

2. 自由が丘の現状と向かうべき方向

①まちの利用者について (■これまで・現状、●これから)

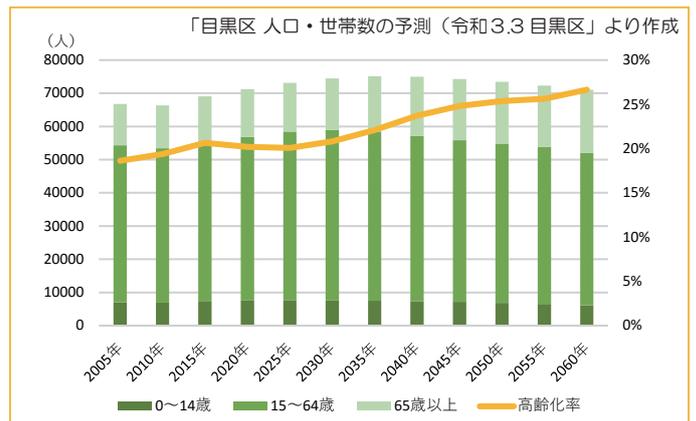
■ 自由が丘の商業機能を基礎的に支えてきた周辺地域の人口は、2035-2040年頃をピークに減少に転じることが予測されるとともに、徐々ではあるものの高齢化の進行が顕在化し始めています。

■ 一方、来街者数（駅利用者数から類推）は2018年まで堅実な増加傾向がみられますが（2019年度-2020年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響により乗降客数は減少）、対して年間商品販売額は下降傾向が続いています。これは一定数の来街者はいるものの消費活動が年々減少している状態（＝他のまちで消費が行われている可能性が拡大）と認識できます。

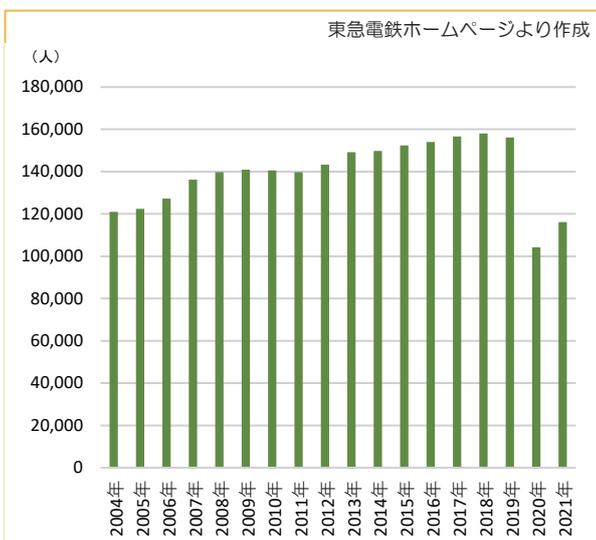
■自由が丘駅周辺（自由が丘一・二・三丁目及び緑が丘二丁目）に関する人口推移



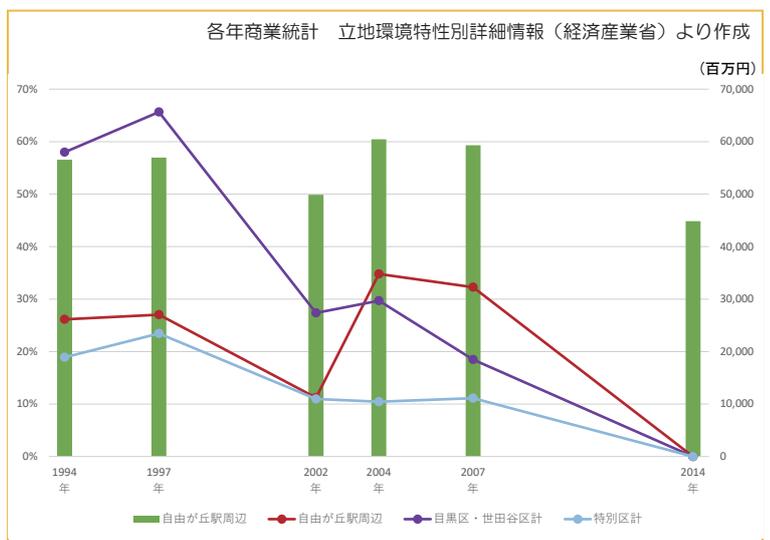
■目黒区西部地区における将来人口推移（自由が丘、大岡山、大原町、柿の木坂、中根、東が丘、衾、緑が丘、八雲）



