

まち運営会議（第72回）議事録（概要）

平成28年3月24日 18:30～20:30、 自由が丘会館 3F

議長 木村常在

報告事項

- ① 都市再生推進法人としての㈱ジェイ・スピリットの事業計画(案)及び組織体制(案)について
青木伸朗 目黒区委嘱コンサルタント ㈱UG都市建築
(資料)都市再生推進法人としての㈱ジェイ・スピリットの事業計画(案)及び組織体制(案)

●渡邊代表 本日はご出席ありがとうございます。桜の開花宣言はありましたが、この数日は真冬に逆戻りしたような寒さです。4月2日から4日に自由が丘の桜まつりがあります。どうぞお出かけください。ベルギーで同時多発テロが発生し多数の死傷者がでました。日本でもこれから伊勢志摩サミットやオリンピック・パラリンピックなど国際的イベントがありますので対岸の火事ではありません。

自由が丘商店街振興組合は昨秋に国家戦略特区の認定を受けて、第1回のイベントを5月のスイートフェスタからオリンピック・パラリンピックや国際交流を意識してスタートします。

またジェイ・スピリット（以後JSと略記）も都市再生推進法人として目黒区から指定されるように、申請の最終準備段階に入っています。今日はその事業計画案等を説明して、みなさんのご意見をいただきたいと思っております。議長は卯月先生がご用事のため、木村取締役が勤めます。

●議長 よろしくお願ひします。それでは資料をもとにUGの青木さんに説明していただきます。

●青木 これまでもJSの法人取得にむけての勉強会の内容を報告してきましたが、いよいよ最終段階に入りました。国土交通省も官民連携をキーワードに、まちに専属的な組織の育成を目指している。目黒区もJSを前提にして指定にむけた準備をしています。JSは法人としてどういう組織でどんな内容の取組をするか選択しなくてはならない。今回はご意見をいただき、精査して行政への申請につなげたいと思っております。

★資料に沿って詳しい説明あり。以下はその概略である。

1. 事業計画（案）

事業計画として5つの事業を掲げる。その1は調査・研究事業で内容を4つに整理してある。①グランドデザインの策定（新規・短期的取組）：地元がこんなまちをつくりたいと提案し、それを区が支援する。具体的なロードマップを記すが、官民連携ということで、目黒区と協議・調整の上で共有化し、その実現に当たり連携・協力を図っていく。②道路整備に関する調査研究（新規・短期的取組）：自由が丘において概成している都市計画道路（早期整備路線・127号線）の整備にむけて、道路の役割や整備意義を踏まえた断面構成等の調査研究をして、実現策やイメージを明らかにしていく。必要に応じて有識者により委員会や、権利者等へのアンケート調査、ヒアリング調査を実施する。③鉄道の連続立体化に関する調査研究（継続・短期的取組）：2つの鉄道により4つに分断されているまちの連続立体化により生じる効果を、経済性、社会性、環境性、事業制度面から調査研究し検証し、その早期実現にむけてJSが努力する。④商業地内での物流処理に関する調査研究（継続・短中期的取組）：歩行者と車両の交錯機会を低減するために、外縁駐車場の活用など物流車両が商業地内に侵入・通過する状況を回避する方策について調査研究及び社会実験を行う。

その2は公有地活用事業である。①広告ボードの設置・運営（新規・短～長期的取組）：公共空

間を利用し、その収益を調査研究や清掃活動等の非採算部門に還元する。風紀面・デザイン面でもJSが管理する。②イベント展開、オープンカフェの設置・運営（新規・短～長期的取組）：公有地を活用し、エリアマネジメントの国家戦略特区の認定を受けた自由が丘商店街振興組合と協力・連携して収益をあげ非採算部門に還元する。回遊性の向上に寄与し、景観形成に配慮する。

その3は街並み形成事業である。①「自由が丘街並み形成指針」の発展的運用（継続・短～長期的取組）：住宅地の住環境保全を図るとともに、駅周辺商業地区の共同化による防災機能の整備、通り抜け道路や立体的な路面づくり等の細街路の整備を図る。②細街路の魅力化に向けた啓発活動（新規・短中期的取組）：細街路を有する地区計画等の未整備の地区に対し、店舗の業種や建物形状、細街路の管理運営のルールを定めるように啓発する。③ファンド系物件に関する調査研究（新規・短期的取組）：ファンド進出の実態を踏まえ、海外のファンドの進出も視野に入れて、課題整理や地元意識との整合の図り方等の対策について調査研究する。

