

卒業論文

TMOを活用した地域主体のまちづくり —自由が丘地域を事例として—

主査：浦野正樹教授

早稲田大学文化構想学部
社会構築論系4年
浦野ゼミナール(地域・都市論)
1 T 1 0 0 4 2 0 - 6
近藤絵里奈

目次

0章 はじめに

- 0. 1. 研究動機・研究目的
- 0. 2. 研究手法
- 0. 3. 論文の構成

1章 自由が丘の地域特性

- 1. 1. 自由が丘の概況
- 1. 2. 人口動態
- 1. 3. まちづくりの歴史

2章 TMOであるまちづくり会社

- 2. 1. TMOとは
- 2. 2. まちづくり会社について
- 2. 3. 中心市街地活性化法とTMO

3章 まちづくり会社ジェイ・スピリットについて

- 3. 1. ジェイ・スピリットとは
- 3. 2. 構成団体
- 3. 3. 活動内容
- 3. 4. ジェイ・スピリットがまちに与えた影響
- 3. 5. ジェイ・スピリットが持つ問題

4章 自由が丘の課題と展望

- 4. 1. 抱えている課題
- 4. 2. 展望

5章 論文のまとめ

- 5. 1. 論文のまとめ
- 5. 2. 最後に

参考文献・資料

0章 はじめに

0. 1. 研究動機・研究目的

本論文は、自由が丘のまちづくり活動について明らかにしていくものである。

まず、本論文で自由が丘という地域を対象地として選出したのは、筆者自身がその地域の特色に興味を持ったからである。来街するたびに、その街並みに魅力を感じていた。その街並みとは、例えば駅前のシンボリックな広がり、そして小さな雑貨屋や洋服店が立ち並ぶ様子、石畳の歩道などである。そうした特色を持ち、かつ整然とした様子であるまちは日本ではあまり見かけないと感じていた。なぜなら、日本の都市計画は、例えばドイツのそれと比較し「失敗」と称されたり、あるいは「土地は個人の所有物であり、所有者の自由が何よりも優先される」という考え方が浸透している、と言われていたりするためである。そのような日本の街並みは、概して無秩序であり、まち全体としての調和よりも、個々の建物の自由が優先される。しかし、自由が丘では、建物の高さや道路との境界線が統一されている箇所が多くあり、まち全体の調和に重きを置こうとするまちの人々の意思がそこに感じられる。自由が丘ならではの建築ルールが存在するのか、そしてもし存在するならば、それを可能とする仕組みはどのように作られているのか、疑問に感じた。

また、自由が丘で開催されるイベントの多さにも驚きを感じていた。ほぼ毎月、季節ごとに行われるイベント、そしてその集客数はまちの広さに比して非常に多く、大変にぎわっている。こうしたにぎわいは、決して自然発生的に存在するものではない。イベントごとに各活動主体が運営しているからこそ、そのイベントは成立しているはずである。そのことから、イベントが多い分、それを支える組織がしっかりと確立しているはずである、と考えていた。また、行事の歴史も長く、確実に運営主体の仕組みが構築され、代々受け継がれているからこそ、自由が丘は成立しているのではないか。そのようなまちの主体と、その仕組みに関心が向いた。

以上のようなまちの魅力にひかれ、私事ではあるが筆者自身、大学在学中、自由が丘の駅前にある飲食系チェーン店でアルバイトをしていた。そこでも自由が丘というまちの特色を感じるということがいくつかあった。例えば、外国人客が多いことである。大きな観光地ではないが、西洋の街並みに近い景色や小規模な店舗が所せましと立ち並ぶ様からだろうか、外国人にとっても魅力的なまちなのであろう。また、自由が丘に店を構えるということは特別な意味があるということも認識した。新たな商品を販売する際、まず自由が丘店で販売してみたら客の反応を見るということがしばしばあった。すなわち、アンテナショップとしての機能を担っていたのである。その理由には、やはりこのまちならではの特性があったのであろう。このような特性を知り、どのような背景があってこのまちが成り立っているのかということをもさらに詳しく知りたいと思うようになり、今回本地域を取り上げることとなった。

そして一方、筆者は地域社会の分野における今後の日本の姿について問題意識を持っていた。その問題意識とは、縮減社会へと転換した日本の地域社会において、にぎわい創出

などの活性状態をいかに維持・発展させていくか、という事柄についてである。

近年、縮減社会への移行が危惧されている。人口減少に加え、経済状況の悪化から地域社会の財政は逼迫しているのである。その中で、行政は「新しい公共」や「地域主権」という名のもと、行政だけでは抱えきれなくなった公共事業を、住民の力を借りて推し進めている。その流れを受けて、地域住民主体でのまちづくりなどが言われるようになってきた。しかし現状では、地域主体と言っても地域は行政機関からの補助金に依存する体質から抜け出せず、地域住民主導で活動を保持することは困難な状況にある。そうした状況下にあっても、まちづくり活動を持続させ、地域の活力を維持・発展させていくためにはどうしたらよいか。その問題解決のための糸口が、まちづくり活動が活発な自由が丘にあるのではないかと予想した。また、調査を進めると、TMOであるまちづくり会社ジェイ・スピリットが自由が丘において大きな役割を果たしていることがわかった。そのため本論文では、このTMOを中心に、自由が丘のまちづくりを見ていくこととした。

0. 2. 研究手法

本論文は、TMOやまちづくり会社、そして自由が丘について、先行研究・文献をもとに執筆する。またそれに加え、自由が丘で活動する団体へのヒアリングを通して、まちづくり活動の歴史や、実態を探り、本論文を深めていく。

0. 3. 論文の構成

ここであらかじめ、本論文の流れを記しておく。

まず1章では、自由が丘の地域特性を示す。人口動態、地理的特徴、まちづくりの歴史など、多様な側面から、研究対象地である自由が丘がどのようなまちであるのかを明らかにする。とりわけまちづくりの歴史の部分では、これまでの自由が丘のまちづくりの歴史を俯瞰する。まちづくり年表を追いながら、主に地域史の大きな転換点に着目しつつ、これまでまちづくりの活動はどのような変遷をたどってきたのかを指し示す。

続いて2章では、TMOであるまちづくり会社について説明するパートとする。TMOとはどのようなものであり、いかなる背景を持って登場したのかということ述べる。また、まちづくり会社についてもここで言及する。中心市街地活性化法とTMOについても述べ、法律とまちづくりの関係性についても記述する。

3章では、まちづくり会社ジェイ・スピリットについての説明となる。2章で見えてきた自由が丘の大きな転換点、TMOの創設に焦点を当てた章である。ジェイ・スピリットとは何か、ジェイ・スピリットの構成団体、活動内容、ジェイ・スピリットがまちに与えた影響、ジェイ・スピリットが持つ問題について示す。この章は、1章・2章をベースとする箇所である。まちづくり会社ジェイ・スピリットは、自由が丘という地域の持つ歴史・背景・環境など地域の特徴を受けて存在していると考えられるため、1章で述べた自由が丘の地域特性を踏まえての考察となる。そして、2章で見たTMO、まちづくり会社の現状や

課題と比較して、まちづくり会社ジェイ・スピリットはどのような特色があるかを明確にする。

次の4章では、自由が丘の課題と展望と題して、現在抱えている課題と、今後考えられるまちづくりの動きについて考察する。今後のコミュニティの変化についても言及する。

最後の5章は、全体の論文構成、章同士の関係を図示し、本論文で見てきたことを全体的に解説し、まとめとする。

1章 自由が丘の地域特性

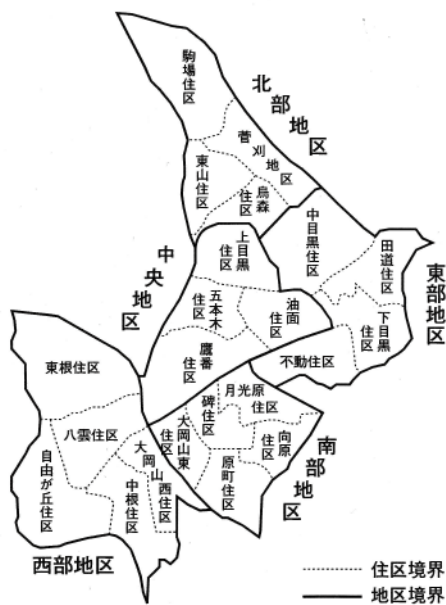
1章では、自由が丘の概要を示す。人口構成、地理的特徴、歴史など、多様な側面から、研究対象地である自由が丘がどのようなまちであるのか、自由が丘の特性を決めている構成要素を明らかにする。

1. 1. 自由が丘の概況

まず1節では、自由が丘の概況について記述する。地理的特徴、目黒区における自由が丘の位置づけ、自由が丘の商業振興施策、商業エリアの特徴、住宅地エリアについて、年間行事、まちづくり活動に対する評価、といった観点から自由が丘について俯瞰する。

・地理的特徴

自由が丘は、目黒区の南西に位置する。自由が丘住区の南には、自由が丘駅があり、東急東横線と大井町線が通っている。目黒区内は駅が少なく、自由が丘駅は区内でも重要な交通の結節点である。現在自由が丘地区は、区内最大の広域的商業拠点であり、その後背地には良好な住宅地が広がっている。以下は、目黒区(左図)と自由が丘地区(右図)の地図である。



(住区住民会議HP)

・目黒区における自由が丘の位置づけ

自由が丘地区は、目黒区内最大の広域的商業拠点となっている。それだけではなく、以下のように区内の重要拠点として位置付けられている。

まず、「目黒区基本計画(平成21年)」(第2章基本目標別計画、第3産業・観光の振興施策3)観光まちづくりの推進として、目黒区観光ビジョンに基づき、他2地区とともに自由が丘において「まちの魅力をはぐくむモデル地区整備プロジェクト」を計画している。このような流れの背景には、目黒区の観光まちづくり政策の開始がある。目黒区では、2002年(平成14年)3月より「観光政策」が明示されるようになり、商店街振興プランの中では、「まちなか観光の充実」が施策として位置づけられた。さらに、2003年(平成15年)には、「目黒区観光情報連絡会」を設立し、観光にかかわる協議が開始され、2004年(平成16年)3月には、目黒区実施計画に「観光の活性化推進」が盛り込まれた。そして、同年7月には、区長の私的な諮問機関として「観光まちづくり懇話会」が設置され、その中で、目黒区の観光ビジョンの在り方について議論された。その中で、目黒区における観光ビジョンの策定された。この観光ビジョンでは、「住んでよい 訪れてよい おしゃれな街」をテーマとして、目黒区における都市型の観光まちづくりについて、その基本的方向性が示された。このビジョンの中で、リーディングプロジェクトとして、「めぐろのまち再発見とめぐろらしさ創造プロジェクト」「まちの魅力をはぐくむモデル地区整備プロジェクト」が定められた。このうち、「モデル地区整備プロジェクト」では、自由が丘が目黒区における代表的な集客力のあるまちとして、観光振興モデル地区として選ばれたのである。その中で、「お菓子の街」フェスタ、街歩き・食べ歩きツアー、「アートの街」フェスタが自由が丘の魅力を一層高めるためのプロジェクトの例として提示された。これを受けて2005年

6月に設置された「目黒区観光まちづくり推進協議会」の中にあつた組織をもとに「めぐろ観光まちづくり協会」が2009年10月に設立された。そして、2007年まで自由が丘商店街振興組合が主催していた「自由が丘スプリングフェスタ」を、「自由が丘スイーツフェスタ」と名称を変え、2008年・2009年目黒区が主催し、それ以降はめぐろ観光まちづくり協会が主催することとなった。イベントの出発点は民間であつたが、観光政策への転換を受けて、行政の支援を受ける官民協働のイベントへと衣替えされたのである。この結果スイーツフェスタは、広報や資金の面は行政が、運営は民間が行うという役割分担がなされ、自由が丘を、さらには目黒区を代表するイベントへと発展していった(産業能率大学2011)。このように自由が丘は、「スイーツの街」として認識され、目黒区内の重要商業エリアとして、観光エリアとして位置づけられたのである。

また、「目黒区基本計画 第2章基本目標別計画・第3調和のとれた都市構造の実現施策・4広域生活拠点整備による街づくりの推進」において、自由が丘を取り上げている。そこでは、「自由が丘駅周辺は、『自由が丘地区都市再生整備計画』等に基づき駅前広場や駅周辺の道路改善を進めるとともに、自由が丘らしさを活かした街づくりを推進」する、としている。

