスがあっても良いと思います。住宅を排除するのは良くない、むしろ住・商が良い意味で共存するイメージを従来から私はもっています。そういった土地利用をするために、周辺の幹線道路からの交通をある程度制限し、いきいきと楽しく歩けるイメージである所がこの緑色の部分ではないかと思っています。

(委員)白色の部分は歩行者優先ゾーンでないのでしょうか？私は白色の部分も歩行者優先ゾーンにしたいと思っています。商業を真ん中におき他の地域からくる人は真ん中に行きましょう、という考えになれば真ん中は歩行者優先、白い部分は住宅の人がある程度自由に車で走っても歩行者優先になります。小道などは歩行者優先と言わなくても車がスピードを出して走るところではありません。そうするとおのずと商業の中心とした真ん中を改造し、外側は現状のまま住宅にするという事になりますが、現実には自由が丘はどんどんにじみ出しが増えてきています。この問題をこの歩行者優先ゾーンがクローズアップしているように思えます。特に住宅地については、歩行者優先ゾーンや商業についてどういうイメージを持っているのか、商業のにじみ出しについてどういう考えをもっているのかをお聞きしたのです。

→(住民)白色の部分の住宅街はもちろん歩行者優先ゾーンを目指していますので、車がスピードを出さないよう20km～30kmの速度での走行を願っていますし、高齢者も増えてきており子どももいますので歩行者空間を大事にするという事は譲れない所です。緑色の部分は、現在、歩行者空間が悪く、込み入ってかなり良くない状況なので何とか改善したい空間と考えています。

(委員)そうすると歩行者優先ゾーンですので、緑色をもっと広げた方が良いのではないですか？

→(住民)いえ、そこまで広げずに、まず緑色の部分の歩行空間の改善をするのが先だと思います。

(委員)コンパクトな商業地の自由が丘にするのか？住宅地にまで商業を入れるのか？そういう事を考えないのであれば緑色の部分をどんどん広げていく事になります。

→(小原氏)歩行優先ゾーンについて説明させていただきます。この緑色の部分はきちんと定義すると、「車の乗り入れ制限ゾーン」という事です。歩行環境と言うのは狭い、広いという事です。このエリアに関しては規制をしよう、という提案です。乗り入れに関しての時間制限などです。外周道路があり、その中に車の乗り入れの規制された所があるエリア、という事です。

(委員)9ページを見ていただくと、緑色の部分の他に商業地がピンクで書かれています。これはそのまま膨らんでいくと、ピンクの部分がどんどん広がっていきませんが、それでも真ん中だけ規制地域の歩行者優先ゾーンになるということになります。先ほどから申し上げていますように自由が丘の街の構造をコンパクトにしようとして考えているのか、少しずつ成り行きにまかせて外に広がっていくのでしょうか。自動車規制地域は真ん中だけというだけでは、それが分からないので商業のコンパクト性をどう考えるのかという事を

まちの皆さんにお聞きしたいと思っています。この緑色の部分の学園通り、自由通りは目抜き通りになるのですから城壁ではありません。3と4については議論しなければいけないので、まだ描くべきではないと思います。今の近隣商業地域を自由が丘のコンパクトな商業地・よその人が入ってくるまち、白色の部分はまちの人が主に使われる部分なので今更、歩行環境と言わなくても良い部分という説明がないと、商業地はどんどん広がっているのに真ん中だけ歩行者環境守りましょう、というのをおかしいと思います。

→(小原氏)私の主旨としては「交通規制のエリア」という事です。ピンク色のゾーンはこれから広がるのではなく、今すでにお店があります。ある一定量、まちの商業は広がっていくのではないかと思います。

(委員)私の質問の主旨を分かっていますでしょうか。

→(卯月議長)土地利用と交通の関係についてのご質問をいただいていると思います。商業の広がりからみても少し議論を土地利用にうつしてみてもどうか？という事だと思いますので、どなたかご意見はありますか？

(小原氏)この緑色の部分は「交通規制のエリア」と申しましたが、この部分は第1種住専ではないエリアだと思います。この中でにじみ出しに問題が起きてくるのだと思います。

(委員)ピンクの部分も第1種住専のエリアではありません。私は歩行者空間というのは城壁の中ではなく、自由通りや学園通りも歩行者空間にしなければならないと思います。目抜き通りはこの外周道路になりますが、これをどこまで広げたら良いかという事を考えないといろいろと不具合がでてきてしまうと思います。そういう事があるのでできるだけコンパクトな構造にするのか、どんどん広がっていく構造にするのかそういう方向性を皆さんと話した方が良くと思っています。

(議長)都市計画に全くふれないで交通ビジョンを作るのではなく、ある程度共通認識をもった方が良くというのは賛成です。歩行優先ゾーンという言葉は曖昧な言葉です。住宅地の歩行優先の考え方と商業地の中の歩行優先の考え方は当然違います。もう少し議論を進めると、緑色の部分と白色の部分の歩行優先ゾーンの考え方は違うと思います。その辺も整理をした方が分かりやすいと思います。皆さんのご意見はいかがですか。

