

本資料は作成中のものであり、決定稿ではありません。
これから地域の皆様のご意見を伺いながら、完成を目指してまいりますので、忌憚のないご意見をお聞かせください。

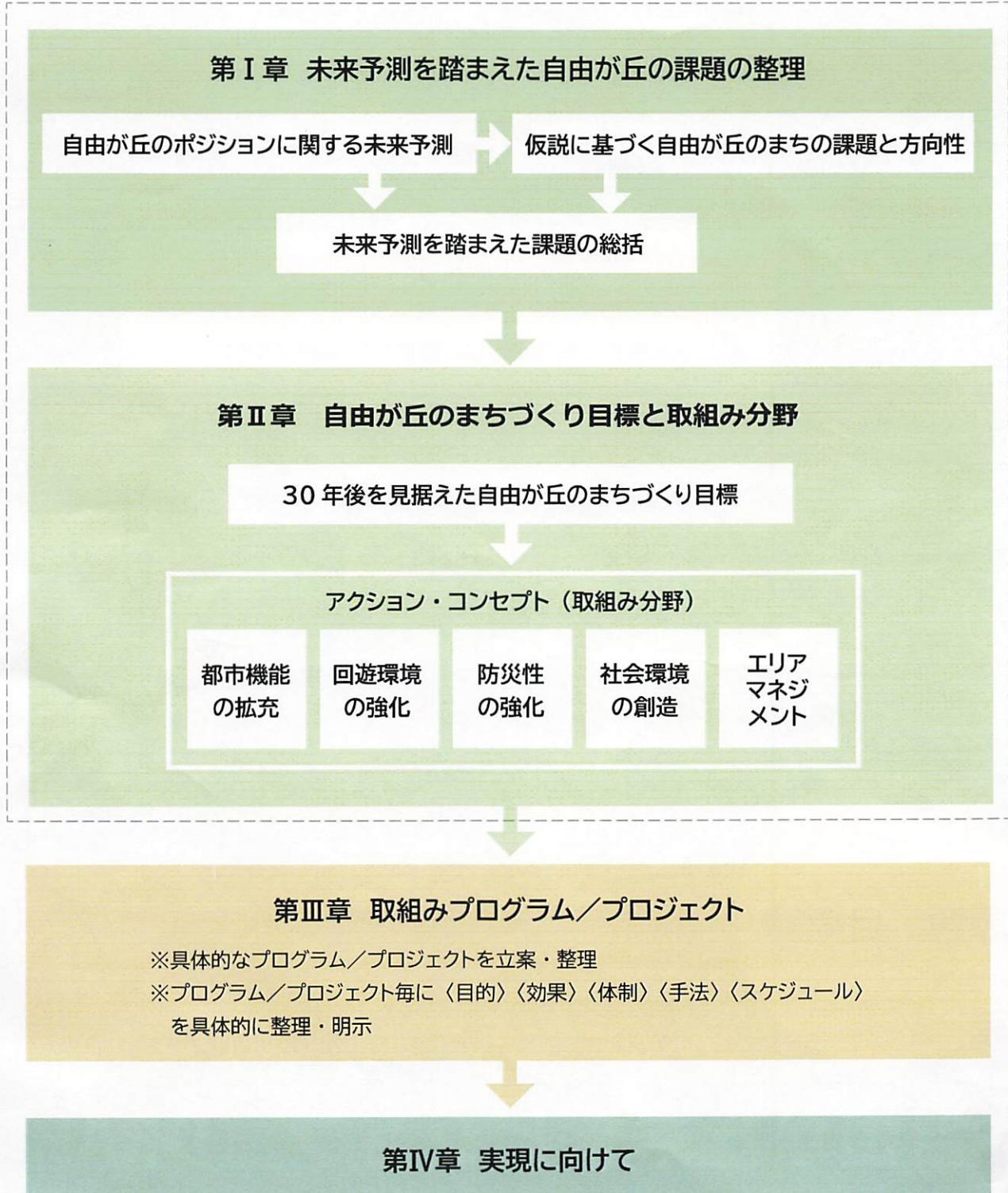
課題・目標編

JIYUGAOKA FUTURE VISION 2050+

自由が丘未来ビジョン (DRAFT)

次なる30年にも選ばれ続けるまちづくりに向けて

自由が丘未来ビジョンの全体構成



今年度検討
(目標・課題編)

第Ⅰ章

未来予測を踏まえた自由が丘の課題の整理

本資料は作成中のものであり、決定稿ではありません。
これから地域の皆様のご意見を伺いながら、完成を目指して
まいりますので、忌憚のないご意見をお聞かせください。

Draft

1. 自由が丘のポジションに関する未来予測

①鉄道網の変化に伴う自由が丘のポジションの変化について

■1930年頃の首都圏の鉄道網図



■1960年頃の首都圏の鉄道網図



■1990年頃の首都圏の鉄道網図



■2020年の首都圏の鉄道網図



- 1927年に九品仏駅という名称で開設された現在の自由が丘駅は、当初から東京横浜電鉄東横線と目黒蒲田電鉄大井町線という2線が乗り入れることで、自由が丘は東京郊外縁辺部における枢要な乗換駅を抱えるまちとして発展を遂げていくことになります。
- 1964年の日比谷線との相互直通運転開始（2013年に終了）をはじめ、1990年代の複々線化、2000年代に入ってからのみなとみらい線や副都心線（副都心線経由での東武東上線・西武池袋線を含む）との相互直通運転による鉄道利便性の向上により、自由が丘のまちは来街者圏域を拡げてきています。

Draft



- 東急新横浜線の開業による相鉄沿線地域との新たな関係構築や、新空港線による羽田空港とのアクセス力の向上は、今後の自由が丘のまちづくりにとって新たで大いなるチャンスであり、次代に向けたまちづくりの出発点にしていく意識が必要です。
- 鉄道によるアクセスを重要とする自由が丘は、近傍の都市・街との競争関係の激化や、2020年初以降世界各国で感染拡大する新型コロナウィルス感染症に伴う職住近接といったライフ（ワーク）スタイルの変化を踏まえながら、東京-横浜間における立地優位な鉄道結節点としての強みを活かしたまちづくりを発想していくことが必要です。

②自由が丘をとりまく産業面から捉える機能立地状況について



- 自由が丘は、東京から横浜にまたがる京浜エリアにおける鉄道の結節点に位置しており、東急線沿線における、Google（渋谷）、Apple（綱島）、楽天（二子玉川）といった今日の世界的なIT社会を牽引する企業のほか、横浜みなとみらい地区における日産、村田製作所といったグローバル企業の本社や技術研究所、新横浜駅周辺に集積する技術企業とも短時間でアクセス可能なまちであるといえます。
- 同時に、慶應義塾大学日吉キャンパスほか多分野の学術機関、今後次世代型産業の集積が期待される京浜工業地帯、我が国の技術を支える大田区近傍のものづくり環境とも極めて近いまちであるといえます。

Draft

●京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区

京浜臨海部に集積する産業基盤等の地域資源を最大限に活用しながら、医療の個別化・予防医療時代に対応したグローバル企業による、医薬品・医療機器産業を活性化させ、国際競争力の向上、関連産業や中小企業等への波及効果を引き出し、経済成長とライフイノベーションの実現に向けた取り組みを推進する。この他、京浜工業地帯では次世代エネルギー産業や物流産業への大規模な土地利用転換が予想される。



出典：京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区/パンフレット

■慶應義塾大学（日吉キャンパス）

日吉駅前に約10万坪の敷地を持つキャンパスに7学部3研究科を擁する慶應義塾大学は、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区の殿町地区との連携によるライフサイエンス・情報・ものづくりの融合による新産業の創出を目指している。また、大学が有する知的財産や研究成果を活用したスタートアップ企業の育成、ベンチャーキャピタルとの提携によるベンチャー設立や資金調達等の支援も行っている。



出典：慶應義塾大学ホームページ

●Apple 横浜テクノロジーセンター（YTC）

「Tsunashima サスティナブル・スマートタウン」内におけるYTCでは、世界企業であるApple本社があるカリフォルニア州クパティーノをはじめとする世界各国のデザイン・エンジニアリングチームと密接に協力し合い、性能や品質の向上やコアとなる先進技術の開発製品の品質向上に取り組んでいる。特にカメラ用光学系を中心とした光学技術やディスプレイパネル技術の開発に重点的に取り組んでいる。



■村田製作所みなとみらいイノベーションセンター

みなとみらい21地区内において、基幹事業である通信・自動車分野をはじめ、エネルギー、ヘルスケア、IoT等の基礎研究・企画・デザインやマーケティング機能を担う研究開発拠点であり、外部パートナーとの協業、产学連携を通じたイノベーション創出を目的としている。子供向け科学体験施設「Mulabo!」を併設し「エンジニアの卵が生まれるきっかけの場」として地域に開かれたれた施設となっています。



出典：みなとみらい21ホームページ

●明治期以降の我が国の経済発展を支えてきた工業系機能が集積している京浜エリアにおいて、近年IT系企業の本社や研究所数多く立地してきている状況や、产学連携により次世代型技術のオープンイノベーションが起こりつつある環境を、エリアの中央部に位置する自由が丘のまちは強く意識することが重要です。