■自由が丘駅における一日平均乗降客数の推移

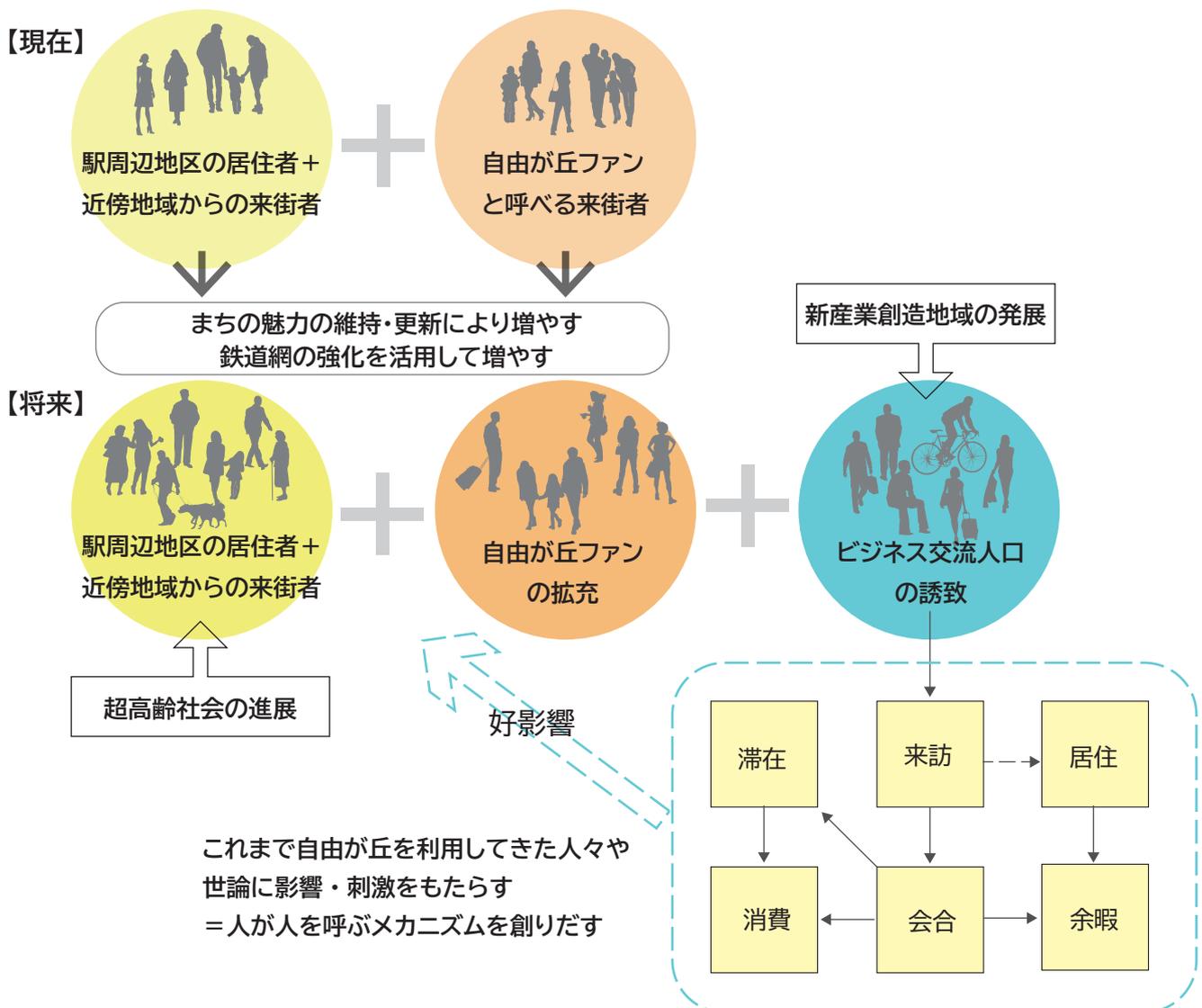


■自由が丘駅周辺における年間商品販売額の推移



※折れ線グラフは2014年を基準とした増減率を示します

- これまで自由が丘のまちは、駅周辺地区の居住者や近傍地域からの来街者を基礎層としつつ、自由が丘が発信する価値の消費を目的とした来街者(=自由が丘ファン)を加算してきました。
- 今後のまちづくりにあたっては、人口減少・超高齢社会を見据えた基礎層の絶対数や構成の変化、周辺のまちとの競争関係における来街者数の減少やネット社会における現実のまちでの消費活動が弱まる状況等を踏まえながら、これまでとは異なるまちの利用者を増やしていく発想が必要です。
- 特に、「出会うこと」「交流すること」が今後のまちづくりにおいて重要であることから、まちのゆとりと暮らしの快適性を向上し、価値創造を促す職住遊が融合する環境を形成していくことで、特に近隣に居住する高齢者の利用の喚起と、広域・海外からの来訪や新産業創造地域を行き交うビジネス交流人口などの利用を誘発していくことが必要と考えます。

