

## 第1章 グランドデザインの目的と位置づけ

### 背景

自由が丘のまちづくりは転機を迎えている！  
 ・都市基盤整備の遅れによる様々な課題の顕在化  
 ・社会的情勢や価値観の変化への対応  
 ・周辺都市の台頭 など

今こそ地域が主体的に自由が丘のまちの将来像を描き、その実現に向けた指針を設けること（＝グランドデザイン）が求められている

### 策定主体

自由が丘のまちづくり会社株式会社ジェイ・スピリットが策定し、目黒区・世田谷区に対して提案

### 目的

ジェイ・スピリットが地域住民や行政等と連携して魅力溢れる未来の自由が丘のまちづくりに向けた取組みに邁進していくことを目的として、「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン」を策定

### 策定体制

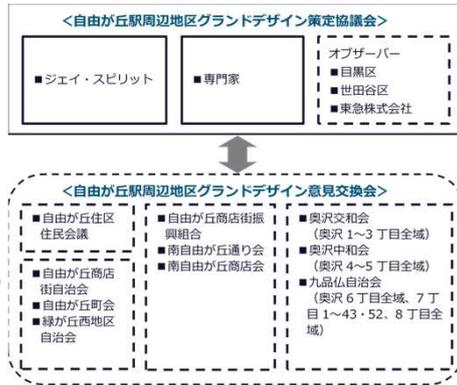
「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン意見交換会」の意見を聞きながら、「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会」において検討

### 対象範囲

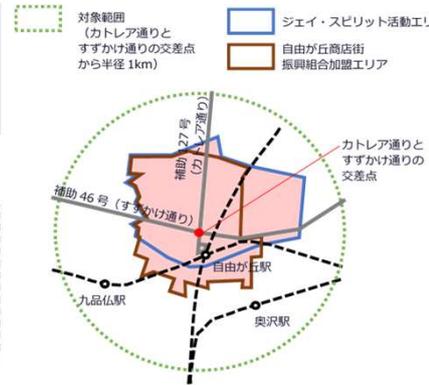
現在のみずほ信託銀行交差点（カトリア通りとすずかけ通りの交差点部）を起点とした概ね半径1kmのエリアを対象

### 目標とする年次

2050年（令和32年）頃の暮らしやまちの望ましい姿を描き、その姿を実現するために必要となる取組を示す



図：グランドデザインの策定体制



図：グランドデザインの対象範囲

## 第2章 自由が丘らしさとグランドデザインの基本理念

### 自由が丘のまちづくりの変遷



リニューアル後の駅前ロータリー  
自由が丘商店街振興組合50周年記念誌より



「自由ヶ丘」という名称が生まれたころから現在までの歴史を振り返ると、おおむね20～30年程度の間隔でまちの転機を迎えてきたことがわかります。

14世紀半ば 畠村として成立、江戸近郊農地として発展

1927年（昭和2年）東急東横線開通  
1929年（昭和4年）東急大井町線開通  
1932年（昭和7年）耕地整理完了、駅名にちなみ町名「自由ヶ丘」命名（1965年（昭和40年）から「自由が丘」）

1963年（昭和38年）商店街振興組合発足  
1973年（昭和48年）歩行者天国を実施、第1回女神まつり実施  
1979年（昭和54年）住区住民会議設立

1988年（昭和63年）～自由が丘商店街形成活性化モデル事業（コミュニティマート構想）により歩行者空間を順次整備

2002年（平成14年）株式会社ジェイ・スピリット誕生  
2003年（平成15年）ジェイ・スピリットTMO構想を展開（TMO=Town Management Organizationの略でまちづくり機関を指す）

2011年（平成23年）自由が丘駅前ロータリーリニューアル完成  
2012年（平成24年）国土交通省都市景観大賞都市空間大賞を受賞

2015年（平成27年）自由が丘駅周辺が国家戦略特別区域の認定を受ける  
2016年（平成28年）ジェイ・スピリットが都市再生推進法人の指定を受ける

2020年（令和2年）自由が丘駅前西及び北地区地区計画成立

自由が丘駅周辺グランドデザイン策定  
「自由が丘のまちづくりは新たな局面へ」

### 自由が丘らしさとは何か

「自由が丘らしさとはなにか」

自由が丘らしさは、このまちを支える人々の想い（自由が丘スピリット）、暮らす人々・訪れる人々が享受する価値（自由が丘ブランド）、らしさを感じる空間（自由が丘スケール）の3つの個性であると考えます。

