

都市(街)探訪シリーズ 第二回 自由が丘

東京都市圏における『10 km～20 km圏エリア』にある街を探訪する。その魅力は？

マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男 2015/6/24

自由の女神！歩いて楽しい界隈めぐり 街のイメージはトップクラスの個性的な自由が丘

大東京都市圏をつくってきた都心と郊外は、地域の若年人口動向や高齢化などの問題で大きく揺れ動いているが、その東京大都市圏の中で、都心・副都心部と郊外都市に挟まれた『東京 10 km～20 km圏』のエリアは、東京湾岸とともに東京人口増エリアとして注目が集まっている。

東京 10 km～20 km圏のエリアは、高度経済成長期のマイカー普及期以前に発展した住宅居住地をベースとして、駅前の整備や業務・商業地化がほどほどに進み、最近ではマンションの建設が盛んである。しかしながら、2000年代からの都心や郊外拠点都市での大再開発プロジェクト施工の波が、このエリアにある街々に波及してきた。今後これらの街々の駅前を中心とする開発が進むと、都心や郊外の居住にも大きな影響を与えることは間違いない。20世紀の「職住分離」という東京都市の生活スタイルを大きく変える起爆剤となりそうだ。

東京 10 km～20 km圏の街がなぜ活性しているのか、元気な理由は、その要素は何か等々に焦点を当て、『都市(街)の魅力構成する要素や条件』を明確化していく。都市探訪シリーズ第一弾は、住みたい街で常に上位クラスにあり、おしゃれな街と評価の高い「自由が丘」の街に焦点を当てた。



目次

都市(街)探訪シリーズ 第2回 自由が丘

- はじめに ワンポイント自由が丘とは？
- I 一街の現況／自由が丘 (p.2)
- 交通・道路事情 ■街ランドスケープ
- II 一街の発展プロセスと自由が丘の魅力 (p.5)
- | | |
|-------|-----------------------------------|
| ポイント1 | 戦前から引き継がれる「高級志向・ハインソサエティ」な街イメージ |
| ポイント2 | 自由が丘駅中心に路地空間にも店舗が増え「楽しく歩ける」街として発展 |
| ポイント3 | 高級スーパーマーケットのあるコンパクトな商業地イメージは後退気味 |
| ポイント4 | 街の発展のメルクマールは東急電鉄「自由が丘駅」の利用客動向 |
| ポイント5 | 街づくりに熱心な地元事業者。「きれいな街・安全な街」へ積極的貢献 |
- III 一自由が丘の街の課題 (p.7)
- 最大の課題は、地域間競争の勃発。個性を守るか
 - どこまで守られるか街づくり。注目される地区整備ルール
- IV 一自由が丘の魅力度レーダーチャート (p.9)

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

- 流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案／都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析
- 現ハイレイフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ
- 元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

住みたい街の上位常連の「自由が丘」。東京の繁華街としての実力度は？
おしゃれな街・自由が丘のその秘密は何かを探る。

自由が丘は、東京都目黒区の地名。現行の行政地名は、自由が丘一丁目から自由が丘三丁目。東は、目黒区緑が丘。西は、世田谷区等々力。南は、世田谷区奥沢。北は、目黒区八雲・中根と接する。東急東横線と東急大井町線の交差する自由が丘駅を中心として目黒区自由が丘と世田谷区奥沢に広がる住商業地域が、一般に自由が丘地域として認識されている。駅周辺は、戦前に氾濫と言う沼地を埋め立てて造成された土地であるため、丘と言う地名ながら、周辺と比較して低地となっている。

ワンポイント自由が丘とは？

自由が丘は、東京都目黒区の南端に位置し、東急東横線、大井町線が交差する自由が丘駅を中心に面的な商業集積がひろがり、周囲は低層の住宅地となっている。様々な表情を持つ路地空間に路面店やテラス型の店舗が連なり、歩いて楽しい界隈となっている。ブティックや雑貨店、カフェや多国籍レストラン、高級スーパーなどが集まるファッションブルな雰囲気。駅の南に位置する2km弱の九品仏緑道は、ショッピングや散策を楽しめる。夜は一転、飲み屋がオープンして、男性の姿も目立つ。一年で最もにぎわうのは、秋の街フェスタ「自由が丘女神まつり」。地域商店街協力の下、セールや野外ライブなどで観光客を含め大勢の人が訪れる。



I 街の現況 / 自由が丘

■交通・道路事情

大井町線(近隣商圈)と東横線(広域商圈)が乗り入れる。駅乗降利用者は沿線でもトップクラス

鉄道路線

東横線と大井町線が乗り入れ、『自由が丘駅』は両路線の乗換駅。東横線は高架駅、大井町線は地上駅となっており、2つの路線が交差している。利用状況(=2013年度の自由が丘駅1日平均乗降人員)は、合計約149千人で東京都内でも上位に入る。

