

# 自由が丘街づくり連絡調整会

第3回

『未来ビジョン』の策定に向けて

令和3年9月 目黒区



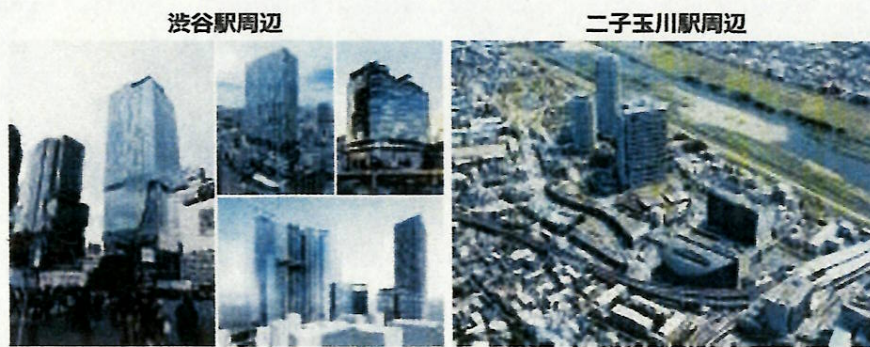
## カコ | 都心近郊において独自の街文化を90年にわたって創造・発現してきた街

- ◇大正期に、自由な文化人達が「自由(=LIBERTY)」を掲げ、正式な住所となる以前よりこの街を「自由が丘」と呼び合ったのがこの街の始まりであり、九品仏前駅から自由が丘駅に改称された1929年から今年で92年目を迎えている。
- ◇戦後直後に駅前に広場をつくり、個店とともにデパートや映画館などにより、鉄道の利便性を上手く活かした自由が丘は、「女性ファッションの街」、「雑貨の街」、「スイーツの街」といった特徴を次々と打ち出しながら、常に時代を先取りする感度の高さと、気楽で親密さを兼ね備えた独自の街文化を創造・発現している。



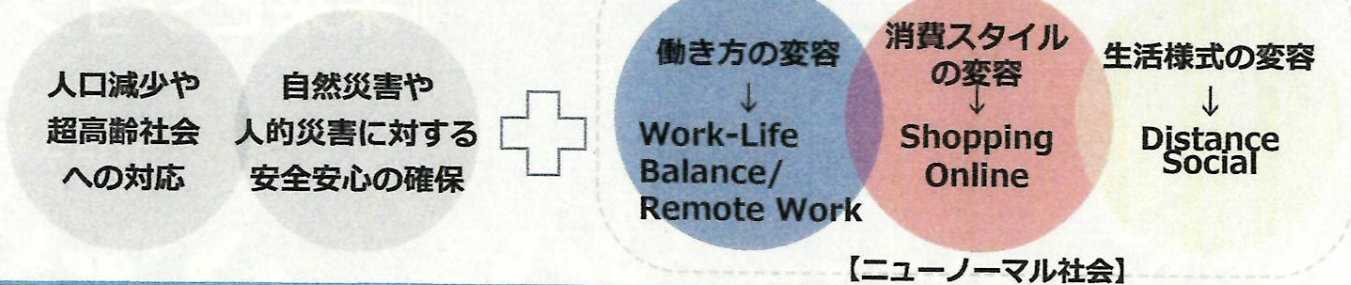
## イマ | 急速に進む近傍における街の更新+ニューノーマル社会の進行に直面する街

### 近傍の大規模都市開発によって激化する都市間競争への対応が求められる自由が丘



- ◇渋谷や二子玉川など、自由が丘と直接鉄道でつながる街において、近年大規模な都市開発が行われ、人の流れが変わりつつある。
- ◇東京駅周辺・虎ノ門・品川など東京都心部や横浜方面でも、様々な機能の創出により床の量と質に大きな変化が起きている。