表 2-4：自由が丘らしさを表す3つの個性と、エリアに応じた具体的なキーワード

	自由が丘を支える人々の想い 自由が丘スピリット	自由が丘に暮らす・訪れる人々が享受する価値 自由が丘ブランド	自由が丘らしさを感じる空間 自由が丘スケール
住宅地	・居住者自身が「落ちつき、安心できる暮らしを大切に守る」心	・「安全・安心・穏やか」に暮らせる ・「心地よさ」が得られる ・モノよりコトより、自分が望む「ライフスタイル」が得られる	・豊かな緑の住環境を維持する「ゆとりある住宅」
商業地	・多様な来訪者を受け入れる「包摂」の心 ・課題に挑み乗り越えようとする「挑戦」の心 ・新たなものを進んで取り入れる「進取」の心	・高級というより「上質」と「心地よさ」が得られる ・モノよりコトより、自分が望む「ライフスタイル」が得られる	・限られた空間を歩行者・自転車・自動車で分け合う「シェア・共存する空間」
共通	・商店街と近隣居住者との「支え合い」の心 ・多様なプレイヤー（活動主体）が共存し自由が丘の価値を高め合う「協業」の心	・自由が丘に暮らす・働くことで「品格」のある自分になれる	・路地空間や前庭・中庭空間を活かした「ヒューマンスケール」の空間 ・駅とまち、商業地と住宅地が近接した「コンパクト」な都市

### 自由が丘スピリットを感じる場面の例



### 自由が丘らしいスケール感の例



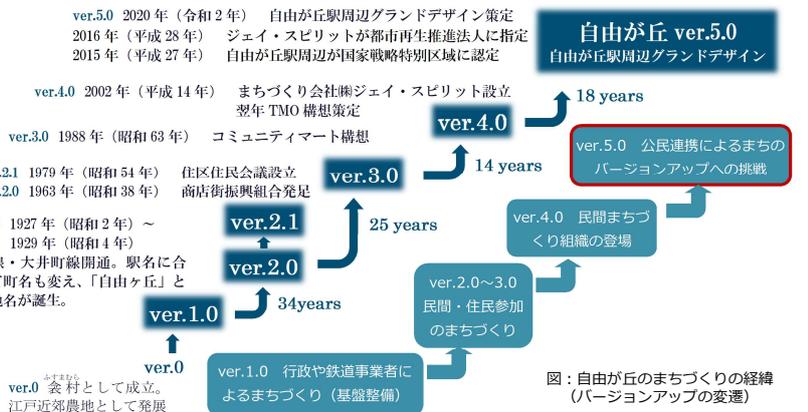
### 自由が丘ブランドを感じる風景の例



### グランドデザインの基本理念

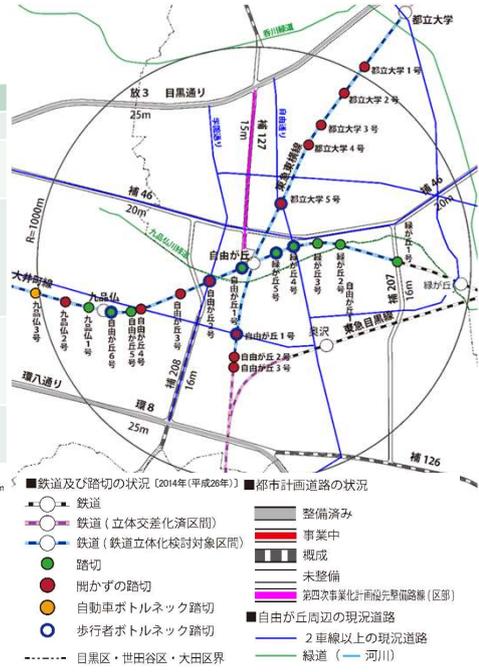
## 自由が丘らしさを継承した 暮らしとまちのバージョンアップ 「自由が丘ver.5.0」への挑戦

自由が丘駅周辺グランドデザインとは、自由が丘がこれまで大切に育ててきた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継承し、時代の要請や基盤更新の機会を捉えてさらに一段高める（バージョンアップする）ためにやるべきことを、皆で共有するためのものです。