・自由が丘の商業振興施策

自由が丘地区は、目黒区によって区内唯一の地区型商業地であり、重要な産業振興拠点であつた。したがって、同地区は目黒区独自の施策だけでなく、国や東京都に商業施策の対象にもなり、様々な施策のモデル地区とされてきた。同地区の振興策が、多くの場合、商業支援(ソフト事業)と地区整備事業(ハード事業)がセットで進められてきたことも特徴的である。行政がこれまで同地区に実施してきた主な振興施策を挙げると、次のようになる。

(1)コミュニティマート構想

コミュニティマート構想とは中小企業庁の施策である。商店街を単なる買物の場としてではなく、文化活動、スポーツ、娯楽などを通して地域コミュニティを醸成する場として捉え、その環境整備のための構想づくりを支援する事業である。自由が丘商店街では中小企業庁の指定を受け、1988年度(昭和63年度)に「自由が丘コミュニティマート構想」を策定した。

同構想は五つの基本理念から成る自由が丘憲章に基づき、交通機能、商業文化機能、街区環境に関する整備方針を提起している。引き続きこの構想に基づき、東京都の「コミュニティ商店街事業」指定を受けてサンセットアレー通り並びにマリクレール通りの街路を含む環境整備を行った。「東京都コミュニティ商店街事業」とは、区市町村が、地域の「暮らしの広場、交流の場」となる商店街づくりを目指すために実施する商店街整備事業等に対し必要な助成・指導を行い、都内全域に活力ある商店街づくりを波及させて、近代化への促進を図り、中小小売商業の経営の安定と発展に寄与することを目的とするものである。

(2) 地区計画

目黒区は 1994 年(平成 6 年) 7 月 25 日付で「自由が丘南口地区」を地区計画として都市計画決定した。地区計画とは、都市計画法第四条第一項の条項「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備、および市街地開発事業に関する計画」で定める法定都市計画の一手法で、その目的は「良好な環境の街区を一体として整備保全する(12 条の 5)」ことを目的とするものである。

自由が丘南口地区(現マリクレール通り周辺)では「自由が丘南口地区は、近接地域の変化や将来の街づくり構想をふまえて、ゆとりある環境の形成と個性的で水準の高いショッピングモールとしての発展を目指しています。この実現のために、次のルールにより、適正な土地利用の誘導や歩行者空間の確保を進めます。」とある。

同事業では約 2.5ha を地区指定し、この区域では遊興娯楽施設や風俗の営業禁止並びに営業制限、新たな建築の敷地制限(150 m²未満禁止)、建て替え時の建物壁面セットバック義務付け、建物や看板の形・色の制限を設けた。

(3) 自由が丘商店街の中心市街地活性化事業

中心市街地活性化事業は『中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律』(旧法)いわゆる中活法に基づく中小企業庁の施策である。同法に基づき目黒区は 2002 年(平成 14 年)、中心市街地活性化基本計画で中心市街地の位置と範囲を自由が丘地区と決め、その活性化課題と方針をまとめた(産業能率大学 2008 p. 55)。

・商業エリアの特徴

古くからある老舗の店舗もある一方で、新店舗も次々と建てられるのが自由が丘である。店舗の入れ替わりのペースが速く、1 年の間に約 1 割の店舗が入れ替わると言われている。

・住宅地エリアの特徴

◇住んでみたい街アンケート結果

	2011 年	2010 年	2009 年	2008 年	2007 年	2006 年	2005 年
1 位	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺	自由が丘	自由が丘	自由が丘
2 位	自由が丘	自由が丘	自由が丘	自由が丘	吉祥寺	横浜	横浜
3 位	恵比寿	横浜	横浜	横浜	横浜	吉祥寺	吉祥寺

※東急電鉄HP内にある MAJOR7 (不動産大手 8 社によるマンションポータルサイト) のアンケート調査より抜粋、編集

アンケート結果によると、例年、自由が丘は「住んでみたい街」の上位にランクインしている。来街者の多い自由が丘であるが、住宅地としての魅力も兼ね揃えているということがうかがえる。

・年間行事

自由が丘地域での主な年間行事は、以下のようなものである。

イベント	時期	備考
元旦祭	1月	
節分祭	2月	
桜まつり	4月	
マリクレールフェスティバル	5月(ゴールデンウィーク)	自由が丘駅南口のマリクレール通りを中心に開かれるイベント。
自由が丘スイーツフェスタ	5月	スプリングフェスティバルを、2009年よりスイーツイベントとして開催。
自由が丘盆踊り	8月	駅前ロータリーに櫓を組んで盆踊りを行う。
熊野神社例大祭	9月	800年以上の歴史を持つ熊野神社で、五穀豊穡を願い開催される。
自由が丘女神まつり	10月	自由が丘最大のイベント。駅前のメインステージと街の各所で様々な催しを行う。
クリスマスイベント	12月	駅前に飾られたクリスマスツリーの点灯式などを行う。

(産業能率大学(2010)5章より抜粋、筆者加筆。)

自由が丘では、ほぼ毎月イベントが催されている。その中でも、ここでは特色のある2つのイベントについて記述する。

まず、自由が丘スイーツフェスタである。自由が丘はもともとスイーツ文化が根付いている街であり、戦前から営業しているモンブランをはじめとして、多くの洋菓子店が出店している地域である。そうした背景から「スイーツのまち」としての人気もあり、それにちなんでスイーツフェスタが開催されている。このイベントでは、5月のゴールデンウィークに、自由が丘駅前ロータリーや商店街全域を会場とし、スイーツに関わる様々な取り組みがなされる。主催は、自由が丘観光プロジェクト実行委員会、めぐろ観光まちづくり協会、また目黒区が後援、自由が丘商店街振興組合、株式会社ジェイ・スピリット、東急電鉄株式会社、東急バス株式会社、iTSCOMなどが協力している。来街者数は50万人にもなる(産業能率大学2011)。

また上記の中でも、とりわけ来街者数が多く古くから歴史のある地域最大のイベントと

なっているのは、10月の「自由が丘女神まつり」である。1973年に始まり、2013年で41回目の開催となる。毎年10月に2日間に渡り行われるが、来場者数は約50万人にもなると言われ、自由が丘駅を中心に半径300mのエリアで、ステージや買い物、などを楽しめるイベントとなっている。このイベントの運営には、自由が丘商店街振興組合、自由が丘女神まつり実行委員会を中心に、自由が丘の複数の商店会が協力している。また、自由が丘にある産業能率大学や自由が丘学園の学生も携わっている(自由が丘女神まつりガイドHP)。

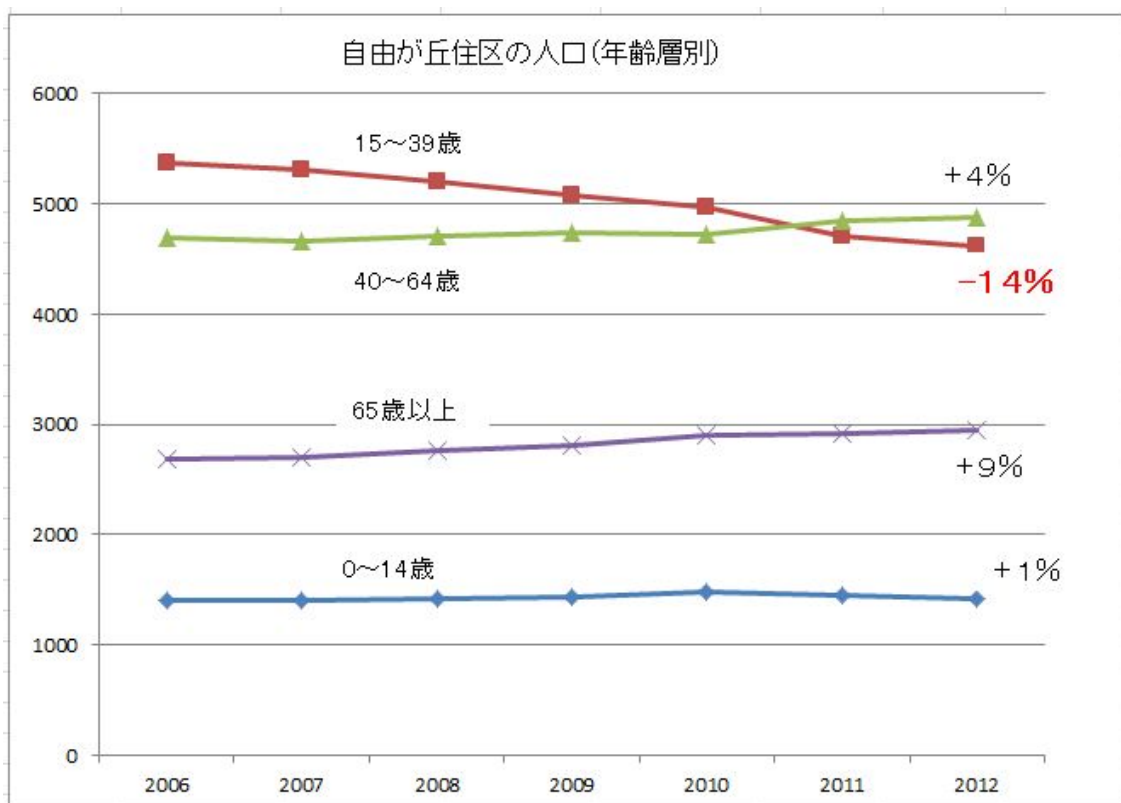
以上のことより、イベントには多くの団体に関わり、かつ各イベントが大規模・集客力が高いことがわかるであろう。

・まちづくり活動に対する評価

本地域では、「自由が丘駅周辺地区再整備事業」としての区の取り組み、住民、商店街などの活動を通じ、官民一体となってまちづくりを行っている。そうした活動が評価され、2012年、「都市景観の日」実行委員会主催、国土交通省後援のもので、景観保全の取り組みに優れた地区を表象する「都市景観大賞」に選ばれた。その中でも、「公共的空間と建物等が一体となって良質で優れた都市景観が形成され、市民に十分に活用されている地区」が対象となる「都市空間部門大賞(国土交通大臣賞)」に選出された(UG都市建設HP)。

1. 2. 人口動態(自由が丘住区住民会議HPより)

続いて2節では、人口動態についてグラフを用いながら見ていく。



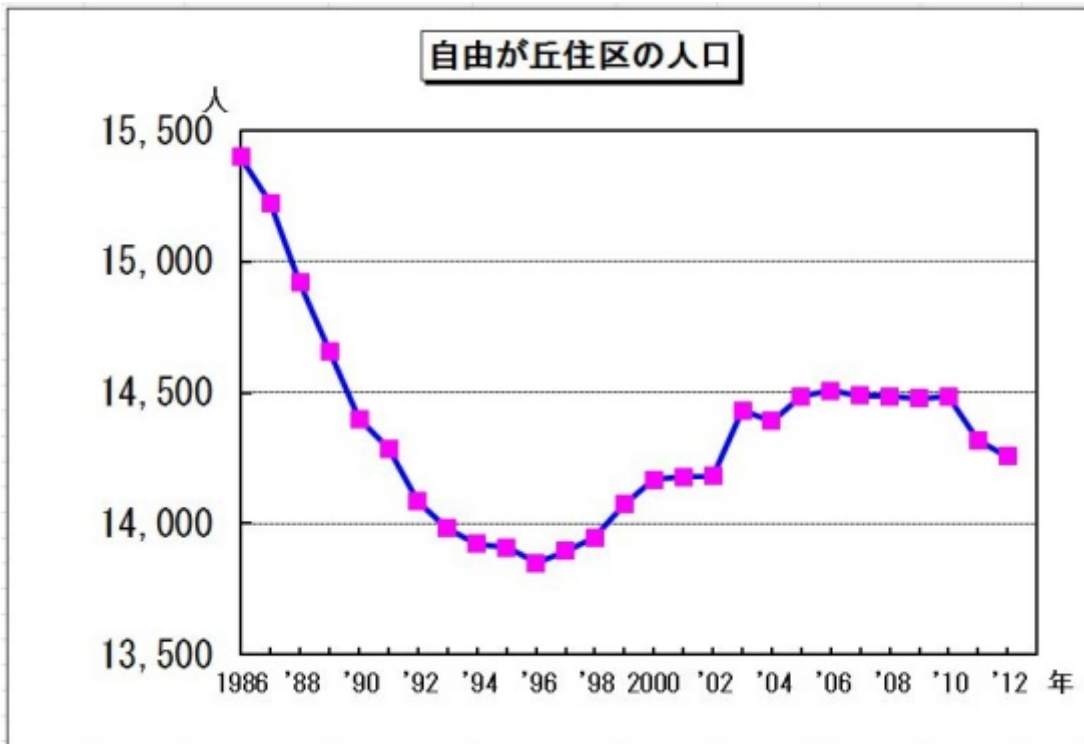
上のグラフで特に着目すべき点は、15～39歳の人口である。他の年代と比較すると減少の幅が大きく、2006年から2012年の間におよそ14%減となっている。

