

## まち運営会議（第 83 回）議事録（概要）

平成 30 年 1 月 25 日 18:30～19:40 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛夫

### 議題

1. 西・北地区における勉強会（第 2 回）の概要について 目黒区地区整備課
2. ゾーン 30 の指定について 目黒区地区整備課
3. その他

- ・自由が丘駅正面口指定喫煙所の工事中及び工事後の利用状況について
- ・自由が丘駅に関する工事について 東急電鉄土木課
- ・ジェイ・スピリットと大学との連携協定について（東京芸大、東京都市大学）
- ・自由が丘をテーマにした学生の研究発表会について（東京都市大学、東京大学大学院）

（資料）

- ・自由が丘駅前西及び北地区周辺 第 2 回 まちづくり勉強会（抜粋）

●渡邊会長 大寒波が来ている中にご出席ありがとうございます。自由が丘はかつてそうであったように芸術文化のまちとしてアピールしようと歩み始めています。岡田代表も今年は自由が丘ブランドとは何か、「探求元年」にすると述べています。西・北地区は自由が丘の顔、ここが良くならなければいけない。それには 127 号線が重要で、これをどう作り上げていくか、いろいろ違った視点で議論をしていただいで共通理解を深めていきたい。今年もよろしく願いいたします。

（この後、会長は 3 名の新委員へ委嘱状を手渡して、各委員の自己紹介があった。）

●議長 それでは第 83 回の自由が丘まち運営会議を始めます。今日は約 1 時間で、その後新年会が予定されています。まず目黒区地区整備課から西・北地区における勉強会（第 2 回）の概要について説明をお願いします。

### 1. 西・北地区における勉強会（第 2 回）の概要

●地区整備課長 資料に沿って概略を説明します。（以下は資料の摘要）

#### (1) 今回の勉強会の目的

- ・街の利用者や土地または建物の権利者へのアンケート調査の結果報告
- ・グループで「西・北地区のまちづくりのあり方」について意見交換
- ・これらをもとに「まちづくりの目標設定」を行う。

#### (2) 街の利用者へのウェブ・アンケート

- ・目的 西・北地区の商店街の利用状況、要望等を収集し、まちづくりの検討材料とする。
- ・対象者 自由が丘駅を中心に約 5 km 圏の居住者（約 150 サンプル×男女年代別 10 区分）

（二子玉川と武蔵小杉は 4 km、中目黒は 5 km、下北沢は 6 km 地点。回答数 1,476 件）

① 休日によく行く街

- ・自由が丘駅1kmエリア(89%) ・自由が丘～二子玉川エリア(70) ・自由が丘～武蔵小杉エリア(67) ・自由が丘～中延エリア(51) ・自由が丘～中目黒エリア(51) (他に5エリアあり)
- ・自由が丘によく行くと回答した人は各年代とも女性が多い。(男性平均37%、女性平均45%、女性の18-29歳と60代は48.4%、50代は最低で40.6%、男性の最低は40代で33.5%、30代は38.1%)

② 休日の買い物先を選ぶ際、重視する点(複数回答、自由が丘, 二子玉川, 武蔵小杉, 中目黒, 下北沢)

- ・全体的に「行きやすさ」が最も高い。(下北沢81%、他は約90%)
- ・「必要なお店が揃っている」(自由が丘は最低の60%、二子玉川が最高の69%)
- ・「魅力的なお店が多い」(自由が丘は55%、最高は下北沢59%)
- ・「街の環境、雰囲気が良い」(自由が丘は56%、最高は中目黒58%)
- ・「歩いて親しみやすい」(自由が丘は47%、最高は中目黒51%)
- ・自由が丘駅周辺を買い物先に選んだ方の中では、「歩いて親しみやすい」で男女差がある。(40代男37%、女55%、50代男44%、女60%、しかし18-29歳平均44%と60代平均50%の男女差は2%)

③ 西・北地区一商店街の利用目的(西・北地区: 駅前広場の西<自2-10,11>、北<自1-29>)

- ・目的は主に「買い物」(平均80%)「食事」(平均55%)「散歩」(平均33%)で、「買い物」は30代以上の女性の割合(平均88%)が他と比べて多く、「食事」はどの年代性別もほぼ均等である。

④ 西・北地区一商店街の魅力(回答数1,054件、複数回答)

- ・駅から近い(男性27.9%、女性29.4%、合計57.3%)
- ・商店街の街並み、雰囲気が良い(14.0, 20.2, 34.3)
- ・お店の種類が多い(14.2, 17.0, 31.2)
- ・個性的な店が多い(16.6, 14.4, 31.0)
- ・お気に入りの店がある(11.5, 16.0, 27.5)

⑤ 西・北地区一商店街への要望(回答数1,054件、複数回答)