# 自由が丘のまちの現状・課題

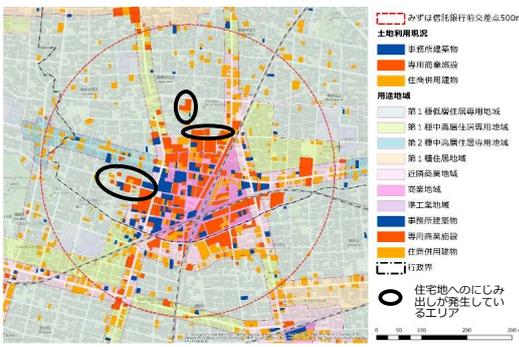
課題	課題の状況
課題①：踏切	東急大井町線・東横線の踏切は自動車交通や歩行者交通のボトルネックとなっています。
課題②：道路交通	自由が丘周辺の都市計画道路整備は進んでおらず渋滞が発生しています。地区内の道路では自動車・自転車・歩行者が輻輳して危険な状況です。
課題③：用途地域と土地利用のミスマッチ	自由が丘駅周辺では、商業施設が住宅地内に次第に立地していく、いわゆる「商業のにじみ出し」が発生しています。閑静な住宅地としての住環境が損なわれたり、防犯面での懸念などがあります。一方でこのような現象は商業と住宅から成り立っている自由が丘らしさのひとつの要素ともいえるものです。
課題④：高齢化への不安、住民ニーズの多様化	都内各都市と同様に自由が丘でも住民の高齢化が進んでいます。ランドデザインの検討に合わせて実施した意見交換会では、高齢化の進展による生活不安の声や、様々な世代と一緒に住めるまちにしたいといったが多く聞かれました。
課題⑤：自由が丘のまちのブランド力の低下	二子玉川、武蔵小杉など近隣地域の台頭もあり、各種の住みたいまちランキングなどで上位を獲得してきた自由が丘も近年では相対的に順位が低下しています。



課題①：踏切 (自由が丘1号踏切の様子)



課題②：道路交通 (カトリア通りの現状)



課題①：踏切 (自由が丘周辺の踏切の状況)

課題③：用途地域と土地利用のミスマッチ (住宅地への商業のにじみ出し) 左図

## 課題④：高齢化への不安、住民ニーズの多様化 (多様な世代が住めるまちなど)

- 【意見交換会等の議論で聞かれた主なご意見】
- 昔と違って自分たちが買いたいものがない、足が衰えてくるなかで休めるところがない
  - 高齢化によって買い物等が難しくなるため巡回バスが欲しい
  - 高齢者・働き盛り・子育て世帯など様々な世代と一緒に住めるまちにしたい
  - 近年では定住地を持たない住まい方も広がっている。多様な住まい方に対応すべき

## 課題⑤：自由が丘のまちのブランド力の低下

(長谷工アーベスト「住みたい街(駅)ランキング」)

順位	2015年 (平成27年)	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)	2018年 (平成30年)	2019年 (令和元年)
1位	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺
2位	横浜	横浜	武蔵小杉	横浜	横浜
3位	武蔵小杉	武蔵小杉	横浜	恵比寿	大宮
4位	自由が丘	自由が丘	自由が丘	池袋	新宿
5位	新宿	品川	恵比寿	品川	池袋
6位	鎌倉	大宮	品川	自由が丘	中野
7位	中野	中野	大宮	武蔵小杉	立川
8位	大宮	鎌倉	浦和	北千住	赤羽
9位	池袋	東比寿	北千住	新宿	品川
10位	中目黒	津田沼	池袋	二子玉川	浦和

(2019年(令和元年)、自由が丘は16位)

## 第3章 暮らしの将来像

対象となる人	住む人	働く人	訪れる人	全ての人	
暮らしの将来像	<b>【住まう】</b> 多様化するライフスタイルに応じた住まい方を選ぶ ・ゆるやかな近隣との関係も大切に、今ある住まい方を維持し、より高める ・新たな住まい方を支える	<b>【働く】</b> 自分らしく働ける、活動できる ・自由が丘に職場を持つ人が気持ちよく、誇りを持って働ける ・より自由な働き方のニーズにも応える	<b>【訪れる】</b> 来る度に新しい発見や出会い・交流がある ・新しい価値観を持った商品やサービスとの出会いがある ・異なる考え方を持つ人との出会いがある	<b>【備える】</b> 安全安心で、環境にもやさしい ・日々の暮らしのなかで、災害へのしなやかな対応の準備ができています ・環境への配慮が無意識に折り込まれている	<b>【挑戦する】</b> 挑戦することを受け入れる、応援してくれる ・挑戦する心を受け止め、チャンスを提供してくれる ・行政も挑戦・進取の気質を共有している ・地域が主体的に地域の課題解決に取り組む
暮らしの将来像を実現するためのまちの姿	多様で上質な暮らしを提供できる住まい 自由が丘のブランドを保ちつつ、駅前から住宅地まで多様なライフスタイルに応じた住まいがある	働き方に応じた多様なワークプレイス 駅前近から住宅街まで、オフィスから在宅まで、自分らしく働く、活動できる場が備わっている	発見に満ちた街角と上質な文化の集積 まちのなかには様々な出会いや発見に満ちていて、文化を育み上質なエンターテインメントを楽しめる機能も充実している	防災・減災と環境配慮を基礎に据えたインフラや情報基盤 災害へのしなやかな対応と環境への配慮が、インフラや情報基盤などまちの基礎に織り込まれている	実験や挑戦の受け皿となるサービスと空間の充実 自分の店を持ちたい、商品を試してみたい、事業を興したい、そんな気持ちに応えるサービスと空間が用意されている