1月1日の人口	自由が丘1	自由が丘2	自由が丘3	緑が丘2	八雲3	計
2000	2,672	2,537	2,031	3,387	3,265	13,892
2001	2,638	2,584	1,980	3,332	3,265	13,799
2002	2,624	2,652	2,031	3,258	3,278	13,843
2003	2,632	2,722	2,017	3,269	3,455	14,095
2004	2,578	2,724	2,021	3,235	3,462	14,020
2005	2,668	2,702	2,031	3,187	3,531	14,119
2006	2,666	2,688	2,028	3,227	3,547	14,156
2007	2,633	2,616	2,026	3,223	3,591	14,089
2008	2,628	2,580	2,028	3,226	3,628	14,090
2009	2,601	2,583	2,019	3,211	3,655	14,069
2010	2,573	2,550	2,030	3,255	3,674	14,082
2011	2,517	2,555	2,053	3,172	3,626	13,923
2012	2,513	2,522	2,028	3,207	3,576	13,846
2012年／2006年増減	-153	-166	0	-20	29	-310
同上 増減率	-5.7%	-6.2%	0.0%	-0.6%	0.8%	-2.2%
面積（平方Km）	0.2073	0.1996	0.1390	0.1985	0.2553	0.9997
面積（ha）	20.73	19.96	13.90	19.85	25.53	99.97
人口密度（人／ha）	121	126	146	162	140	139
世帯数（2012/1/1）	1,477	1,394	1,119	1,720	1,720	7,430
人数／世帯	1.70	1.81	1.81	1.86	2.08	1.86

- 0～14歳人口 11.4%（東京） 13.2%（全国）（2010年10月1日）
- 15～64歳人口 68.2%（東京） 63.8%（全国） ”
- 65歳以上の人口 20.4%（東京） 23.0%（全国） ”
- 目黒区の人口密度 約178人／ha＝約17,850人／平方Km（2012年1月1日）
- 目黒区の1世帯当りの人員 約1.80人（人口255,038人、世帯数141,456）（2012年1月1日）

下図は1986年から26年間の自由が丘住区（中根一丁目23～25を含む）の人口推移である。

住区全体の人口は、2010年からの2年間で230人（1.6%）減少した。
特に男性の人口は、1986年以来、最少となった。



1995年頃まではバブル経済の影響で人口減少が続いていたが、バブル崩壊以降、転入者が増加している。特に女性の人口は男性を上回る状況が続いている。女性の長寿が女性人口の増加の一因と考えられるが、さらに自由が丘地域は20～30歳代の単身女性の居住地とし

て選ばれていると推測される。

また、自由が丘駅の乗降者数のデータを見ると、自由が丘を訪れる来街者が多いという特徴がわかる。2012年度の乗降者数を見ると、東急東横線利用者で定期利用の人は42571人、定期外利用者は49391人、合計91962人である。また、大井町線利用者で定期利用の人数は18849人、定期外利用者数は32492人、合計51341人である。どちらの路線も、定期内利用より、定期外利用数の方が多い。また、データのある2005年度から8年間どの年を見ても、定期外利用者の方が多いという傾向になっている。(東急HP) このことより、通勤や通学で駅を利用する人よりも、来街目的で駅を訪れる人の方が多い、ということがわかる。

近年では海外からの旅行客も増えており、主に中国、韓国から観光に訪れている(自由が丘女神まつりガイドHP)。

以上のデータをまとめると、自由が丘の人口動態の特徴は、①15～39歳までの年代は2006年から2012年の間に大幅に減少している、②2012年の男性の人口は、1986年以来、最少となった、③1995年頃まではバブル経済の影響で人口減少が続いていたが、バブル崩壊以降、転入者が増加している、④女性の人口は男性を上回る状況が続いている、⑤来街者が多く、近年では、中国や観光から観光目的で訪れる人が増えている、という点であろう。

1. 3. まちづくりの歴史

ここでは、自由が丘のまちづくりの歴史を俯瞰する。まちづくり年表などを追いながら、主に地域史の大きな転換点に着目しつつ、これまでまちづくりの活動はどのような変遷をたどってきたのかを指し示す。歴史年表、地名の由来、自由が丘商店街の歴史という観点から自由が丘の歴史について見ていく。

・自由が丘の歴史

以下にまず、自由が丘で起きた出来事についてまとめた年表を記す。

□昭和2年

- ・東急東横線開通 九品仏前駅開設 自由ヶ丘学園の開校

□昭和4年

- ・大井町線開通。自由ヶ丘駅と改称。
- ・市街化の進行 ・駅前には衾沼を埋め立てた土地
- ・昭和初期 モンブラン開業。

□昭和12年

- ・自由ヶ丘学園を引き継いでトモエ学園 (→窓際のトットちゃん昭和38年閉園)
- ・このころ亀屋万年堂開業。

□昭和 20 年頃

- ・東京大空襲で被災、まちの焼失。
- ・空襲で焼失した土地に、地元地主の寄付により駅前広場をつくる。東横沿線最大の広場だった。(自由が丘駅は都市計画による建設ではない。)
- ・文化人や芸術家が多く集まり、「自由が丘文化村」と呼ばれる。

□昭和 23 年

- ・12 の商店会が一体になって自由が丘商店会連合会をつくる。
- ・自由が丘デパート、ひかり街の開設。(戦後の闇市の名残だとされている。)
- ・昭和 30 年代はじめには 500 の店が構えられた。

□昭和 38 年

- ・自由が丘商店街振興組合に移行。
- ・大丸ピーコック開業

□昭和 41 年

- ・駅名 自由ヶ丘→自由が丘に。
- ・このころから丸井、東急が進出、一気に「若者の街、ファッションの街」として発展。その後雑貨、スイーツ、美容院、お稽古ごと、子連れグッズの店が増える。
- ・ブルバール街で歩道空間セットバックの取り決め。

□昭和 64 年

- ・モンサンクレール開業。
- ・90 年代にメイプルファーム、ラ・ヴィータなど低層中庭型店舗の開発。

□平成 4 年

- ・サンセットアレイの整備。石畳の路地、電線整理。

□平成 5 年

- ・南口緑陰ショッピングモール整備。

□平成 6 年

- ・南口地区、睦坂沿道地区について建物用途、セットバックを定めた地区計画。

□平成 9 年

- ・「自由が丘駅周辺地区整備方針」策定(6月)
- ・サンクスネイチャーバス運行開始。(NPO が天ぷら油リサイクルで走らす)

□平成 14 年

- ・「中心市街地活性化基本計画」策定(3月)
- ・自由が丘まちづくり会社の株式会社ジェイ・スピリット設立(7月)

□平成 15 年

- ・株式会社ジェイ・スピリットが、「自由が丘 TMO 構想」を策定(3月)
- ・スイーツフォレスト開業。

□平成 16 年

・「自由が丘地区まちづくり事業計画(案)」策定(2月)

□平成 18 年

・東急操車線跡にトレインチ開業。

□平成 21 年

・街並み形成指針の運用開始 街並み形成委員会

・ブルバール街建築協定に移行。

・LUZ 開業。

□平成 22 年

・サンセットエリア地区で地区計画。

□平成 23 年

・駅前広場再整備完成。

(自由が丘街並み形成委員会HP、目黒区HPの情報を基に筆者作成。)

・地名の由来

自由が丘という地名が根づくきっかけとなったのは、東横線・大井町線が開通した昭和初期の頃のことである。

現在の緑が丘地域とともに、江戸時代以降呼ばれていた字名「谷畑(やばた)」という地域に東横線が開通したのは、昭和 2 年である。その当時、開業した駅は「九品仏駅」と名付けられた。この名は現在自由が丘駅の隣駅の名前となっている。この駅周辺の地域は、畑や水田、林に覆われた田園地帯であったが、鉄道開通以降、商店や住宅が建設され始めた。同年 11 月には「谷畑」の大根畑の丘の上に、私立の学園も建設され、これが「自由が丘」という地名の発端である「自由ヶ丘学園」である。この学園は、自由教育を掲げ手塚岸衛氏が創立した。

その後、大井町線が開通するにあたり、「九品仏駅」の名前を改称する必要が生じた。そこで、新駅名採用に当たり熱心な要望活動を行ったのが、舞踊家石井漠氏をはじめとする文化人であった。電鉄側では既に「衾(ふすま)駅」と内定していたが、最終的に「自由ヶ丘」という駅名を採用した。

それ以降、自由ヶ丘駅周辺に移住してきた人々は、郵便物に「自由ヶ丘駅前」と書くようになるなど、「自由ヶ丘」は次第に地名化していくこととなる。昭和 7 年 6 月、耕地整理組合の努力もあり、町名として正式に認可されることとなった。同年 10 月の区政施行による町名整備を待たず、「碑衾街大字自由ヶ丘」として新地名が定着した。戦時中、「自由」という言葉は良くないとされ、改称を求められたが、住民の強い反発により「自由が丘」の名を守った。昭和 20 年頃には東京大空襲でまちが消失したが、文化人や芸術家が集まり、「自由が丘文化村」と呼ばれるようになった。

また、昭和 40 年 1 月 1 日の住居表示実施の際に町名が改名され、駅名も翌年 1 月に改められ、「自由ヶ丘」から現在の「自由が丘」になった(「目黒区史」)。

自由が丘の人々は、「自由」という理念を持った名前を好んで使用しており、皆が使用していた名前がやがて地名となったことから、住民がつくったまちと言えるであろう。また、戦中自由ヶ丘という地名を守ったことは、代々語り継がれていることもあり、現在でもその地名に誇りと愛着を持っている住民もいる。そうした地名への執着心のエピソードが語り継がれることで、現在住んでいる人たちのまちに対する誇り、愛着にもなるという側面に加え、自分達で自由が丘を守っていくという意識も受け継がれているであろう。自由が丘は住民主導のまちづくりのタイプである、という言葉がフィールドワーク中に何度も聞かれた。住民主体でまちづくりを行っていく姿勢は、こうした語り継がれるまちへの誇り、愛着が形作っているのではないだろうか。

・自由が丘商店街の歴史

① 震災後の自由が丘商業

自由が丘地区は、かつては碑衾村と呼ばれていた。明治中期以降、東京市の人口増加に伴って市域が拡大し、近郊農村で都市住民に野菜類を供給していた荏原郡は徐々に宅地化が進んでいたが、関東大震災を契機に都市部で罹災した人々や、震災後債権のための区画整理事業によって移住をやむなくした借地借家人、あるいは都心に危機を感じた流入人口等が周辺部に移動し、その結果碑衾村は人口の増加と、その人々相手に商う商業者や大工、畳・建具等の職人が店を構え、次第に商店群が形成されていった。

② 東横線開通後の自由が丘商業

自由が丘が村から町に変貌する転機をなした事象は、東横線の開通である。東京横浜電鉄(東横電鉄)は、東横線の基となる第一期工事丸子多摩川・神奈川間を1926年(大正15年)2月14日に竣工した。次いで渋谷・丸子多摩川間が1927年(昭和2年)8月28日に開通、さらに神奈川・高島町間(昭和3年5月18日)、高島町・桜木町間(昭和7年3月31日)が開通して東横線が全通した。自由が丘駅は、開通当時は「九品仏駅」と命名され、位置も現在よりかなり北に開設された。

それが1929年(昭和4年)、大井町線が開通し同線の九品仏寺の前に設けられた駅名を「九品仏駅」とし、東横線の旧九品仏駅を「衾駅」と改名するところ、住民の熱望によって「自由ヶ丘駅」(昭和4年10月22日)に改称された。東横線及び大井町線が交差するターミナル駅となった自由ヶ丘は更に住民の増加や来街者の増加により活況を呈し、1933年(昭和8年)には自由ヶ丘駅を利用する乗客人員は年間11,411千人、1日に平均すると31,264人もの大勢になっていた、とある。

ちなみに、現在の「自由が丘」は、1965年(昭和40年)の住居表示法により「自由ヶ丘」が「自由が丘」に変更されたため、1966年(昭和41年)1月20日に「自由が丘駅」に変更された。

③戦後の自由が丘商業

第二次世界大戦時、アメリカの大空襲によって東京は焦土と化し、目黒区も焼夷弾の雨

を浴びて一面焼け野原となった。自由ヶ丘も、駅を降り立つと周囲は強制疎開での撤去と焼夷弾によって一面の荒れ野に変貌したが、戦後駅にはすぐに闇市が立ち、元の賑わいが戻ってきた。