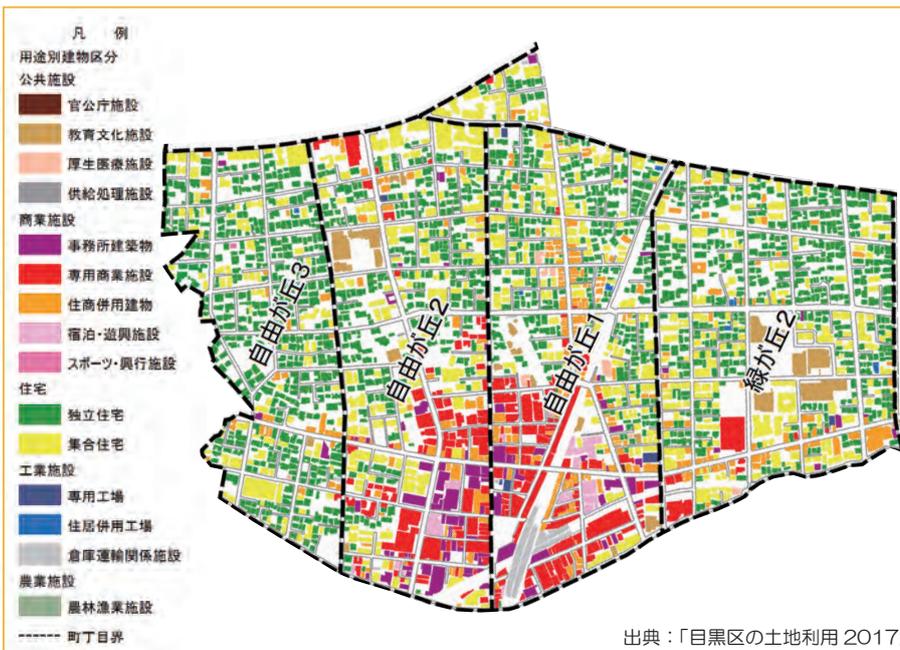


②建物の利用状況について (■これまで・現状、●これから)

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

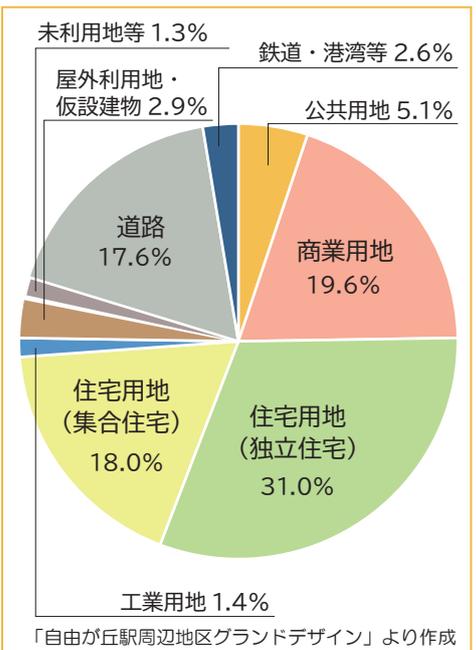
■ 一方、駅直近から商業地域（指定容積率：600%、400%）→近隣商業地域（指定容積率：300%、200%）→住居系用途地域（指定容積率：200%、150%、100%）といった順で用途地域及び容積率が都市計画として定められていますが、特に駅周辺では道路基盤の脆弱さと相まって指定容積率すら消化できておらず、高度利用される沿線他駅前などと比較して都市活動を創り出す（受け止める）力が不足しています。

