

## まち運営会議（第 109 回）議事録（概要）

令和 2 年 9 月 24 日 18:30～19:45 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

### 議題 報告事項

1. 自由が丘駅周辺地区グランドデザインについて ジェイ・スピリット
2. その他

### 資料

1. 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン【概要版】

●議長 第 109 回自由が丘のまち運営会議を開催します。岡田代表が前の会議が延びて到着が遅れているので、その他で予定していた報告事項の一つを先に行います。

#### 1. 補助 127 号線の整備について

●区 この 8 月に都市計画決定された「自由が丘駅前西及び北地区地区計画」においても、その地区内の都市計画道路補助 127 号線（以下 127 号線又はカトレア通り）の整備は課題であった。目黒区実施計画の中で、令和 4 年度に 127 号線は駅前広場から補助 46 号線まで事業認可をすると目標に掲げてある。まちづくりの動きとともに検討を続けていきたい。とりあえず、道路の基本設計、道路幅等の構成の検討を始める。まちのみなさんのご意見をいただきながら進めたい。

●議長 懸案の道路の整備が一步進み始めた。道路の西側の地権者の方々は、自分たちの建物を建替えて営業を継続すること、自由が丘のまちのためにもなることをみんなで考えようとしている。まだ微妙な問題がある。区は今やらなければならないことは何かを判断して、区議会でも議論されて、今年度 3 月までに基本設計をする。警察との調整もあるが、歩車道の幅員の構成、段差、豊かな歩行者空間をつくることを議論すると、まちのみなさんは通常の道路では許さないだろう。都市計画道路という制約はあるが、これから鋭意話していこうと 1～2 週間前に、目黒区と話し合いを始めた。まち運営会議、西・北地区の検討会、この道路に沿った地権者とはカトレア分科会という重要な会があるが、この基本設計は最終的には警視庁の承認が求められる。これからカトレア通り沿いの地権者はいくつかのハードルを越えていかなければならない。駅前広場の改修のときも、その基本設計は区の提案とまちの考えに差があって簡単には決まらなかった。まち運営会議でも進捗状況を可能な限り報告しながら進めていきたい。

#### 2. 自由が丘駅周辺地区グランドデザインについて

●代表 遅れてすみません。台風 12 号は東に逸れてくれたが、週末には大雨が降る予報も出ているので、インフラ等への影響がないように対応する人々もいると聞いている。1 週間前には 127 号線の話はなかった。まちづくりが動いていると感じている。

前はグランドデザイン素案の概要版で説明したが、その後いろいろご意見をいただき検討して改訂した最終の概要版を本日の資料としてお配りした。変更した部分を中心に説明したい。

（\*代表から前回の説明とやや重複もある詳しい説明があったが、以下にはその概要を記す。）

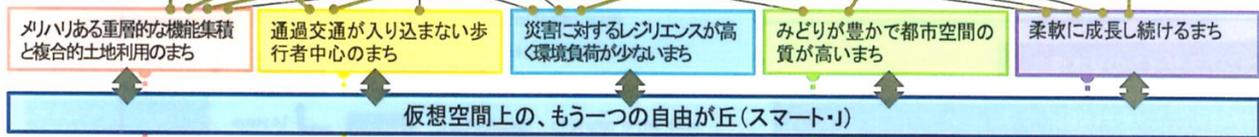
第1章は変わっていない。改めて「今こそ地域が主体的に自由が丘の将来像を描き、その実現に向けた指針を設けること（＝ランドデザイン）が求められる」ということと、その策定には初めて世田谷区のまちづくり担当と奥沢の住民代表に関わってもらって進めたことを強調したい。

第2章には自由が丘のまちづくりの歴史が書かれているが、「2020年（令和2年）自由が丘駅前西及び北地区地区計画成立」を加えた。まちの課題の⑤にブランド力の低下を挙げているが、これを放置するわけにはいかないもので、何らかの対応をしていかななくてはならない。

