

まち運営会議（第90回）議事録（概要）

平成30年11月22日 18:30～20:25 自由が丘会館 3F

議長 卯月盛男

議題 報告事項

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| 1. 自由が丘駅前西及び北地区の街づくり検討会第2回の内容 | 目黒区地区整備課 |
| 2. 自由が丘周辺地区グランドデザイン策定協議会第2回の内容 | ジェイ・スピリット |
| 3. 自由が丘地区街並み形成指針の改定案の内容 | 街並み形成委員会 |
| 4. 子育て世代のための都市基盤整備社会実験 速報 | 東京都市大学 |
| 5. その他 東京藝大とのコラボ | ジェイ・スピリット |

資料

1. 自由が丘周辺地区グランドデザイン策定協議会第2回の資料からの抜粋
2. 子育て世代のための都市基盤整備社会実験 速報
3. ちらし：自由が丘×東京芸大アート&デザインプロジェクト——まちなかアートフェスタ——

●代表 ご出席ありがとうございます。クリスマスツリーや駅前のイルミネーションの準備も進んでいます。本日も活発な意見交換をよろしくお願いいたします。

●議長 第90回自由が丘のまち運営会議を開催いたします。

1. 自由が丘駅前西及び北地区の街づくり検討会第2回の内容

●課長 一昨日に行われたので、議会と重なり今日の資料が用意できないですみません。参加者は会員14名、一般参加者（会に未加入の地権者）6名、全員で24名であった。新たな入会者は13名である。今回は自由が丘にふさわしい街並みの実現に向け、緑や賑わいのある歩行者空間の作り方についてドイツなどの例を紹介し、自由が丘の顔となる部分について参加者からご意見をいただいた。意見として①電柱を地下に ②自由が丘では青空や開放感も必要 ③緑も植えて欲しい ④車優先にならないように ⑤日本の事例の紹介も欲しい などがあつた。その後30分間、一般参加者の意見を聞いた。個別面談もしているが、会員と未加入の地権者の意見をしっかり聞いて取り組んでいくことが必要と思っている。次回の検討会で進め方等について諮りたい。

●通りの賑わいについて、具体的な注文や意見はなかったか。

●課長 「歩いて楽しい自由が丘」は賛成であるという意見はあつた。中長期的には、鉄道に分断されない回遊性があるとよいという意見もあつた。

●議長 「自由が丘らしい街並み」について、具体的なことがでてきたか。

●課長 「歩いて楽しい」「驚き・意外性がある」があつた。区としても大事だと考えている。それには車と人が入り乱れるということだけでなく、集約できればよいと考えている。それぞれの街区でどうあつたらよいかを考えていくのがよいと話した。街区ごとに話し合いを始めたほうが早いのではないかという意見もあつた。

●会員が増えない現状がある。個別面談で127号線について、区の立場は幅員15mで、検討会もそれを前提にしている、そうだったら私は入れないと話した。賛成派と反対派が2つに割れるのは好ましくないと思う。情報を共有してみんなで考えていくことが大事だ。今回も意見があまり出なかったので、よい検討会になるように、区に取組の改善をお願いした。

●代表 コミュニティマートから30年たって、まちとしていろいろなことを考えなくてはならなくなった。その間に地区計画のできた所もあるが、西・北地区はルールがないので、何らかのものを作ったらよいと考えている。まずは面的にみんなで考えていくことが大事だ。

●当日使った資料は関係者のみのものなのか。議事録は無理でも、当日配布資料はこの会でも役立つのではないか。

●課長 歩行者のことを考えた通りの事例などは、このまち運営会議に出してもよいと思われる。しかし、他の内容もあるので資料そのままはむづかしい。エッセンスを紹介できるようにしたい。

●議長 以前にこの運営会議で私が整理したことであるが、西・北地区の再開発や127号線の件は地権者はもちろん周りの方々にも関心があることなので、①個別の検討会は尊重する ②まち運営会議も月1回になったので、できるだけそれぞれの会の資料を提出してもらって、少し広い方々からのご意見をいただき、ある時期になったらこの場で、あるいは別の場で議論することが必要になる可能性がある。検討会を周りから応援することも意味がある。このまち運営会議をうまく活用してもらいたい。

