

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

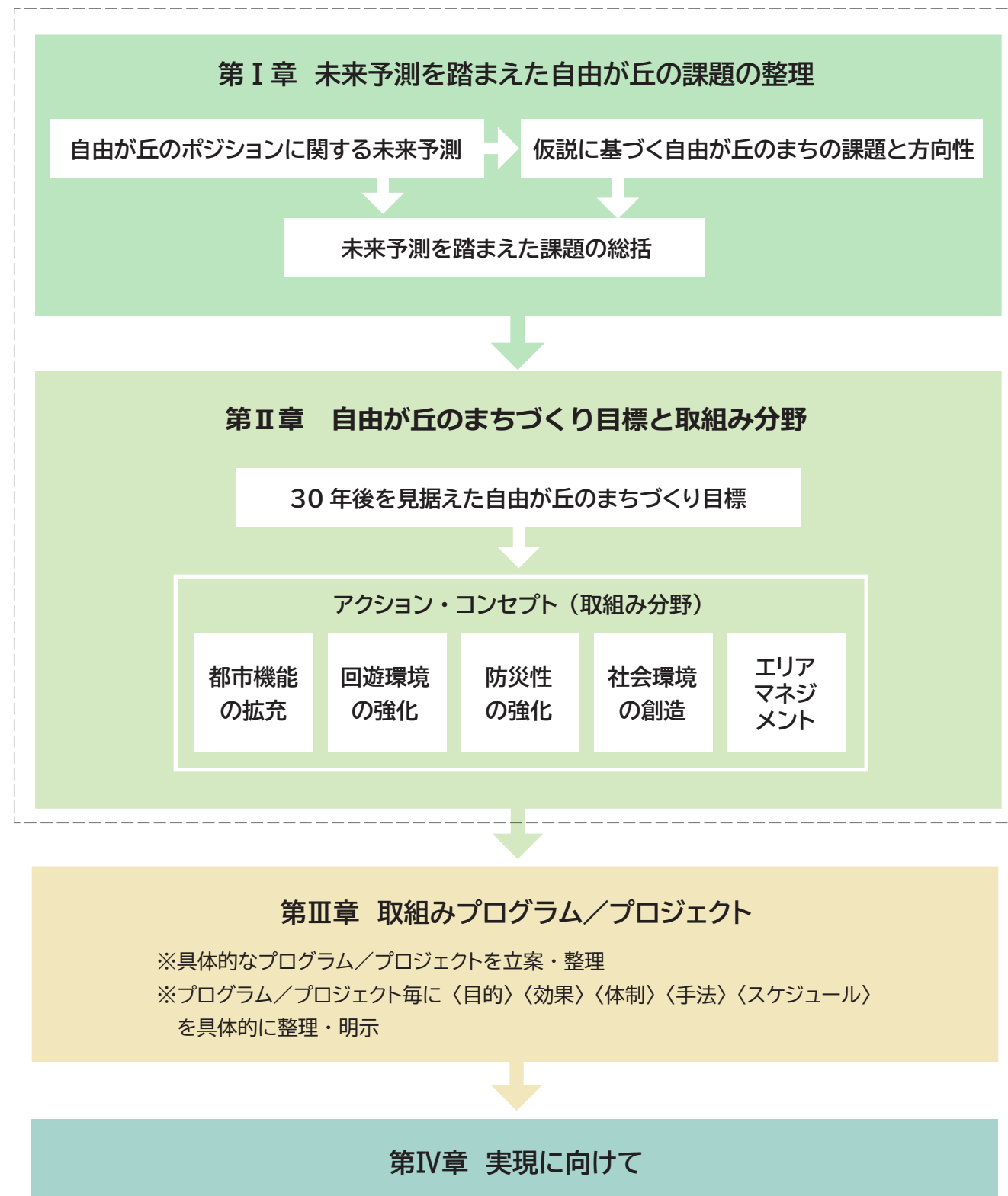
課題・目標編

JIYUGAOKA FUTURE VISION 2050+

自由が丘未来ビジョン (DRAFT)