■自由が丘駅周辺における土地利用現況



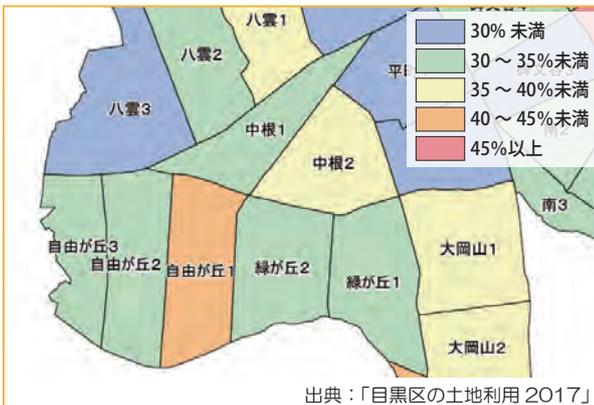
出典：「目黒区の土地利用 2017」

■自由が丘駅 500m圏内の土地利用種別



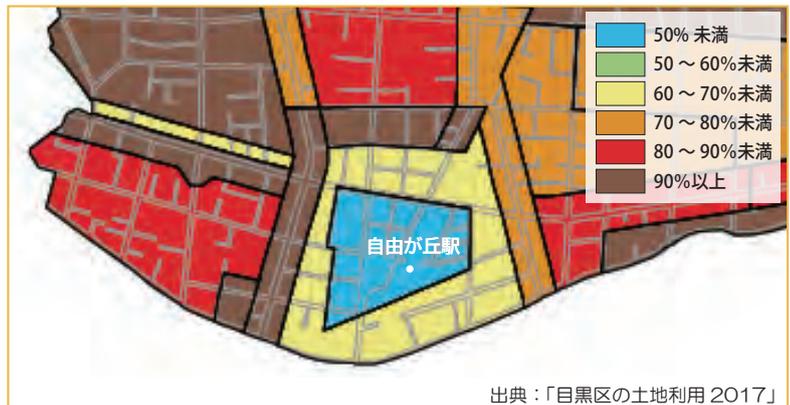
「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン」より作成

■1980年（昭和55年）以前に建築された建物の割合



出典：「目黒区の土地利用 2017」

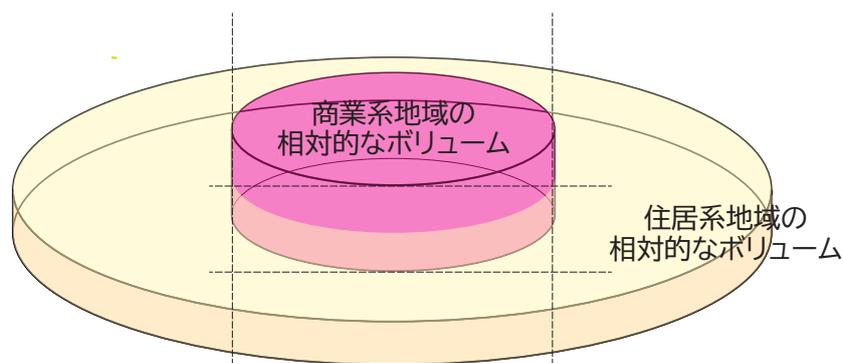
■自由が丘駅周辺における指定容積率の消化率



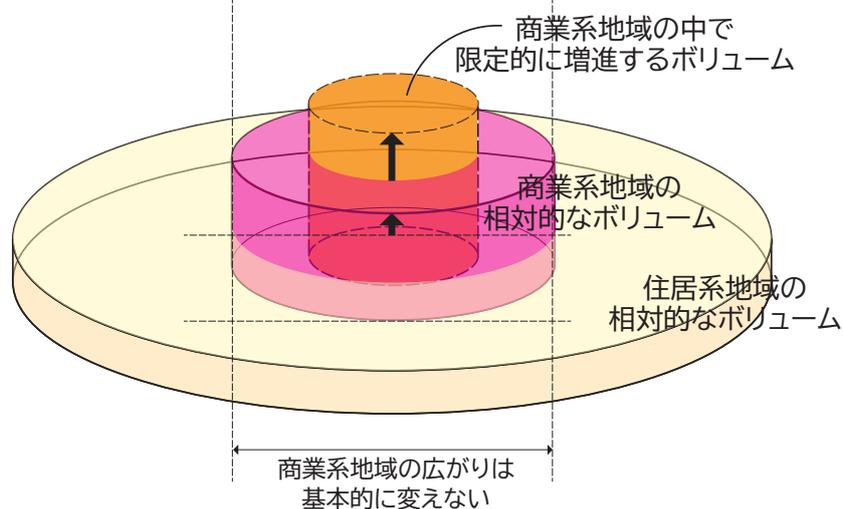
出典：「目黒区の土地利用 2017」

- 駅周辺に立地する建物の多くは、建設後長期が経過したいわゆる「老朽建築物」であり、また本来建て得る床面積を使わないままの状態を踏まえるならば、将来に向けて特に商業地域及び近隣商業地域における建物の更新(個別建替えや共同化)を促進しながら、利用者拡大の「受け皿」を意識した床の量と質の双方を創り出していく取組が必要です。
- 「老朽建築物」の更新にあたっては、とりまく社会経済情勢を十分見極めるとともに、土地や建物に権利を有する者が適切な土地利用に向けて、まちへの貢献等に応じて柔軟に手法を選択し、自由が丘というまちの文化・風土を損なわないような建物整備を促進していくことが必要です。

