

まち運営会議（第 108 回）議事録（概要）

令和 2 年 8 月 27 日 18:30～20:00 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地区計画について 目黒区地区整備課
2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定について ジェイ・スピリット
3. 自由が丘駅前ビル屋上に設置予定の広告ビジョンについて 自由が丘街並み形成委員会
4. その他

資料

1. 「自由が丘駅前西及び北地区地区計画」及び「自由が丘一丁目 29 番地区第一種市街地再開発事業」の都市計画決定について
2. 都市計画（案）の縦覧等結果について
3. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン（素案）【概要版】

●議長 第 108 回自由が丘のまち運営会議を開催します。次第に沿って進めます。

1. 自由が丘駅前西及び北地区地区計画について

●係長 今日 8/6 に開催された都市計画審議会にかけた内容等と都市計画（案）の縦覧等に寄せられた意見の内容を紹介します。都市計画審議会での説明内容は前回この場での説明内容と同じである。審議会での主な意見としては①準備組合はどのように話し合いを進めてきたか、②地域の声を聞いているか、③建物の高さに関して、であった。①については権利者の皆さまと活発な話し合いがなされてきた。②については原案の案の段階から案の段階まで地元説明会やその他の会でそれぞれ複数回の説明と質疑応答があり、それらを踏まえた都市計画（案）の作成とその縦覧・意見提出を実施した。③については、高度地区における絶対高さの目黒区全体共通の認定基準の高さに収めていると説明した。その他、補助 127 号線の都市計画決定について質問があった。補助 127 号線は平成 28 年度に優先整備路線に選定されているが、その後も必要性について改めて検討をしてきたと説明した。その後、審議会の採決は全員「異議なし」ということになり、答申を受け取った。

市街地再開発事業に関しては、建築物への制限条例を施行してからでないと都市計画決定できないので、8/11 に先行して地区計画の都市計画を決定した。

都市計画（案）の縦覧等結果については資料の別紙 1 に示す。意見の提出者数 13 件、意見の件数は 24 件であった。地区計画（案）と市街地再開発事業（案）のそれぞれについて反対意見はなかった。地区計画（案）に関しての意見では「・・・、駅前地区にふさわしい都市計画ルールが必要だと考える。当案を予定通りに都市計画決定して欲しい。」などの賛成意見が 9 件で、これらについては区の考え方として「ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。」と記してある。

「その他」に分類した 3 件の意見のうち「商業・歩行者空間を守るために、西北地区内側の通りへの公共車両以外の進入を減らし、また附置義務駐車場の台数を低減する検討を行って欲しい。」に対しては、区の考え方として「駐車場対策については、自由が丘駅周辺地区の課題として認識しており、駐車場等に関する地域ルール策定に向けて、今後も検討していきます。」と記してある。

「西北地区だけでなく、学園通り西側の道路整備や補助 46 号線の事業化についても引き続き具体的検討を進めて欲しい。」という意見に対して、区は「学園通り西側については、地区計画（原案）の区域外であるため、ご意見の趣旨については、今後の検討課題にします。都市計画道路の整備は、自由が丘駅周辺地区の課題として認識しており、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とし、引き続き東京都との協議等を進めていきます。」と示している。さらに、「敷地統合・共同建替えを促進するための内容であるが、〈貢献による容積割増〉を受けても、高さ制限や学園通り西側地区の日影規制により〈割増〉を実現できない区域がでてくることも考えられる。今後も継続して地区の特性を考慮したうえで柔軟な対応を望む。」という意見に対して、区は「ご意見の趣旨については、今後の街づくりにおいて、地区計画の区域外の周辺住宅地の住環境に及ぼす影響などを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。」と示している。

市街地再開発事業（案）に関しては、「・・・市街地再開発事業案の都市計画決定が早期に実現されることを切望している。」等、12 件すべてが賛成意見で、これらに対し区は「ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。」と記している。

区は、縦覧結果からは案の内容を変えなければならない意見はなかったので「変更なし」として都市計画（案）を審議会に付議し、8/11 に決定した。今後の予定としては、①都市計画決定手続き：地区計画の区域内（自由が丘一丁目 29 番地区）における建築物の制限条例の議案提出、条例制定後、再開発事業の都市計画決定 ②再開発事業：令和 3 年度 再開発事業組合設立の認可（都知事認可）、4 年度 権利変換計画の認可（都知事認可）、5 年度 建築工事等着手、7 年度 建築工事等完了、その後、清算、再開発事業組合解散 がある。以上です。