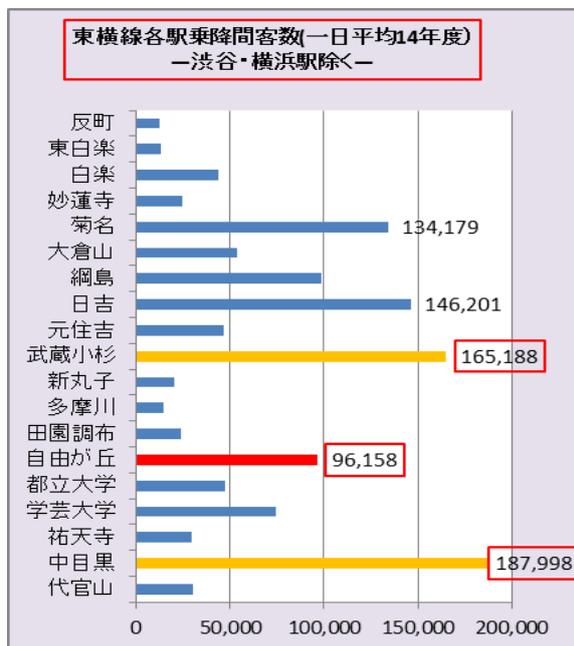
- ・大井町線自由が丘駅 - 53,389人 (大井町線各駅の中では最も多い)
- ・東横線自由が丘駅 - 95,721人

(東横線の乗降人員は、特急通過駅 の日吉駅・綱島駅より少ない)

| 路線 | | 行先 |
|------|----|---|
| 大井町線 | 下り | 二子玉川・溝の口方面 |
| | 上り | 大岡山・旗の台・大井町方面 |
| 東横線 | 下り | 武蔵小杉・横浜 / みなとみらい線(元町・中華街方面) |
| | 上り | 渋谷 / 副都心線(池袋・小竹向原・和光市方面) / 西武線(所沢方面) / 東武東上線(川越市方面) |



資料: 東急電鉄



東横線は2001年3月28日に特急を運行開始して以来、菊名駅と同様に終日緩急接続を実施するようになった緩急接続駅であることから、平日朝ラッシュ時の渋谷方面ホームは乗車を待つ行列が伸び、急行・通勤特急は当駅から混雑が激しくなる。

自由が丘の街は、「自由が丘駅」の存在が街の中核となっており、駅の利便性アップや美化に力を入れている。2005年から2年かけて駅の改良工事が行われ、北口改札やコンコースがリニューアルされた。2012年(平成24年)「スマートモデル自由が丘駅あかりプロジェクト」で、東急線の駅では初めてとなる全駅LED照明として、駅構内すべてを調光・調色LED照明及びLEDサインを導入した。

歴史

- 1927年(昭和2年)- 九品仏前駅として開業。
- 1929年(昭和4年)- 自由ヶ丘駅に改称。現在の大井町線が開通。
- 1961年(昭和36年)- 駅前ロータリーに女神像を設置。
- 1966年(昭和41年)- 自由が丘駅に改称。

バス路線

駅北口前ロータリーは整備されているが、目黒通りなど主要道路が街の奥に走っており、駅周辺の道路が狭くバスやマイカーの乗り入れが困難な状況にある。バスの停留所も限られている。バス路線は道路混雑等で4路線しかない。運行路線数が少なく、渋谷駅行き以外の運行距離は短い。

| | |
|----|--|
| バス | 東急コーチ(自由が丘駅)、東急バス(自由が丘駅&自由が丘駅入口) コミュニティバス「サンクスネイチャーバス」(天ぷら油・代替燃料利用) |
|----|--|

バス路線／駒大深沢キャンパス行き、東京医療センター行き、行き、渋谷駅(八雲高校・東京医療センター前・駒沢大学駅前経由)、田園調布駅行

■街ランドスケープ-I “通り”の名のもとにトレンドファッション・グルメ、スイーツの店舗が集合

自由が丘の街は、狭い街区に小さな街路(通り)が錯綜している。わかりにくく回遊性に欠けるという欠点があるが、そのことが自由が丘の魅力となっている。車が行き交う「目黒通り」「自由通り」のメイン道路を別に、学園通り、すずかけ通り、女神通り、マリ・クレール通り、緑小通り、しらかば通り、メイプル通り、カトレア通りなど迷路を演出しているようだ。様々な表情を持つ路地空間に路面店やテラス型の店舗が連なり、歩いて楽しい界隈となっている。

街全体がブティックや雑貨店、カフェや多国籍レストラン、高級スーパーなどが集まるファッションブルな雰囲気があふれている。



| 自由が丘駅 | 通り名 | 主な商業施設 |
|------------|-------------------------|---|
| 『北口』 方面 | 学園通り | ピーコック、山野楽器、ABCマート、ザ・ガーデン |
| | すずかけ通り | ファッションブティック、喫茶レストラン |
| | 女神通り | 菓子舗、レストラン喫茶、ひかり街 |
| | ヒルサイド | ブランド・ショップ |
| | カトレア通り | ラ・ピータ |
| | しらかば通り | ブティックショップ・カフェ |
| | ヒロストリート | スーパー成城石井 |
| | サンセットアレイ | ローラアシュレイ等のブティック |
| 自由が丘駅前 | 駅前ロータリー 【バス・タクシー乗り場】 | 東急プラザビル(銀行・教室)、モンブラン 自由が丘デパート、銀行、書店、喫茶 |
| | マリ・クレール通り | 東急ストア、トレインチ自由が丘、メルサ I |
| 『南口』 方面 | 九品仏緑道・散策ロード | メルサ II、無印良品、スイーツフォレスト |
| | 美園街 | ラーメン激戦区、パチンコ・パチスロ店、居酒屋 |
| | 自由通り | ヤマダ電機 LABI |