【現在のまちのボリュームの模式図】



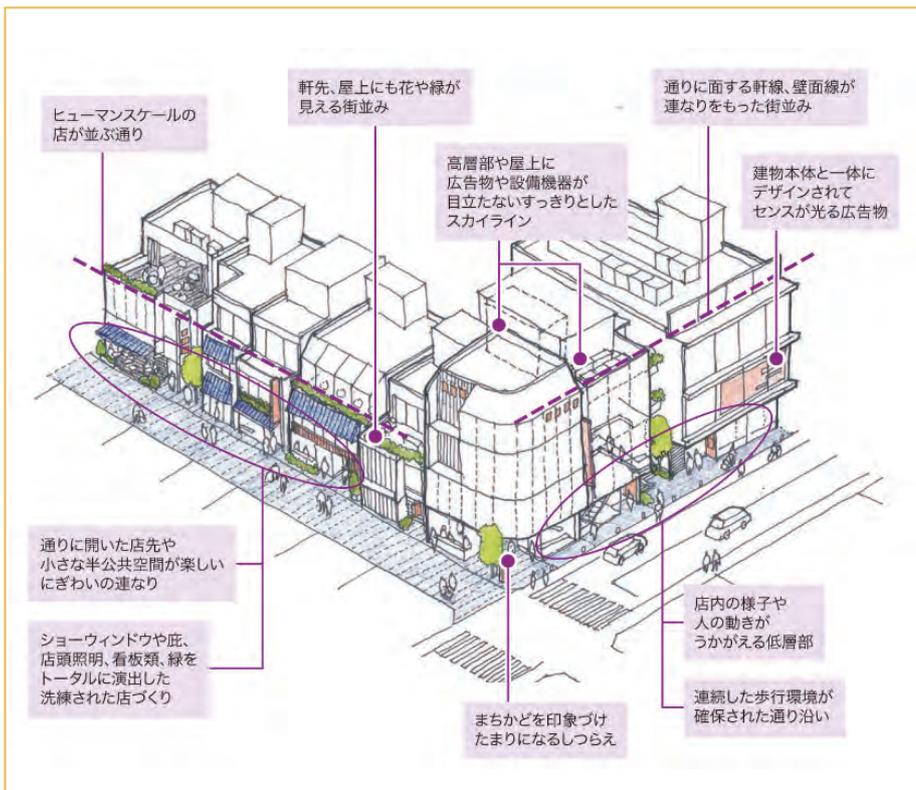
【将来のまちのボリュームの模式図】



③街並み環境について (■これまで・現状、●これから)

- 駅周辺には多くの細街路を含め自由が丘ならではの親密な雰囲気を発現しており、所々に配置されるベンチで歩行者が立ち止まり休んだりおしゃべりが出来る環境が整っています。
- こうした自由が丘の商業地および住宅地の質・雰囲気を守るために、都市再生法人(株)ジェイ・スピリットが2008年に策定(2019年改定)した「自由が丘地区街並み形成指針」を運用し、建築行為に対する指導・助言を持続的に実施しています。
- 一方で駅周辺は極端に自然環境が不足しています。そのため、自然を補う取組として、プランターによる緑化や「丘ばちプロジェクト」が行われています。
- 他方、住居系用途地域の一部では商業機能の「にじみ出し」が確認されており、居住環境との調和の仕方が課題となっています。