### 人口減少・自然災害+感染性ウイルス等を背景とするニューノーマル社会への対応が求められる自由が丘



## ミライ | 立地優位性の向上を踏まえながら環境・情報技術への積極的な対応が求められる街



### 鉄道ネットワークの拡充の中で今後クロスポイントとしての立地性が高まる自由が丘

- ◇中広域に係る鉄道ネットワークの整備の進展により、今後自由が丘は、都心・郊外・海外をつなぐ重要なクロスポイントとして、これまで以上に交通利便性が高まり、人をはじめ、モノやコトの流れの大きな変化に直面する街となる。

### 世界の潮流である環境への貢献やテクノロジーの進展への対応が余儀なくされる自由が丘

- ◇国内外の社会経済の新たな規範となりつつあるSDGsやESG(企業投資の基準)といった持続可能な社会への指標に定める街であることが必要である。
- ◇合わせて、進展するテクノロジーインパクトやグローバル化に積極的に対応していくことも求められている。





- 前頁で整理したように、社会環境や経済環境が、これまでとは著しく異なる形で変化している今日において、「進化すること」、「これまで以上に選ばれ続けること」を求めていく自由が丘の街が、**次代に向けたまちづくりとしてどのように取り組むべきかが重要な観点**となっています。
- 本来の立地優位性や長い時間をかけて培ってきた独自の街文化を背景としながら、変化の方向性に関する関係者の共通認識を促していくことを目的に、自由が丘のまちづくり会社である株式会社ジェイ・スピリットにより『自由が丘駅周辺地区ランドデザイン』(以下、ランドデザイン)が策定されたところです(令和2年(2020年)12月に目黒区及び世田谷区へ提案)。
- ランドデザインでは、「自由が丘らしさを継承したくらしとまちのバージョンアップ「自由が丘 ver.5.0」への挑戦」を基本理念に掲げ、**自由が丘スピリット・自由が丘ブランド・自由が丘スケールを発展的に継承していくことが検討・整理**されています。

▼『自由が丘駅周辺地区ランドデザイン概要版』

**自由が丘駅周辺地区ランドデザイン**  
自由が丘らしさを継承したくらしとまちのバージョンアップ「自由が丘 ver.5.0」への挑戦

2020年(令和2年)9月  
基本理念策定者  
株式会社ジェイ・スピリット

**第1章 グランドデザインの目的と位置づけ**

**第2章 自由が丘らしさとランドデザインの基本理念**

**自由が丘らしさを継承したくらしとまちのバージョンアップ「自由が丘 ver.5.0」への挑戦**

**第3章 くらしの将来像**

対象となる人	住む人	働く人	訪れる人	全ての人
くらしの将来像	多様なライフスタイルに応じた生活を実現できる	多様なライフスタイルに応じた生活を実現できる	多様なライフスタイルに応じた生活を実現できる	多様なライフスタイルに応じた生活を実現できる
くらしの将来像を実現するためのまちの姿	多様なライフスタイルに応じた生活を実現できる	多様なライフスタイルに応じた生活を実現できる	多様なライフスタイルに応じた生活を実現できる	多様なライフスタイルに応じた生活を実現できる

**第4章 まちの将来像**

1. 多岐にわたる用途的機能と適宜な土地利用のまち  
2. 交通アクセスが良く歩行者中心のまち  
3. 災害に対するリスクが低く、環境負荷が低いまち  
4. みどり豊かで緑の質が高いまち  
5. 美観に成長し続けるまち  
6. 発展途上のまち

※別途配布の資料2 (A3 タテ版) をご参照ください。

**第4章 まちの将来像 (続き)**

1. 多岐にわたる用途的機能と適宜な土地利用のまち  
2. 交通アクセスが良く歩行者中心のまち  
3. 災害に対するリスクが低く、環境負荷が低いまち  
4. みどり豊かで緑の質が高いまち  
5. 美観に成長し続けるまち  
6. 発展途上のまち