その4は安全・安心事業である。①災害対応マニュアルの作成（新規・短期的取組）：目黒区、警察、鉄道事業者等の協力を得て、不測の事態に商業事業者が適切に対応できるように作成し徹底を図る。現在、自由が丘帰宅困難者対策協議会で進めている。②再開発等への防災機能の誘導（新規・短中期的取組）：街全体の建物の老朽度の調査及び対象となる建物の耐震性の強化や建替え、共同化を啓発し、再開発事業（共同化）等に対しては、目黒区とともに防災機能の導入に関する斡旋・調整役を担う。③防犯カメラの設置拡充等による街の防犯性の強化（継続・短期的取組）：自由が丘商店街振興組合や地元住民団体と協力して街を清潔に保つとともに犯罪の発生を抑止する。

その5はプロモーション事業である。①若い世代の居住促進（継続/新規・中期的取組）：ビルや戸建住宅のオーナーとの不動産活用に関する話し合いの機会を設置・運用し、金融支援策等も検討して、若者のライフスタイルにマッチするSOHO型のオフィスや賃貸住宅の整備・促進を図る。子育て支援に役立つ体験型セミナー等のソフト面の継続・発展を図る。②新たな産業（就業）の立地促進（新規・短中期的取組）：建物の更新に合わせて、起業する人を育み、新たな産業（就業）の立地を促すように働きかける。③「まち運営会議」の発展的な運営（継続・短～長期的取組）：グランドデザインを含めた、次なるまちづくりの課題と対応策を共有・議論する。④まちの広報・PRの発展的な展開（継続・短～長期的取組）：新たなブランド感をわかりやすい形で発信する。ホイップるん関連の企画・運営についても発展的に継続し、国内外における知名度の向上を図る。

2. 組織体制（案）

組織体制は上述の5つの事業毎に事業部を構成する。したがって現行の体制を一部改編する。各事業部の事業については、各担当役員から役員会（取締役会）に諮られるものとし、役員会を全ての情報共有化の場とし、議決機関とする。役員会あるいは役員は目黒区や国・都や外部の専門家との連携を図る。事務局は各事業部の活動を支援する。また、総務・会計面での機能を担う。資料の図を参照のこと。目黒区への申請手続きは4月になる予定である。

●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。……。グランドデザインについてももう少しイメージしやすいように説明をお願いします。

●青木 自由が丘駅の線路を挟んで東西南北のまち単位（ゾーン）は立地条件が違い、求めているもの、ポテンシャルも違うが、それぞれどんなまちづくりをしたいかをまとめ、それらを統合したものをイメージしている。従来のがつかった都市再生整備計画と違って、地元主体のまちづくり計画・グランドデザインを拠り所にまちづくりをしていくということです。

- グランドデザインを作るにもその意向を示す主体はどこか。2年前にできた地権者で構成するまちづくり協議会を、いまは休眠状態だが活用してほしい。
- 議長 まちづくりにおけるファンドの存在の利点・欠点も考慮して対応したいですね。
- 南口は奥沢5丁目（世田谷区）のみなさんとも一緒に進めたいが、区が違うとどうなんですか。
- 課長 目黒区が指定する都市再生推進法人の対象範囲は目黒区内と定めている。
- 将来的に活動は両区が一緒にできたらよいと思う。
- 議長 鉄道の連続立体化が掲げられているが、東急さん、見通しはどうか。
- 分断されている現状から、まちの発展につなげるには、鉄道の問題は避けて通れないと思う。
- 平成16年に東京の連立事業が発表され、20か所のうち半分が事業化されている。自由が丘は残っている。連立事業は都計道やまちづくりと連動しているので、まちづくりが活気づいてくると連立事業に近づくとと思う。
- 代表 地域の熱心さが必要だろう。鉄道際の建物や踏切の利用状況の調査をしてまちづくりを盛り上げて、鉄道の連続立体化の必要性をまちのみなさんに感じてもらいたい。
- 感想を2点述べたい。1つ目はJSが株式会社で、まちづくりをここまでやるからには「これでいいですか」と自由が丘の住民に賛成をとりつけることが必要だ。2つ目はたくさんのことが網羅されていて、優先順位をつけてタイムテーブルがないと、結局できなかったということがいくつも生じることになりかねない。これはJSの信頼を損ねることになる。
- 青木 その通りです。JSを地元が信頼し、その考えをJSが吸い上げることが必要で、どれが最優先か地元が決め、ロードマップをもって進めることになる。
- 調査研究をして合意形成をはかったうえでの計画でありたい。合意形成には、官民連携、地域内の企業の協力を取り付け、先ほど述べたまちづくり協議会を活用することがバックになると思う。
- 青木 交通ビジョンや踏切解消など、これまで「まちづくり構造研究会」がしてきたことを検証し、合意形成を含め調査研究を進めたらよいと思う。今日説明したものは私がたたき台を作ったが、JSの役員会で議論してまとめたものである。これまでに出了課題は解決していきたい。また、まち（ゾーン）の優良な地区計画などの先行事例を参考にしながら各ゾーンが考えをまとめるに際しても、まち全体として相乗効果を生み出すようにしたい。
- 私はこの事業計画に人の心が入っていないと思う。街なかの人の流れは質も量も時とともに変わる可能性がある。銀座や日本橋でもそうだ。何で自由が丘に来て、何で来なくなったかにもっと注意を払うべきだ。自由が丘には赤ちゃんを寝かせて食事のできる店が6軒しかない。これで子育て世代にやさしいまちと言えるか。また来街者が自分はいまどこにいるかがわかる地図が足りない。そんな地図がいくつもの店の横や建物に貼ってあれば、見る人は安心する。来てくれる人へ愛情が示せると思う。こうしたソフト面での対応が大事だ。
- 代表 全くないのではない。ストリートごとに、今いる場所もわかる標識を設置している。
- 理事長 街で体験したこと、気づいたことで取り入れられることは取り入れていきたい。今日の説明はお題目を並べたものに近いが、これからどれだけ具体的に活動するか決めていきたい。
- 議長 地図は災害時の避難や帰宅困難者への対応にも関係する。若い人の多くはスマホの地図を利用しているが、駅周辺には中年以上の女性のグループも多いのが現状で、課題ですね。広告ボードは収益につながるが、自由が丘では設置できる公共空間があるか、ないか、いかがですか。
- 青木 駅前広場をどう使うか。自由が丘のまちに溶け込んだものを考えなくてはならない。西洋には筒状の広告塔もあるが、最適な形や大きさなど検討したい。札幌では億単位の収益がある。先