2. 自由が丘周辺地区グランドデザイン策定協議会第2回の内容

●代表 細かい字であるが資料を用意した。今回は自由が丘に関していろいろの機関が調査したものを使い、まちの課題を整理・分類してみた。それを①暮らし ②仕事 ③観光・交流 ④環境 ⑤土地利用 ⑥交通 でくくった。その各内容の概略は①高齢化が進んでいる。住みたいまちのランキングが低下傾向にある。②オフィスが少ない、賃料が高い、しかし競争力はある。③オシャレのまちとして認識されているが、インバウンドの取込みが十分でない。④ごみ収集や蜂蜜採取などのよい取組もしているが、全体的に緑の量が少ない。⑤駐車場やパブリックスペースが少ない。⑥歩車の通行が混在していて安全性が不十分である。都市計画道路はあるが実現されていない。鉄道でまちが分断されていて、踏切の待ち時間も長くなり解消がのぞまれる。さらに5ページでは、まちの現状として来街者数は増えていて、その中で若者の比率が高くなり毎日来ている人の比率も高くなっているが売上は下がっている。産能大の学生数の増加の影響が反映されているかもしれない。9ページでは賃料が高く、30坪以上のオフィスの実例がないことがわかる。これらのデータから今後まちが目指すべきことを検討したい。皆さんからもご意見をいただきたい。

●議長 興味深いデータである。

●この資料にはないが、自由が丘地区では所得の高い共働きの世帯が増えている。子育て世代でもPTA活動に参加しにくい状況が生まれている。人と地域とのつながり、PTAと地域、親と親のつながりが希薄になる傾向にある。このままでは地域での情報共有や合意、協力を育てるコミュニティが貧弱になり、高齢者も働き盛りの人も子どもも次第に住みにくいまちになってしまう恐れがある。まちづくりはハード面ばかりでなく、人と人のつながりを豊かにするソフト面の取組も必要と考えている。また、環境のくくりの中になるが、代替わりなどによる家の建替えや広い土地を細分化して家を建てる、それが他所からの人である場合など、土地代が高いためか駐車場付きで建物自体は

立派であるが制限ぎりぎりの大きさになるので緑を植える土地がなくなってしまう。さらに、独身者用の小さな住居の長屋や共同住宅が増えてこれはペイすることが確実であるが、子育て世帯が住める広さのものは家賃も高額になり、ほとんど建っていない。したがって、緑ヶ丘小学校の学区域では子どもの数の減少が予想されている。こうしたことも考慮してランドデザインを策定したい。

●歩行者優先はよいが、歩車の分離については柔軟に検討してもらいたい。また、自由が丘は住宅地と商業地が接しているので、吉祥寺などそうした地域を選んで検討したらよいと思う。

●代表 歩車の分離については、時間帯や荷捌き車のことも考慮したい。吉祥寺は商業地も自由が丘の4倍広く多様性があり便利であるし、近くに大きな公園がある。

●来街者の年齢層の変化についてであるが、自由が丘は近ごろ学習塾が増えて子どもの数や送り迎えの親の数が多くなっている。しかし、この人たちは消費向上にあまり結びついていないようだ。吉祥寺に陰りが見えてきたと先月の東洋経済の記事を読んだ。あと、資料の字が小さい。

●それは10月25日の記事で、通りの売上が下がってきている。寺社が大きな土地を持っているが賃料が高いという。自由が丘も賃料が高く、通りではベンチャーなど新しい店が出にくくなっている。商店の滲み出しがあるが、裏に逃げているうちはまだブランド力があるのだと思う。アンケート調査では声をかけやすい人にかけたということもあり得る。また、住みたいまちランキングよりも人の流れの量が増えているかどうかがちにとって重要だ。人や車の流れやその種類を常時センサーで把握し多量なデータを解析し図示する技術も進んでいる。要望があれば提供できる。

●議長 データの新しいとり方については相談させていただきたい。

●45年住んでいるが、年寄りには生活しにくくなっている。ベンチで休みたい。むつみ坂はベンチを置けないと聞いた。それを打破して置くことはできないか。また、資料の中のノマドワーカーとは何か。