●IT企業が車を創る時代においては、従来の専門分野にとどまらず多様な「知」を結集・交換して新産業を興すことが求められるなかで、京浜エリアはその最も有力な地域になると予想されます。自由が丘は、その知的交流のまちに立候補することが可能です。

③将来に予想される自由が丘のポジションについて[本ビジョンにおける仮説]

自由（=LIBERTY）を重んじる教育を標榜する動きが高まる大正期において、自由な文化人たちは、同志を求めて集まり、正式住所となる以前よりこのまちを「自由が丘」と呼び合いました。

それから90年余の時間が流れ、戦後の復興を遂げながら、「女性ファッショングのまち」「雑貨のまち」「スイーツのまち」と表現されるように、自由が丘は常に最先端の流行や感度の高い文化を発信してきました。

時代を先読みし、新たな枠組みを始めるのは、既成の枠組みにとらわれない自由の思想を受け継ぐ個性ある人々であり、そのDNAが次代の自由が丘をつくっていくことを期待していきます。

今後のまちづくりにあたっては、現在の延長路線を漠然と選ぶのではなく、また、むやみに量や規模を競う都市間競争に陥るのでもなく、世界における潮流や価値観を踏まえながら、これまで蓄積してきた特徴を大事にしながら新たな特徴を「油絵のように」塗り重ねていくことで、自由が丘の文化が新たな価値の下に透けて見えるようなまちづくりに取り組んでいきます。

更新を迎える周辺のまちが無個性に均質化していくなかで、我が国を牽引する新産業創造地域としての変貌が予想される京浜エリアの中央に位置するまちとして、自由が丘は発展する鉄道網の結節点である優位性と蓄積してきた文化とブランド性を最大限活用し、新たな知的生活交流の中継地であり中枢部を担うというシナリオを描くこととします。

本ビジョンは、現在のまちが抱える課題をシナリオ目標に向けて解決していくために、自由の思想と受け継がれる独自の感性を時代の技術と融合したまちづくりに挑戦していくための理念とします。

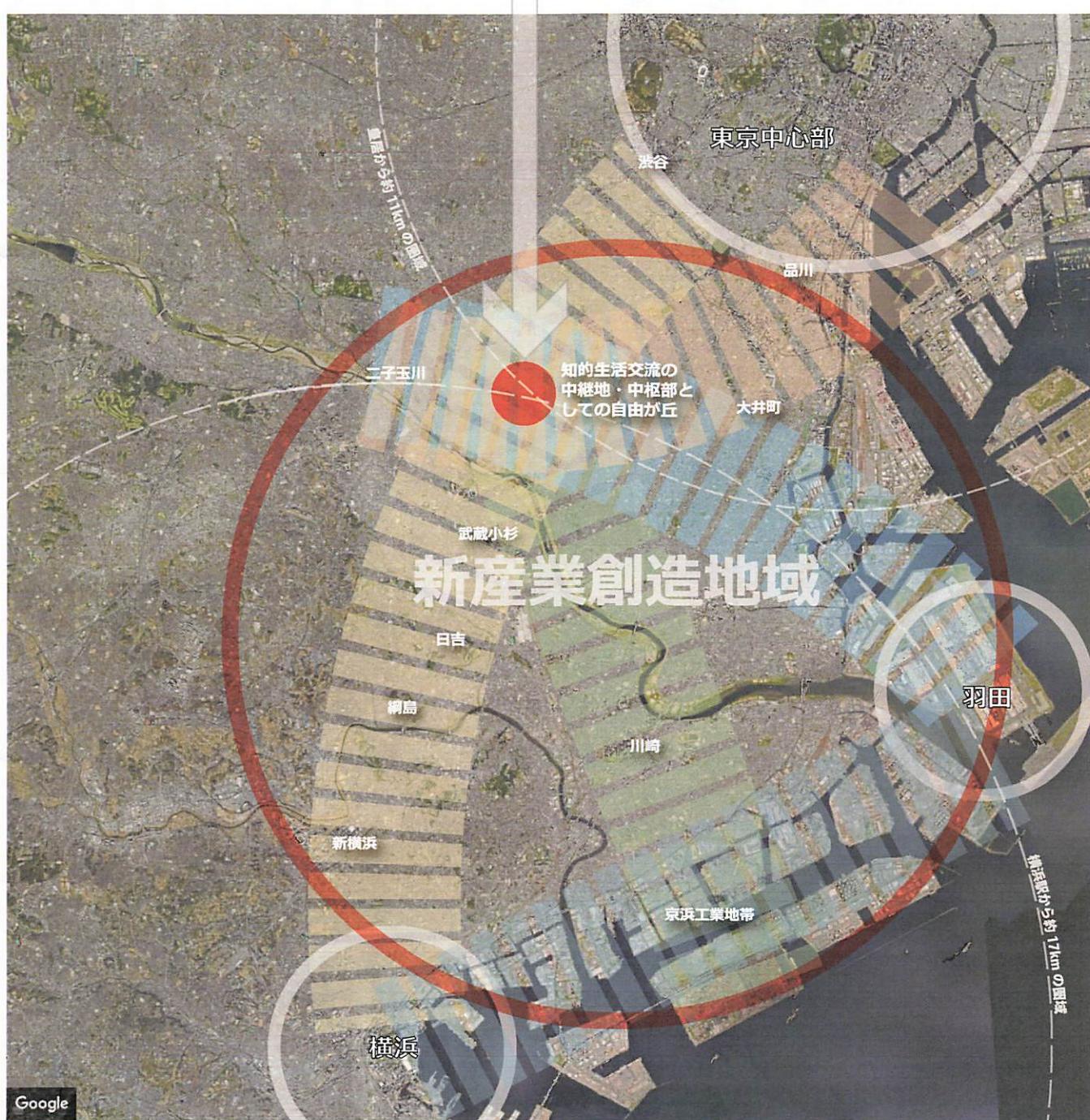
Draft

【今日における都市開発を取り巻く世界的な潮流】

- ◎SDGs、ECGを基準とした持続可能な社会（グリーン社会）に対応したまちづくり
- ◎テクノロジーインパクトやグローバル化に 対応したまちづくり



ESG投資基準



Draft

2. 仮説に基づく自由が丘のまちの課題と方向性

①まちの利用者(ターゲット)について考える

■自由が丘駅周辺（自由が丘一・二・三丁目及び緑が丘二丁目）に関する人口推移



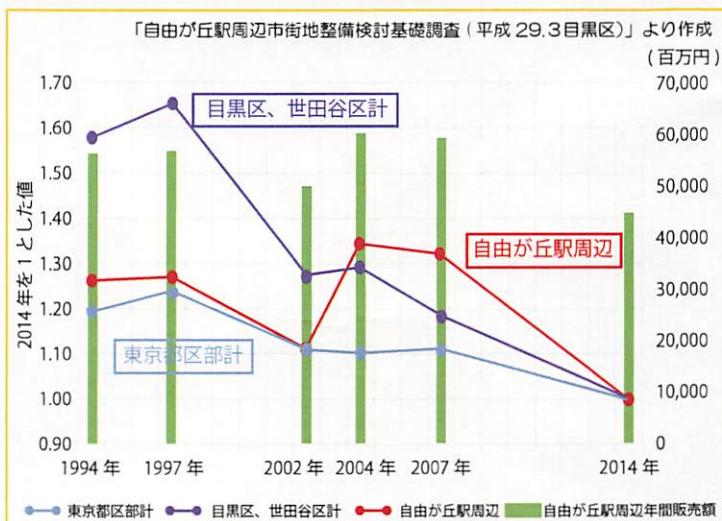
■目黒区西部地区における将来人口推移（自由が丘、大岡山、大原町、柿の木坂、中根、東が丘、衾、緑が丘、八雲）



■自由が丘駅における一日平均乗降客数の推移



■自由が丘駅周辺における年間小売販売額の推移



■自由が丘の商業機能を基礎的に支えてきた周辺地域の人口は、2035-2040年頃をピークに減少に転じることが予測されるとともに、徐々ではあるものの高齢化の進行が顕在化し始めています。