## 第4章 まちの将来像

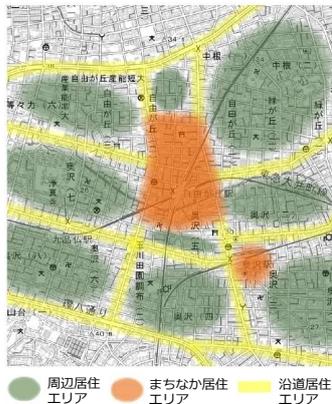


### 1. メリハリある重層的な機能集積と複合的土地利用のまち

・自由が丘らしさを失わず、駅を中心としたまちなかの高層利用を図り、居住も含めた各種機能を重層的に集積します。その周辺は一定範囲で住宅・商業・事業等の複合的な土地利用により、無秩序な住宅地への商業等の滲み出しを防ぎます。

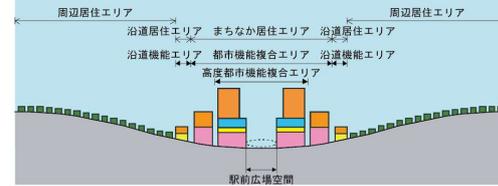
#### ① 駅から周辺住宅地まで多様なライフスタイルに応じた選択性のある住まい

- 多様なライフスタイルに対応した住まい
- 低層居住と中高層居住の住み分け

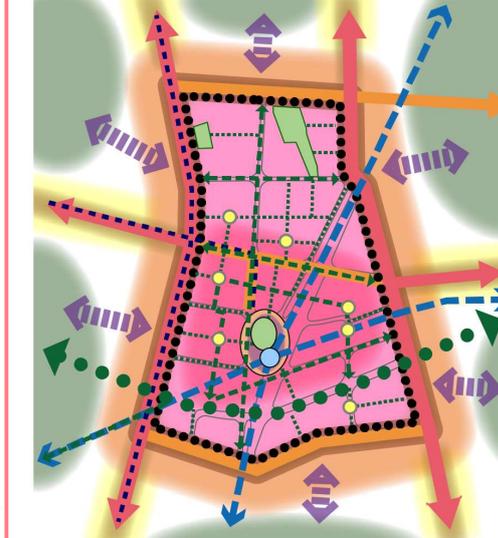


#### ③ 周辺居住地域の低層利用に対し、まちなかの高度利用の都市空間構成

- 周辺低層利用とまちなか中高層利用の住み分けによるメリハリのある空間構成
- まちなか都市機能複合エリアの重層的な空間構成

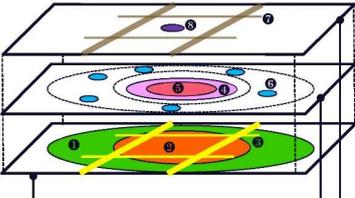


多様な人々が集まり交流する歩いて楽しいまちなか空間



#### ② 駅を中心に多様な都市機能が複合的・重層的・コンパクトに集積

- 駅を中心に都市機能が複合したコンパクトに集積
- 多様な都市機能が重層的、複合的にコンパクトに集積するエリアの設定
- 都市機能の複合化を誘導する街区のリニューアル

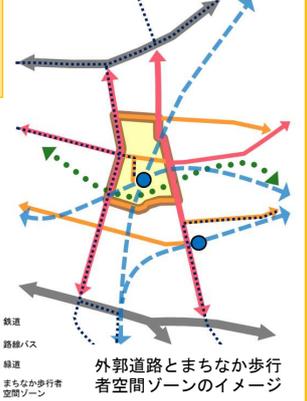


### 2. 通過交通が入り込まない歩行者中心のまち

・駅を中心に外郭道路ネットワークを形成することで、その内側は歩行者中心の空間とします。さらに建物や街区の更新時にも、路地空間や交差点部に広場を形成して、面的な歩行者ネットワークを形成します。

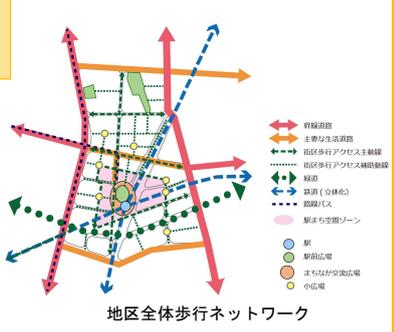
#### ① 駅を中心に外郭道路ネットワークを形成し、囲われたその内側を歩行者中心のまちなか歩行者空間ゾーン