■自由が丘街並み形成指針において明示される商業ゾーンの街並みのへの取組例



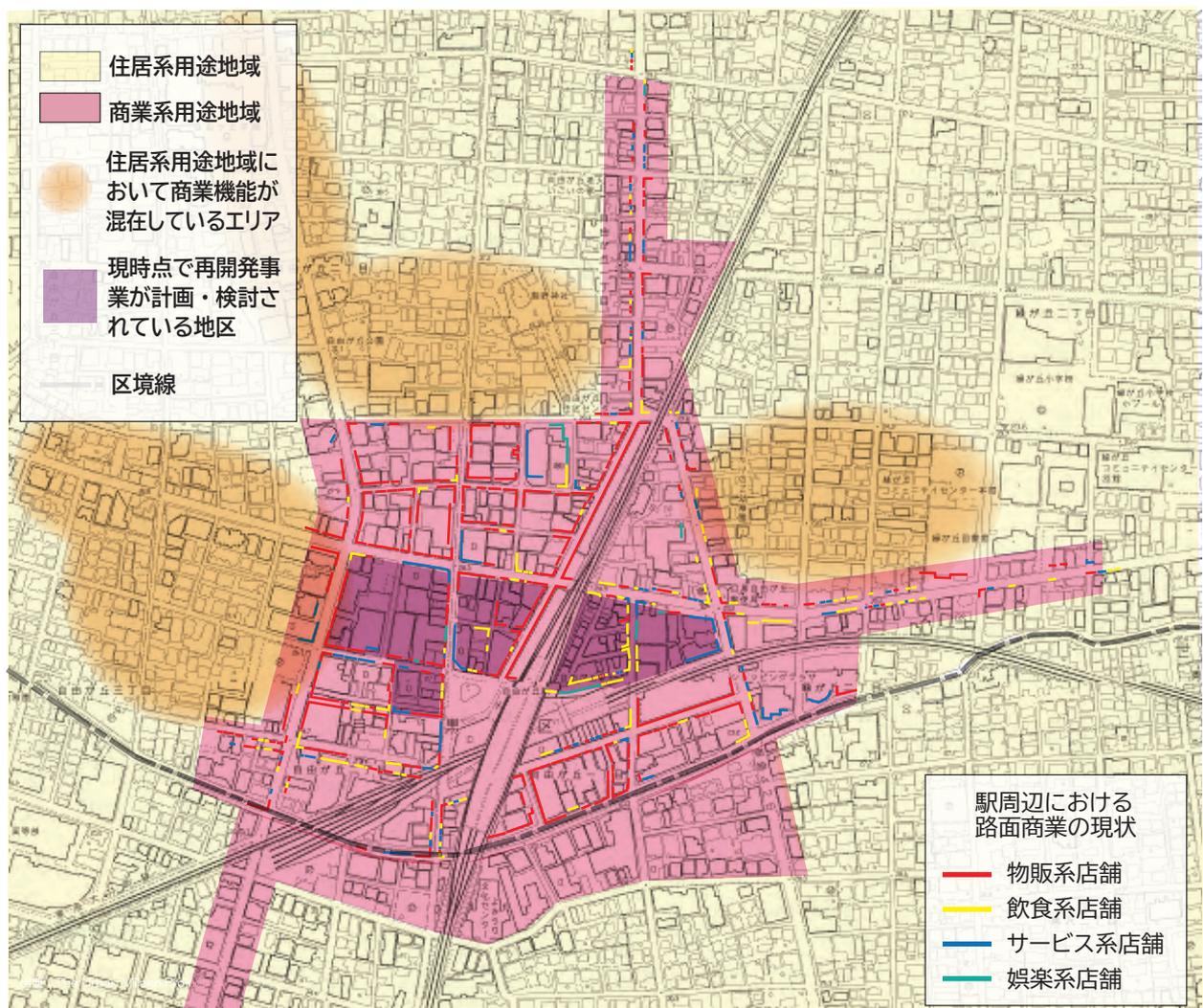
■自由が丘駅周辺における緑被分布図



■自由が丘駅周辺における環境形成に資する取組



- 駅直近の街区を限定対象として高度利用性を緩和する際に、現在の「自由が丘街並み形成指針」では再開発事業等による大規模な建築物を想定していないことから、今後それらを対象とする内容を拡充していく必要があります。
- 楽しく歩き回れるまちとして発展してきた自由が丘を特徴づける細街路については、固有のまちの基盤として可能な限り発展的継承を図ることが必要です。
- 駅周辺に不足する自然環境については、市街地の更新等を通じて、現状のイメージを逆転するような緑に覆われた環境整備を図ることが必要です。特に、利用者の拡大を意図した魅力ある「みどり」の創造が期待されます。
- 住居系用途地域における商業機能については、「無秩序な拡大」から「秩序ある自然発生」を計画的に誘導することにより回遊の魅力を持続強化していく必要があります。



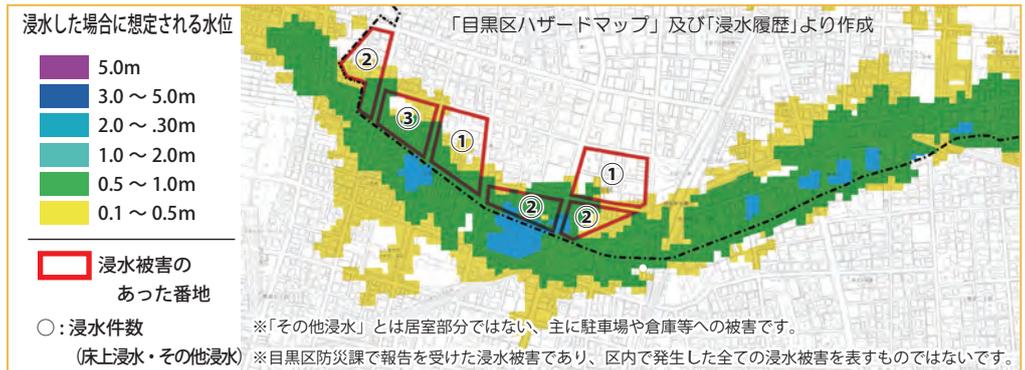
④都市基盤について (■これまで・現状、●これから)