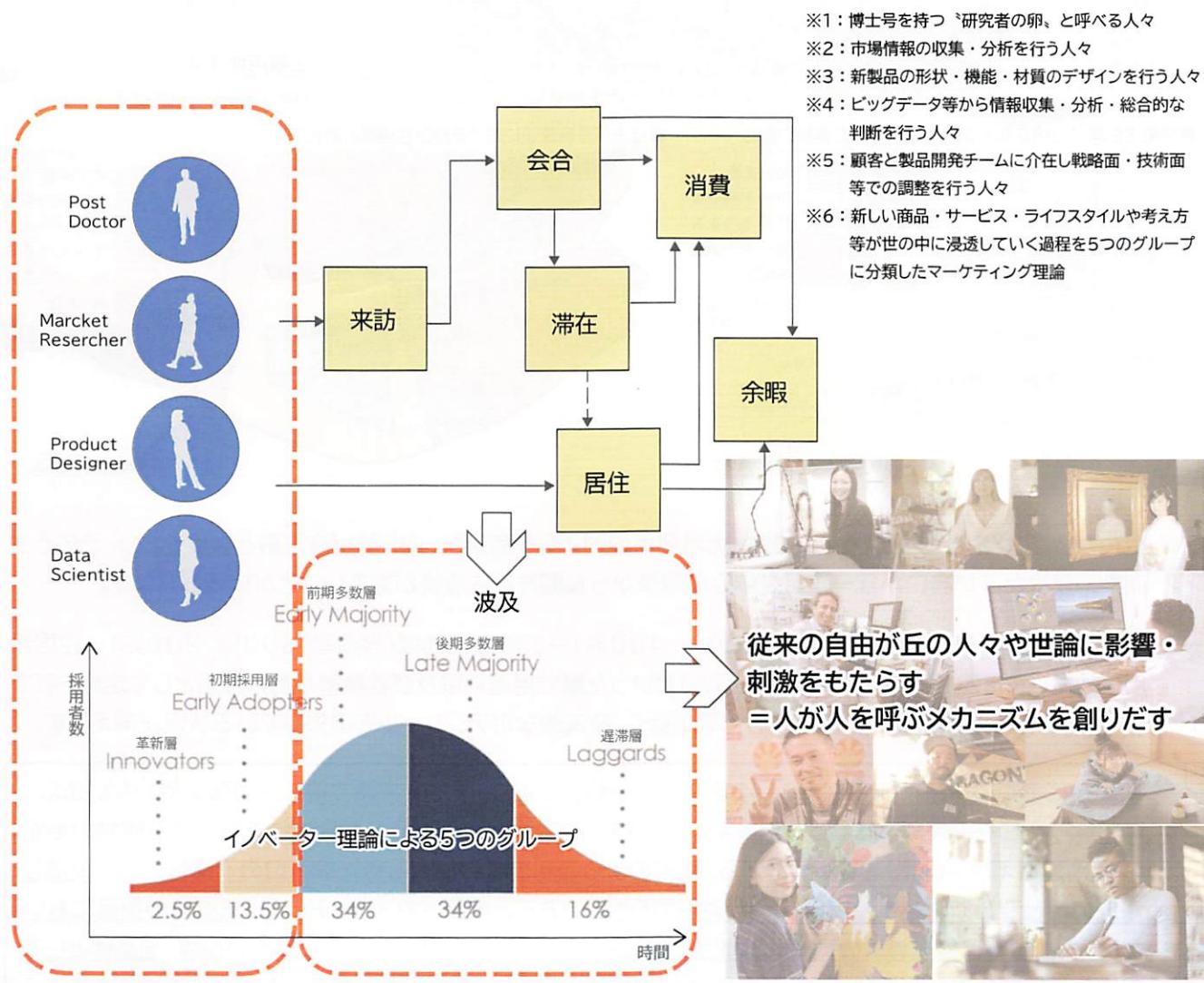
■一方、来街者数(駅利用者数から類推)は2018年まで堅実な増加傾向がみられます(2019年度-2020年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響により乗降客数は減少)、対して年間販売額は下降傾向が続いています。これは、一定数の来街者はいるものの消費活動が年々減少している状態(=他のまちで消費が行われている可能性の拡大)と認識できます。

→これまで自由が丘のまちの利用者については、地区内プラス近傍地域からの来街者を基礎層としつつ、自由が丘発の流行消費を目的とした来街者を加算してきましたが、その基礎層の絶対数や質の変化や、来街者による消費活動が弱まる状況を勘案するならば、流行発信に基づく来街者増を一過的に確保するこれまでの取り組み方から、利用者(=ターゲット)を根本的に捉え直す時期にきていると判断されます。具体的には、従来からの地区内・近在からの来街者プラス自由が丘ファンの存在を前提としながらも、新産業創造地域の発展を見据えた「新産業創造人口」の誘引を意図的に行っていくこととします。

Draft

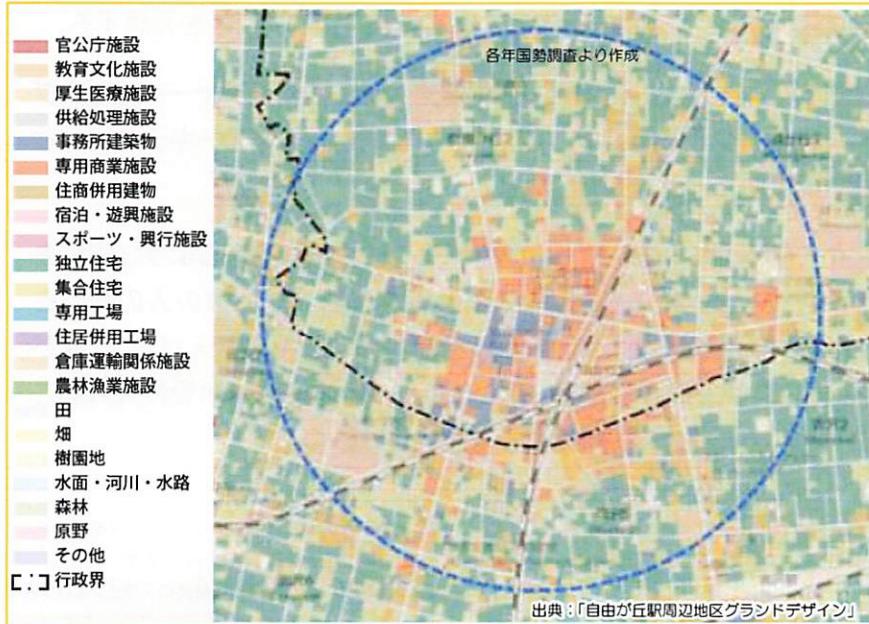
まちの利用者(ターゲット)に関する考え方

- 知的生活交流の中継地であり中枢部を標榜する自由が丘においては、これまで育まれてきた商業文化の蓄積や、良いもの・良いことに対して感度が高い地域住民等を基本としつつ、新産業創造地域に集まる人々(=「新産業創造人口」)が関心を持って集まるような環境を整えていくことを発想する。
- 「新産業創造人口」としては、例えばポストドクター(ポスドク)^{※1}、マーケット・リサーチャー^{※2}、プロダクト(インダストリアル)デザイナー^{※3}、データ・サイエンティスト^{※4}、ソリューション・アーキテクト^{※5}といった知的生産活動に従事する職能の人々をイメージしていく。
- 上記に挙げたような次代を担う人々の価値観、ライフ(ワーク)スタイル、感性を触発するような環境を創り出していくことによって、「イノベーター理論^{※6}」で提唱されるように、まずは少数の人の関心を得ることを目標としながら、その人のつながりから徐々に新しい自由が丘を利用する人が増え(人が人を呼ぶメカニズム)、従来の商業の内容や形態が変容し、それを多くの地域住民等が受け入れることでプラスの「化学反応」が起こるといった好循環のシナリオを想定していく。

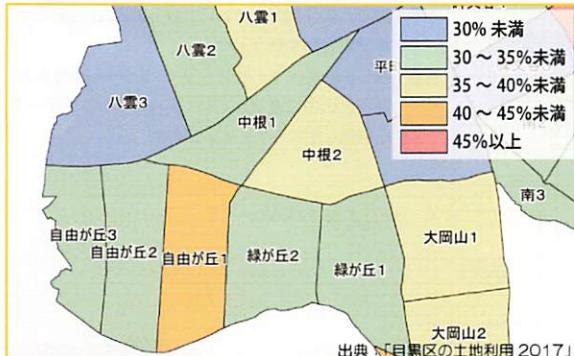


②まちの利用者(ターゲット)の受け皿づくりについて考える

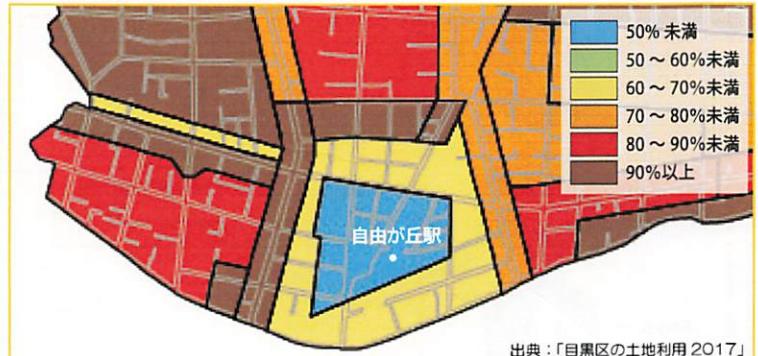
■自由が丘駅周辺における土地利用現況



■昭和 55 年（1980 年）以前に建築された建物の割合



■自由が丘駅周辺における指定容積率の消化率



■自由が丘駅周辺(半径500m圏)では、土地利用の約2割が商業系、約5割が住居系となっており、そのうち商業系建物が多い自由が丘一丁目を中心に建築から長期を経た建物が数多いことが確認されます。

