

# 自由が丘駅周辺地区 グランドデザイン

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<sup>バージョン</sup>ver. 5.0」への挑戦

2020年（令和2年）9月

都市再生推進法人  
株式会社ジェイ・スピリット



## (はじめに) 自由が丘の街において民間発意のグランドデザインを提案する意義は？

自由が丘の歴史は概ね 100 年です。東急電鉄の東横線大井町線の敷設と自由ヶ丘学園の開校が「自由が丘」としての始まりになります。それ以降、街の商業的な魅力は増大し続けました。それ以前には荏原郡碑衾村時代の長い期間があり良好な住宅地としての素地を作ってきました。この2つの要素が絶妙に融合し自由が丘ブランドを確固たるものとししました。切り口を変えて俯瞰すると、明治の西洋化、大正のモダン、昭和の成長、平成の多様化をことごとく味方に付けてきたように見えます。

もちろん一本調子で右肩上がりではなかったのも事実でしょう。そもそも関東大震災による都心部集中の反省から街は作られ、戦争の空襲にも見舞われています。それ以降地域としては直接生命の危険にさらされることは無かったとはいえ、オイルショック、バブル崩壊、リーマンショック、東日本大震災。かつての量販店、大規模店の驚異、その後の通販ネット販売の浸透、近隣の再開発や街づくりに力を注いだ諸地域との地域間競争。枚挙にいとまがない試練を商業地住宅地共に競争と安定のバランス良く新陳代謝も繰り返しながら乗り越えてきたのです。

2020年(令和2年)自由が丘が直面する課題は、ハード面として、商業の総量の不足と住宅地との調和の再考、老朽化した中心部の物理的機能更新、道路鉄道他インフラ整備、などが先ず挙げられます。これらを考察すると自由が丘の歴史の後半約50年は前半の成功体験と枠組みの調整、しかもとても巧みな調整に依って維持されていたのではないかと感じられます。また、ソフト面として、AI、IoT、MaaS、5G→6G、対応を迫られる技術革新は数限りありません。そして更に、COVID-19いわゆる新型コロナウイルスに対する対応が加わりました。

しかし、この対応は一見全く新しい問題と思われがちですが、実はそうではないのではないのでしょうか？在宅勤務が常態化する勤務形態や職場住宅両環境の考え方の変化も突然生じた全く新しい問題でないのは諸外国を見れば歴然です。

今度はソフト面から先に考察すると、技術革新とそれに伴う価値観の変化は生活、仕事、娯楽、教育、全てをこれ迄と違ったステージで行なうことを可能にします。変化は既定路線であって変化しない選択余地は無いのです。新型コロナ問題が、それらを顕在化させ加速させているに過ぎないのでしょうか。そしてまた、ソフトやサイバーの世界の対応だけでは街は存続し続けられません。ハード面についても、本質的な更新の議論がなされてきたとはいえ

ず、地区計画など都度都度の街づくりルールによって劣化を防いできたのかもしれない、踏み込んだ研究と提案が必須です。

リアルな街である自由が丘は存在し続けなければなりません。サイバーの世界が充実すればむしろ、時間を消費し、事を楽しむ街の価値は高まらなければならないと考えます。そして、自由が丘は前提条件として「自由が丘」であり続けながら進化しなければならないのです。

今こそ、100年前に偉大なる先人達がリアルとしての街も、ソフトの根源としての「自由が丘」の名前自体も自ら創造した様に、今度は、数十年後の更にその先の「自由が丘」について在るべき姿を論じていく時が来たと確信して、自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定に着手するものであります。

数十年後の自由が丘の街づくりの担い手、数十年後の自由が丘を愛する人達の分析と批判を恐れることなく。

株式会社ジェイ・スピリット 代表取締役 岡田一弥



## 【自由が丘駅周辺地区グランドデザイン 目次】

<b>第1章 グランドデザインの目的と位置づけ</b> .....	<b>1</b>
1. 背景 .....	1
2. 策定主体と目的 .....	1
3. 策定体制 .....	3
4. 対象範囲 .....	4
5. 目標とする年次 .....	4
<b>第2章 自由が丘らしさとグランドデザインの基本理念</b> .....	<b>5</b>
1. 自由が丘のまちづくりの変遷 .....	5
2. 自由が丘のまちの現状・課題 .....	7
3. 自由が丘らしさとはなにか .....	12
4. グランドデザインの基本理念 .....	14
<b>第3章 暮らしの将来像</b> .....	<b>15</b>
1. 「住まう」の将来像（多様化するライフスタイルに応じた住まい方を選べる） .....	16
2. 「働く」の将来像（自分らしく働ける、活動できる） .....	17
3. 「訪れる」の将来像（来る度に新しい発見や出会い・交流がある） .....	18
4. 「備える」の将来像（安全安心で、環境にもやさしい） .....	19
5. 「挑戦する」の将来像（挑戦することを受け入れる、応援してくれる） .....	20
<b>第4章 まちの将来像</b> .....	<b>21</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 .....	24
2. 通過交通が入り込まない歩行者中心のまち .....	31
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 .....	38
4. みどりが豊かで都市空間の質が高いまち .....	42
5. 柔軟に成長し続けるまち .....	48
6. 仮想空間上の、もう一つの自由が丘（スマート・J） .....	51

## 第5章 必要な取組・施策 ..... 52

1. 取組の基本方針 .....	52
2. 必要な取組・施策 .....	53
(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」の取組・施策.....	55
(2) 「通過交通が入り込まない歩行者中心のまち」の取組・施策.....	60
(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」の取組・施策.....	66
(4) 「みどりが豊かで都市空間の質が高いまち」の取組・施策 .....	69
(5) 「柔軟に成長し続けるまち」の取組・施策 .....	72
(6) 「仮想空間上の、もう一つの自由が丘（スマート・J）」の取組・施策 .....	74
3. 地域ルール化の方向 .....	76

## 第6章 グランドデザインの推進 ..... 79

1. 多様な主体の役割分担とインセンティブ .....	79
2. カギとなる戦略プロジェクトの実施 .....	83
3. 実行プロセスと評価 .....	87
4. ジェイ・スピリットの役割と将来展望 .....	89

## 参考資料：自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会のあらまし .. 91

①自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会規約.....	91
②自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会委員等名簿 .....	93
③自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会の実施経緯 .....	94
④自由が丘駅周辺地区グランドデザイン意見交換会の実施経緯 .....	96

# 第1章 グランドデザインの目的と位置づけ

## 1. 背景

自由が丘のまちづくりは転機を迎えています。昭和初期から発展を続け、商業者を中心とした地域の努力や活動によって「自由が丘ブランド」を築きあげてきました。その反面、都市基盤整備は遅れをとり、これを要因とするさまざまな課題が解消されないままに現在に至っています。一方、取り巻く環境としては、社会的情勢や価値観の急激な変化（パラダイムシフト）が起きているのとあわせて、都市圏を中心に都市機能、土地利用の更新が進められており、周辺の拠点地区も次々と新たな時代に向けた基盤整備を進め変貌を遂げてきています。

近年の自由が丘駅周辺のまちづくりは、1988年（昭和63年）から取組み策定された「コミュニティマート構想」の方針が尊重され、以来TMO構想、都市再生整備計画等さまざまな施策や取組みが実施されてきましたが、30年を経過しようとしている今、上述のような取り巻く状況等を踏まえ、あらためて地域が主体的に自由が丘のまちの将来像を描き、その実現に向けてどのようなまちづくりの取組みを進めていくのかといった指針を設けることが求められています。

## 2. 策定主体と目的

自由が丘のまちづくり会社「株式会社ジェイ・スピリット」は、自由が丘駅周辺のまちづくりを担う法人として、2016年（平成28年）6月、都市再生推進法人に指定されました。今後、地域主体の公益的なまちづくり会社としての使命のもと、自由が丘駅周辺地区のまちづくりに取り組んでいくにあたって、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」（以下、グランドデザイン）を策定するものです。

グランドデザインの策定主体は、ジェイ・スピリットが担います。策定されたグランドデザインは、目黒区・世田谷区に対して行政計画への位置づけを提案していきます。

## グランドデザインの策定過程で議論された、「グランドデザインのねらい」

### ①まちづくりの担い手としてのねらい

ジェイ・スピリットとしては当該地区の将来都市像を見定め、その実現に向けて取組んでいかなければならない事項を明らかにしたグランドデザインを地域の合意を得ながら策定し、都市再生推進法人ジェイ・スピリットの活動指針としていきたい。

### ②まちづくりの戦略的な取組みとしてのねらい

「自由が丘ブランド」のイメージを時代の変化に対応させながら今後も内外に発信し続けていくこと、すなわちブランディング戦略が重要である。グランドデザインにおいても、そこに暮らしている人が誇りを持ち続け、外部からの関心を寄せ続けられるような魅力的なまちの将来像を描き、新たな「自由が丘ブランド」を構築していくことを意識していきたい。また、「自由が丘」を内外にアピールし続けていくためのツールとして魅力的なまちづくりを発信していくものとしたい。

### ③現下で動いているまちづくりへの対応としてのねらい

現下で動き始めている再開発等の動向は将来の自由が丘にとって非常に重要な事項であり、早急な対応が必要である。したがって、グランドデザインの実現において、まちの将来像を描いていく中で、これらの動向に即応した打ち出し等を優先的にすすめていき、将来像との不整合を未然に防止していくことも大きな役割である。

### ④新たな時代に対応したまちの構造のバージョンアップとしてのねらい

多様な主体が今の都市構造のなかでできることは精一杯やってきたが、その中で触れてこなかった都市基盤整備がここにきて必然的に動きだしたことで、当該地区は新たな時代の視点でまちの将来像を考えていかなければならない局面を迎えている。

再開発等土地利用更新のみならず、駅周辺でおさまりきれない商業が住宅地にまで滲み出してきている実態や、東急大井町線・東横線による地区の分断、踏切による歩行者ボトルネック問題、都市計画道路の未整備を含めた交通基盤の課題など、もはや既存の都市基盤や土地利用の中で将来のまちづくりを語っていくのは限界であり、まちの構造そのものを考えていかなければならない時期が到来している。グランドデザインは目黒区・世田谷区の行政計画としての位置づけを得て、交通基盤や土地利用を含めたまちの構造をバージョンアップするものとして掲げたい。

### 3. 策定体制

本グランドデザインは、ジェイ・スピリットのメンバーをはじめ、行政及びまちづくりの推進団体等により構成された「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会」において検討を行いました。期間は2018年（平成30年）9月から2020年（令和2年）9月までです。

検討にあたっては、策定対象地域に属する自治組織、まちづくり団体、商業者団体の代表者によって構成された「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン意見交換会」（協議会主催）を並行して開催しました。意見交換会では、地域からの幅広い意見を出していただき、協議会に報告しています。

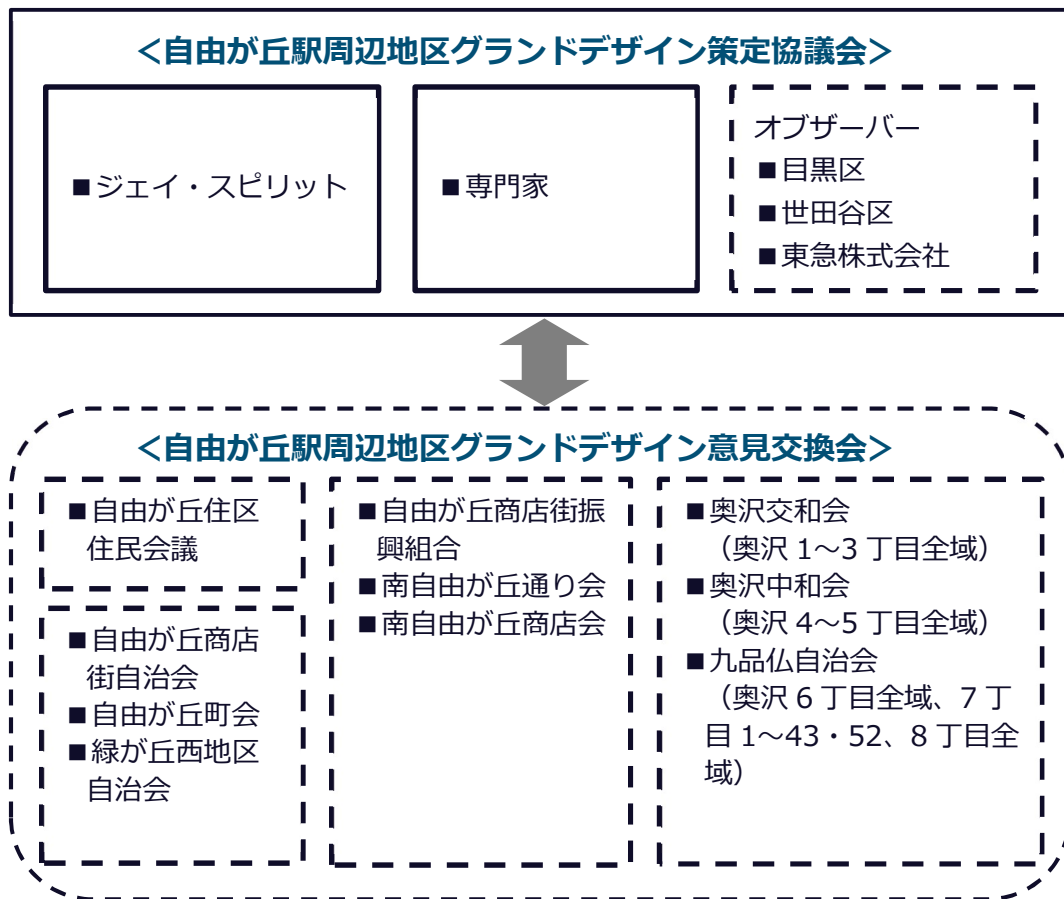


図1-1：グランドデザインの策定体制

## 4. 対象範囲

グランドデザインの対象範囲は、現在のジェイ・スピリット活動エリアや自由が丘商店街振興組合加盟エリア等を勘案し、現在のみずほ信託銀行交差点（カトリア通りとすすかけ通りの交差点）を起点とした概ね半径1kmのエリアを対象とします。

ただし広域的な視点が必要な事項についてはこの範囲に限らず対象とします。

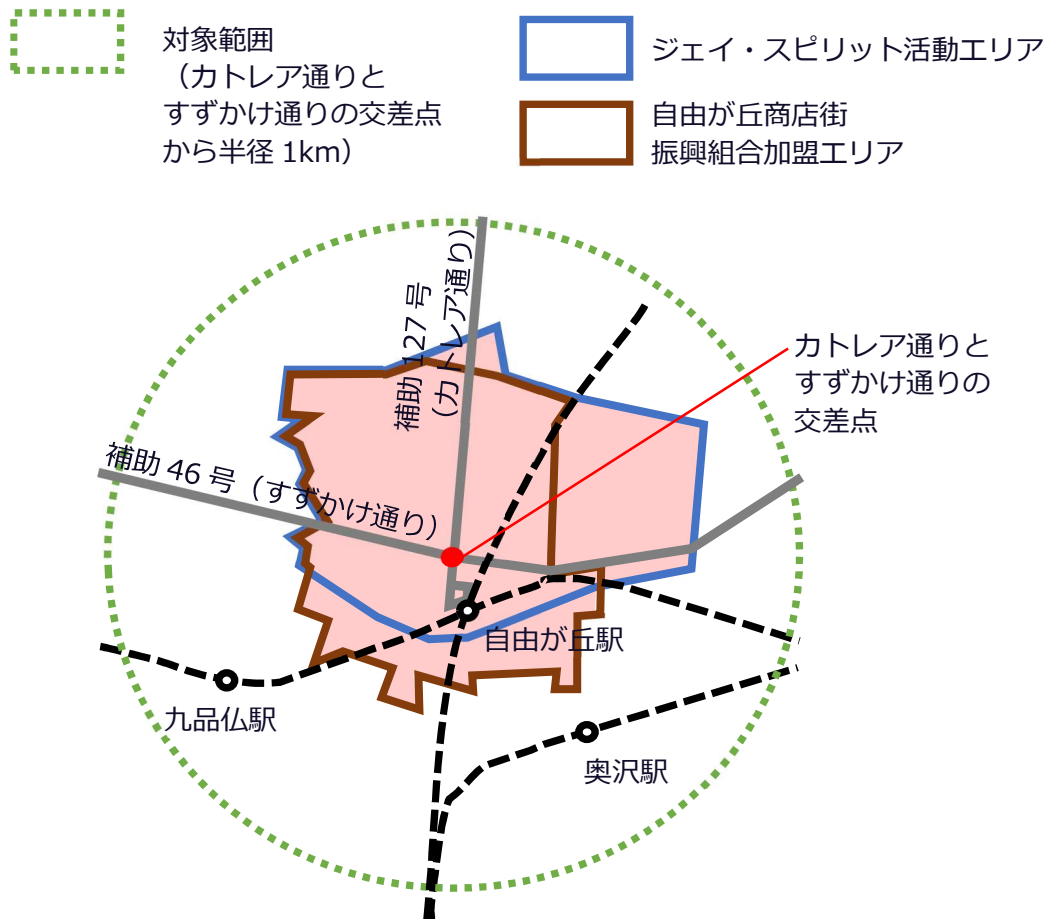


図1-2 : グランドデザインの対象範囲

## 5. 目標とする年次

グランドデザインが目標とする年次は今から概ね30年後の将来、つまり「**2050年（令和32年）頃**」とします。グランドデザインでは2050年（令和32年）頃の自由が丘駅周辺のく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します。

(注) 本グランドデザインでは、策定過程で生じた新型コロナウイルスの影響を踏まえた新しい生活様式への対応も意識した将来像を描いています。



# 第2章 自由が丘らしさとランドデザイン が目指すこと

## 1. 自由が丘のまちづくりの変遷

今や「住みたいまちランキング」などでも上位ランクインの常連になっている人気のまち、自由が丘も、昭和初期までは野菜類の供給のための生産地として存在しただけの普通の農村にすぎませんでした。

<sup>ふすま</sup> 衾村、<sup>ふすま</sup> 衾町と呼ばれてきたこの地域が「自由が丘」と呼ばれるようになったのは、1928年（昭和3年）春に当時自由教育の権威として知られた教育家・手塚岸衛氏がこの地に自由ヶ丘学園を開設し、従来「九品仏前」と称した東横線の町内の駅が学園の名称を採って「自由ヶ丘駅」と改称し、1932年（昭和7年）の耕地整理完了に際して駅名にちなんで町名を「自由ヶ丘」と命名（1965年（昭和40年）からは「自由が丘」）したことによります。（自由が丘商店街振興組合創立20周年記念誌（1984年（昭和59年）2月）に記載された「あゆみ」より要約）

この「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 衾村として成立、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、  
駅名にちなんで町名「自由ヶ丘」命名



1930年（昭和5年）～1931年（昭和6年）の学園通り  
（提供：自由ヶ丘学園）自由が丘商店街振興組合50周年記念誌より

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回自由が丘女神まつりを実施



1973年（昭和48年）11月 第1回女神まつり  
自由が丘商店街振興組合50周年記念誌より

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



コミュニティマート構想モデル事業の指定を受けて整備事業を実施したサンセットアレイ地区

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）～

（株）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）



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

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



東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区  
名称：自由が丘駅前西及び北地区  
区域：目黒区自由が丘一丁目及び自由が丘二丁目各地内  
面積：約 3.1ha

2020年（令和2年）

自由が丘駅前西及び北地区地区計画成立

2020年（令和2年） 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」

図2-1：自由が丘のまちづくりの変遷



## 2. 自由が丘のまちの現状・課題

自由が丘は昭和初期に築いた都市基盤をベースとしてここまで発展をしてきました。そのため、踏切や鉄道によるまちの分断、脆弱な道路ネットワークによる自動車と歩行者の輻輳といった都市の構造的な課題が抜本的に改善されないまま現在に至っています。

商店街がコンパクトにまとまりその周辺に低層の住宅街が広がる自由が丘のまちの構成はそれ自体が特徴的なものですが、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」など、都市計画（用途地域）と実態の土地利用のミスマッチも課題です。

さらに住民の高齢化や住民ニーズの多様化などの社会的要請の変化により、住宅地も、住民への奉仕をもって発展してきた商店街も、どちらも転換期を迎えています。

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きており、このままでは都市ブランドを築き上げてきた自由が丘の個性も、埋没していつてしまいかねません。

このような自由が丘の課題を以下の5つに整理し、これ以降ではその具体的な状況を説明します。

表2-1：自由が丘駅周辺の主要な課題

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と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ことから一概に規制を強化すればよいわけではないと考えられます。
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。

【自由が丘の主な課題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。

東横線と交差する道路のガードが低く車両通行が制限されている箇所もあります。

- 開かずの踏切：ピーク時の遮断時間が40分以上となる踏切
- 歩行者ボトルネック踏切：一日あたりの踏切自動車交通遮断量と踏切歩行者等交通遮断量の和が5万以上かつ一日あたりの踏切歩行者等交通遮断量が2万以上になる踏切



自由が丘駅の西側 自由が丘1号踏切の様子

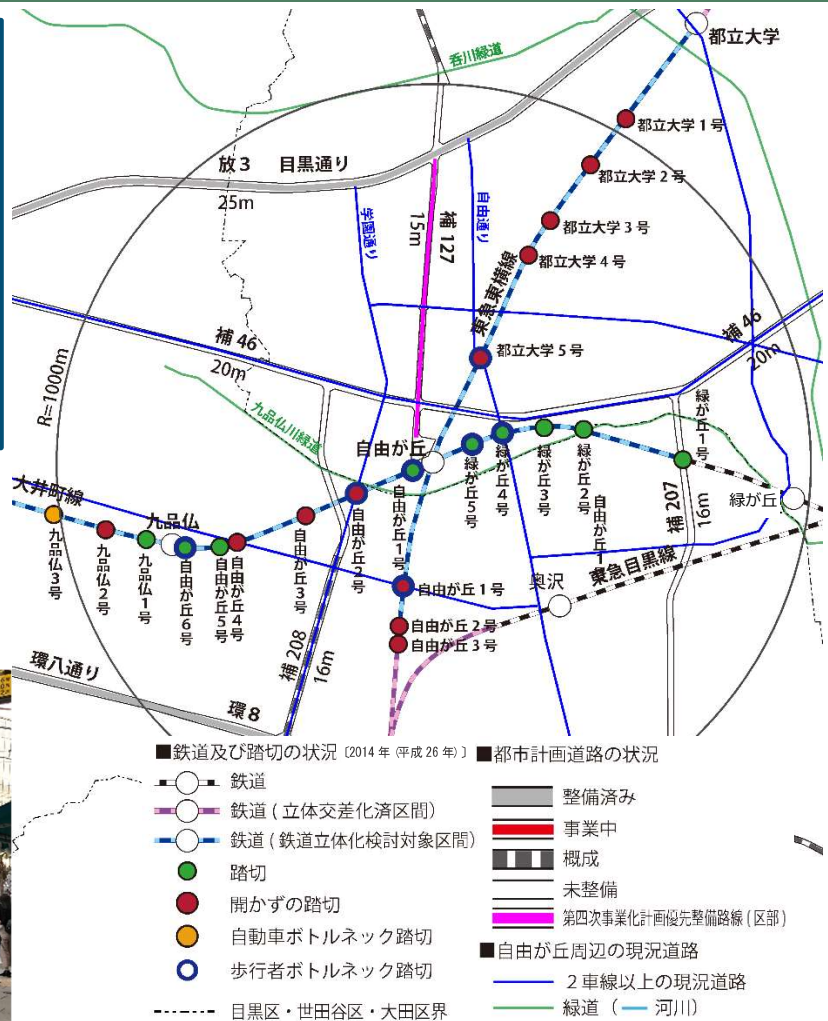


図2-2：自由が丘駅周辺の踏切の状況

【自由が丘の主な課題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。



カトリア通りの現状。バスも通る駅へのアクセス道路ですが歩行者も多く、混雑しています。



学園通りの現状。環状8号と目黒通りを南北に結ぶ通りで自動車交通が多く、歩道がないため歩行者にとって安全・快適な通りではありません。



【自由が丘の主な課題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）

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や緑が損なわれたり、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。

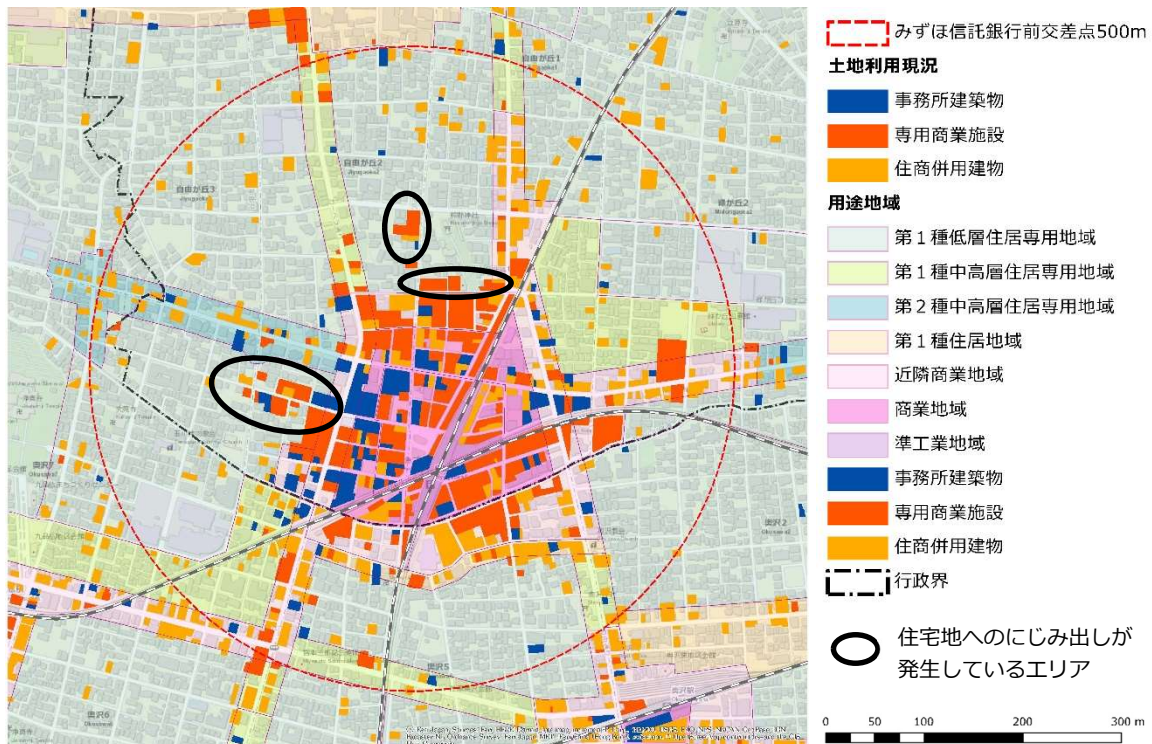


図2-3：自由が丘駅周辺における、商業施設のにじみ出しの状況



補助127号線沿いは第一種低層住居専用地域であるが商業施設が立地



住宅地のなかに人気商店が並ぶメイプル通り

【自由が丘の主な課題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）

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。

【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

【自由が丘の主な課題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。

表2-2：住みたい街（駅）ランキング 2015年（平成27年）～2019年（令和元年）の推移

出典：長谷工エアースト「住みたい街（駅）ランキング」（2019年（令和元年）の有効回答数3,166件）

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 北千住 新宿	立川
8位	大宮	鎌倉	浦和		赤羽
9位	池袋	恵比寿	北千住		品川
10位	中目黒	津田沼	新宿 池袋	二子玉川	浦和

(2019年（令和元年）、自由が丘は16位)



ランドデザイン策定協議会や意見交換会で議論された「自由が丘駅周辺の課題」

ランドデザイン策定協議会や意見交換会ではより広い視点から多様な課題について議論をしました。このランドデザインでは、そのなかでも特に課題として協議会が重視したものの、まちづくりの視点から解決すべきものをピックアップして記述しています。

表 2-3：第1回自由が丘駅周辺地区ランドデザイン意見交換会に提示した「まちの課題」

	暮らし	子育て・教育・福祉	仕事
まちの課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京圏では今後特に高齢者人口が急激に増加すると予測されている。</li> <li>自由が丘は駅直近にも低層住宅が多い割に1km圏内人口が多く、高齢化率は比較的高い水準となっているため、増加する高齢者への対応が必要となる。</li> <li>住みたい街として高い人気を誇ってきた「自由が丘」のランキングが低下傾向となっている。</li> <li>暮らすまちとしてのイメージや不動産各社による評価は大変良好であるが、高い価格帯に対応できる人々しか住めない。(多様性に乏しい)</li> <li>自由が丘地区の広域避難場所は駒沢オリンピック公園であるが、駅から公園まで2km以上の距離がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自由が丘地区(駅近傍の1km圏)の認可保育園1園当たりの人口は約5,333人となり、目黒区、世田谷区の平均より若干多い。</li> <li>平成31年度に2園新規開設及び認可移行の予定である。(目黒区)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>来街者の目的は基本的に変化がないものの、年齢層の変化がみられる。</li> <li>来街者の頻度の傾向に変化が生じている。</li> <li>売場面積と販売額の減少傾向が継続している。</li> <li>他の街と比較すると、全般的に自由が丘は消費額が小さい傾向にあり、大きな商圈をもった街とは、来街者が使い分けしている傾向がある。</li> <li>自由が丘駅周辺地区の地価は、競合する街と比べて比較的高い傾向がみられる。</li> <li>自由が丘駅周辺地区のオフィス賃料は、競合する街と比べて、比較的高い水準となっている。</li> <li>自由が丘駅周辺地区の賃貸オフィスの供給が少なく、賃貸面積も小さい。</li> <li>急増する「テレワーク」や「ノマドワーク」など新たな働き方に、自由が丘はどう対応するか。</li> <li>企業広告の価値は自由が丘と同一路線上に同ランク駅が複数あり、駅間競争が激しい</li> </ul>

	観光・交流	環境	土地利用	交通
まちの課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>自由が丘は来訪者から「まちがおしゃれ・きれい」という印象を持たれているが、本当にそうなのか。</li> <li>インパウンドの活力を十分に取り込めていない。</li> <li>海外からの来訪者は、性別、年齢、月別傾向等において、日本人とは異なる傾向が見られる。</li> <li>海外来訪者の国別をみるとアジア系が多く、欧米系が少ない等の特色が見られる。</li> <li>来訪者が自由に交流できる広場やアトリウム当等の公共的空間が少ない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者ゴミについて実施している全国初の「自由が丘方式」によるゴミ回収事業は、効果的に実施されているものの今後の継続には懸念がある。</li> <li>森林化計画スタート以降、環境をテーマにした各種活動により、一定の成果が見られるものの、緑化活動については、民有地が主体で、公有地における緑化が少ない。</li> <li>ミツバチの育成にとっても必要な環境が満たされているものの、その大部分は緑道や個人の庭や緑地によるもので、必ずしも安定的な緑地環境ではない。</li> <li>九品仏川緑道沿いを中心に水害(洪水)に対するハザードが存在する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地への商業施設の滲み出しが見られる。</li> <li>映画館、美術館・ギャラリー、図書館、小ホール、起業家やノマドワーカーのような個人ベースで働く人たちの働く場のニーズが高い。</li> <li>駅周辺地区に数多くのコインパーキングが立地している。</li> <li>パブリックなオープンスペースは、駅前広場、九品仏川緑道、自由が丘公園、熊野神社程度であり、全体的に乏しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路ネットワークが未整備であり、補207号・208号・46号の整備には長期の期間を要する。</li> <li>現況で南北の通過交通が通る学園通り・自由通路は歩車分離されておらず幅員も狭いため、道路ネットワークとしては不十分。</li> <li>大井町線、東横線における踏切は、「開かずの踏切」「歩行者ボトルネック踏切」が数多く存在しており、自動車・歩行者の交通遮断が常態化している。</li> <li>コミュニティマート構想以降一貫して歩行者優先のまちを志向しているが、実態は人と車が輻輳している。</li> <li>駅にアクセスする道路が貧弱で、バスやタクシーなどが一般車とともに狭幅員道路を通って駅にアクセスしている。</li> <li>歩行者が回遊し休憩できる快適な連続した歩行空間が形成されていない。</li> </ul>

※当時の資料をそのまま掲載しています。

### 3. 自由が丘らしさとは何か

「まちの個性とは何か、自分たちのまちのオリジナリティは何か」ということは、自由が丘だけでなく他のまちづくりの現場でも議論され、多くの場合には明確な答えが出せないでいる難しい問いのひとつです。

自由が丘駅周辺地区ランドデザイン策定協議会や意見交換会ではこの問いについて議論を重ね、以下のような答えを導きました。

#### 「自由が丘らしさとはなにか」

自由が丘らしさとは、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 <b>自由が丘スピリット</b>	自由が丘に暮らす・訪れる人々が 享受する価値 <b>自由が丘ブランド</b>	自由が丘らしさを感じる空間 <b>自由が丘スケール</b>
住宅地	・居住者自身が「 <b>落ちつき、安心できる暮らしを大切に守る</b> 」心	・「 <b>安全・安心・穏やか</b> 」に暮らせる	・豊かな緑の住環境を維持する「 <b>ゆとりある住宅</b> 」
商業地	・多様な来訪者を受け入れる「 <b>包摂</b> 」の心 ・課題に挑み乗り越えようとする「 <b>挑戦</b> 」の心 ・新たなものを進んで取り入れる「 <b>進取</b> 」の心	・高級というより「 <b>上質</b> 」と「 <b>心地よさ</b> 」が得られる ・モノよりコトより、自分が望む「 <b>ライフスタイル</b> 」が得られる	・限られた空間を歩行者・自転車・自動車に分け合う「 <b>シェア・共存する空間</b> 」
共通	・商店街と近隣居住者との「 <b>支え合い</b> 」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「 <b>協奏</b> 」の心	・自由が丘に暮らす・働くことで「 <b>品格</b> 」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「 <b>ヒューマンスケール</b> 」の空間 ・駅とまち、商業地と住宅地が近接した「 <b>コンパクト</b> 」な都市



【自由が丘らしさを感じる景観や場面】

自由が丘スピリットを感じる場面の例



多様な来訪者を受け入れる包摂の心や  
新たなものを進んで取り入れる「進取」の心  
(自由が丘熊野神社例大祭 国際親善神輿担ぎ)

自由が丘スケールの例



駅とまち、商業地と住宅地が近接したコンパクトな都(自由が丘の都市構造)

自由が丘ブランドを感じる風景の例



「上質」と「心地よさ」が得られる(上質で心地よいパブリックスペースを提供する九品仏川緑道)



「安全・安心・穏やか」に暮らせる(緑豊かで閑静な住宅地)



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(自由が丘の商業地のスケール)

商業地・住宅地のヒューマンスケールの街並みを守り育てる取組「自由が丘地区街並み形成指針」

■自由が丘地区街並み形成指針「はじめに」には、自由が丘スケールの考え方が示されています。

(指針「はじめに」抜粋) 自由が丘には古くから芸術家や作家などの文化人が移り住み、お屋敷街の面影を残すなど、今も緑豊かな住環境が守られています。

お洒落な店を眺めながら歩いていると、細街路や中庭空間に出会うなど、さまざまな魅力がちりばめられた居心地のよい商業空間となっています。落ち着いた佇まいの住宅地と、通りごとに表情を変える商業地とがあり、個性的で独特の雰囲気醸し出す、住む人と訪れる人にとって身近に感じられるヒューマンスケールの街並みは、文化的で洗練された街のイメージとともに、自由が丘の大きな特徴になっています。

【街並み形成指針の対象地区】

私たちはこのような「自由が丘らしさ」を守り、住宅地と商業地がお互いに寄り添い高めあう街並みを育てていくことを目標とし、その基本的な考え方と、建築等に際して配慮すべきことを「街並み形成指針」にまとめて、協力を求めてきました。

自由が丘地区内で建築行為などを計画される方々には、確認申請等の手続きの前に、あるいは広告看板の設置など街並みに影響を及ぼす行為では、事前の計画段階で、協議に来ていただくことを強く希望しています。