- 自由が丘駅周辺は、南向きの緩やかな斜面地に急速に発達した市街地であり、太平洋戦争での被災を経ながら今日の道路基盤を整えてきました。地理的要素によって歪んだ形での格子パターンを基本としつつ、広幅員の道路を持たないまま発達した自由が丘は、親密な回遊型商業を育むことが出来た反面、モータリゼーションの普及と共に顕在化した歩行者と車両交通の錯綜が久しく課題となっています。
- 一方、南北を縦断する東急東横線と東西を結ぶ東急大井町線が交差する自由が丘は、鉄道移動の観点で立地優位性を有する一方で、踏切や桁下の低いガードなどでまちの連続性が一貫せず、来街者の回遊や緊急車両の通行に支障をきたしています。
- 他方、地理的に最も低い位置にある大井町線や九品仏川緑道一帯は、線状に浸水被害が想定されており、実際の被害も多い状況にあります。

■自由が丘駅周辺における交通基盤の現況

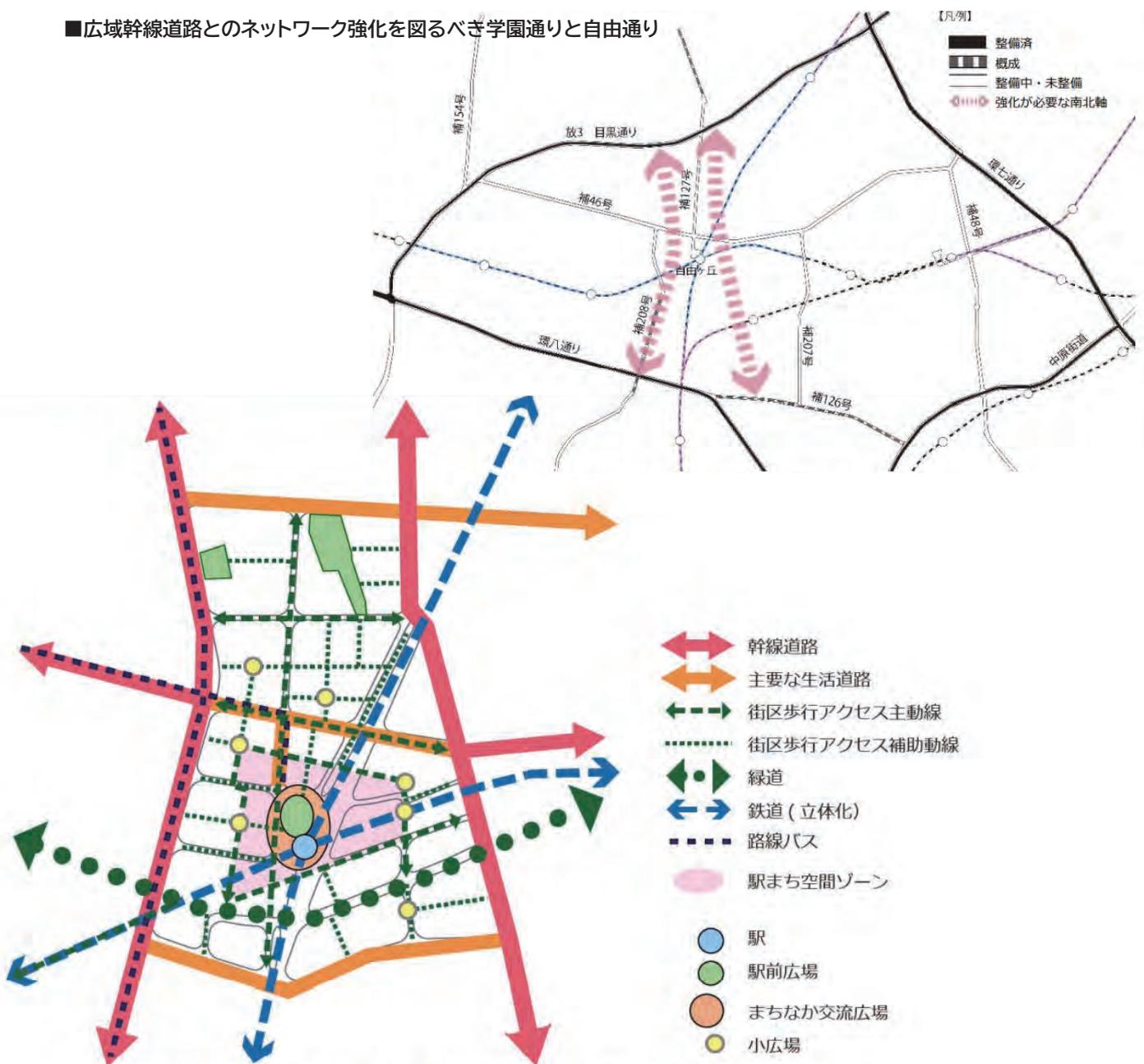


■自由が丘駅周辺におけるハザードマップと浸水被害件数(2004～2021年)