●議長 ご説明ありがとうございました。質問はありますか。

●建築物の制限条例とは、高さ、容積率、壁面後退などに関する事か。

●係長 地区計画には整備方針と地区整備計画があり、今回の「自由が丘駅前西及び北地区地区計画」では、地区整備計画は「自由が丘一丁目 29 番地」にのみかかる。いま挙げたような地区整備計画に定められた制限一式を制限条例として議会にかける考えである。

●議長 1-29 の再開発事業が順調にいけば 5 年後には完了するという、もう直ぐのことなので、みなさんと楽しみに待ちたいし、どういうビルができるかについても議論していきたいと思います。

2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザインの策定について

●代表 コロナのせいで策定協議会は止まっていたが、明日に開催される。その間に内容の洗い直しをしてきた。いよいよ最終段階で、こんな形にしましょうということになり、その素案の概要版をみなさんにお示しして説明する。委員には了解をとったが、本邦初公開である。今日のまち運営会議でのご意見などを策定協議会で紹介し策定の参考にしたい。

第 1 章はグランドデザインの目的と位置づけである。6 項目を挙げているが、そのうち背景としては、・都市基盤整備の遅れによる様々な課題の顕在化 ・社会的情勢や価値観の変化への対応 ・周辺都市の台頭 などにより「今こそ地域が主体的に自由が丘の将来像を描き、その実現に向けた指針を設けること（＝グランドデザイン）が求められる」と記した。目的としては、ジェイ・スピリットが地域住民や行政と連携して魅力溢れる未来の自由が丘のまちづくりに向けた取組に邁進していくことを目的として、「自由が丘駅周辺グランドデザイン」を策定すると記した。

第 2 章は自由が丘らしさとグランドデザインの基本理念である。・自由が丘のまちづくりの変遷では、昭和初期の鉄道開通から、おおむね 20～30 年程度の間隔でまちの転機を迎えてきた各トピックスを挙げている。・自由が丘らしさとは何かでは、自由が丘スピリット（自由が丘を支える人々の想い）、自由が丘ブランド（自由が丘に暮らす・訪れる人々が享受する価値）、自由が丘スケール

(自由が丘らしさを感じる空間)に分類し、住宅地・商業地・共通の各キーワードを列挙している。
・ランドデザインの基本理念は、自由が丘らしさを継承したくらしとまちのバージョンアップ「自由が丘 ver. 5.0」への挑戦としている。
・自由が丘のまちの現状・課題では、①踏切 ②道路交通 ③用途地域と土地利用のミスマッチ ④高齢化への不安、住民ニーズの多様化 ⑤自由が丘のまちのブランド力の低下を挙げ、それぞれの課題の状況を記してある。

第3章はくらしの将来像である。住む人、働く人、訪れる人とその共通したくらしの将来像とそれを実現するためのまちの姿を表で示してある。例えば、訪れる人に関して、その将来像として、来る度に新しい発見や出会い・交流がある。新しい価値観を持った商品やサービスとの出会いがある。異なる考え方を持つ人との出会いがある を挙げている。それを実現するためのまちの姿として、発見に満ちた街角と上質な文化の集積を強調している。

第4章はまちの将来像である。1. メリハリのある重層的な機能集積と複合的土地利用のまち 2. 通過交通が入り込まない歩行者中心のまち 3. 災害に対するレジリエンスが高く環境負荷が少ないまち 4. みどりが豊かで都市空間の質が高いまち 5. 柔軟に成長し続けるまち 6. 仮想空間上の、もう一つの自由が丘(スマート・J) の6種の項目を挙げ、第3章くらしの将来像の表の各細目との関連性を示してある。1. に関しては、①駅前から周辺住宅地まで多様なライフスタイルに応じた選択性のある住まい ②駅を中心に多様な都市機能が複合的・重層的・コンパクトに集積 ③周辺地域の低層利用に対し、まちなかの高度利用の都市空間構成 に分けて分析している。2. に関しては、①駅を中心に外郭道路ネットワークを形成し、囲われたその内側を歩行者中心のまちなか歩行者ゾーン ②駅を中心に回遊性のあるまちなかの歩行空間 ③まちなかと周辺地域をつなぐ移動空間 に分けて分析している。その他はあとでゆっくり読んでいただくとして、6. では IC等の新技術を活用する「スマートシティ」の考え方をもとに、サイバー(仮想)空間とフィジカル(現実)空間を高度に融合させたシステムにより、自由が丘独自の魅力の向上と地域の課題解決を高い次元で両立し全体適正化を図る、持続可能な都市マネジメントシステム(=スマート・J)を構築するとして、想定される事例なども記してある。