- 広域幹線道路と駅周辺地区をつなぐ交通機能の強化
- 自動車交通を受け止め、鉄道立体化により路切が解消される、まちなかを囲う外郭道路
- 外郭道路沿道に設置される計画的駐車場
- 外郭道路に囲まれるまちなか歩行者空間ゾーン
- 駅と周辺地域をつなぐ公共交通



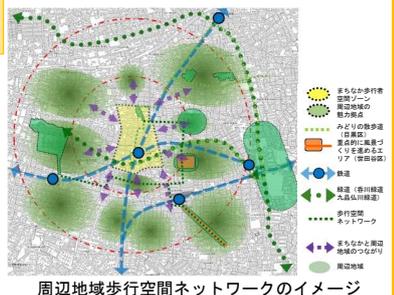
#### ② 駅を中心に回遊性のあるまちなか歩行空間

- 駅とまちの連続性と近接性
- 駅を中心とした歩行回遊空間とまちなか歩行ネットワーク
- a. 駅周辺街区ブロック内に小広場
- b. 駅まち空間ゾーン
- c. 街区歩行アクセス主動線
- d. 街区歩行アクセス補助動線



#### ③ まちなかと周辺地域をつなぐ移動空間

- 周辺地区歩行者ネットワーク構成
- まちなかと周辺地域をつなぐ移動手段・歩行ネットワークによる歩行手段による移動を補完する手段として、以下を充実
- ・路線バス、コミュニティバス等公共交通利用
- ・シェアサイクル等自転車利用



### 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

・公共によるインフラ整備と民間による再開発・建物更新の両面において、ゲリラ豪雨による冠水や首都直下地震などに対するレジリエンス（復元力・弾力性）が高く、環境への配慮が十分になされた整備が推進されます。

#### ① 防災性の高いまち

- 建築物の防災性が高い
- 街区全体の防災性が高い
- 浸水への対応性が高い
- 被災への備えが充実

#### ② 災害に対するレジリエンスが高いまち

- 平時から災害への対応の準備が充実
- 緊急のハザードのリアルタイム情報の提供
- 地域住民・事業者の高い防災意識と対応力

#### ③ 環境負荷の低いまち

- 環境に優しい建物が普及
- 環境負荷の少ないゴミの効率的回収が普及

### 4. みどりが豊かで都市空間の質が高いまち

・再開発、道路整備、鉄道立体化などの大きな更新に合わせて豊かなみどりと高質な空間を整備する一方、軒先やセットバック空間などで小さなみどりを絶やしません。

#### ① まちの大きな更新によるみどりの骨格形成

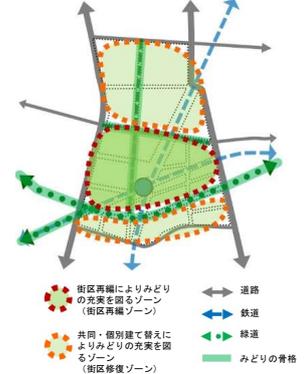
- 地区全体のみどりの骨格形成
- まちなかのみどりの骨格形成

#### ② 住民や事業者によるまちなかの小さな空間に充実したみどり

- 地元主体の活動による花とみどりの充実
- 小さな空間の工夫された緑化

#### ③ 居住空間の私的空間における充実したみどり

- 戸建て住宅におけるみどりの保全・緑化
- 集合住宅におけるみどりの保全・緑化



まちなかのみどりの骨格のイメージ

### 5. 柔軟に成長し続けるまち

・空間や建物の更新時にすべてを一気に完成させて終わりではなく、地域の人々が参加・挑戦できる余地（可変性）をあえて残しておくことで、まちづくりの主体性を醸成するとともに、整備するインフラや建物が区民ニーズと一致しないといったリスク回避にもなります。

#### ① 時間的な柔軟性のあるまち

- 大きなまちの更新時に暫定的に生じる空地等の利活用
- 道路や広場等公共施設の整備プロセスにおいて、多様なニーズに対応した利活用

#### ② 空間的な柔軟性のあるまち

- 路地やセットバック空間等の既存の小空間の利活用
- 再開発事業等街区再編時に生み出される新たな利用床のリザーブによるフレキシブルな利活用

### 6. 仮想空間上のもう一つの自由が丘（スマートJ）

・都市・地域の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用する「スマートシティ」の考え方をもち、サイバー（仮想）空間とフィジカル（現実）空間を高度に融合させたシステムにより、自由が丘独自の魅力の向上と地域の課題解決を高い次元で両立し全体最適化を図る、持続可能な都市マネジメントシステム（=スマートJ）を構築します。