## 4. グランドデザインの基本理念

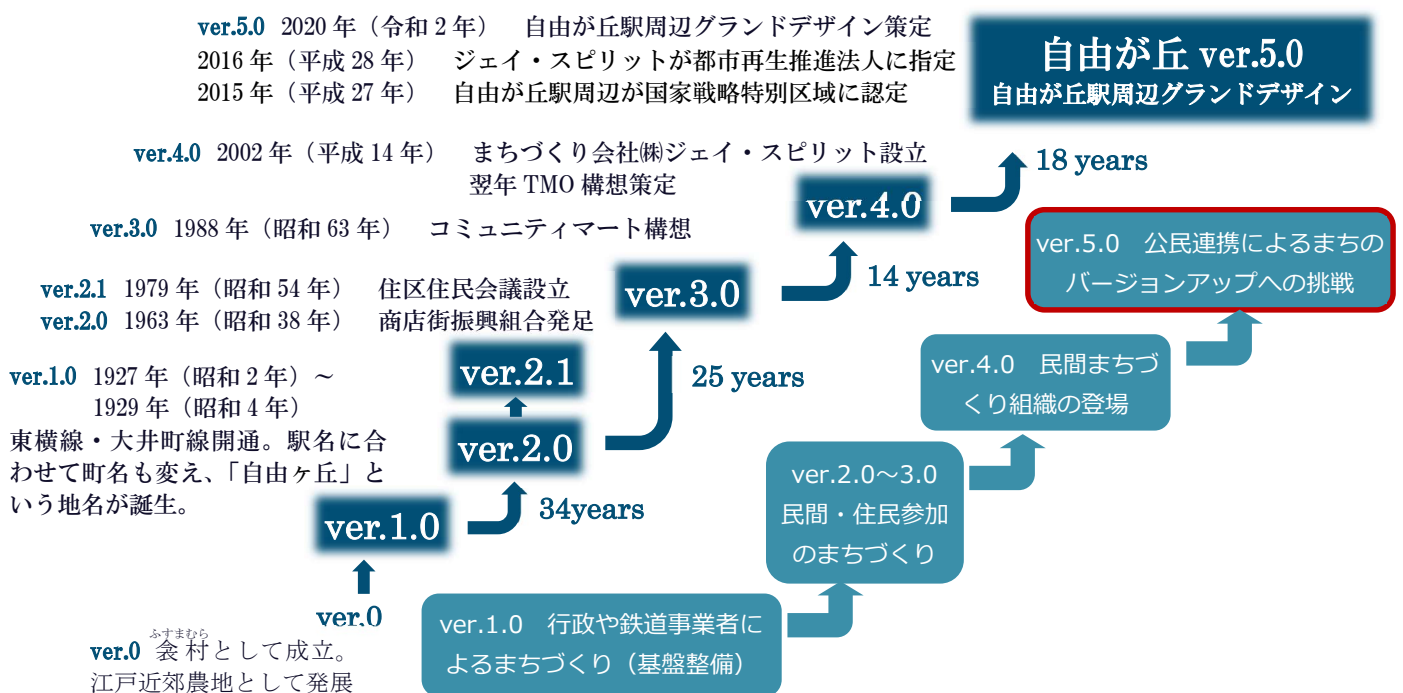
自由が丘の現在は、2003年（平成15年）からTMO事業を中心として進めてきた取組を概ね完了し、新たな局面に移る時期を迎えています。また、先に述べたまちの課題を踏まえると、次はいよいよ都市の骨格構造の転換に着手すべき時期に来ていると言えます。

自由が丘のまちの更新を振り返ると、自由が丘という言葉が生まれた1930年（昭和5年）頃から概ね20～30年程度の間隔でまちづくりの転換期を迎えてきました。ランドデザインが描く次の局面は、この地が自由が丘と名付けられてから5段階目の大きなバージョンアップと捉え、これまで培ってきた自由が丘らしさを継承しつつこの5段階目のバージョンアップの機会を最大限に活かす意味を含めて、ランドデザインの基本理念を以下のとおりとします。

### 【自由が丘駅周辺地区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。





## 第3章 暮らしの将来像

グランドデザインの基本理念を踏まえ、自由が丘らしさを継承しながら、新たな社会情勢やライフスタイルへのニーズにこたえる暮らしの将来像を描きます。そのような暮らしを実現するためのまちの将来像については第4章「まちの将来像」に描きます。

自由が丘駅周辺にふさわしい暮らしの将来像は、「住まう」「働く」「訪れる」の3つの基本的なライフサイクルに加え、万が一に「備える」、そして自由が丘スピリッツが大切にしてきた「挑戦する」の5つの視点から描きます。

また、暮らしの将来像を実現するためにどんなまちが求められるかについても提示し、第4章「まちの将来像」へと展開していきます。

表3-1：暮らしの将来像の構成

対象	全ての人				
	住む人	働く人	訪れる人		
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べる <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 新たな住まい方を支える</li> </ul>	<b>【働く】</b> 自分らしく働ける、活動できる <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● より自由な働き方のニーズにも応える</li> </ul>	<b>【訪れる】</b> 来る度に新しい発見や出会い・交流がある <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 異なる考え方を持つ人との出会いがある</li> </ul>	<b>【備える】</b> 安全安心で、環境にもやさしい <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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く</li> <li>● 環境への配慮が無意識に折り込まれている</li> </ul>	<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 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 挑戦する心を受け止め、チャンスを提供してくれる</li> <li>● 行政も挑戦・進取の気質を共有している</li> <li>● 地域が主体的に地域の課題解決に取り組む</li> </ul>
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	働き方に応じた多様なワークプレイス	発見に満ちた街角と上質な文化の集積	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	実験や挑戦の受け皿となるサービスと空間の充実

## 1. 「住まう」の将来像

【住まう】 多様化するライフスタイルに応じた住まい方を選べる

そのためにどんなまちが必要？

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

### (1) 今ある住まい方を維持し、より高める



以前から駅徒歩 10 分の戸建て住宅に住み続けている高齢者世帯  
(夫・妻 70 歳代)

ここに住み始めてもう 40 年。私たちは子どももないから、足腰が弱くなって私たちだけで暮らしていけなくなったらどうしようと考えていたこともあったなあ。

けれど、身の回りのものは歩いて行ける商店街で何でも揃うし、駅前まで行く道はとても豊かな歩道が整備されて歩きやすい。電車だけじゃなくて路線バスやコミュニティバスもあってどこに行くにもとても便利だし、70 歳台も後半だけこのまちに住んでいれば生活の不安は全くないね。

社会人になるまで住んでいた自由が丘に戻り、駅近のマンションに住む子育て世代 (30 歳代、長女 5 歳)

私は自由が丘で生まれ育ち社会人になって出て行ったけど、子どもを育てるならやっぱり自由が丘かなと思って戻ってきて、駅近くのマンションに住んでいるわ。子育てに関する制度は充実しているし、地域全体が子どもを大事にしてくれる雰囲気を感じるから、自由が丘に帰ってきてよかった。

駅前に保育所があるから通勤と子育ての両立にはとても助かるし、少し大きくなったら通わせたい小中学校も塾もある。子育てにはとても良い環境が整っていると思うわ。



### (2) 新たな住まい方を支える



定住せず「アドレスホッピング」して暮らす 20 歳代男性)

僕は複数の仕事を持ち、海外も含めて拠点を移しながら生活しているんだけど、僕みたいな暮らし方をする人にとっても自由が丘は暮らしやすいね。駅とまちが近いから駅前の再開発ビル内にあるサービスアパートメントに住んでも他のまちより落ち着けるし、まち全体の感度も高いし、羽田にも近い。そういうまちだからついリピート率も高くなっちゃうね。

## 2. 「働く」の将来像

【働く】 自分らしく働ける、活動できる

そのためにどんなまちが必要？

### 働き方に応じた多様なワークプレイス

駅付近から住宅街まで、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

### (1) 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

#### 老舗の洋菓子店を継いだばかりのパティシエ (女性 30 歳代)

スイーツのまち、自由が丘でパティシエとして働いていることに誇りを持っているわ。まち全体としてもスイーツのPRをしてくれるし、商店街でも若手の交流が活発にあるから他業種の友達もたくさんできて刺激になる。このまちでもっともっと今の仕事をがんばりたい！



#### 東横線沿線に住み駅前のサテライトオフィスに通うビジネスパーソン (男性 30 歳代)

僕の会社は都心より少し外側のエリアにいくつかサテライトオフィスを持っていて、僕は自宅から一番近い自由が丘のサテライトオフィスに通っているよ。格段に通勤時間は短いからビジネススクールとも両立できるうえに、憧れだった自由が丘で働けるのはモチベーションがあがる！

最近は仕事の後に一人で呑むことにハマってるんだけど、自由が丘って実は個人的なバーや居酒屋もたくさんあるんだね。仕事の後の夜の自由が丘もおもしろいよ。

### (2) より自由な働き方のニーズにも応える

#### 自由が丘を拠点とするフリーランスのグラフィックデザイナー (男性 40 歳代)

自由が丘には、コワーキングスペース、カフェに併設したワークスペース、貸会議室がたくさんあって、僕みたいなフリーランスにとっても、働きやすいまちだと思う。しかも起業やビジネスマッチングを応援してくれていて、それがまちの活力や価値に繋がるって考えているみたい。だから結構クリエイティブな人たちも集まってきているよ。



### 3. 「訪れる」の将来像

【訪れる】来る度に新しい発見や出会い・交流がある

そのためにどんなまちが必要？

#### 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メントを楽しめる機能も充実している

#### (1) 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



##### 子どもを夫に託し、友人とランチに来た女性陣 (30~40 歳代)

自由が丘のお店はいつ来ても新しい発見があって驚く！今日は友人とともにスイーツや雑貨やさんを巡りに来たんだけど、スイーツは季節感の出し方にすごく工夫がされていたり、雑貨やさんはおしゃれで上質なんだけど、ちょっとしたところに遊び心があったり。

私にとって自由が丘は単に商品を買うまちではなくて、「上質に、丁寧に暮らすためにあったらよいもの」が手に入るまちという感じがするわ。

##### 新しくできた小ホールでコンサートを聴いたあとディナーを楽しむ熟年夫婦 (60 歳代)

これまで自由が丘には文化芸能を楽しめる場所がないところが寂しいなと思っていたけど、最近できた再開発ビルは適度な大きさのホールを備えていて、コンサートやモダンな舞台劇を楽しめるようになったんだ。もうエンターテイメントの無いまちなんて言えないね。

そのあとディナーを楽しんでいたら、ちょうど同じコンサートを聴いていたらしいご夫婦がお隣にいて、音楽談義で盛り上がってしまったよ。なんだか、このまちに良い出会いを演出してもらったようだね。



#### (2) 異なる考え方を持つ人との出会いがある



##### 自由が丘でインバウンド活性化をテーマに NPO 活動を行う男性 (30 歳代)

僕は自由が丘が昔から好きでお世話になってきたから、このまちをもっと世界中の人に知ってもらうことで恩返しをしようこの活動を始めたんだ。

だけど活動を始めてみたら、友人が世界中にできたり、尊敬できる考え方を持つ人や障害を持ちながらすごくがんばっている人との出会いがあって、さらに自分の仕事や人生が充実してきた。これじゃあ、またこのまちにお世話になってしまったみたいだな。

## 4. 「備える」の将来像

【備える】安全安心で、環境にもやさしい

そのためにどんなまちが必要？

**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

### (1) 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る

#### 戸建て住宅エリアに住む男の子 (10歳)

僕の家がある地域では、防災訓練にとっても熱心に取り組んでいるよ。子どもでも楽しめる工夫をしてくれているから、友達と一緒に防災訓練に行くのもとっても楽しい！

だから、近所の人みんないざというときの準備ができているし、避難場所がどこか、緊急時の家族との連絡方法もちゃんとわかっているみたい。もちろん僕もわかっているよ。



#### 駅近くの集合住宅に住む一家 (夫・妻 30歳代、男の子 5歳、赤ちゃん 0歳)



今の家は災害にとっても強い構造ということで安心して住んでいるよ。僕たちの家だけじゃなくてまちのインフラも防災に力を入れているみたいで、昔はたまに冠水していたこのあたりも先日のゲリラ豪雨に対して全然問題なかった。

道路の改修や整備に合わせて無電柱化や災害に対応したシステムのスマート化もどんどん進んでいて、災害に強いまちはスマートで景観も美しい街なんだと思ったよ。

### (2) 環境への配慮が無意識に折り込まれている

#### 駅のそばにある切花と鉢植えのお店の店主 (女性 50歳代)

このまちの人たちはみんな花や緑が好き。なんでかなって考えてみたんだけど、そういえばまちのあちこちに花壇や植木があって、それを住民や事業者の方々がみんなの手入れしているのよね。自由が丘で採れるハチミツといえば今では有名よ。

そういうまちだから自然と自然や環境も大事にする気持ちが育っていて、自由が丘に住む子供たちは環境に良いこと、悪いことをきちんと判断して行動できるのよ。





## 5. 「挑戦する」の将来像

【挑戦する】挑戦することを受け入れる、応援してくれる

そのためにどんなまちが必要？

### 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

### (1) 挑戦する心を受け止め、チャンスを提供してくれる



#### 自由が丘に店を出したいが、決心がつかなかったイタリアンシェフ (女性 30歳代)

私は、自分の店を出すなら自由が丘と決めて修行をしてきたんだけど、やっぱりいざお店を出すとなると、本当にお客様が来てくれるのか、安くはない家賃を払っていけるんだろうかという弱気になってしまって・・・

そんなときに、再開発の準備が整うまでの暫定利用地で「チャレンジマルシェ」をやっていると聞いて。ここだったらもし失敗しても負担は軽しいし、おしゃれで話題性があるからお客さんも結構来てくれるみたいだし、同じ思いを持つ仲間ができそうだし・・・よし、チャレンジしてみよう！

#### 新しいITサービスを実際のまちで試してみたい企業の営業担当者(男性 30歳代)

最近の自由が丘では「実験都市」という仕組みをまちづくり会社が運営しているらしく、サービスや商品をリアルな市場でお試しすることにワンストップで支援してくれるみたいなんだ。しかも、スマートシステムを使って来街者の属性情報などが日々更新されているというからすごい！おかげでどんなターゲットを設定すればよいかも明確で、実験は大成功だったよ。

このまちにはきっと、新しいことへの挑戦を続けること、受け入れることがまちの活力を持続するために必要なことなんだという共通理解があるんだろうね。



### (2) 行政も挑戦・進取の気質を共有している

#### 公共空間を活用して通りの賑わいを高めたいと考えている カフェの店主(女性 40歳代)



お店の前の通りはあまり自動車も通らないから、同じ通りの商店主数人と一緒に通りの管理清掃は自分たちでやる代わりにオープンカフェやワゴンを出したいと区役所に相談に言ったの。内心では「そんなの許してくれるわけないかな」と思っていたんだけど、区役所の方はどういう手続きで進めればよいかなど、とても丁寧に相談に乗ってくれたわ。

「道路はお上のもの・自動車のもの」なんていう認識はとっくの昔のものだったのね。大いに活用しなくっちゃ！

# 第4章 まちの将来像

第3章で示した「くらしの将来像」と、そのためにどんなまちが必要かを踏まえて、「まちの将来像」を描きます。必要なまちの姿の具体的なイメージとして、以下に示す6つの「まちの将来像」を提案します。

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（復元性、弾力性）が高く環境負荷が少ないまち
4. みどりが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）

## <くらしの将来像>

対象となる人	全ての人				
	住む人	働く人	訪れる人	【備える】	【挑戦する】
くらしの将来像	<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べる ・ 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
く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スペース 駅付近から住宅街まで、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

## <まちの将来像>

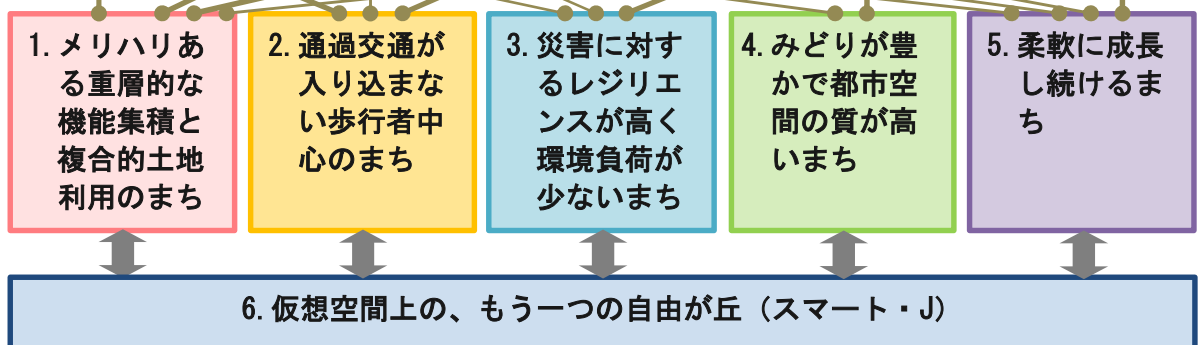


図4-1: 「くらしの将来像」の実現のための「まちの将来像」

ランドデザインの策定過程で議論された「求められる将来のまちの方向」

ランドデザイン策定協議会において、「くらしの将来像」を実現するために求められる「将来のまちの方向」について、以下に示すような視点から討議され、これらを踏まえて6つの「まちの将来像」が提案されました。

<くらしの将来像>

<求められる将来のまちの方向>

くらしの将来像	くらしの将来像を実現するためのまちの姿	[注：表中の色は「まちの将来像」に対応]
<p><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べる</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・新たな住まい方を支える</li> </ul>	<p><b>多様で上質な暮らしを提供できる住まい</b></p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ まちなかから住宅地までエリアに応じた多様な住宅が選択できる</li> <li>■ 基盤となる道路は安全・快適に歩ける</li> <li>■ 災害に対しても安心、環境にもやさしい暮らし</li> <li>■ 質の高い公共空間が上質な暮らしを演出する</li> <li>■ 分譲、賃貸だけでなく短期間居住など新たな住まい方に対応した住宅がある</li> </ul>
<p><b>【働く】</b> 自分らしく働ける、活動できる</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・より自由な働き方のニーズにも応える</li> </ul>	<p><b>働き方に応じた多様なワークプレイス</b></p> <p>駅付近から住宅街まで、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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 駅前では商業・住宅だけでなく業務機能も豊富に確保されている</li> <li>■ 多様な路面店がまちの顔を形成し、歩行者中心のまちになっている</li> <li>■ 安心して働ける、防災・環境性能が高い</li> <li>■ 大規模な業務床だけでなく、小規模で多様なワークプレイスがまちなかに埋め込まれている</li> </ul>
<p><b>【訪れる】</b> 来る度に新しい発見や出会い・交流がある</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・異なる考え方を持つ人との出会いがある</li> </ul>	<p><b>発見に満ちた街角と上質な文化の集積</b></p> <p>まち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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ミクストユース（機能の複合化）が土地利用や建物計画の基本思想となっている</li> <li>■ 劇場・ホールなど大きな都市機能を導入していくための相互調整が図られている</li> <li>■ 出会いや交流の機会を高めるため歩行者中心のまちになっている</li> <li>■ まちの課題や価値向上について議論する場があり、情報や考えを発信したい人がそこにアクセスできる</li> </ul>
<p><b>【備える】</b> 安全安心で、環境にもやさしい</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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る</li> <li>・環境への配慮が無意識に折り込まれている</li> </ul>	<p><b>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</b></p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公共のインフラ整備や民間再開発・建物更新のたびに、まちの防災力が上がっていく</li> <li>■ インフラ、建物ともにグリーンインフラが積極的に導入され、環境性能だけでなく良質な景観が形成されている。</li> <li>■ ハードによる防災に加え、スマートシステム（ITC等を活用）による災害への対応ができていく</li> </ul>
<p><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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・挑戦する心を受け止め、チャンスを提供してくれる</li> <li>・行政も挑戦・進取の気質を共有している</li> <li>・地域が主体的に地域の課題解決に取り組む</li> </ul>	<p><b>実験や挑戦の受け皿となるサービスと空間の充実</b></p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 小さく始める、挑戦するための場所がまちなかに用意されている</li> <li>■ 社会実験・実証実験を行いやすい環境や手続きが整っている</li> <li>■ 公共空間のあり方や活用方法について、公・民の共通理解ができていく</li> </ul>

図4-2：求められる将来のまちの方向



自由が丘の「くらしの将来像」を実現するために求められる「まちの将来像」について、具体的なイメージを描きます。

6つの「まちの将来像」について、それぞれの基本的方向を示し、これを踏まえて具体的なテーマに基づき将来のまちのイメージを示します。

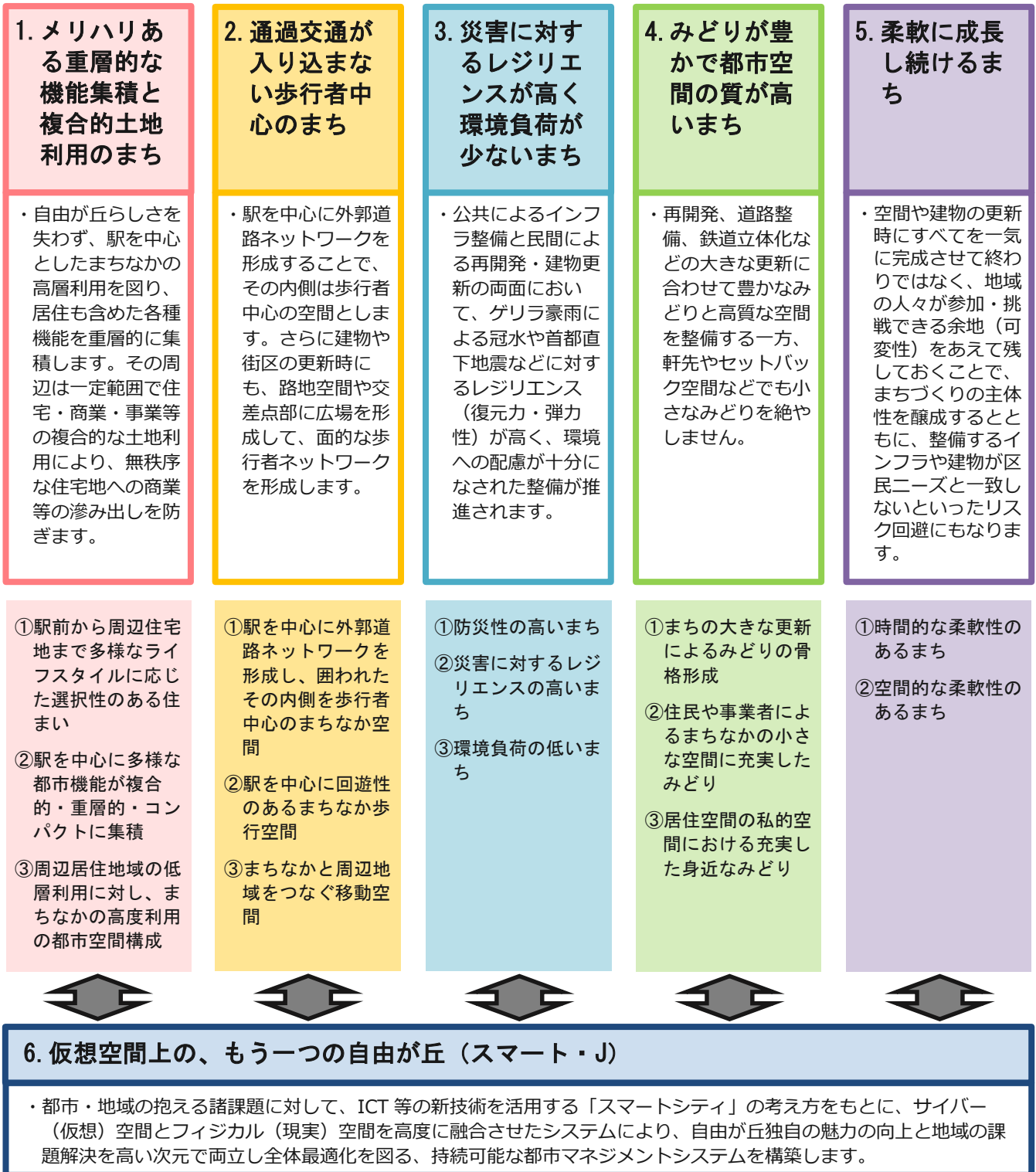
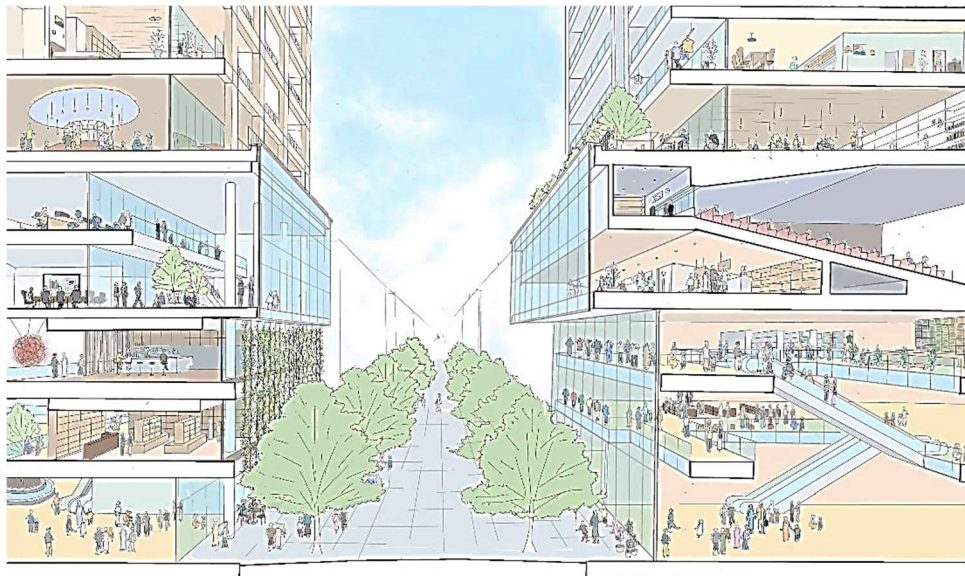


図4-3：まちの将来像の全体イメージ

## 1. メリハリのある重層的な機能集積と複合的土地利用のまち



<重層的に機能集積されみどりも豊かなまちなか>

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

- 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

### 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

### 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

## 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

今ある住まい方を維持し、より高めると同時に、新たな住まい方を支えるため、高齢者、子育て世代、単身者世代等の多様化するライフスタイルに応じた住まい方に対応することが重要です。そのため、多様で上質な住まいを提供できることが必要と考えます。駅を中心としたまちなかから周辺丘陵地域の住宅地まで、エリアに応じた多様な住まいが選択できます。

### 1) 多様なライフスタイルに対応した住まい

高齢者、子育て世代、単身者世代等の多様なライフスタイルに応じた住まい方とは以下のようなイメージです。

- ・成人して親元を離れた子供が子育て世代となって再度転入居住（戸建て住宅における同居、敷地内別棟、近隣居住）
- ・子育て世代が新たに転入居住（集合住宅を新たに所有または賃貸居住）
- ・単身高齢者が近隣の集合住宅に移転居住（近隣のケア付き集合住宅に転居）

今ある住まいを維持し、より高めるためには、多世代の人々が住むことが重要です。多世代居住のメリットとして以下が考えられます。

- ・地域の人口、年齢構成の急激な変化への対応
- ・多世代で構成される継続的地域コミュニティ形成
- ・世代間交流がされやすい生活環境の向上

また、定住しない住まい方により活動する新たなライフスタイルを求めるニーズに対応するサービスアパートメント等の多様な賃貸居住がイメージされます。

### 2) 低層居住と中高層居住の住み分け

居住空間は基本的には低層居住と中高層居住に住み分けられ、周辺丘陵地区における戸建て住宅や低層集合住宅を基本とする「周辺居住エリア」、中心商業地における中高層集合住宅を基本とする「まちなか居住エリア」、道路沿道の低中層集合住宅を基本とする「沿道居住エリア」で構成されます。（図4-4）

各エリアにおいて、多様なライフスタイルに対応する多様な居住空間が提供されます。

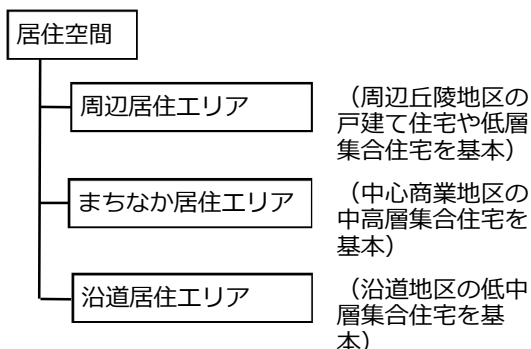


図4-4：居住空間のイメージ



## 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

「駅とまち」は人々の交流を通じて、経済活動や文化活動を促進する場と考えられ、交通結節機能、玄関口シンボル機能、市民交流機能、賑わい機能等の複合的な拠点性が求められています。

これらの多様な機能に対応するため、「駅とまち」が一体的、連続的な広がりを持ち、都市機能が集積するまちなか空間が形成されます。

### 1) 駅を中心とした都市機能が複合的にコンパクトに集積

#### <「駅とまち」とは>

これまで鉄道駅は交通乗り換え等の交通結節拠点として、駅周辺地区を円滑な交通機能確保する空間として位置づけられてきました。

これに対し、「駅とまち」は「駅を含む周辺地区」を人々の交流を促進し、まちの賑わいを向上させる「場所・空間」として位置づける考え方は、

「駅とまち」は駅を基点とした都市空間を人々の「交流」を通じて経済活動や文化活動を促進する場で、そのために「駅とまち」には多様な機能の複合化が必要です。(図4-5)

求められる多様な機能の複合化に対応するためには、「駅とまち」が一体的連続的な広がりをもつ空間が重要です。(図4-6)

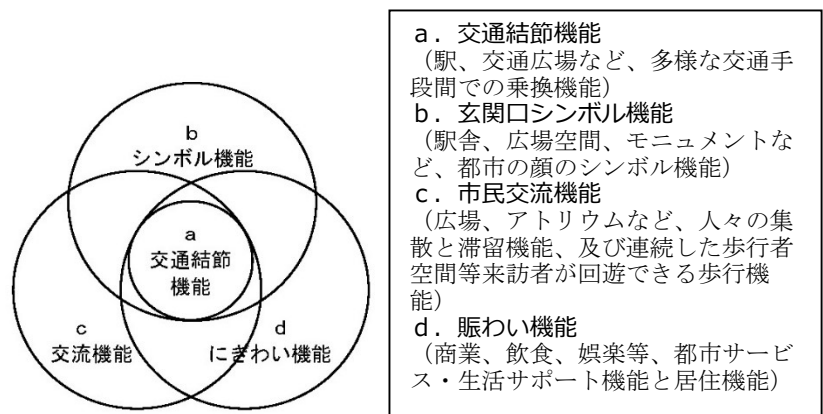


図4-5: 「駅とまち」に求められる機能

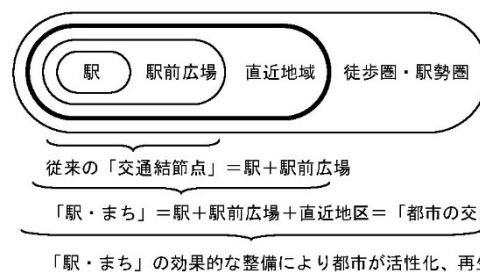


図4-6: 「駅とまち」の広がり

出典: 「駅・まち」提言 2019 公益社団法人日本交通計画協会

#### <駅を中心とした都市機能複合化エリア構成のイメージ>

自由が丘駅を中心とした現在の中心市街地の商業施設等立地状況をふまえ、都市機能の複合化を図る区域を「都市機能複合エリア」とします。

この区域の中で、駅直近地区において土地利用の高度利用を図る区域を「高度都市機能複合エリア」とします。(図4-7)

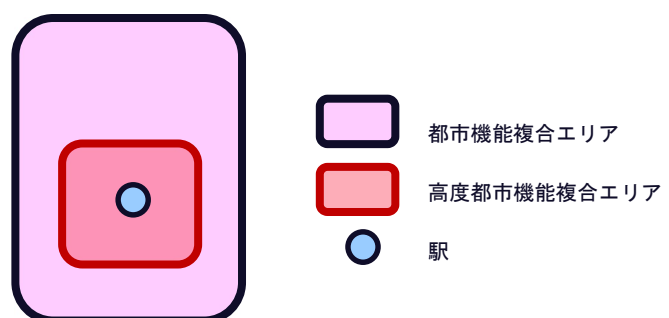


図4-7: 都市機能複合エリアの構成イメージ

## 2) 多様な都市機能の重層的、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図るエリアは、居住空間エリアを基本に以下の都市機能エリアが重複して構成されるイメージです。(図4-8、図4-9)

### ■都市機能複合エリア

駅を中心とした既存商店街区域を中心としたコンパクトに面的に都市機能が複合的に立地するエリア

### ■高度都市機能複合エリア

都市機能複合エリアのうち特に高度利用を図るエリア

### ■生活サービス機能拠点

周辺居住地の生活圏の拠点となる生活サービス機能拠点

### ■沿道機能エリア

都市機能複合エリアと生活サービス機能拠点エリアを補完する道路沿道機能エリア

### ■交通結節機能エリア

駅や駅前広場等の交通結節機能エリア

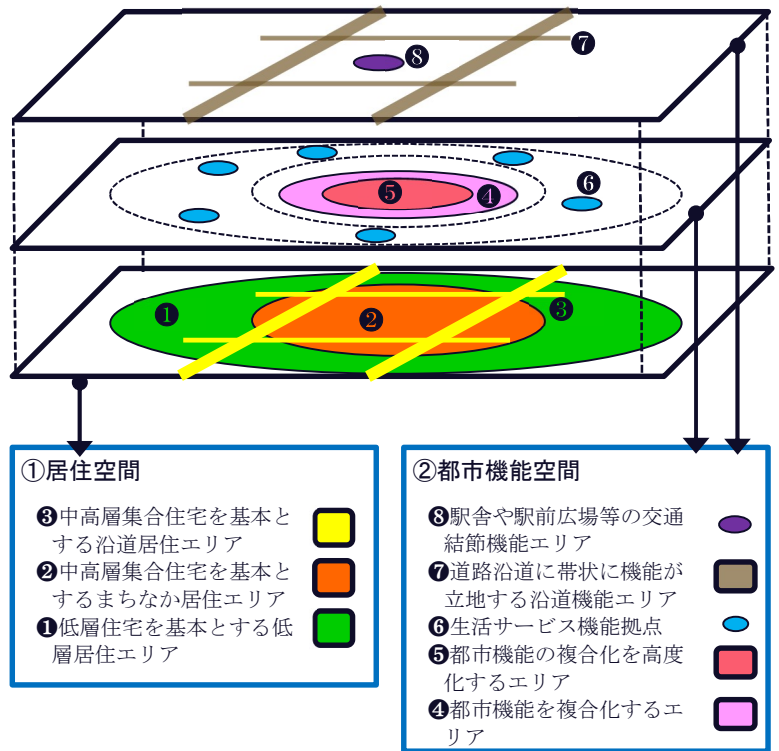


図4-8：機能エリアの重複の考え方

## <都市機能複合エリアのイメージ>

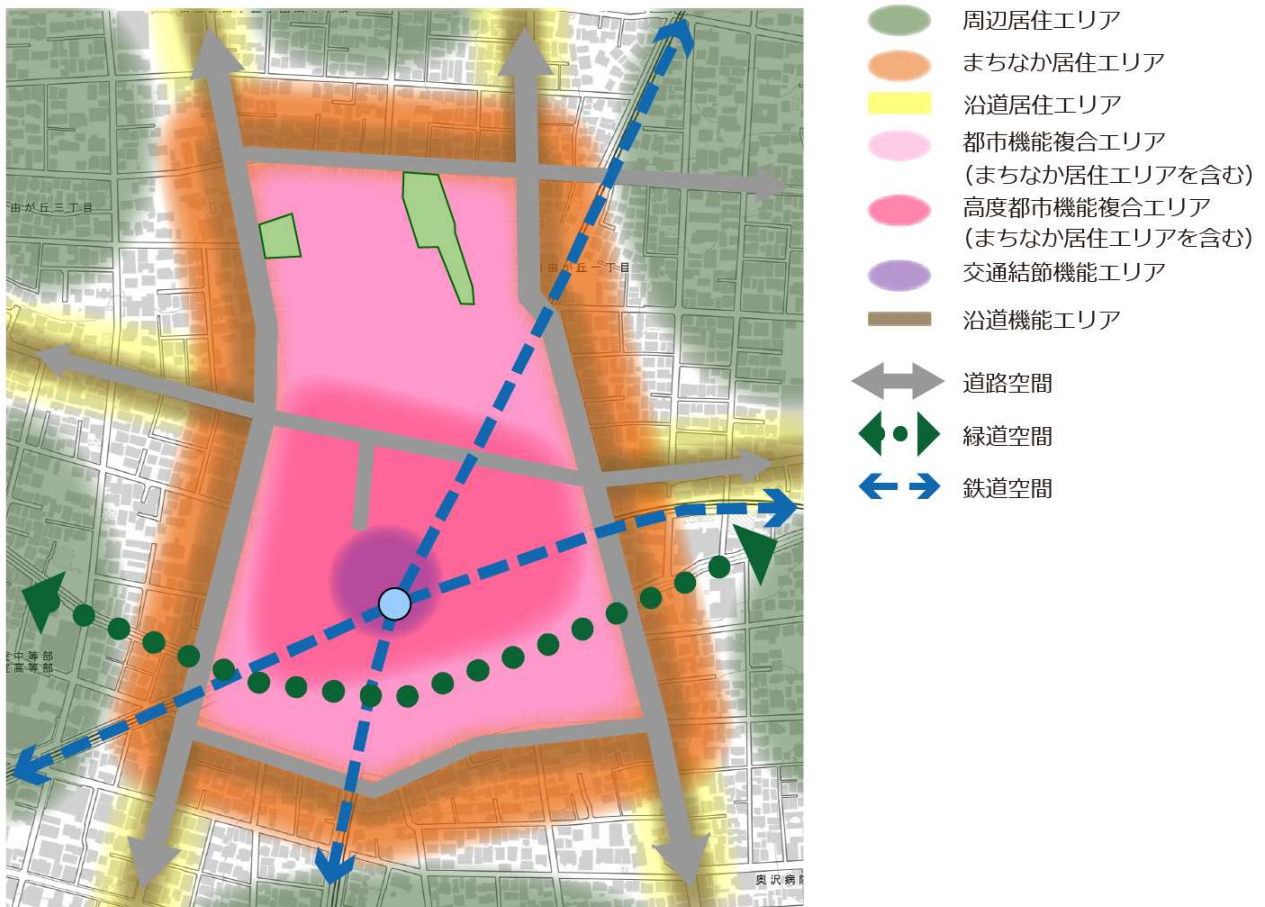


図4-9：都市機能複合エリアのイメージ

ランドデザインの策定過程で議論された居住者や来訪者のニーズに対応する多様な都市機能

自由が丘のまちの将来像にとって、今後、対応が必要とされる多様な都市機能について策定協議会で議論され、これらをふまえ、都市機能と施設のイメージは以下のように考えられます。