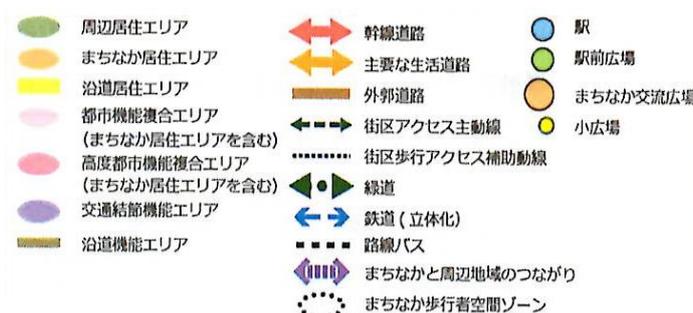
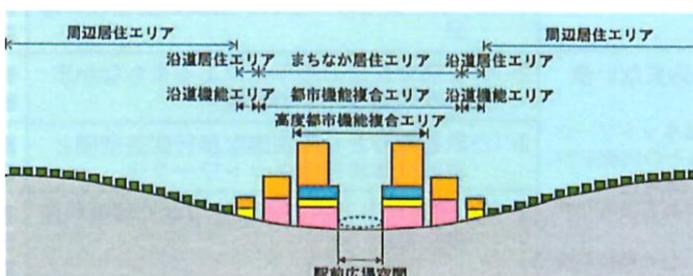
第3章では、自由が丘が二子玉川などに比べ商業の総量が足りなくなっていて沈没するのではという考えもあるが、それだけでなく、もう少し広くとらえて、自由が丘のまちと関係する住む人、働く人、訪れる人のくらしの将来像を描き、それぞれへの対応と全ての人に共通する「安全安心で、環境にやさしい」、「挑戦することを受け入れる、応援してくれる」対応を、まちの姿としている。

対象となる人	全ての人				
	住む人	働く人	訪れる人	全ての人	
くらしの将来像	<b>【住まう】</b> <b>多様化するライフスタイルに応じた住まい方を選べる</b> ・ ゆるやかな近隣との関係も大切に、今ある住まい方を維持し、より高める ・ 新たな住まい方を支える	<b>【働く】</b> <b>自分らしく働ける、活動できる</b> ・ 自由が丘に職場を持つ人が気持ちよく、誇りを持って働ける ・ より自由な働き方のニーズにも応える	<b>【訪れる】</b> <b>来る度に新しい発見や出会い・交流がある</b> ・ 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	<b>【備える】</b> <b>安全安心で、環境にもやさしい</b> ・ 日々の暮らしのなかで、災害へのしなやかな対応の準備ができています ・ 環境への配慮が無意識に折り込まれている	<b>【挑戦する】</b> <b>挑戦することを受け入れる、応援してくれる</b> ・ 挑戦する心を受け止め、チャンスを提供してくれる ・ 行政も挑戦・進取の気質を共有している ・ 地域が主体的に地域の課題解決に取り組む
くらしの将来像を実現するためのまちの姿	<b>多様で上質な暮らしを提供できる住まい</b> 自由が丘のブランドを保ちつつ、駅前から住宅地まで多様なライフスタイルに応じた住まいがある	<b>働き方に応じた多様なワークプレイス</b> 駅付近から住宅街まで、オフィスから在宅まで、自分らしく働く、活動できる場が備わっている	<b>発見に満ちた街角と上質な文化の集積</b> まちのなかには様々な出会いや発見に満ちていて、文化を育み上質なエンターテインメントを楽しめる機能も充実している	<b>防災・減災と環境配慮を基礎に据えたインフラや情報基盤</b> 災害へのしなやかな対応と環境への配慮が、インフラや情報基盤などまちの基礎に織り込まれている	<b>実験や挑戦の受け皿となるサービスと空間の充実</b> 自分の店を持ちたい、商品を試してみたい、事業を興したい、そんな気持ちに応えるサービスと空間が用意されている