しかし、目黒区は昭和 20 年代初めに区内の商業地区について①下目黒 3 丁目、②自由ヶ丘、上目黒 2 丁目(目黒銀座)、の三ヶ所を都市計画決定し、これに基づき自由ヶ丘駅と祐天寺前の露店・マーケット(いわゆる闇市)の撤去移転と駅前整備が実施された。

当時の国民生活は窮乏を極めたが、1950 年(昭和 25 年)の朝鮮戦争以降、高度経済成長を遂げた。これにより商業の活況は戦前にも増す勢いだった。加えて、戦勝国への文化変容、すなわち日本文化の否定と欧米文化への傾倒が国民の生活様式を一変させ、当然に商業の在り方も変えていった。自由ヶ丘商業もこうした消費者ニーズに対応し、モダンな街としてさらに発展を続けた。

④高度成長期以降の自由が丘商業

昭和 30 年代はスーパーマーケットの生成期でもある。自由が丘にも昭和 30 年に丸井(月賦販売店)が開店、次いで 37 年に東急プラザ、42 年に長崎屋、43 年に大丸ピーコックと、目黒区内で最も大型店の進出が多い地域となった。これに伴い地域の商業吸引力も増し、昭和 30 年代から 40 年代は外部資本の流入によって自由が丘の表情が一変することになる。建物のビル化・中層化に伴いテナント店が増加、「ブティック〇〇自由が丘店」などを名乗るファッション関連の支店、居酒屋チェーンなどの飲食店チェーン、ファーストフード店などがこの時期に進出しており、戦前戦後を通じて培われた自由が丘のイメージは、大量消費時代に外部商業資本の大量進出によって意図せぬ方向に塗り替えられていくことになる。

これは一方では、自由が丘商業の商勢圏拡大に寄与すると共に、他方本来の自由が丘らしさが失われ、将来地元の文化を反映した商業が育たなくなることを意味する。商店街組合ではこの傾向に危機感を抱き、街のイメージ統合を図る活動に取りかかる(斉藤 2008、pp. 25-28)。

2章TMOであるまちづくり会社

2章では、まず先行研究を基に、TMOとは何か、について記述する。また、まちづくりに経営手法を取り入れたまちづくり会社について、概要や現状、直面している課題について取り上げる。そして、TMOの設立根拠となった中心市街地活性化法についてここで触れておく。

2. 1. TMOとは

TMO (Town Management Organization) とは、タウンマネジメントと言われ、中心市街地活性化に取り組む組織として、中心市街地活性化法において制度化されたものである。(中心市街地活性化法については、2章3節のところで詳しく述べることとする。) 1998年9月には、全国団体としてタウンマネジメント推進協議会 (TMO協議会) が設立された。

TMOの定義は、TMO協議会によると、「商店街、行政、市民その他事業者等の地域を構成する様々な主体が参加し、広範な問題を内包するまちの運営を横断的・総合的に調整・プロデュースし、中心市街地の活性化と維持に主体的に取り組む機関」とされている。中心市街地活性化法の中では、「認定構想推進事業者(第19条)」が該当する。

TMOの認定には、中心市街地活性化法に基づいて次のような手順が必要とされている。まず、市町村が作成した中心市街地活性化基本計画の中に、中小小売商業高度化事業に関する記載がある場合、TMOを担う団体がTMO構想(中小小売商業高度化事業構想)を作成し、市町村の認定を受ける。そして、TMO構想に盛り込まれた事業を実施する者が、TMO計画(中小小売商業高度化事業計画)を作成し、通産大臣の認定を受けることが必要となる。

TMOの認定を受けることが出来る者の要件は、以下の4種類が規定されている。なお、法第18条及び同法施行令第8条に規定されている。それは、①商工会、②商工会議所、③特定会社(発行済株式の総数又は出資金額の100分の3以上が地方公共団体により所有または出資されていること)、④公益法人(財団法人であってその基本財産の額の100分の3以上が地方公共団体により拠出されていること)の4つである。全国では、新たにまちづくり会社を立ち上げたところもあるが、多くは商工会、商工会議所が中心となっている。TMOが導入された背景は、同じくTMO協議会によると、「中心市街地全体を一つのショッピングモールと見たて、その特性である総合的なマネジメント手法を中心市街地の維持・活性化のための有力な手がかりにしようと考えた」と説明されている(蓑原2000, p. 183)。

まちづくりの推進役であるTMOの形態・活動は設立背景やそのTMOがある地域特性により様々であるが、主に2種類に分類することが出来る。まず一つ目は、商工会議所・商工会などが企画調整し、商業者などは事業を推進する「企画調整型TMO」である。そしてもう一つは、まちづくり会社などが主体となり、企画調整と事業実施を一体的に推進

する「企画調整・事業実施型TMO」である。

図 TMOの推進母体の比較(濱田 2011)

	企画調整型TMO	企画調整・事業実施型TMO
推進母体	商工会議所・商工会	第三セクター、公益法人他
推進主体	経営指導員・商業者	同上の社員(スタッフ)
財源	商工会議所・商工会、商業者他	自主事業による収益他
(助成)	(国・県・市の助成)	(国・県・市の助成)
課題	商業者の参加、協働他	収益事業の確保、人材育成他

しかし、TMOによるまちづくりは一部の地域を除いて、期待されていたほどの機能を発揮しなかったと言える。なぜなら、「企画調整型TMO」は推進母体のプロデューサー的役割を果たすべき商工会議所・商工会の経営指導員が一般業務との兼務を余儀なくされ、業務の片手間でまちづくりに取り組まざるを得ない状況に追い込まれ、まちづくりの知識や経験も十分ではない中で舵取りを任された。さらに、事業への資金難なども加わって、思うように事業が推進出来ない状況に陥っていたといえよう。さらにこれらを指導・支援すべき行政やタウンマネージャーなども十分な指導力を発揮することが出来なかったのである。そして、何より推進主体となるべき商業者のまちづくりへの参画不足や他力依存が如実に見られた。

一方、「企画調整・事業実施型TMO」は、まちづくり会社などの受け皿(手)の困難さのもとより、経営(運営)を維持するための税源確保の捻出などに追われ、積極的な事業展開が出来ない状況に陥り、行政などからの支援(補助金)がなければ運営出来ない状況に陥ったTMOも少なくない。

このように、推進母体であるTMO組織の構築はもとより、推進主体の人材難や資金不足に加えて、行政やタウンマネージャーの総合的な指導力の不足などにより、TMOによるまちづくりは、当初期待されたほどの成果を発揮することは出来なかった(濱田 2011、pp. 44-45)。

この節では、TMOといっても活動内容によって分類することができ、従来の組織である商工会議所・商工会をもとにした「企画調整型TMO」と、事業の実施も含めて取り扱う「企画調整・事業実施型TMO」は、それぞれ課題を抱えていることがわかった。なお、今回取り上げる自由が丘TMOはまちづくり会社という形態を取っており、後者の「企画調整・事業実施型TMO」に該当する。「企画調整・事業実施型TMO」に当てはまるまちづくり会社ジェイ・スピリットは、ここで見たような資金確保などの課題にどう取り組んでいるかということも、3章で明らかにしたい。

2. 2. まちづくり会社について

1 節で触れたように、TMOの1形態としてまちづくり会社というものがある。続いてこの2節では、そのまちづくり会社について記述する。まちづくり会社とはどのようなものなのか、そしてまちづくり会社の現状、抱えている課題について明らかにする。

まちづくり会社という概念は、はじめは「街づくり会社」として制度化されたことを発端としている。1989年に、中小企業事業団による高度化融資で「街づくり会社」への出資制度が創設され、1991年の小売商業振興法の改正で、「街づくり会社」として制度化されているのである。この制度は、「第3セクターである街づくり会社(公益法人または株式会社)が、商店街または新商業集積地に、街づくり会社が作成した商店街整備等支援計画(中小小売商業振興法の認定を受けたもの)に基づいて、コミュニティ施設とショッピングセンター型商業店舗(賃貸型)を整備する事業」というものである。こうした従来の制度によって整備されてきたのは、商業施設、コミュニティ施設や商店街のモールなどの単体の施設整備が主体であった。一方で、TMOに求められるタウンマネジメント的な取り組みがされるまちづくり会社もあり、その割合も増えていった(蓑原 2000、p.182)。

また、まちづくり会社は設立時期によって性格が異なり、また抱える課題もそれぞれ特色がある。そのため、まちづくり会社を設立年ごとに分類し、分析した研究もある。それは、みずほ総合研究所が受託した平成 23 年度経済産業省委託調査「まちづくりの取組を担う組織・団体のあり方に関する調査・研究事業」で、今回はそれをみずほ総合研究所の吉田氏が抜粋・加筆したものを参照する。

この研究結果によると、まちづくり会社は全体的に人員や収入の面では規模が小さく、収益面でも厳しい状況にあるところが多い。収益事業においては、収益性が低く、また売上減に直面しており、まちづくりに資する非収益事業においても、資金・財源の不足、マンパワーの不足が課題となっている。

この調査の中では、設立年代別のまちづくり会社の実態と課題が示されている。まちづくり会社を設立年代別に、第Ⅰ期(平成 10 年以前に設立されたまちづくり会社)、第Ⅱ期(平成 11 年～18 年)、第Ⅲ期(平成 19 年以降)の 3 期に分け、調査している。そのアンケート調査の結果概要を、以下に記す。

(1)第Ⅰ期(設立：平成 10 年以前)

平成 10 年以前に設立されたまちづくり会社は、不動産保有額が大きく、これに対応し資本金も大きくなっている。また、収入に占める補助金・委託料等の割合が小さい点の特徴である。

第Ⅰ期のまちづくり会社の多くは、昭和 61 年の民活法(民間事業者の能力の活用による指定施設の整備の促進に関する臨時措置法)成立後の、いわゆる「3セクブーム」の時代に、特に再開発事業などの不動産事業の推進主体として設立され、その第3セクターの一部が、その後において、まちづくり会社としての役割も担うようになったものと想定される。

これらのまちづくり会社は、不動産賃貸収入が主な収益源となっているが、不動産市況等の悪化や保有する施設の老朽化等の要因により、収益状況が厳しくなっている点が課題として挙げられている。

(2) 第Ⅱ期(設立：平成 11 年～18 年)

平成 11 年～18 年に設立されたまちづくり会社は、第Ⅰ期のまちづくり会社に比べて不動産保有額が少ないながらも、収入が全体平均を若干上回っており、人員数も多いのが特徴である。

第Ⅱ期のまちづくりは、不動産事業に加え、駐車場・駐輪場、その他施設管理など、ハード管理を中心に事業収入を多様化させている。中心市街地活性化法(旧法)の成立を受け、まちづくり全般に取り組む主体として設立され、相応の人員を配置しているものと想定される。これらのまちづくり会社の課題として挙げられたものとしては、「事業の収益性が低い」が突出して最も多かった。続いて「事業を続けるための財源が不足」していることが挙げられている。不動産賃貸収入の減少に加え、駐車場・駐輪場等の経営環境の悪化が影響しているものと思われる。

(3) 第Ⅲ期(設立：平成 19 年以降)

平成 19 年以降に設立されたまちづくり会社は、資本金、人員数、収入のいずれも、全体平均を大きく下回り、企業規模が小さくなっている。また、収入面では、行政からの補助金・委託料に依存する割合が極端に高くなっている。

自主事業においては、不動産賃貸収入の割合が大幅に低下し、駐車場・駐輪場、その他施設管理収入、飲食・物販収入など多様化している。改正後の中心市街地活性化法のもとで、まちづくり会社の設立が中心市街地活性化基本計画の認定要件の 1 つとなったことが、小規模まちづくり会社の増加の要因となったと考えられる。

第Ⅲ期のまちづくり会社では、「事業の収益性が低い」に加え、「事業を続けるための財源が不足」、「マンパワーがない」点を課題として挙げている。

以上より、設立年代ごとに共通する課題が存在することがわかった。なお、今回の調査対象であるまちづくり会社ジェイ・スピリットは、2002 年(平成 14 年)に設立されており、Ⅱ期に相当する。事業の収益性が低いことや、財源不足に陥っているのか、また課題に対してどのように取り組んでいるか、のちの 3 章で詳しく明らかにしたい。

2. 3. 中心市街地活性化法と TMO

ここでは、中心市街地活性化法と TMO の関係性について記述する。

『中心市街地活性化法』(旧法)は、中心市街地の過疎化、空洞化を改善するために制定された。昭和 40 年代後半から全国的に大型店の郊外化、大規模化、空洞化、複合機能化が進み、モータリゼーションとも相まって、従来の商業地からこぞって消費者が郊外の大型店に流出し、市街地の商業が衰退の一途を辿ることになる。街では転廃業が続き、街中は