- ・車を気にせず、安全・快適に買い物が楽しめる(43.8%)
- ・自由が丘の魅力をもっと高めるようなお店ができる(38.8)
- ・自由が丘らしい魅力的な街並みをつくる(38.2)
- ・待ち合わせをしたり、休憩をしたりできる、憩いの広場をつくる(30.6)
- ・街路樹など緑を増やし、潤いの感じられる空間をつくる(29.4)

★「自由が丘の魅力をもっと高めるようなお店」については、おしゃれな、個性的な、自由が丘らしい、品質の良い、リーズナブルな、気軽に入れる、子ども連れ向けのなどが挙げられた。

★自由意見は、「駐車場・駐輪場がほしい」(14件)、「道路整備」(3)、「混雑緩和」(2)、「子ども

も

に優しいまち」(2)などに分類できるが、具体的には安心して歩ける道の確保、踏切の待ち時間の解消、乳幼児向け施設の増加、広めでゆっくりできる飲食店の増加などが挙げられた。

### (3) 権利者アンケート

・アンケート目的 まちづくりに関するご意向をうかがい、よりよいまちづくりのための参考とさせていただきます。

・対象者 西・北地区に土地及び建物の権利をお持ちの方

#### ① 西・北地区一まちづくりの方向性について（複数回答、サンプル数 40 件で権利者全体の 26%）

・車による行きやすさと、歩行者の安全・快適性を両立する、人と車を分離した道路による、歩車共存のまち（16 件）

・車を制限し、安全・快適に買い物を楽しめる、歩行者中心のまち（8）

・おしゃれで個性的な店舗が立ち並ぶ、小道の魅力で集客を図るまち（13）

・広域からの集客の核となる大型店も入居できる、比較的大きな建物もあるまち（7）

・都市計画で指定されている容積率(300%, 400%, 600%)に見合った建物を中心に、土地をできる限り有効活用したまち（10）

・現在のように 3～5 階程度の比較的低い建物を中心としたまち（9）

・その他（8）

### (4) アンケート結果を踏まえたまちづくりの進め方（案）

#### ① 西・北地区におけるまちづくりの視点

・まちの更新につながる土地の有効活用

・安全・快適に買い物を楽しむ、歩車共存のまちづくりに向けた、補助 127 号線を中心とした地域の道路、広場整備のあり方

・女性などをひきつけるセンスのある店、街並み、サービスのあり方

\*現状では危険なカトレア通り（補助 127 号線）については、自由が丘らしい歩行者優先や緑など魅力を高める整備が必要

\*そのために、地元のみなさんの意見を聴きながら、周辺のまちづくりと一体的に整備していく。

#### ② まちづくりの進め方（案）

**地 元**

1) 平成 29 年度 まちづくりを進めることの必要性、進め方の合意

2) 平成 30 年度～ まちづくり組織をつくり、「地域まちづくり計画」や「地域まちづくりルール」

を作成（道路のつくり方、使い方等を含む）

3) 事業実施段階（道路・沿道市街地の整備）

土地所有者等より、任意の土地利用更新や用途地域・地区計画等の都市計画提案

## 目黒区

- ・規制緩和のルール（例 街並み再生方針 等）

まちの更新につながる道路・広場等の地域貢献に応じた緩和（容積率、斜線制限、駐車場等）

- ・認定・公表・周知 → 行政計画に位置づけ。道路整備計画等に反映  
→ 都市計画決定等（事業熟度を踏まえ都市計画決定、規制緩和、補助等の支援）

### ③ まちづくりに向けた整備手法の例（東京のしゃれた街並みづくり推進条例から）

- ・街区再編まちづくり制度の活用（地域のみなさんの協力により、都市計画に基づく規制緩和などを活用しながら、話し合いがまとまったところから段階的に整備を行うことにより、個性豊かで魅力のある街並みを表現していく制度）
- ・現状 道路が狭いために容積率が使いきれない（幅員 4m の場合、300%指定が 160%に制限）。  
斜線制限により、斜めの壁など景観を損ねる街並みができてしまう。
- ・地域ルールに適合する場合 地域の実情に即して容積率や斜線制限を緩和できる。一定規模の建築物の接道条件（幅員等）を緩和できる。

○街区再編まちづくりの方針が定められた区域では、a)小規模な単位で、b)合意形成のできた地区ごとに、c)地権者自らがまちづくりを進めるための都市計画を提案し、d)容積率や斜線制限などの緩和や課税特例（再開発事業の場合）を受け、e)共同建て替えなどのまちづくりを進めることができる。