(委員)全体的な事ですが、自由が丘の街が他の街と違う良さは、商業地と住宅地が分かれていない所にあると思います。衣食住が混ざりあっているのが自由が丘の特色だと思うので、それをなくしてしまうのはどうかな、と思います。

(委員)自由が丘らしさがなくなっていく方向で話し合いがされているのかな、と思います。今は歩行者の安全という事で議論していますが、ヨーロッパのように表と裏の街があって楽しさが増すのではないかな、と思います。それがなくなっていくような全体像を考えていけたらと思っています。

(委員)私は緑小通りが外周道路の1つとして位置づけられているのに違和感があります。今の緑小通りは住宅街の中を走っています。交通量を増やすというのは、危険ではないでしょうか。また、にじみ出しの問題は、テナント料の問題もあり、ある程度やむを得ないと思います。住宅街に雰囲気の良いお店を出したりする事は自由が丘の楽しさの1つになっているのではないかと思います。自ずと学園通り自由通りの内側、外側は違う雰囲気になっていくと思います。規制をかけながらもバランスをとりうまくやっていけたら

良いと思います。住宅街に住んでいる人たちが、このことをどのように考えるか確認する必要がありますが。

(委員)いつ頃の話を想定しているのでしょうか？5年先なのか、10年先なのか、できるものは先、できないものは後とし、考えていない事をやるよりも、少しは考えている事を先にした方が良いと思います。店ができていくところはどんどん商店を広げて良いのではないのでしょうか。高層ビルが建った場合どうするのか、そういう話の方が先ではないのでしょうか。

(小原氏)本来は例えば20年位先を見据えて、自由が丘の地域の方が自由が丘の街をどういう商業の街にしていこうかという計画があり、そのため方法はこうです、という流れになりますが、今回は鉄道の問題などがあり自由が丘で一番ハードルが高いのが都市計画道路の整備の問題なので、一度交通ビジョンについて地域の方と議論して考えていこうと思いました。20年先以上の自由が丘の目標は何なのか、どういふところを到達点として皆さんが考えているのかを探そうとしているレベルです。それは、恐らく鉄道の立体化という事とリンクしてくると思います。

(議長)20年先の事を思いながらも、来年やらなければならない事、3年後にやらなければならない事もあります。20年先だから、放っておいて良いという事にはなりません。

(渡邊取締役)学園通りについてですが、商業化が進んでいるので用途の見直しをするべきではないかと思います。そういう所を勉強する必要があるのではないかと思います。

(議長)緑色の部分と白色の部分の共通のビジョンを作り、こういう理由で道路が必要なのです、と説明していただく方が分かりやすいと思います。

(委員)仮に都市計画道路127号の道路幅が広がるとビルの高さがどれ位まで許可されるのか、という事もあります。

(議長)用途地域を変えれば良いという事ではありません。今の日本の用途地域は不完全なものなので、用途地域とセットで規制をかけなければいけません。自由が丘の場合は、こういう用途地域だけれど高さはこの位にしようという感じです。一般の用途規制では1階2階は商業だけれど3階以上は住宅にする、などという用途規制はできません。そういう時には地区計画の制度を使います。緩和するには明確なビジョンをもって緩和と規制を一体的に行う必要があります。都市計画道路は4.5m、6mというのはありませんが、いろいろなバリエーションがあるよということでこれから提案しようと思っているわけです。やるになればメニューはあるが、やる気にならないとそういう街は作れません。だから、土地利用を含めて検討しています。全部一体的に20年先のイメージを描こうと大変な検討をしている訳です。何か総合的に分かるように出してもらえると良いですね。

(吉田氏)先日の分科会で小原さんの吉祥寺レポートの紹介をしました。その時に吉祥寺はどのような経緯でいまのような街になったのか質問されたのですが答えられませんでした。その後、調べて分かった事ですが、吉祥寺は昭和39年位に東大の偉い先生が整備の図を作ったが大反対にあいました。そのうち国鉄が中央線を高架化したいと言いました。当時、連続立体化はなかった時代ですが、それから道路整備と鉄道の立体化という事業がずっといろいろな形で行われてきました。テープカットをして整備が一段落

したのは昭和62年です。その間約23、4年かけて駅を修理をしてきました。道路は区画整理でできました。まさに20年かかります。現在、日本で鉄道立体化事業を行っているデータを調べると全国平均で都市計画決定がされてから15年かかっています。鉄道事業だけで大体500億円位かかるようです。その事を考えますと、私たちも20年後のことを検討しながら、交通ビジョンの中にもう少し手前のことも時間軸にいれながら検討したら良いと思います

(委員)私は37年間吉祥寺にいました。通りが広くなり駅ビルができてから伸びていきました。自由が丘も駅がどのようになるのか、それによって道路がどうなるのか、結局そうならないと吉祥寺のような街にはならないと思います。駅ありきです。今は立川駅の方が人気があり、これも駅あり、モノレールあり、駅前にホテルができないかなど吉祥寺より活発な動きをしているという情報を得ています。

