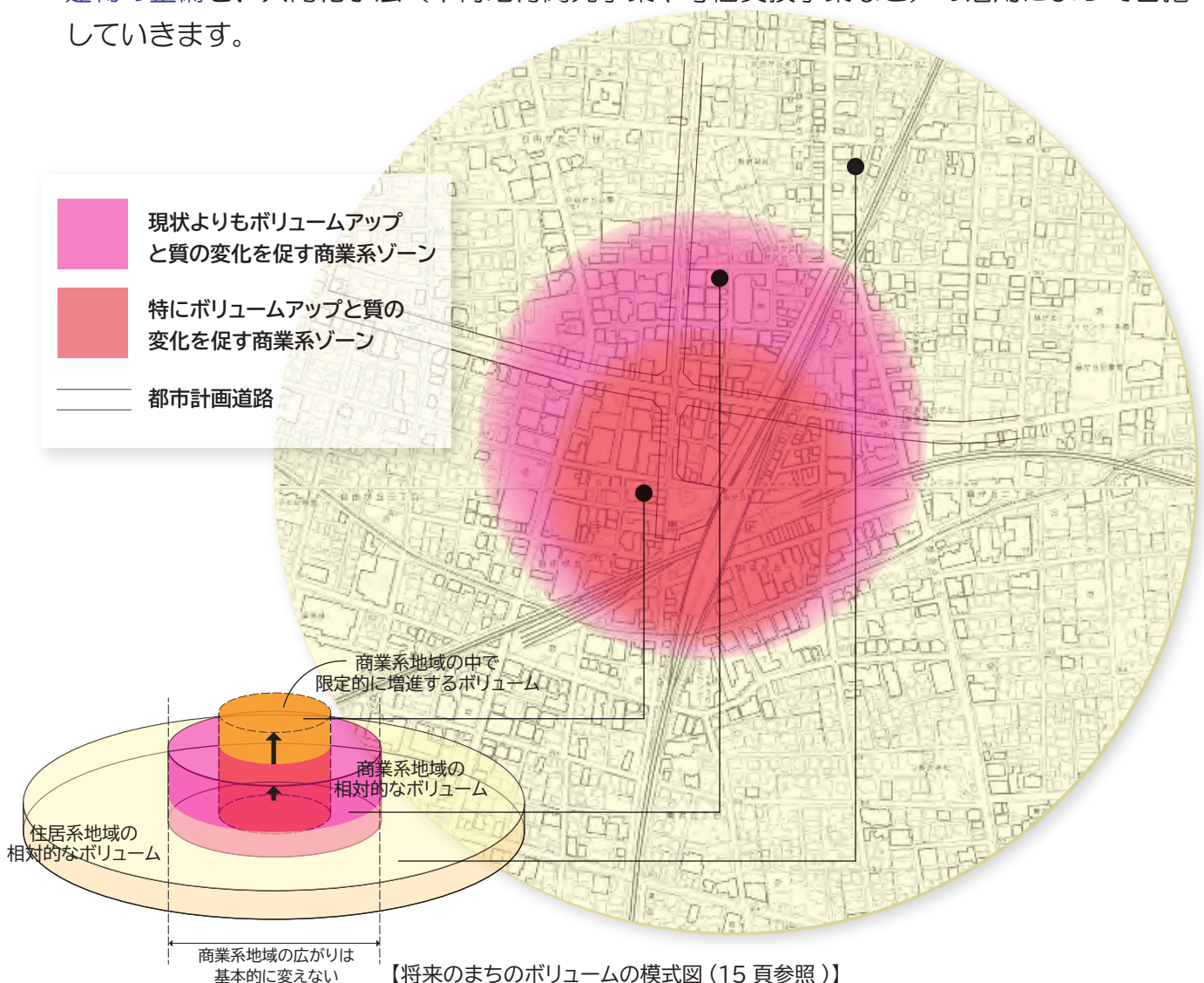


とりまく変化を先取りした多様な利用者の受け皿 をつくりだす……………超高齢社会やビジネス交流を支える建物への更新

子ども、子育て世代、若者世代に加え、今後増加する高齢世代や誘引するべきビジネス交流人口といった多様な利用者を迎え入れていくために、駅周辺における老朽建物の更新（個別建替え、共同化）を通じて、社会経済の変化や利用者の需要を先取りする建物（受け皿）の整備を目指していきます。