第5章は必要な取組・施策である。4章のまちの将来像6種に対して、それぞれ必要な取組の内容と行政等の力も借りることになる施策が記されてある。例えば、4.のみどりが豊かで都市空間の質が高いまちでは、必要な取組4-(1)まちの大きな更新による緑の骨格形成を挙げ、それに対応する施策として ・公共施設の緑化推進 ・公開空地における緑化推進 を、また4-(3)居住空間の私的空間における身近な緑の充実では、その施策として ・戸建て住宅における緑の保全・緑化の推進 ・集合住宅における緑の保全・緑化の推進 を挙げている。この章に入れてある取組は、いずれも自由が丘がより良い形に変わっていくことを目指している。

第6章はランドデザインの推進である。それぞれの施策についてロードマップを持って、担当する主体である住民・事業者・行政とそれをまとめるジェイ・スピリットが取り組んでいくことになる。主要プロジェクトとして6種挙げているが、自由が丘駅周辺部の用途地域や容積率の見直し検討、127号線ばかりでなくまちに必要な道路を見直し作っていくこと、自由が丘駅周辺の鉄道立体の事業化の推進によって踏切を解消することなども書き込んである。このランドデザインは目黒区と世田谷区にジェイ・スピリットから提出させていただくことになるが、受け取ってもらえるギリギリの範囲で、我々はこういったことを考えていると記している。(3)実行プロセスと評価 のなかにLQCプロセスという言葉があるが、身の丈から始めて成長させるということで、自由が丘は前からそういうやり方をしてきたと思う。(*LQC: Lighter, Quicker, Cheaper)

まだ最終のものではないが、これらの細かい内容を記した本編を読みたい人のために自由が丘会館の事務局に用意しておきたい。また、これまでの策定協議会等のために多くの資料が作られているので、それらを参考資料としてまとめておくことも考えている。以上で説明を終わります。

- 議長 今まで以上に表現が分かりやすくなっている。ご質問・ご意見をお願いします。
- 6章の内容を最初にもってくるとか、東京都のグランドデザインや目黒区の長期計画との違いをつけるとインパクトが強くなると思う。自由が丘らしさを考える時、銀座では1階は個店の連続を目指しているが、自由が丘の商業地の1階部分をどうするかが明瞭でない。4章の②に多様な都市機能が重層的、複合的にコンパクトに集積するエリアの設定とあるが、例えば1-29のビルでは高層部を住宅にするのか、低中層部をどのように活用するのか、機能エリアの考え方の図からは分らない。はっきり言ったほうがよい。通過交通が入り込まないまちということは前から言われているが、その実現のために①駐車場条例を変える②まちがこぞってフリンジパークを積極的にやる③個別の再開発でもみんなで共通のものを設置するのかを具体的に踏み込んで言ったほうがパンチがある。やや一般論になっている5章はもっと突っ込んで欲しい。とりあえずの感想です。
- 代表 ありがとうございます。そのとおりに思うことが多い。駐車場関係では6章の中でふれているが、自由が丘では言われた3つを併せて考えていくことになる。1-29はボリュームがあるので駐車場を持たないといけませんが、それ以外の所では隔地駐車場を含めて行政に対策をお願いしないと、地域内の道路に面して至る所に駐車場やその出入口ができてしまう。これは歩行空間の悪化につながる。重層化の図については分かりやすさについて内部で議論してきたがさらに工夫したい。1-29の上層階は住宅になるかと思うが、最近に住む、働く、楽しむなどが一緒になったものも議論されている。本編の冒頭にインパクトのある内容を載せることも工夫したい。
- すばらしくまとまっていると思う。自由が丘は地域主導のまちづくりをしている先駆的な地区だが、他地区に比べ公共空間が十分に恵まれていない。駅前ロータリーのイベント、緑道の環境整備の実績があるが、今回大量の公共空間が生まれることになる。その利活用について控えめに書かれている印象を持つので、野心的な提案があってもよいと思う。30年後にも自由が丘は強い個性を放って人を呼べる商店街になると思うが、その頃の商店街・商業活動がどのようになっているか見通せない部分がある。他の地区では住民たちのつながりで商店街を盛り上げていこうという動きもある。商業を含む地域コミュニティについての考え方への言及がもう少しあればよいし、その舞台が公共空間でもあると思う。
- 代表 意見交換会では地域で高齢者が多くなり、駅まで行くのにしんどいのでコミュニティバスがあればよいという意見もあった。商業地と住宅地をくっつけて総合的に考えていくことが求められる。
- まち構造研究会で、グランドデザインに提案したいことを議論した。その中の一つは、これからまちの中に広がるであろう公共空間をどう活用するか、自由が丘方式のマネジメントをつくれるとよい。もう一つは、道路・鉄道が整備されると、その周辺や沿線を一体にしてどうまちづくりを進めていくかの戦略をある段階で打ち出すことが必要であるとする2点に絞った。個人的には、自由が丘のビルオーナー、外部からのデベロッパー、商業のプレイヤー、自由が丘好きのファンをどうつないで、まちづくりを盛り上げていくかを打ち出せたらおもしろいと思う。
- 自由が丘の住宅地は代替わりが進んでいる。建物が建替わると要塞のようになって、どこにみどりがあるか、庭の中は伺い知れないものが目立つ。住宅地の豊かなみどりの保存とその実現をどのようにするかの方策が私には分からない。
- 代表 土地代の高い自由が丘では難しい課題になっている。田園調布では庭がのぞけないといけないルールがある。みどりのゆとりを持つと敷地が広くなり、それだけ経済的な負担がかかることになるのも要因の一つであろう。
- 議長 住宅についての記述がどの程度あるのか概要版では分からない。周辺居住エリア、沿道居住エリア、まちなか居住エリアと3種類に分けてあるが、その内容についてもう少し言及したらどうか。そうすると、みどりのことにもふれることになるのではないかと思う。