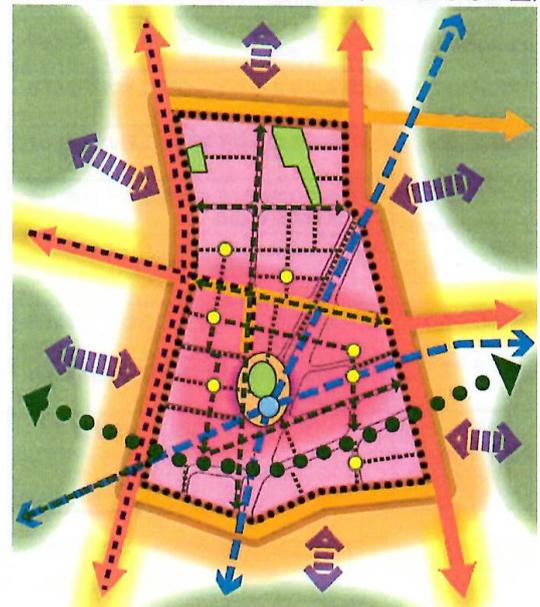
#### 第4章 まちの将来像



第4章は、まちの将来像をくらしの将来像と組合わせて考えている。周辺住居地域の低層利用に



多様な人々が集まり交流する歩いて楽しいまちなか空



対し、まちなかの高度利用の都市空間構成を図に示したが、重層は真ん中に商業が集積するというだけでなく、住宅地まで多様な空間があるように前回のを少し変更してある。その右のまちなか空間の図も微調整し拡張ぎみになっている。都市計画道路だけでなく、まちの外郭道路にも役割を果たしてもらうようにしている。中央の商業が集積する場所は、回遊性を重視した歩行空間をつくって、細街路も最大に活かす考えである。

第5章では、まちの将来像を実現するために必要な取組の基本方針と、これに基づく具体的な取組・施策を示している。

基本方針として、①戦略的なアプローチをする、②自由が丘らしさを継承する、③現下のまちづくりの動きと呼応する、④公民が連携し、役割分担するとした。それぞれの内容は右に示してあるが、これまでのまち運営会議でも提案し議論してまとめたものである。

必要となる取組とこれに対応する施策について、その全体構成を表で示した。グランドデザイン本編では、ここに挙げた施策の一つ一つについて図や写真を用い、国や地方自治体のルールやガイドライン、先行の他地域や団体の事例や研究成果も参考にして詳述してある。

「柔軟に成長し続けるまち」の5-(1)に関しては、道路、公園等の公共施設空間を、地域に求められる用途に暫定的あるいはタイムシェアによって変更したり、社会実験のフィールドとしたりするなど、まちづくりとしての利活用を柔軟に行える方策を検討、実施しますと記している。6-(1)に関しては、来街者データを活用したマーケット分析、リアル空間とバーチャル空間上の商店街の構築などで商業地としての競争力を高めると記した。

## <取組の基本方針>

### ①戦略的なアプローチとする

- ・2050年頃を見据えたまちの将来像を実現するため、必要とされる取組を戦略的に進めることが重要と考えます。
- ・「自由が丘ブランド」のイメージを時代の変化に対応させながら、今後も内外に発信し続けること、「自由が丘」を内外にアピールし続けるためのツールとしての魅力的なまちづくりを新たに発信していくことが必要です。新たな時代に対応した「まちの構造」のバージョンアップを図るため、戦略的な視点に立った取組が重要と考えます。
- ・これまで、既存の都市構造のなかで多様な主体によりまちづくりを進めてきましたが、その中でこれまで着手されてこなかった都市基盤整備が動き出した今の機会をとらまえて、まちの構造のバージョンアップを図る好機と考えます。
- ・特に、現在始動しつつあるまちの更新を図る都市整備に係わる取組・施策を戦略プロジェクトとして位置づけ、当面急いで対応すべき取組・施策に対し、中長期的に対応すべき取組・施策等の対応シナリオをもった戦略的な取組が重要と考えます。

### ②自由が丘らしさを継承する

- ・これまで自由が丘が蓄積してきたまちづくりの実践を活かし、「自由が丘らしさ」のイメージを維持・継承するまちづくりを内外に発信する取組とします。
- ・自由が丘らしさとは、「人々の想い（自由が丘スピリット）」「人々が享受する価値（自由が丘ブランド）」「感じる空間（自由が丘スケール）」ととらまえて、これを継承する取組を示します。

### ③現下のまちづくりの動きと呼応する

- ・長年の懸案であった都市基盤整備や地元を中心とした街区再編に伴う土地利用の高度化等新たなまちづくりが始動しており、これらを自由が丘の将来像実現のための具体的プロジェクトとして位置づけして、その動きと呼応して実現を図る取組を示します。
- ・都市計画道路整備や再開発事業が動きつつある中で、これら事業と連携して取組・施策を推進することが将来像を実現するための重要なプロセスととらまえて、取組の手順を示します。