方針① とりまく変化に対応し新たな需要を生み出す規模の大きな建物を駅直近に限定して整備する

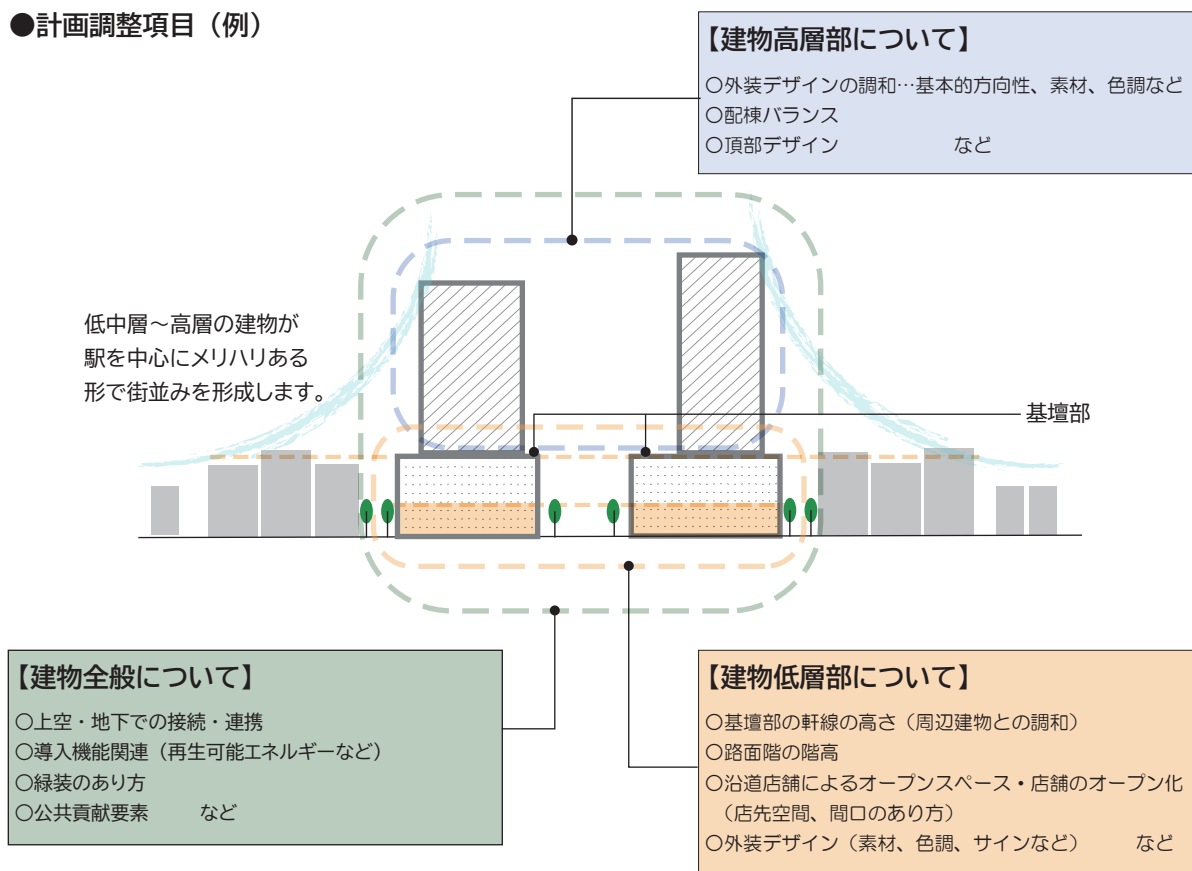
社会経済情勢の急速な変化に対応しながら、まちとしての競争力を維持・拡大していくために、駅直近の地区に限定しながらボリュームアップと質の変化をもたらす規模の大きな建物の整備を、共同化手法（市街地再開発事業や等価交換事業など）の活用によって目指していきます。