■一方、駅直近から商業地域(容積率:600%、400%)→近隣商業地域(容積率:300%、200%)→住居系用途地域(容積率:200%、150%、100%)といった順で用途地域及び容積率が都市計画として定められていますが、特に駅周辺での容積率の消化率が低く、経済的なポテンシャルを損失している状況が伺えます。

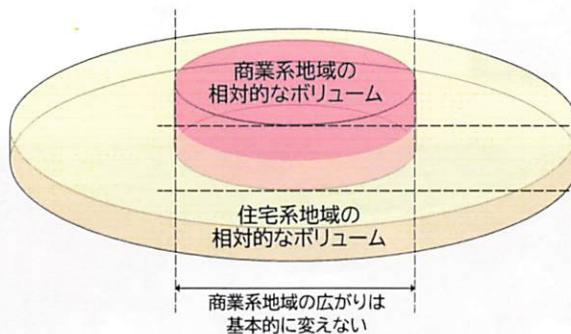
- ➡ 駅周辺に集中する建物の多くはいわゆる『老朽建物』であり、また本来建て得る床面積を使わないままの状態で今日を迎えることを踏まえ、今後、特に商業地域及び近隣商業地域に指定される建物の更新（個別建替えや共同化）を促進しながら、従来のまちの利用者の拡大と新たな人口の『受け皿』を意識した床の量と質の双方を創り出していく取組みが必要であると判断されます。その際、駅直近の街区においては、①都市基盤拡充等への貢献、②周囲の街並みとの調和、③自由が丘の文化性への配慮、を条件として限定的に高度利用性を緩和するとともに、駅近傍の街区においては『路面商業、を立体的に拡充するような自由が丘ならではの建物利用の工夫を促進していくこととします。

Draft

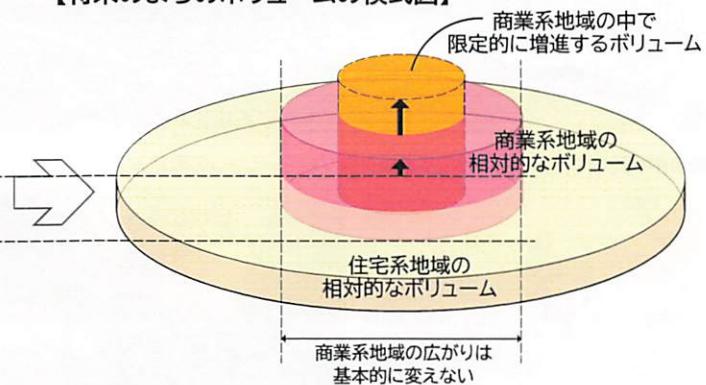
まちの利用者(ターゲット)の受け皿づくりに関する考え方

- 自由が丘では、地域商業の再構築と「新産業創造人口」の誘引に基づく都市活動の活性化を意図しながら、その受け皿として特に駅周辺における老朽建物の更新を促進していく。
- 住宅系地域については、敷地の細分化による自由が丘ならではの雰囲気を損なうことが無いよう更新を促す一方で、駅周辺における商業系地域については、地区計画等による街並み形成の規制誘導と、都市基盤整備への貢献による高度利用により、建物の絶対的な床の「量」を増やすと共に、情報技術や環境性能の進化に対応し得る設備や空間形成など「質」にこだわった更新を促していく。
- また、細街路等のみちを活かして路面商業が連続する自由が丘の良さを拡充する観点から、駅近傍の街区においては、路面店舗によるにぎわいが『途切れない』状況を維持発展させるとともに、建物の裏側や建物内の2階または1階レベルを人が通れるようにつなぐことによって、平面・立体的に路面空間を増やし、まちの奥行きを創り出すような工夫を促していく。

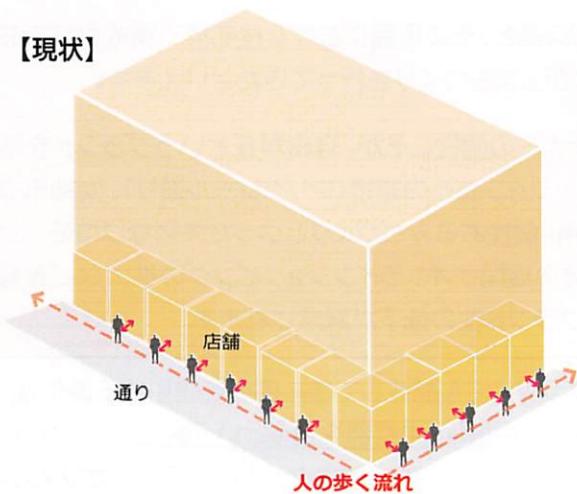
【現在のまちのボリュームの模式図】



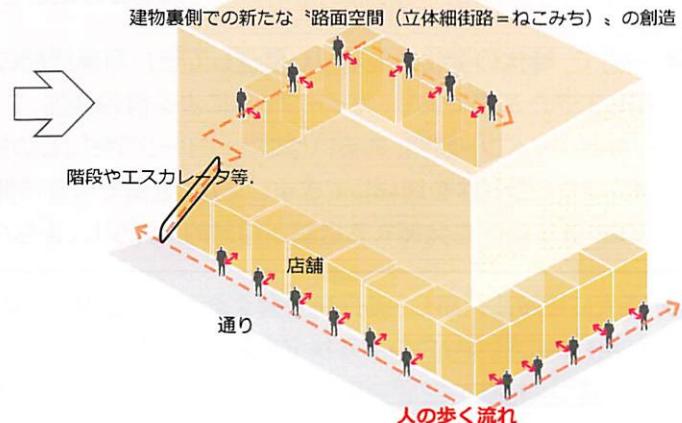
【将来のまちのボリュームの模式図】



【現状】

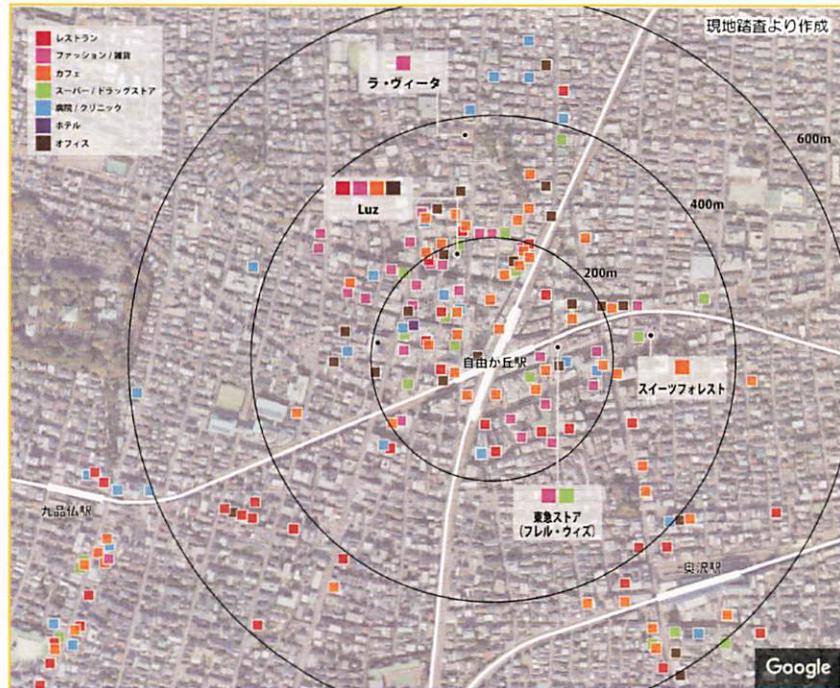


【更新の際の工夫】

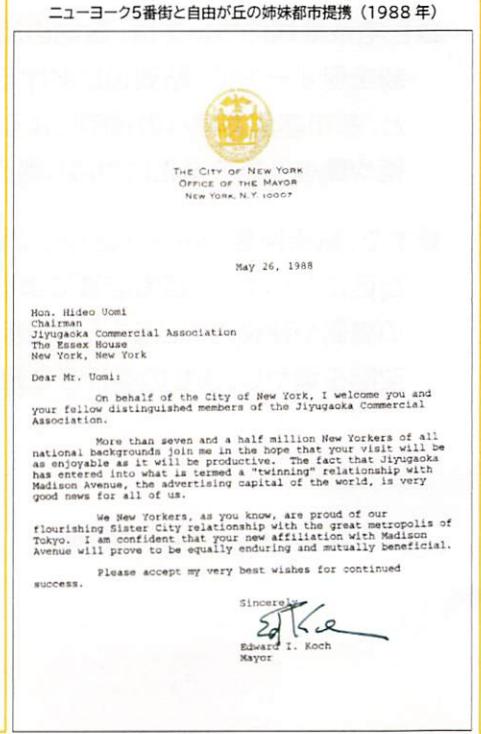


③受け皿となるまちのナカミについて考える

■自由が丘駅周辺における主な機能の立地状況



ニューヨーク5番街と自由が丘の姉妹都市提携（1988年）



■自由が丘のブランド性を醸成する様々なプロモーションの取組み



■自由が丘は、大別すると駅周辺における商業・業務・サービス業と、その周囲における住宅地で構成されており、都市計画の用途地域指定に則る形で機能を分化させながらまちづくりを行ってきたといえます。