シャッター通りと化した。

同法の目的は、『空洞化している中心市街地の活性化を図るため、地域の創意工夫を活かしつつ、「市街地の整備改善」「商業等の活性化」を柱とする総合的・一体的な対策を関係省庁、地方公共団体、民間事業者等が連携して推進することにより、地域の振興と秩序ある整備を図り、我が国の国民生活の向上と国民経済の発展を図る』とある。対策のポイントとして、①中心市街地の商業地全体を一つのショッピングモールと見立て、総合的かつ独自の優れた計画によって推進される事業を支援する。②市町村の基本計画に従って、上記の事業を推進し、中心市街地の運営・管理(タウン・マネージメント)を行う機関(TMO)に各種支援を行う。③道路・駐車場の整備や区画整理事業など、商業の活性化に資する事業を併せて総合的な取り組みを行う地域を集中的に支援する、などが挙げられた。

また、TMOの主な業務には、①キーテナントや各商店街の特徴付け等、域内のテナントの配置・誘致、②テナントミックス管理、③駐車場、ポケットパーク等の環境整備、④域内美化、イベント、共通カード等の関連事業など、が挙げられた。同法施行以降、全国の自治体がそれぞれ基本計画を立て、「中心市街地」を定めて、重点的にこ入れを図った。しかし、いずれもハード優先の箱物づくりに終始して、消費者ニーズの把握と適応マーケティング、商業施設の運営ソフトなどもっとも重要な考え方が欠如していたため、旧法下では成功事例は皆無と言われている。

『中心市街地活性化法』は、法の不備や都市計画法との不整合などによって法の目的を達成出来ず、誕生わずか8年で改正を余儀なくされた。旧法とともにまちづくり三法と呼ばれた他の「都市計画法」「大規模小売店舗立地法」も俎上に上がり、所期の目的が達成できなかった理由の分析・評価が経済産業省と国土交通省で行われた。各審議会の主な意見は次の通りである。

- ・中心市街地活性化に当たって、都市機能集約の視点が欠如している。
- ・中心市街地活性化基本計画について、必ずしも地域の関係者のニーズを踏まえたものになっていないなどの問題がある。
- ・タウンマネージメント(中心市街地の運営・管理)活動が商業の活性化に偏っている。
- ・コンパクトでにぎわい溢れるまちづくりを目指し、都市機能の市街地集約と中心市街地におけるにぎわい回復(「選択」と「集中」による重点的な支援、総合的なタウンマネージメント体制の構築)を一体的にすべき。
- ・郊外開発が認められやすく、広域的視点が反映されにくい都市計画体系になっている。
- ・都市機能の拡散(公共公益施設の郊外移転、大規模商業施設の郊外立地)に伴って、特に地方都市においては中心市街地の衰退が深刻化している(居住人口の減少、商業機能の衰退、業務・文化交流機能における中心性の低下、空き店舗、空き地の増加)。こうした答申を基に改正法(新法)が成立した。

新法は、旧法が商業者中心の活性化に偏っていた点を改め、中心市街地の都市機能増進と経済活力の向上を総合・一体的に推進することを目的(第1条)として、2006年(平成18

年) 5月 31日に成立(法律第 54号: 8月 22日公布: 8月 22日施行)した。

新法の題名も『中心市街地の活性化に関する法律』と改められ、旧法との関連を全く持たないことになった。TMOも廃止され、新たなタウンマネジメントの母体としては、かつての商業者(商工会等)に加え、中心市街地整備推進機構など多様な人達(機関)によって「中心市街地活性化協議会」を組織されることが法定された。

このため旧法で継続中のTMO事業も、経過中の助成事業以外は新法施行によって失効することになる。他方、旧法による市街地活性化事業を既に行った地方自治体も、改めて新法により、新たな中心市街地の認定対象となる地域を選定できることになった(斉藤 2008、pp52-54)。

以上のことから、中心市街地活性化法とTMOの関係性がわかった。まちづくり活動に欠かせない法的な支えや補助金などの関係から、法の制定やその改変は、まちづくり活動の方針や活動自体に大きな影響をもたらす。本来まちづくり活動はこうした法の大きな変化に流されることなく、自立した仕組みとして根付き、補助金などは文字通り活動の「補助」的役割を担うことが望ましいであろう。しかし現状は、活動自体が行き詰まっているところや、その活動の行き詰まりから法を根拠に新たに活動組織を立ち上げ始めたばかりの地域も多く、法の流れに翻弄されてしまっているのが現状である。こうした中心市街地活性化法をめぐる流れは、ジェイ・スピリットにも大きな影響を与えることとなった。詳細については、3章に記すこととする。

3章 まちづくり会社ジェイ・スピリットについて

3章では、まちづくり会社ジェイ・スピリットについての説明となる。ジェイ・スピリットとは何か、ジェイ・スピリットの構成団体、活動内容、ジェイ・スピリットがまちに与えた影響、ジェイ・スピリットが持つ問題について示す。

3. 1. ジェイ・スピリットとは

街づくり会社ジェイ・スピリットは、目黒区から認定を受けた第三セクターの会社である。

1982年(昭和57年)を境に全国の商業が衰退の一途をたどるところ、自由が丘地区では集積の度合いをさらに高め成長を続けているが、その反面受託地への商業の滲み出し減少、交通渋滞、歩行困難、建造物の過密化・老朽化、鉄道による街の分断、都市計画道路線引きによる建築制限、大型店の撤退など対処しなければならない問題が山積していた。そこで自由が丘の商店街では自由が丘の総合的なまちづくりをめざし、『中心市街地活性化法』(旧法)の指定を受け2001年度(平成13年度)に「中心市街地活性化基本計画」を策定した。次いで同計画に基づき、まちづくりをプロデュースするTMO「株式会社ジェイ・スピリット」を立ち上げた。目黒区の中心市街地である自由が丘地区では、これまで自由が丘商店街振興組合が街づくりに関するさまざまな活動で大きな成果を上げ、また住民団体による街づくり活動なども活発に行われてきた。そこで地域が主体となった組織を設立することが望ましいことから「株式会社ジェイ・スピリット」が2002年(平成14年)7月に設立されたのである。そして、2003年(平成15年)に「自由が丘TMO構想」を策定し、TMOとしての認定を受けた。(ジェイ・スピリットHP)

株式会社ではあるが、公益的な性格を持つ街づくり会社であることから、運営の意志決定に当たっては、経営的な視点と共に、公共公益性な視点もきわめて重要になる。そのため「株式会社ジェイ・スピリット」には、街づくりに関わる様々な組織や人々が参加し、自由な意見交換ができる場として『運営会議』が設置された。

「株式会社ジェイ・スピリット」の目的は、広域商業拠点としてのまちの商業活性化を図るとともに、良好な住環境の保全に努めながら一体的な地域としてのコミュニティの活性化を図ることにある。その活性化のコンセプトを「自由が丘らしさの継承と人にやさしい街づくり」とし、自由が丘の未来の理想に少しでも近づけることを目指す。自由が丘の街づくりの当事者として、パートナーとして、コーディネーターとして、コンサルタントとして活動する。同会社の設立趣旨は、商業の進行以上に住民本位のまちづくりや地域文化の進行に力点が置かれ、地方都市のTMOとは趣を異にしている。

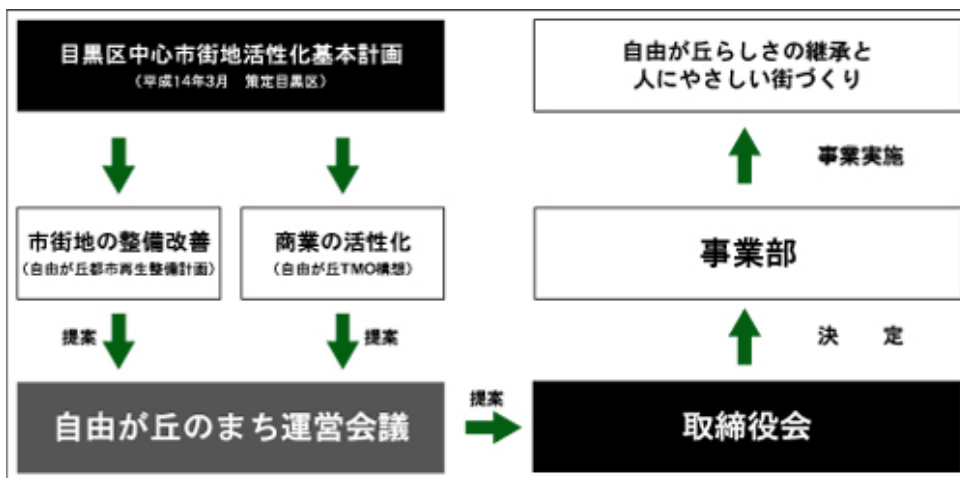
また、全国のTMOはハード優先のまちづくりになっていた中、自由が丘のTMOは、ソフト重視、ハード面の整備は街環境の改善のために行われるべきであるという思想に

基づいて組織されている。

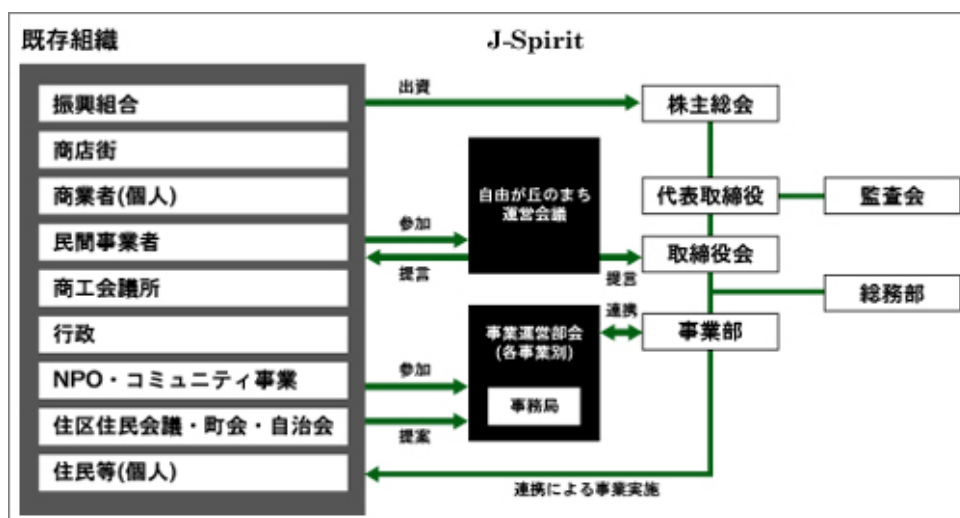
しかし、2006年(平成18年)の中心市街地活性化法改正に伴い、ジェイ・スピリットはその存立基盤を失ってしまった。1章3節でも触れたように、旧法で継続中のTMO事業も、経過中の助成事業以外は新法施行によって失効したのである。自由が丘のTMOである株式会社ジェイ・スピリットも単なるまちづくりを事業とする民間会社に過ぎず、新法による助成の対象とならなかった(齊藤 2008 pp. 52-54)。

2003年にTMOとしての認定を受けたばかりで、2006年に旧法の廃止が決定してしまい、助成の対象とならなかったことはジェイ・スピリットにとって大きな痛手となった。しかしながら、経営を持たせることが出来たのは、地元の支援があったからである。とりわけ日本最大規模の自由が丘商店街振興組合が資金面での協力を行ったことで、体制を保持することが出来た。多くのTMOがなくなってしまった環境下で、自由が丘のTMOが生き残ることが出来たのは、こうした商店街の支えがあるなど、地域との関係性を絶やさず、結びつきが強固であったからであると言えるだろう。設立当初はソフト事業に取り組んでいたジェイ・スピリットも近年では本来の目的であるハード事業にも取り組むことが出来るようになり、自由が丘地域のさらなる発展に寄与している。

運営形態



組織図



運営形態と組織図で特筆すべき事柄は、まず自由が丘のまち運営会議の存在である。この会議は2月に1回の頻度で行われ、地域課題についての議論や情報交換を行うもので、自由が丘地域に関わる様々な人が参加することが可能である。住民等個人も参加することができ、団体のトップ同士の話し合いではなく、広く開かれた会議となっている。この会議に参加する住民は希望者で、任期は2年となっている。

また、非常に多くの活動主体が参加出来ることから、今までに関わることのなかった人・団体同士がともに活動することも考えられ、活動の幅が広がる可能性を内包している。

出資者：

自由が丘商店街振興組合、目黒区、東京急行電鉄株式会社、東電タウンプランニング株式会社、東京商工会議所、公益事業者、各商店会代表者、各住民団体代表者、地元有力企業、個人有志

(ジェイ・スピリットHPより抜粋)