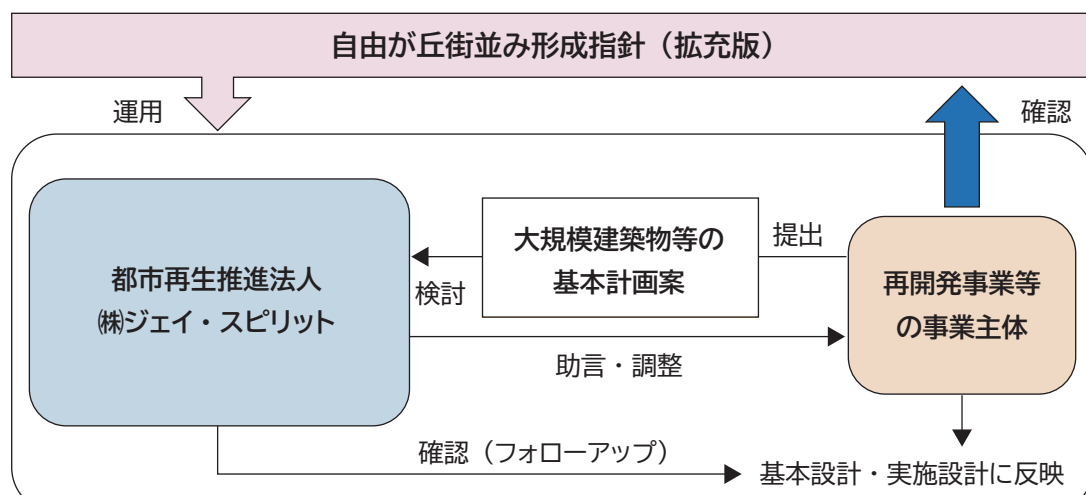
一方、都心辺縁部に立地するまちの中でも、これまで極端に高い建物が無いことにより「自由が丘」のイメージが醸成されてきたことを踏まえ、規模の大きな建物整備にあたっては法規的な規制・誘導と合わせて、自由が丘の都市文化を継承しながら、グリーン社会をリードするまちに相応しい性能や景観の実現を目指していきます。

具体的には、①都市基盤に関する機能拡充等への貢献、②周囲の街並みとの調和、③働く場や住まう場の拡充による多様性の強化、④計画全体における〈自由の思想〉の導入、⑤世界水準の環境性能の具備、などを条件としながら、既存の「自由が丘街並み形成指針」の内容の拡充・運用を目指していきます。