■一方で、時代の変化を先取りし発信してきた商業機能のナカミの個性こそが、自由が丘というブランドを牽引してきた源泉であり、ガイドブックによる情報発信、ファッショントークとの連携（マリクレール通り）、女神まつりなどのイベント展開、あるいはニューヨーク5番街との提携、個性あるみちづくりといった多彩なプロモーションでブランド性を増幅してきましたが、近傍での都市開発の展開やオンラインショッピングの拡大などを背景に、近年個性を発揮する店舗が相対的に減少し、まちのブランド性の低下が懸念されます。

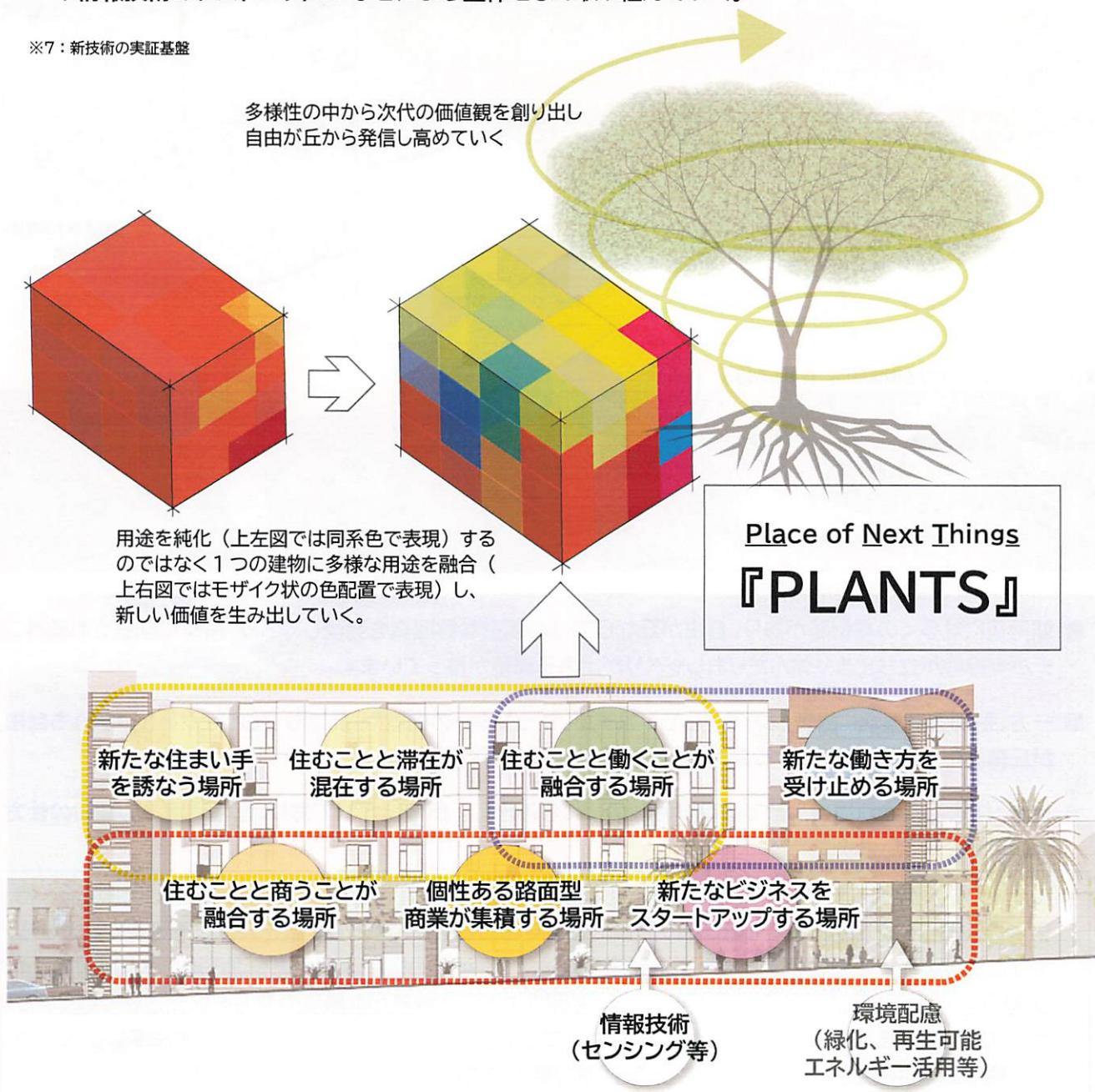
→ 時代に機敏に対応し、流行を発信することで自由が丘のブランド性を醸成してきた個店を誘引する優位性が相対的に弱まりつつある状況を踏まえ、「新産業創造地域」の中継地・中枢部を担うという新たなコンセプトに基づく機能や空間を用意していくこととします。具体的には、次代のワークスタイルに対応するオフィスやカンファレンススペース、ウェルネス施設の他、居住・滞在需要に応えるコンドミニアムやサービスアパートメント、あるいは音楽・映像と飲食を融合するような個性あるエンターテイメント施設などを立体的に複合化されることで、あらためて都市機能が積層する面白さと相乗効果を高めていくこととします。

Draft

受け皿となるまちのナカミに関する考え方

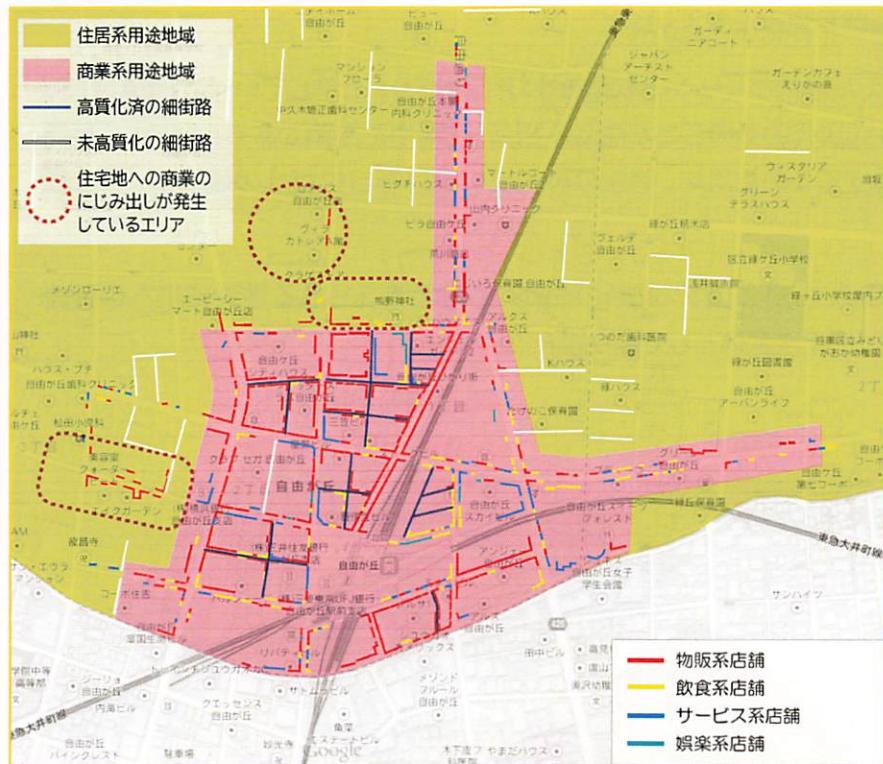
- 都市の面白さは、様々な用途が隣り合いながら、そこに集まる人を介した相互の好影響によってもたらされるものであることから、自由が丘ならではの多様性(用途の多彩さ・組合せの妙)をビルオーナーの協力によってつくり出し、個性を復権させていく。
- 自由が丘ならではの多様性を備えた建物づくりへの取組みを『PLANTS』と称していく。『PLANTS』とは、Place of Next Things(次代のものごとが生じる場所)を略する言葉であるとともに、英語で有機的に成長する植物を意味するこの言葉を、個性の再創出に向けた自由が丘の建物づくりの概念としていく。
- その際、次の世代の人々が強い関心を示し、選択・判断の規範になると考えられる地球環境への配慮や情報技術のテストベッド※7などにまち全体として取り組んでいく。

※7: 新技術の実証基盤



④受け皿となるまちの環境について考える

■自由が丘駅周辺における土地利用現況



■自由が丘駅周辺における緑の分布状況



■自由が丘駅周辺における環境形成に資する取組み



■ 駅周辺には多くの細街路があり、自由が丘ならではの親密な雰囲気を発現しており、所々に配置されるベンチが歩行者が立ち止まり休んだりおしゃべりができる環境が整っています。

■ 一方、駅周辺は極端に緑環境が不足していますが、プランターの配置や「丘ばちプロジェクト」(いずれも自由が丘森林化計画)の展開による自然環境を補う取組みが行われています。