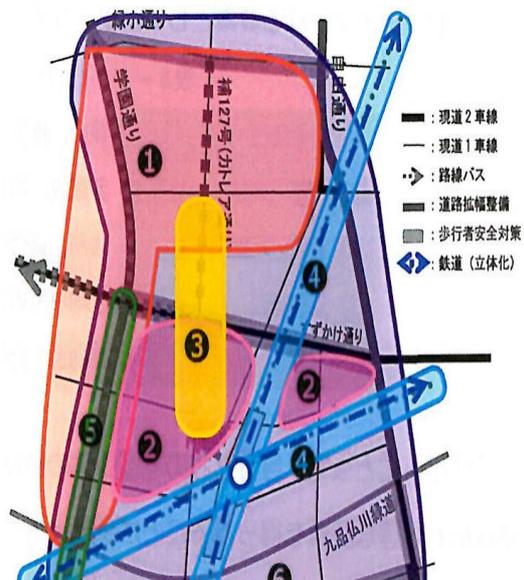
### ④公民が連携し、役割分担する

- ・将来像の実現のためには、公民の連携と役割分担による取組が重要です。
- ・そのなかで、これまでジェイ・スピリットが実践してきた活動をふまえ、新たな都市再生推進法人として、公民の活動の調整等の役割をふまえた取組を示します。
- ・目黒区・世田谷区の都市計画マスタープラン等における長期的なまちづくりを実践する一翼を担う地元主導のまちづくりとして具体的な成果へとつながる取組を示します。

<必要な取組・施策>

まちの将来像	必要な取組	施策
<b>1. メリハリある重層的な機能集積と複合的土地利用のまち</b> 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周辺居住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	1-(1) 多様な住まいの誘導	■多世代居住への意識の共有化 ■新たなライフスタイルに対応するまちなか居住の供給
	1-(2) 都市機能の複合化を図るエリアの設定	■都市機能複合エリアの設定と用途・容積の見直し ■都市機能の複合化を誘導する制度の活用
	1-(3) 必要な都市機能を誘導する新たな利用床の供給	■街区修復、街区再編ゾーンの設定 ■街区再編による高度利用誘導制度の活用
	1-(4) 駅とまちのにぎわい空間の連続性の確保	■駅まち空間ゾーンの設定 ■駅周辺における進行中の開発との連携
<b>2. 通過交通が入り込まない歩行者中心のまち</b> 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空間 ②駅を中心に回遊性のあるまちなか歩行空間 ③まちと周辺地域をつなぐ移動空間	2-(1) 自動車交通の整序化によるまちなか歩行者空間ゾーンの設置	■鉄道立体化と外郭道路の機能強化 ■駐車場の計画的配置と運用
	2-(2) 駅を中心とした快適な歩行回遊空間と地区全体歩行者ネットワーク化	■歩行空間の魅力向上 ■路地空間等を活用したネットワークの構築
	2-(3) まちなかと周辺地域をつなぐ移動手段の充実	■広域歩行者ネットワークの形成 ■コミュニティバス等の活用 ■シェアサイクル等の活用
<b>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</b> ①防災性の高いまち ②災害に対するレジリエンスの高いまち ③環境負荷の低いまち	3-(1) 建物建替えや都市基盤整備に伴う防災機能の向上	■建物の建替え時に防災機能強化の誘導 ■都市基盤整備に伴う防災機能の導入
	3-(2) 地域コミュニティが主体となる地区防災の推進	■地区防災に関する意識のボトムアップ ■地区防災計画の推進
	3-(3) 省エネルギービルの普及やゴミの効率的回収	■省エネルギー建築物の誘導 ■ゴミの資源ロス削減と循環利用の促進
<b>4. みどりが豊かで都市空間の質が高いまち</b> ①まちの大きな更新による緑の骨格形成 ②住民や事業者によるまちなかの小さな空間に充実した緑 ③居住空間の私的空間における充実した身近な緑	4-(1) まちの大きな更新による緑の骨格形成	■公共施設の緑化推進 ■公開空地における緑化推進
	4-(2) 小さな空間に花や緑を増やす住民・事業者の活動促進	■森林化計画の拡充 ■街並み形成指針の拡充
	4-(3) 居住空間の私的空間における充実した身近な緑の充実	■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
<b>5. 柔軟に成長し続けるまち</b> ①時間的な柔軟性のあるまち ②空間的な柔軟性のあるまち	5-(1) まちの改造プロセスにあわせて時間的余白の確保	■仮設・暫定利用、社会実験等の利活用の推進 ■大規模建築物整備におけるフレキシブルな利用床の創出
	5-(2) 大規模建物更新における空間的余白の確保	
<b>6. 仮想空間上の、もう一つの自由が丘（スマート・J）</b> ・持続可能な都市マネジメントシステムを構築	6-(1) 「スマートJ」システムの構築	■商業地の競争力強化に資する都市マネジメントシステムの開発運用 ■住宅地を含むエリア全体の安全性・快適性向上に資する都市マネジメントシステムの開発運用