#### ① 商業地（例示）

- ・交通機関のデータと街頭カメラデータを組み合わせることで来街者属性データを常時蓄積し、正確な来街者像を分析。時系列や季節変動も捕捉可能
- ・ICT技術を持たない店主も簡単に仮想店舗を開設でき、現状よりもむしろ客層が多様化・拡大

#### ② 住宅地・地区全体（例示）

- ・高齢者の健康保険・介護保険データ等の分析により地域包括ケアの最適システムを運用
- ・気象情報の常時モニタリングにより緊急時には迅速かつ詳細な情報が地区内に伝達
- ・どこでもネット環境にアクセスできるとともに多様なコワーキングスペース等も用意されていて、多様な働き方やクリエイティブ活動を支援

＜取組の基本方針＞

①戦略的なアプローチとする

- 2050年（令和32年）頃を見据えたまちの将来像を実現するため、必要とされる取組を戦略的に進めることが重要と考えます。
- 「自由が丘」であり続けながら、時代の変化に対応させ、今後も内外に発信し続けること、「自由が丘」を内外にアピールし続けるためのツールとしての新たな魅力的なまちづくりを持続的に発信していくことが必要です。そのため、新たな時代に対応した「まちの構造」のバージョンアップを図ることが必要であり、戦略的な視点に立った取組が重要と考えます。
- これまで、既存の都市構造のなかで多様なまちづくりを進めてきましたが、その中でこれまで着手されてこなかった都市基盤整備が動き出した今の機会をとらえて、まちの構造のバージョンアップを図る好機と考えます。
- 特に、現在始動しつつあるまちの更新を図る都市整備に係わる取組・施策を戦略プロジェクトとして位置づけ、当面急いで対応すべき取組・施策に対し、中長期的に適切に対応すべき取組・施策等の対応シナリオをもった戦略的な取組手順が重要と考えます。

②自由が丘らしさを継承する

- これまで自由が丘が蓄積してきたまちづくりの実践を活かし、「自由が丘らしさ」のイメージを維持・継承するまちづくりを内外に発信する取組とします。
- 自由が丘らしさとは、「人々の想い（自由が丘スピリット）」「人々が享受する価値（自由が丘ブランド）」「感じる空間（自由が丘スケール）」をとらえて、これを継承する取組を示します。

③現下のまちづくりの動きと呼応する

- 長年の懸案であった都市基盤整備や地元を中心とした街区再編に伴う土地利用の高度化等新たなまちづくりが始動しており、これらを自由が丘の将来像実現のための具体的プロジェクトとして位置づけて、その動きと呼応して実現を図る取組を示します。
- 都市計画道路整備や再開発事業が動きつつある中で、これら事業と連携して取組・施策を推進することが将来像を実現するための重要なプロセスととらえて、取組の手順を示します。

④公民が連携し、役割分担する

- 将来像の実現のためには、公民の連携と役割分担による取組が重要です。
- これまでジェイ・スピリットが実践してきた活動をふまえて、新たな都市再生推進法人として、公民の活動の調整等の役割や自ら主体となる活動をふまえた取組を示します。
- 目黒区・世田谷区の都市計画マスタープラン等における長期的なまちづくりを実践する一翼を担う地元主導のまちづくりとして、公民が連携しつつ役割分担を図り、具体的な成果へとつながる取組を示します。