[注：ここでは都市機能とは、商業・業務・文化・交流・観光・行政等の都市活動を支える機能、および福祉・健康・医療等生活を支えるサービス機能を示しています。]

① 広域的来訪者に対応する都市機能

イ) 海外来訪者に対応する機能

■ 東京都調査（外国人旅行者行動調査 2017 年[平成 29 年]の「訪問した場所」）において自由が丘地区に不足と考えられる観光情報機能

- ・ 海外観光情報発信センター
- ・ Wi-Fi 等情報インフラ
- ・ インフォメーションセンター
- ・ 夜間観光施設 等

■ 全国、首都圏への優位なアクセス性を活かした、今後必要とされる宿泊機能

- ・ ホテル、民泊等宿泊施設 等

■ 年間を通じて開催されるイベント時の来訪者の増加を図ると考えられる情報発信機能

- ・ 観光情報発信センター
- ・ インフォメーションセンター 等

ロ) 国際交流に対応する機能

■ ニューヨーク市マジソンアベニューやフランスプロバンス等との交流や日仏協会設立等、これまでの実績をふまえた、充実すべき国際交流機能

- ・ 国際交流支援センター
- ・ ホームステイ宿泊施設 等

ハ) 広域圏来訪者へ対応する機能

■ 年間を通じて開催されるイベントに来訪する全国、首都圏からの来訪者との交流機能

- ・ イベント交流施設
- ・ 夜間娯楽施設（風俗営業施設は除外） 等

■ 渋谷、二子玉川との相互的補完機能

- ・ 業務施設、商業施設、文化交流施設 等

<注1>  
思わぬものに偶然に出会ったり発見すること。  
(英語: serendipity)

<注2>  
資料: インターネットアンケート調査結果(回答者: 4035 サンプル)より作成  
出典: 自由が丘の現状・将来の周辺環境および需要に関する基礎調査 2014 年(平成 26 年)7 月 16 日 東京急行電鉄株式会社都市開発事業本部

<注3>  
通常のオフィス以外の様々な場所(Wi-Fi 環境のある場所等)で仕事をすること。ノマド(nomad)は英語で「遊牧民」を意味する。

② 広域圏との比較において対応する機能

イ) 商業機能

■ 他の競合する商業拠点と比較すると、頻度と消費額が低い傾向にあり、より選択性、魅力度の高い商業機能

- ・ セレンディピティ<注1>型商業施設
- ・ 総合生活サービス商業施設 等

ロ) 文化・娯楽機能

■ インターネットアンケート調査<注2>によると、要望が高い文化・娯楽機能

- ・ 映画館、美術館、ギャラリー、図書館、小ホール 等

ハ) 業務機能

■ 競合する街と比べて高いオフィス賃料及びまとまった面積をもつオフィスの不足等の課題に対応する、新たな業務形態等をもつ業務機能

- ・ 一定規模をもつ業務施設
- ・ 「テレワーク」や「ノマドワーク」<注3>対応の業務施設 等

③ 居住者に対応する生活サービス機能

イ) 基礎的サービス機能

■ 日常生活圏において示されている都市機能のうち、子育て支援機能や公共公益機能

- ・ 保育所、子ども園、子育て支援施設
- ・ 区関連行政支所 等

ロ) 沿線地域等広域生活拠点機能

■ 沿線の中心拠点として、沿線全体の居住者に対応する生活サービスセンター機能

- ・ 地域まちづくりセンター
- ・ 地域文化ホール
- ・ 健康増進センター
- ・ 総合福祉センター
- ・ 子育て総合支援センター
- ・ 障害者総合支援センター 等



### 3) 都市機能の複合化を誘導する街区のリニューアル

都市機能の複合化を誘導するエリアにおける駅直近地区は高度都市機能複合エリアとして位置づけられ、商業機能がより集積する街区です。当街区は現在、都市計画道路整備や再開発事業等の事業化の動きが始動しつつあり、これらをとらまえて積極的に立体的な都市空間利用を図る街区再編ゾーンと考えます。

当ゾーン周辺の都市機能複合エリアは、各街区の都市機能の立地状況等の特徴を踏まえて、共同建て替えや協調建て替え等の街区修復ゾーンと考えます。

#### ■街区再編ゾーン

- ・細分化老朽化した施設を再開発事業等による街区再編化により土地利用の高度化を図り、大型施設整備により都市機能を誘導

#### ■街区修復ゾーン

- ・大規模な街区再編とせず、共同建て替えや協調建て替え等の修復的整備により都市機能を誘導

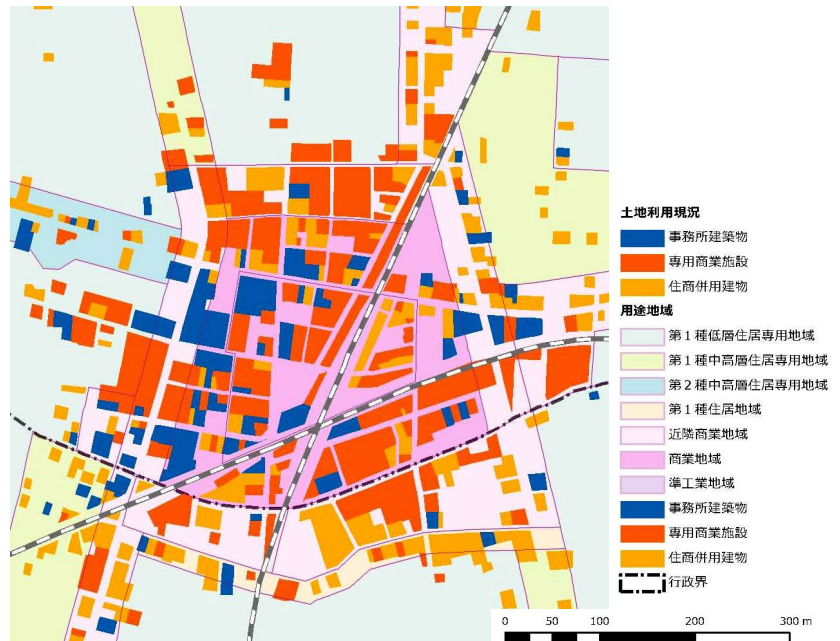


図4-10：都市機能複合エリアの建物利用状況  
(資料：土地利用現況調査 2016年(平成28年)東京都  
東京都都市計画情報)

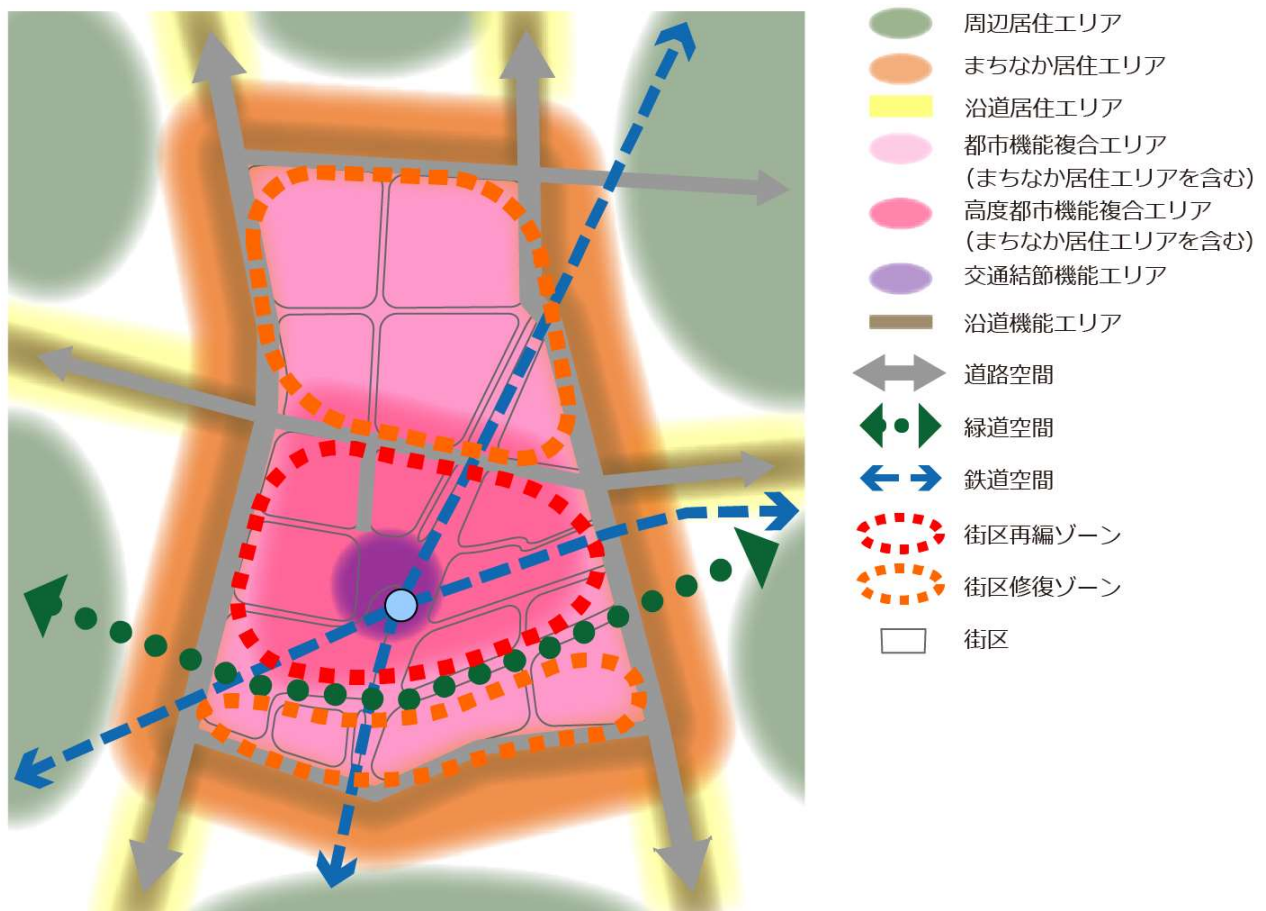


図4-11：街区再編ゾーン、街区修復ゾーンのイメージ

### 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

周辺丘陵地域の低層居住エリアに対し、まちなかの高度利用による中高層の都市機能複合エリアによる空間構成により、都市景観が形成されます。

#### 1) 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

自由が丘地区全体は以下のような都市空間構成のイメージとなります。(図4-12)

- ・ 緩やかな丘陵部の周辺居住エリアにおいて高さが低層に制限された都市空間
- ・ 中心市街地の都市機能複合エリアや高度都市機能複合エリアにおける空間の立体利用による一定の高さの中高層都市空間
- ・ 道路沿道における低中層都市空間
- ・ 駅まち空間ゾーン(駅前広場に面する街区 34 頁参照)の中心となる駅前広場等のオープン空間

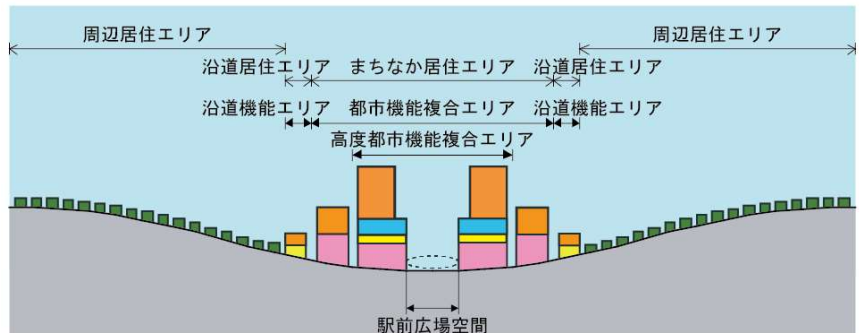


図4-12: 自由が丘地区全体の空間イメージ

#### 2) まちなか都市機能複合エリアの重層的な空間構成

都市機能複合エリアは以下のような都市空間構成のイメージとなります。(図4-13)

<まちなか空間の立体的活用>

- ・ 空間の立体的活用による都市機能の複合化
- ・ 都市機能の複合化を図る高度空間利用
- ・ 都市機能複合化空間と居住空間(まちなか居住)の重層化

<駅空間のオープンスペース化と近隣空間の連続化>

- ・ 駅舎や駅前広場の駅空間オープンスペースとしての開放空間
- ・ 駅空間に接する連続的な街区空間に対して「駅まち空間ゾーン」としてまちと連続性するにぎわい交流空間へ誘導
- ・ 街区建物の一定の高さによる景観的配慮

<駅前広場に面する建物高さの秩序化>

- ・ 街路幅員(D)と沿道建物高さ(H)の関係(D/H)による街路景観の評価を示す考え方をふまえ、駅前広場とこれに面する建物の高さについて、一定のルール化により誘導(図4-14)

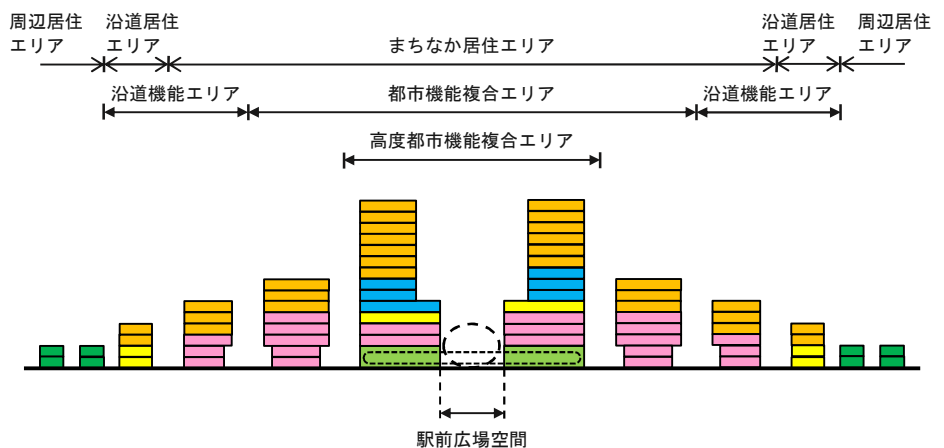


図4-13: 都市機能複合エリアの空間イメージ

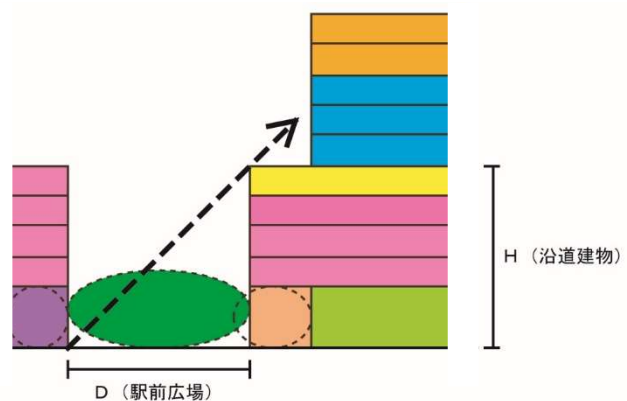


図4-14: 駅前広場に面する建築物高さの考え方



## 2. 通過交通が入り込まない歩行者中心のまち



<歩行者が主役となっている駅前の広場>

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所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空間

- 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、鉄道立体化により踏切が解消される、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

### 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

## 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ゾーン

広域幹線道路ネットワークをふまえ、駅を中心とした都市機能複合エリアを対象に、外郭道路で囲われた内部を歩行者中心のまちなか歩行者ゾーンとします。

まちなか歩行者ゾーンは、自動車交通を受け止める鉄道立体化により踏切が解消された外郭道路、計画的に配置された駐車場等により通過交通が入り込まない、安全・安心な、まちなかの面的な歩行者空間です。

このまちなか歩行者ゾーンは、鉄道の立体化により歩行者のボトルネックとなっている踏切が除却され、駅を中心とした回遊性や面的な歩行者ネットワークが形成され、また周辺住宅地域からのスムーズな移動が確保されます。

### 1) 広域幹線道路と駅周辺地区をつなぐ交通機能の強化

自由が丘駅周辺地区は広域主要幹線道路（目黒通り、環八通り、環七通り、中原街道）を外周とする大きなネットワークで囲まれた地域の中心拠点地区として位置づけられます。

広域圏から当地区への自動車交通は、学園通り、自由通りの南北幹線道路が基本的なアクセスルートと考えます。

#### イ) 広域幹線道路ネットワーク

- ・大井町線沿線を見ると、目黒通り、環八通り、環七通り、中原街道の4本の主要幹線道路を外周とする約7km<sup>2</sup>のエリアとなっています。
- ・広域圏から自由が丘地区に訪れる自動車利用に対し、南北をつなぐ広域幹線機能の強化が図られます。（図4-15）

#### ロ) 自由が丘駅周辺道路ネットワーク

- ・エリア内の南北方向の都市計画道路（補127号、補207号、補208号）は補46号とT字に交わっているが、エリア内を南北に通過する交通の処理が補46号に集中することや補46号上に東横線のアンダーパス（桁下2.2m）があることを考慮すると、環八通り（または補126号）と目黒通りを直接的に結ぶ南北の幹線的な道路が必要な状況にあると考えられます。（図4-16）

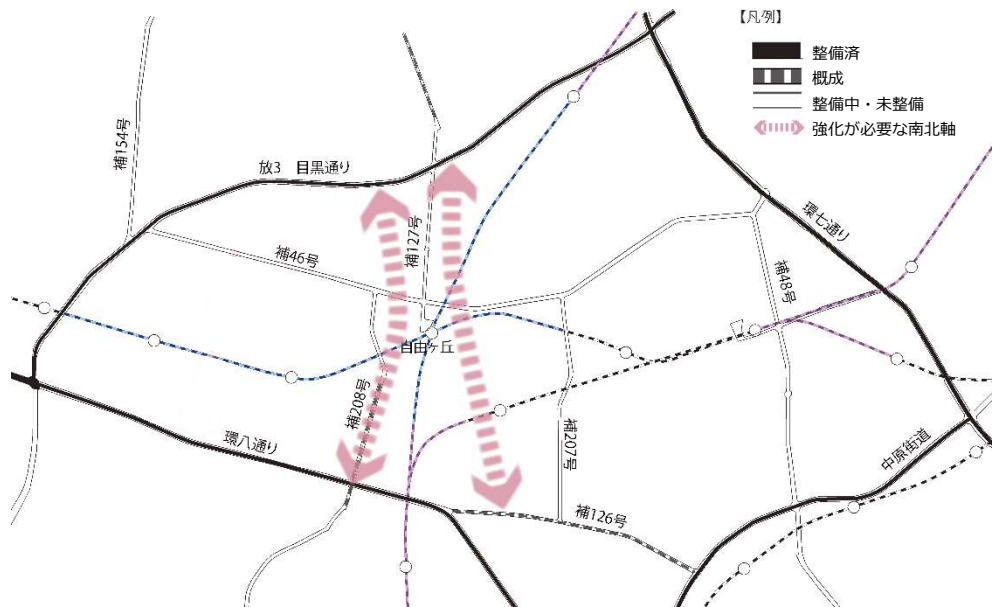


図4-15：広域幹線道路ネットワーク



図4-16：自由が丘駅周辺の道路ネットワーク

## 2) 自動車交通を受け止め、鉄道立体化により踏切が解消される、まちなかを囲う外郭道路

広域圏からアクセスする広域幹線道路、まちなかにアクセスする幹線道路、まちなかを囲む外郭道路等、道路空間のネットワーク構成により、道路交通の対応が図られます。

- イ) 広域主要幹線道路と外郭幹線道路とのネットワーク化により広域的交通アクセスへの対応
- ロ) まちなかを取り囲む外郭道路ネットワーク構成により、まちなかを通過する交通への対応
- ハ) 鉄道立体化により外郭幹線道路と交差するボトルネックとなる踏切の除却への対応

## 3) 外郭道路沿道に設置される計画的駐車場

自動車による来訪者に対し、外郭道路沿道に配置される駐車場（フリンジパーキング等）により適切な対応が図られます。

- イ) 自動車利用来訪者の駐車需要への対応
- ロ) まちなかへの進入交通への対応
- ハ) 荷捌き駐車施設への対応

## 4) 外郭道路に囲まれるまちなか歩行者ゾーン

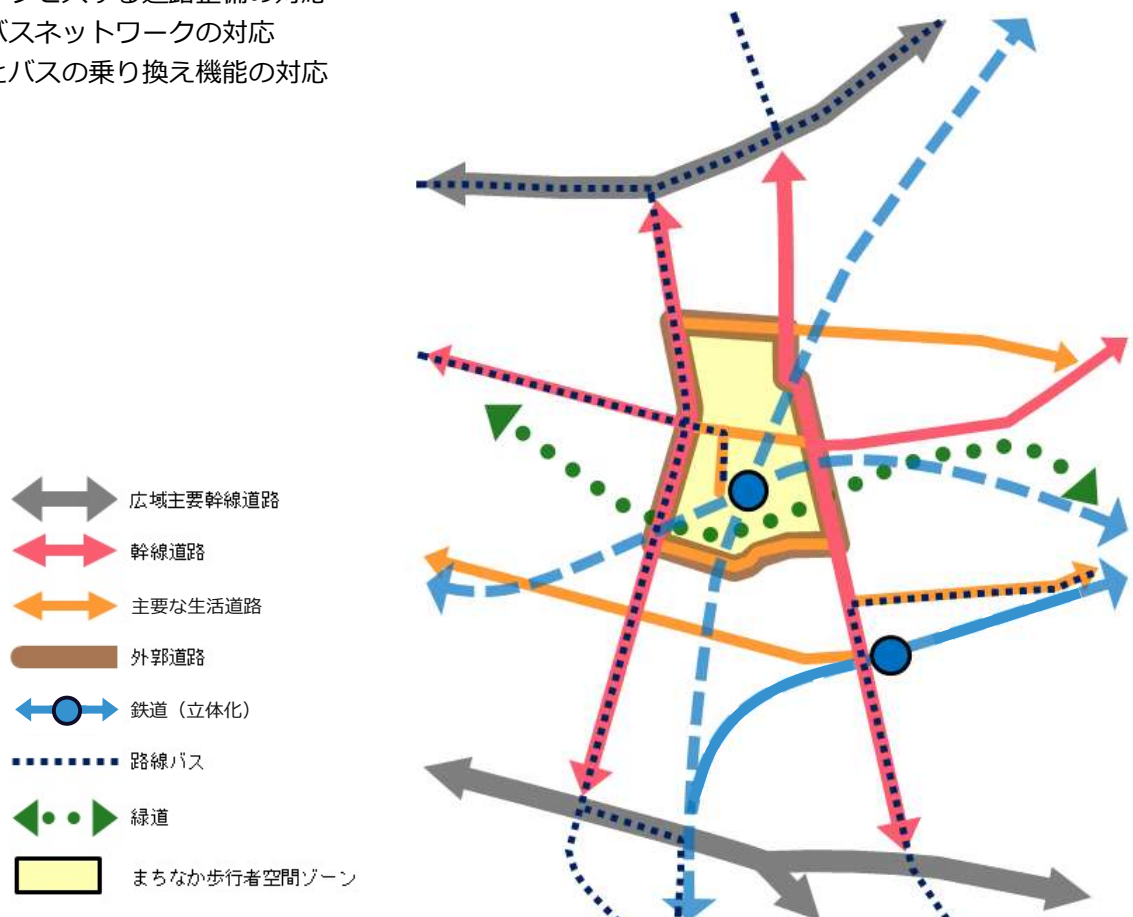
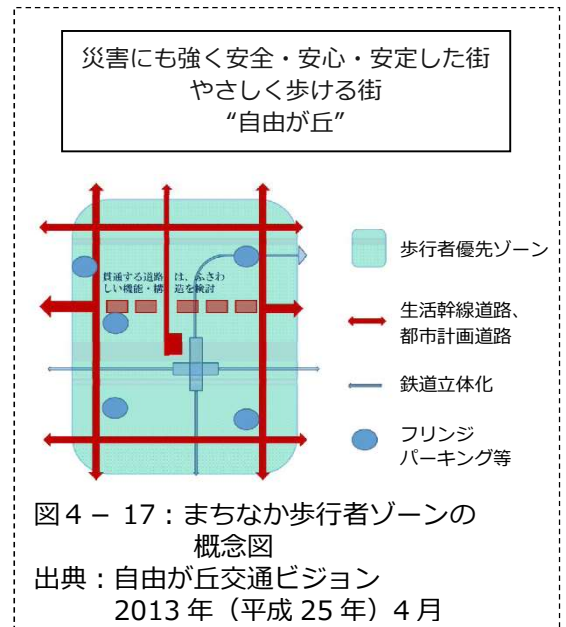
外郭道路で囲われたまちなかを通過する交通や進入する交通を整序化して、回遊性のあるまちなか歩行者ゾーンとなります。

- イ) 通過交通の進入への対応
- ロ) まちなかへの進入する交通への対応
- ハ) まちなかへの域内物流交通への対応
- ニ) 踏切の除却による歩行空間の連続性への対応

## 5) 駅と周辺地域をつなぐ公共交通

駅と周辺地域をつなぐ路線バスのアクセスが向上します。

- イ) 駅にアクセスする道路整備の対応
- ロ) 路面バスネットワークの対応
- ハ) 鉄道とバスの乗り換え機能の対応





## ②駅を中心とした回遊性のあるまちなか歩行空間

駅前広場の歩行者空間化により、駅とまちなかが連続し、歩行空間として形成され、駅を中心とした回遊性、賑わいのある安全で快適な回遊交流空間となります。この回遊交流空間と周辺街区のセットバック空間や路地空間等の小さな歩行空間等の連続性により面的なまちなか歩行ネットワークが形成されます。

### 1) 駅とまちなかの連続性と近接性

駅とまちなかが連続した歩行空間とは以下のようなイメージです。

- イ) 踏切による遮断がない連続性のある歩行空間
  - ・まちなかを分断し、歩行者ボトルネックとなる踏切が除却
- ロ) 駅を中心とした回遊性ある歩行空間
  - ・駅空間と周辺街区との連続したにぎわい交流空間
  - ・駅を中心とした回遊する歩行者空間のネットワーク化
  - ・周辺街区へ回遊する面的な歩行ネットワーク化
- ハ) 駅前広場の歩行空間化と連携したまちなか交流広場空間
  - ・高度都市機能複合エリアにおける街区全体の再編に伴い広域来訪者や近隣居住者の交流の場として地区全体の中核となる「まちなか交流広場」空間を整備
  - ・駅や駅前広場空間に面して街区再編（大街区）を図るブロックにおいて公共的空間との一体的歩行空間として創出

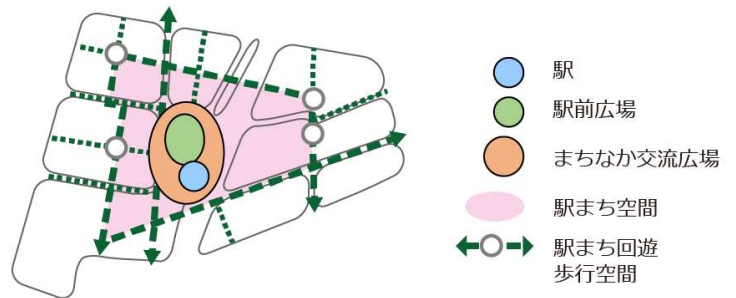


図4-19：駅まち空間のイメージ

まちなか交流広場とは

- ・まちの中心地区において、そこに暮らし活動している人々や来訪者が自由に集まり交流する場

## 参考事例：駅前広場の歩行空間化

### ① 姫路駅周辺地区

姫路駅前広場を歩行者空間化して、イベント等を開催する交流空間として整備された。



図4-20：姫路駅中心地区  
(出典：全国まちなか広場研究会)

### ② 富山駅周辺地区

富山駅前広場を歩行者空間化して、「金曜日の音楽人」等が開催されるイベント空間として整備された。



図4-21：富山駅中心地区  
出典：みてきて富山～富山駅周辺にぎわい情報～（富山市）



## 2) 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

まちなか全体の歩行者ネットワークは以下に示すような各パーツの重層的空間により全体が構成されます。  
(図4-22、図4-23)

- a. 駅周辺街区ブロック内に小広場
  - ・街区再編や修復にあわせてそれぞれの街区毎に歩行者小広場空間を設定
- b. 駅まち空間ゾーン
  - ・駅空間（駅、駅広）に面する連続的な空間
  - ・駅を中心とした回遊空間
  - ・駅広と連携した「まちなか交流広場空間」
- c. 街区歩行アクセス主動線
  - ・駅まち空間回遊動線
  - ・各ブロックをつなぐアクセス動線
- d. 街区歩行アクセス補助動線
  - ・各街区内回遊をサポートする動線

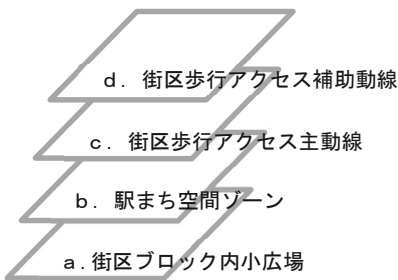


図4-22：歩行空間パーツの重層

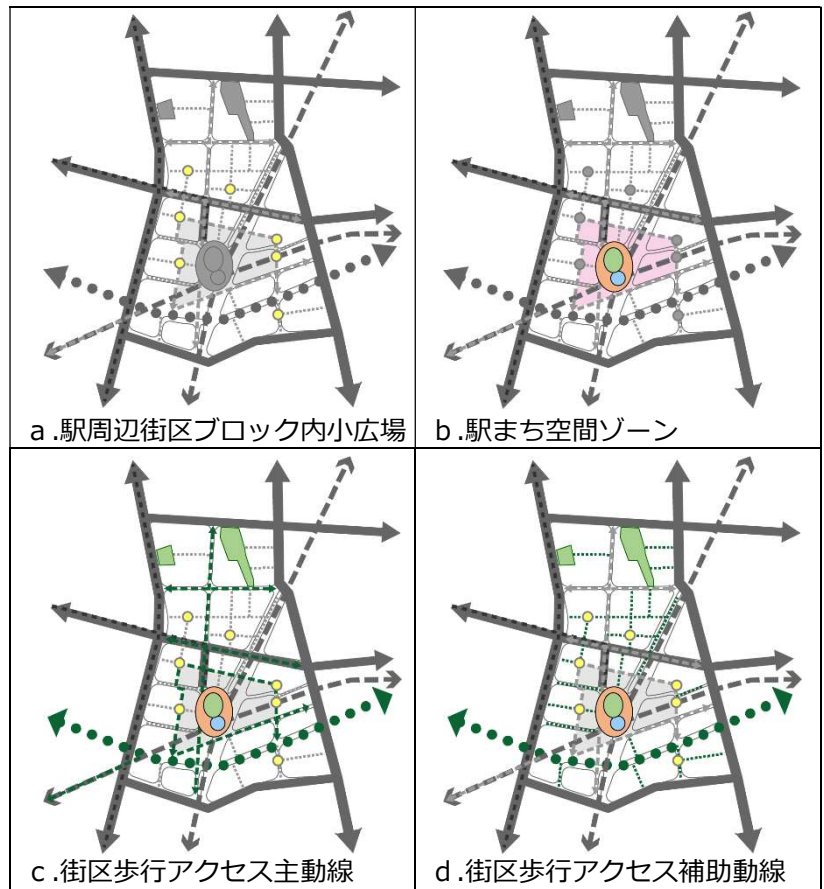


図4-23：歩行空間のパーツ



図4-24：駅を中心とした歩行回遊空間と歩行ネットワーク構成

### ③まちなかと周辺地域をつなぐ移動空間

周辺居住エリアからまちなか歩行者ゾーンへ容易に移動するため、広域的な歩行空間のネットワークおよびコミュニティバス等公共交通やシェアサイクル等の移動手段が充実します。

#### 1) 周辺地区歩行者ネットワーク構成

まちなか歩行者ゾーンと周辺地域の魅力拠点をつなぐことにより、より広域の歩行ネットワークが構成されます。

例えば、みどりの散歩道（目黒区）や地域風景資産（世田谷区）等とまちなかをつなぐ広域歩行者ネットワークが形成されます。

#### 2) まちなかと周辺地域をつなぐ移動手段

歩行者ネットワークによる歩行手段による移動を補完する方法として、以下のような移動手段が充実します。

- ・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

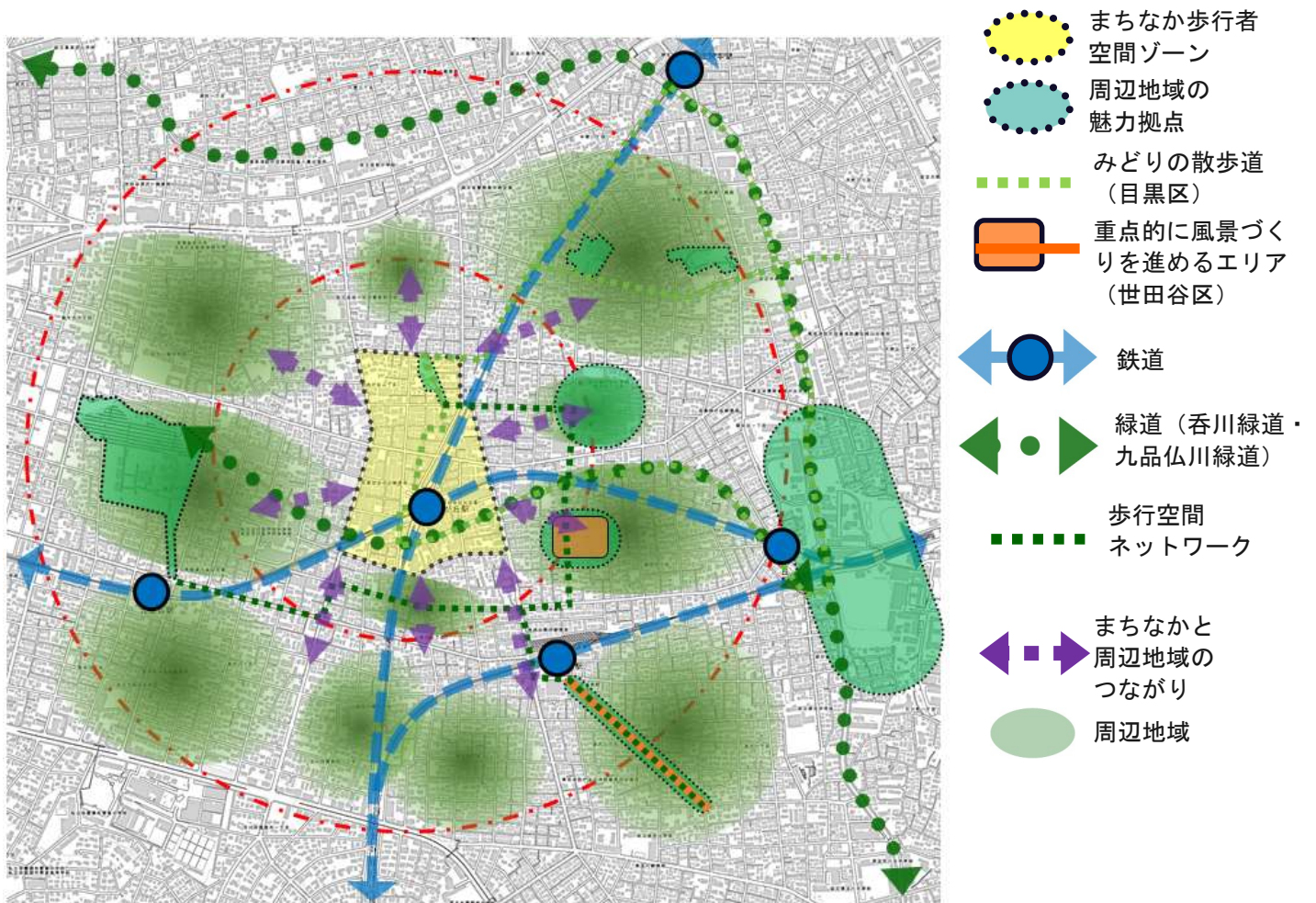


図4-25：周辺地区歩行空間ネットワークのイメージ



まちの将来像「1.重層的な機能集積」と「2.歩行者中心」のまちのイメージ

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

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

駅を中心とした多様な都市機能が複合的に集積したまちなかは、居住者や来訪者等多様な人々が日常的に集散する中心拠点です。

1) 多様な人々が集散するまちなか空間

ここでは新たなライフスタイルに対応して、仕事や生活の両面を重視する多様な人々が「住み」「働く」場として、様々な出会いや発見に満ちた、文化を育みアメニティにあふれた魅力的空間が形成されます。