以上が資料の説明です。この後、参加者 25 名によるワークショップを行い、次のような意見が挙がりました。

- ・アンケートにおいて、来街者エリアの設定など雑に感じるので、適切に見直してほしい
- ・アンケート結果では、一般的な回答しか出ておらず残念
- ・地区の対象範囲が広いと、地区の性格によって細分化し、エリアごとの街づくりを考えるべき
- ・細街路では車を避けられず、歩行者にとって危険で歩きにくい
- ・127 号線拡幅の計画は皆が知っており、区からの具体的な提示をもとに検討すべき
- ・都心の商業地とは異なるヒューマンスケールな街
- ・街づくりの方向性として、自由、回遊性、緑を増やす、無電柱化、文化の発信など

説明は以上です。

●議長 いくつかの質問、ご意見を受けたいと思います。

●休日の買い物先を選ぶ際、重視する点で、どの項目も自由が丘が他の地区に比べ抜き出ていると思っていたが、ほとんど差がなかったり、低いのもあったりして残念な結果だ。「歩いて楽しみやすい」については、この次に男女別年代別のグラフがあるが、他の項目についても同様な傾向を知っておくと、まちづくりを考えるのには参考になると思う。

●まちづくりの方向性について歩車分離を求める回答が多かった。127 号線をどんな道路にするか、今後みなさんからの意見を聞きたい。

●すずかけ通りの 46 号線も原町の方では木造密集地域の解消として事業化が進んでいる。そこと

将来的につながる予定の自由が丘においては46号線がまだ優先整備路線にはなっていないので、進めるためには東京都との関係が大事になってくる。目黒区としての戦略も必要になる。北地区や東地区の共同化で都を動かす可能性はある。

●道路が広がって歩車分離になった場合に、駐車場の出入口をどこに、どのように設定するかも検討しておかなければならない。都も納得するアイデアを出したい。

●付置義務駐車場が必要かの問題もある。交通量調査も参考にして、道路のデザインを検討することは重要だ。自由が丘はイベント空間が少ない。街路を遊び場にするなども他の地区に例はいろいろあるので考えてみたらよい。

●駅前広場としての機能を46号線まで広げたい。そこに車を入れることの制限も考えたい。

●議長 こうした問題はこれからも議論したいと思います。今日は次の議題に入ります。

## 2. ゾーン30の指定について

●課長 自由が丘2丁目と3丁目の北半分はゾーン30（車の最高速度30km/時）の区域を29年度中に設定することが警視庁で決まったと連絡を受けた。今日はその地図を持ってきていない。また、道の出入り口に標識を設置したかどうかの確認を私どもはまだしていない。追ってお知らせしたい。

## 3. その他

### 自由が丘駅正面口指定喫煙所の工事中及び工事後の利用状況について

●環境保全課より報告があった。工事は12月23日で終わった。工事期間中の利用本数は平均3000本/日（吸殻の収集は午前と夕方）で、100～300本の増減がある。工事後12月24日から31日までの平均利用本数もほぼ同じで、クリスマスイブの翌日は4600本、30、31日は2500本であった。工事中も工事後も特に苦情は届いていないとのこと。

### 自由が丘駅に関する工事について

●課長補佐 大井町線駅ホームの延伸工事にともない、自由が丘1号踏切（駅前広場に近接する）の遮断機間の距離を5m短くした。かつての引込み線用の線路部分の用地を踏切外にして、渡る人の踏切内にいる時間を短くした。また、東横線ホームにホームドアを設置する。3月までに完了予定。

### ジェイ・スピリットと大学との連携協定について（東京芸大、東京都市大学）

●芸大（デザイン科、彫刻科）と2年間の連携協定を結び、3月から4月にかけて作品が自由が丘のまちに展示される予定である。今回はまちの金融機関に場所を提供してもらおう。展示のPRもするし、展示期間中にシンポジウムも計画しているが、この詳細及び来年度については未定である。また、都市大学（都市生活学部）と協定を結び、これまでの実績を踏まえながら自由が丘のまちを教育・研究のフィールドにして双方にとって益のある取組にしたいと内容を協議中である。3月に

調印し、まずは4月から2年あるいは3年間の協定になる予定である。

**自由が丘をテーマにした学生の研究発表会について（東京都市大学、東京大学まちづくり大学院）**

●去年に引き続いて2月19日（月）17時～20時に自由が丘会館で行う。都市大学は都市生活学部の3年生が「自由が丘の将来像のマスタープランニング」というテーマで、街並み、駅空間、ライフスタイルにスポットを当て、自由な発想で発表する。大学院は都市工学専攻社会人向け修士課程の学生が「2030年代の自由が丘」というテーマで、持続可能な商業地としてのランドデザインと、その実現のための再開発や雇用創出、文化への取組、住み続ける住宅地のプロジェクトを提案する。

●議長 少し時間が押していますので、これで終わりにいたします。ありがとうございました。◆