●計画調整項目（例）



●計画調整の仕組み（案）

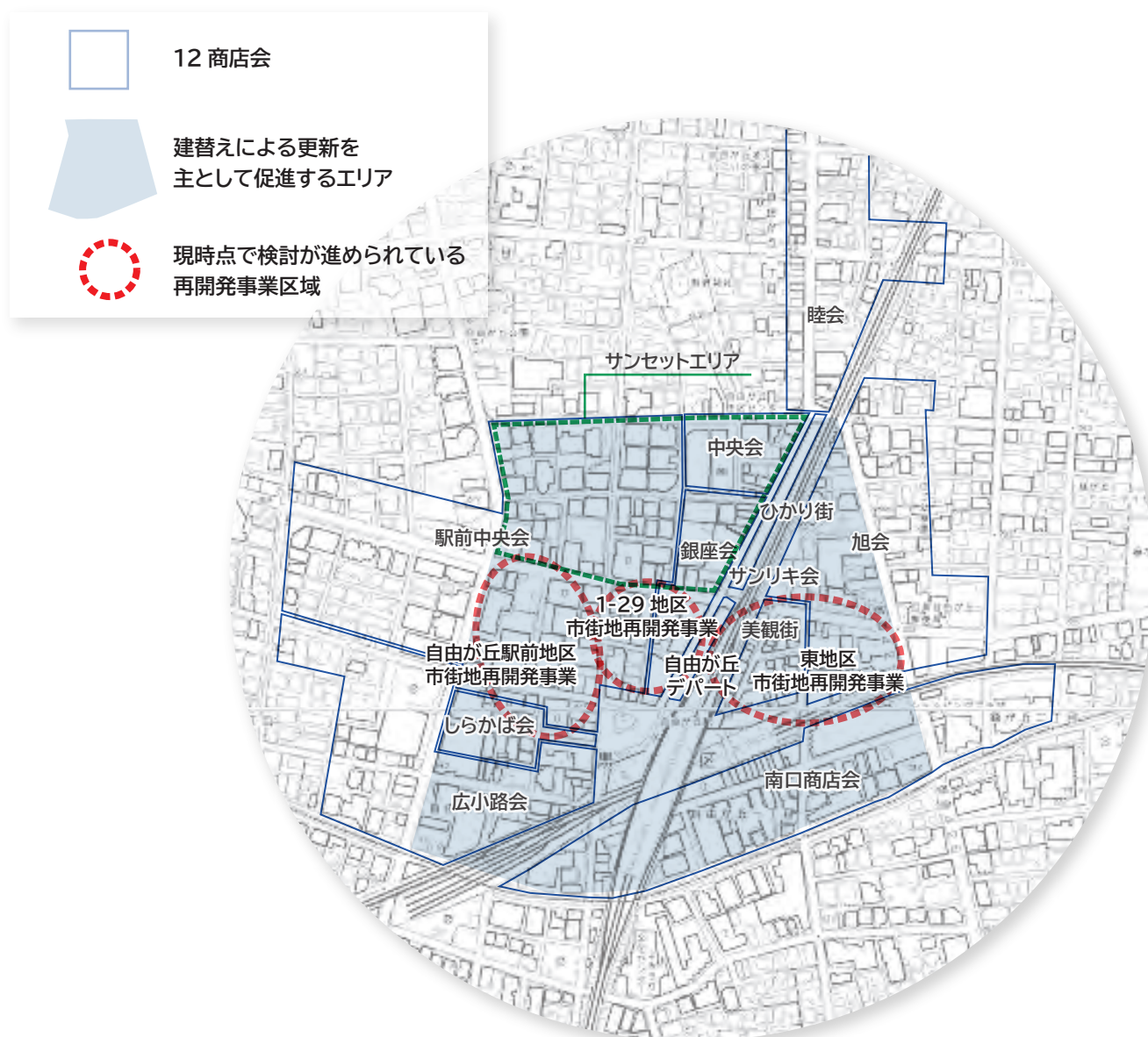


方針② 老朽建築物の建替えを促進しながら 次代の利用者を迎え入れる多様性を提供していく

〈楽歩地区〉内については、再開発事業により更新を図る地区以外においても、建設から長期を経た建築物の更新を促進することにより、まち全体の防災性向上を図るとともに（まちづくり目標4において後述）、次代における利用者を迎え入れていくための受け皿として、多様な都市活動が展開できる選択肢を増やすことを目指していきます。

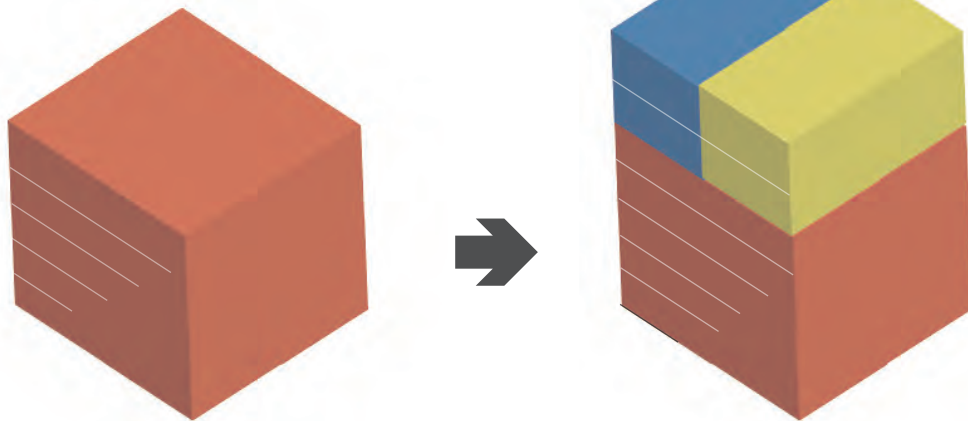
また、更新する建物が連携してつながり合うことで、駅前から街の奥まで人の流れを途絶えさせない意識をまち全体が持つことを目指していきます。

建物更新にあたっては、促進に寄与する地区単位でのまちづくりルール（地区計画等）の充実・強化を目指していきます。



まちづくりルール（地区計画等）の充実・強化にあたっては、小さな敷地毎の建物の更新を支援するとともに、敷地の統合により共同化する建物が得られる①エレベータや階段などが集約できることで効率性が高まる、②良質のテナント誘致や高賃料の確保がしやすくなる、③エネルギー等のインフラ利用の効率性を高めることでグリーン社会の実現に寄与できる、といった利点を踏まえ、誘導方策の明示を目指すこととします。