さらに多様な人々の集積、交流はIT等新技術によるイノベーションを生み出し、新しいビジネスの場ともなります。

2) 歩いて楽しいまちなか空間

このようなまちなか空間は、これをとり囲む外郭道路により通過交通をまちなかの外周へ誘導して、歩行者を中心とした空間として形成されます。

鉄道立体化により、踏切が除却され、駅を中心とした歩行者の回遊空間が形成されます。

さらに、街区の再編や修復により作られる小広場、セットバック空間、路地等を連続してつなぐことにより、地区全体に歩行者空間のネットワークが形成されます。

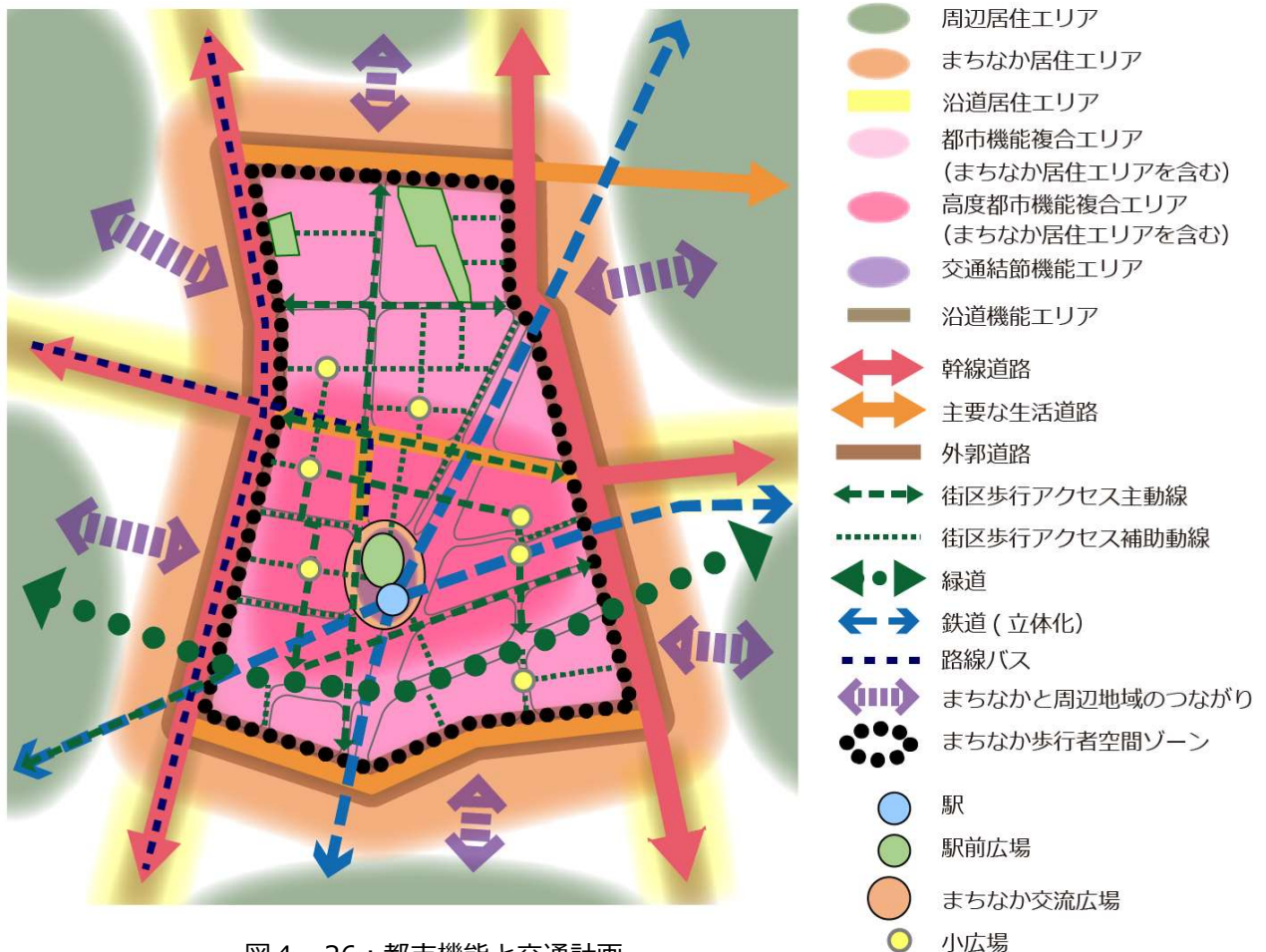
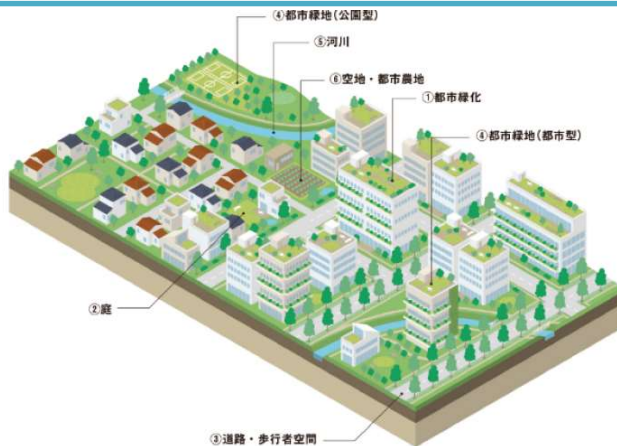


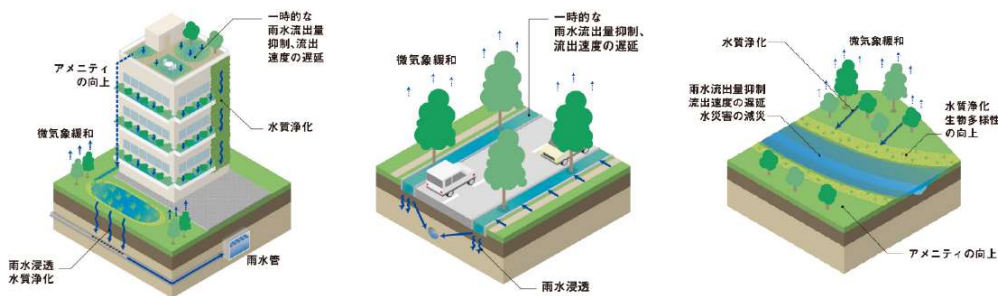
図4-26: 都市機能と交通計画

### 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



「都市におけるグリーンインフラの対象域と敷地スケールのグリーンインフラ適用策の類型化」  
東京農業大学地域環境科学部  
准教授 福岡 孝則

(出典：国土交通省国土技術政策  
総合研究所資料第 1036 号  
2018 年[平成 30 年]6 月  
「防災系統緑地の計画手法に関する  
技術資料—都市の防災性向上に  
向けた緑の基本計画等の策定に係  
る解説書—」)



〈まちの改造・更新とともに防災機能を強化〉

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の高いまち

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

#### ③環境負荷の低いまち

- 環境にやさしい建物が普及
- 環境負荷の少ないゴミの効率的回収が普及



## ① 防災性の高いまち

駅を中心とした都市機能複合エリアにおける、都市計画道路や再開発事業等の都市整備に合わせ、まちなかにおける街区全体の再編や共同・個別建替えによる更新時に、防火性・耐震性のある建築物に改造されます。また、雨水による浸水への対応や、災害時の避難路、防災対策設備や非常時備蓄品への備えの対応等、地区全体の防災性の高いまちとなります。

防災性の高いまちは以下のようなイメージです。

### 1) 建築物の防災性が高い

まちなかにある旧耐震基準（1981年[昭和56年]以前）の建築物や細分化された敷地が、個別建替えや共同建替え等により、防火性・耐震性のある建築物として建て替わります。

### 2) 街区全体の防災性が高い

共同建替えや再開発事業等の街区再編により、地区全体の防火性・耐震性が向上します。

### 3) 浸水への対応性が高い

集中豪雨等による雨水に対応する貯留施設が個別建替えや共同建替え、街区再編の共同建物に整備され、浸水に対応する防災性が向上します。

また、道路や広場等公共施設整備に合わせ地下空間利用等の工夫により、防災性強化が図られます。

### 4) 被災への備えが充実

災害発生に備えて非常電力確保や非常時備蓄品等への対応が図られます。

災害発生時に避難場所へ安全に避難できるルートが整備されます。

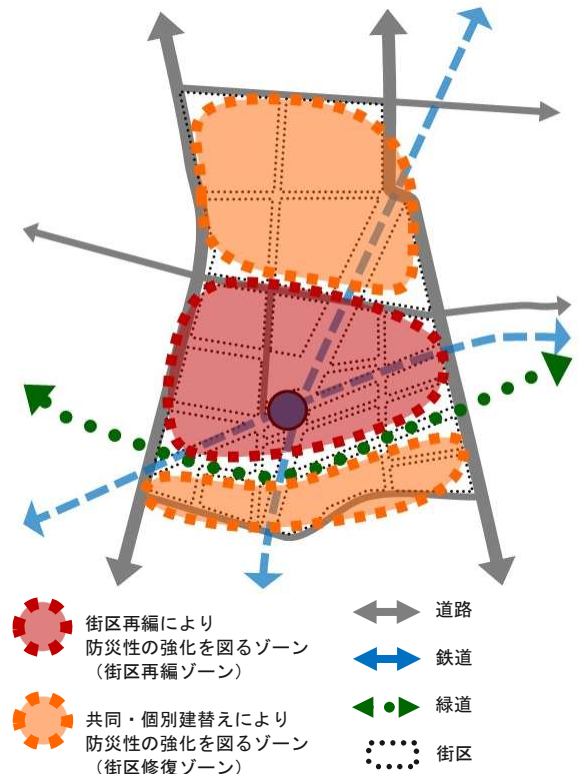
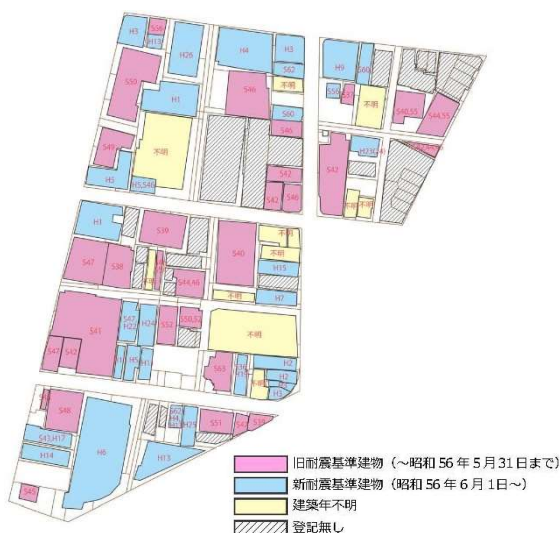


図4-27：都市機能複合エリアにおける街区ブロックにおける防災対応方針

【建物築年数】



【敷地の細分化 (地番[公図])】

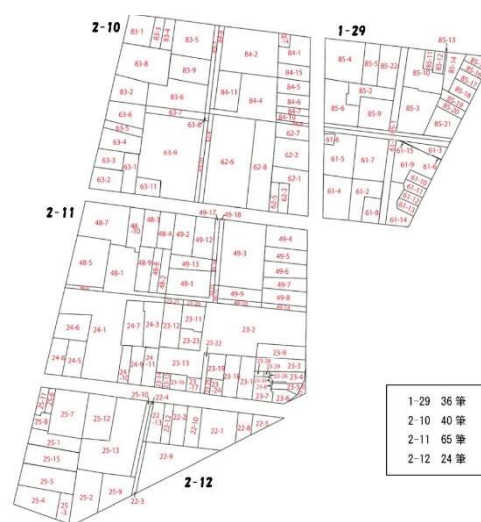


図4-28：自由が丘中心市街地街区の現状

出典：自由が丘駅周辺市街地整備検討基礎調査 2017年(平成29年)3月 目黒区

## ② 災害に対するレジリエンスが高いまち

予期せぬ災害が発生した場合に早期の復旧・復興を図るため、平時から災害への対応を図る準備が重要です。そのため、緊急ハザードのリアルタイムの情報の提供や、地域住民の防災意識の向上等により、レジリエンス（復元力、弾力性）の高いまちとなります。

災害に対するレジリエンスが高いまちは以下のようなイメージです。

### 1) 平時から災害への対応の準備が充実

平時から災害への対応が準備されています。

- ・想定外の災害時における活用や復興時の活用を想定したオープンスペース等、多様な利用が可能となる土地利用
- ・災害時の備えとして、防火水槽や消火栓の整備や雨水利用など、多様な消防水利用による高い消火機能の強化
- ・水道施設のバックアップ機能の強化や下水道施設の耐震性の促進等によるライフライン機能の強化
- ・災害時に安全な避難路への備え
- ・被災後の非常時備蓄への備え

### 2) 緊急的ハザードのリアルタイム情報の提供

ICT等を活用した緊急的ハザードの準備がされています。

- ・ゲリラ豪雨等の緊急時におけるICTを活用したリアルタイム情報提供を行い、適切な対応の選択
- ・来街者に対して最適な避難誘導の周知
- ・充実した都市マネジメントシステム（スマート・J）の活用

### 3) 地域住民・事業者の高い防災意識と対応力

災害時への備えに対する地域住民・事業者の高い防災意識と対応力が向上します。

- ・「自助」「共助」による地域の防災意識の向上
- ・地域コミュニティを基本とした高い地区防災意識

#### <東京都グランドデザインにおける都市復興の考え方>

##### 迅速な都市復興に必要な仕組みをつくる

復興まちづくりを担う人材が育っている

- 復興まちづくり実務者養成訓練を実施し、地域のリーダーを育成します。
- 区市町村とも連携した復興まちづくり訓練を実施し、都民・NPOなど地域の誰もが復興プロセスを身に付けられるようにします。
- 区市町村と連携して、復興まちづくりを地域で事前に検討・共有・蓄積する取組を進め、災害時には迅速かつ円滑な復興を行います。

復興を支える制度や仕組みが整っている

- 広範囲の災害被害に対し、迅速かつ機能的に復興を進められるよう、総合的な財政支援の制度や仕組みの創設を国へ求めています。

出典：都市づくりのグランドデザイン  
2017年（平成29年7）月東京都

#### <レジリエンスの考え方>

##### (1) 地域のレジリエンス

- ・「レジリエンス」の概念は、元来政治的手腕や科学的方法論を指すものとして古くから用いられていたが、それが力学や心理学等の現象の理解に応用されるようになった。近現代では環境の変化や激甚災害への対応のニーズの高まりから生態学や防災・減災、気候変動等への適応へと展開されてきている。他方、レジリエンスは、生態学の概念から派生して、変化の激しい現代の経済へ適応し生存することの必要性を論じた経営、マネジメントの語としても用いられるようになってきている。災害分野では、Bruneau (2007)によれば、社会の組織（例えば組織体や共同体）が、(1) 危険性(Hazard)を軽減し、(2) 災害発生時の災害の影響を封じ込め、(3) 災害の影響を軽減する形で復興を実行するための能力とされる。そのような能力を高めるための「4R」すなわち Robustness(頑強性)、Resourcefulness(代替性)、Redundancy(冗長性)、Rapidly(即応性)が提唱されている。

(出典：富士通総研 地域のレジリエンス向上を目指して)

##### (2) 京都市におけるレジリエンス戦略

- ・京都市は2016年（平成28年）5月にロックフェラー財団（アメリカ）の提唱による「100のレジリエンス・シティ」プロジェクトに参加する世界100都市の一つに選定され、これを機に「京都市レジリエンス戦略」の策定に取り組んできた。
- ・レジリエンス・シティに必要な都市の能力として、以下が挙げられている。
  - イ) 日常的に危機を「予防・軽減」とするとともに、より安全・良好な状態に「強化・向上」させる**予防・強化力**
  - ロ) 危機が発生、又は深刻な状況まで振興した際に、被害やマイナスの影響を最小限にとどめつつ、ピンチをチャンスに転じるべく「危機に立ち向かう」**危機対応力**
  - ハ) 危機に陥った状態から、いち早く「復興・再生」を果たしつつ、元の状態に戻る以上の「更なる発展」を図る**創造的再生力**

(出典：京都市レジリエンス戦略)

### ③ 環境負荷の低いまち

災害時におけるエネルギーの断絶や不足等への対応を図るため、エネルギー消費が低く、効率的な日常生活の経験の蓄積が重要です。CO<sub>2</sub>排出削減、電気、ガス、ガソリン等の効率的利用、水・食料等生活物資の無駄な消費の削減等が必要です。また、これまでの自由が丘方式によるゴミ回収事業の経験を踏まえて、環境負荷の低い仕組みが向上します。

日常生活の経験や蓄積をふまえ、個別建物の建替えや街区再編等大規模建築物の建替えに合わせて、環境にやさしい省エネルギー建築物が普及した環境負荷の低いまちとなります。

環境負荷の低いまちは以下のようなイメージです。

#### 1) 環境に優しい建物が普及

##### イ) 省エネルギーの考え方の普及

省エネルギーのまちに関し、以下のような考え方が普及します。

- ・家庭でのエネルギー利用の高度化のため、家庭用燃料電池や太陽光発電のエコハウスが普及
- ・地区内で電気、ガス、水素、再生可能エネルギー等のエネルギー源を最適運用し、効率化
- ・平常時の効率化による非常時における対応の考え方が普及
- ・このような環境負荷の少ない環境づくりの考え方を基本として、建物建て替えや街区再編等において実現

##### ロ) 施設レベルからエリアレベルへ普及

省エネルギーの施設に関し、以下のような考え方が普及します。(図4-29)

- ・施設レベルにおいては、民間施設及び公共施設の機能強化、拠点化
- ・街区レベルでは拠点を中心に、近傍施設間でのエネルギーのマネジメントの普及
- ・エリアレベルでは、街区をまとめてエリア全体でエネルギーのマネジメントの普及
- ・このような考え方は特に再開発事業等再編街区において実現

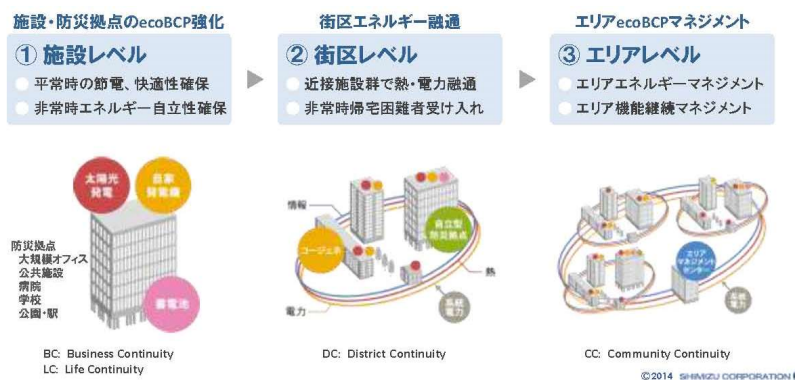


図4-29: ecoBCPによるまちづくりの考え方

出典: エネルギーを上手く活用したまちづくり 那須原和良  
都市計画 335 vol.67 no.6 2018.11

#### 2) 環境負荷の少ないゴミの効率的回収が普及

事業者ゴミについて、全国初の「自由が丘方式」によるゴミ回収事業は以下のような効果がみられ、商店ばかりでなく、住民等のメリットがある事業です。

- イ) 毎日のゴミ回収による、商店の省スペース化
- ロ) 夜間回収による、防犯効果、カラス被害の減少、通勤・通学路安全の確保
- ハ) ゴミ収集車が要因となる渋滞の解消、ならびに交通量が少ない中での民間会社の効率的なゴミ回収
- 二) 委託費回収を事務局が請け負うことによる民間会社の回収にかかるコストの減少

これらの実践をふまえ、資源ロス削減と循環的利用が進み、環境負荷が小さくかつ経済性のより高い持続的な仕組みが普及します。

##### 自由が丘方式によるゴミ回収事業

- ・自由が丘は独自のゴミ収集法「自由が丘スタイル」を取り、1年365日、深夜から早朝にかけて個別収集を実施している。
- ・この制度が始まったのは、東京都23区での「廃棄物と清掃に関する法律(廃掃法)」施行と同じ1996年(平成8年)12月1日から。同法施行に伴い、都内事業者は排出するゴミを自らの責任で有料で処理することが求められるようになったため、それに対し自由が丘商店街はゴミ収集を民間の収集運搬業者である豊田産業に委託。可燃ごみは毎日、不燃ゴミも週3回体制で、戸別回収する仕組みを独自に構築した。
- ・この取り組みは首都圏だけでなく全国でも初めての試みであった。

出典: 自由が丘商店街振興組合 50周年記念誌  
2013年(平成25年)10月 自由が丘商店街振興組合



## 4. みどりが豊かで都市空間の質が高いまち



〈鉄道敷地がみどりの軸となって緑道と交わる〉

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公共空間を整備する一方、軒先やセットバック空間などでも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



## ① まちの大きな更新によるみどりの骨格形成

緑道や神社、公園等の既存のまとまったみどりや、都市計画道路、鉄道立体化等の都市基盤整備により新たに作られた公共的空間のみどりを基本として、これらをネットワークすることにより、「地区全体のみどりの骨格」が形成されます。

また、まちなかの街区再編や修復により新たに作られた公開空地等の空間にみどりを充実して、「まちなかのみどりの骨格」が形成されます。

### 1) 地区全体のみどりの骨格形成

地区全体のみどりの骨格が、以下のような工夫により形成されます。(図4-30)

- ・既存の緑道や神社・公園等のまとまったみどり
- ・都市計画道路により整備される歩道空間の緑化
- ・鉄道の立体化により利用可能となる鉄道路地の緑化
- ・歩道との一体感、適切な幅員・舗装、段差の解消等ヒューマンで歩きやすい歩行空間
- ・まちなかと周辺地域との歩行ネットワークと連携

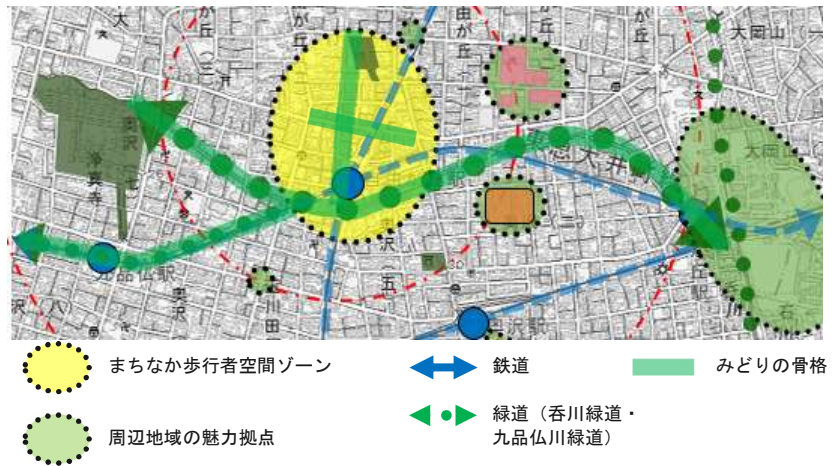


図4-30：地区全体のみどりの骨格のイメージ

### 2) まちなかのみどりの骨格形成

まちの更新に伴う公開空地やセットバック空間等を活用した充実した緑化により「まちなかのみどりの骨格形成」が図られます。

(図4-31)

- ・再開発事業等によりつくられた広場状公開空地に充実したみどり
- ・道路整備によりつくられる歩道と沿道建物のセットバック等の歩道状空地が一体となった歩行空間に快適なみどり空間が創出
- ・緑陰を確保し、休養しやすい広場空間
- ・花や水景施設により快適なヒューマンスケールの広場

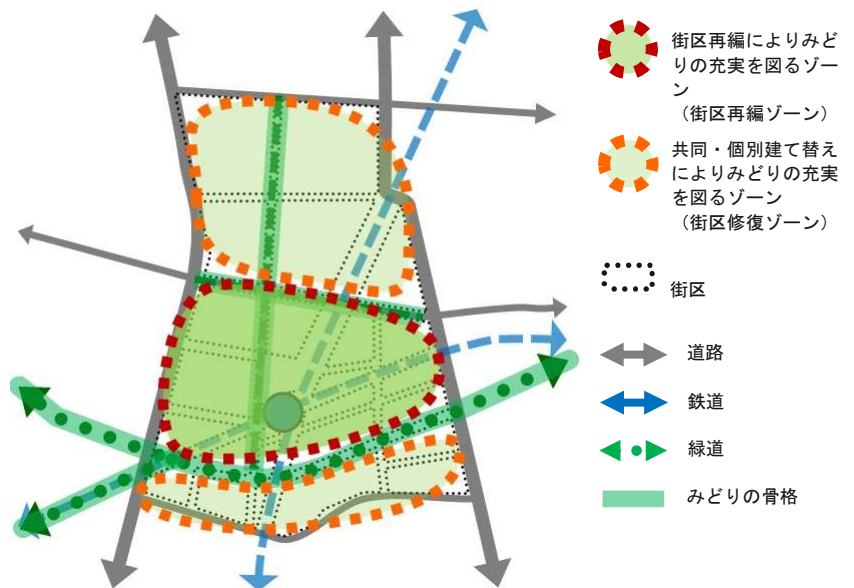


図4-31：まちなかのみどりの骨格のイメージ

## 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

これまで、地元主体による「自由が丘森林化計画」「丘ばちプロジェクト」の活動実績や、街並み形成指針等により生み出されたまちの小さな空間に、みどりや花が各種工夫により充実してきており、より一層充実したみどりと花のあふれたまちとなります。

みどりと花のあふれたまちは以下のイメージです。

### 1) 地元主体の活動による花とみどりの充実

地元主体による以下の活動を継続し、より一層充実したみどりと花のあふれるまちを作ります。

<自由が丘森林化計画> (図4-32)

- ・自由が丘商店街振興組合を中心に、まちなかにみどりを増やす運動として「自由が丘森林化計画」がスタート
- ・限られたスペースの中でアイデアを出し合い、あちこちに植物プランターを設置
- ・計画に協働した企業によって自動販売機や公衆電話のルーフ緑化を導入

<丘ばちプロジェクト> (図4-33)

- ・「自由が丘森林化計画」のメインプロジェクトとしてスタート
- ・まちなかに自然を回復し、採取したハチミツを商品化

### 2) 小さな空間を活用し工夫された緑化

まちなかにある小さな空間を活用して各種工夫により、充実したみどり空間を形成します。

(図4-34)

- ・セットバック空間
- ・小さな敷地空間
- ・壁面
- ・鉢植え

- ・自由が丘の街のいたるところにプランターや鉢植えを設置したり、ペットボトル回収などのエコ活動やPASMO、Suica使用でポイントがたまる「自由が丘エコポイント」を導入したりと、自由が丘では「自由が丘森林化計画」と称し、街にみどりを増やすためのさまざまな活動を展開している。



森林化計画で緑を増やす活動(平成22年)

図4-32：自由が丘森林化計画 (2008年[平成20年])

出典：自由が丘商店街振興組合 50周年記念誌  
2013年(平成25年)10月 自由が丘商店街振興組合

- ・東日本大震災をきっかけにバラ園が撤去され、バラが香るハチミツは幻となってしまった。そこでバラ蜜復活のため、街中にバラを広める活動が始まる。東急電鉄では「みど\*リンク」アクションとして、苗木の購入を支援。自由が丘スイーツフォレストの3Fテラスに植樹。



図4-33：バラ蜜復活計画

出典：とくらく[東急電鉄WEBメディア]沿線ニュース  
2014年(平成26年)9月18日

#### ① セットバック空間の活用



#### ③ 小さな敷地空間の活用



#### ② 壁面の活用



#### ④ 鉢植えの活用



図4-34：自由が丘のまちなかの小さな空間における緑化の工夫事例



### ③ 居住空間の私的空間における充実した身近なみどり

戸建て住宅の庭や、集合住宅のテラス、ファサード等の居住空間のみどりが充実した、緑視率の高い景観が形成されます。

#### 1) 戸建て住宅におけるみどりの保全・緑化

戸建て住宅に対し、行政の条例の活用や民間の任意活動との連携による工夫により、みどりの保全・緑化を推進します。

- イ) 2区のみどりの条例を活用してみどりの保全・維持
  - ・目黒区：敷地 200 m<sup>2</sup>以上を対象（目黒区みどりの条例）
  - ・世田谷区：敷地 150 m<sup>2</sup>以上を対象（世田谷区みどりの基本条例）
- ロ) 住民主導によるみどりの保全・維持
  - ・地元住民によるガイドラインによる誘導（土とみどりを守る会【奥沢地区】）（図4-35）

#### 2) 集合住宅におけるみどりの保全・緑化

集合住宅に対し、敷地外部空間や建物の緑化を推進します。（図4-36）

- イ) 外部空間の緑化
  - ・街区の共有スペースの緑化
- ロ) テラス、ファサードの緑化
  - ・居住空間であるテラスや建物のファサード等外部空間の緑化



**奥沢・土とみどりの街づくり宣言**

**宣言の目標** 「緑豊かな街並みを維持し、心安らぐ街にしていくための住環境づくり」

**宣言によって生ずる活動の内容**

1. 街並みの調和を大切に、街の歴史を刻む建物など、語り継がれていく風景を皆で守る。そのためには、住まいと街をつなぐものとしての建物の外壁、塀や柵、擁壁などのしつらえの方法や素材選びなどのアイデアを共有してゆく活動を進める。
2. 街並みに寄与している樹木を推奨し、周囲の住民の理解を得て、その保全に努め、新改築時に既存の樹木や生け垣を残す他、壁面緑化などの工夫を通じて、生活空間を豊かにしてゆくための活動を進める。
3. 季節の花がある楽しい街並みづくりや、文化活動を通じてご近所づきあいを活性化し、地域のコミュニケーションを深める活動を進める。

平成 16 年 3 月  
(世田谷区風景づくり条例に基づくかいわい宣言)



奥沢二丁目小さな森 (世田谷トラストまちづくり登録：公開日は年に数回)

図4-35：みどりの街づくりガイド

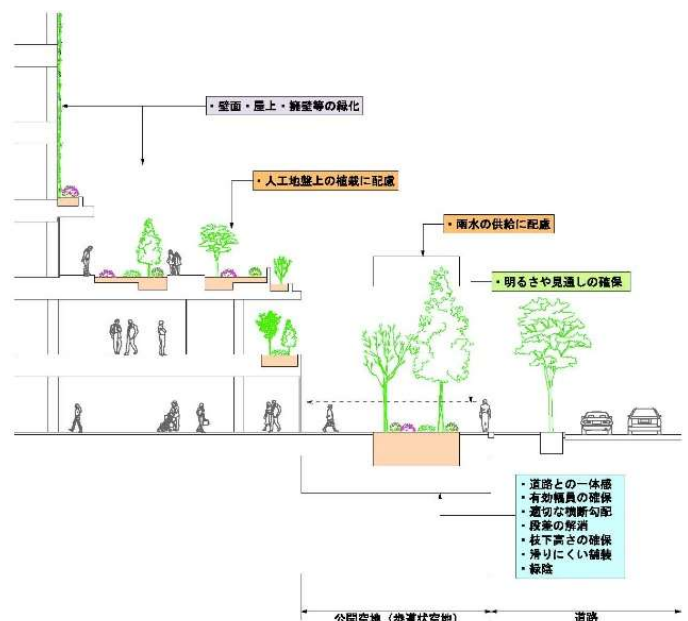
出典：特定非営利活動法人 土とみどりを守る会  
2007年（平成19年）

バルコニー部分の小スペースに中木等の植栽を行うことで、地上から垂直方向の緑視を得ることが可能となっている。



図4-36：居住空間の私的空間における工夫

出典：公開空地等のみどりづくり指針に関する手引き 2018年（平成30年）4月 東京都都市整備局





参考事例：まちなかに季節にあわせた花飾りによるまち並みの事例

■ ガーデンシティ・みしま推進事業  
「花飾り事業」－三島市

2011年度（平成23年度）にスタートした「ガーデンシティみしま」の取り組みの基幹事業である中心市街地の立体花飾りは、三島市のメイン通りともいえる三島大通り並びに芝町通りをガーデンシティのシンボルロードとして、訪れた方々に心地よく過ごして頂くため、季節に合わせた花飾りをボランティアや市民の皆さんの協力のもと作製から花がら摘みなどの維持管理までを行い、年間を通じて皆様に綺麗な花のあるまち並みを提供。

中心市街地のスタンディング式花飾りや街路灯花飾り、本町タワー前のフラワータワーなどの維持管理をボランティアと推進。



図4-37：花飾り事業

出典：三島市ホームページ

参考事例：個人住宅の庭を公開するオープンガーデンの事例

■ めぐみの庭めぐり－北海道恵庭市

個人宅の庭を公開するオープンガーデンを北海道に広めた恵庭市。1980年（昭和5年）に分譲を開始したニュータウン恵み野の成長と共に、明るいイメージや美しい街並みが評価された。しかし、「10年後、20年後、住宅が古くなってもその美しさを維持することができるだろうか」が、住民たちの大きな課題となった。

東京の専門家から「恵庭市は英訳すると"ガーデン・シティ"になる。世界で最も有名なガーデン・シティはニュージーランドにあるクライストチャーチ。恵庭のまちづくりは、そこから学ぶべきだ」とアドバイスされ、1991年（平成3年）1月、市民13人が視察の旅に出た。

個人宅の手入れされた庭がそのまま町の美しい景観になることを知り帰国して半年後に、恵庭市でも道路から見た庭の美しさを競うコンテストをスタートさせた。やがて住民たちの花を活かしたまちづくりの意識が高まり、恵庭でガーデニングをしたいと夢見て転居する人も増えた。庭めぐりが目的で全国から訪れる観光客も少なくないが、一般住宅地を観光資源として扱うのは、なかなか難しい。日本中が認めるガーデニングのまちへと成長して20年。その歴史を振り返りながら、新たなステップを歩みはじめている。

（出典：平成22年度地域資源∞全国展開プロジェクト  
食花街道恵みの庭プロモーション）



図4-38：めぐみの庭めぐり

出典：恵庭市ホームページ  
いしかり市民カレッジ[視察写真]



まちの将来像「3.レジリエンスが高い」と「4.みどりが豊か」のまちのイメージ

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. みどりが豊かで都市空間の質が高いまち

グリーンインフラが充実しているまち

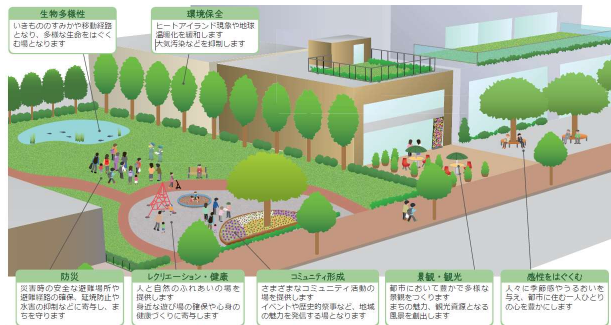
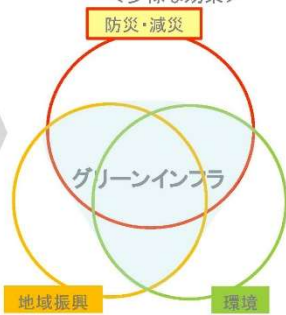
グリーンインフラは、自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方で、米国で提案された社会資本整備手法であり、我が国でもその概念が導入されつつあります。自由が丘の将来像の「災害に対するレジリエンスが高く環境負荷が少ないまち」と「みどりが豊かで都市空間の質が高いまち」が重複した将来像は、グリーンインフラが充実したまちのイメージと考えられます。

<グリーンインフラの考え方>

<自然環境が有する機能>

- ・良好な景観形成
- ・生物の生息・生育の場の提供
- ・浸水対策(浸透等)
- ・健康、レクリエーション等文化提供
- ・延焼防止
- ・外力減衰、緩衝
- ・地球温暖化緩和
- ・ヒートアイランド対策等

<多様な効果>



(出典：目黒区みどりの景観ガイドブック 2016年(平成28年)3月)



(出典：世田谷区みどりの基本計画 2018年度～2027年度)

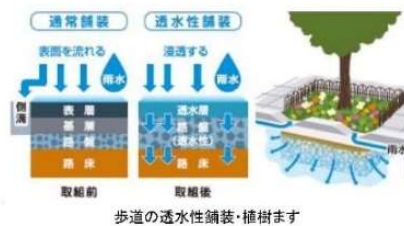
図4-39：グリーンインフラのイメージ

<まちづくりと連携したグリーンインフラの例示>

○気候変動による激甚化が予想される局地的大雨やヒートアイランド現象への対応には、雨水貯留・浸透施設による内水氾濫対策、緑化による暑熱緩和が有効。

局地的大雨を踏まえた都市内浸水対策

<横浜市の取組>



熱中症対策に資するヒートアイランド対策

<民有地・民間建築物・公共空間等の緑化>

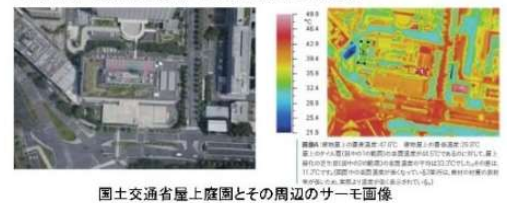


図4-40：まちづくりと連携したグリーンインフラ



出典：第1回 グリーンインフラ懇談会 配付資料 2018年(平成30年)12月26日 国土交通省

## 5. 柔軟に成長し続けるまち



<駐車場もマルシェ会場に早変わり>

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する利活用

### 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



## ① 時間的な柔軟性のあるまち

まちづくりの進展に伴う各種プロジェクトが事業化するプロセスにおいて、事業着手前の空間活用や事業後の空間活用等が可能となる、時間的な柔軟性のあるまちとして以下のようなイメージが考えられます。このような考え方は国においても今後必要な方向として示されています。（図4-41）