**第5章 必要な取組・施策**

**＜取組の基本方針＞**

**＜必要な取組・施策＞**

**第6章 グランドデザインの推進**

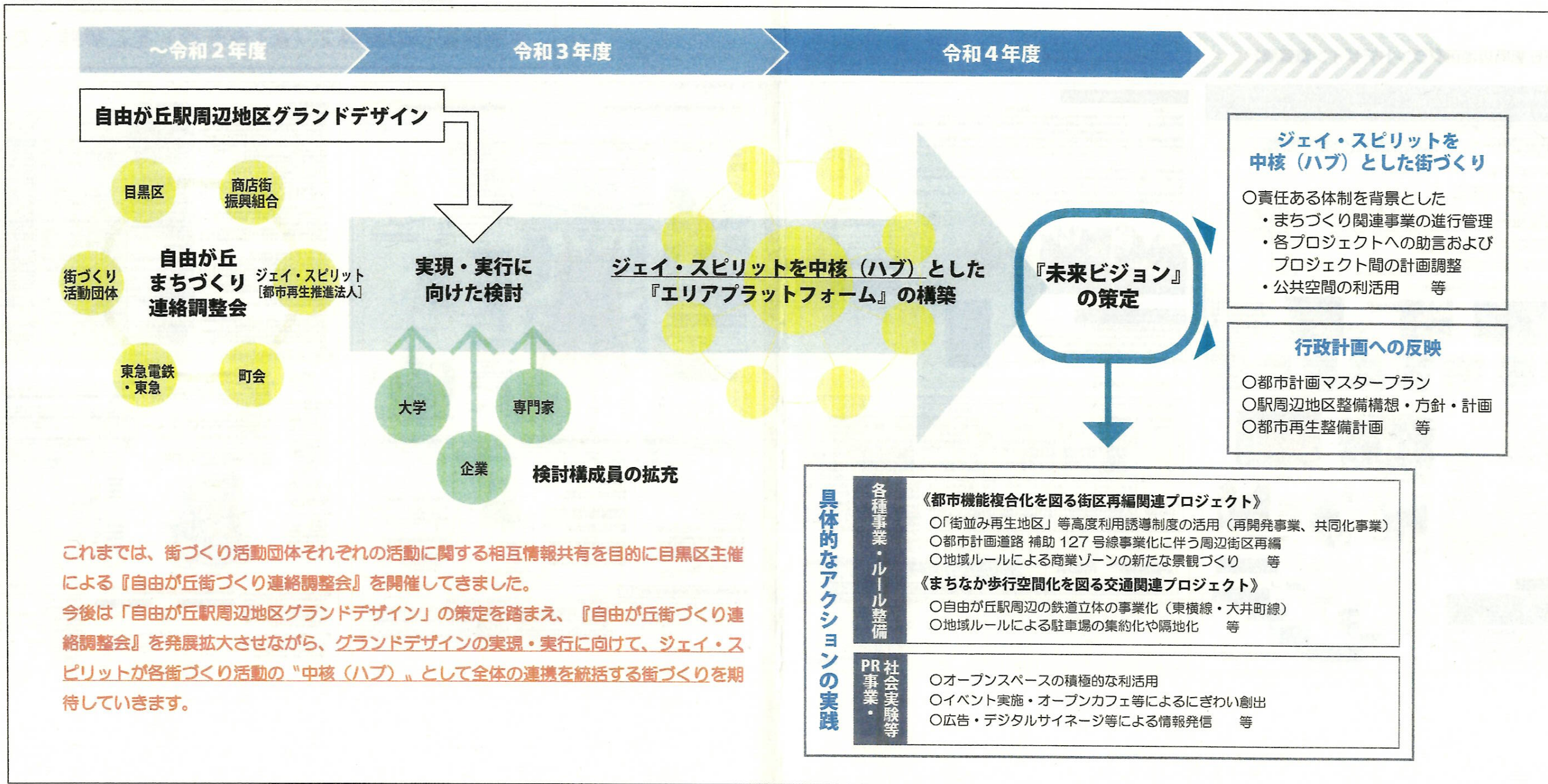
(1) 多様な主体の連携と関係構築  
(2) 公平な競争環境の確保  
(3) 実行プロセスと評価  
(4) ジェイ・スピリットの役割