出資の割合はジェイ・スピリットによると、自由が丘商店街振興組合が51%と過半数であり、残り49%はその他の出資者が占めている。この割合には意味があり、過半数を商店街が占めることで地域に意思決定権を持たせつつも、その他目黒区なども出資することで公共性をも担保するためである。過半数を地域外の組織に委ねてしまうと、その組織に関わる利害関係にジェイ・スピリットの行方が左右されてしまうと考えられたのである。

また、ジェイ・スピリットは以下の目標を掲げ、活動している。

□これからの自由が丘のための、5つの目標

1. 自由が丘固有のアイデンティティを持った街並み・店舗の整備
2. 自由が丘から新しいライフスタイルと文化を発信する施設・しくみの整備
3. 住民と来街者、高齢者、身障者など、誰もが安全で快適に移動でき生活できる環境の整備
4. 事業者・生活者・来街者・行政・企業の協力による自由が丘らしいまちづくり
5. 自由が丘のまちづくりをプロデュースする組織やしくみをつくとともに、まちづくりや商業を積極的に行う人の養成

(ジェイ・スピリットHP)

1～5を通して言えることは、ハード面に偏った活動ではなく、ソフト面も含めた活動を展開しようとしているところである。まちづくり会社の現状のところでは前述したように、まちづくり会社は主にハード事業を中心に展開することが多い。とりわけ設立年代が平成11～18年の第Ⅱ期にあたるまちづくり会社は、ハード管理を中心にする傾向があった。し

かし同じ設立年代であるジェイ・スピリットは、ハード事業にとどまらず、文化の発信や人材育成などソフト面の活動も取り入れる方針を取っていた。それには理由があり、ジェイ・スピリットは設立当初、資金不足から経営が困難な状況にあり、商店街振興組合が取り組むことが出来なかったソフト事業を担当するなど、資金が比較的少なくて済むソフト事業に特化していたという背景がある(ジェイ・スピリット中山氏の話より)。そのような背景ではあるが、10年以上経営を続けることが出来ているポイントの一つには、こうしたソフト面の事業にも焦点を当てていることが起因しているのではないか。また2の、自由が丘から新しいライフスタイルと文化を発信する施設・しくみの整備、という点は自由が丘らしさを表している項目であろう。自由が丘の地域特性でも明らかになったように、自由が丘は新しいライフスタイルや文化を発信する地として機能してきた歴史がある。その特性を引き継ぐことを念頭においた自由が丘らしい目標であると言える。そして、「3. 住民と来街者、高齢者、身障者など、誰もが安全で快適に移動でき生活できる環境の整備」はジェイ・スピリットが掲げる目標の中でも優先度合いが大きいように思われる。後述するように、現在自由が丘の大きな課題は、踏切解消や都市計画道路建設の問題、そして細街路の拡幅であるからだ。まち運営会議でも度々議題として取り上げられており、ジェイ・スピリットがどれだけ話を進め、実行に移していくかが今後の自由が丘の姿を変えていくと言えるのではないであろうか。そうした課題を意識した目標であると言えるであろう。

3. 2. 構成団体

ここでは、ジェイ・スピリットの構成団体とその活動内容を紹介する。

自由が丘商店街振興組合

自由が丘商店街振興組合は、12の商店街が団結し、単一組織の商店街振興組合として1963年11月に発足。発足当初は、436店の組合員で活動を開始したが、現在では約1300軒が所属する国内最大の商店街組織となっている。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。振興組合の役割は組合員のために必要な共同事業を行い、地域内の環境の整備改善を図り、これによって組合員の事業の健全なる発展を応援することである。また併せて公共の福祉の増進に寄与することも主眼とする。

主な役割は、イベントにおける集客業務、自由が丘ガイドブック・ガイド Web の制作・インフォメーションセンターの運営といった情報発信、ゴミの収集や街路灯整備など地域内の環境改善を図ることなどである。

・丘ばちプロジェクト

ビルの屋上でミツバチを飼育する丘ばちプロジェクトというものがある。これは、ミツバチが蜜を吸えるような花を街なかに植え、緑を増やそうという試みで2009年から開始された。ミツバチが蜜を集め、運べるように、街の中には様々な花が植えられ、ミツバチが集めた蜜は回収している。そうして集まった蜜は、「丘ばち」の蜜として自由が丘の洋菓子屋などで使用され、商品として販売されたり、イベント参加時の商品としてはちみつが提

供されたりしている。みつばちを通して行う街づくりが評価され、「JAPAN SHOP SYSTEM AWARDS2010」において優秀賞を受賞した。

- ・自由が丘森林化計画

自由が丘を豊かな緑で覆うことを目的とした取り組みである。

- ・自由が丘方式

自由が丘では、道が狭く人通りも多いため、昼間でのゴミ収集が困難であった。そこで、人通りの少ない夜間にゴミの収集を行っている。この地区限定のカラフルな3色のゴミ袋が使用されており、専用の販売機が設置されている。このような独特の収集方法は「自由が丘方式」と呼ばれている。回収を行うために収集車が夜間に街の中を走るため、犯罪防止にも役立ち、犯罪件数が減少するなど防犯の役割も担っている。

- ・ルーフ緑化自動販売機(商店街振興組合、東京コカ・コーラボトリング(株)共催)

森林化計画の一つである。東京コカ・コーラボトリング(株)と共同で作った自動販売機は、スナゴケと人口芝を組み合わせた特殊なシートを設置しており、断熱効果とCO2削減の効果がある。また、この自動販売機でコカ・コーラ社製品を購入すると、売上金の一部が緑の緑化基金に寄付される。

東京コカ・コーラボトリングは、他にもイベントでのエコバック製作、オリジナルカクテルの試飲、森林化計画スタンプラリーの開催、産業能率大学と連携し街の活性化に取り組むなど、「自由が丘森林計画」第1号オフィシャルパートナーとして、2010年から活動に参画している。

- ・ダスターズ

「イメージだけの『おしゃれできれいな街』ではなく、本当にクリーンで環境も整備された街を！」をモットーに清掃活動を行う団体である。土曜・日曜の午後やイベント、海の日・統一美化デーなどに活動を行っている。ボランティアではなく、雇用の形態を取っている(自由が丘商店街振興組合HP)。

自由が丘住区住民会議

自由が丘住区内の住民が地域課題を吟味し、話し合いの中で解決策を考え、行政に反映させたり、住民同士の交流促進を目指したりしている。住区センターの管理・運営を委託されている。この団体のメンバーは、近隣の小学校にあるPTA役員を担っていた親が多く、若い世代をまちづくり活動に巻き込むことが出来ている。というのも、住区住民会議の行うイベントはキャンプ等、子ども向きのものが多く、それに参加する子どもの親も結果として参加することが多くなり、そこで出来たつながりをもとに住区住民会議の委員となるケースが多々あるためである(住区住民会議 柳田氏より)。

自由が丘街並み形成委員会

ジェイ・スピリットにより、街並み指針検討の場として設置された委員会である。街並み形成指針にもとづく建築行為等の確認、相談業務、指針の充実化、運用の改善化、街並みルールづくりの支援等を行う(自由が丘街並み形成委員会HP)。

東京急行電鉄株式会社(以下、東急)

自由が丘駅には、東急東横線と大井町線が通っている。東急は、未来の自由が丘を考えるシンポジウムを開催したり、他の駅に先駆けて自由が丘駅の照明をLED電球に転換したり、地域とともに東急線沿線の緑化を支援する活動である「みどリンク」にも取り組んでいたり、と街の価値創造にも注力している(東急HP)。

また、JVCという活動も行っており、自由が丘の住民等と約2か月に1回の頻度で会議を開催している。自由が丘駅についてや、東急が所有する駅周辺の土地利用についてなど、意見が交わされている。現在では踏切のある線路を立体交差化や地下化することが地域で検討されているため、主に線路等についての話し合いがなされている(東京急行電鉄による話より)。

自由が丘駅周辺地区踏切解消推進協議会

街の交通を分断してしまっている「開かずの踏切」を解消するため、調査や意見交換会などを行う協議会である。構成員は、商店街振興組合、町会、自治会、ジェイ・スピリット、目黒区、東急電鉄などである(自由が丘駅周辺地区踏切解消推進協議会HP)。

産業能率大学

講義の一環とサークル活動として、自由が丘案内人「セザンジュ」を担当したり、「自由が丘地域プロモーション」や「自由が丘商品の企画開発」など、大学・地域・企業が一体となっていく講義がある。

・安全・安心な街プロジェクト

自由が丘は、2011年に東京都により「体感治安改善事業」のモデル地区に指定された。体感治安とは、「人々が日常生活の中で感じる治安の良し悪しに関する感覚」のことを指し、都内の繁華街における安全・安心の確保を目的とし、安全・安心確保に向けた区市町村の取り組みを支援するものである。地区選定を受け、自由が丘では「安心・安全な街プロジェクト」が開始された。翌年から特定エリアに安全カメラが設置され、週末や祝日には歩行者天国が実施されるなど、街を訪れる人が安心して過ごせるよう工夫されている。また、地元の大学生が自由が丘案内人「セザンジュ」という名のコンシェルジュを発足し、日曜・祝日に街の巡回や道案内を行っている。街の魅力を伝え、自由が丘の窓口となるとともに、防犯の役割も担っているのである(産業能率大学HP・東急沿線情報サイトとくらく)。

目黒区役所

都市整備部・街づくり推進部地区整備事業課の中に、自由が丘地区担当の部署がある。中心市街地活性化事業、街づくり活動支援などを行っている(目黒区HP)。

以上より、構成団体は多く、また活動内容も全国的にも新しい取り組みが多々あることがわかる。また、活動内容の中には、ジェイ・スピリットの構成団体同士でタッグを組み、活動しているところもある。そしてジェイ・スピリットの中山氏によると、各団体はたとえ小さな会議であっても他団体に参加してもらうよう声掛けを行うなど、普段から継続したつながりを持つよう心掛け、相互の信頼関係を保持するようにしている。

3. 3. 活動内容

ジェイ・スピリットは、上記の団体等とともに、以下の事業内容に取り組んでいる。
事業内容(ジェイ・スピリットHP)

- 1) 景観法を視野に入れた自由が丘街並み形成に関する諸事業の推進
- 2) 歩行者優先の街づくりの実現を目指した事業の推進
- 3) 安心・安全な街づくりに関わる事業
- 4) 商業地と住宅地に調和を図り、一体的な地域コミュニティの活性化を図るための運営会議の開催
- 5) 自由が丘倶楽部の運営
- 6) カード事業の運営推進
- 7) 駅前保育所の支援
- 8) 鉄道立体化推進に向けた合意形成
- 9) その他街づくりに関わる必要な事業

ジェイ・スピリット設立以来、様々な事業を展開している。上記の事業内容に即し、具体的にはこれまでに以下の事柄に取り組んできている。

平成 15 年度

自由が丘倶楽部の設立

カード事業の展開

駐輪場の構想策定

防犯活動の調査

駅前保育所の構想策定

10月 10,000,000 円増資し、資本金 20,000,000 円となる

自由が丘のまち運営会議の開催(第1回～第3回)

平成 16 年度

自由が丘のまち運営会議の開催(第 4 回～第 9 回)
中心市街地活性化フォーラム事業(ジェイ・ラヴァーズ)
自由が丘お菓子文化創造事業
ホームページの開設
第一回交通社会実験の実施(平成 16 年 11 月・12 月)
駅前認証保育所事業「ゆらりん自由が丘保育園」開設支援
日仏シンポジウム「自由が丘の景観を考える」(平成 16 年 10 月)
商店街の通り名称見直しと、標識の設置準備調査
カード事業(決済及びシステム管理 17 年 11 月稼働)

平成 17 年度

自由が丘のまち運営会議開催(第 10 回～第 14 回)
第二回交通社会実験の実施(平成 17 年 11 月と平成 18 年 2 月の 2 回)
自由が丘音楽祭の実施(平成 17 年 7 月)
ホームページ制作及び管理業務受託
商店街の新通り名称の決定
サンセットアレイ地区勉強会の支援
カード事業(VISA の AA 権獲得)
ポイント／プリペイド事業に関するアンケート調査の企画

平成 18 年度

自由が丘のまち運営会議開催(第 15 回～第 19 回)
10 月 10,000,000 円増資し、資本金 30,000,000 円となる
ゆらりん自由が丘保育園にて子育て支援セミナーを開催(平成 18 年 3 月～12 月)
商店街の通り名称標識の設置(平成 18 年度は 11 基)
自由が丘駅誕生 77 周年記念事業開催「みらいの自由が丘」駅とまちのワークショップ
コンペ

「ホイップるん事業部」の設立。ホイップるんバッグの企画／販売

(ジェイ・スピリットHP)