このグランドデザインを目黒区、世田谷区に提案するのはすばらしい。これだけ詳しく書いてあると、行政がこれをどう位置づけてくれるか。両区はそれぞれ都市計画マスタープランを持っているが、その地区バージョンとでもいうものにかかれたら、行政もジェイ・スピリットも実施しなくてはならなくなる。目黒区の考えはどうか。

●係長 区はジェイ・スピリットのグランドデザインのエッセンスをとりながら自由が丘全体の計画をつくっていきこうと内部的には話し合っている。区の都市計画マスタープランは今年完成予定だったがコロナの関係で1年延びている。どこまでやれるか、内部的には検討している。

●議長 このグランドデザインの内容をできるだけ入れていただくよう、代表から申し入れしたらよい。

●代表 アピールを続けたい。

●議長 6章には30年を3期に分けて、今後5年あるいは10年ごとに進めるいくつかのプロジェクトが記されてあるが、コロナ禍で明らかになった状況も踏まえ、これだけはいま絶対にやりたいというものに重点を置いて記すと、メリハリがついて読む方は心して読むのではないかと。

●代表 テレワークは今や当たり前になった。後戻りはないだろう。これは、事務所に行かないでより環境の良い自宅で、仕事をする空間のある自宅で、仕事もするし生活も楽しむなどの暮らし方はハード面にも影響する。前倒しや強調する内容があるかなども協議会に伝えたい。

●議長 ありがとうございます。次の議題に進みます。

3. 自由が丘駅前ビル屋上に設置予定の広告ビジョンについて

●主任 駅前広場に面した広告物について、基本的に新規は認めない、前からあるものについては更新時に街並み形成委員会とデザイン等を調整することになっている。今回、駅前のビルにある現在は白地の屋上看板に代わってビジョンをどうしてもつけたいとビルオーナーから申請があり、半年協議してきたが、条件付きで設置を認めざるを得なくなったので報告する。

①運営する会社は電通とNTTドコモが組んで作ったライブボードである。②各地に設置したビジョンに、中央でコントロールした広告映像を配信する。③各ビジョンの付近やそのまちにいる人の位置情報と属性（男女、年齢層等）をドコモのスマホを持っている人から解析して、その人たちにふさわしい広告を自動的に流す仕組みを活用する。④内容の質はそれなりに、ひどいものではない。ナショナルブランドの大企業の広告映像になる。15秒単位の動画で無音である。⑤9月中の工事と放映テスト、10月からの本格放映を予定している。⑥左右のビジョンは同じ画像を流す。朝の7時から夜12時の時間帯に放映する。女神まつりなど駅前広場でイベントがある時には放映しない。⑦目黒区内では祐天寺駅前のビルに設置されている。そこではコロナ感染予防や振り込め詐欺に関する情報も流したことがある。⑧ライブボードとビルオーナーとの契約期間は5年である。