- 駅周辺における道路基盤の脆弱性(回遊面・防災面)は、ウォーカブルと呼ばれる歩行者重視の考え方によるまちの利用者を増やしていく観点や、緊急車両のアクセス性の観点からも、積極的な改善を図ることが必要です。
- 2020年度に都市再生推進法人(株)ジェイ・スピリットによって策定された「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン」では、道路および鉄道に関する整備の考え方が提案されています(下図参照)。
- また、近年発生する局所的・短時間での豪雨時における浸水被害の解消も重要課題です。

■ 広域幹線道路とのネットワーク強化を図るべき学園通りと自由通り



出典：「自由が丘駅周辺地区グランドデザイン」(2020年度：(株)ジェイ・スピリット)

⑤自由が丘文化について (■これまで・現状、●これから)

- 自由が丘は、〈自由 (=Liberty) の思想〉の基に文化人達の集まりを受け入れることで生まれた比類の無いまちであり、時代ごとに表出のさせ方は変わるもののその思想の遺伝子は時が経ても失われずに継承されてきており、その結果「自由が丘」という全国でも稀有なまちブランドを醸成するに至っています。
- 時代の変化を先取りし発信する感度の高さが自由が丘の人々の特徴であり、ガイドブックによる情報発信、ファッション誌との連携（マリクレール通り）、女神まつりなどのイベント展開、あるいはニューヨーク5番街との提携、個性あるみちづくりといった多彩なプロモーションでブランド性を増幅させてきています。

■自由が丘のブランド性を醸成する様々なプロモーションの取組

現在の自由が丘オフィシャルガイドブックへと発展するタウンガイド誌

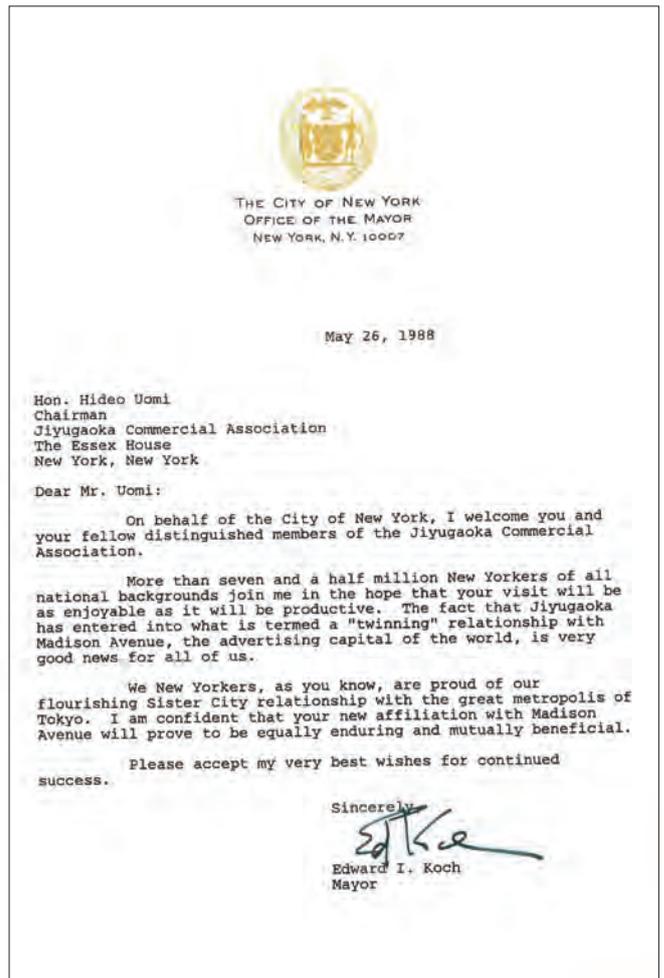


雑誌「マリクレール」とのタイアップ (1982年)



出典：JIYUGAOKA OFFICIAL GUIDE 2020-2021

ニューヨーク5番街と自由が丘の姉妹都市提携 (1988年)



- 自由が丘にしかない個性ある店舗や、一定量のナショナルブランドによるチェーン店(自由が丘ならではの店舗形態が望めます)などを今以上に増やしていくことが、自由が丘文化の維持・発展には必要です。
- 同時に、これまで継続的に取り組んできた自由が丘ならではの季節毎のイベント(女神祭り、クリスマスのサンクスリバティなど)については、商業活動を補完・強化する観点と自由が丘文化を継承する観点から、12商店会をベースとした個性的なイベントがまちのそこかしこで日常的に行われる状況を創り出していくことが必要です。
- 特に、まちの更新に際して、建物のデザイン・利用の多様化やオープンスペースのつくり方・使い方にあたっては、「自由が丘SDGs宣言」を基軸とした自由が丘スタイルと呼ばれるような、独創性を発現していくことが次代の文化づくりには必要です。



～自由が丘の課題の総括～