- 前頁で紹介したランドデザインを具体化していくために、**実現・実行計画にあたる『未来ビジョン』を当連絡調整会を通じて検討していくこととします。**
- また、この『未来ビジョン』を実現していくための**体制（＝『エリアプラットフォーム』）**についても当連絡調整会を通じて検討していくこととします。
- 『未来ビジョン』の検討・策定および『エリアプラットフォーム』の検討・構築については、**今年度から2箇年度（令和3～4年度）をかけることとします。**
- 現時点では、自由が丘のまちづくり会社であり、ランドデザインを策定した**株式会社ジェイ・スピリット**を**中核（ハブ）**としたまちづくり体制（＝『エリアプラットフォーム』）の構築と『未来ビジョン』の策定を想定しています。

※『未来ビジョン』策定および『エリアプラットフォーム』構築にあたっては、国土交通省の官民連携まちなか再生推進事業による補助金の活用を予定しています。

▼第2回連絡調整会資料（令和3年3月書面開催）より抜粋





●『未来ビジョン』については、以下に示す基本方針に基づいて検討していきたいと考えています。

- ①グランドデザインの整理・考え方をベースに、自由が丘ならではの人が集まる価値の再創造に向けた計画とする。
- ②グランドデザインで示される将来像に沿って、実現化のために必要な取組項目、取組手段、取組主体、取組時期等を明示する。
- ③『自由が丘商店街活性化モデル事業（コミュニティマート構想モデル事業）』（昭和63年度）を手本としながら、視覚的に分かりやすい（関係者が共有しやすい）表現とする。
- ④取組項目のなかで可能なものについては数値目標を定める。

【グランドデザインにおける将来像】

1	メリハリある重層的な機能集積と複合的土地利用のまち	
2	通過交通が入り込まない歩行者中心のまち	
3	災害に対するレジリエンスが高く環境負荷が少ないまち	
4	みどり豊かで都市空間の質が高いまち	
5	柔軟に成長し続けるまち	
6	仮想空間上の、もう一つの自由が丘（スマート・J）	

- 都市機能の重層・複合化を図るエリアづくりに向けて
- 高齢社会や国際化を視野に入れた、歩行者本位の基盤づくりに向けて
- 防災性能と環境負荷低減性の高いまちづくりに向けて
- 自由が丘の「売り」となる独自の景観づくりに向けて
- これまでの取組みの発展による、情報技術の活用を含めた先取的でチャレンジングなエリアマネジメントに向けて