ジェイ・スピリットの事業の中でもとりわけ重要となったのが、カード事業である。この事業による収益が会社を支えている、とジェイ・スピリットの中山氏は述べている。公益性も求めつつも、経営手法を用いることの難しさがここからうかがえる。

また、事業全体を見てもハード、ソフトの両面の事業を展開していることがわかる。保育園開園の支援などは、ソフト面のまちづくりの例である。地域に雇用をも生み出すこと

にも注力することは、人の流れや新たなまちの価値の創造にもつながることから、地域に根付く重要な事業であろう。

この他にも駅前広場開発に携わるなど様々な方面で活動している。とりわけこの駅前広場の開発は好評であった。交通社会実験や、来街者に新しい広場の案について意見を聞く街頭調査などを経て、以前の駅前広場よりも歩行空間を増やすなど工夫を凝らしたことが功を奏し、来街者や住民等から高い評価を受けることとなった。また、駅前の土地の地価が上がるなど好影響も出ている。こうしたことから、ジェイ・スピリットの存在が注目されるようになり、ジェイ・スピリット史にとって、重要な転換点であった。

3. 4. ジェイ・スピリットがまちに与えた影響

ジェイ・スピリットが設立されたことは、自由が丘地域にとってまちづくりの面での大きな変化であった。そこで、具体的にどのような変化・影響があったのかを以下に記す。

①まちの一体化(商業地、住宅地の一体化)

まちづくり会社設立以前の地域の活動は、主に商店街にゆだねられていた。しかし、自由が丘は、商業地域の背後に広がる住宅地に住む人々の支えによってなりなっている。そのため、まちづくりにあたり住民の声も取り入れようとする動きがあった。そうした考えは、運営形態にも表れている。まず、ジェイ・スピリットの大事な機能であるまち運営会議にも住民が参加出来るようにしている。また、それまでまちのことは各団体のトップが考えられる環境があれば良いという風潮があったが、自由が丘に住む人々にも情報にアクセス出来るような環境へと変化した。まち運営会議に参画出来ることに加え、ジェイ・スピリットのホームページで運営会議の議事録など情報を入手出来るようになっている。

ジェイ・スピリットの登場により、例えば商店の住宅地へのにじみ出しの問題など商業地・住宅地にまたがる問題などにも取り組むことが出来るようになり、広い意味での自由が丘地域のまちづくりが可能となっている。

②まちづくり活動の一体化

上で述べたように、商業地・住宅地を一体として捉えたまちづくりが展開されたことで、それまで個別に行われていた地域活動もともに進められるようになった。

また、まち運営会議の中で挙げた課題に対して、その後新たな団体が組織され、解決のために活動が進展していても、必ず最終的にはまち運営会議に活動について報告する、という流れが取られている。それまで個別に行われていた活動も、皆で共有するこの仕組みによって一体感が保持されるようになっているのである。

③エリアマネジメントの活用、地域主体活動への移行

行政の助成金の活用だけではなくて、地域活動によって資金を得て、それをまちに活かす試みがなされるようになった。例えば、広告の旗がある。自由が丘の電灯等に旗を取り

付け、その旗に民間企業等が広告を掲載出来るようにし、民間から広告料金を徴収するものである。ここで得られた資金は、ジェイ・スピリットがイベント運営費等に充て、地域に還元する。

④活動主体の多様化

商業地・住宅地を一体として捉えたまちづくりが展開されたことにより、住区住民会議等の参画が得られた。また、情報開示やまち運営会議の存在により個人の住民等も容易にまちづくり活動に参加出来るようになり、多様な活動主体が生み出されることとなった。

⑤第3者による、より中立的な判断

まち運営会議の議長は、外部からの専門家が担当しているなど、ジェイ・スピリットには地元出身者ではない人も多くかかわっている。そうしたことから、会議においてもより中立的な判断をすることが出来るようになったと考えられている。まち運営会議の議長を務める卯月教授によると、会議で団体同士の意見が対立しどちらかの意見が誤ったものだったとしても比較的間違いを指摘しやすいなど、感情的な対立を回避しやすいことがある、ととらえられている。まち運営会議は様々な立場の人がおり、それらの立場の意見を取り入れることが出来る反面、意見をまとめることに苦心するであろう。意思決定のとりまとめを外部の専門家が行うことで、より中立的な判断を行うことが出来ているのである。

3. 5. ジェイ・スピリットが持つ問題

4節で見たように、ジェイ・スピリットの設立は地域に好影響を与えることとなった。ジェイ・スピリットは設立から10年以上が経つが、好影響を与えた一方で、現在も活動を展開するうえで課題が存在する。ここではその課題について見ていくこととする。

① 地域への浸透度合い

「街づくり協議会設立の説明会を行っていても、『そもそもジェイ・スピリットって何をやっているところなのか』という質問が挙がることがある。ジェイ・スピリットについてまず知ってもらふ必要がある。」という声もある(2013年11月まち運営会議)。活動を展開していく際に、第一にジェイ・スピリットがどのような組織なのか知ってもらふことは、関係者の協力を求めるうえで重要なことであろう。今後活動を展開するだけでなく、ジェイ・スピリットの知名度を上げていくことが必要となってくる。

②まちづくり活動参加者が持つまちづくりに対するモチベーションの維持

自由が丘は、活動している団体が数多くあり、まちづくり活動が活発であると言える。しかしその一方で、活動への参加を呼び掛けても、まちづくり活動が多すぎて参加者側が活動に対するモチベーションを保持出来ていない、という問題がある。

まち運営会議の場で、各々の団体が現在取り組んでいる事柄の共有を行い、各事業やイ

イベントの時期を調整することが考えられるであろう。お互いが情報共有をすることで、イベント等が重ならないように配慮したり、似たようなイベントを統合し活動の回数自体を減らしたりすることが可能ではないだろうか。またイベントの統合を行うことで、イベント自体の規模も大きくすることができ、自由が丘をイメージづけるようなイベントにまで発展することも期待出来る。企画のみならず、それに参加する「人」があつてこそ、まちを変化させていくことが出来る。そのため、住民等が参加しやすく、また参加したいと思うような参加者目線の活動を心がけることが重要であろう。

参加者のモチベーションを保つのは難しい、という声が上がっているということは、活動は数ではなく、適度なバランスが大事である、ということを示していると言える。こうしたバランスを上手く取ることが出来る位置にいるのがまちづくり会社であり、TMOである。今後は、こうしたタウンマネジメントの技術を蓄積し、広めていくことも重要ではないだろうか。

③事業収益性の低さ

2章でTMOの持つ課題について記述したが、そこでは「企画調整・事業実施型TMO」の課題として収益事業の確保があると述べた。また、第Ⅱ期設立のまちづくり会社の課題として、「事業の収益性が低い」「事業を続けるための財源が不足」が多いということ挙げた。ジェイ・スピリットもそれらの特徴と同じく財源の確保に苦心している。ジェイ・スピリットの場合は、カード事業により収益を確保してきたことが大きかったが、今後もカード事業に頼り切るわけにはいかない。ジェイ・スピリットはカード事業以外にも多くの活動に取り組んでいるが、今後はこの事業に代わりかつ収益につながる活動を編み出すことが極めて重要であろう。その際、スケールメリットを生み出すことに着眼することも大事であろう。ジェイ・スピリットの設立により、商店街、住宅街の一体化を軸にこれまで活動されてきた。今後は、そうしたまちの一体性を生かし、広範囲に及ぶ事業を展開することで、まち自体の回遊性の向上にもつながり、より大きな事業展開が可能なのではないか。

以上、3章ではまちづくり会社ジェイ・スピリットについて見てきた。ここで挙げた問題の解決は、自由が丘のまちづくりを進めるうえで重要となるであろう。次の4章では、自由が丘全体のまちづくりの課題について述べ、今後の展望について論じる。

4章 自由が丘の課題と展望

1～3章では、自由が丘とそのまちづくりの中心的役割を果たすまちづくり会社ジェイ・スピリットについて述べた。続いての4章では、自由が丘の課題と展望と題して、現在地域が抱えている課題と、今後考えられるまちづくりの動きについて考察する。

4. 1. 抱えている課題

自由が丘を取り巻く環境は日々変化している。例えば、同じ東急東横線沿いである渋谷駅、二子玉川駅、武蔵小杉駅周辺では再開発が進んでおり、注目を集めている。また、2013年には東急東横線と副都心線の相互直通運転が開始され、人の流れも変わってきている。こうした中で、自由が丘もより過ごしやすい環境へと整備していくことが必要となってきた。

そのような背景を受けて、①安全に歩ける歩行者空間の創出(駐車場・駐輪場、荷捌きの新たな仕組みづくりや、歩道状空地の創出等)、②賑わいと潤いのある街並みの創出(駅前広場、緑道での賑わいの創出や、建物更新による統一感のある街並み形成等)、③防災性の向上(規制緩和による建物の建て替えの促進)が主な課題として、検討されている。

そのための具体的な懸念事項は3点であり、①都市計画道路の整備、②鉄道立体交差化、③建て替えの促進である(まち運営会議(11月28日)配布資料)。

都市計画道路の整備を巡っては、意見が対立している状態である。道路整備をすることで、来街者や住民等の安全性を確保したい、という賛成意見がある。その一方、道路拡幅により自由が丘らしさが失われてしまうのではないかと懸念する反対派も存在する。

さらにこの問題が複雑なのは、活動団体ごとに意見が割れているのではなく、同じ団体内でも道路整備賛成派、反対派、それぞれ存在する、という点である。そのため、団体同士の話し合いで解決することは困難である。また他方では、団体内に賛成・反対派それぞれがいることから、例えば賛成派なら賛成だという偏った考えではなく、同じ団体内の反対派の意見にも耳を傾けやすい状況である、ということも出来るであろう。長年話し合われてきた複雑な問題であるため、今後もどのような人達が、どんな手段を用いて合意形成をし、自由が丘のあり方を決めていくか極めて慎重な議論を必要とするであろう。

4. 2. 展望

「自由が丘駅周辺地区街づくり協議会(オーナー会)」設立が検討されている。この協議会設立の契機は、1節に示した課題の存在と、国土交通省の「民間まちづくり活動促進事業制度(通称/民まち事業)」である。この民まち事業は、平成25年・26年の二か年で実施することが予定されている。この事業を活用し、駅前広場などを活用したオープンカフェ

の実施に向けたルール案(協定案)や安全快適な歩行環境を確保するための路上荷捌きルール案(協定案)およびこれらを含めた民間まちづくり計画案を作ることとなった。これらのルール案を検討作成するために、土地権利者等を構成員とする自由が丘駅周辺地区協議会を設立することとした(まち運営会議(11月28日)配布資料)。