●課長 ノマド(nomad)は遊牧民のことで、ITやWi-Fiが整っていれば固定した場所でも仕事ができる、こういった傾向が若者に増えている。

●一昨日の我々の会で、高齢の出席者から「自分たちにとっては、ますます住みやすくなってきた」という話を聞いた。意外であった。私が出席するようになって日が浅いが、この会でもランドデザイン策定の会でも「街づくり」、商店街の街づくりが主になっているように感じる。子育て世代や若い人向けの視点も論議に加えてもらいたい。弱者のまちづくりが置き去りにされている気がする。どういうコンセプトでまちづくりをするかが大事だと思う。こういう場での意見交換を参考にしたい。

●課長 同じハードの面でも商業地と住宅地の人で受け取り方が異なる場合もあり、まちづくりを進める上で、バランスが必要だと思っている。

●議長 自由が丘は商業活動が活発であり、住宅地ともいい形で共存しているのでまちが成り立っている。駅前広場の整備や喫煙所、放置自転車の対応についてもいろいろの意見が出たが、それを乗り越えてまちづくりをしてきた。商業地区としての自由が丘は他の地区に優るものがあるが、公共空間では劣っている。道路上のオープンカフェは公共空間であると言える。買い物とブラブラ歩き、そして休憩できることがまちの大きな魅力である。公共空間をどうやって作っていくかを議論し実現しないと他のまちに負けてしまうと思う。

●資料の各データは取り方によって、住民の感じていることを反映しないものになる。1住民として感じるのは、自由が丘はおしゃれなまちでもないし、生活しにくい部分が出てきている。おしゃれ

れにしても雑誌などに出ているものと違う感覚を持っている。自由が丘のイメージが地元住民から離れていってしまう感じを持っていたので、今日の意見はよかった。立場の違う人もいることも考えて進めてもらいたい。

●むつみ坂のセットバックした所に細めのベンチを置くことは法律的に可能か。

●課長 壁面後退した所に固定した物は設置できない。歩行空間が確保されるのが前提になっているので、椅子やプランターを置くのは望ましくない。しかし、自由が丘において歩行空間の他にちょっと休める場所があってもよいとルール化されれば、ある程度までは許容されると思う。

●セットバックした部分の管理者は誰か。固定した物を置いている人がいるが、誰も文句を言っていないのが現状だ。

●課長 むつみ坂は自由通りで都道である。区でも対応した事例があるかどうかは分からない。区としては皆さんが使いやすいようにという考えが根底にある。誰でも使えるベンチは許される傾向にある。

●議長 セットバックした部分が民地であれば、地区のルールを作っているケースが多いので、それに準じることになる。

●私はむつみ坂の地区計画作成を手伝った。平成6年に決まった。その当時は車が多く危険であるので1.5mずつセットバックして、通路として提供することにした。自分の土地ではあるが協定としては歩行空間を作った。その時はそこで休むという発想はなかった。その土地の管理と舗装の取り換えを都なり区でやって欲しいと都に要望したが認められなかった。したがって民地空間のままセットバックするという取決めが現状だと思う。そこにベンチを置くのはできないことではない。

●セットバックした部分を高くしてテーブルなどを置き通れなくしている。これは撤去できないか。

●課長 現地を見てみないとしっかりとは言えない。民地だと特にルールがなければ、自分勝手に使っていていいと思いき、物を置いているケースは多い。区も取り締まることはできない。固定設置物については現状を見て対応することになる。

3. 自由が丘地区街並み形成指針の改定案の内容

●主任 街並み形成指針の改定内容等と進行状況について説明したい。

- ・これまでの指針に則って10年近く運用してきたが、現状で不十分な部分もあり、ジェイ・スピリットが都市再生推進法人に指定されたことも明記して改訂版の作成に取り掛かった。
- ・ジェイ・スピリットとは何者なのかと聞かれることもあり、その説明を充実させた。
- ・この指針は、地区計画のルールが定まっていない地域において、人にやさしい、商業活性化と住宅地の環境保全を目指して、みんなで参画・協力して進めるための取決めであると強調した。
- ・建築計画に関するだけでなく、広告・看板や緑のことも協力を求めているので、事前に相談・協議に来てくれることを強く希望していることを記している。
- ・学園通りやすすかけ通りなどの車と人の多い主要な通りについては住宅ゾーンに別枠を設け、歩行者環境づくりと、店舗の場合は店先の開放性を強調している。
- ・低層住宅地の200㎡未満の土地の緑化についてガイドラインを示した。
- ・これまでの協議で協力してもらった例などの写真を載せた。
- ・広告物や店先の空間づくりを中心に事例の写真や図を載せた。
- ・Q&A形式で、協議内容について記した。