＜必要な取組・施策＞

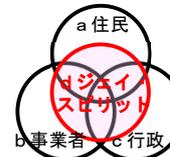
まちの将来像	必要な取組	施策
<b>1. メリハリある重層的な機能集積と複合的土地利用のまち</b> ①駅前から周辺住宅地まで多様なライフスタイルに応じた選択性のある住まい ②駅を中心に多様な都市機能が複合的・重層的・コンパクトに集積 ③周辺居住地域の低層利用に対し、まちなかの高度利用の都市空間構成	1-(1) 多様な住まいの誘導	■多世代居住への意識の共有化 ■新たなライフスタイルに対応するまちなか居住の供給
	1-(2) 都市機能の複合化を図るエリアの設定	■都市機能複合エリアの設定と用途・容積の見直し ■都市機能の複合化を誘導する制度の活用
	1-(3) 必要な都市機能を誘導する新たな利用床の供給	■街区修復、街区再編ゾーンの設定 ■街区再編による高度利用誘導制度の活用
	1-(4) 駅とまちなかのぎわい空間の連続性の確保	■駅まち空間ゾーンの設定 ■駅周辺における進行中の開発との連携
<b>2. 通歩交通が入り込まない歩行者中心のまち</b> ①駅を中心に外郭道路ネットワークを形成し、囲われたその内側を歩行者中心のまちなか空間 ②駅を中心に回遊性のあるまちなか歩行者空間 ③まちと周辺地域をつなぐ移動空間	2-(1) 自動車交通の秩序化によるまちなか歩行者空間ゾーンの設置	■鉄道立体化と外郭道路の機能強化 ■駐車場の計画的配置
	2-(2) 駅を中心とした快適な歩行回遊空間と地区全体歩行者ネットワーク化	■歩行空間の魅力向上 ■路地空間等を活用したネットワークの構築
	2-(3) まちなかと周辺地域をつなぐ移動手段の充実	■広域歩行者ネットワークの形成 ■コミュニティバス等の活用 ■シェアサイクル等の活用
<b>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</b> ①防災性の高いまち ②災害に対するレジリエンスの高いまち ③環境負荷の低いまち	3-(1) 建物建替えや都市基盤整備に伴う防災機能の向上	■建物の建替え時に防災機能強化への誘導 ■都市基盤整備に伴う防災機能の導入
	3-(2) 地域コミュニティが主体となる地区防災の推進	■地区防災に関する意識のボトムアップ ■地区防災計画の推進
	3-(3) 省エネルギービルの普及やゴミの効率的回収	■省エネルギー建築物の誘導 ■ゴミの資源ロス削減と循環利用の促進
<b>4. みどりが豊かで都市空間の質が高いまち</b> ①まちの大きな更新によるみどりの骨格形成 ②住民や事業者によるまちなかの小さな空間に充実したみどり ③居住空間の私的空間における充実した身近なみどりの充実	4-(1) まちの大きな更新によるみどりの骨格形成	■公共施設の緑化推進 ■公開空地における緑化推進
	4-(2) 小さな空間に花やみどりを増やす住民・事業者の活動促進	■森林化計画の拡充 ■街並み形成指針の拡充
	4-(3) 居住空間の私的空間における充実した身近なみどりの充実	■戸建て住宅におけるみどりの保全・緑化の推進 ■集合住宅におけるみどりの保全・緑化の推進
<b>5. 柔軟に成長し続けるまち</b> ①時間的な柔軟性のあるまち ②空間的な柔軟性のあるまち	5-(1) まちの改造プロセスにあわせて時間的余白の確保	■仮設・暫定利用、社会実験等の利活用の推進 ■大規模建築物整備におけるフレキシブルな利用床の創出
	5-(2) 大規模建物更新における空間的余白の確保	
<b>6. 仮想空間上の、もう一つの自由が丘（スマート・J）</b> ・持続可能な都市マネジメントシステムを構築	6-(1) 「スマート・J」システムの構築	■商業地の競争力強化に資する都市マネジメントシステムの開発運用 ■住宅地を含むエリア全体の安全性・快適性向上に資する都市マネジメントシステムの開発運用

第6章 グランドデザインの推進

(1) 多様な主体の役割分担とインセンティブ

■多様な主体の連携と役割分担

- グランドデザインの実現のため必要な取組・施策を担うのは、住民、事業者、行政、ジェイ・スピリット等多様な主体であり、これらが連携しながらそれぞれの役割分担をもって実施することが重要です。



■インセンティブとなる要素

- 多様な主体の連携、役割分担による取組の推進を図るためには、各主体の取組にインセンティブを付与していく配慮が重要となります。

(2) カギとなる戦略プロジェクトの実施

■カギとなる戦略プロジェクト

- まちの将来像1.と2.の実現に必要な取組みとなる「都市機能の集約・複合化」及び「まちなか歩行者空間化」に関連するプロジェクトを「カギとなる戦略プロジェクト」として取り組むべきと考えます。

- a. 都市機能複合化を図る街区再編関連プロジェクト**
  - ① 自由が丘駅周辺部の用途地域や容積率の見直し
  - ② 「街並み再生地区」等高度利用誘導制度の活用（再開発事業、共同化事業）
  - ③ 都市計画道路 補助127号線事業化に伴う周辺街区再編
- b. まちなか歩行者空間化を図る交通関連プロジェクト**
  - ④ 東横線・大井町線自由が丘駅周辺 鉄道立体の事業化
  - ⑤ 学園通りの機能強化と都市計画道路 補助208号線の見直し
  - ⑥ 地域ルールによる駐車場の集約化や隔地化