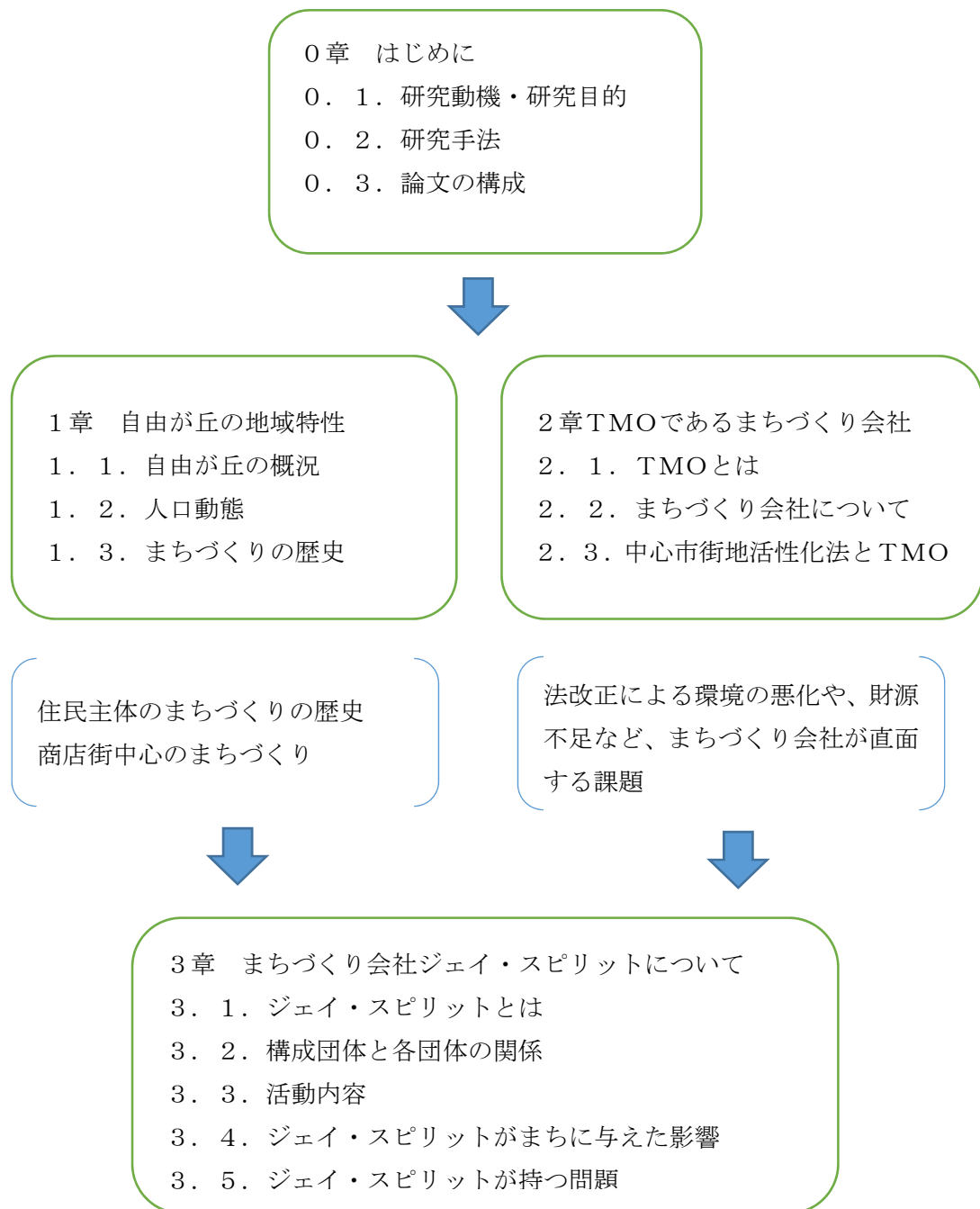
このような新しいコミュニティが創出されることで、自由が丘内に大きな変化が生まれることが考えられる。コミュニティが増えることでまちづくりの合意形成の在り方にも変化が現われる可能性がある。今まで上手く巻き込めなかった土地の所有者の参加を促すことで、環境整備の幅が広がることも期待出来るだろう。その一方で、コミュニティの増加により、意見を取りまとめることや、まち全体としての調和を図ることがさらに困難になる可能性もある。新たなコミュニティである協議会と、既存団体がそれぞれどのような役割を担っていくのかを明確にし、それを各々がはっきりと認識していくことが肝要であろう。そうした認識に加え、コミュニティ同士が連絡の糸を絶やさないということも必要となってくるのではないか。コミュニティは、一度役割が決定すれば、そのまま変わらないということはない。コミュニティを取り巻く環境もその都度変化しているため、コミュニティの担い手自体も変容することもあり得る。また、環境の変化に伴い、地域から必要とされる役割も変化するであろう。そのため、その都度各コミュニティに求められる役割は何かを明確にし、その役割を相互に共有できるようにしていくことが必要である。その際、連絡手段、情報共有手段としての「まち運営会議」が持つタウンマネジメント機能は非常に有効な手段となり得るであろう。まち運営会議が、各コミュニティ、そして個人が参加しやすいような開かれた場として機能しているかどうかは鍵となるのではないだろうか。今まで以上にまちづくり会社ジェイ・スピリットが果たすタウンマネジメントの役割は、より一層重要となってくるであろう。

5章 論文のまとめ

5章は、全体の論文構成、章同士の関係を図示し、本論文で見てきたことを全体的に解説する記述し、まとめとする。

5. 1. 論文のまとめ

本論文を図示すると、以下のようになる。





4章 自由が丘の課題と展望

4. 1. 抱えている課題

4. 2. 展望



5章 論文のまとめ

5. 1. 論文のまとめ

5. 2. 最後に

まず1章では、自由が丘の地域特性を示した。人口動態、地理的特徴、まちづくりの歴史など、多様な側面から、研究対象地である自由が丘がどのようなまちであるのかを明らかにした。とりわけまちづくりの歴史の部分では、これまでの自由が丘のまちづくりの歴史を俯瞰する。まちづくり年表を追いながら、主に地域史の大きな転換点に着目しつつ、これまでまちづくりの活動はどのような変遷をたどってきたのかを指し示した。

自由が丘は目黒区内の商業エリアとして注目を集め、中心市街地としての認定を受けるなど、区内において重要な位置を占めており、これまで商業振興施策を多く打ち出してきた経緯があった。また一方で、住宅地としての人気も誇り、自由が丘の空間は「都市景観大賞」を受賞するに至った。また、イベントが多いことも自由が丘の特徴といえる。様々なアクターがそのイベント企画・運営に携わっていることについて記述した。また歴史を追うパートからは、地名の由来とそこからうかがえる住民主体のまちづくりの流れについて見た。そしてジェイ・スピリット誕生までの期間は、多くの地域と同様商店街を中心に

まちづくり活動がなされていたことがわかった。

続いて2章では、TMOであるまちづくり会社について説明するパートである。TMOとはどのようなものであり、いかなる背景を持って登場したのかということ述べ、まちづくり会社についてもここで言及した。そして中心市街地活性化法とTMOの関係性についても言及した。この章からわかったことは、まちづくり会社とはどんな組織なのか、現状やまちづくり会社が直面する課題についてである。TMOは、企画調整型TMO、企画調整・事業実施型TMOの2種類に分類することができ、それぞれ課題を抱えている。また、まちづくり会社は設立年代によって3種類に分類することができ、その中でもまちづくり会社ジェイ・スピリットが属する第Ⅱ期のまちづくり会社は、「事業の収益性が低い」「事業を続けるための財源が不足」という課題を抱えていることが明らかとなった。また、中心市街地活性化法とその改正をめぐる、まちづくり会社は行政からの支援が薄くなり、苦境に立たされている現状がわかった。

3章は、まちづくり会社ジェイ・スピリットについての説明である。自由が丘の大きな転換点、TMOの創設に焦点を当てた章である。ジェイ・スピリットとは何か、ジェイ・スピリットの構成団体、活動内容、ジェイ・スピリットがまちに与えた影響、ジェイ・スピリットが持つ問題について示した。この章は、1章・2章をベースとする箇所である。まちづくり会社ジェイ・スピリットは、自由が丘という地域の持つ歴史・背景・環境など地域の特徴を受けて存在していると考えられるため、1章で述べた自由が丘の地域特性を踏まえての考察となった。そして、2章で見たTMO、まちづくり会社の現状や課題と比較して、まちづくり会社ジェイ・スピリットはどのような特色があるかを明確にした。

次の4章では、1～3章を受けて、自由が丘の課題と展望と題し、現在抱えている課題と、今後考えられるまちづくりの動きについて考察した。また、新たに「自由が丘駅周辺地区街づくり協議会（オーナー会）」設立の検討されていることから、今後のコミュニティの変化についても言及した。ここでジェイ・スピリットが持つタウンマネジメントの役割が重要となることを再確認した。

最後の5章は、全体の論文構成、章同士の関係を図示し、本論文で見えてきたことを全体的に解説する記述し、まとめとした。

本論文は、自由が丘地域のまちづくりを見ることを通して、自由が丘がどのような地域であるのか、その特色をつかむことに焦点を当てて論を進めてきた。また、それと同時に、自由が丘はまちづくり会社を設立していることから、まちづくり会社の現状にも着目した。全国のまちづくり会社は、経営の悪化から経営をやめざるを得ない状況に直面しているところが多い。しかし、その一方で、自由が丘をはじめとして今も活動を継続しているまちづくり会社もある。本論文を通して、自由が丘という一例ではあるが、まちづくり会社を存続させ、まち全体でまちづくりに取り組むためには、どのような工夫が必要か、というポイントを示すことが出来ていたら幸いである。

今後縮減する日本社会において、地域に活力を生み出すためには、やはり地域ごとに、

そして地域一体となってまちづくりに取り組んでいくことが欠かせないであろう。その際まちづくり会社のような組織が果たすタウンマネジメントの役割は、様々な活動主体の参画を促し、地域全体としてのまちづくりのあり方をまとめ、行動に移していくうえで必要不可欠なのではないか。今後も地域の力を結集し、地域が主体となり自立したまちづくりの仕組みを構築していくことが必要であろう。

5. 2. 最後に

謝辞

本論文を執筆するにあたり、テーマ選択の段階から実際に執筆に至るまで関わっていただきました主査の浦野正樹教授、他の学部である学生の卒業論文にも関わらず細やかな対応いただきました社会科学部教授の卯月教授、多くの資料やお話をいただいたまちづくり会社ジェイ・スピリットの中山様・小原様、住区住民会議の方々、まち運営会議にて傍聴をさせて下さった皆様、東急電鉄の方など、本当に多くの様々な方に大変お世話になりました。また同じゼミの皆さんには、実践的なアドバイスや激励の言葉をいただき、共に執筆に携わっていただいたこと感謝しています。無事に本論文を執筆出来たのは、皆様のおかげです。ご尽力いただき、大変ありがとうございました。

参考文献・資料

1 章

蓑原敬・河合良樹・今枝忠彦(2000 年 2 月)「街は、要る 中心市街地活性化とは何か」学芸出版社

濱田恵三(2011 年 10 月)「まちづくりの論理と実践—都市中心市街地のまちづくり戦略—」創成社

みずほ総合研究所 吉田健二(2012 年 10 月)「まちづくり会社の実態とこれから」

斉藤進編著・岡部達也著・吉田理事著(2008 年 3 月)「地域研究レポート NO.11 自由が丘のまちづくり—都市形成の変遷と商業活動—」

2 章

自由が丘住区住民会議HP

<http://jukunews.yokochou.com/juku-jinko.html>

(2013 年 12 月 17 日閲覧)

学校法人産業能率大学(2011 年 3 月)「第 5 回自由が丘エリア調査 自由が丘と吉祥寺の都市間比較調査」

斉藤進編著・岡部達也著・吉田理事著(2008 年 3 月)「地域研究レポート NO.11 自由が丘のまちづくり—都市形成の変遷と商業活動—」

目黒区「目黒区基本計画」

UG都市建設HP

<http://www.ugtk.co.jp/topics/tpcSheet.php?tid=12003>

(2013 年 12 月 17 日閲覧)

東急電鉄HP 住みたい街アンケート(2013 年 12 月 17 日閲覧)

http://www.tokyu.co.jp/ir/individual/individual_04.html

学校法人産業能率大学(2010 年 3 月)「第 4 回自由が丘調査 自由が丘の街のイメージ調査—自由が丘と代官山・二子玉川・吉祥寺・下北沢との比較を中心に—調査報告書」

自由が丘女神まつりガイド(2013 年 12 月 17 日閲覧)

<http://megamimatsuri.jp/about>

自由が丘街並み形成委員会(2013 年 12 月 17 日閲覧)

http://www.jiyugaoka-spirit.com/machinami/what_scf.html

目黒区HP(2013 年 12 月 17 日閲覧)

<http://www.city.meguro.tokyo.jp/>

東京都立大学学術研究会編(1961 年 12 月)「目黒区史」

東急電鉄HP（各駅乗降人員）

<http://www.tokyu.co.jp/railway/railway/west/gaiyou/joukou.html>

(2013年12月17日閲覧)

3章

自由が丘街づくり会社ジェイ・スピリット(2013年12月17日閲覧)

<http://www.jiyugaoka-spirit.com/index.html>

斉藤進編著・岡部達也著・吉田理事著(2008年3月)「地域研究レポート NO.11 自由が丘のまちづくり—都市形成の変遷と商業活動—」

自由が丘商店街振興組合 自由が丘オフィシャルガイドウェブ(2013年12月17日閲覧)

<http://www.jiyugaoka-abc.com/>

自由が丘住区住民会議(2013年12月17日閲覧)

<http://jukunews.yokochou.com/juku-jinko.html>

自由が丘街並み形成委員会(2013年12月17日閲覧)

http://www.jiyugaoka-spirit.com/machinami/what_scf.html

東京急行電鉄株式会社(2013年12月17日閲覧)

http://www.tokyu.co.jp/ir/individual/individual_04.html

自由が丘駅周辺地区踏切解消推進協議会(2013年12月17日閲覧)

<http://www.jiyugaoka-spirit.com/fumikiri/index.html>

東急沿線情報サイトとくらく(2013年12月17日閲覧)

<http://www.tokyuensen.com/special/shopstreet/detail9/>

産業能率大学(2013年12月17日閲覧)

<http://www.sanno.ac.jp/>

目黒区都市整備部・街づくり推進部地区整備事業課(2013年12月17日閲覧)

http://www.city.meguro.tokyo.jp/gyosei/soshiki/toshi_machi/seibijigyo.html

4章

まち運営会議(11月28日)配布資料