(渡邊取締役)基本的には鉄道立体化がいろいろな所に波及するという事ですね。やはりそれを実現するためには、都市計画道路をいじらなければできないという事です。目先でやっていく事と20年先にやっていく事を検討しなければいけません。

(委員)資料の3ページですが、一方通行の矢印がありますが、この図はもう少し検討した方が良いと思います。また、まず道路ありきで道路が広くなると建物が建つ、そうやって作られていくとみんな同じような街になってしまうような気が私はします。そうではなく、夢かも知れませんが、自由が丘はまず人間ありきの街づくりをしていきたいと思います。

(委員)人間の尊重のためにも、拡張できる所は拡張した方が良いと思います。

(委員)拡張したからといって、じゃあ建物が建てられるぞ！というようなやり方はしてほしくないです。

(委員)その辺は議論が必要ですね。

(吉田氏)一方通行の話は今後、分科会の方で検討します。

(委員)もっとこうしたら良いのでは、という議論をしていくと自由が丘らしさというのが出てくるのではないかと思います。

(渡邊取締役)渋谷や武蔵小杉は高さの高い建物を建てています。では、自由が丘らしさをだすにはどのようなのが良いのかを考えていくのが良いと思います。

(委員)実は、岡田さんがキャップで、交通ビジョンともう少し先の自由が丘未来構想を検討していこうという動きがあります。その中では、用途地域についても触れようと考えています。その前の段階で交通ビジョンを少し検討しようと考えています。最終的には「自由が丘未来構想」につなげたいと思っています。分科会を年2回位開き、東急電鉄や行政にも参加していただけたらと考えております。

(渡邊取締役)今度、視察に行く高知県の丸亀商店街では、街づくり会社が組織だった働きをし、よい街づくりを行っていると聞いている、自由が丘も丸亀のようにきちんとした街ができると良いと思います。

(小原氏)交通ビジョンという1つのたたき台を一応まとめ、それを見て皆さんがどう思っているのかご意見をいただき、町会など広い範囲で見ていただいて今年度のまとめという事になるのではないかと思います。いずれ何かの形でたたき台としてお示しして意見を聞いてまとめていきたいと思っています。

(議長)同じ緑色の部分でも1と4では全然性格が違います。ここの用途の考え方、それぞれの方針の違

いなどが分かるように表示をしていただいた方がわかりやすいと思います。

(木村氏)それは考えています。例えば広場から127号線については、全体としては最初に手がける必要があるという意見が強いわけです。その後、どのようにつなげていくかという事ですが4辺りは遅い時期の話になるだろう、と言う風に考えています。鉄道立体化という事になりますと208号線の事も考えていかなければなりません。その辺も考えをまとめなければなりません。

(渡邊取締役)駅前広場が変わると道も変わります。景観も含めて考えていかなければなりません。自由が丘の顔づくりとして重要です。

(議長)10～12ページに荷捌きの話がでていますが、その辺で何かお気づきの点はございませんか？

(渡邊取締役)以前行った交通実験の結果を生かしていった方が良いと思います。

(議長)12ページの右下にあるコインパークはやる気になればすぐにできそうだと思いますがいかがでしょうか。

→(小原氏)これはタイムズという駐車場と話を進めています。システムとして共通券が使えます。新しくビルを建てる人はその共通券を発行して利用してもらうという仕組みです。そのシステムの仲立ちをジェイ・スピリットがしていく事を考えています。余剰金は将来のシステムのために活用でき、採算が取れると良いと思っています。そのような事を来週、目黒区と打合せを行います。

(委員)自由が丘駅周辺地区にコインパークはいくつぐらいあるのですか？

→(小原氏)最近調べた数字では周辺部で600台位です。その中で100台位は採算が悪くもうすぐ止めることが決まっています。

前回、鉄道の立体化は地下なのか高架なのかというご質問がありましたが、それは鉄道立体化事業の実施が都市計画決定されると整備方法が決まります。常識的に大井町線が高架化することはありえません。騒音問題や日照問題がありますので地下化以外ありえません。それに対して東横線が地下化になるのか地上で踏み切り問題を解消するのかという事になると思います。

(委員)私は知らないのですが、高架になって街が良くなったという成功例はあるのですか？

→(小原氏)高架下の風景はいろいろありますね。おしゃれに作れば良いのではないですか。

→(吉田氏)最近、御徒町などのJRの高架下でデザイナーズショップができたりしています。今度資料をお持ちします。また、1つ覚えておいてほしいのですが、新潟や富山など最近まちづくりで有名な所は、鉄道が立体化しています。渋谷も新宿も鉄道がらみで大きく変わっています。

(小原氏)次回、9月27日のまち運営会議で第3回交通ビジョンについての検討を行い、行政に提案するたたき台をまとめたいと思います。よろしくお願ひします。また、ご意見がある方はご提出をお願い致します。

(議長)今日はこれで終了とします。ありがとうございました。

以上