- ① 自由が丘の街は、大型のビルが少なく、駅前及び周辺の中規模ビルに大手銀行や証券会社の支店が入居している。商業利用と言う観点からみると、中規模ビルであるが、駅前の『東急プラザ』、スーパーマーケットの『東急ストア』、『大丸ピーコック』、『ザ・ガーデン自由が丘』などが営業している。一方、その代わり、小型のビルは数多い。それぞれのビルにブランド・ショップや有名なグルメ店が入っている。
- ② 専門店集合ビルとして、
 —メルサ自由が丘店 1983年(昭和58年)オープン。
 —自由が丘スイーツフォレスト 2003年オープン。
 (「スイーツの街・自由が丘」のランドマーク的存在)
 —Luz 自由が丘
 —東急東横線・大井町線自由が丘駅構内商業施設『エトモ自由が丘』
 —「レインチ自由が丘」(大井町線線路沿い)
 13店舗 ファッション・グルメ等がある。
 館内店舗数も少なく、顧客動員に欠ける。
- ③ 繁華街(商業集積地)としての小売販売額は、約700億円程度で、東京の都心以外の繁華街の中ではレベル3というところだ。大型店舗がないというのがその大きな理由だ。(資料:東京の商業統計「商業集積地調査」平成19年度を参考にした。)

| 東京(都心除く)商業集積地レベル(百万円) | | |
|-----------------------|----------|---------|
| レベル | 集積地 | 年間販売額 |
| レベル1 | 立川駅周辺計 | 202,063 |
| | 吉祥寺駅周辺計 | 186,615 |
| | 町田駅周辺計 | 202,488 |
| レベル2 | 二子玉川駅周辺計 | 88,844 |
| | 錦糸町駅周辺計 | 88,130 |
| | 蒲田駅周辺計 | 82,816 |
| | 中野駅周辺計 | 79,039 |
| レベル3 | 自由ヶ丘駅周辺計 | 65,387 |
| | 大井町駅周辺計 | 59,857 |
| | 亀有駅周辺計 | 49,704 |
| レベル4 | 赤羽駅周辺計 | 43,451 |
| | 荻窪駅周辺計 | 41,719 |
| | 北千住駅周辺計 | 40,413 |
| | 三軒茶屋駅周辺計 | 40,142 |
| レベル5 | 大泉学園駅周辺 | 35,872 |
| | 亀戸駅周辺計 | 35,138 |
| | 大森駅周辺計 | 34,968 |
| | 小岩駅周辺計 | 31,109 |

■街のランドスケープ-Ⅱ 線路沿いに昭和が残る街が彩る。沿線地元高齢者を大切に守り続ける。

オシャレな通りもあり、話題の店もたくさんあるが、それだけではなく、昔ながらの商店街もある。

自由が丘「自由デパート」 自由が丘で最初の地元総合商店デパート

自由が丘の駅前北口に昭和28年に開業。建物の中では、ファッション、雑貨、アンティーク、飲食等、約100店舗。駅北口正面口からすぐにある自由が丘デパートの入り口に位置するのは、金物屋。自由が丘デパートに入っている店舗は、小さいものばかりで、奥にお店が連なっている。佃煮屋あり、宝石屋あり、ファッション雑貨の店があり、着物屋、化粧品屋あり…。

昭和っぽい雰囲気。地下にも手芸材料屋、生地屋、花屋などが並んでいる。

自由が丘「ひかり街」 昭和っぽさが満載の小商店群

自由が丘デパートを抜けて、道路を渡ると、「ひかり街」という商業施設がある。自由が丘デパート同様小さな商店街となっている。その店舗数は56店舗。一段と昭和っぽさが強い。ファッションのお店が多いが、「洋品店」「婦人服」というイメージ。店の人も、お客さんも、世代が上の方が多い。

駅南口駅前 ラーメン激戦区。夜の街の顔も

おしゃれな街ではあるが自由が丘駅の南口側の狭いエリアには、ラーメンややきとり・食堂などが数多く営業し激戦区となっている。パチンコやゲームセンターもあり、高級な街イメージと違った下町的なエリアとなっている。