### 1) 大きなまちの更新時に暫定的に生じる空地等の利活用

まちなかにある暫定的な空間を大きなビジョンや計画に基づく事業化の前に、まずは仮設や暫定利用、実験等の手軽な手法で方向性を見定め、意識の共有化を図ります。（図4-42）

- ・既存の駐車場等暫定的な土地利用敷地の活用
- ・建物の共同化、協調建て替え等を図る空地の活用
- ・街区再編等大型建築物用地の活用

### 2) 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する利活用

事業化予定のセットバックした道路空間を活用して空間の多様な利活用を検討します。（図4-43）

- ・道路整備後において、車道空間を歩道空間等に活用する新たなニーズを想定して、事業化前の道路空間を歩行者空間やイベント空間として暫定的に活用

#### 要素（5）

仮設・暫定利用、実験などLQCアプローチに力を込める。

まちなかには誰もが「○」と認める空間だけではなく、一見「△」であっても人々を惹きつけるポテンシャルを有した空間もある。そうした「△」空間については、大きなビジョンや計画に基づく大きな投資ではなく、まずは、仮設や暫定利用、実験などを手軽なLQCアプローチ等で方向性を見定め、理解者、支持者を拡大していくことが重要である。

また、ビジョンの実現に向けて進んでいる途上であっても、完成までの期間は短くない時間であり、大規模な事業等の間、保有地等を活用せずに単に保留するだけでは、その間のまちの活力にはマイナスに働いてしまう。

ソフト・ハードの多様な使い方・考え方を取り入れ、**暫定利用や一時的な実験等**の取組を重ねることが求められる。

図4-41：今後のまちづくりの方向性と「10の構成要素」

出典：都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会 中間とりまとめ  
2019年（令和元年）6月 国土交通省

## 参考事例：時間的な柔軟性のあるまちの事例

### ■東京駅前 外型飲食施設「THE FARM TOKYO」

東京駅前のヤンマー東京支社ビル跡地（東京都中央区八重洲 2-1-1）に、みどりあふれる屋外型飲食施設「THE FARM TOKYO」が2019年4月から9月期間限定でオープン。

再開発が始まるまでの時間的な余白を使い、新たなニーズの発見等につながる「余白」の使い方がされた。



図4-42：「THE FARM TOKYO」

出典：THE FARM TOKYO ホームページ

### ■自由が丘駅前 三井住友銀行前広場

・三井住友銀行前広場は、補助127号線が整備されるまでの暫定として道路予定地の活用に関し三井住友銀行とジェイ・スピリットが民間で都市利便増進協定を結んで運用されている。

・平時は街の憩いの場として、イベント時はイベントブースとして利用。ベンチなどはジェイ・スピリット所有で、維持管理もジェイ・スピリットが実施している。



（資料提供：  
（株）ジェイ・スピリット 事務局）



図4-43：三井住友銀行前広場



## ②空間的な柔軟性のあるまち

都市計画道路整備や街区修復や街区再編等によるまちの更新に伴う、新たに形成される都市空間の柔軟性のある利活用が重要と考えます。新たに整備された道路空間を利用者の新たなニーズに対応が可能となる道路構造や、再開発事業による大規模建築物により生み出される新たな利用床の柔軟性のある活用が重要です。このような考え方は国においても今後必要な方向として示されています。（図4-44）

### 1) 新たに整備された公共空間の柔軟な利活用

都市計画道路等新たに整備された道路空間において、その後の歩行空間の充実やお祭り等イベント利用等道路利用者の新たなニーズに柔軟な対応が可能となるような公共空間の整備が重要と考えます。

- ・例えば奈良市三条通りでは自動車交通の変化に対応して歩行空間の充実が可能となる道路構造の工夫がされています。（図4-45）

### 2) 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

都市の魅力づくりにおいては、空間を造り込みすぎないことが重要と考えます。まちなかから新たなニーズに対応したイノベーションを生み出す観点から、多様な主体が会い交流する、フレキシブルに利用可能な空間において、多様なアクティビティの使い方が共存・混在するような場が必要と考えます。

- ・新たに生み出される利用床をリザーブ床として確保し、新たなニーズに利活用

#### 要素（6）

#### 完成・成熟を求めず、育成・更新を続ける。

社会の変化が著しい現在においては、まちづくりにおいても完成や成熟といった到達点はない。

完成形と位置づけた事業完了時の姿、用途をそのまま維持するのではなく、一度整備した空間についても、**社会の変化に対応した今日的な価値を持たせるために常に見直し、育成・更新を重ね、柔軟に変化させ続けることが重要である。**

空間の育成・更新に当たっては、**超短期の小さな取組から中長期を見据えた取組**まで、繰り返し行いながら進めることが有効である。また、当初の整備時から、社会の変化に対応した柔軟な見直し、育成・更新を織り込む構えが求められている。

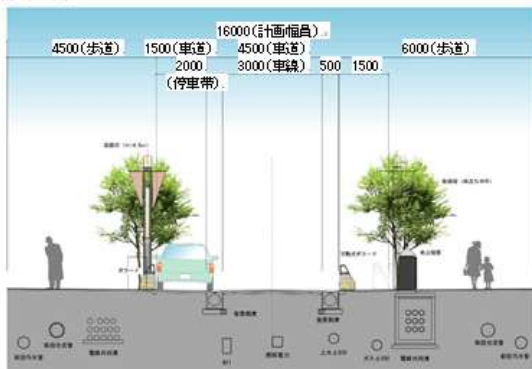
図4-44：今後のまちづくりの方向性と「10の構成要素」  
出典：都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会  
中間とりまとめ 2019年（令和元年）6月 国土交通省

## 参考：道路空間の柔軟な利活用の事例

### ■奈良市三条通り

- ・奈良市三条通りは現道幅員 8m を 16m に拡幅整備したが、その際歩道空間を確保するため車道を 1 車線一方通行とすると同時に車道幅員 4.0m（車線幅員 3.0m）にしてボラードを設置した。
- ・ボラードを緊急時やイベント時には移動可能な構造にし、道路空間をフレキシブルに活用する工夫がされている。

（計画標準断面図）



<注：現道幅員 8m → 16m >



緊急時・イベント時にはボラードを移動

図4-45：奈良市三条通り

## 6. 仮想空間上のもう一つの自由が丘（スマート・J）



＜サイバー（仮想）空間とフィジカル（現実）空間の融合イメージ＞

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」の考え方をもとに、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。

例えば来街者特性データの蓄積に基づくニーズ把握による販促活動への有効な対応、高齢者の健康・介護等データによる適切な対応、常時モニタリング等の分析により災害時における適切な緊急対応、柔軟な働き方に対応したIT基盤の整ったコワーキングスペースなど、高度な地域課題解決が可能になると考えられます。

表4-1：スマートJでできること(例示)

現在	スマート・Jでできること（例示）
●（商業地）来街者調査は毎回手作業。なおかつ限定されたサンプルで正確な来街者像が把握しにくい	●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
●（商業地）近隣都市だけでなくインターネット通販との競争で商業の生き残り不安	●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
●（住宅地）増加しつつある高齢者に対して介護施設の不足、地域で最期を迎えたい希望への不安	●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
●（全体）激化する災害（水害等）への備えが必要	●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
●（全体）インターネットに接続できる場所は限られ、仕事やクリエイティブ活動ができる場は限定的	●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

## 第5章 必要な取組・施策

「まちの将来像」を実現するためには、種々の取組が必要です。第4章で描いた6つの将来像の実現のために必要な取組についての基本方針と、これに基づく具体的な取組・施策を示します。これらの取組・施策について「戦略的なアプローチとする」、「自由が丘らしさを継承する」、「現下のまちづくりの動きと呼応する」、「公民が連携し、役割分担する」を基本として、実施に向けた検討を行います。

### 1. 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まえて、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）」ととらまえて、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して、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まえて、効果的な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。

そのなかで、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、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。

## 2. 必要な取組・施策

まちの将来像を実現するために必要となる取組とその施策について全体構成を示したものが次頁の表5-1です。

この全体構成は6つの「まちの将来像」のそれぞれに対し、必要となる取組を示し、これに対応する施策について提示したものです。

この必要な取組と施策の全体構成に基づき次頁以降は、項目ごとに詳しくその内容を示したものです。

ここでは、項目ごとに必要な取組と施策について、対応の基本的な方針と今後の検討方向を示しています。また、これらに関し関連する国、都、区の行政施策の方針やガイドライン等及び関連する参考となる具体事例等を提示しています。

表5-1 必要な取組・施策（全体構成）

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) 駅とまちのに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. 通過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)自動車交通の整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

(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」の取組・施策

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

必要な取組	1 - (1) 多様な住まいの誘導
施策	<p><b>a. 多世代居住への意識の共有化</b></p> <p>住民主体のまちづくり活動組織（住区住民会議[目黒区]、街づくり協議会[世田谷区]等）において多世代居住の必要性とそのための支援のあり方等を協議し、意識の共有化を図ります。</p> <p>多世代居住を支えるデイケアセンター等との運営主体と連携して、地域コミュニティとして必要とされる支援について協議し、効果的な運営体制の検討を行います。</p> <p><b>b. 新たなライフスタイルに対応するまちなか居住の供給</b></p> <p>低層住宅と中高層住宅のエリアを明確化するとともに、多様なライフスタイルに対応するまちなか居住の推進を図るため、多様なまちなか居住空間の提供を目指す地域ルールを検討します。</p> <p>まちなか居住の提供について、現在始動しつつある再開発準備組合と協議し、再開発事業の推進に効果的であることを共有して、事業計画に反映し、まちなか居住の具体的供給を検討します。</p>

<多世代居住への意識の共有化>

- 多世代居住コミュニティの構築
  - ・これまでの住宅政策、福祉政策、地域政策、産業政策などの個別政策による対応では解決が困難な状況
  - ・このため、「地域の居住コミュニティを創出・再生する」という視点から、地域住民やNPO法人、ボランティア団体などが連携・協働の上、主体的・積極的に取り組むこと、また行政側は、多世代居住コミュニティの実現に向けて、各担当部局が主体的・横断的に取り組むことが必要
  - ・神奈川県では、このような視点から「多世代居住のまちづくり推進事業」が制度化され、具体的事業として推進（図5-1）



図5-1：多世代居住コミュニティの実現に向けて

出典：多世代居住のまちづくり推進事業 神奈川県ホームページ

<新たなライフスタイルに対応するまちなか居住の供給>

- 地域ルールについて以下を検討
  - ・低層居住と中高層居住の住み分けの地域ルールを検討
    - 周辺居住エリア（周辺丘陵地区の戸建て住宅や低層集合住宅を基本）
    - まちなか居住エリア（中心商業地区の中高層集合住宅を基本）
    - 沿道居住エリア（沿道地区の低中層集合住宅を基本）
  - 再開発事業等に関し以下を検討
    - ・「くらしの将来像」に示す多様なライフスタイルに対応した種々の居住タイプの供給
    - ・現在進行中の再開発事業において、多様なライフスタイルに対応するまちなか居住の推進を積極的に図る取り決め
    - ・分譲・賃貸や短期間居住、サービスアパートメント等、選択性のある新たな住まい方の供給

図5-2：低層居住と中高層居住の住み分け



必要な取組	<b>1 - (2) 都市機能の複合化を図るエリアの設定</b>
施策	<p><b>a. 都市機能複合エリアの設定と用途・容積の見直し</b></p> <p>土地利用状況を把握し、既存商業集積地を基本とした都市機能を複合化するエリアについて検討し、現用途地域の変更の必要性を確認します。</p> <p>関係する地権者の意向を把握し、適切な用途・容積のあり方や都市計画の対応の方向性について行政と協力して検討します。</p> <p>本グランドデザインの提案等を都市計画マスタープラン等行政計画に位置付けていくために必要な行動を行政と協力しながら進めます。</p> <p><b>b. 都市機能の複合化を誘導する制度の活用</b></p> <p>都市機能複合化エリアについて、「都市づくりグランドデザイン（2017年[平成29年]9月東京都）」を踏まえて公表された「都市開発諸制度の活用方針（東京都）」において自由が丘地区が「枢要な地域の拠点地区」として位置づけられていること等に基づき、都市機能複合に適切な制度やその効果について検討を行います。</p>

<都市機能複合エリアの設定と用途・容積の見直し>

■地域ルールの設定

- ・駅を中心とした既存商業集積区域を基本としたコンパクトに面的に都市機能が複合的に立地するエリアを設定
- ・自主ルールとして、住居地域への商業の滲み出しや高度利用に対する適切な土地利用の誘導エリアを設定

■適切な用途・容積の対応

- ・現況及び将来の土地利用を踏まえた適切な用途地域のあり方
- ・居住用途と商業用途の適切な見直し・変更の検討

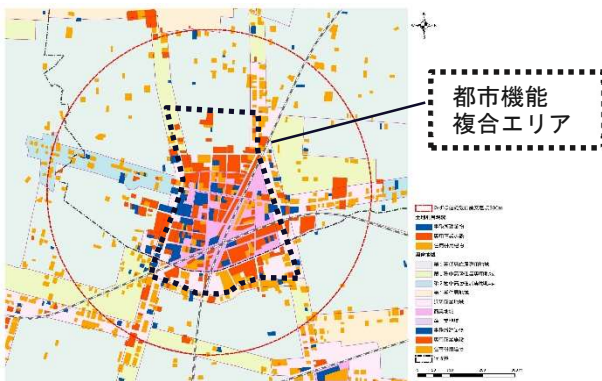


図5-3：都市機能複合エリアの設定

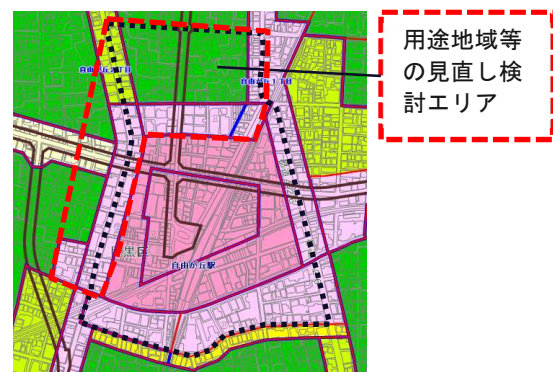


図5-4：用途地域の見直し検討エリア

<都市機能の複合化を誘導する制度の活用>

- 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（2019年[平成31年]3月改正）における育成用途
  - ・東京都は、2017年（平成29年）9月に「都市づくりのグランドデザイン」（以下「グランドデザイン」という。）を策定し、2040年代に目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示した。
  - ・この「グランドデザイン」の都市像を実現していくため、再開発等促進区を定める地区計画（旧再開発地区計画。以下「再開発等促進区」という。）、高度利用地区、特定街区、総合設計の4制度（以下「都市開発諸制度」という。）の戦略的活用を図るものとし、本活用方針でその基本的な考え方や運用方針が示されている。
  - ・なお、本活用方針は「東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）-個性とみどりで魅力・活力向上-（2019年[平成31年]2月）」の内容を踏まえたものである。

■育成用途

地域の個性や魅力を発揮する機能の誘導を図るため、容積率を割り増す場合において、容積率の割増し相当部分に充当させるべき用途

<注>自由が丘地区は「枢要な地域の拠点地区」として以下が設定

割増容積率の限度：250%

育成用途の割合：1/5

育成用途：区市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画等による

（文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、業務施設、産業支援施設、住宅施設等）

必要な取組	1 - (3) 必要な都市機能を誘導する新たな利用床の供給
<p>施策</p>	<p><b>a. 街区修復、街区再編ゾーンの設定</b></p> <p>都市機能複合エリア及び高度都市機能複合エリアに対応する街区の特性に基づき、地域ルールとして、街区修復・街区再編ゾーンを設定し、各街区の新たな利用床の供給の方針を検討します。</p> <p>駅直近の高度都市機能複合エリアのうち、再開発事業等による街区再編ブロックを地域ルールとして位置づけ、複合的な都市機能の誘導を検討します。</p> <p><b>b. 街区再編による高度利用誘導制度の活用</b></p> <p>当地区において、東京都により2019年(令和元年)12月に指定された「街並み再生地区」の方針に基づき「再編街区」の整備を適切に進めるとともに、高度利用型地区計画や再開発等促進区制度等の活用を検討します。また、鉄道沿線街区等において再開発事業等</p> <p>高度利用誘導制度の活用により利用可能となった新たな床に、複合的な都市機能の誘導を検討します。</p> <p>街区再編に伴う街並みのあり方について、現地域ルールである「街並み形成指針」の見直しを検討します。</p>

<修復街区、再編街区ゾーンの設定>

- 各街区の新たな利用床の供給の方針を設定
  - ・土地利用の高度化を図る街区再編
  - ・高度都市機能複合エリアにおける街区再編と空間の立体利用

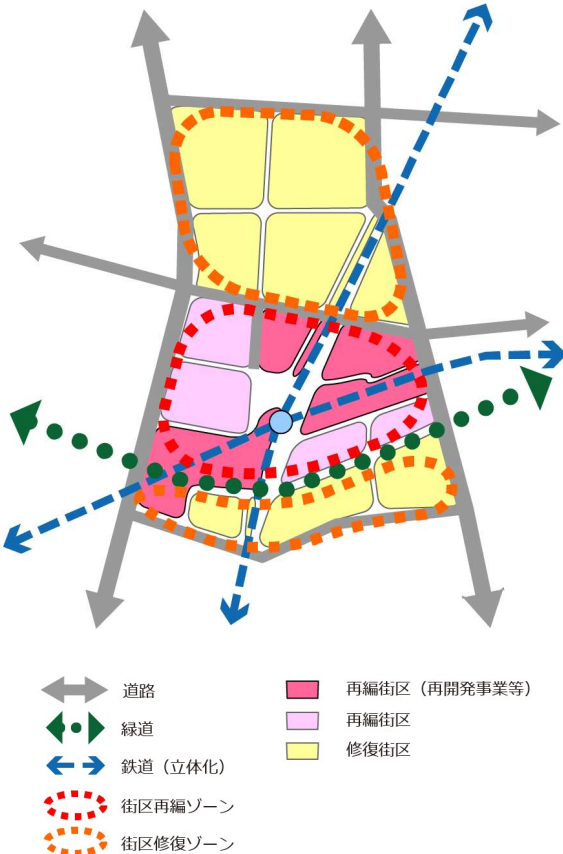


図5-5: 街区修復ゾーン・街区再編ゾーンの設定

<街区再編による高度利用誘導制度の活用>

- 街並み再生地区
  - ・東京都街区再編まちづくり制度(東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく)を活用した街区再編により得られる割増容積の活用

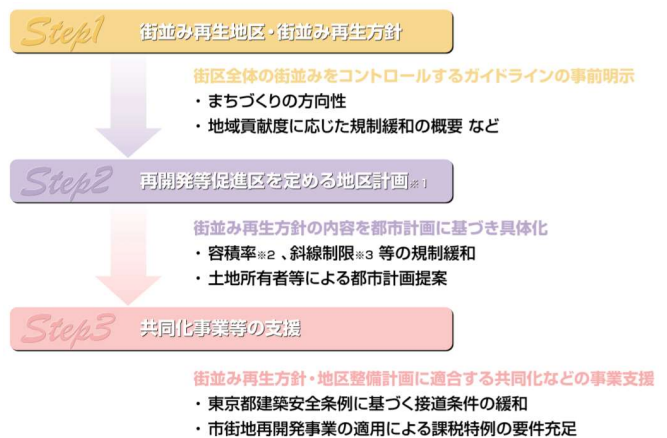


図5-6: 街並み再生地区の流れ

出典: 街区再編まちづくり制度 東京都都市整備局

- 高度利用型地区計画
  - ・適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について建物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。(都市計画法第68条の5の2)
- 再開発等促進区を定める地区計画
  - ・一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域を定める地区計画(都市計画法第12条の5)。地区計画は区市町村が定める都市計画であるが、区部において再開発等促進区の面積が3ヘクタール(ha)を超えるものは、特例的に都が定めるものとされている(都市計画法第87条の4、都市計画法施行令第46条第3号)。



参考：街並み再生地区の指定 —

自由が丘駅前西及び北地区（2019年[令和元年]12月23日指定 東京都都市整備局）

街並み再生地区の指定

東京のしゅれた街並みづくり推進条例に基づき街並み再生地区を次のように指定する。

名称：自由が丘駅前西及び北地区

位置及び区域：目黒区自由が丘一丁目及び自由が丘二丁目各内地内（区域は区域図のとおり）

面積：約3.1ha



図5-7：街並み再生地区区域図

自由が丘駅前西及び北地区街並み再生方針  
1 整備の目標

(1) 地区の目標

自由が丘駅前西及び北地区（以下「本地区」という。）は、東急東横線及び同大井町線が交差し、1日約16万人が利用する自由が丘駅前に位置する目黒区内最大の商業集積地であり、街の内外に発信力を有する地区である。通りごとに表情を変える商業地のにぎわい、居心地の良い路地空間は、かつて文化人が移り住んだ歴史を有する緑豊かな住宅エリアとも相まって、文化的で洗練された自由が丘らしい街の魅力を醸し出している。こうした魅力を継承するため、自由が丘駅周辺地区では、都市再生推進法人である株式会社ジェイ・スピリットにより「自由が丘地区街並み形成指針」（平成21年4月）が策定・運用されるなど、地域が主体となりまちづくりに取り組んできた。

「都市づくりのランドデザイン」（平成29年9月）では、地域の将来像として、商業施設が多く立地するゆとりとにぎわいある拠点形成が図られ、駅周辺では、建替えに合わせた壁面後退・共同化・快適な歩行空間の整備と周囲に広がる住宅地による高質な市街地を形成するとしている。また、「目黒区都市計画マスタープラン」（平成16年3月）では、広域生活拠点に位置付けられ、落ち着いた住宅地に囲まれた商業集積地として、自由が丘固有の特徴ある街並みを誘導するとしている。さらに、本地区の主要道路においては、国家戦略道路占用事業の適用区域として平成27年11月に指定され、道路空間の活用による「まち歩き」を楽しめる都市空間の形成を促進することとしている（位置図参照）。

一方で、本地区の現状は、多くの道路において歩道が未整備であり、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題を抱えている。地区内には狭い道路や狭小敷地が多く、建物の老朽化も進んでおり、土地の高度利用や機能更新が進まない状況となっている。これらにより、本地区を含む自由が丘全体における商業集積地としての機能が低下している。

そこで、本地区においては、未整備である都市計画道路補助127号線（以下「カトリア通り」という。）及び都市計画道路補助46号線（以下「すずかけ通り」という。）の段階的な整備の促進を図るとともに、敷地統合と共同建替え、土地の高度利用などによる街区再編を進める。また、低層階の商業施設を中心としたにぎわいの維持・創出、安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上及び魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、以下の目標の実現を図る。

①安全かつ快適に回遊できるまちの実現

都市計画道路（カトリア通り及びすずかけ通り）の整備と建築物の壁面後退により、歩行者環境の改善を図り、回遊性の高い安全で快適な歩行者空間の形成を図る。

また、地域に不足する地域共同荷さばき場等の交通補完施設の整備や無電柱化の推進により、地区全体の商業・交通環境の改善を図る。

②活力があり、災害にも強いまちの実現

低層階に商業機能を誘導することで、広域商業地としてのにぎわいの維持・創出を図る。また、商業機能のほか、生活に必要な都市機能や地域内外から人を引きつける文化・交流機能、産業支援機能、宿泊機能の立地を誘導することで、多様な人々が交流する地域の活力の創出を図る。

さらに、共同建替え等の誘導や無電柱化の推進により、地区の防災性の向上を図る。

③統一感のある良好な景観を有するまちの実現

建築物の壁面位置や高さに関するルールを定めることにより、通りに面する軒線、壁面線が連なりをもった統一感のある良好な街並み景観の形成を図る。

また、店舗の連続性の確保、通りに開いた店先空間やたまり空間の創出、沿道空間の緑化の誘導等を図る。

(2) ゾーン別の目標（街並み再生方針図1）

①Aゾーン（駅前広場北側）

駅前広場北側に接するゾーンにおいては、敷地統合及び共同建替えを誘導し、高度利用及び防災性の向上を図る。駅前のシンボルとなるにぎわい拠点として、商業施設を中心とした機能更新を図る。

また、都市計画道路整備と建築物の壁面の位置の制限により歩行者空間を拡充し、歩車分離の実現を図る。

さらに、カトリア通り及び特別区道H100号線（以下「女神通り」という。）沿道においては、商業施設との連坦性をもったにぎわい空間の形成を図る。

②Bゾーン（カトリア通り西側沿道）

カトリア通り西側沿道においては、都市計画道路整備にあわせた共同建替えを誘導し、高度利用及び防災性の向上を図る。

カトリア通り沿いにおいては、商業施設と道路空間の一体的利用により、にぎわいが創出される沿道空間の形成を図る。

③Cゾーン（学園通り東側）

特別区道二級幹線28号線（以下「学園通り」という。）沿道においては、共同建替えを誘導し、高度利用及び防災性の向上を図るとともに、歩行者通路の整備により歩行者の安全性を高める。

また、街並み形成に配慮した建替えを誘導し、良好な街並み景観の形成と防災性の向上を図る。

細街路沿道においては、無電柱化や壁面後退、ポケットパークの整備等により歩行者空間と緑化空間を確保することで、地区内の歩行者回遊ネットワークの強化を図る。

（以下略）



必要な取組	<b>1 - (4) 駅とまちなぎわい空間の連続性の確保</b>
施策	<p><b>a. 駅まち空間ゾーンの設定</b></p> <p>駅とまちなぎわい空間の連続性の確保のために、駅前広場に面する街区を「駅まちゾーン」とする地域ルールを検討し、商業施設等の賑わい機能の誘導を図ります。</p> <p>さらに、駅前広場に面した周辺街区のセットバック空間と一体となった交流空間の確保を検討します。</p> <p><b>b. 駅周辺における進行中の開発との連携</b></p> <p>駅・まちなぎわい空間の連続性の実現のために、現在駅周辺地区で進行中の再開発事業等都市開発事業の活用を検討します。</p> <p>都市計画道路補 127 号整備に伴う駅前広場整備と連携して、再開発事業により整備される公開空地と一体となった「まちなか交流広場」の整備を検討します。</p>

<駅まち空間ゾーンの設定>

- 駅まち空間ゾーンの地域ルール化
  - ・ 高度都市機能複合エリアのうち、「駅」と「まち」が近接し、連続する一体的な広がりをもつ空間
  - ・ 駅と駅前広場に面し、にぎわいをつくる連続的な交流空間
- 駅と駅前広場と一体となったまちなか交流広場の確保 (図 5-8)
  - ・ 駅空間 (駅舎、駅前広場) に面する街区と連続したにぎわい交流空間 (自由通路と歩行空間化された駅前広場と大街区により新たに生み出されるまちなか交流広場との連続的な回遊歩行空間)
  - ・ 駅とまちなぎわい空間は自由が丘のまちのエントランスとして「駅」と「まち」をつなぐ役割を担い、多様な来街者の交流空間

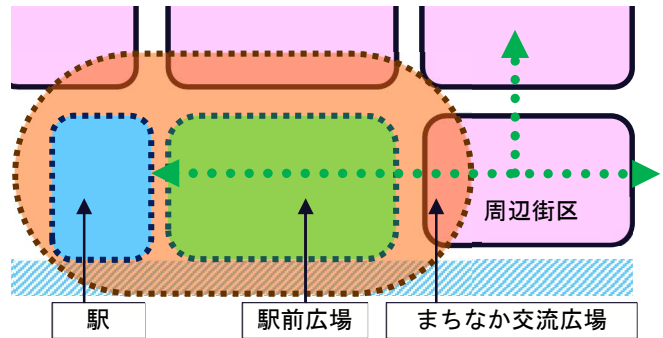


図 5-8 : まちなか交流広場のイメージ

<駅周辺における進行中の開発との連携>

- 街並み再生地区の活用
  - ・ 街並み再生方針において駅前広場に面する建物のセットバックによる公共的空間の確保
  - ・ 駅前広場に面する低層部の床利用に商業機能を導入
- 駅前広場整備と再開発事業の連携
  - ・ 現在進行中の都市計画道路補 127 号線整備に伴う駅前広場整備と連携して、再開発事業による公開空地整備と一体となったまちなか交流広場を整備

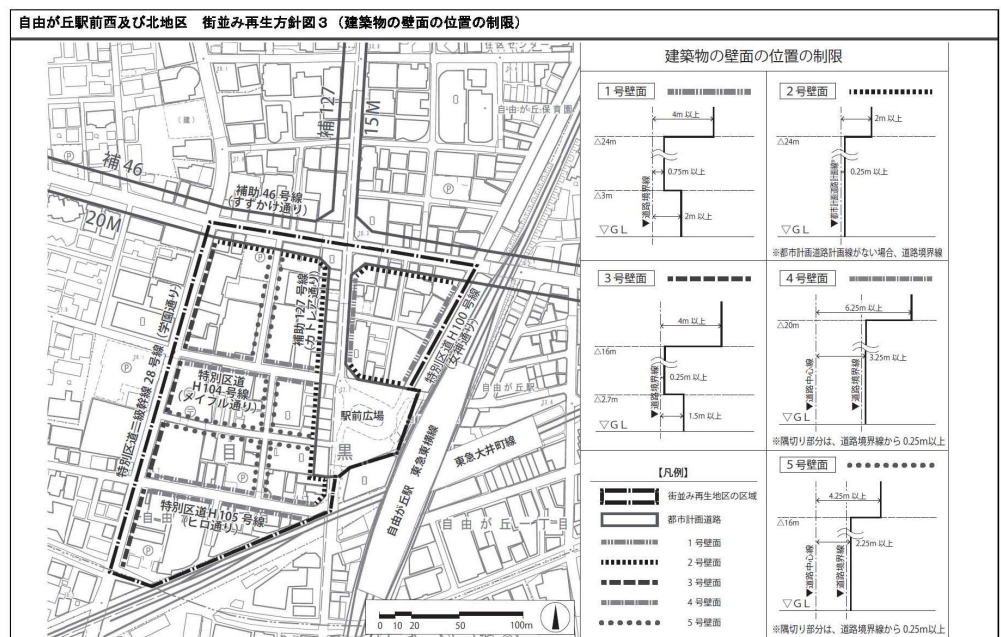


図 5-9 : 街並み再生地区におけるセットバック

(2) 「通過交通が入り込まない歩行者中心のまち」の取組・施策

まちの将来像 2. 通過交通が入り込まない歩行者中心のまち

必要な取組	2 - (1) 自動車交通の整序化によるまちなか歩行者空間ゾーンの設置
施策	<p><b>a. 鉄道立体化と外郭道路の機能強化</b></p> <p>まちなか歩行者空間ゾーンを実現するには、通過交通をまちなかに入れないよう、まちなかを囲む外郭道路の車の円滑な通行を確保する機能強化が必要です。</p> <p>また、鉄道と交差する幹線道路の自動車通行の障害となっている踏切や歩行者通行のボトルネックとなっている踏切の除却が必要です。</p> <p>具体的には、都市計画道路補助 208 号線の学園通りへの線形変更や、交差する東急大井町線の立体化を検討する必要があります。</p> <p>同様に自由通りの通行機能の強化や、障害となっている踏切解消のため、東急東横線の立体化の検討も必要です。</p> <p><b>b. 駐車場の計画的配置</b></p> <p>まちなか歩行者空間ゾーンの実現のためには、外郭道路の機能強化と同時に駐車場の計画的な配置が重要です。</p> <p>駐車場の計画的配置は、法制度的に地域特性に応じて条例により各種対応が可能であり、銀座地区や渋谷地区等における先進事例を参考に検討が急務と考えます。</p>

<鉄道立体化と外郭道路の機能強化>

- 鉄道の立体化について以下の対応を検討
  - ・ 外郭道路と交差する踏切の除却
  - ・ 歩行者ボトルネック踏切の解消
  - ・ 鉄道と道路（すずかけ通り）交差の空頭制限の解消  
《大井町線・東横線の連続立体交差事業の検討》
- 外郭道路の機能の強化について以下の対応を検討
  - イ) 地区計画によるセットバック空間の確保（先行実施）
  - ・ 地区計画等によるセットバックの歩道状空間の確保
  - ロ) 都市計画道路の見直しと現道整備
    - ・ 現都計道（補 208 号）を見直し
    - ・ 学園通り、自由通りの拡幅による歩道整備
    - ・ 緑小通り、世田谷区道の歩行者安全対策
    - ・ 補 127 号（カトリア通り）は区間に応じて整備内容を明確化

■ 路線ごとの整備方針について以下の対応を検討

- 【学園通り】
  - ・ 現道を拡幅し、歩道を整備
- 【自由通り】
  - ・ 歩道未整備区間は現道を拡幅し、歩道整備
  - ・ 歩行者通行帯がある区間は歩行者安全対策
- 【緑小通り・世田谷区道】
  - ・ 現道の幅員の中で歩行者の安全対策  
（歩行者通行帯整備、交差点部の安全対策等）
- 【補 127 号（カトリア通り）】
  - ・ すずかけ通り以北区間は延焼遮断・アクセス道路として整備
  - ・ すずかけ通り以南は主にバス通行空間として整備

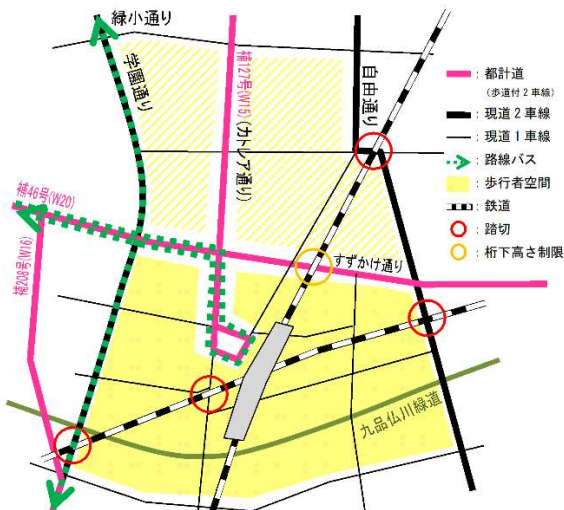


図 5 - 10 : 現況道路と現行都市計画道路網

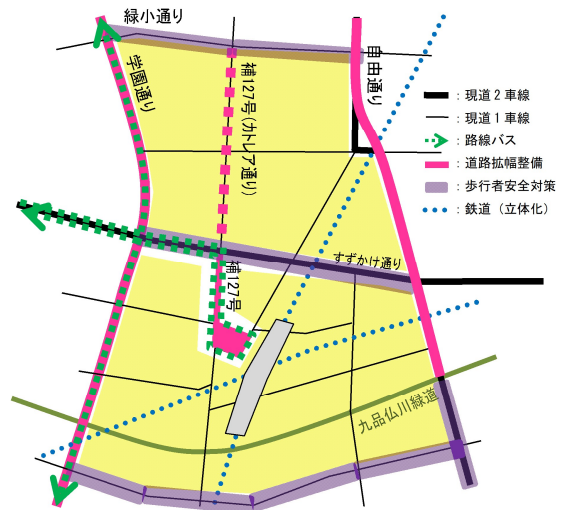


図 5 - 11 : 将来道路網（都市計画道路見直し案）

＜駐車場の計画的配置＞

- 駐車場の計画的配置について以下を検討し、地域ルール化
  - ・ まちなか歩行者空間ゾーンの実現のためには、地区外郭道路に面する「フリンジパーキング」の推進
  - ・ 新たに発生する附置義務駐車場は、区駐車場条例の緩和措置として隔地駐車場として誘導
  - ・ 商店街等への荷捌き駐車場の適切な位置や日、時間等制限による利用誘導
  - ・ コインパーキングは、まちづくり協定等により緩やかな規制による立地誘導
  - ・ 以上に係わる「まちなか駐車場誘導計画（仮称）」の策定を検討し、駐車場の適正配置・誘導の推進
- 国ガイドラインや実施事例の活用
  - ・ 駐車場の計画的配置の考え方に関し、国土交通省より駐車場施策ガイドラインが提示
  - ・ 銀座地区や渋谷地区において地域ルールとして実践