- ・まちとの協調などに配慮した指針内容を示し、設計者や建築主の工夫した点を記入してもらう。
- ・来年の早い時期からの運用を目指す。
- ・街並み形成委員会のホームページを担当者が扱いやすくして、内容の充実を図る。
- ・これからも街並みや景観に関してご意見や情報を委員会にお寄せください。この場でも結構です。
- 議長 10年ぶりの改定で、自由が丘にはこういうルールがあることを声掛けしていただければありがたい。

4. 子育て世代のための都市基盤整備社会実験 速報

- 担当教員 11月11日に無事終了した。ジェイ・スピリット、東急電鉄、フレル・ウィズ、自由が丘商店街振興組合様などご協力いただいた関係団体に感謝します。終了後間もないので速報値を資料に載せてある。2日から9日間の各11時～16時、しかし3日間は雨で実質は6日間であった。
- ・仮設授乳室(ママロ)は90×180cmの広さで、駅周辺3か所(岡田ビル、東急ビル、トレインチ)に各1を設置した。
- ・既設の授乳室はフレル・ウィズ2か所と自由が丘会館に計3個の人感センサーを設置した。
- ・いずれも利用実態と空き状況を検知し、その情報をスマホで検索できるように計画したが、スマホ検索はメーカーのプログラムの不調でできなかった。各授乳場所には学生アルバイトを配置してセンサーの利用情報との一致を確認し、アンケート調査もできた。
- ・アンケートは授乳の可能性のある赤ちゃん連れで、かつ2時間以上まちに滞在すると応えた親を選んだ。223サンプル集まった。内容の考察は後日になる。
- ・期間中の仮設授乳室利用者数は、岡田ビル31、東急ビル31、トレインチ26であった。
- ・子育て世代の来街者は平日も主に緑道が多かった。休日は父親とも一緒の家族が多く、アンケートの協力者は少なかった。
- ・母親の年齢は20代17%、30代74%、40代9%であった。
- ・自由が丘利用者は毎日14%、週に数日17%、週に1日15%、月に数回33%、年数回20%。
- ・自由が丘に来て1日のうち授乳した回数は、1回37%、2回以上4%。
- ・自由が丘に滞在した時間は、平均2.5時間、最高5時間。
- ・歩いた経路を地図に描いてもらって、計測した平均の歩行距離は1km、長くて2km。
- ・訪問店舗数は平均2.5。
- ・消費金額は平均6,000円、最高48,000円。
- 議長 おもしろいデータですね。
- 教員 アンケートの協力者と話してみると、「まちに授乳室が必要だ」と困っている人がかなり多いことが分かった。
- 授乳した人はこの5か所でしたのか。
- 教員 レストランの個室や緑道など、他の所でした人もいる。授乳室の使用時間は業者の経験値から20分を限度にしているが、東急ビルで15分ぐらい待っていた人がいた。5分で出てきた人はおむつ替えだけであった。
- 赤ちゃん連れの男性には声をかけなかったのか。
- 教員 今回は授乳ということで声をかけなかった。父親と赤ちゃんの2人だけは見かけなかった。
- 仮設授乳室で不都合は起きなかったか。汚れとかはなかったか。

●教員 戸袋に子どもの靴下が入って取り出せないで、近くの交番のおまわりさんに棒を持ってきてもらって取り出してもらった事例があった。業者によると、これまでも同様の事例があり、設計上の課題とのことだった。汚れはなかった。おむつは持って帰ってもらった。

●議長 私のドイツでの調査であるが、まちの滞在時間は買い物と休憩とあわせて平均4時間以上で、まちを楽しむ大事な要素になる。オープンカフェや授乳室は共通のものがある。

5. その他

●代表 昨年に続き、東京藝大とのコラボをする。25体の猫の彫刻の展示で駅構内にも置かれる。駅前広場では光のイベントを浅草と協力して実施する。皆さんに楽しんでいただきたい。

●猫のスタンプラリーなども企画すれば、楽しむ人がもっと広がるかもしれない。

●連絡 次回は1月24日（木）で、1時間会議、その後新年会を行うのでご参加ください。

●議長 今日はこれで終わります。ありがとうございました。