◇自由が丘の主な事業所・施設 昭和から続く魚菜学園、産能短大、自由が丘学園、

| 魚菜学園 | 自由が丘産能短期大学 | 熊野神社 |
|--|--|--|
| NHKの放送開始当初からTVの料理番組で活躍した料理研究家田村魚菜氏が昭和24年に自由が丘に『自由が丘お料理塾』を開設し、昭和30年9月に現地に魚菜学園『自由が丘お料理学校』を設立。60年間での卒業生は、延べ16万人以上を数える伝統と実績のある料理学校。創設者の理念である『美味しい料理は愛情から』をモットーに、時代が変わっても色あせない家庭料理の大切さを、指導し続けている。 | 1950年に産能短期大学として設置。自由が丘産能短期大学は、全国でも唯一の産能科が設置されているところに特色があり、学位を目的としない科目別履修生や(15歳以上で高校卒業していない者や旧大検・現在の高卒認定試験合格していない者を対象とした)入学資格取得生というコースも設置されている。 | 鎌倉時代以前の創建と伝えられている。熊野詣が盛んだった頃、地元の住民が講を作って熊野参りをして本宮の御分霊を拝受して創建したと伝えられる。寛政八年(1796年)に社殿改修棟札の写しが残っていることから、少なくともその時期までにはこの地に創建されていた。かつて一帯は「谷畑」と呼ばれ、当神社も通称「谷畑の権現さま」と呼ばれた。 |
| 自由ヶ丘学園高等学校 | 1930年(昭和5年)に創立。同時に町名及び駅名が自由ヶ丘(現自由が丘)と改称 | |

◇自由が丘の街のイベント・催事

| | | |
|------|--------------|--|
| 1月 | 元旦祭 | 800年以上の歴史を誇る熊野神社で行われる。目黒区の無形文化財。 |
| 4月 | 自由が丘さくら祭り | グリーンストリートで行われる。例年4月の第1金曜日に満開の桜の下で行われる花と音楽の祭典。 |
| 4・5月 | スプリングフェスティバル | 自由が丘駅正面口側を中心に行われる。ゲストを招いてのイベントが名物になっている。 |
| 5月 | マリ・クレール祭り | 自由が丘駅南口のマリ・クレール通りを中心に行われる。シャンソン歌手などのコンサートが名物になっている |
| 8月 | 自由が丘盆踊り | 駅前ロータリーで行われる。大きな櫓が名物 |
| 9月 | 熊野神社例大祭 | 毎年9月第1日曜日に五穀豊穡を願い開催される。自由が丘中を沢山の神輿や山車が練り歩く。 |
| 10月 | 自由が丘女神まつり | 数あるイベントの中でも最大のイベントで数十万人もの人々が集まる。メインステージは駅前に設置され、有名歌手によるコンサート、米軍音楽隊による演奏、キャラクターショー、一流スタイリストによるヘアカットショーや有名レストランのウエイターによるギャルソンレース、パトクラブによるパレードなどが行われ、街中に青空市も出る。 |
| 12月 | クリスマスイベント | 駅前に飾られるクリスマスツリーの点灯式が区長出席の下で行われる。玉川小羊幼稚園の園児による聖歌をバックに、ゴスペル聖歌隊も登場する。 |

II- 街の発展プロセスと自由が丘の魅力

ポイント1 戦前から引き継がれる「高級志向・ハインサエティ」な街イメージ

現在の自由が丘駅周辺は、鉄道が開通するまでは竹やぶだったが、1927年(昭和2年)8月28日に東京横浜電鉄東横線(現:東急東横線)、1929年(昭和4年)に目黒蒲田電鉄二子玉川線(現在の東急大井町線)が開通し、その後急速に発展し当時の文化人や芸能人が高級住宅を構えた。1933年(昭和8年)に創業されたモンブラン(日本初のモンブランを提供する洋菓子店)に文化人が集まったことで、「高級志向」の街のイメージが形成されたようだ。

戦後の1961年(昭和36年)に映画「自由ヶ丘夫人」により、ハインサエティな街のイメージが一層広まった。

自由が丘に隣接して日本的高级住宅地「田園調布」もあり、高級イメージは今でも揺るぎ無い物がある。住宅地の地価は、2014年(平成26年)1月1日の公示地価によれば、自由が丘2-18-26の地点で89万円/m²で、東京都区部でも有数の高級住宅地となっている。

ポイント2 自由が丘駅中心に路地空間(通り)が作られ、個性的な店舗が増え「楽しく歩ける」街として発展

自由が丘の街は、戦前は、駅前に20軒ほどの商店街があるのみであったが、第二次世界大戦後の復興にあたって駅前広場が設置され、1953年(昭和28年)には自由が丘北口駅前に『自由が丘デパート』『ひかり街』が地元の買い物市場として開業している。

1956年(昭和31年)には537軒もの店が構えられるようになり、1963年(昭和38年)には自由が丘商店街振興組合が設立されている。

1970年(昭和45年)ごろには街の形がほぼ整い、駅前から若干離れた路地空間に路面店やテラス型の店舗が出店し、渋谷の公園通りや下北沢などの街と同様に2000年ごろからは雑誌に取り上げられた。



かつて高級イメージ本槍であった街にも変化が見え、これまでの高級路線とは別に、親しみやすさや庶民派というフレーズも見られる街となり、神奈川や埼玉県 of 若者達が多く集まるようになった。

ポイント3 高級スーパーマーケットのあるコンパクトな街イメージは後退気味。若い女性が集まる

ある程度の規模の街の駅前には、百貨店や総合スーパーなどの大型店が一つや二つはあるが、自由が丘駅前には、商業店舗よりも大手銀行や証券会社の支店のビルが大半を占めている。大型店舗としては東急プラザ(昭和36年:B1~9F)があるのみだ。大型店舗が無いということが自由が丘の街の特徴でもある。百貨店や総合大型店舗の代わりに、中型の食品スーパーとして、東急ストア(フレル・ウィズ自由が丘)、ピーコックストア