用途を純化（下左図では単色で表現）するのではなく1つの建物に多様な用途を融合（下右図では複数色で表現）することでまちの利用者の需要に対応していきます。

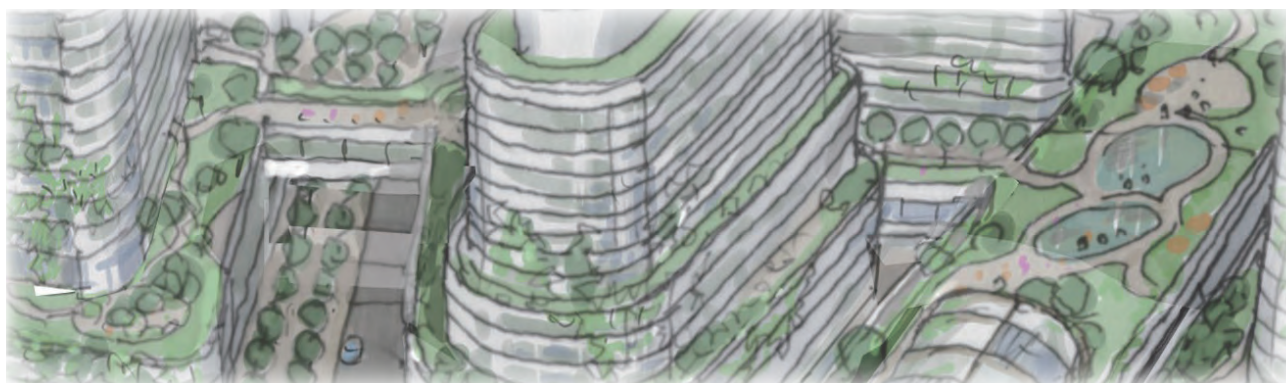


1つの建物の中に住む場、働く場、学ぶ場、発表する場、物販や飲食を営業する場などが上手く組み合わせることで、多様な人による新たな価値の創造可能性を確保していきます。



方針③ 更新する個々の建物を出来るだけ「つなぐ、ことにより 様々な価値をつくり出す

グリーン社会においては、移動に関するストレスの軽減やエネルギー負荷の低減が求められることから、更新する建物については、**人流のつながり、車両動線のつながり、エネルギーシステムのつながり、にぎわいのつながり、情報のつながり**があるまちを目指していきます。こうした様々なつながりを生み出し、総合化することにより、自由が丘というまち全体の価値の向上を目指していきます。



方針④ 世界水準の環境性能を備えた建物や取組を備えることで 注目され選ばれるまちを目指す

「自由が丘 SDGs 宣言」をし、グリーン社会をリードするまちを標榜する自由が丘においては、更新する建物の大小を問わず、**環境・エネルギー性能の高グレード**（規模の大きな建物については最高グレードを目指す）を確保していくことにより、まち全体の総合評価の向上を目指していきます。

また、**グリーンプレミアム**（クリーンな技術を選択するのに必要な追加費用）が低い商材の扱いを多くしていくことにより、自由が丘の商業活動の価値向上を目指していきます。

評価対象		日本	米国	英国	オーストラリア	シンガポール
個別の建築物	エネルギー性能	BELSe マーク	ENERGY STAR (建築物評価は米国のみ)	EPC (欧州各国でそれぞれ独自に策定)	Green star	—
	総合的な環境性能	CASBEE DBJ Green Building 認証	LEED (全世界で使用可能)	BREEAM (全世界で使用可能)	NABERS	BCA Green Mark
	+健康・快適性等	CASBEE-ウェルネスオフィス	WELL (全世界で使用可能)	—	—	—
不動産会社・ファンド		GRESB				

世界の主な建物の環境認証制度 [出典：環境省ゼブ・ポータル]

方針⑤ 超高齢社会が進む中で高齢者の利便に資する施設や機能の充実を図る

「自由が丘 SDGs 宣言」をし、グリーン社会をリードするまちを標榜する自由が丘においては、**高齢化する従来のまちの利用者を大事にし、高齢者こそが過ごしやすい利便なまちづくり**を目指していきます。

更新する建物などにおける利用しやすいトイレやシルバーカー置き場を提供するとともに、行動的な高齢者に対して、商業者との交流・協働を促す場や急速に進展するデジタル技術に対するサービスの提供、高齢者の需要に対応する飲食や買い物環境の整備など、エリアマネジメントを通して次代の超高齢社会の中で高齢者に喜ばれるまちづくりを目指していきます。



方針⑥ 超高齢社会の進展を踏まえながら次代の居住者の受け皿となる良質な住宅地を守り発展させる

自由が丘のまちは商業地と住宅地から構成されており、これまで相互補完しながら双方発展してきたところですが、住宅地については今後急速に世代交代や相続といった局面の発生増加が予想されます。

敷地の細分化や居住者の交代などによる質の低下を回避し、**30年後においても住みたい、住み続けたいと思われる住宅地**であるために、①都市計画上の住居系用途地域の維持、②住環境に悪影響をおよぼす商業活動の抑止、③子どもの遊び場・居場所の確保、④緑装する商業地の印象がつながる小さな緑（庭・花壇・生垣など）の育成、⑤住民による文化・コミュニティ活動の発展的展開、⑥まちの利用者拡大に伴う犯罪発生リスクの回避、といった課題を解決していくために、「まち運営会議」の発展的展開による**町会や住区住民会議と商業地のビルオーナーやテナントとの連携強化による住宅地づくり**を目指していきます。