参考：まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン（2018年[平成30年]7月 国土交通省）

- 駐車場配置の適正化
  - ・ 附置義務に係る「地域ルール」の活用
  - ・ フリンジ駐車場への集約化
  - ・ 様々な土地利用施策等との連携を通じた駐車場の立地誘導、出入口のコントロール等
- 駐車場の配置の適正化に資する仕組み
  - ・ 附置義務駐車場制度の緩和・隔地駐車場
  - ・ 立地・出入口コントロール
  - ・ 駐車場の再配置（リロケーション）
  - ・ 民間によるまちづくりの取り組みとの連携（社会実験ほかスタートアップへの支援）等

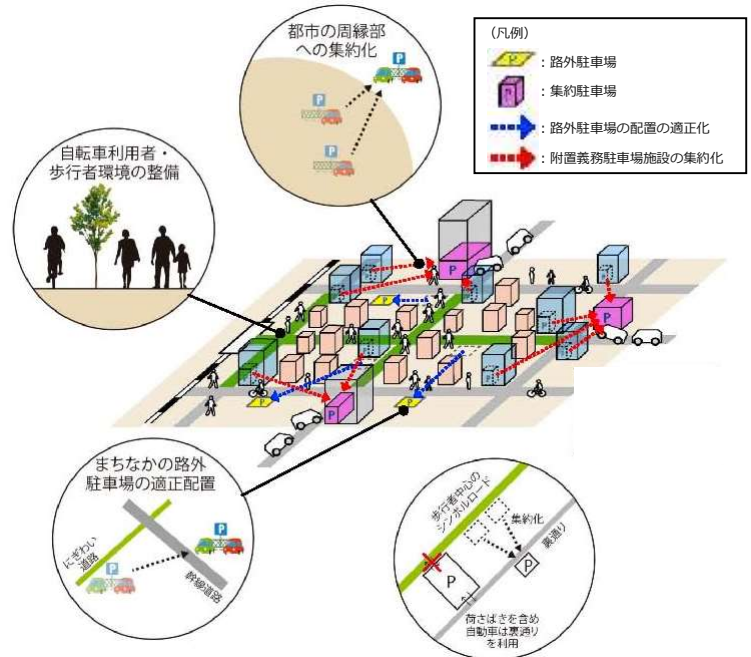
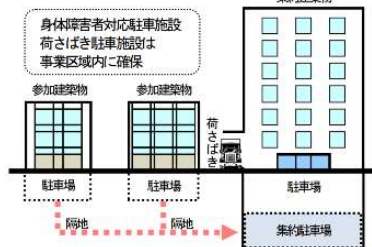


図5-12：まちづくりと連携した駐車場施策の概念

参考：駐車施設整備に関する地域ルールの事例

【銀座地区】

- ・ 銀座地区における開発事業を対象に、東京都駐車場条例（以下、都条例）に基づき、中央区附置義務駐車施設整備要綱（以下、要綱）により独自の地域ルールを定め、必要な指導及び協力要請を行い、駐車施設を適切に確保することにより銀座のまちづくりにふさわしい交通環境等の改善を図ることを目的とする。



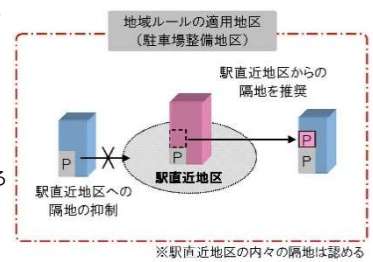
・ 駐車施設等の附置

	参加建築物 (事業区域面積50.0㎡未満)	集約建築物 (事業区域面積50.0㎡以上)
駐車施設	都条例に規定する附置義務台数について、事業区域内に確保する。	都条例に規定する附置義務台数に1、2を乗じて得た台数（四捨五入）を事業区域内に確保する。
身体障害者対応駐車施設	1台以上を事業区域内に確保する。	1台以上を事業区域内に確保する。
荷さばき駐車施設	都条例に規定する附置義務台数を事業区域内に確保する。	原則として、隔地は認められない。都条例に規定する附置義務台数を事業区域内に確保する。

（出典：銀座地区駐車施設の地域ルール 2018年[平成30年]7月中央区）

【渋谷地区】

- ・ 渋谷地区駐車場地域ルールは、東京都駐車場条例（以下「都条例」）に基づく駐車場ルールであり その対象は、都条例に基づく附置義務駐車施設となります。
- ① 附置台数の減免
  - ・ 地域の駐車課題を踏まえた駐車施策を実施することにより、附置台数の減免を認めます。
- ② 駐車場の集約化（隔地確保）
  - ・ 建築物の規模や周辺交通状況等を勘案し、駐車場の隔地確保を積極的に認めます。
  - ・ 小規模な駐車場（敷地面積おおむね500㎡以下）の隔地を積極的に認めます。
  - ・ 駅直近地区については、地区外からの隔地を抑制し、地区外への隔地を推奨します。
  - ・ 駅直近地区から駅直近地区外への隔地については、シャトルバス等、隔地駐車場との連携が十分に図られるような対策が講じられる場合は、駐車場条例の隔地距離の基準の弾力的な運用を図ります。



（出典：渋谷地区駐車場地域ルールの概要 渋谷区 2014年[平成26年]12月改正）



参考：鉄道立体化による踏切の除却

■ 東急大井町線・東横線の鉄道立体化（連続立体交差事業）により、開かずの踏切や歩行者ボトルネック踏切を解消

※開かずの踏切：ピーク時の遮断時間が40分以上となる踏切

※歩行者ボトルネック踏切：一日あたりの踏切自動車交通遮断量と踏切歩行者等交通遮断量の和が5万以上かつ一日あたりの踏切歩行者等交通遮断量が2万以上となる踏切

■ 学園通りや自由通り等のまちなかの外郭を形成する道路機能の強化

・歩道空間整備とともに4種3級規模の道路として整備

■ 歩行者ボトルネック踏切の解消により、歩行者の安全性やまちなかの歩行者回遊性や生活行動の一体化等を向上

■ すずかけ通りの空頭制限の解消により、緊急車両の通行が可能となり安全性の向上

■ 鉄道及び踏切の状況（H26年）

- 鉄道
- 鉄道（立体交差化済区域）
- 鉄道（鉄道立体化検討対象区間）
- 踏切
- 開かずの踏切
- 自動車ボトルネック踏切
- 歩行者ボトルネック踏切
- 日暮区・世田谷区・大田区界

■ 都市計画道路の状況

- 整備済み
- 事業中
- 機成
- 未整備
- 第四次事業化計画優先整備路線（区部）
- 自由が丘周辺の現況道路
- 2車線以上の現況道路
- 緑道（河川）

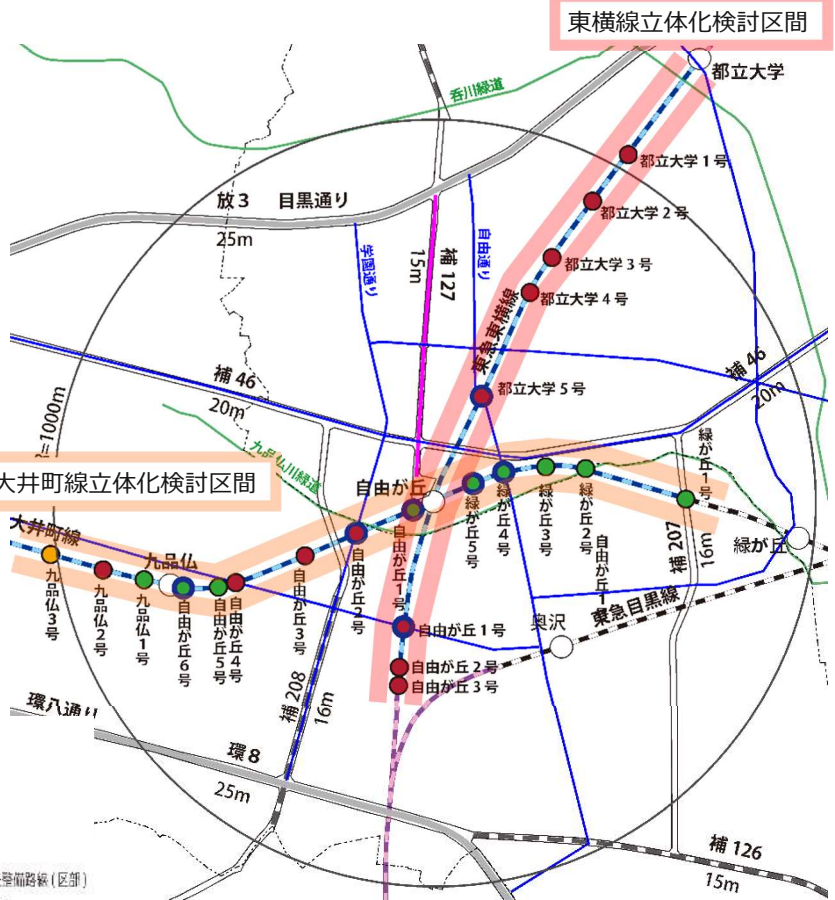


図5-13：鉄道立体化により踏切の除却を検討する区間（東京都踏切対策基本方針2004年〔平成16年〕をもとに作成）

参考：将来交通体系の検証

すずかけ通りを除いて休日の歩行者天国並みの交通規制を実施し、エリア内の細街路を推計対象から外す（自動車が通行しないものとする）。踏切を除去した場合のケース。

- ・外郭を形成する道路（学園通り、自由通り、緑小通り、世田谷区道）の交通量が増えるが、慢性的な渋滞を起こす混雑度ではなく、踏切部の混雑も解消されるため、交通処理上は問題ないと言える。
- ・ただし交通安全や快適な歩行空間の面から、交通量が増加する外郭道路（学園通り、自由通り、緑小通り、世田谷区道）における歩行空間の確保が望まれる。

<注>

・今後想定される再開発等（具体的な検討が進んでいるエリアだけでなく、一定の可能性を有するエリアを含む）により生じる開発交通量を加味したうえで、ランドデザインが示す交通体系で自動車交通の処理が可能かどうかを簡易的に検証したもの。

※本作業は既往交通量調査等をもとにランドデザイン策定作業のなかで独自に実施したもの。

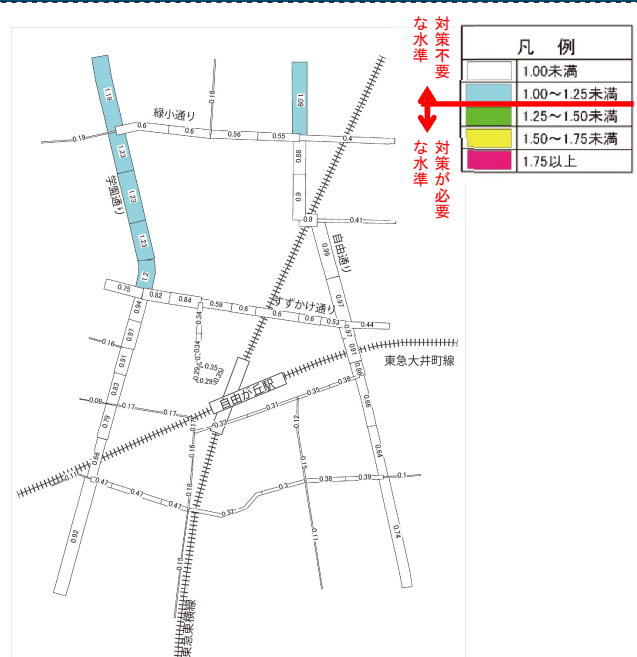


図5-14：踏切を除去した場合の混雑度

必要な取組	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ネットワーク化
施策	<p><b>a. 歩行空間の魅力向上</b></p> <p>国土交通省は都市再生に向けて「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を目標に、街路空間の魅力化に向けて具体的な施策検討を行い、「まちなかウォーカブル推進プログラム」を制度化しています。これらを踏まえて、まちなか空間の地区全体の歩行ネットワークとその歩行空間デザインを検討することが重要と考えます。</p> <p>既往街並み形成指針を、これらの動きに対応し、補強・拡充することを検討します。</p> <p><b>b. 路地空間を活用したネットワークの構築</b></p> <p>当地区のまちなか空間の魅力は、路地等ヒューマンスケールな道路空間が大きな役割を占めていると考えられます。</p> <p>既存路地空間と「街並み景観形成指針」及び「地区計画」等により実現した歩道状空間をネットワーク化する等、有効に活用する新たな地域ルール化が必要です。</p> <p>新たな街区再編や共同化建築物の建替えに際の、建物内を通る路地的空間や小広場の整備等の方針に関し、既往街並み形成指針について補強・拡充を検討します。</p>

＜歩行空間の魅力向上＞

- 居心地が良くなるまちなか空間
  - ・ 現在、国土交通省では「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の重要性を基本とした都市再生に向けての政策を実施。
  - ・ これらの基本的考え方をふまえた「まちなか歩行者空間ゾーン」の整備が重要

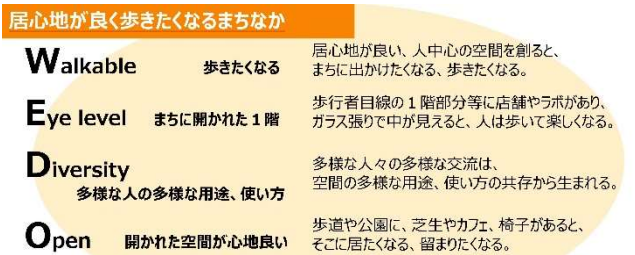


図5-15：居心地が良く歩きたくなるまちなか  
出典：「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」中間とりまとめ 2019年（令和元年）6月 国土交通省

- 街路空間のデザインの有すべき設え
  - ・ 国土交通省では歩けるまちづくり（ウォーカブルシティ）に向けた政策展開として具体的な街路空間のあり方を検討し、ガイドラインを策定

・本ガイドラインは、まちなかの徒歩圏の範囲を対象に、公民の公共空間を一体的に捉え、ウォーカブルな空間へと総合的に取り組むことの重要性を背景として、令和元年に立ち上げた「ストリートデザイン懇談会」における、学識経験者、地方公共団体その他、多くの方々からのご意見を集約し、ストリートデザインに携わる方々にとって有効な一助となるべく、ストリートデザインのポイントとなる考え方を、様々な例示とともにお示ししたものである。

※なお、本ガイドラインにおいて「ストリート」とは、公共施設としての街路の路面のみならず、沿道の民間敷地、さらには沿道の建築物等土地利用を含めた街路空間全体のことをさす。また、その物理的態様から、当該空間で行われる活動、これを支える人的資源までを包含した、企画・構想、計画、設計、運営管理等を総称して、「ストリートデザイン」としている。

出典：ストリートデザインガイドライン 2020年（令和2年）3月 国土交通省都市局・道路局

＜路地空間等を活用したネットワークの構築＞

- 地域ルール化
  - ・ 既往街並み形成指針に以下を追加、補強の検討。
    - 既存の路地、セットバック空間、建物内通路のネットワーク化
    - ・各街区を連続的歩行空間でネットワーク化
    - ・既存の路地空間や建て替え等によって生み出されたセットバック空間をつないだ連続的歩行空間でネットワーク化
    - 街区内小広場の確保
    - ・再開発事業等街区再編時に歩行者ネットワークの一環として建物内小広場を整備

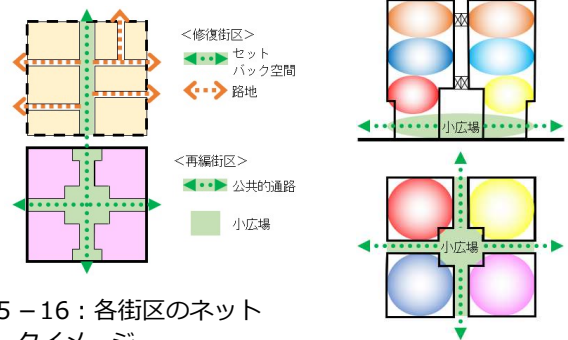


図5-16：各街区のネットワークイメージ

図5-17：小広場空間のイメージ

- 地区計画の活用
  - ・ 既決定地区計画区域の拡大の検討
  - ・ 地区計画の建物位置指定によるセットバック空間（歩道状空地）の確保の検討

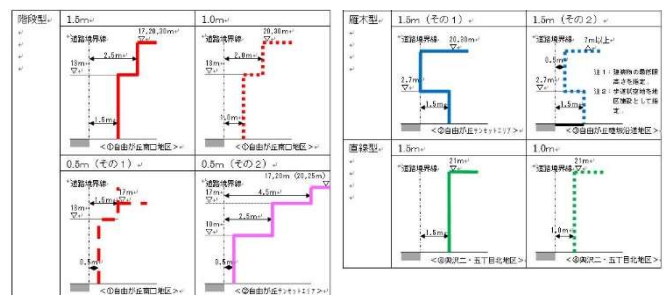


図5-18：既往地区計画におけるセットバック



参考：まちなかウォーカブル推進事業

- 歩けるまちづくり（ウォーカブルシティ）の実現のため、国土交通省は2020年度（令和2年度）「まちなかウォーカブル推進事業」を創設
- ・ 都市再生整備計画事業において、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業

<b>事業主体等</b>	【交付金】市町村、市町村都市再生協議会 国費率：1/2	【補助金】都道府県、民間事業者等
<b>施行地区</b>	①都市再生整備計画事業の施行地区、かつ、 ②まちなかウォーカブル区域（周辺環境整備に係る事業を含む）	
<b>対象事業</b>	<p>○ウォーカブルな空間整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 道路、公園、広場等の既存ストックの改修・改変</li> <li>● まちなかウォーカブル区域を支援する周辺環境の整備 例) 街路の広場化、バリアフリー環境の創出、公共空間の芝生化・高質化 等</li> </ul> <p>○アイレベルの刷新</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 沿道施設の1階部分をリノベーションし、市民に開かれた民間による公共空間の提供</li> <li>● 1階部分の透明化等の修景整備 例) 沿道施設の1階部分の開放、市民に開かれた公共空間の提供 等</li> </ul> <p>○滞在環境の向上</p> <p>『滞在環境整備事業』を新たに基幹事業として創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 滞在環境の向上に資する屋根やトランジットモール化に必要な施設等の整備</li> <li>● 滞在環境整備に関する社会実験やコーディネート等の調査 例) 社会実験の実施、デザイン検討・利活用施設の導入 等</li> </ul> <p>○景観の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 景観資源の活用 例) 外観修景、照明施設の整備、道路の美装化 等</li> </ul>	

図5-19：まちなかウォーカブル推進事業の創設 出典：国土交通省都市局街路交通施設課

参考：歩行者利便増進道路制度

- 賑わいのある道路空間を構築するため、国土交通省は2020年度（令和2年度）に道路法を改正して「歩行者利便増進道路制度」を創設
- ・ 指定道路では、歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間を整備（新たな道路構造基準を適用）
- ・ 指定道路の特別な区域内では、購買施設や広告塔等の占用の基準を緩和、公募占用制度により最長20年の占用が可能
- ・ 無電柱化に対する国と地方公共団体による無利子貸付け

**歩行者利便増進道路**

<<地域を豊かにする歩行者中心の道路空間の構築>>

歩行者の安全かつ円滑な通行及び利便の増進を図り、快適な生活環境の確保と地域の活力の創造に資する道路を指定

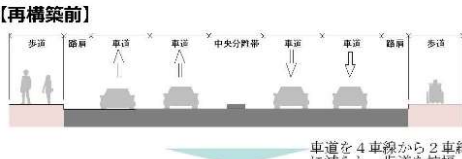
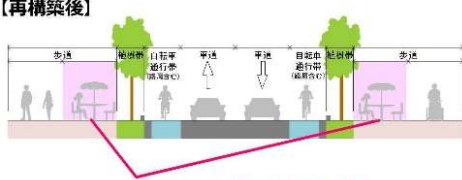

<p style="text-align: center; background-color: #e0f0e0; margin-bottom: 5px;"><b>歩行者の利便増進のための構造基準の策定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩道等の中に、“歩行者の利便増進を図る空間”を定めることが可能に</li> </ul> <p>【イメージ】</p> <p>【再構築前】</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">車道を4車線から2車線に減らし、歩道を拡張</p> <p>【再構築後】</p>  <p style="text-align: center; color: red;">歩行者の利便増進を図る空間</p>	<p style="text-align: center; background-color: #e0f0e0; margin-bottom: 5px;"><b>利便増進のための占用を誘導する仕組みの導入</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特例区域では、<b>占用がより柔軟に認められる</b></li> <li>・ <b>占用者を幅広く公募</b>し、民間の創意工夫を活用した空間づくりが可能に</li> <li>・ 公募により選定された場合には、<b>最長20年の占用</b>が可能（テラス付きの飲食店など初期投資の高い施設も参入しやすく）</li> </ul>  <p style="text-align: center; color: red;">指定道路</p> <p style="text-align: center; color: red;">特例区域</p>
---	--

図5-20：歩行者利便増進道路指定制度の創設 出典：「賑わいのある道路空間」のさらなる普及に向けて 国土交通省道路局





### (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」の取組・施策

#### まちの将来像 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

必要な取組	3 - (1) 建物建替えや都市基盤整備に伴う防災機能の向上
施策	<p><b>a. 建物の建替え時に防災機能強化への誘導</b></p> <p>＜個別建替え＞ 個別建築物の建替え時に一定の防災機能（耐火、耐震、耐水）や被災後の備蓄等の機能を強化する地域ルールを検討します。 2区のもつ現行支援制度と連動した地域ルールを検討します。</p> <p>＜街区再編による大規模建替え＞ 東京都の基本方針による防災機能強化に基づく街区再編の地域ルールを検討します。 現在進行中の再開発事業等において具体的な対応を検討します。</p> <p>＜建物建替え時に、災害時における避難・備蓄機能の強化＞ オフィスビル、マンション等の建替えに際して、災害時の避難・備蓄機能向上への対応について検討します。</p> <p><b>b. 都市基盤整備に伴う防災機能の導入</b></p> <p>国によるグリーンインフラの考え方を参考に、現在進行中の都市計画道路（補127号）等の公共施設整備事業や、今後検討される鉄道立体化事業等における防災機能強化の対応を検討します。</p>

＜建物建替え時に防災機能強化への誘導＞

イ) 個別建替え

■地域ルール化

- ・建物建替え時に不燃化・耐震化建物にあわせ、一定規模の建物に地下貯留槽の整備の推進

■2区支援制度の活用

＜目黒区＞

- 雨水流出抑制施設等（浸透ます、浸透トレンチ、雨水タンク）の助成
- ・目黒区では総合治水対策の一環として流域全体の治水安全度を向上させるため、公共施設及び敷地面積500平方メートル以上の民間施設等において雨水流出抑制施設整備

＜世田谷区＞

- 雨水浸透施設に関する助成制度(補助金、助成金)
- ・世田谷区では、2010年（平成22年）7月に「世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱」を制定し、少しでも多くの雨水を浸透・貯留させるように取組み。取組みのひとつとして助成制度を設け、雨水浸透施設の設置

ロ) 街区再編による大規模建替え

■地域ルール化

- ・再開発事業等の大規模建物の整備に伴う不燃化・耐震化建築物にあわせ、地下貯留槽整備のルール化

■東京都制度の活用

- ・以下の東京都既往制度を地域ルールに則って活用

東京都豪雨対策基本方針  
(2014年[平成26年]6月東京都)

- 雨水の流出を抑える「流域対策の強化」
- ・河川や下水道への雨水の流出を抑制する流域対策として、公共施設において貯留浸透施設の設置をより一層推進するとともに、民間施設における貯留浸透施設の設置を促進するための対策を強化。

ハ) 建物建替え時に、災害時における避難・備蓄機能の強化

■防災に優れたオフィスビル・マンション

(1) 防災に優れたオフィス

- ①オフィスビルにおける防災ガイドラインの策定への取組み
  - イ) インフラ停止後72時間の電力機能確保・主要機能の維持
  - ロ) 帰宅困難者対応の強化
  - ハ) 『危機管理センター』の機能向上・スペース拡張

②防災対策設備の取組み

- イ) 電動式防潮板
- ロ) 非常災害用地下水揚水設備

(2) 防災に優れたマンション

- ・以下の国の方針に基づく地域ルールを運用
  - ①マンションの防災基準の策定への取組み
  - ②非常用エレベーターにおける対応
  - ③非常時に備えた備品等の設置
  - ④管理組合の防災意識向上への取組み

(出典：「都市の防災機能を高めるために不動産業の果たすべき方策研究会報告書2014年（平成26年）4月一般社団法人不動産協会」)

＜都市基盤整備に伴う防災機能の導入＞

- ・都市基盤整備事業と緑化施策を複合化した、グリーンインフラの考え方を導入（47頁参照）
- ・防災面からの鉄道立体化（連立事業）の対応と効果について検討

必要な取組	<b>3 - (2) 地域コミュニティが主体となる地区防災の推進</b>
施策	<p><b>a. 地区防災に関する意識のボトムアップ</b></p> <p>地区の防災性の向上は、これに係わる住民、事業者等の防災意識の向上が重要です。特に当地区に訪する人々を含めた地区防災のあり方が重要です。</p> <p>そのため、防災に関する考え方、防災に関する基本的方向性について地域ルールを検討します。</p> <p><b>b. 地区防災計画の推進</b></p> <p>防災に関する地域ルールを行政と連携して実施するために「地区防災計画」の検討が重要です。</p> <p>「地区防災計画」は災害対策基本法に基づく制度で、地区居住者等が地区防災計画（素案）を作成して、市町村地域防災計画に定めるよう提案できるものです。</p> <p>世田谷区においては各地区について「地区防災計画」が策定されています。</p>

<地区防災に関する意識のボトムアップ>

■ 地域の防災意識の向上

- ・ 平時から、各自・各家庭で食料・飲料水等の備蓄、家具の固定、耐震化等を進めていくとともに、地域で起こりそうな災害や避難経路を把握し、地域に住む方々とのコミュニケーションを維持し、何かあったら協力できる関係を築いておくことが必要。
- ・ 特に、地域の方々と、防災について考え、対策をとっておくと、地域全体での防災力も高まり、地域の絆も深化。

■ 地域ルール化

- ・ 地区の居住者や事業者等が共同して行う防災訓練、防災活動に必要な物資及び資材の備蓄、災害が発生した場合における相互支援などの地域ルールが必要。
- ・ 特に当地区に訪する人々の災害時への対応が重要。



注：東日本大震災の教訓を踏まえて、2013年（平成25年）の災害対策基本法では、地域コミュニティにおける共助による防災活動の推進の観点から、市町村内の一定の地区の居住者及び事業者（地区居住者等）が行う自発的な防災活動に関する「地区防災計画制度」を創設

図5-23：計画の基本的考え方

出典：地区防災計画ガイドライン 2014年（平成26年）3月内閣府防災担当

<地区防災計画の対応>

■ 地区防災計画の検討

- ・ 地区防災計画は、地区居住者等により自発的に行われる防災活動に関する計画、地区居住者等の意向が強く反映されるボトムアップ型の計画。また、地区居住者等による計画提案制度が採用されていることもボトムアップ型の一つの要素
- ・ 来街者への対応を含めた地区防災計画が重要。

■ 2区への対応

<目黒区>

● 目黒区地域防災計画(平成30年度修正)

- ・ 目黒区地域防災計画は、「自助」・「共助」・「公助」の適切な連携により、防災力の向上を図り、区の地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から守るための計画です。この計画は、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第42条の規定に基づき、目黒区防災会議が作成します。

<世田谷区>

● 世田谷区地域防災計画[平成29年修正]地区防災計画編

- ・ 地区防災計画は、区市町村の一定の地区内の居住者等が共同して行う防災訓練、防災活動に必要な物資及び資材の備蓄、災害が発生した場合における相互支援など地区居住者等による防災活動に関する計画です。
- ・ 区では、平成26年度から4箇年の計画である新実施計画に、「地域防災力の向上」を事業として位置づけ、地区防災計画策定の支援を目指し、まちづくりセンターの管轄区域を単位とする各地区で防災塾を実施することとしました。防災塾では、町会・自治会をはじめとする様々な地域活動団体の参加を得て、「発災後72時間は地区の力で乗り切る」をスローガンに掲げ、課題の発見、対応策の検討・意見等を踏まえて、全27地区で地区防災計画として取りまとめました。

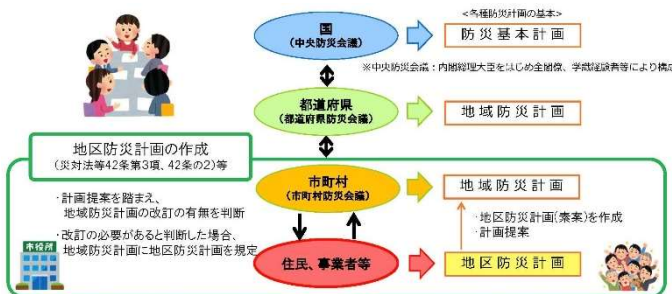


図5-24：地区防災計画の作成

出典：みんなで作る地区防災計画 ～「自助」「共助」による地域の防災～ 内閣府



必要な取組	<b>3 - (3) 省エネルギービルの普及やゴミの効率的回収</b>
施策	<p><b>a. 省エネルギー建築物の誘導</b></p> <p>国や東京都における省エネルギー建築物に係わる基本的方針を踏まえた、建物更新時における省エネルギービル建設の推進に係わる地域ルールを検討します。</p> <p><b>b. ゴミの資源ロス削減と循環利用の促進</b></p> <p>自由が丘方式によるゴミ回収事業の実践を踏まえて、環境負荷が少なくより効率的な回収方式やリサイクルステーションの設置等を進めます。</p>

<省エネルギー建築物の誘導>

■地域ルール化

- ・ゼロ・エネルギービル（ZEB）等ゼロミッションの考え方を取り入れた、省エネルギービルの普及
- ・家庭でのエネルギー利用の効率化を推進するため、家庭燃料電化や太陽光発電、エコハウス等の普及
- ・特に、公共施設、病院、学校のような防災拠点となる施設は省エネ施設の実現化が重要

■国・都における指針

《国による指針》

政策課題対応型都市計画運用指針

3. 都市計画手法の活用方法  
 (4) 熱エネルギーの効率化に関する事項  
 高密度化やミックスユース<注>がなされた市街地においては、エネルギー需要のピークの平準化を図るとともに、冷房の際に発生する熱や下水・下水処理水の保有熱、ごみ焼却場の廃熱等の未利用エネルギーを回収し、都市のエネルギーとして活用する地域冷暖房施設を都市施設として決定することも考えられる。特に土地の高度利用を図る開発区域等においては開発規模や人口密度用途に合わせて、このような熱供給システムの導入を検討することが考えられる。  
 また、地域の気象、自然環境の特性を踏まえ、都市施設等において太陽熱利用システムを導入するなど自然エネルギーを活用することも考えられる。

<注>ミックスユース：土地利用の複合化  
 (出典：政策課題対応型都市計画運用指針 c.環境負荷の小さな都市の構築 国土交通省)

《都による指針》

都市づくりのランドデザイン

政策方針 15 都市全体でエネルギー負荷を減らす

- 取組1 開発の機会をとらえて低炭素化、エネルギー利用の効率化を進める
- ・エネルギー性能評価に重点を置き、「東京都建築物環境計画書制度※」にゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）等、ゼロエミッションの考え方を取り入れ、活用することなどにより、省エネルギービルの普及を促進します。
  - ・環境性能の高い建物が不動産市場で評価されるよう、ラベリング制度※の充実強化を図ります。
  - ・家庭でのエネルギー利用の高度化を推進するため、家庭用燃料電池や太陽光発電、エコハウスなどの普及とともに、IoTやAIなどの先端技術を活用していきます。

(出典：都市づくりのランドデザイン 2017年(平成29年)9月東京都)

■東京都条例の活用

- ・再開発事業や共同建替え時に環境負荷低減を図る建築物を誘導する条例を活用して、省エネルギー大型建築物を誘導する。

【東京都建築物環境計画書制度】

- ・制度のねらいは、建築物における環境配慮の全体像を明らかにすること、優れた環境配慮の取組を行った場合にはそのレベルを評価することなどにより、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成と、新たな環境技術の開発を促進していこうとするところにあります。また、従来型の規制的手法ではなく、建築主自身が環境配慮の取組を指針に基づいて評価すること、都が建築物環境計画書等を広く社会に公表することなどにより、建築主の自主的な取組を促そうとする点が特徴となっています。

●対象建築物

- 提出義務：延床面積 5,000㎡を超える新築・増築を行う建築物
- 任意提出：延床 2,000㎡以上の新築・増築を行う建築物 (2010年(平成22年)10月から)

(出典：東京都建築物環境計画書制度)

<ゴミの資源ロス削減と循環利用の促進>

■促進のための課題

- ・現在実施されている自由が丘方式のゴミ回収事業は、回収事業者がリサイクルを一定程度実施しており、ゴミの出し手（まち）側の負担は小さい。
- ・出し手（まち）側がもうひと手間をかける工夫により、ゴミの減量化が図られるものと考えられる。
- ・その工夫とは、ゴミの出し手（まち）側がリサイクルステーションを用意することである。しかし、自由が丘商店街エリアにおいてこれを用意する空間がないのが現状である。

■促進のための対応方策と想定される効果

- ・リサイクルステーションを設置する空間として、今後想定される再開発事業等により生み出される公開空地等の活用が考えられる。
- ・リサイクルステーションが用意されることにより、以下のような対応方策により促進効果が想定される。
  - ①生ごみのたい肥化、コンポスト
    - ・夜間個別毎日回収で自由が丘のまちの美化を促進しているが、それを更に進めて、小さい飲食店舗から出る生ごみを、ゴミとして回収するのではなく、肥料として使えると考えられる。
    - ・コンポストBOXを設置できれば、ゴミの減量+たい肥化が行え、環境負荷が下がる可能性がある。
    - ・一時たい肥化されたものを回収事業者が回収し、最終的に使えるたい肥にする工場へ運ぶ。
  - ②廃油の燃料化
    - ・ゴミとして捨てていた廃油を、資源として回収することによって環境負荷を下げる取組。これを実現するためにも効率良く回収するためのステーションが必須である。
    - ・廃油の回収及び燃料化は、自由が丘と環境の取組を続けてきた民間事業者が受け持つ。自由が丘の廃油がこの燃料の原料の一部となれば、まちのコミュニティバスであるサンクスネイチャーバスの燃料もこれを使用し、燃料の地産地消の可能性が生まれてくる。

(資料提供：自由が丘商店街振興組合 環境部)

## (4) 「みどりが豊かで都市空間の質が高いまち」の取組・施策

### まちの将来像 4. みどりが豊かで都市空間の質が高いまち

必要な取組	4 - (1) まちの大きな更新によるみどりの骨格形成
施策	<p><b>a. 公共施設の緑化推進</b></p> <p>既存公共施設や新たに整備される都市基盤整備等への緑化推進を図る地域ルールを検討し、施設管理者へ要望します。</p> <p><b>b. 公開空地における緑化推進</b></p> <p>現在、東京都は大規模建築物等の建築を行う際に「みどりの計画書」の提出が義務化されており、これにより公開空地等の緑化推進等を図る施策が制度化されています。</p> <p>現在進行中の街区再編に伴う再開発事業等大規模建築物の整備による公開空地等の緑化について事業者と協議し、緑化を推進します。また、今後整備される大規模建築物に対し、同様に緑化を推進します。</p>

#### <公共施設の緑化推進>

- 地域ルール化
  - ・公共施設整備に伴う公共空間や沿道街区の緑化の推進
- 都市基盤整備事業の緑化
  - ・都市計画道路（補助127号線）整備にあわせた緑化推進
  - ・鉄道立体化事業での緑化推進

#### 【東京都 道路の緑化】

道路のみどりには、人にうるおいや安らぎを与えるほか、都市環境の改善、美しい都市景観の創出、安全で円滑な交通への寄与、災害時の火災などから都民を守る防災機能など、様々な役割があります。

東京都が管理する道路全長約2,237 km(2016年[平成28年]4月1日現在)のうち、街路樹の植栽延長は約1,364 km、中央分離帯や交通島などの道路緑地は約231haあります。



絵画館前 イチョウ



迎賓館前 ユリノキ

図5-25：東京都の道路の緑化  
出典：東京都建設局ホームページ

#### <公開空地における緑化推進>

- 東京都制度を活用した大規模建築物の公開空地の緑化
  - ・東京都では大規模建物等の建築を行う場合、公開空地等の価値の向上に資するため、都と協議して「みどりの計画書」を作成することを義務化
  - ・「みどりの計画書」は都市開発諸制度等により創出される公開空地等において、みどりのネットワークの形成に寄与するなど、その価値の一層の向上を図り、安全、快適で美しいまちづくりに資するため、都市計画決定や許可などの手続きに先立ち作成
- 再開発事業における誘導
  - ・現在進行中の再開発事業において実現化

#### 【公開空地等のみどりづくり指針に関する手引き（改定） 2018年[平成30年]4月 東京都都市整備局】

都では、「公開空地等のみどりづくり指針」を2007年（平成19年）5月に策定し、大規模建築物等の建築等を行うおとする事業者は、公開空地等の価値の向上に資するため、都と協議し、「みどりの計画書」を作成。

「みどりの計画書」は、都市開発諸制度等により創出される公開空地等において、みどりのネットワークの形成に寄与するなど、その価値の一層の向上を図り、安全、快適で美しいまちづくりに資するため、都市計画決定や許可などの手続きに先立ち、作成するもの。