第6章はランドデザインの推進である。  
 (1) 多様な主体の役割分担とインセンティブでは住民、事業者、行政、ジェイ・スピリット等多様な主体があり、これらが連携しそれぞれの役割を分担して実施することが重要であると記した。  
 (2) キーとなる戦略プロジェクトの実施は用語を若干変えたが、先行的・戦略的に進めるプロジェクト①～⑥について記してある。  
 これらの内容とタイムスケジュールを表に、該当する地区内の位置を図に示した。前回も話したが実行プロセスとして合意形成型とLQC型の連携を実現するとともに、おおむね5年ごとに進捗状況を評価し、必要に応じて見直しも図ることを記した。説明終わります。



戦略プロジェクト		2020年			2050年		
		第1期 (概ね10年)		第2期 (概ね10年)	第3期 (概ね10年)		
a. 都市機能複 合化を図る 街区再編関 連プロジェ クト	① 自由が丘駅周辺部の用途地域や容積率の見直し	必要とされる都市計画変更への準備	変更等手続き	都市計画の運用			
	② 「街並み再生地区」等高度利用誘導制度の活用(再開発事業、共同化事業)	事業化準備	事業化	事業完了	運用		
	③ 都市計画道路 補助127号線事業化に伴う周辺街区再編	事業化準備	事業化	事業完了	運用		
b. まちなか歩 行空間化を 図る交通関 連プロジェ クト	④ 東横線・大井町線自由が丘駅周辺鉄道立体の事業化	事業化準備	事業化調査	事業化	事業完了	運用	
	⑤ 学園通りの機能強化と都市計画道路 補助208号線の見直し	(地区計画等によるセットバック空間) 事業化準備	事業化調査	事業化	事業完了	運用	
	⑥ 地域ルールによる駐車場の集約化や隔地化	見直し検討準備	見直し検討	事業化調査	事業化	事業完了	運用

●議長 ありがとうございます。質問、意見、感想などをお願いします。

●自由が丘ランドデザインが、いよいよ取りまとめられてご苦労さまでした。踏切解消や道路、交通・駐車場問題等6つが戦略プロジェクトとして位置付けられたことは成果であったと思うが、重要なことは自由が丘のまちづくり戦略として、どのように実施・実現して行くかであると思う。その意味で、概要版の6章の左欄にある「多様な主体の連携と役割分担」の図にあるように、住民・事業者・行政(目黒区、世田谷区、東京都等を含む)との関係を調整しまとめるジェイ・スピリットの役割こそが重要であり、今後一層の取組が必要になる。ジェイ・スピリットの中で毎月開催している「まち構造研究会」はこれまでの蓄積を踏まえて支援・サポートすることができると思うので、必要に応じてご活用ください。

戦略プロジェクトの事業化に関し、例えば「道路」を取り上げると、歩道幅員等の物理的構造もさることながら、“どう使うのか”が重要になる。立派な広幅員の歩道が完成しても、そこを車が頻繁に出入りしては元も子もない。地下鉄日比谷線に新駅(虎ノ門ヒルズ駅)ができたので、その駅を見た帰りに、地上に出て大変驚いた。膨大な費用と時間をかけて作られた「環二通り」(マッカーサー道路)は立派に歩道が整備されカフェテラスなどもあるが、地上の車道部はなんと不法駐車場と化していた。自由が丘ではそのようなことが起きないことを願う。