■ 他方、住居系用途地域の一部では商業機能の「にじみ出し」が確認されており、居住環境との調和の仕方が課題となっています。

→ ウォーカブルタウン(安全安心に楽しく歩き回れるまち)としての性格を持って発展してきた自由が丘を特徴づける細街路については、可能な限り発展的継承を図ると共に、宅地の更新を通じて不足する緑量を増やすことが必要であると判断されます。「新産業創造人口」が知的生産活動の場を選ぶ際に大切にする、インスピレーションを刺激する界隈性とリラックス効果をもたらす緑豊かな環境の双方を拡充させていくまちづくりは自由が丘ならではの価値創造につながるでしょう。また商業環境については「無秩序な拡大」から「秩序ある自然発生」を誘導することで、回遊の魅力を持続強化していくことします。

Draft

受け皿となるまちの環境形成に関する考え方

- 自由が丘では、知的生産性の高いまちとして選ばれることを意図しながら、細街路に代表される五感を刺激する都市環境を発展的に拡充していくと共に、植物(緑)に代表される自然要素を建物の更新を通じて付加していく。
- 植物(緑)については、ストレスを軽減する効果を認める論文も多く、ITグローバル企業の多くは身近に手入れされた緑環境を整えていることから、自由が丘においては世界的潮流であるグリーン社会をハード面・ソフト面で実装するまちを打ち出していく。具体的には、建物の低中層部における植物(緑)のふんだんな導入を図ると共に、建物の木質化やエネルギー×ITにも挑戦することで自由が丘のまちとしてのカーボンニュートラル※8の実現を目指していく。
- また、駅周辺での建物更新による高度利用とその周辺に拡がる刺激と情緒が上手くバランスした街並みデザインを展開することで、感じの良い駅とまちのつながりを創り出していく。

※8:排出されるCO₂と吸収されるCO₂を同じ量にする考え方

■円形とすることで就業者が常に緑を感じられる APPLE 本社



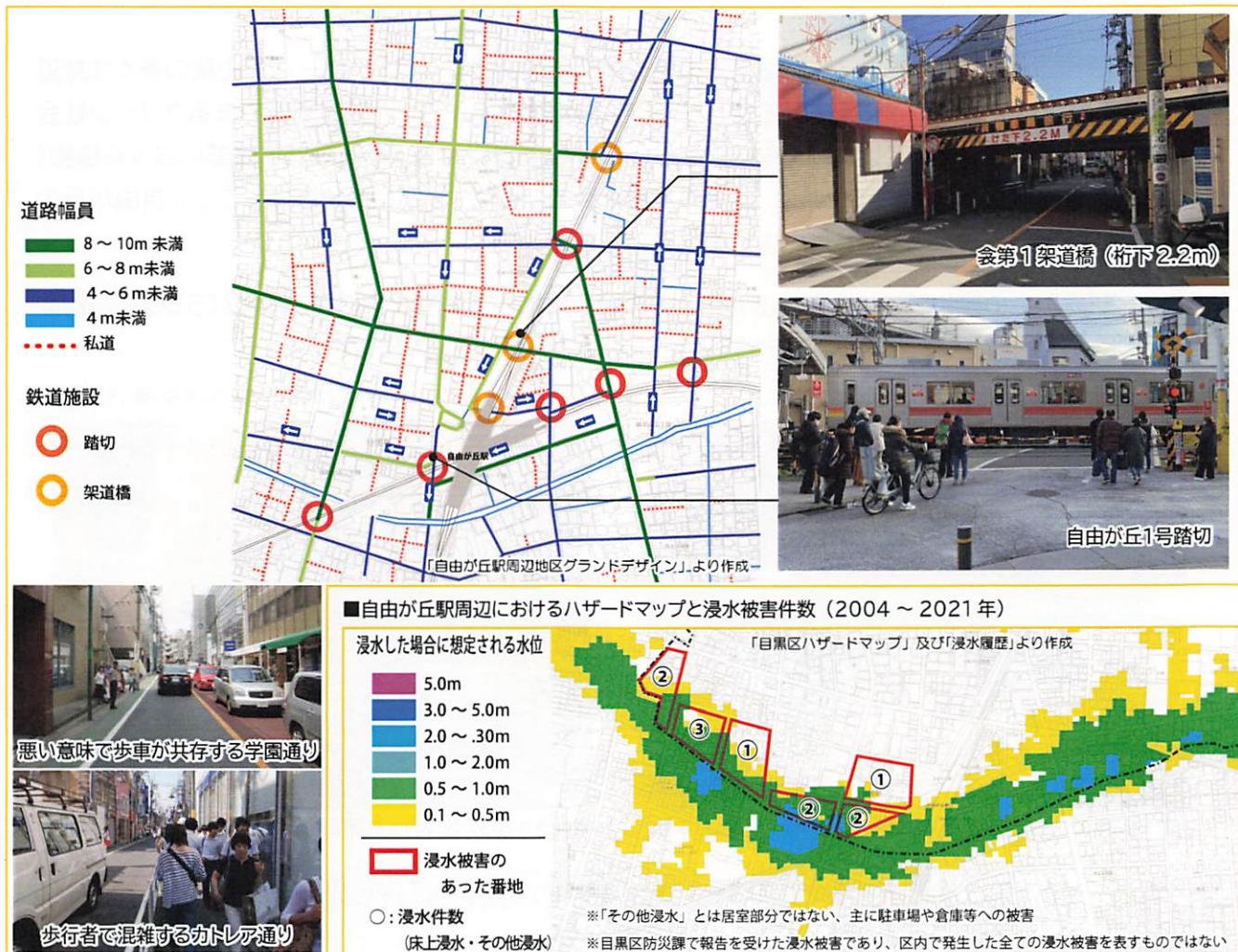
■ガラス張りの球体内に熱帯植物を設けた Amazon 本社の一部



■次代の自由が丘のまちのイメージの参考となる『Urban Village Project』

⑤受け皿となるまちの都市基盤について考える

■自由が丘駅周辺における交通基盤の現況



■ 自由が丘駅周辺は、南向きの緩やかな斜面地に急速に発達した市街地であり、太平洋戦争での被災を経ながら今日の道路基盤を整えてきました。地理的要素によって歪んだ形での格子パターンを基本としつつ、広幅員の道路を持たないまま発達した自由が丘は、親密な回遊型商業を育くむことが出来た反面、モータリゼーションの普及と共に顕在化した歩車の錯綜リスクが久しく課題となっています。

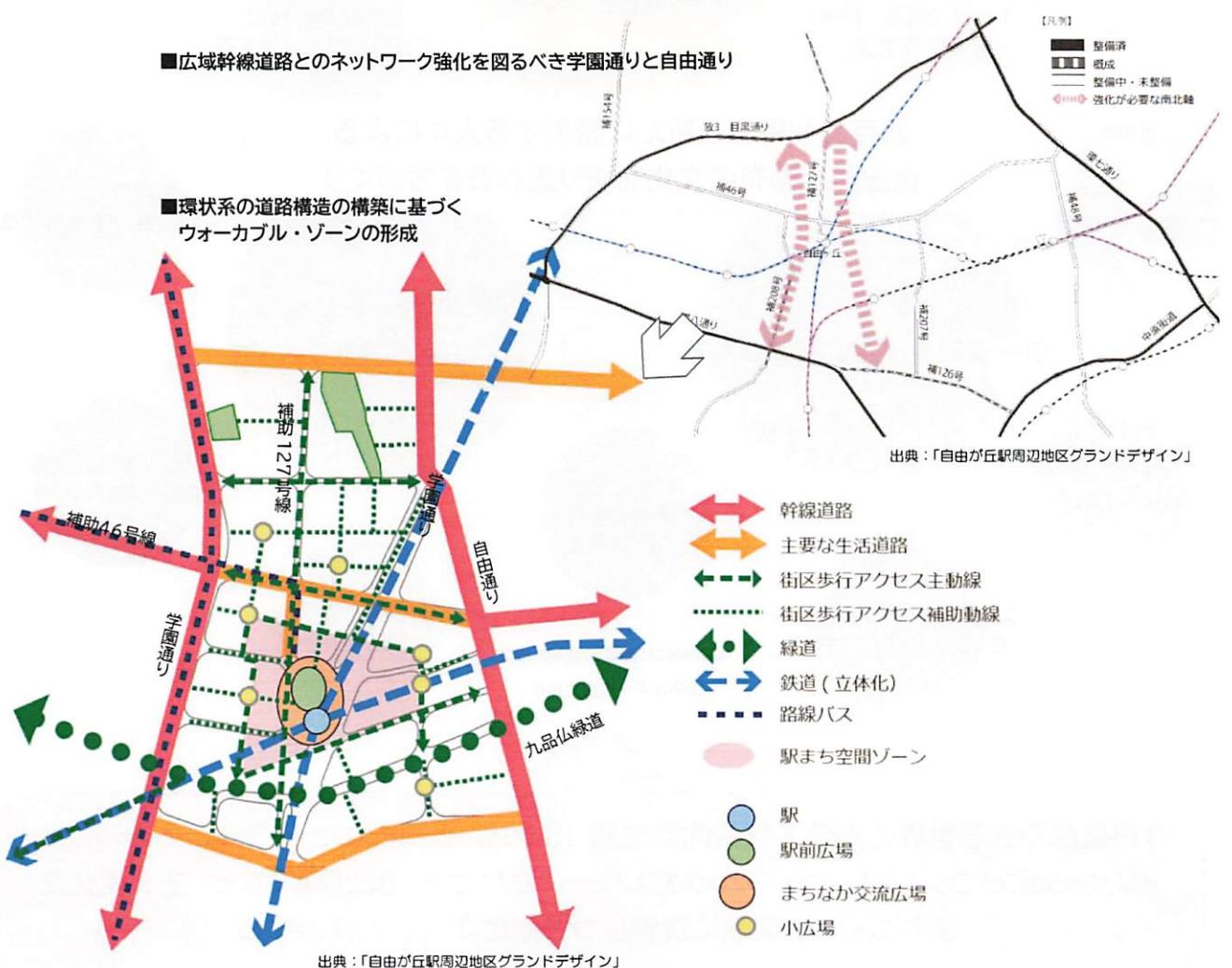
■ 一方、高架で南北を縦断する東急東横線と、地上で東西を結ぶ東急大井町線が交差する自由が丘は、各方面間のアクセスが容易な立地優位性を有する一方で、踏切や桁下の低いガードなどでもまちの連続性が一貫せずに、来街者の回遊性や緊急車両の通行性に支障をきたしています。