この計画立案を通して、事業者による良質なみどり空間の形成を誘導するとともに、周辺地域とのみどりの連続性や景観形成などに配慮した質の高いみどりの創出に寄与。

「公開空地等のみどりづくり指針」の活用にあたっては、東京都景観計画で定められている大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度と連携し、事業者と調整。

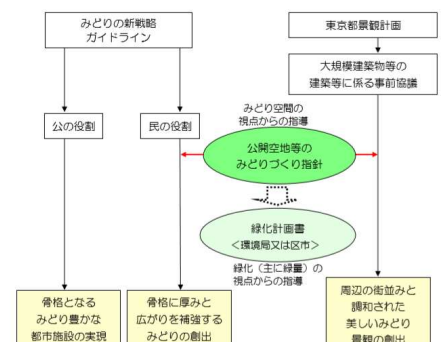


図5-26：位置づけ

必要な取組	<b>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</b>
施策	<p><b>a. 森林化計画の拡充</b></p> <p>これまでの地元活動の実績・成果を踏まえて、小さな空間への花やみどりのより充実を図る地域ルールを補強し、これまでの活動を持続・継続してより一層の推進を図ります。さらに緑視率の向上を図る目標を新たに設定して、住民や事業者等の意識の共有を図り、その実現に向けて検討します。</p> <p><b>b. 街並み形成指針の拡充</b></p> <p>緑視率に関する地区全体の基本的方針等についての考え方を検討します。また「街並み形成指針」により整備された既存の公共的オープンスペース管理者と協議を行って緑化の推進を図る事項の補強を検討します。</p>

<森林化計画の拡充>

- 地元主体の森林化計画の継続
  - ・ 「自由が丘森林化計画」では、まちなかの至る所にプランターや鉢植えの設置や、ペットボトル回収などのエコ活動を通じて、街にみどりを増やすための様々な活動を実施
  - ・ これらの活動を継続的に実施し、補強・拡充するための地域ルールを検討
- 緑視率の向上
  - ・ まちなかのみどりを増やす目標として、目に見えるみどり（緑視率）の拡大を定め、森林化計画の方針とすることが重要
  - ・ 建物の外構まわりの小さな空間の緑化や建物テラス等の緑化、壁面緑化等の推進が重要

【自由が丘森林化計画（2008年〔平成20年〕）】

- ・ 自由が丘では「自由が丘森林化計画」として、街にみどりを増やすためのさまざまな活動を展開している。
  - ・ その始まりは、2007年（平成19年）10月に開催されたエコイベント「MOTTAINAI JIYUGAOKA 07 ～本を森に帰そう～」であった。環境に対する取組みで初のノーベル平和賞を受賞したケニアのワンガリ・マータイ氏の提唱する「MOTTAINAI」運動に自由が丘も共感、不要になった本を持ち寄って販売し、その収益でみどりを増やすという新たなリサイクルの形を提案した。ちなみに古本を持ち寄ったら、ホイップるんエコバッグが当たるくじ引きにチャレンジができた。
  - ・ 翌年の2008年（平成20年）10月の女神まつりからは、イベント名に「自由が丘森林化計画」が冠され、古本のリサイクルに加え、現在にも続く、PASMO、Suica 売上の一部を緑化活動へ還元、環境をテーマにしたeco トークショーなどが展開された。
- （出典：自由が丘商店街振興組合 50周年記念誌 2013年〔平成25年〕10月 自由が丘商店街振興組合）

<街並み形成指針の拡充>

- 緑視率の向上等を推進する地域ルールの補強
  - ・ 地元森林化計画等の動きを支援するとともに、その実行性を高めるため、既往街並み形成指針において緑視率の向上の方針を補強
  - ・ 既往街並み形成指針にまちなかのみどりや花の充実に関する事項を補強
- 街並み形成指針により得られた公共的空間の緑化推進の強化
  - ・ 自由が丘の良好な街並みを形成するため、これまで該当ゾーン内で建物の新設、改築を行う際の自主ルールとして指針（「街並み形成指針」）を策定
  - ・ 指針において建物壁面の後退やアルコープ、パティオ等の半公共空間の創出を明示しており、この小さな空間に緑化のための地域ルールを補強

【街並み形成指針に基づく半公共的なオープンスペース】



図5-27：街並み形成指針に基づく半公共的なオープンスペース



必要な取組	<b>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</b>
施策	<p><b>a. 戸建て住宅におけるみどりの保全・緑化の推進</b></p> <p>住区住民会議（目黒区）や街づくり協議会（世田谷区）等の活動により、意識の共有化を図り、各区のみどりの条例を活用して地域ルールを検討します。</p> <p><b>b. 集合住宅におけるみどりの保全・緑化の推進</b></p> <p>2区の条例に基づく緑化計画の基準をふまえ、必要とされる緑化基準の補強についての地域ルールを検討します。また緑視率の向上を図るため、街並み形成指針の強化を検討します。</p>

■行政ルールの活用

- ・現在2区において緑化に関する条例が制定されており、その制度を活用して、緑化を推進
- ・条例で対応が難しい場合について、地域ルールを検討。現在、敷地規模により緑化基準が定められており（目黒区200㎡以上、世田谷区150㎡以上）、これら基準以下の敷地についての対応を検討
- ・また、街並み形成指針の補強・拡充を検討

【目黒区 みどりの条例】樹木等保全協議・緑化計画の基準

目黒区では、樹木等を伐採しようとするときに区と所有者が保全に関する協議を行う樹木等保全協議や、建築確認申請や開発許可申請等を行う前の緑化計画書の提出・履行義務等を定めた目黒区みどりの条例を制定（1991年[平成3年]10月1日施行）。

緑化計画の届出と基準

敷地面積 200 平方メートル未満（開発行為により造成されていない敷地）	緑化計画書の提出の義務はありませんが、敷地面積 200 平方メートルの基準に準じて緑化に努めてください。
敷地面積 200 平方メートル未満（開発行為により造成された敷地）	<b>緑化計画書の提出の義務があります。</b> 接道部の緑化・敷地の緑化・中高木の本数の基準を満たしてください。
敷地面積 200 平方メートル以上 500 平方メートル未満	<b>緑化計画書の提出の義務があります。</b> 接道部の緑化・敷地の緑化・中高木の本数の基準を満たしてください。
敷地面積 500 平方メートル以上	<b>緑化計画書の提出の義務があります。</b> 接道部の緑化・敷地の緑化・中高木の本数・建築物の緑化の基準を満たしてください。

図5-28：目黒区みどりの条例

＜戸建て住宅におけるみどりの保全・緑化の推進＞

■地域ルールによる対応

- ・戸建て住宅地における庭の維持・保全に関する地域ルールを検討
- ・行政ルールで定められた敷地規模以下の対応について地域ルールを検討

【世田谷区 みどりの基本条例】みどりの計画書・緑化地域制度

みどりの計画書の届出・申請

豊かな住環境形成のため、世田谷区では「みどりの基本条例」に基づき、建築行為等を行う場合に一定の緑地の確保をお願いしています。（1977年度[昭和52年度]からこの制度を運用。）

また、2010年（平成22年）10月1日より、都市緑地法に基づく緑化地域制度を導入し、建築に伴って敷地の一定割合を緑化することが、法律に基づく義務となりました。緑化地域制度は、建築基準関係規定とみなされ、建築物の新築又は増築に伴って緑化率を満たすことが建築確認及び完了検査の要件となります。

区では、質の高い緑化基準を定めたみどりの計画書制度と、緑化が法律上の義務となる緑化地域制度を併せて適用することで、建築に伴うみどりの保全・創出を推進しています。

【対象となる緑化基準】

敷地又は区域の面積などの条件によって、対象となる緑化基準は以下のとおりです。

対象となる緑化基準	対象となる緑化基準							
	I 地上部の緑化基準	II 建築物上の緑化基準	★ 都市緑地法に基づく緑化率	III 樹木の本数基準	IV 接道部の緑化基準	V 敷地境界部の緑化基準	VI 自動車駐車場の緑化基準	◆ 中木の本数基準
該当する行為								
面積 150㎡以上 250㎡未満の敷地における建築行為（風致地区内を除く）								○
面積 250㎡以上の敷地における建築行為	○			○	○			
面積 500㎡以上の区域における開発行為	○			○	○			
面積 300㎡以上の敷地における建築行為			○					
緑化率 80%以上で、面積 1000㎡以上の建築行為		○						
風致地区で風致地区条例の許可に緑化条件を伴わない建築行為						○		
面積 150㎡以上の敷地における自動車駐車場を設置する行為							○	

※複数の項目に該当する場合は、該当するすべての緑化基準が対象となります。

図5-29：世田谷区みどりの基本条例

注：「みどりの計画書制度」の届出対象とならない面積 150 平方メートル未満の敷地（風致地区における一部の建築行為を除く）において、緑化の誘導基準を定めている

＜集合住宅におけるみどりの保全・緑化の推進＞

■地域ルールによる対応

- ・集合住宅地において敷地に係わる緑化やファサード、テラス等建築物に係わる緑化に関する地域ルールを検討
- ・建物の敷地全体の緑視率の向上を図るため、街並み形成指針の強化を検討

## (5) 「柔軟に成長し続けるまち」の取組・施策

### まちの将来像 5. 柔軟に成長し続けるまち

必要な取組	<p>5 - (1) まちの改造プロセスにあわせて時間的余白の確保</p> <p>5 - (2) 大規模建物更新における空間的余白の確保</p>
施策	<p>a. 仮設・暫定利用、社会実験等の利活用の推進</p> <p>まちなかの利用可能な駐車場や低未利用空間及び道路、公園等の公共施設空間を、地域に求められる用途に暫定的あるいはタイムシェアによって変更したり、社会実験のフィールドとするなど、まちづくりとしての利活用を柔軟に行える方策を検討します。</p> <p>b. 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</p> <p>街区再編による市街地再開発事業等の大型建築物において、事業完了後の社会や住民ニーズの変化に柔軟な対応ができ、またフレキシブルな利用が可能となる空間（床含む）創出の誘導方策を検討します。</p>

#### <仮設・暫定利用、社会実験等の利活用の推進>

- ・既存の利用可能な空間や、進展しつつあるまちの更新により新たに利用可能となる空間等を活用して、以下のような取組を検討する。
- 低未利用空間活用の地域ルール化
  - ・まちなかにある駐車場や空地等をにぎわい空間等として利活用していくための地域ルール化
- 既存公共空間における社会実験の試み
  - ・都市基盤整備事業等、新たな都市構造の改変を伴う事業は大規模で時間がかかるものと考えられ、将来像のイメージの把握がしにくい。
  - ・そのため道路、公園等の公共施設を活用して、暫定的空間に係わる社会実験を行うことで将来像のイメージを共有
- 道路空間のフレキシブルな活用の工夫
- 街並み形成指針の活用
  - ・街並み形成指針に空地等の暫定利用に係わる事項を補強

### 参考事例：道路空間における社会実験等による柔軟な利活用の事例

#### ■ さいたま市大宮区 都市計画道路氷川緑道西通線（北区間）

- ・「おおみやストリートテラス」は都市計画道路氷川緑道西通線の道路予定区域（拡幅予定地）と沿道敷地を一体的に利活用し、店舗や休憩スペース等を設え、沿道に経済効果と賑わいを創出することを目的とした社会実験。
- ・おおみやストリートテラス実行委員会では、エリアの価値の向上／暮らしの質の向上に向け、街路・沿道を一体的に利活用し、沿道に経済効果・賑わいを創出することを目的とした社会実験「おおみやストリートテラス」を2017年（平成29年）より毎年開催。
- ・会場には、大宮を中心とするパン・珈琲等のお店、飲食・休憩スペース、ワークショップなどがあり、普段とは異なるまちの風景を実現。



図5-30： おおみやストリートテラス 2019 出典：アーバンデザインセンター大宮 ホームページ



＜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＞

- ・現在進展中の再開発事業、街区再編に伴う大規模建築物整備に際し、新たに生み出される利用可能な供給床を将来の多様なニーズにフレキシブルに対応できる方向性について、以下のような検討を行う。
- ・国の懇談会においても、再開発事業によるまちの更新にあわせて創出する空間を作りこみすぎないことの重要性が示されている。(図5-31)
- 街区再編に伴う大型建築物への地域ルール化
- ・社会の変化や地域のニーズにフレキシブルに利用できる利用床の確保が図られる方策について地域ルール化

＜参考＞再開発事業等における展開イメージ

- ・事業完了時の用途をそのまま維持するのではなく、その後の社会の変化に対応する利用が可能となること、その資産価値を継続することになり、まち全体の価値を高める。
- ・例えば、新たなビジネス活動を生み出すための利用しやすい床供給
- ・そのため、再開発事業における事業計画に、フレキシブルな用途に対応できる床構成を誘導

**要素(7)  
多様性を共存させる。**

都市においては、空間を作りこみすぎないことも時に必要である。一定程度古いものを放置するのではなく意図的に残すなど、都市の中に**余白や隙間**があることは、**本物のまちの雰囲気 (Authentic Urban Environment)** につながり、一定の時の蓄積を感じさせる建築物と新しい建築物が共存する空間が高い評価を受けることもある。

区画整理や再開発はまちの姿を変える大きな契機の一つではあるが、それら事業によってのみまちが成り立つことはないという点に留意しながら、**新旧や余白・隙間が積み重ねてきた都市の魅力・資産を共存させることで、エリア全体の魅力や価値向上につなげるまちの姿**をしっかりと構想する必要がある。

また、イノベーションを喚起する観点からは、多様な主体が出会い・交流する空間が重要である。ユニバーサルデザインの観点も持ち、同じ空間に**多様なアクティビティ、使い方が共存・混在**するような空間づくりを指向するべきである。

図5-31：今後のまちづくりの方向性と「10の構成要素」  
出典：都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会  
中間とりまとめ 2019年(令和元年)6月 国土交通省

**参考事例：フレキシブルな床利用のイメージ**

- テクノロジーの進展がもたらすビジネスモデルの変化のイメージ
  - ・製造領域の付加価値が縮小するにつれ、ビジネスモデルを「モノからサービス」「シェアリング・成果課金」へシフト
  - ・モノとサービスの融合が進み産業の垣根は一層低下
  - ・IoT、AI、ロボット等の普及に伴い、事務職を中心にコンピュータによる代替がほぼ完了
  - ・コンピュータ化が進みにくい職種(経営、管理、専門職)では、知見・技術の高度化がさらに進展
- 自由が丘における新たなビジネス活動のイメージ
  - ・自由が丘のこれまでのまちづくり活動や広域的位置づけをふまえ、以下のような新たなビジネス活動を支援するプラットフォームづくりが重要
    - ＜セレンディピティ型サービス産業＞
    - 「人と人との繋がり」「絆」から新たな「体験」を提供する高度対面サービス産業
    - ＜総合生活サービス産業＞
    - 健康な高齢者の生活を豊かにする等ヘルスケア関連ビジネスがライフステージに応じた総合生活サービス産業へ拡大
- 新たなビジネス活動を支援するプラットフォームのイメージ(事例)
  - ・大手町の業務ビルに業種業態の垣根を超えた交流・活動拠点、フレキシブルに利用されるとして「3×3 Lab Future」が設置



- ・3×3 Lab Futureは、「大丸有サステナブルビジョン」、の実現に向け、より良いまちづくりや、社会課題の解決を目指す「エコツェリア協会」が運営。
- ・サステナビリティの3要素「経済」「社会」「環境」がギアのごとく噛み合い、さらに自宅でも会社でもない第3の場所「サードプレイス」として業種業態の垣根を越えた交流・活動拠点として、次世代のサステナブルな社会の実現に寄与する場所
- ・日本を牽引するオフィス街である大丸有地区には、多くの記憶や知識情報が集積し、日本の交通のハブとしてのインフラが存在
- ・これらの資源を活かしながら創造性の高いコミュニティを形成し、未来につなぐビジネスを創発。

図5-32：新たなビジネス活動を支援するプラットフォーム「3×3 Lab Future」(東京都千代田区大手町)  
(出典：3×3 Lab Future(さんさんらぼ フューチャー)ホームページ 三菱地所)



(6) 「仮想空間上の、もう一つの自由が丘（スマート・J）」の取組・施策

まちの将来像 6. 仮想空間上の、もう一つの自由が丘（スマート・J）

必要な取組	「スマート・J」システムの構築
施策	<p>a. 商業地としての競争力強化に資する都市マネジメントシステム</p> <p>来街者データを活用した効率的なマーケット分析や、リアル空間と連動するバーチャル空間上の商店街の構築などにより、商業地としての競争力を高めます。</p> <p>b. 住宅地を含むエリア全体の安全性・快適性・利便性の向上に資する都市マネジメントシステム</p> <p>住宅地を含むエリア全体でも「スマートJ」の構築に取り組み、防災・減災力の向上、高齢者の生活不安の解消、どこでもネット環境にアクセスできる設備環境など、安全性や快適性、利便性を高めます。</p>

<商業地として/エリア全体としてのマネジメントシステム（スマート・J）の構築>

■スマート・Jの運用体制のイメージ

- コンテンツの内容によって、自治体のシステムを基本として連携すべきもの、広域的な地域で一体的に運用することで効率が高まるもの、自由が丘（ジェイ・スピリット）が独自で運営するものに分かれるが、自由が丘の住民や事業者とのインターフェイス（接点）となる部分は可能な範囲でジェイ・スピリットが担うことが望ましいと考える。

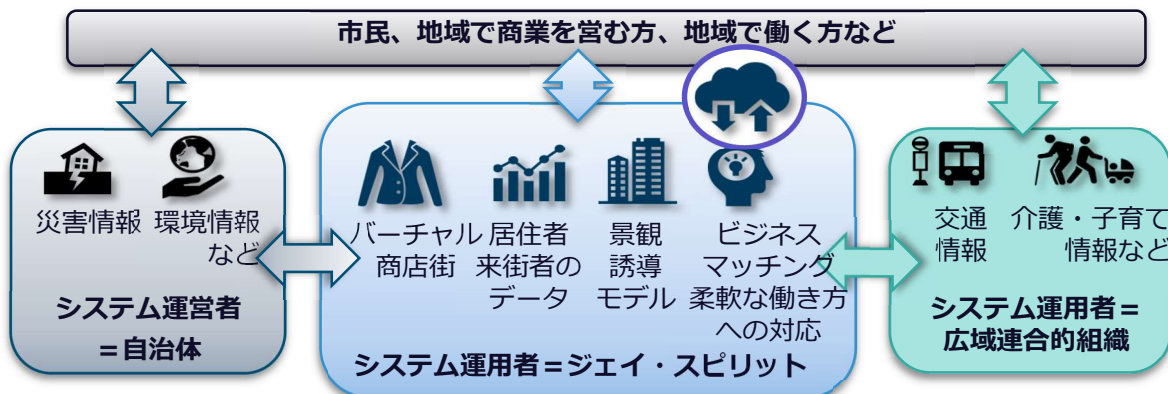


図5-33：スマートJシステムの運用体制のイメージ

- フィジカル（現実）空間とサイバー（仮想）空間の融合
  - 現在、国における「Society5.0」や「スマートシティの推進」等の施策目標が掲げられている。（図5-35、図5-36）また、フィジカル空間とサイバー空間を融合させていく考え方が示されている。（図5-34）
  - このような大きな方向性を踏まえて、新たな都市マネジメントシステムによるまちの運営を実施する。

**要素 (10)**

**フィジカル空間にサイバー空間を融合させていく。**

技術革新に伴い、まちづくりにおいてもサイバー空間を有効に活用することが可能になってきていることを認識する必要がある。

これまで、官民が所有する様々なデータは、個別の目的を最適化させる観点から収集・分析され、用いられてきた。

しかしこれからは、官民様々な主体が保有する多様なデータを基に、AI等の新技術も活用しながら、**複数データの組合せ**による分析や解析を進めることで、官民の関係者が個別の取組では気づかなかったまちの課題を認識し、イノベーションの萌芽を見出すことで、全体最適向けの**データ主導のまちづくり**が可能となる。

サイバー空間上で、各分野を超えて**エリア内に所在するデータを一元的に把握**し、オープンに利活用を進めていくことにより、フィジカルな都市空間における**効果的なまちづくり**を進展させていくことが、イノベーションな都市空間を形成する上で有効である。

図5-34：今後のまちづくりの方向性と「10の構成要素」

出典：都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会 中間とりまとめ 2019年（令和元年）6月 国土交通省

参考：Society 5.0 とは

サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）。狩猟社会（Society 1.0）、農耕社会（Society 2.0）、工業社会（Society 3.0）、情報社会（Society 4.0）に続く、新たな社会を指すもので、第5期科学技術基本計画において我が国が目指すべき未来社会の姿として初めて提唱された。

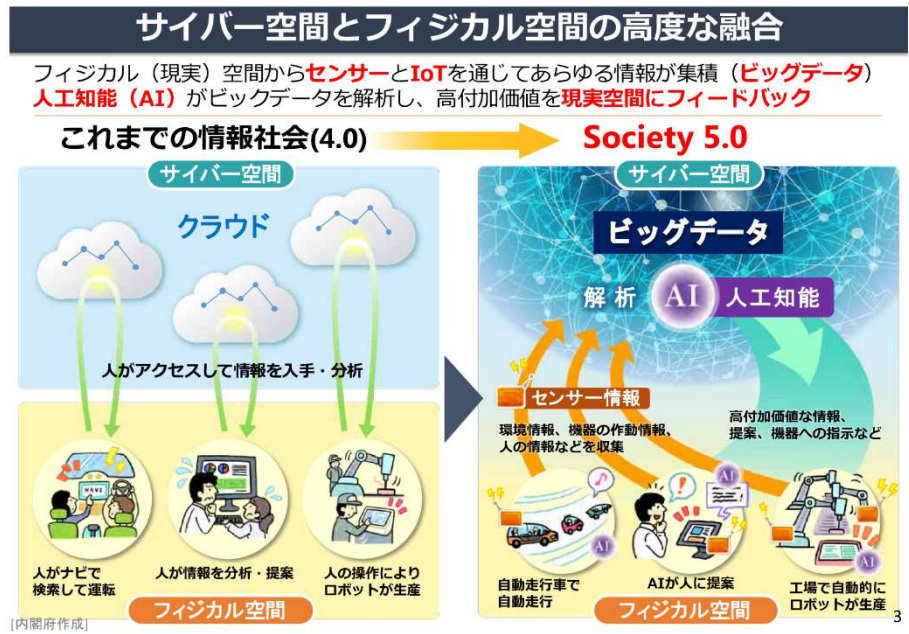


図5-35：サイバー空間とフィジカル空間の高度な融合

出典：Society 5.0「科学技術イノベーションが拓く新たな社会」説明資料

参考：スマートシティの推進（国土交通省）

国土交通省都市局では、都市行政において新技術をどのように取り込み、都市の課題解決に向けて、より高度で持続可能な都市を実現するために、何が必要であるかを検討し、社会実験に向けた動きを進める必要があることから、まちづくりという「総合行政」を担う立場から、スマートシティの全体像を描き、目指すべき将来像、今後の取組の方向性を示した「スマートシティ実現に向けて【中間とりまとめ】」を策定した。

スマートシティ

⇒ 都市・地域の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区



図5-36：スマートシティの推進

出典：「スマートシティ実現に向けて 中間とりまとめ」「国土交通省におけるスマートシティの取組」  
2018年〔平成30年〕8月 国土交通省

### 3. 地域ルール化の方向

将来像実現のため必要な取組・施策の中で、「地域ルール化」は基本的に地元として先行的・自主的にやるべき取組を示すものです。

これらの取組・施策は、これまで地元主体のまちづくりの取組としてコミュニティマート構想等における方針として明示されたり、自由が丘森林計画、自由が丘方式ゴミ回収事業等の活動や、街並み形成指針等の規約等に基づく活動等により、すでに取組が実践されているものに対し、まちなか居住や街区再編、基盤整備等新たな課題として取り組むものがあります。

これらを踏まえ、地域ルール化は以下に示すように「すでに取組がされている事項」（取組中）と、「新たに取組が必要な事項」（今後取組）のパターンとして整理されます。

取組中：すでに取組がされている事項

- ①まちづくり方針が示されている（コミュニティマート構想等）
- ②任意の活動として地元主導で実施されている（自由が丘森林計画、自由が丘方式ゴミ回収事業等）
- ③規約等により地元主体で実施されている（街並み形成指針等）

今後取組：新たな取組が必要な事項

- ④まちづくり方針として明示する（グランドデザイン等）
- ⑤地元主体の自主的な任意の約束、規約を検討する
- ⑥条例等行政との協力・連携に基づく規約・協定等を検討する

これらの考え方を基本に、表5-2は必要な取組・施策における「地域ルールの骨子」を整理して、上記パターンとの対応を示したものです。

表5-2：地域ルールの骨子とパターン（1）

まちの将来像	必要な取組	施策	地域ルールの骨子	取組中			今後取組		
				①	②	③	④	⑤	⑥
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	1-(1) 多様な住まいの誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>■多世代居住への意識の共有化</li> <li>■新たなライフスタイルに対応するまちなか居住の供給</li> </ul>	・多世代居住やライフスタイルに対応した多様な住まいの必要性とこれを支える地域コミュニティの新たな役割				○		
			・駅からまちなか・周辺地区における居住空間の提供の方向				○		
			・周辺地区の低層住宅とまちなかの中高層居住の住み分けエリアの設定				○		
	1-(2) 都市機能の複合化を図るエリアの設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■都市機能複合エリアの設定と用途・容積の見直し</li> <li>■都市機能の複合化を誘導する制度の活用</li> </ul>	・駅を中心としたまちなかに都市機能を集約化・複合化するエリア設定の方向				○	○	
			・現況の商業施設の立地状況をふまえ適切な用途・容積の対応の方向				○	○	
			・都市機能複合エリアへ必要とされる都市機能の誘導を図るため街区再編の方向				○	○	
	1-(3) 必要な都市機能を誘導する新たな利用床の供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>■街区修復、街区再編エリアの設定</li> <li>■街区再編による高度利用誘導制度の活用</li> </ul>	・街区再編ゾーンと街区修復ゾーンの設定の方向				○	○	
			・街区再編ゾーンへ高度利用誘導制度の導入の効果性			○	○	○	
			・街区再編に対応する「街並み形成指針」の補強・拡充	○	○	○	○	○	○
	1-(4) 駅とまちなかのぎわい空間の連続性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>■駅まち空間ゾーンの設定</li> <li>■駅周辺における進行中の開発との連携</li> </ul>	・駅とまちなか空間の連続性の重要性、駅前広場に面する街区を「駅まち空間ゾーン」と設定				○	○	
			・駅前広場と一体となったまちなか交流空間整備の方向				○	○	
			・まち並み再生計画の活動の効果性			○	○	○	



表5-2：地域ルールの骨子とパターン（2）

まちの将来像	必要な取組	施策	地域ルールの骨子	取組中			今後取組		
				①	②	③	④	⑤	⑥
2. 通過交通が入り込まない歩行者中心のまち	2-(1) 自動車交通の整序化によるまちなか歩行者空間ゾーンの設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 鉄道立体化と外郭道路の機能強化</li> <li>■ 駐車場の計画的配置</li> </ul>	・ 外郭道路の機能強化と交差する踏切除却（鉄道立体化）及びまちなかの駐車場の計画的配置の方針	○			○	○	○
			・ 外郭道路に囲われるまちなかエリア（都市機能複合エリア）を歩行者空間として位置づけ	○			○	○	○
			・ まちなかエリアに立地する駐車場の集約化や隔地化等を進める方針を定め条例化	○			○	○	○
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 歩行空間の魅力向上</li> <li>■ 路地空間等を活用したネットワークの構築</li> </ul>	・ 都市再生における歩行者空間化の役割・位置づけ	○			○	○	
			・ 国の街路空間のデザインの具体的な方策を踏まえた、路地空間等を活用したネットワークの方向	○			○	○	
			・ 「街並み形成指針」の補強・拡充			○	○	○	
2-(3) まちなかと周辺地域をつなぐ移動手段の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 広域歩行者ネットワークの形成</li> <li>■ コミュニティバス等の活用</li> <li>■ シェアサイクル等の活用</li> </ul>	・ まちなか（歩行空間）エリアと周辺地域を繋ぐ移動手段の方向				○	○		
		・ 移動手段として、「広域歩行者ネットワーク」「コミュニティバス」「シェアサイクル」の拡充の方向	○	○		○	○		
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	3-(1) 建物建替えや都市基盤整備に伴う防災機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建物の建替え時に防災機能強化への誘導</li> <li>■ 都市基盤整備に伴う防災機能の導入</li> </ul>	・ 防災性の向上のため、個別建物建替え時や都市基盤整備に伴う街区再編時等をとらえて防災機能の強化を促進				○	○	○
			・ 行政（国・都・2区）による基本的施策をふまえ、当地区の基本方針の明示				○	○	○
	3-(2) 地域コミュニティが主体となる地区防災の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地区防災に関する意識のボトムアップ</li> <li>■ 地区防災計画の推進</li> </ul>	・ 地域が主体となった地区防災計画の必要性と意識のボトムアップの推進				○	○	○
			・ 行政と協力して地区防災計画を策定				○	○	○
	3-(3) 省エネルギービルの普及やゴミの効率的回収	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 省エネルギー建築物の誘導</li> <li>■ ゴミの資源ロス削減と循環利用の促進</li> </ul>	・ 環境負荷が少ないまちのため、省エネルギービルの普及の重要性				○	○	
			・ 自由が丘方式の蓄積をふまえ、環境負荷の少なく効率のよいゴミ回収事業を推進	○	○		○	○	○
4. みどりが豊かで都市空間の質が高いまち	4-(1) まちの大きな更新によるみどりの骨格形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公共施設の緑化推進</li> <li>■ 公開空地における緑化推進</li> </ul>	・ 都市基盤整備に伴う公共的空間の緑化の充実	○	○		○	○	
			・ 街区再編等大規模建築物の整備に伴う緑化の促進				○	○	
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 森林化計画の拡充</li> <li>■ 街並み形成指針の拡充</li> </ul>	・ 地元主体による実践で得られた成果の活用とその活動支援・維持の必要性	○	○		○	○	
			・ 緑視率の考え方について既往「街並み形成指針」の追加・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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 戸建て住宅におけるみどりの保全・緑化の推進</li> <li>■ 集合住宅におけるみどりの保全・緑化の推進</li> </ul>	・ 戸建て及び集合住宅における私的空間の緑化の重要性と意識の共有化				○	○	
			・ 2区の「みどりの条例」等と連携した緑化の推進				○	○	

凡例： 取組中：すでに取組がされている事項

①まちづくり方針が示されている（コミュニティマート構想等）

②任意の活動として地元主導で実施されている（自由が丘森林計画、自由が丘方式ゴミ回収事業等）

③規約等により地元主体で実施されている（街並み形成指針等）

今後取組：新たな取組が必要な事項

④まちづくり方針として明示する（ランドデザイン等）

⑤地元主体の自主的な任意の約束、規約を検討する

⑥条例等行政との協力・連携に基づく規約・協定等を検討する

表5-2：地域ルールの子とパターン（2）

まちの将来像	必要な取組	施策	地域ルールの子	取組中			今後取組		
				①	②	③	④	⑤	⑥
5.柔軟に成長し続けるまち	5-(1) まちの改造プロセスにあわせて時間的余白の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>■仮設・暫定利用、社会実験等の利活用の推進</li> <li>■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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「可変性を残した柔軟なまち」の重要性と意識の共有化</li> </ul>				○	○	
	5-(2) 大規模建物更新における空間的余白の確保		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「時間的柔軟性」や「空間的柔軟性」の効果性</li> </ul>				○	○	
6.仮想空間上の、もう一つの自由が丘（スマート・J）	6-(1) 「スマート・J」システムの構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>■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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スマートシティの重要性と意識の共有化</li> </ul>				○	○	○
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区におけるめざすべき方向（「スマート・J」）と推進体制の方向</li> </ul>				○	○	○

凡例： 取組中：すでに取組がされている事項

- ①まちづくり方針が示されている（コミュニティマート構想等）
- ②任意の活動として地元主導で実施されている（自由が丘森林計画、自由が丘方式ゴミ回収事業等）
- ③規約等により地元主体で実施されている（街並み形成指針等）

今後取組：新たな取組が必要な事項

- ④まちづくり方針として明示する（ランドデザイン等）
- ⑤地元主体の自主的な任意の約束、規約を検討する
- ⑥条例等行政との協力・連携に基づく規約・協定等を検討する

## 第6章 グランドデザインの推進

自由が丘の将来像を実現するために必要な取組・施策の効果的な推進を図るには、公民連携はもとより、まちづくりを担う多様な主体による連携・役割分担が必要ですが、その中で、都市再生推進法人としてのジェイ・スピリットが主導的役割を担うことが重要と考えます。特に、まちの更新に向けて現在始動しつつある基盤整備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」としてその位置づけを明確化して取組むことが重要な役割と考えます。これらのプロジェクトの確実な推進を図りつつ、常に実施プロセスにおいてその成果に関する評価を行いながら取組んでいくことが必要と考えます。

### 1. 多様な主体の役割分担とインセンティブ

#### ①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。

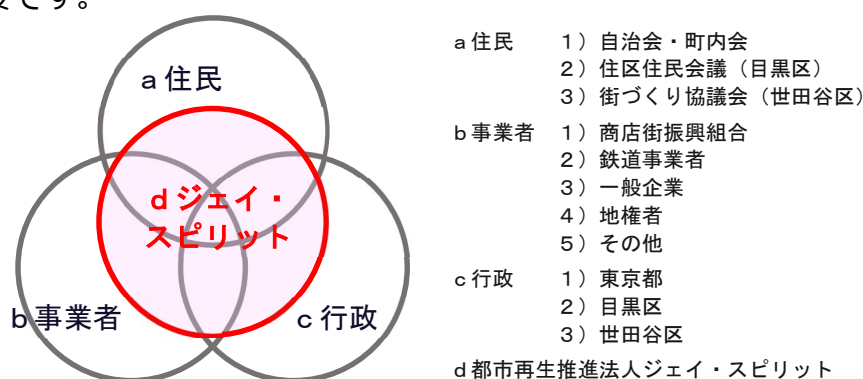


図6-1：役割分担

これまでの公と民の協力するまちづくりとして、公の主体的な取組に民間や住民らが参加するまちづくりが行われてきましたが、これからは民間や住民の主体的活動に公が応える（連携する）まちづくりという新たな考え方へとバージョンアップすることが必要と考えます。

そのため、各主体が以下のような役割分担を明確にしつつ、目的意識の共有化を図り、それぞれ主体的な活動を行うとともに、相互に連携・協力して活動することが重要と考えます。



<住民>

- ・まちの更新に伴う身近な日常生活における新たな課題への対応とともに、まち全体の将来像に係わる両面の視点から見たパブリックマインドをもったまちづくり活動
- ・これまでの地域コミュニティの継続・強化を図るとともに、まちづくり活動と連携した、新たな都市型コミュニティ活動

<事業者>

- ・これまでの商店街や近隣居住者との「支え合い」の心を維持、継続する活動とともに、まちの更新による多様な住民のニーズや新たなライフスタイルにより発生する生活行動に対応し、まちづくりと連携する事業活動
- ・社会・経済の変化や広域交通体系の変化など新たな時代における、来街者のニーズに対応する「スマート・J」を活用した事業活動
- ・都市基盤整備等の各種プロジェクトにより新たに再編される都市空間を活用し、まちづくりと連携した新たなビジネス活動

<行政>

- ・まちの将来像の実現に必要な都市計画のあり方の検討やそれを踏まえた迅速な対応
- ・住民や事業者のまちづくり活動や提案に呼応した、行政として支援が可能な手法、制度、仕組み等に基づく活動支援や情報提供

<ジェイ・スピリット>

- ・現在始動しつつある基盤整備に係わる「カギとなる戦略プロジェクト」の中心的な取組活動
- ・地元が主体となって定める地域ルールの検討、実践の主導的活動
- ・地域ルールに基づき取組むプロジェクトの事業化の主体的役割となる活動
- ・住民や事業者等の地元に着した皮膚感覚の課題や要望について行政につなげ、課題解決を図る調整的役割となる活動
- ・行政の施策を住民や事業者と連携して実施する、公民連携の中心的役割となる活動
- ・多様な新しいニーズに応じたチャレンジングな取組みに対して中心的役割となる活動

以上のような各主体の基本となる活動の考え方をもとに、必要な取組・施策に関する役割分担を示したものが次頁の表6-2です。

このなかで、ジェイ・スピリットは各主体の多様な活動に対して、中心となって主導的にとりまとめることが重要な役割と考えます。

表6-2：取組・施策の役割分担

まちの将来像	必要な取組	施策	役割分担			
			a	b	c	d
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	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中居住の供給	○	◎		○
	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) 駅とまちのに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事業との連携		○	○	◎	
2.通過交通が入り込まない歩行者中心のまち	2-(1)自動車交通の整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空間ネットワーク化	■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化	○	○		◎
	2-(3) まち中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	○		○	◎
■コミュニティバスの活用		○	◎	○	◎	
■シェアサイクルの活用		○	◎	○	◎	
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	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推進		○	◎	○	○	
4.みどりが豊かで公共空間の質が高いまち	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		○			◎	
5.柔軟に成長し続けるまち	5-(1) まちの改造プロセスにおい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	○	◎	○	◎
	5-(2) 大規模建物更新における空間的余白の確保	■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	○	◎		○
6.仮想空間上の、もう一つの自由が丘(スマート・J)	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	○	○	○	◎