■戦略プロジェクトのプログラム

（目標年次（2050年〔令和32年〕）を踏まえ、3期に渡るプログラムを想定）

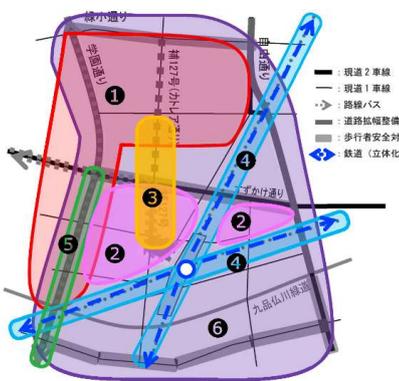
- 第1期：始動しつつある戦略プロジェクトの確実な実施と、関連する戦略プロジェクトの事業化準備段階（概ね10年）**
  - 戦略プロジェクトのうち、始動しつつある「都市機能複合化を図る街区再編プロジェクト」の確実な実施とともに、これと連携して進める「まちなか歩行者空間化を図る交通関連プロジェクト」の事業化に向けての準備を図る。
- 第2期：実施された戦略プロジェクトの事業効果発現と、関連する戦略プロジェクトの事業化段階（概ね10年）**
  - 第1期で実施された戦略プロジェクト「都市機能複合化を図る街区再編プロジェクト」の確実な運用を図り、その発現した効果を得ると同時に、準備された戦略プロジェクト「まちなか歩行者空間化を図る交通関連プロジェクト」の事業化を図る。
- 第3期：戦略プロジェクトの運用展開と事業効果の拡大段階（概ね10年）**
  - 第1期、第2期で完了した戦略プロジェクトの確実な運用を図り、事業成果を顕在化する。

・これら3期における戦略プロジェクトのプログラムは以下に示すイメージです。

戦略プロジェクト	2020年（令和2年） 第1期 (概ね10年)	2050年（令和32年）		
		第2期 (概ね10年)	第3期 (概ね10年)	第3期 (概ね10年)
a. 都市機能複合化を図る街区再編関連プロジェクト	① 自由が丘駅周辺部の用途地域や容積率の見直し	必要とされる都市計画変更等の準備	変更等手続き	都市計画の運用
	② 「街並み再生地区」等高度利用誘導制度の活用（再開発事業、共同化事業）	事業化準備	事業化	事業完了
	③ 都市計画道路 補助127号線事業化に伴う周辺街区再編	事業化準備	事業化	事業完了
b. まちなか歩行者空間化を図る交通関連プロジェクト	④ 東横線・大井町線自由が丘駅周辺 鉄道立体の事業化	事業化準備	事業化調査	事業化
	⑤ 学園通りの機能強化と都市計画道路 補助208号線の見直し	地区計画等によるセットバック空間	事業化準備	事業化調査
	⑥ 地域ルールによる駐車場の集約化や隔地化	補助208号線の見直しと都市計画変更	見直し後、見直し検討	事業化
		事業化準備	事業化調査	事業化

凡例：● 準備 ● 事業化調査 ● 事業化 ● 運用

図：カギとなる戦略プロジェクトの位置



(3) 実行プロセスと評価

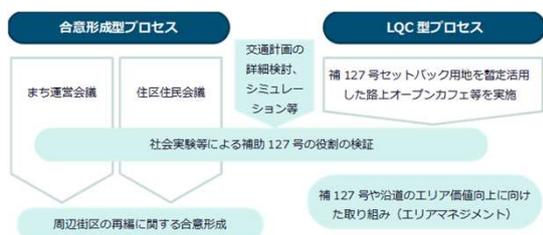
■2通りの実行プロセス（合意形成型とLQC型）

- 合意形成型のまちづくりとLQC型（Lighter, Quicker, Cheaper）のまちづくりを同時並行的に進めている点が自由が丘らしさを維持発展させる取り組みの一つであり、今後もこの2通りの実行プロセスを連携させながら取組・施策を実現していきます。

■グランドデザインのアップデート

- グランドデザインは、まちの大きな変化などに対応して随時アップデートしていきます。また、おおむね5年ごとに進捗状況の評価し、必要に応じて見直しを図っていきます。

例として、戦略プロジェクトのひとつになっている「都市計画道路 補助127号線事業化に伴う周辺街区再編」の実行プロセス



(4) ジェイ・スピリットの役割と将来展望

- ジェイ・スピリットとして、以下のような新たな展望をもつ活動が重要と考えます。

■推進体制の組織化

- グランドデザイン協議会の組織化

■活動機能の強化

- 収益事業による財源の確保と公益的活動機能の強化

■活動地域の拡大

- 世田谷区域へ活動範囲を拡大

■活動領域の拡大

- エリアマネジメントとしての活動領域の拡大

＜エリアマネジメントの活動＞

- 環境や安全・安心まちづくり
- 持続的・管理・運営のまちづくり
- 地域の魅力を育てるまちづくり
- 地域資産の維持・拡大のまちづくり