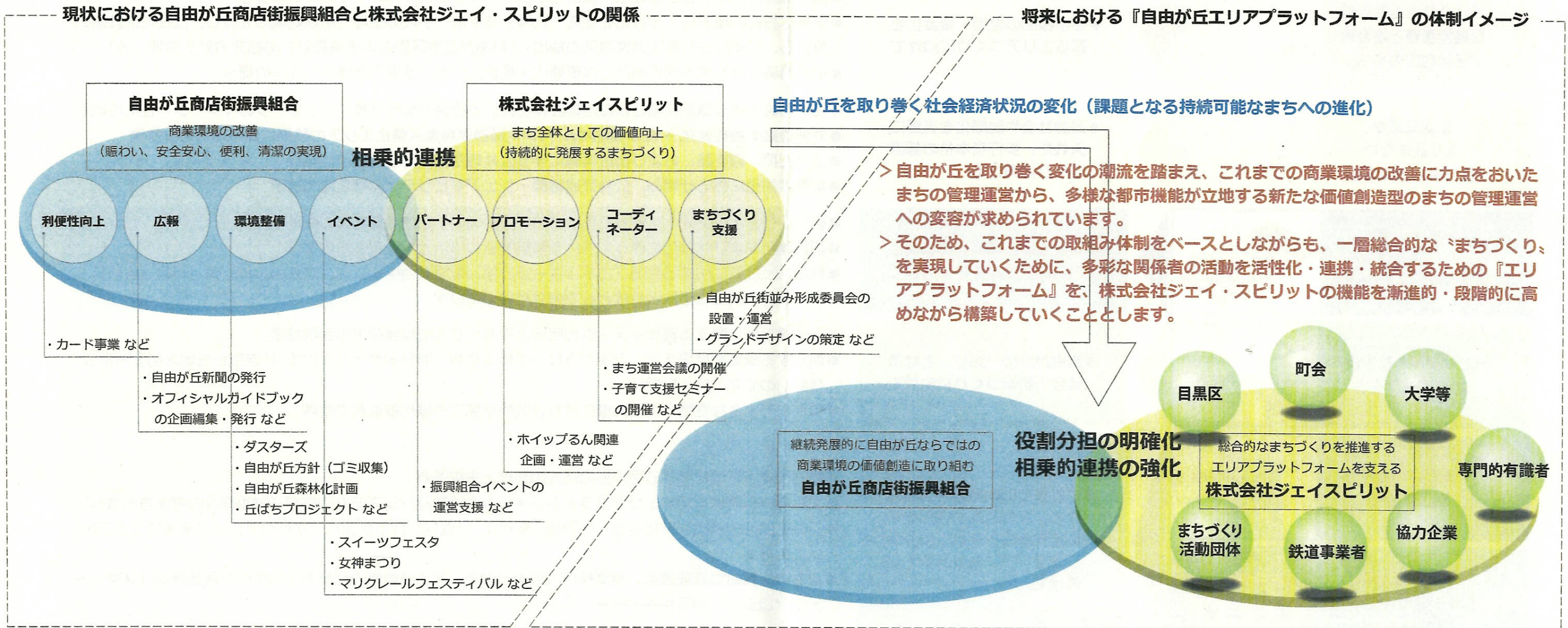
【『未来ビジョン』で明らかにする項目（例）】

- 居住機能の拡充を含む重層化・複合化がもたらす利点と具体的なイメージの整理
- 多様な機能の重層化・複合化を促進・誘導する手法・手段の整理（用途地域の見直し、既往地区計画の見直し、新規ルール策定誘導地区の抽出、「自由が丘地区街並み形成指針」の拡充方針の整理 等）
- 街区再編に伴う高度利用街区での重層化・複合化における導入機能メニューの提示
- 街区再編に伴う道路整備と鉄道連続立体化による総合的な歩行者ネットワークのイメージ・性能の明示
- 外郭道路の機能強化 + 駐車場地域ルール + 通過車両進入禁止エリアの整備に係る総合的な整理
- 公共空間、細街路、および街区再編に伴う公共的空間の管理運営の仕組み
- 集配共同化に係る仕組み、公共交通機関・シェアモビリティの考え方の明示
- 個別建替および共同化に伴って求める防災性能の明示と誘導促進策の整理
- 個別建替および共同化に伴って求める環境性能の明示と誘導促進策の整理
- 地区防災計画に関する整理（エネルギー自立策、電線類地中化計画、避難誘導策に係る整理を含む）
- 環境負荷低減に係る地区全体としての数値目標の設定
- 緑の質と量に関する具体イメージの明示と平面・立体的な緑被率の目標設定
- 設定する緑量を見据えた、自由が丘ならではの建築・開発デザインの提唱（「自由が丘地区街並み形成指針」の拡充方針の整理）
- 街なかの小さな空間や街区再編に伴う公共的空間での緑化推進策の整理
- まちの成長管理に関する国内外の潮流の整理と未来予測
- まちの成長管理を司るエリアプラットフォームの体制及びシステムの提案（財源確保の考え方を含む）
- 公共空間等の適切な維持管理・利活用に向けた「(仮称)自由が丘パブリックプレイス運営マニュアル」作成の提案
- まちの総合的な管理運営、商業機能の競争力強化、居住機能等の価値向上に向けた情報技術（スマートテクノロジー）の活用策の提案