委員会が付けた条件は①ジェイ・スピリットが1時間に30-60秒の放映枠をもらう。まちやイベントの情報、防災・防犯・交通等に関する公的なお知らせを考えている。ジェイ・スピリットの枠の映像をどのように作り提供するかはこれから検討する。②ビルのオーナーが他の広告物に手を加える時には街並み形成委員会と調整するである。

●議長 質問はありませんか。

●西・北地区の再開発等との関係でオーナーとの契約はどうなっているか。

●主任 このビジョン設置は時限的なもので、まちのルールに対応してもらう。

●夜12時まで放映すると聞いて、最近自由が丘も比較的早い時刻に人通りが少なくなるので、あそこが光っているのが良いことか、悪い方に作用しないように願う。

●主任 12時は鉄道が動いている時間だろう。横浜での例では、それほど強い光ではない。

●あそこは広場からは見えにくい。東横線のホームからしか見えないのではないかと。

- 議長 タクシー乗り場からは見えないのか。ホームからでは小さいのではないか。ミュンヘンではホームの壁に設置されているが、電車が来ると消えて通り過ぎると点灯する仕組みになっている。
- 主任 木が高くなると見えなくなる。大分前に別の会社が自由が丘デパートの壁に設置したいという話があったが、電車の運転に危ないということで、取り下げになったことがある。
- 放映開始後も、まちの声を反映できるように、会社と街並み形成委員会との調整の場は設けてある。夜 12 時までについても、様子を見てその場で検討されるかもしれない。
- 議長 一般に広告物の契約更新は何年か。
- 主任 東京都は 2 年であるが、いろいろなケースがある。
- 議長 しばらくは放映の様子を見守りましょう。

4. その他

- ジェイ・スピリットと東京都市大学は、コロナの影響で文書交換は遅れたが今年の 4/1 付で連携協定を結んだ。3 年前に結んで、今回は 2 度目になる。三木学長と岡田代表が署名・捺印した。大学が自由が丘を舞台にまちづくり教育活動を展開し、その知見を地域にもフィードバックすることを目的とした協定である。ジェイ・スピリットは学生や教員の活動に協力することになる。
- 理事長 振興組合ではコロナ対応を考えてきた。駅前広場での盆踊りは中止になったが、4 種の踊りの動画を配信した。ハロウィンも SNS でフォトコンテストをする。しかし、商店は人に来てもらいたい。感染予防の対策をしながら個々の店がそれなりに成り立つように、まちとして取り組んでいきたい。給付金や応援券の発行など行政にもやれることをやってもらいたい。まちとして、これからも具体的にどのような取組ができるか知恵を出し合い、やってみることが大事だと思う。
- 議長 まだ少し時間があるので、今日のみなさんの話を聞いて思い出したので話したい。今のコロナの状況を自由が丘のまちづくりに活かさないかということである。プラスに転じる実験的なことができないか。コロナ禍でミラノやニューヨークは自動車社会に戻りそうな社会情勢を拒否して、自転車や歩行者を優先する取組、例えば、店の前の車道にテーブルや椅子を並べ、間隔をとって飲食しながら憩える場を作ったりしている。学生への授業は毎回リモートであったが、課題で「君だったら何が提案できるか？」と聞いたら、400 人の回答はそれぞれがおもしろいものであった。自由が丘でもワークショップができないか相談してみたい。
- 今年の 2 月にこの場所で、学生が「2070 年の自由が丘」というテーマで発表させてもらった。学生の自由な発想が生まれるように、50 年先を設定した。2 月の時点ではまだコロナ感染は深刻でなかったが、学生たちは 2070 年にはリモートワークは当たり前になる、定住しなくなる人も多くなると予想した。その時に備えて、自由が丘はどうすべきか。人は居心地のよい場所で過ごしたいであろう。足を運んで買い物もしたいだろう。自由が丘がそんな欲求を満たせるまち、みんなに住んでもらえるまち、商店街のあるべき姿についてこれからも考えていきたい。
- 議長 本日の 108 回自由が丘のまち運営会議を終了します。ありがとうございました。