凡例：役割分担 a 住民  
 b 事業者  
 c 行政  
 d 都市再生推進法人ジェイ・スピリット  
 (◎ 主体となって活動 ○ 連携して活動)

## ②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、各主体の取組み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。

インセンティブとなる要素として、以下が考えられます。

表6-1：インセンティブとなる要素

イ) 資産価値	保全、維持、増加等
ロ) 税制	非課税、減免等
ハ) 融資	金利、貸付等
ニ) 規制緩和	土地利用規制、公物管理規制、交通規制等
ホ) 財政	補助金、交付金等

「住民」にとって、自分たちの地域全体の資産が保全・維持されることにより、個人の資産価値も同等な評価を得られることが重要と考えられます。

「事業者」にとって、税制面や融資・貸付等の金融面や、現行制度の規制緩和等により民間事業活動がしやすくなることが重要と考えられます。

「行政」にとって、地域の多様なニーズに対応し、連携する活動を行うため、国からの補助金や交付金等の財政的支援が重要と考えられます。

これらインセンティブとなる要素が複合的に組み合わせることにより、効果的な取組・施策となるものと考えます。

公民連携のまちづくりをサポートするために、2020年度（令和2年度）から、財政・税制・融資・規制緩和等をパッケージで実施できる「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のための国の新たな制度が創設されました。（図6-2）この制度を参考事例として、各活動主体へのインセンティブとなる要素について把握して効果的な取組・施策を進めていくことが重要と考えます。

**官民の連携により「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を実現**

**予算・税制等のパッケージ支援により、公共空間の拡大・改変・利活用を推進**

**官**

街路等の公共空間の改変  
【予算支援】

**民**

オープンスペースの提供・利活用  
【予算・税制・金融支援】

(参考) 官民連携のモデル事例

（松山区 大土野アール）

- 行政が整備した地場を譲渡する民地上に、事業者が一体的な仕様のウッドデッキを設け、アールに面する建物1階部分をオープン化（ガラス張り化）し、用途を事前所から変更も利用できるオープンスペースを創設。

（松山市 花岡町野影）

- 沿道3車線歩道拡張を計画し、車線に隣り、歩行空間を拡大するとともに、沿道約20m一体となった緑地及び利活用等を行うことで、歩道空間をウォーカブルな空間へと変換。

**図6-2：新たな事業制度の事例**

出典：まちなかウォーカブル推進プログラム  
（2020年度[令和2年度]予算決定時点版）国土交通省



## 2. カギとなる戦略プロジェクトの実施

### ①カギとなる戦略プロジェクトの明確化

まちの将来像実現のために必要とされる取組・施策を効果的に実施するためには、現在始動している都市計画道路補助 127 号線の整備と街区再編等をはじめとして、これら都市整備に係わる事業を契機とする関連プロジェクトを「カギとなる戦略プロジェクト」として位置付けることが重要と考えます。

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」として取組むべきと考えます。(図 6-3)

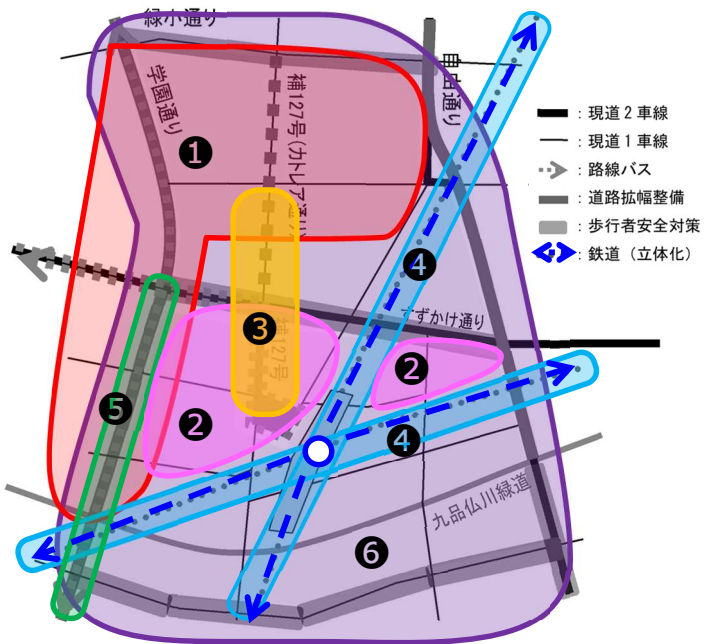


図 6-3 : カギとなる戦略プロジェクト位置図

<都市機能の集約・複合化に係わる必要な取組>

- 1 - (2) 都市機能の複合化を図るエリアの設定
- 1 - (3) 必要な都市機能を誘導する新たな利用床の供給
- 1 - (4) 駅とまちなかにぎわい空間の連続性の確保

<まちなか歩行者空間化に係わる必要な取組>

- 2 - (1) 自動車交通の整序化によるまちなか歩行者空間ゾーンの設置
- 2 - (2) 駅を中心とした歩行回遊空間と地区全体歩行ネットワーク化

<戦略プロジェクト>

a. 都市機能複合化を図る街区再編関連プロジェクト

街区再編等による都市機能の複合化を誘導する推進制度や適切な都市計画の対応

- 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

<戦略プロジェクト>

b. まちなか歩行空間化を図る交通関連プロジェクト

まちなかの面的歩行空間化を誘導するため、外郭道路の機能強化と踏切除却、及び計画的駐車場配置等交通計画への対応

- 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

## ②戦略的手順

補助 127 号線事業化に向けて既に指定された「街並み再生地区」に関連する街区再編の動きを踏まえて、「カギとなる戦略プロジェクト」の始動となる取組手順を戦略的に進めることが重要と考えます。

都市機能の複合化を図る街区再編関連プロジェクト（戦略プロジェクト a）は現在「補助 127 号線の事業化」、「周辺街区再編」、「街並み再生地区の指定（2019 年[令和元年]12 月東京都指定）」が連携し一体的に準備段階として始動しており、これに対応して再開発事業（1-29 街区、東地区）の事業化や都市計画の対応等の検討が進んでいるところです。

これらのまちの更新を図る具体的なプロジェクトの動きをとらまえ、まちなか歩行空間化を図る交通関連プロジェクト（戦略プロジェクト b）である「外郭道路の機能強化の方針」、「学園通り・自由通りの整備方針」、「駐車場計画の方針」、「踏切の除却の方針」等の準備段階への始動を図る初期段階において、次のステップである事業化段階に向けての手順への対応を図ることが重要と考えます。

これらの取組み手順イメージを以下に示します。（表 6 - 3）

表 6 - 3 : 戦略プロジェクトの取組手順（イメージ）

戦略プロジェクト	<準備段階>	<実施段階>	
a. 都市機能複合化を図る街区再編関連プロジェクト	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">補助 127 号線事業化準備</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">周辺街区再編準備</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">街並み再生地区の指定</div> </div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 再開発事業の整備 ・ 1-29 街区 ・ 東地区</li> <li>■ 都市計画的対応（用途・容積変更の準備）</li> </ul> </div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 自由が丘駅周辺部の用途地域や容積率の見直し</li> <li>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）</li> <li>③ 都市計画道路 補助 127 号線事業化に伴う周辺街区再編</li> </ol> </div>
b. まちなか歩行空間化を図る交通関連プロジェクト	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">外郭道路の機能強化の方針</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">学園通り・自由通りの整備方針</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 45%;">駐車場計画の方針</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 45%;">踏切の除却の方針</div> </div> </div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地区計画等によるセットバック空間の確保への準備</li> <li>■ 補助 208 号線見直し変更の準備</li> <li>■ 駐車場計画の策定</li> <li>■ 鉄道立体化（連立）への準備</li> </ul> </div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> <li>④ 東横線・大井町線自由が丘駅周辺鉄道立体の事業化</li> <li>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</li> <li>⑥ 地域ルールによる駐車場の集約化や隔地化</li> </ol> </div>

### ③戦略プロジェクトのプログラム

グランドデザインの目標年次（2050年[令和32年]）を踏まえ、その実現に向けての手順として以下に示す3期に渡るプログラムを想定します。

**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と考えます。

表6-4：戦略プロジェクトのプログラム（イメージ）

戦略プロジェクト		2020年（令和2年）			2050年（令和32年）		
		第1期 （概ね10年）		第2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への準備	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	運用		
	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	運用		
b. まちなか歩行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	事業完了	運用	
	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	事業化	事業完了	運用	
	(補助208号線の見直しと都市計画変更) 見直し検討準備	見直し検討	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	事業化準備	事業化調査	事業化	事業完了	運用		

凡例： 準備 事業化調査 事業化 運用



### ④取組・施策のプログラム

戦略プロジェクトのプログラムの考え方をもとに、以下の留意点を踏まえて、地区全体の取組・施策のプログラムを示します。

- イ) グランドデザインの早急な行政計画への位置づけ
- ロ) ソフト・ハード施策の連携
- ハ) 地元主体による地域ルール of 早期合意形成
- ニ) 始動中の事業化プロジェクトの早期完成
- ホ) 中長期にかかわる事業プロジェクトへの早期準備

表6-5：取組・施策のプログラム（イメージ）

まちの将来像	必要な取組	施策	第1期	第2期	第3期
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	1-(1) 多様な住まいの誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>■多世代居住への意識の共有化</li> <li>■新たなライフスタイルに対応するまち中居住の供給</li> </ul>			
	1-(2) 都市機能の複合化を図るエリアの設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■都市機能複合エリアの設定と用途・容積の見直し</li> <li>■都市機能の複合化を誘導する制度の活用</li> </ul>			
	1-(3) 必要な都市機能を誘導する新たな利用床の供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>■街区修復、街区再編ゾーンの設定</li> <li>■街区再編による高度利用誘導制度の活用</li> </ul>			
	1-(4) 駅とまちのにぎわい空間の連続性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>■駅まち空間ゾーンの設定</li> <li>■駅周辺における進行事業との連携</li> </ul>			
2.通過交通が入り込まない歩行者中心のまち	2-(1) 自動車交通の整序化によるまちなか歩行者ゾーンの設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>■鉄道立体化と外郭道路の機能強化</li> <li>■駐車場の計画的配置</li> </ul>			
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■歩行空間の魅力向上</li> <li>■路地空間等を活用したネットワークの構築</li> </ul>			
	2-(3) まち中と周辺地域をつなぐ移動手段の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>■広域歩行者ネットワークの形成</li> <li>■コミュニティバスの活用</li> <li>■シェアサイクルの活用</li> </ul>			
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	3-(1) 建物建替えや都市基盤整備に伴う防災機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■建物の建替え時に防災機能強化の誘導</li> <li>■都市基盤整備に伴う防災機能の導入</li> </ul>			
	3-(2) 地域コミュニティが主体となる地区防災の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地区防災に関する意識のボトムアップ</li> <li>■地区防災計画の推進</li> </ul>			
	3-(3) 省エネルギービルの普及やゴミの効率的回収	<ul style="list-style-type: none"> <li>■省エネルギー建築物の誘導</li> <li>■ゴミの資源ロス削減と循環利用の推進</li> </ul>			
4.みどりが豊かで公共空間の質が高いまち	4-(1) まちの大きな更新によるみどりの骨格形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■公共施設の緑化推進</li> <li>■公開空地における緑化推進</li> </ul>			
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■森林化計画の拡充</li> <li>■街並み形成指針の拡充</li> </ul>			
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■戸建て住宅におけるみどりの保全・緑化の推進</li> <li>■集合住宅におけるみどりの保全・緑化の推進</li> </ul>			
5.柔軟に成長し続けるまち	5-(1) まちの改造プロセスにおい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			
	5-(2) 大規模建物更新における空間的余白の確保	■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			
6.仮想空間上の、もう一つの自由が丘（スマート・J）	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			

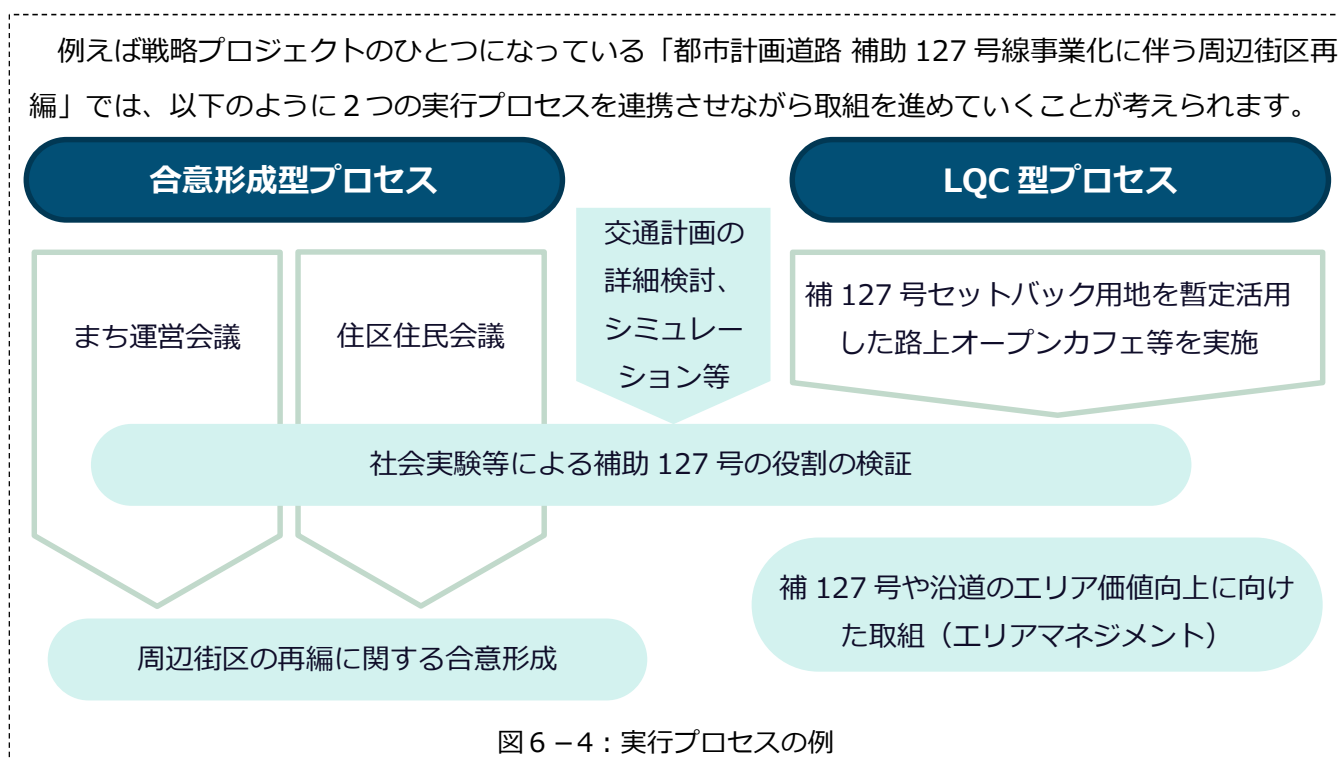
凡例：  
 準備  
 事業化調査  
 事業化  
 運用  
 戦略プロジェクトに関連する取組

### 3. 実行プロセスと評価

#### ① 2通りの実行プロセス（合意形成型とLQC型）

自由が丘ではこれまでも、まち運営会議や住区住民会議といった合意形成を丁寧に積み重ねてまちづくりを考えていく一方、丘ばちプロジェクトなどは有志がチームとなることができることから小さく始め、次第に大きな活動へと育っています。このような小さく始めて大きく育てる取組は「LQC（Lighter、Quicker、Cheaper）」とも呼ばれています。

このように、合意形成型のまちづくりとLQC型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。



参考：「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～（2019年[令和元年]6月 都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会）による「今後のまちづくりの方向性と「10の構成要素」に示された要素の5つ目

#### 要素（5）

##### 仮設・暫定利用、実験などLQCアプローチに力を入れる。

市街地整備事業をはじめ、新たに都市構造を構築し、建築物を整備するまちづくりは大規模で時間がかかるものと考えられがちだが、近年の社会変化のスピードに的確に対応するためには、**機敏で柔軟な対応**も必要となる。

長期ビジョンの完成形に向け、その方向で時間をかけた手続、準備を経て一直線に進めようとするだけでは、完成時には社会に合わないおそれ、完成すままならないおそれがある。

しっかりとした基盤整備を前提としつつも、社会の変化に対応しながら少しずつ段階的に育てていく、**LQC（Lighter, Quicker, Cheaper）アプローチ**への発想転換が必要とされている。

## ② グランドデザインのアップデート

自由が丘駅周辺グランドデザインは、「自由が丘」という地名が誕生してからこれまでの、まちづくりの大きな変革段階を区分し、今後の取組みが「自由が丘らしさ」を継承した5段階目のステップであると捉えていることから、「自由が丘 ver.5.0」と位置づけることとします。

今後、目黒区及び世田谷区の都市計画マスタープランや駅周辺の再開発の完成、都市計画道路の整備や用途地域の見直しなど大きなインパクトに対応して ver.5.1、ver.5.2・・・と随時アップデートしていき、最新の自由が丘を反映したグランドデザインとして運用していきます。

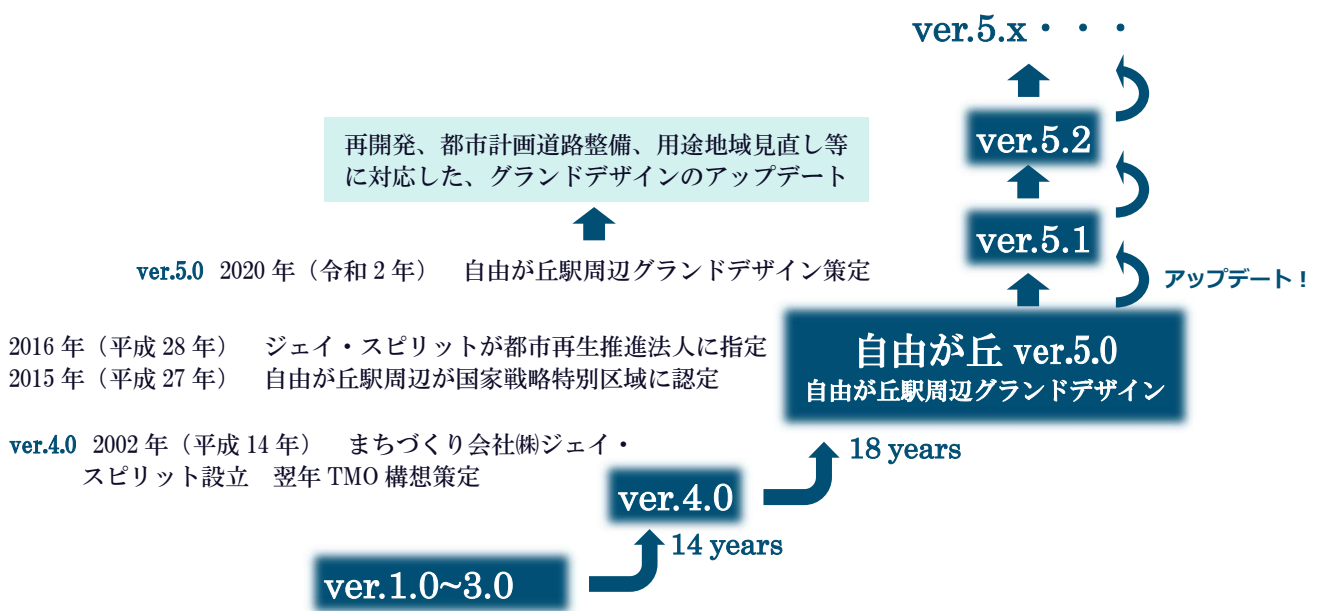


図 6-5 : グランドデザインのアップデート

## ③ グランドデザインの定期的な評価と見直し

大きなインパクトに応じたアップデートだけでなく、概ね5年ごとにグランドデザインの進捗状況进行评估し、必要に応じてグランドデザインの見直しを図っていきます。



## 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。

### ① 推進体制の組織化

施策を推進するため、連携と役割分担を担う多様な主体（住民、事業者、行政、ジェイ・スピリット）が協議する場（プラットフォーム）の設置が必要です。

ジェイ・スピリットが中心となって運営する「グランドデザイン推進協議会」（仮称）等の組織体制の構築を図っていきます。

### ② 活動機能の強化

現在の都市再生推進法人ジェイ・スピリットの体制で出来ることを踏まえ、将来の活動の展望が重要と考えます。

そのため、組織体制、活動資金の強化を図ることが必要と考えます。

現在、都市再生推進法人として以下の事項について実施が可能となっており、積極的な対応を図っていきます。

#### ○都市再生推進法人のメリット

都市再生特別措置法に基づく公的な位置付けが得られ、主に以下の事項ができるようになります。

##### ①都市再生整備計画の提案

都市再生整備計画の作成や変更を市町村に提案できます。都市再生推進法人が行おうとしている事業を都市再生推進法人の発意により公的な計画である都市再生整備計画に位置付けることが可能となり、円滑な事業の推進につながります。

##### ②都市利便増進協定への参画

地域のまちづくりを地域住民が自主的に行うための協定制度に地権者以外では唯一参画が可能です。

##### ③低未利用土地利用促進協定への参画

低未利用土地の所有者と協定を結び、都市再生整備計画に記載された居住者等利用施設の整備・管理を行うことができます。

##### ④市町村や国等による支援

市町村や国からの積極的な支援（情報の提供や助言）を受けることができます。

##### ⑤土地譲渡にかかる税制優遇

都市再生推進法人に土地を譲渡した個人・法人に対して、譲渡にかかる税制優遇があります。（ただし、税制優遇には一定の条件があります）

##### ⑥エリアマネジメント融資

まちづくりを行う法人に対する国の融資制度であるエリアマネジメント融資の融資対象となります。（ただし、融資にあたっては市町村の協力等一定の条件があります）

##### ⑦民間まちづくり活動促進事業による支援

都市再生推進法人が主体となったまちづくり計画・協定に基づく施設整備等に対する補助制度があります。（ただし、市町村の協力等一定の条件があります）

##### ⑧民間都市開発推進機構による支援

まちづくりファンド支援事業のうち、クラウドファンディング活用型支援の場合において、都市再生推進法人がまちづくりファンドの組成主体となることができます。

上記の他にも、市が地域のまちづくりの担い手として公的に指定することにより、まちづくり会社の信用が担保されるとともに、市町村にとっても、地域のまちづくりの担い手として、積極的な支援が可能となります。

図6-6：都市再生推進法人のメリット

出典：都市再生推進法人制度について 国土交通省都市局まちづくり推進課 2017年（平成29年）10月

これらの活動への対応を行うためには、例えば、以下のような収益事業の可能性を検討して、積極的に取り組む必要があると考えます。

- |            |            |                  |
|------------|------------|------------------|
| ●物販・飲食事業   | ●ビル管理運営事業  | ●不動産事業           |
| ●広告事業      | ●地域交通事業    | ●空き店舗対策（リノベーション） |
| ●駐車場管理運営事業 | ●テナントリーシング | ●その他             |

また、歩行者でにぎわう道路空間をつくるため、2020年度（令和2年度）の道路法改正により「歩行者利便増進道路」の指定制度が創設されました。（64頁図5-20参照）指定道路では歩行者が安心・快適に過ごせるように構造基準を定め、指定された特例区域内では売店や広告等などの占用基準が緩和されます。公募で選定された占用事業者は最長20年の占用が可能となります。このような国の新しい制度を活用した収益事業の取組を検討します。

### ③活動地域の拡大

現在、自由が丘商店街振興組合加盟エリアは目黒区域、世田谷区域の2区にまたがった区域となっています。その一方、都市再生推進法人ジェイ・スピリットの活動範囲は目黒区域に限られています。今後、世田谷区域への活動範囲の拡大を検討します。（図6-7）

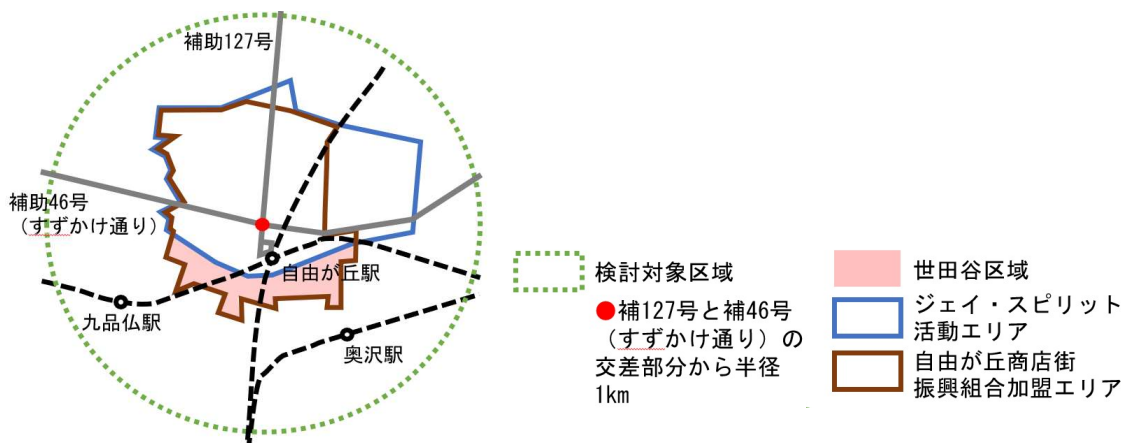


図6-7：業務対象範囲の拡大

### ④活動領域の拡大

将来に向けて、現在の都市再生推進法人として可能な活動を充実しつつ、より広い活動領域、例えば「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上」（注：エリアマネジメントのすすめ 国土交通省）といった目標を設定して、地域全体を支える「エリアマネジメント」組織としての体制強化を図ります。（図6-8参照）

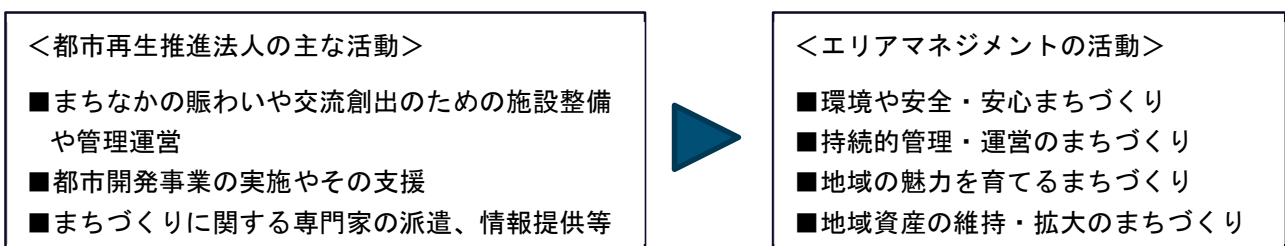


図6-8：エリアマネジメントへの展開

# 参考資料：自由が丘駅周辺地区グランドデザイン 策定協議会のあらまし

## ①自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会規約

自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会規約

株式会社ジェイ・スピリット

(名称)

第1条 本会は、「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会」(以下「協議会」という。)と称する。

(目的)

第2条 協議会は、自由が丘駅周辺地区のまちの将来像を見定め、都市機能、土地利用、交通体系等まちの基盤となる事項及びその推進方策を中心に地区整備構想としてとりまとめた「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン」(以下「グランドデザイン」という。)を策定し、同地区の将来のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(組織及び構成)

第3条 協議会は、次の各号に掲げる者を委員(以下「委員」という。)として組織する。

- (1) 目黒区都市再生推進法人「株式会社ジェイ・スピリット」の役員及び事務局代表
- (2) 世田谷区内の関係するまちづくり団体の代表者等
- (3) 学識経験者・専門家
- (4) その他、協議会で必要と認めた関係者

2 委員の他に関連する行政機関の関係部局をオブザーバーとして招聘する。

(委員の任期等)

第4条 委員の任期は第1回協議会の開催日から自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定までとする。

(役員)

第5条 協議会に次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 1名

2 会長は、委員の互選により選出し、会務を統括する。

3 副会長は、委員の過半数の同意を得て会長が指名する。



4 副会長は、会長を補佐し、会長がその職務を遂行することができない場合、その職務を代行する。

(事務局)

第6条 協議会の事務局は、株式会社ジェイ・スピリットに置く。

2 事務局は、協議会の円滑な運営のために、ワーキング会議等を開催して会議内容を検討、資料作成する他、必要に応じて、会長及び委員との調整を行う。

(会議)

第7条 協議会は、予定されたスケジュールに基づき、委員との調整を経て開催日を決定し、会長が召集する。

2 協議会は、過半数の委員の出席がなければ開催することができない。

3 委員は、協議会において意見を述べる他、文書により意見を述べるができるものとする。文書による意見は、協議会において配布する。

(合意形成)

第8条 対象となる地域の合意形成を図るために、協議会における協議の進捗に応じて、対象となる地域の関係者による意見交換会を実施する。

2 意見交換会で出された地域の意見は、協議会において必要に応じて議論に加えるものとする。

3 意見交換会は、協議会が主催、運営し、委員も出席する。

(その他)

第9条 この規約に定めるものの他、協議会の運営等に関し必要な事項は、協議会の承認を経て会長が別途定める。

附則 この規約は、2018年9月3日から効力を発するものとする。

## ②自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会 委員等名簿

### ■委員

氏名	所属
松谷 春敏（会長）	日本大学客員教授
岡田一弥（副会長）	都市再生推進法人株式会社ジェイ・スピリット代表取締役
奥角 勝	都市再生推進法人株式会社ジェイ・スピリット取締役 （調査研究事業部）
木村 常在	都市再生推進法人株式会社ジェイ・スピリット取締役 自由が丘住区住民会議相談役
原 武	都市再生推進法人株式会社ジェイ・スピリット取締役 自由が丘商店街振興組合理事長
松岡 泰史（第1回～第6回） 久慈 正幸（第7回～第9回）	都市再生推進法人株式会社ジェイ・スピリット取締役 （調査研究事業部） 東急株式会社 沿線開発事業部長
中山 雄次郎	都市再生推進法人株式会社ジェイ・スピリット事務局 自由が丘商店街振興組合事務長

### ■オブザーバー

目黒区 街づくり推進部 地区整備課  
世田谷区 玉川総合支所 街づくり課  
東急株式会社

### ■事務局

氏名	所属
中山 雄次郎	（再掲）
萩原 岳	公益社団法人日本交通計画協会 交通計画研究所 技師長
佐々木 政雄	公益社団法人日本交通計画協会 交通計画研究所 研究員
松原 悟朗	公益社団法人日本交通計画協会 交通計画研究所 研究員
松下 佳広	公益社団法人日本交通計画協会 交通計画研究所 研究員

### ③自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会の実施経緯

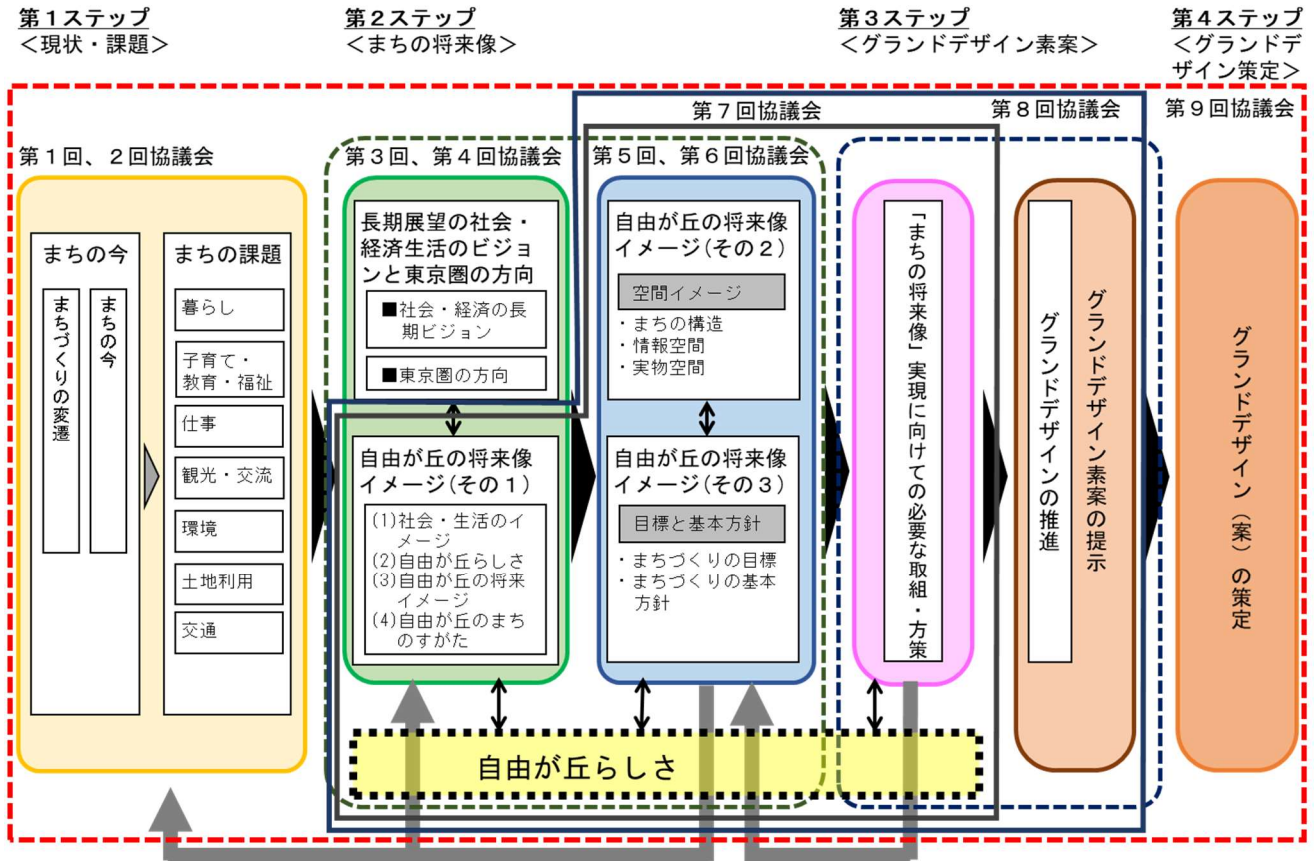
#### ■自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会の実施経緯

日時	回数	主な議題
2018年（平成30年） 9月19日	第1回協議会	・第1章 グランドデザインの位置づけ ・第2章 これまでと今
2018年（平成30年） 11月9日	第2回協議会	・第2章 これまでと今 （主にまちの課題）
2019年（平成31年） 1月24日	第3回協議会	・第3章 まちの将来像〈その1〉
2019年（平成31年） 3月26日	第4回協議会	・第3章（将来像）、第4章（目標と基本方針） 〈その2〉
2019年（令和元年） 6月24日	第5回協議会	・第3章（将来像）、第4章（目標と基本方針） 〈その3〉
2019年（令和元年） 8月22日	第6回協議会	・第3章（将来像）、第4章（目標と基本方針） 〈その4〉
2019年（令和元年） 10月30日	第7回協議会	・第5章（必要な取組・施策案） ・第6章（実施プログラム）
2020年（令和2年） 1月27日	第8回協議会	・第7章（グランドデザインの推進） ・グランドデザイン素案の提示
（新型コロナ禍による協議会の一時中断）		
2020年（令和2年） 8月28日	第9回協議会	・グランドデザイン案の策定

※協議会とは別に、ジェイ・スピリットコアメンバーと事務局による「コア会議」を全18回開催している。



■自由が丘駅周辺地区グランドデザイン策定協議会実施経緯見取り図



## ④自由が丘駅周辺地区グランドデザイン意見交換会の実施経緯

### ■自由が丘駅周辺地区グランドデザイン意見交換会の実施経緯

日時	回数	主な議題
2018年（平成30年）12月18日	第1回意見交換会	まちの課題に関する意見交換
2019年（令和元年）5月23日	第2回意見交換会	まちの将来イメージに関する意見交換
2019年（令和元年）9月24日	若手意見交換会	まちの若手店主等に聞く、まちの課題や将来像
2019年（令和元年）11月22日	第3回意見交換会	自由が丘のまちの将来像に関する意見交換
（新型コロナ禍による協議会の一時中断）		
2020年（令和2年）9月11日	第4回意見交換会	・グランドデザイン案の策定について

### ■自由が丘駅周辺地区グランドデザイン意見交換会出席団体

（目黒区側住民組織）

- ・自由が丘住区住民会議
- ・自由が丘商店街自治会
- ・自由が丘町会
- ・緑が丘西地区自治会

（世田谷区側住民組織）

- ・奥沢交和会（奥沢1～3丁目全域）
- ・奥沢中和会（奥沢4～5丁目全域）
- ・九品仏自治会（奥沢6丁目全域、7丁目1～43・52、8丁目全域）

（商店街組織）

- ・自由が丘商店街振興組合
- ・南自由が丘通り会
- ・南自由が丘商店会

## 自由が丘駅周辺地区グランドデザイン

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(バージョン). 5.0」への挑戦

2020年（令和2年）9月

都市再生推進法人  
株式会社ジェイ・スピリット