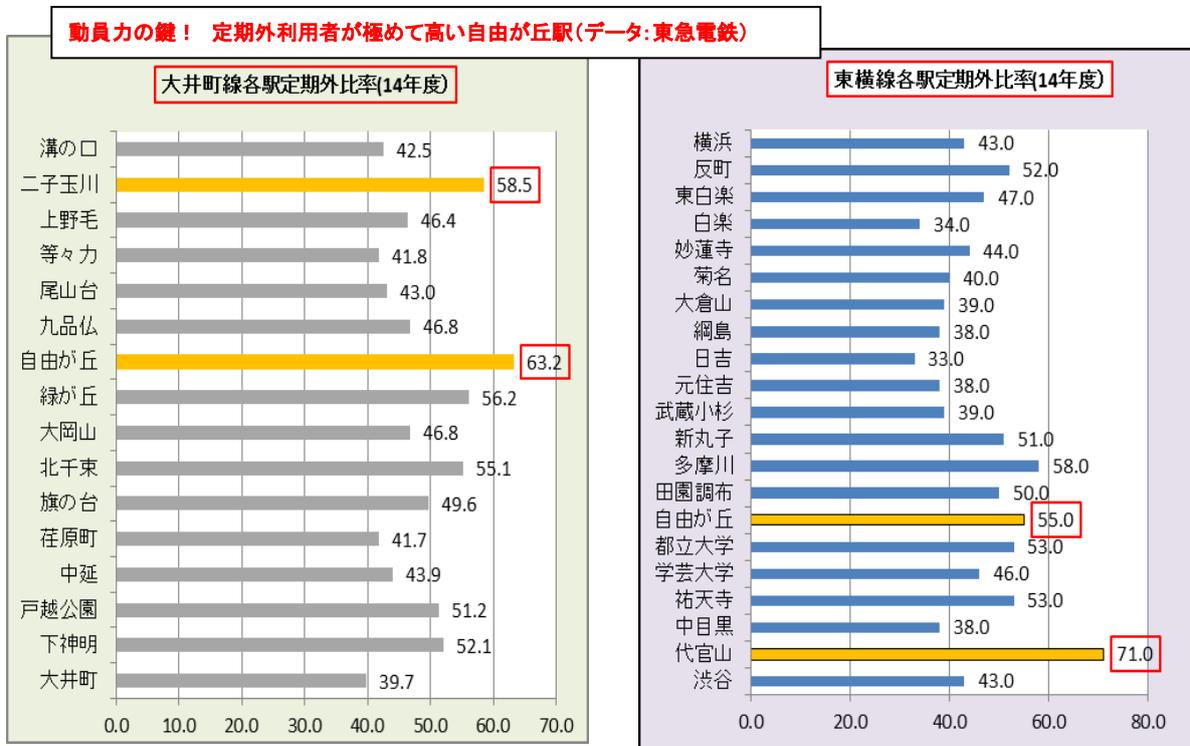
自由が丘店、あおば食品館自由が丘店、ザ・ガーデン自由が丘店がある。最近では高級スーパー成城石井が出店している。いずれも高級スーパー路線を軸に営業してきたが、輸入食品など高級スーパーであるザ・ガーデン(昭和41年に開業)は、今はセブン&アイのグループの傘下に、高級イメージのスーパーであった大丸ピーコックはイオングループに飲み込まれた。地域地元住民の高齢化の影響もあるが、高級スーパーマーケットがある「ハイクラス自由が丘」の街のイメージは後退しはじめています。

広域からは東横線、狭域は大井町線で顧客誘引。駅周辺の界限開発で発展

自由が丘は、大井町線の沿線の中でも中延や武蔵小山などの古い商店街に対し、静かで高級な商店街として認識されてきたが、70年代以降、渋谷公園通り、下北沢、中央線三寺(吉祥寺、高円寺、国分寺)などの「街づくり」ブームが起こり、自由が丘はその波に乗り、個性的なまちとして話題を呼ぶようになった。大井町線沿線各駅ではトップの乗降客数を誇るようになり、今でもそれは変わらない。今では、東横線を利用する首都圏各地の若者が来街するようになった。おしゃれで清潔な街に「スイーツ」のテーマが加わり、土日は若者や若いファミリーで道が人であふれるようになった。

中核都市として「楽しく歩ける」「散策できる」「コンパクトで個性的な」界限づくりに特化され、大規模ではないが、個性的な街として高い評価を得ている。

駅の乗降客数の内容を見ると、定期外の利用者は大井町線「自由が丘駅」は63%、東横線の「自由が丘駅」は55%となっており、狭域・広域エリアから多くの人を集めていることがわかる。



ポイント5 街づくりに熱心な地元事業者。きれいな街・安全な街へ積極的に活動し貢献

自由が丘では路地状の通りも限られた空間の中で個々の通りの表情を活かした歩きやすい環境づくりを各商店街が継続的に取り組んでいる。

様々な表情をもつ既存の狭い街路・路地などの小さな空間の特徴を活かしながら、丁寧に誘導、整備し、デザインし直すことで、歩いて楽しい回遊性のある都市空間と、変化に富んだ魅力的な景観をつくり上げている。