■ 他方、地理的に最も低い位置にある大井町線や九品仏川緑道一帯は、線状に浸水被害が予想され、実際の被害も多い状況にあります。

⇒ 駅周辺における道路基盤の脆弱性(回遊面・防災面)は、ウォーカブル」と呼ばれる歩行者重視の考え方や緊急車両のアクセス性を踏まえるならば、新たな人口を誘引していく観点からも鉄道基盤と合わせた積極的な改善が必要であると判断されます。また、降雨時における浸水被害の解消も重要課題となっています。

受け皿となるまちの都市基盤に関する考え方

- 従来の利用者と新たに誘引する人々による都市活動の活発化を意図しながら、特に駅周辺における道路及び鉄道に係る交通基盤の改善を総合的に行いながら、歩く楽しさや心地よさを価値とするウォーカブル環境の実現を図っていく。
- 道路基盤については、広域幹線道路との接続性から学園通りと自由通りの南北2本の道路の幹線性を強めながら、通行交通の処理性を高めていく。一方、その内側については可能な限り車両進入の抑制と荷捌きの適正化を図るとともに、建物倒壊リスクの軽減や電線類の地中化を促進することで、多様な歩行者が主役となる「ウォーカブル・ゾーン」を創り出していく。都市計画道路補助127号線および同補助46号線については、通過交通の抑制による「ウォーカブル」を積極的に意識しながら、未整備区間の整備を段階的に進めていく。また、「ウォーカブルゾーン」内の地下空間を有効に活用しながら、駅前に発生する駐車需要への対応策を講じていく。
- 2本の鉄道については、市街地の連続一体化、歩行回遊の利便性の向上、緊急車両の通行性の是正を目指した鉄道立体交差化について、中長期を視野に実現化を図っていく。
- また、集中豪雨時に発生する浸水被害を解消するべく、複雑に配管される現在の下水ネットワーク（特に雨水排水性）の再整備や、共同化に伴う雨水貯留槽の整備等を計画的に行っていく。



3. 未来予測を踏まえた課題の総括



第Ⅱ章

自由が丘のまちづくり目標と取組み分野

本資料は作成中のものであり、決定稿ではありません。
これから地域の皆様のご意見を伺いながら、完成を目指して
まいりますので、忌憚のないご意見をお聞かせください。

1. 30年後を見据えた自由が丘のまちづくり目標

自由が丘を取り巻く環境の変化

- 鉄道他線との直通化等によるアクセス性の強化
- 周辺地域における都市開発プロジェクトの進行
- 企業等動向に基づく新産業創造地域発展の予感
- 国内外における各分野での急速な技術革新
- 新たなライフスタイルやグリーン社会への対応
- まちを支えてきた利用者層の高齢化の進行

変化に
対応

まちづくりの方向性

変化を読み解き先取りしながら、
「自由」な感性を活用して、
継承する良い個性のアップデートと
受け皿としての改善により、
新しい人口を誘引するまちをつくる。

環境の変化を踏まえた強みと弱み

自由が丘の強み

- 鉄道を介して各方面からのアクセス性が良い
- 都心郊外部のまちの中でも知名度が高い
- 「自由」な感度に関するまちのDNAがある
- 「まち」の存在を大切に考える人達が多い
- 路面商業等の連続により賑わいを途切れさせず
に歩き回る面白さを発信できる土壤がある
- 九品仏緑道をはじめ象徴的な場所が分散する
- まちのプロモーション力が相対的に高い

強みを
活かす

回遊の魅力を発展的に 強化した歩行者本位の まちづくり

→ テーマ1
まちの知名度やプロモーション
の力の活かした新たな利用者を
誘引するまちづくり

→ テーマ2
既存の良い風景をつないだ
訪れたくなるシーンのある
まちづくり

自由が丘の弱み

- 車両との錯綜を避ける歩行者空間や滞留に資する場所が不足している
- 踏切や架道橋により歩行者回遊や緊急車両通行に支障が生じている
- 総じて建物の老朽化が顕在化しあげている
- 個性ある店舗が以前に比べて減少している
- 自然（緑）の要素が少ない
- 駅周辺での大雨における浸水リスクがある

弱みを
改善

→ テーマ4
歩行者回遊や防災性向上に
向けて都市活動基盤を改善する
まちづくり

→ テーマ5
建物の更新を通じてまちの価値
を高める受け皿を計画的に
創り出すまちづくり

→ テーマ6
公共空間や建物に対して
自然的要素を組み込んだ
まちづくり

Draft

“まちづくりの目標を示すコンセプトワード”



※9:モノ消費やコト消費を含みながら、「まち」そのものを選び利用するという考え方

自由が丘のまちづくりのテーマを達成するために、以下の5つのアクションコンセプト(取組み分野)のもとに、短期～長期の取り組みをプログラムとして設定し、まち全体で総合的に実現に取り組んでいく。

アクションコンセプト 1 PLANTS の実現と特徴ある地区の連携

アクションコンセプト 2 魅力あふれるウォーカブルゾーンの形成

アクションコンセプト 3 安全安心に「まち消費」できる防災力の強化

アクションコンセプト 4 技術革新+グリーン社会への対応

アクションコンセプト 5 持続発展的なエリアマネジメントの実践



アクションコンセプトの実現 地域の独創力を集めてまちをつくる

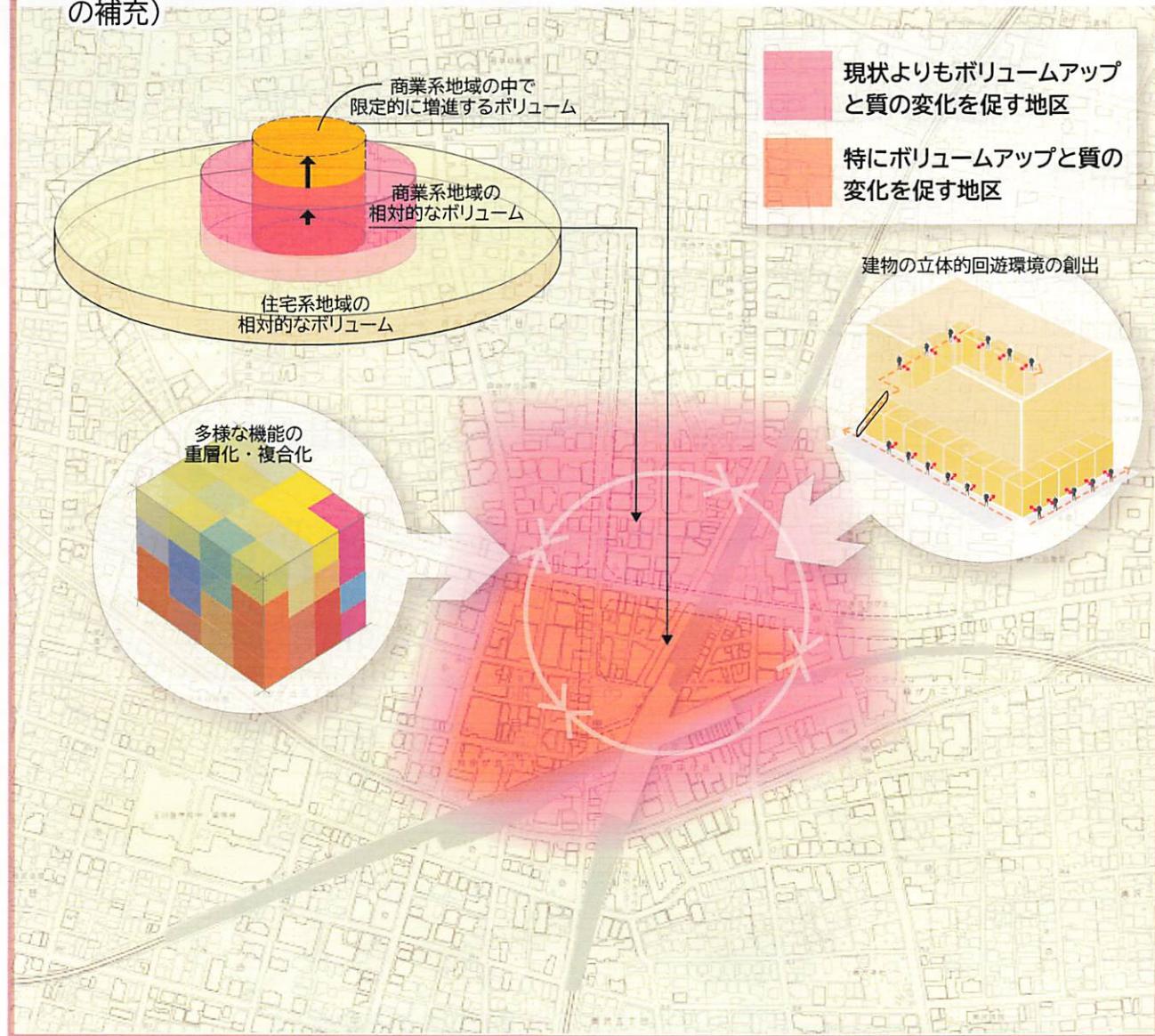
2. アクション・コンセプト(取組み分野)