●『エリアプラットフォーム』については、以下に示す基本方針に基づいて検討していきたいと考えています。

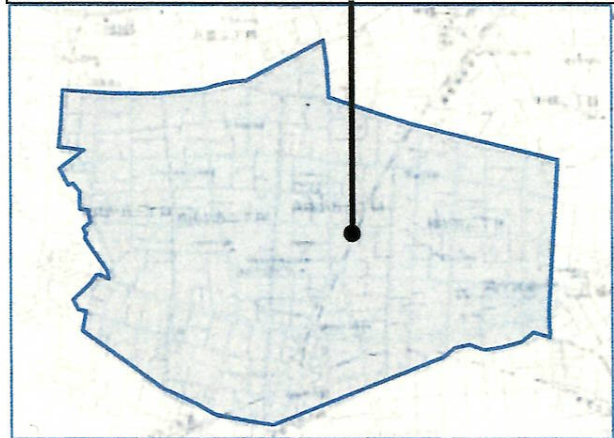
- ①『未来ビジョン』の実践に向けて、**実働性を備えた仕組み**を考えていく。
- ②既存のまちづくり組織（都市再生推進法人）であり、**ランドデザインを策定した実績を踏まえ、株式会社ジェイ・スピリットを中核（ハブ）としつつ、様々なまちづくり単位や関連組織・団体、専門性を有する有識者などで構成されるプラットフォームを、漸進的・段階的に構築していく。**
- ③その際、**これまでの商業中心のまちから多様な価値創造のまちへの変化を進める観点から、自由が丘商店街振興組合と株式会社ジェイ・スピリットとの事業面・コスト面のすみ分けを図りながら、有益な仕組みづくりに取り組んでいくこととする。**





# 自由が丘駅周辺地区の街づくり（最近の動向）

**自由が丘駅周辺地区（約76ha）**  
 ※都市再生推進法人（株）ジェイ・スピリット（JS）の活動区域  
 R3年度～ 公民連携によるエリア・プラットフォーム構築、未来ビジョンの策定の検討  
 ★緊急事態宣言が解除されましたら、委員の皆さんにヒアリングさせていただきたいと考えております。現在、検討資料を作成しています！