●岡田代表から目黒区と世田谷区とも連携してまちづくりを進めたいという話があった。道路整備や鉄道の立体化では連携と協力はとても重要であるが、もう少し小さい範囲のまちづくりの内容によっては区の対応に違いが生じることもあると思う。例えば両区ともに地域街づくり条例があるが、地区計画ほど厳しくないのも、世田谷区は積極的で柔軟性があり、住民参加を図り地区ごとに特色あるまちづくりをしていると思う。目黒区ではまだ街づくり団体が主体となった事例はないが、自由が丘で地域街づくり条例を使ったまちづくりもできるのではないかと思う。

●まちづくりでも道路整備でも区が一方的にリードするのではなく、住民や事業者と協調してやってもらいたい。そのためには、住民も事業者も責任をもって主体的に動かななくてはならないと思う。

- このグランドデザインの両区への提出はいつごろになるか。また、目黒区はこれをどのように区の施策に反映することになるか。
- 代表 提出については調整中である。
- 係長 グランドデザインのエッセンスを区の都市計画マスタープランに反映させたい。その作成作業は新型コロナの影響で1年延びている（令和5年3月改定予定）。
- 議長 第6章にある戦略プロジェクトの①から⑥についてのプログラムがイメージとして示されているが、一つ一つ確認しておきたい。①自由が丘駅周辺部の用途地域や容積率の見直しは、必要とされる都市計画変更の準備とその変更等の手続きが約5年で終わり、その後都市計画の運用となっているがこれでよいか。
- 係長 容積率の見直しなど課題は認識している。5年で変更は難しい。
- 議長 ②「街並み再生地区」等の高度利用誘導制度の活用は、事業完了が10年後となっている。
- 係長 10年後には自由が丘一丁目29番地区の再開発事業は事業終了の可能性はあるが、東地区やサンセットエリア地区は事業化あるいは事業化準備の途上にあるだろう。
- 議長 ③都市計画道路補助127号線事業化に伴う周辺街区再編も10年後には事業化完了となっているが、どうか。
- 区 駅前広場から補助46号線までの補助127号線の道路整備の事業化は完了していると思われるが、補助46号線より北の部分について現時点では不明である。
- 議長 ④東横線・大井町線自由が丘駅周辺鉄道立体化の事業化は、5年後には事業化調査開始、10年以内に事業化を始めて20数年後には事業完了となっているが、これはどうか。
- 係長 現在は区と東急で情報交換をしている。事業化準備を5年間で終えるのは難しいと思われる。
- 議長 ⑤学園通りの機能強化と都市計画道路208号線の見直しでは、地区計画等によるセットバック空間の創出と補助208号線の見直しと都市計画変更を分けているが、いずれも事業化は10年以内にして、事業完了を25年後としている。これはどうか。
- 係長 検討するには、まずは広域的な調査が必要でそれにも時間を要する。
- 議長 ⑥地域ルールによる駐車場の集約化や隔地化も10年以内には事業化が始まり25年後には事業完了になっている。
- 代表 自由が丘1-29の建物は大きいので駐車場を設ける。カトリア通りの西側地区のまちづくりでは真剣に検討されている。対象エリアを広げることありうる。東京都の理解も得ているので、地域ルールの運用開始は早まるかもしれない。
- 議長 これからもまち運営会議にそれぞれの情報を出してもらって、議論を深めましょう。

### 3. その他

- 前回報告した駅前広場に面するビルの屋上の広告ビジョンの設置は予定より遅れると連絡があった。運用開始時期は未定です。
- 理事長 「めぐろのお店応援券」は9月5～6日に販売したが目黒区全体で56%が売れ残り、10月3日に2次販売する。今度は16歳以上の人ならだれでも、目黒区民でなくても購入できる。一人の購入額には制限がある。1冊5000円で7500円分の買い物ができる。自由が丘の指定されたお店（表示がある）で買い物すると500円で1つのスタンプを押してもらい、3つのスタンプで1回のくじ引きができて、何かが当たるような抽選会を計3回実施する。
- 議長 これで第109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。