70年代からの商店街振興組合による街づくりの取り組みをベースに、10年前からは、加盟商店街に住民も加わって街づくり会社をつくり、その下にできた街並み形成委員会の面々が奮闘し、民の力を結集してユニークな景観まちづくりに取り組んでいる。行政もそれに歩調を揃え、企業が応援を惜しまない。



都心の商業空間でありながら心地よい生活感があり、随所に緑とベンチを配して、ゆっくりした時の感覚を楽しめる人々にとっての居場所を提供している。

・振興組合の美化事業として

- ① 店街独自のごみ収集 - 委託した業者により、夜間・早朝にごみを収集する。カラス対策。
- ② スターズ - 土日などに揃いのユニフォームで来街者へ情報を提供。
- ③ 美化デー - 毎週木曜に清掃と花壇の手入れ。

・商店街振興組合や住民団体、地元大学の協力により、独自の巡回やクリーン活動、緑化など、まちの安全確保、美化にも努めている。

自由が丘商店街振興組合

平成 24 年度都市空間部門 国土交通大臣賞

自由が丘には 12 の商店街があり、その商店街が団結して、単一組織の商店街振興組合としてスタートしたのが 1963 年。現在では会員 1,300 軒に迫る、国内最大級の商店街組織として、自由が丘の魅力づくり、会員店舗の繁栄のために活動している。

インフォメーションセンター、ウェブサイトの運営、行政と共同での町並みの整備などの活動を行っている。

2009 年より「自由が丘森林化計画」を開始し自由が丘の緑化も推進している。これは自由が丘に新しく「エコタウン」といったイメージをも付加しようという計画である。この活動では地域独自の「自由が丘エコポイント」という名称のポイントサービスや、上部にスナゴケを設置した変わった自動販売機の設置などを行っている。色も赤（通常コカ・コーラの自動販売機は赤）ではなく緑である。

Ⅲ-1 自由が丘の街の課題

■最大の課題は、地域間競争の勃発。自由ヶ丘の個性を守れるか

SC街づくりの二子玉川・武蔵小杉。个性化的な街では代官山・中目黒と競合。

大きな一戸建てや瀟洒な中小マンションがある田園調布や目黒の住宅地をもつ自由が丘は、この 10 数年間は个性的でおしゃれな街として鉄道を利用した広域からの顧客が集まり、東京でも屈指の商業地となった。

確かに、この 10 年間では、大井町線『自由が丘駅』の乗降客は 41.7%増、東横線『同駅』も同 15.6%増となっており、その集客動員力は強まってはいるが、東横線沿線では、「代官山駅」、「中目黒駅」、「武蔵小杉駅」間、大井町線では「二子玉川駅」も『自由が丘駅』同様に大きく伸ばしている。

問題は、最近、自由が丘の街の動員力のメルクマールでもある『自由が丘駅』の乗降客数が伸び悩んでいることだ。この 5 年間に前年割れも見られた。

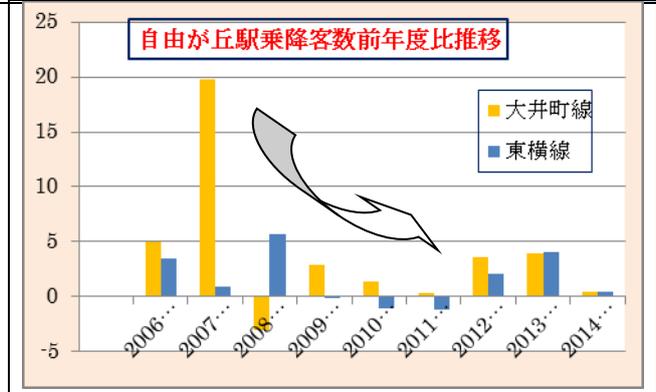
その大きな原因は、街間競争の勃発である。

急行で次の駅の東急大井町線・田園都線の「二子玉川駅」前には、この数年の間に、大型のショッピングセンター『ライズ』、『テラスマーケット(映画館、蔦屋家電)』が、そして東横線の急行の次の駅である「武蔵小杉駅」の近くに大型ショッピングモール『フォレストモール』、駅には『ららテラス』『東急プラザ』が最近開業している。代官山や中目黒でも新規の店舗やレストランの出店が盛んだ。

しかし、『自由が丘駅』前は大型の施設ができる敷地もなく、再開発の余地がない。商業集積密度も高く、量の拡大というコトでは、道路も狭く手の施しようがない状況にあり、駐車場の敷地確保も困難である。