アクションコンセプト 1 PLANTS の実現と特徴ある地区の連携

従来の都市活動の拡充と新たに誘引する人々の受け皿として、駅近傍地区の高度利用と多様な機能の重層化・複合化を促進する。(11頁参照)

【短中期対応（案）】

- 促進手法の整備（共同化に係る貢献メニューの整理、既往地区計画等の見直し）
- 市街地再開発事業を含む共同化プロジェクトに対する計画調整システムの構築および「自由が丘地区街並み形成指針」の内容拡充（大規模建築物に対するデザインガイドライン策の補充）



Draft

アクション コンセプト2

魅力あふれるウォーカブルゾーンの形成

従来の利用者に加え、知的生産の場として集まる多彩な人々が安全安心で快適に回遊できるよう、歩行者を主役としたゾーン形成を進める。(17 頁参照)

【短中期対応（案）】

- 街区再編等を介した未整備都市計画道路の段階的整備による歩行者空間の拡充
- 外郭道路の位置付け強化、駐車場地域ルールおよび通過交通抑制エリアの設定
- パブリックプレイス（公共空間、細街路、街区再編に伴う公共的空間）に係る一元的管理運営策の整備
- 集配共同化システムの構築
- 「自由が丘地区街並み形成指針」を活用した賑わいある街並みデザインの展開強化（立体緑化整備などに対する新たな誘導策の整備）

【長期対応（案）】

- 鉄道立体交差化による踏切箇所の解消および外郭道路を構成する道路ネットワークの強化、地下を活用した駐車場整備

- 車両進入を抑制しながら好感度な歩行者環境を整えるウォーカブルゾーン
- 外郭道路として位置付ける道路
- 機能維持と新たな管理運営で魅力向上を図る細街路等
- 主たるパブリックプレイスの維持・創造



アクションコンセプト3 安全安心に「まち消費」できる防災力の強化

従来の利用者や新たに誘引する人々が不安を感じることなく、まちでの時間が過ごせるよう備えるべき防災対策を講じる。(17頁参照)

【短中期対応（案）】

- 個別建替および共同化により老朽建物の更新を誘導促進する方策の検討・整備
- 建物更新に伴って求める防災性能の明示（「自由が丘地区街並み形成指針」の内容拡充）
- 既存の避難誘導策に係る建物所有者・テナントへの周知徹底
- 駅前における一時待機空間、帰宅困難者対応施設の整備

【長期対応（案）】

- 避難路における電線類地中化の推進
 - 雨水排水施設の改善整備
 - 緊急車両通行路の確保
(鉄道連続立体化の推進による
桁下の低い架道橋の改善、踏
切の解消)
- 老朽建物の更新（防災性能の確保）
 - 避難誘導策の周知
 - 避難路における電線類地中化推進
 - 雨水排水施設の改善整備



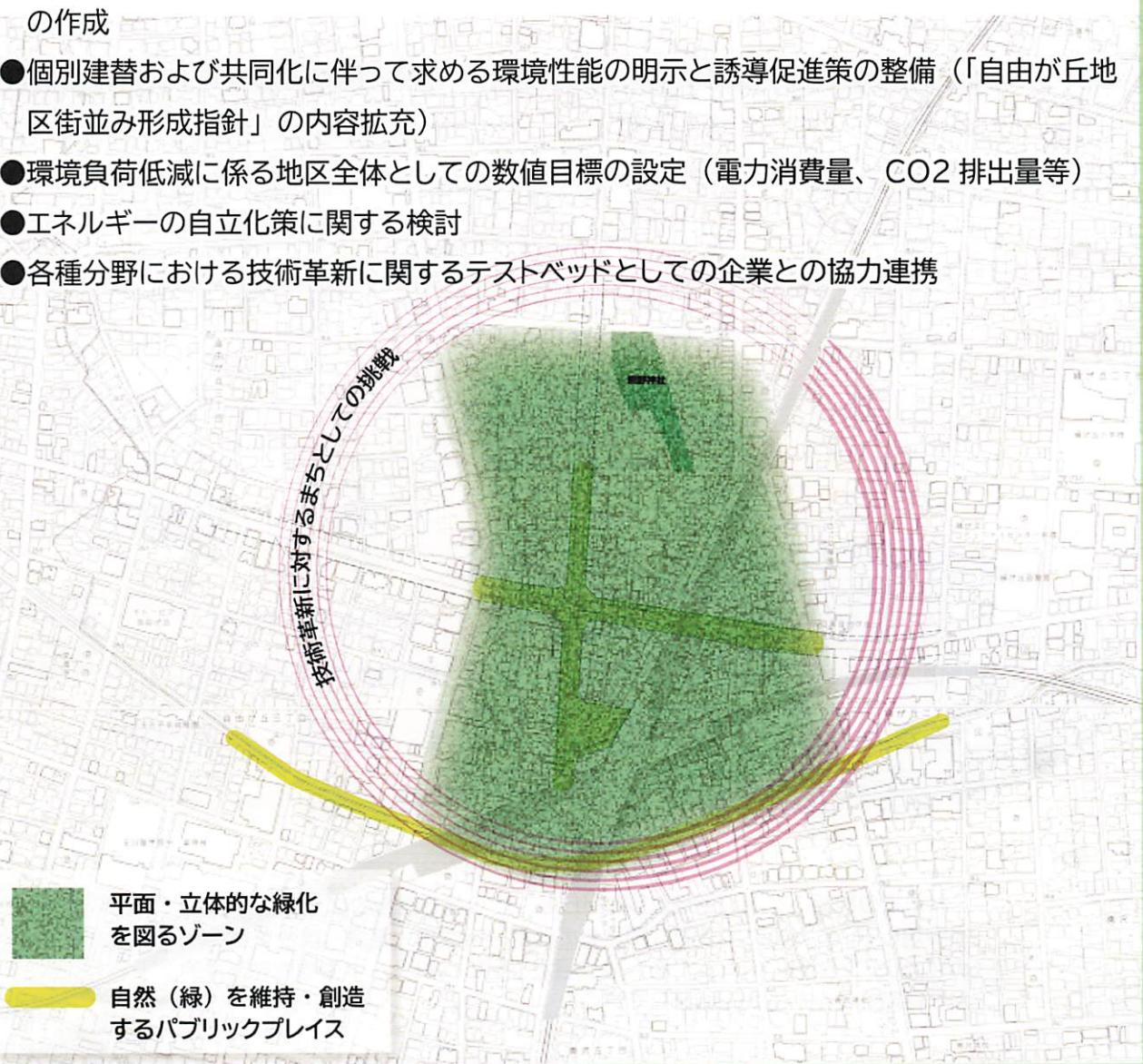
アクション コンセプト 4

技術革新+グリーン社会への対応

従来の利用者の愛着と新たな利用者の誘引を見据えた、知的生産性と情緒性の確保に役立ち、自由が丘独自の価値となる次代型の基盤整備を進める。(15 頁参照)

【短中期対応（案）】

- 自然（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
- 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
- 設定する緑量を見据えた、自由が丘ならではの建築・開発デザインに関するガイドラインの作成
- 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備（「自由が丘地区街並み形成指針」の内容拡充）
- 環境負荷低減に係る地区全体としての数値目標の設定（電力消費量、CO₂排出量等）
- エネルギーの自立化策に関する検討
- 各種分野における技術革新に関するテストベッドとしての企業との協力連携



アクションコンセプト 5 持続発展的なエリアマネジメントの実践

「まち消費」に選ばれるまちづくりを目指した総合的なまちの管理運営の実践に向けた体制と仕組みを再構築し、社会経済の変化を踏まえつつ持続発展的に取組んでいく。

【短中期対応（案）】

- まち全体の管理運営に向けたエリアプラットフォームの体制及びシステムの検討・確立（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」の作成
- 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）の利活用