端的な技術を取り込めばいいというものでもないと思う。

●南口のガード下に液晶パネルの看板を設置して、街の店の情報のほかにトイレやおむつ替え場所など公共の情報を選択して得られるようにした。これの評価も議論してもらいたい。止めたかどうか、更新するかどうか。

●議長 この地域の防災の点で気づいておられることはないか。

●消防出張所長 自由が丘は道が狭く、まちが分断されている。ガードも低い。しかし、もっと危険な地域もある。消防はそのまちに合った消火活動をするよう心掛けている。しかし、自由が丘の道が広がって、防火・耐火のまちになるように変わってほしい。

●代表 まちの安全・安心は大事だ。いまはどこも道幅が6mで、延焼遮断帯ができていない。道路を広げることは一般的に難しいが、広がった127号線、46号線の都市計画道路は災害時に重要な役割を果たすだろう。まちの避けて通れない検討課題である。

●消防出張所長 ハードなまちづくりではないが、防災という観点で消防は一定規模の飲食店やビルの立ち入り検査をしている。厨房まわりが焦げていないか、ダクトに油がたまっていないか、防火管理者が確認できるか、階段や非常口が適正に使用可能かなどである。

●やはりソフト面のまちの対応と関係して、「インフォメーションセンターはどこですか」とよく聞かれる。もう少しわかりやくなる工夫をするとよい。ハードの面で、共同化による細街路の創出についての説明を受けたい。さらに大きなマンションが建ちつつあるが、こうした現状についてまちがどのような対応をしているのか住民には伝わってこない。これでよいのかどうか。

●青木 自由が丘が商業地として発展しようとしても、二子玉川や武蔵小杉のようにはならない。自由が丘の魅力として認知されている細街路の整備が課題となる。ビルの1階に通り抜ける道をつくったり、ねこみちといわれる立体的な細街路をつくったりすると個店の延長距離が増えて、新しいシーンの発見につながる。大きな建物ができるときには、街並み形成指針を活用して、こういうことに対応できるようにしたい。

●いまあるビルでも、ビル同士が2,3階でつながり、人が回遊できるようになるとよい。

●青木 ビルの裏側を回廊で結んだり、建物の中に坂道をつくったり、たて方向に延びる立体的な細街路をつくることも考えたい。

●代表 個人の権利とまちづくりを両立するのは難しいが、まちとしてこれが理想だねというものを追求したい。容積率は600%あるのに現状は300%という課題も検討したい。

●手塚治虫が鉄腕アトムなどで描いたことは、当時は実現性がほとんどなかった。しかし人間の夢を追いかけること、科学が進んで夢のあるまちにすることができるようになった。

●感想です。この事業計画のなかには、行政がやることもあるだろう。区との協力と連携が必要だ。まちのゾーンを考えてのランドデザインの作成についてはディズニーランドをイメージした。どのようにするか、その期間など検討することはあるだろう。

●代表 グランドデザインは地域としてこんなまちにしたいという検討の結果として出てくる。自由が丘では商業者はイベントで活躍し、オーナーはまちづくりで働くように分かれて対応してきた。JSはこれからもみなさんのご協力をお願いしたい。

●議長 時間がまいりましたので、本日はこれで終わりにします。ありがとうございました。 ■