▼代官山、二子玉川と共に増え続ける「自由が丘駅」の乗降客

| 東横線 | 2014 年度 | 10 年前比 | 大井町線 | 2014 年度 | 10 年前比 |
|---------------------|---------|--------|------|---------|--------|
| 渋谷 | 445,673 | 107.2 | 大井町 | 137,052 | 131.3 |
| 代官山 | 30,171 | 122.8 | 下神明 | 7,434 | 81.2 |
| 中目黒 | 187,998 | 113.3 | 戸越公園 | 14,102 | 106.1 |
| 自由が丘 | 96,158 | 115.6 | 中延 | 21,903 | 117.1 |
| 武蔵小杉 | 165,188 | 109.2 | 荏原町 | 16,570 | 105.6 |
| 日吉 | 146,201 | 115.6 | 旗の台 | 23,544 | 140.1 |
| 綱島 | 98,765 | 100.1 | 北千束 | 6,821 | 94.9 |
| 菊名 | 134,179 | 117.7 | 大岡山 | 27,075 | 116.7 |
| 横浜 | 348,681 | 111.3 | 緑が丘 | 9,212 | 102.0 |
| 東横線は主要駅のみ 東急電鉄調べ | | | 自由が丘 | 53,617 | 141.7 |
| | | | 二子玉川 | 47,938 | 148.4 |



現実の問題として『自由が丘駅』周辺は慢性的な交通渋滞に悩まされている。自由通りや学園通り、女神通りなど主要道路の狭さや路上駐車の問題、あるいは大井町線踏切によるボトルネックなど抱える問題は多い。これらの交通問題を解消すべく駅周辺道路の拡幅を含めた道路整備構想などもあるが、いずれも地元商店街の反対が強く、実現の目処は立っていない。

大規模開発で突き進む二子玉川、武蔵小杉との規模競争は避け、自由が丘ならではの個性的な街化を進めて行く以外ほかには手はなさそうだ。水素社会ではないが、クリーンで静かで楽しく歩ける憩いの街へと突き進んでほしい。

■どこまで守られるか街づくり。注目される地区整備ルール。一方で、地域社会の高齢化が進行する。

駅前広場や南口緑道は来街者の憩いの場となっている。自由が丘のまちは長年にわたり、官民一体になって道路、緑道、駅前広場の改善整備をすすめた、地区ごとに溜り場を作り、イベント時の会場にも使われている。それでも1日平均約10万人を超える来街者の多さに対して道路が狭く歩行環境の改善が求められている。自由が丘は、街並みルールを定め、拡充、改訂に取り組んできたが、さらに推進しはじめた。

◇街づくり協定 平成26年4月1日より施行

自由が丘南口地区(自由が丘一丁目・二丁目及び緑が丘二丁目各地内)／地区面積:約 3.1 ヘクタール／決定年月日:平成 25 年 12 月 27 日

駅前商業地区にふさわしい商業環境の形成や壁面の位置の制限による歩行者空間の創出、街路舗装の高質化等を推進

◇自由が丘「南口地区」整備計画(ルール)の概要

用途の制限

(その1)地区のすべての場所でできないもの

- (1)パチンコ・マージャン・ゲームセンター・ポルノショップ等 (2)カラオケボックス・カラオケルーム等のカラオケ専門店 (3)病院(ベッド数 20 以上のもの)

(その2)地区内の地階から2階でできないもの

- キャバレー・ナイトクラブ・客室の照明が 10 ルクス以下の喫茶店・バー等。

(その3)地区内の1階の壁面線を定めた道路に面する部分でできないもの

- 店舗、飲食店その他これらに類する用途以外の用途は建築できない。

ただし、公益上必要な建物。玄関、廊下など建築物の共有部。建築物に付随する車庫、倉庫等は建築可能です。

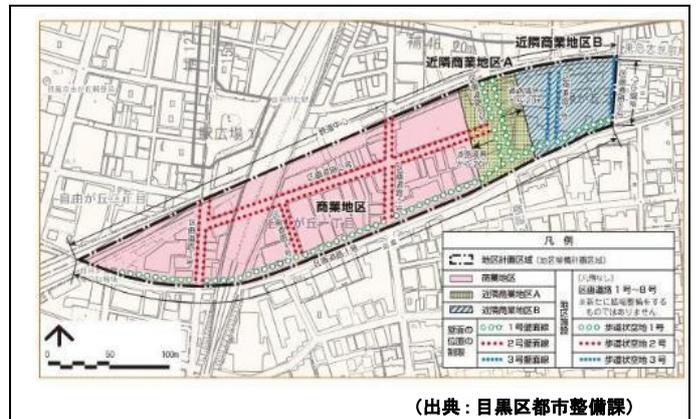
建築物の限度

容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度(建築物の敷地面積の最低限度は 150 平方メートル)、壁面の位置の制限(壁面線を超えて建築できない)。

その他

- ・壁面後退区域における工作物の設置制限(壁面後退区域に通行の妨げとなる工作物の設置はできない)。
- ・建築物等の高さの最高限度(商業地区 30メートル・近隣商業地区 A 20メートル・近隣商業地区 B 17メートル)
- ・その他「一定以上の敷地面積の建物は別に最高限度」「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限(建築物と屋外広告物の形態、色彩、意匠について規制・誘導)など、目黒区景観計画の屋外広告物に関する方針に基づき、地区全体の景観的調和に配慮すること。

商店街としての地域振興策としては見るべきものがあるが、どちらかと言えば、近隣住民というより地域外からの来街者を中心に進められている。しかしながら、自由が丘がエリアは古くからの在住する高齢者世帯も多く抱えており、地域住民の定住化との関係を取り込めるのか大きな課題は残る。



(出典: 目黒区都市整備課)