次なる30年にも選ばれ続けるまちづくりに向けて

自由が丘未来ビジョンの全体構成



今年度検討
（目標・課題編）

第Ⅰ章

未来予測を踏まえた自由が丘の課題の整理

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

Draft

1. 自由が丘のポジションに関する未来予測

① 鉄道網の変化に伴う自由が丘のポジションの変化について

■1930年頃の首都圏の鉄道網図



■1960年頃の首都圏の鉄道網図



■1990年頃の首都圏の鉄道網図



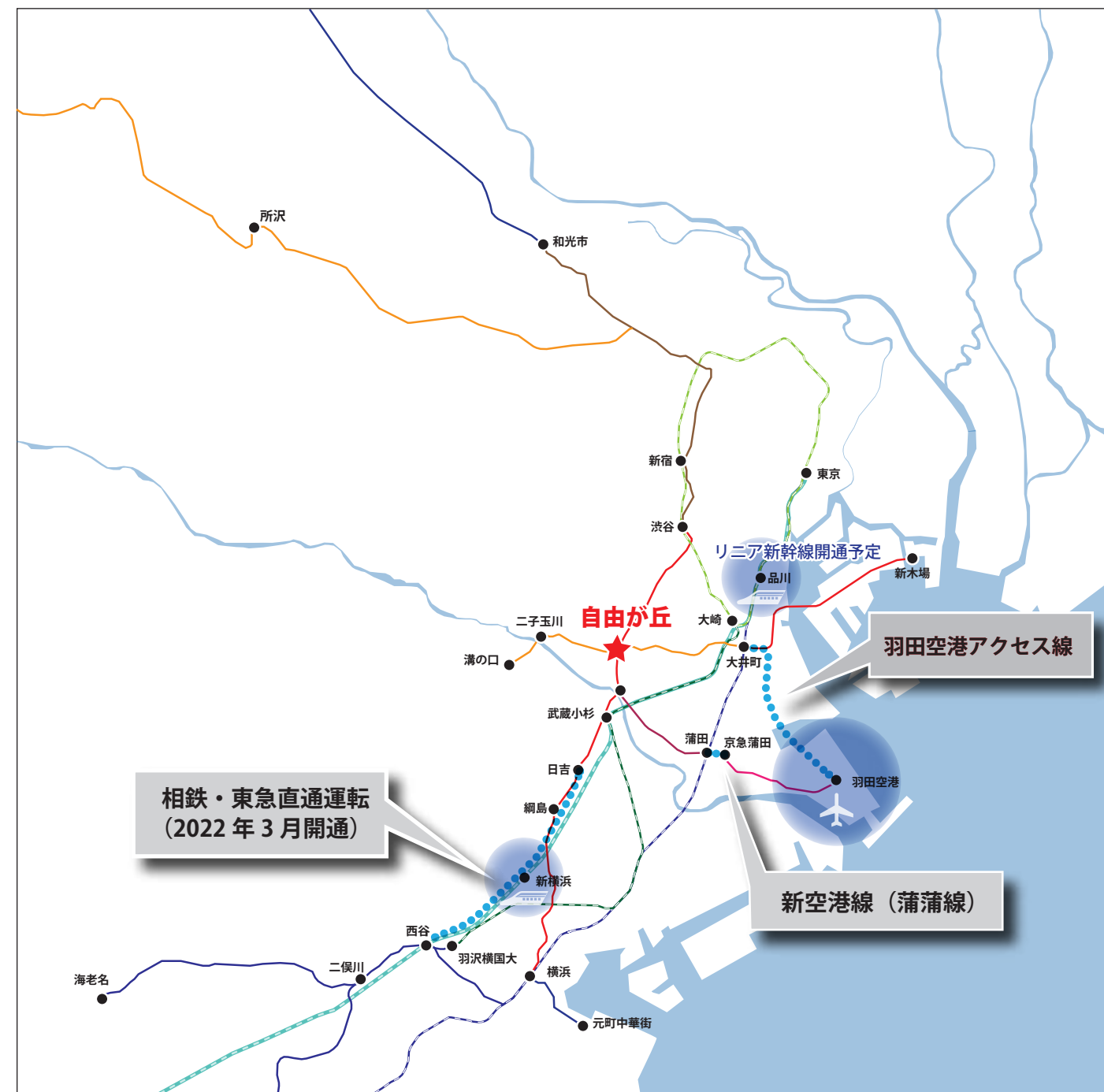
■2020年の首都圏の鉄道網図



■ 1927年に九品仏駅という名称で開設された現在の自由が丘駅は、当初から東京横浜電鉄東横線と目黒蒲田電鉄大井町線という2線が乗り入れることで、自由が丘は東京郊外縁辺部における重要な乗換駅を抱えるまちとして発展を遂げていくことになります。

■ 1964年の日比谷線との相互直通運転開始（2013年に終了）をはじめ、1990年代の複々線化、2000年代に入ってからのみなとみらい線や副都心線（副都心線経由での東武東上線・西武池袋線を含む）との相互直通運転による鉄道利便性の向上により、自由が丘のまちは来街者圏域を拡げてきています。

Draft



● 東急新横浜線の開業による相鉄沿線地域との新たな関係構築や、新空港線による羽田空港とのアクセス力の向上は、今後の自由が丘のまちづくりにとって新たに大いなるチャンスであり、次代に向けたまちづくりの出発点にしていく意識が必要です。

● 鉄道によるアクセスを重要とする自由が丘は、近隣の都市・街との競争関係の激化や、2020年初以降世界各国で感染拡大する新型コロナウイルス感染症に伴う職住近接といったライフ（ワーク）スタイルの変化を踏まえながら、東京-横浜間における立地優位な鉄道結節点としての強みを活かしたまちづくりを発想していくことが必要です。

Draft

Draft

②自由が丘をとりまく産業面から捉える機能立地状況について



●京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区

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



出典：京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区パンフレット

■慶応義塾大学（日吉キャンパス）

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



出典：慶応義塾大学ホームページ

●Apple 横浜テクノロジーセンター（YTC）

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



■村田製作所みなとみらいイノベーションセンター

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



出典：みなとみらい 21 ホームページ

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

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

③将来に予想される自由が丘のポジションについて[本ビジョンにおける仮説]