**自由が丘サンセットエリア**  
 H22年度～ 地区計画（街並み誘導型）が決定（区）  
 R元年度～ 街づくり勉強会を開催（R2年度～区が支援）

**東急東横線の連続立体交差事業**  
 H16年度 大井町線と共に、都「踏切対策基本方針」の検討対象区間に位置付  
 R3年度～ 道路と鉄道の立体化について検討開始

**自由が丘デパート・ひかり街・サンリキ会**  
 R3年度～ 街づくり勉強会を区が支援（予定）

**自由が丘1-29地区**  
 R3年度 再開発組合設立（予定）  
 ★組合設立に向けて、区の窓口で事業計画の縦覧を行っています。（～9月1日まで）

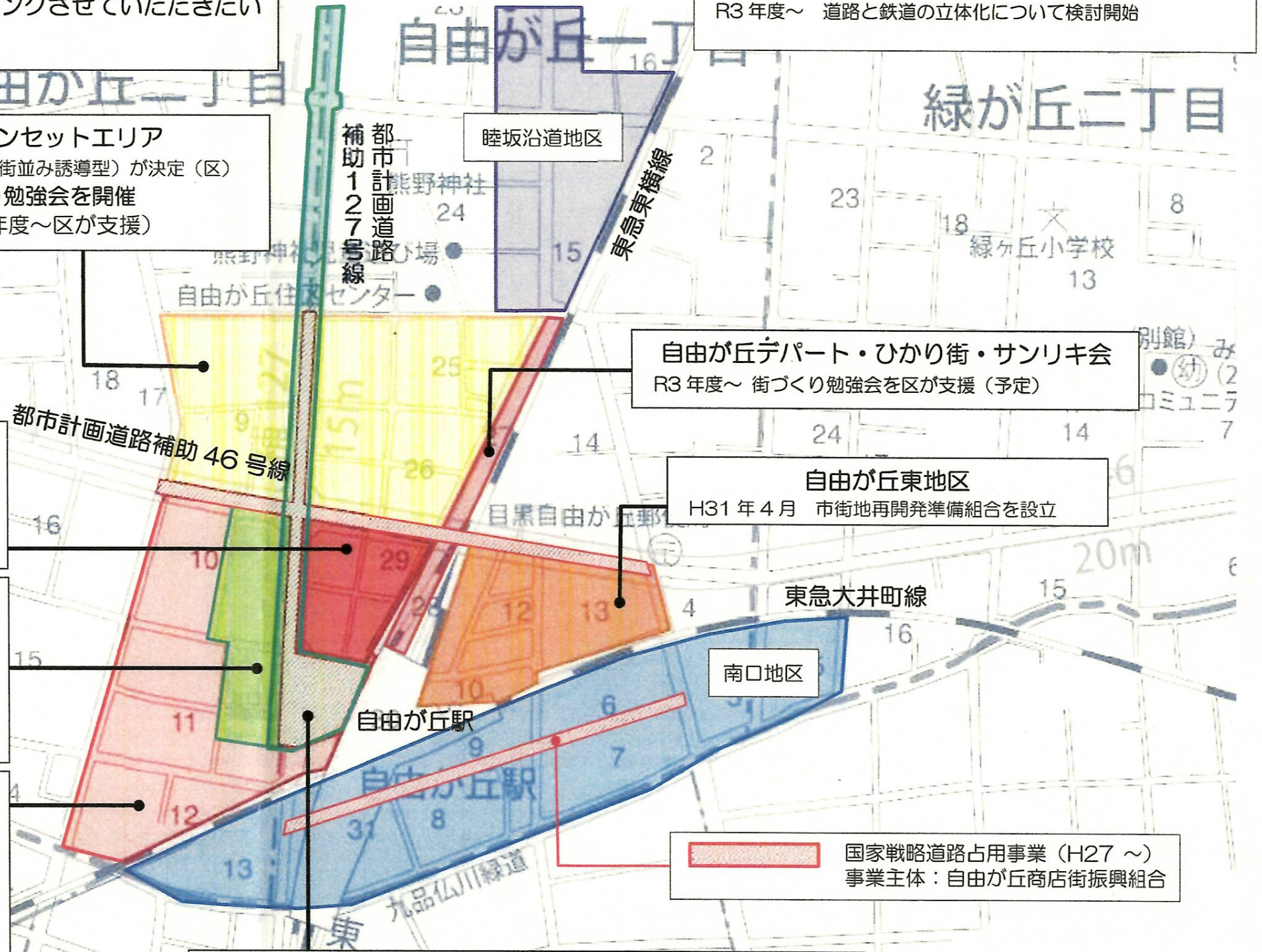
**自由が丘東地区**  
 H31年4月 市街地再開発準備組合を設立

**自由が丘駅前地区**  
 R元年9月～ JSの呼びかけにより、補助127号線沿道権利者が話し合う分科会（カトリア西側沿道地区検討会）を開催  
 R2年11月 駅前地区再開発準備会を設立  
 ★検討会では、カトリア通りの道路活用方法や自転車走行環境について、議論しています。

**自由が丘駅前西及び北地区街づくり検討会**  
 R3年度～ 駐車場地域ルール策定の検討  
 ★駐車場地域ルール検討に向けて、調整を進めています。今後、駐車場利用者アンケートや店舗へのヒアリングを計画しています。  
 ★新たな共同化等の意向を把握するため、地区内の権利者を対象に、アンケート調査を計画しています。

**都市計画道路補助127号線**  
 R3年度 電線共同溝予備設計、用地測量  
 ※駅前広場～補助46号線までの区間、約140m  
 ★令和4年度の事業認可取得へ向けて、検討を進めています

国家戦略道路占用事業（H27～）  
 事業主体：自由が丘商店街振興組合





●令和3年度・令和4年度は、以下の流れで『未来ビジョン』の策定と『エリアプラットフォーム』の構築を行っていきます。