IV-自由が丘の魅力度 レーダーチャート

街の魅力をチェックする場合、以下のことを調べておく必要がある。

- 地域(街)の地形・風土・・・どのようなところで街が形成されたのか
- 地域の歴史・・・いつ頃から、どのように街が出来上がったのか
- 地域の交通網・・・どのように動くのか。鉄道、バス各路線
- 地域の集客拠点・・・どこに人が集まるのか。商業施設、交通機関
- 地域の産業事業基盤・・・どのような事業所(働き場)があるのか。事業所種類や従業員数、土地の価格、マンション価格、パートやアルバイトの時給など。
- 地域の居住者・・・どのような人が住んでいるのか。年齢別人口、世帯、職業、居住年数、居住建物、就業者、学生、主婦、高齢者

その上で、街のフィールドワークを重ねてゆくのが常道だが、街の魅力とはそもそも、特に立地上相似する街との相対的評価であるため、類似する街を定点的観測しなければならない。

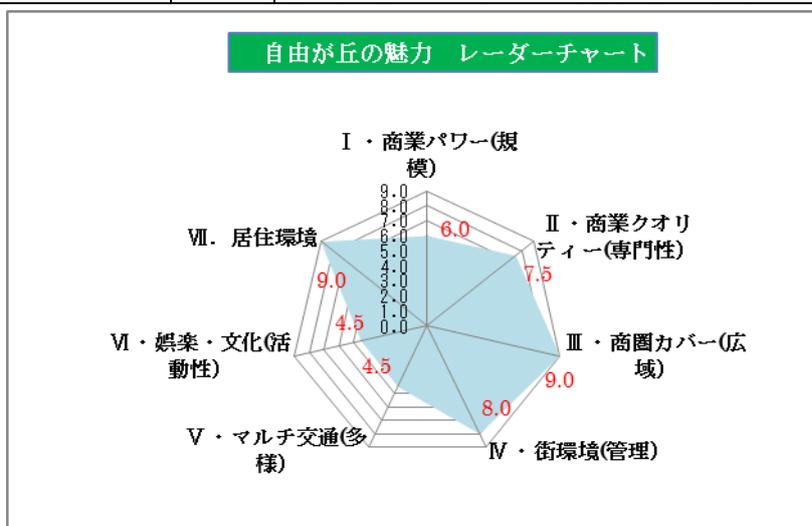
以下、街の魅力のレーダーチャートを作成したが、街の概念は基本的には、街の中心核である「駅」から徒歩約10分以内のエリアゾーン(駅勢圏)のことだ。その意味で行政区が複雑にからむ駅勢圏の詳細なデータの把握は困難であり、したがって、本レーダーチャートは、詳細なデータに裏打ちされたものではないことはお断りしておきたい。

表作成においては、駅前に立った時の印象、歩き回って目に入る建物、道路と人々と店舗など街のランドスケープ、ファッションや飲食店の品揃えなどを観察する中で、駅の乗降客、商店事業所数、小売販売額などのデータを参考にしながらも、他の街との比較の中で直感的に評価点を下している。

| 魅力項目 | 満点 | チェック要素 | 備考 |
|------------------|----|--------------------|-----------------------|
| I・商業パワー(規模) | 10 | 小売販売額、大型店舗出店 | 活動的であり、多様性に富んだ商業・サービス |
| II・商業クオリティー(専門性) | 10 | 専門化、多種多様、個性化 | 創造的才能にあふれた店舗・事業所 |
| III・商圈カバー(広域) | 10 | 鉄道乗降客・非定期比率 | 他県からの来街、若者動員 |
| IV・街環境(管理) | 10 | 清潔・保守・運営 | 店舗の街並み、道路整備状況、商店街組合 |
| V・マルチ交通(多様) | 10 | 鉄道網、バス路線、駐車場 | 近隣の交通動線、回遊性 |
| VI・娯楽・文化(活動性) | 10 | パチスロ・ゲーム・シネマ・アート施設 | 大人のレジャー・文化活動 |
| VII・居住環境 | 10 | 一戸建て、マンション、買い物、医療 | 地域社会の充実、人々の帰属性が高い |

自由が丘の魅力 生活環境(居住立地、憩いの散策路、買い物便利)が良く、騒々しくないおしゃれな街)

| 魅力項目 | 得点 | コメント |
|------------------|-----|-------------------------------|
| I・商業パワー(規模) | 6.0 | 大型店舗が少なく、小売販売額も700億円。競争がない。 |
| II・商業クオリティー(専門性) | 7.5 | 創造的才能にあふれた多種多様店舗・事業所 |
| III・商圈カバー(広域) | 9.0 | 東急電鉄2路線で都区部や神奈川・埼玉の若者を動員 |
| IV・街環境(管理) | 8.0 | 店舗の街並み、道路整備状況、商店街組合の管理が行き届く |
| V・マルチ交通(多様) | 4.5 | 道路事情が悪く、バス路線も少なく短い、駐車場確保に難あり |
| VI・娯楽・文化(活動性) | 4.5 | 買い物を楽しむ町であるので大人のレジャー・文化活動は少ない |
| VII・居住環境 | 9.0 | 静かな住宅エリアがあり、日常的な買い物には便利 |



以上

都市探訪「自由が丘」了