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

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

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

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

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

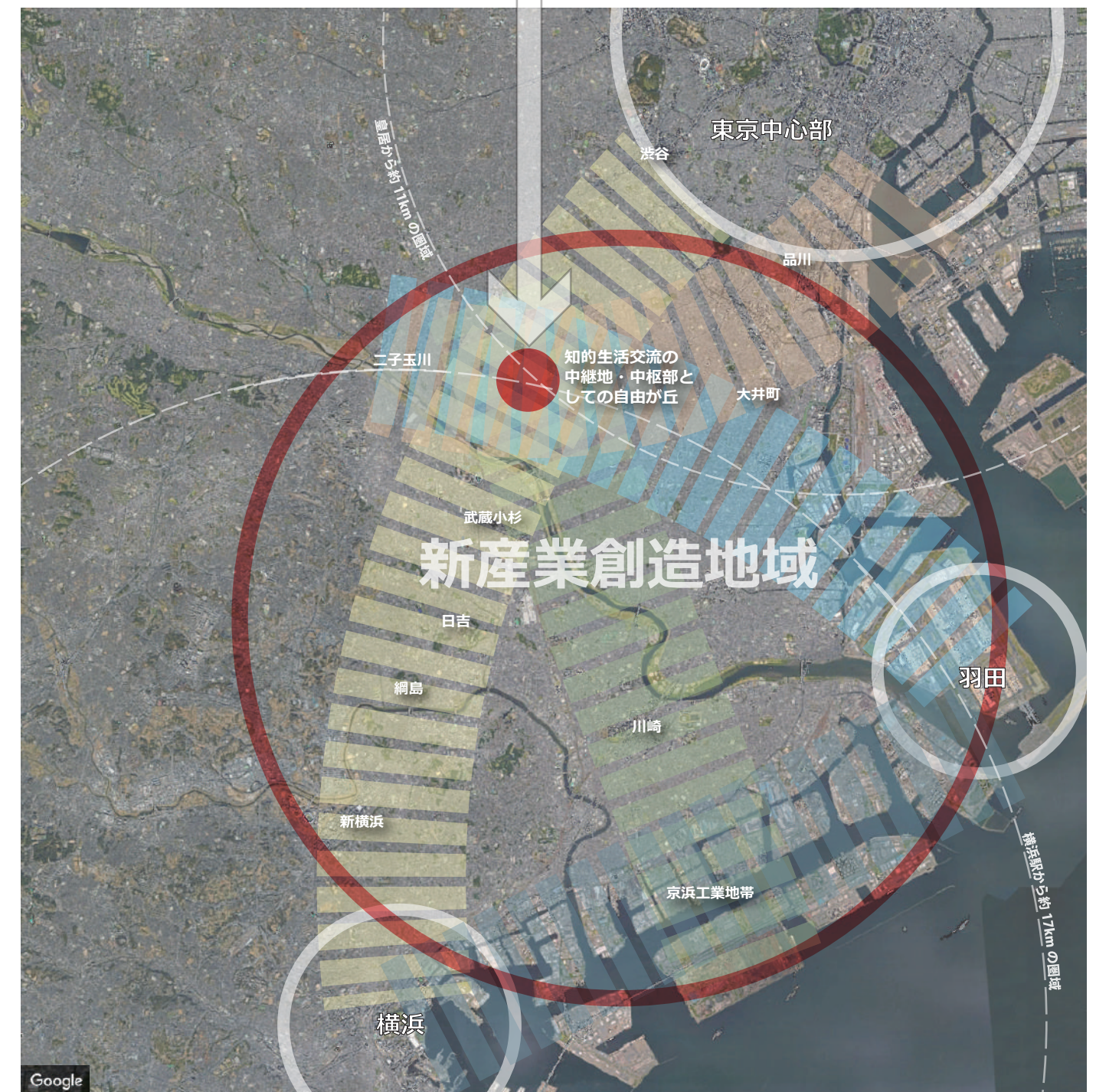
本ビジョンは、現在のまちが抱える課題をシナリオ目標に向けて解決していくために、自由の思想と受け継がれる独自の感性を時代の技術と融合したまちづくりに挑戦していくための理念とします。

【今日における都市開発を取り巻く世界的な潮流】

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



ESG投資基準

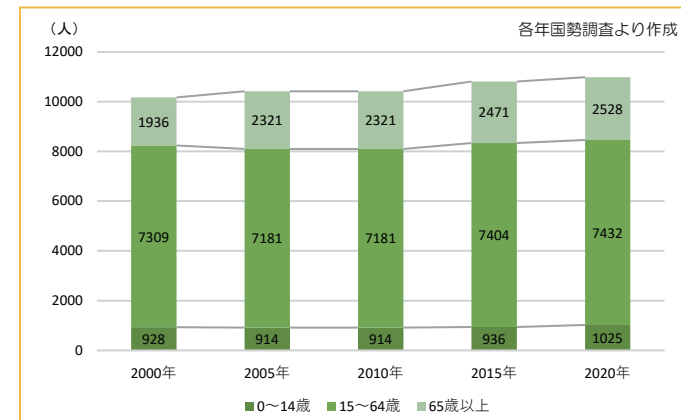


Draft

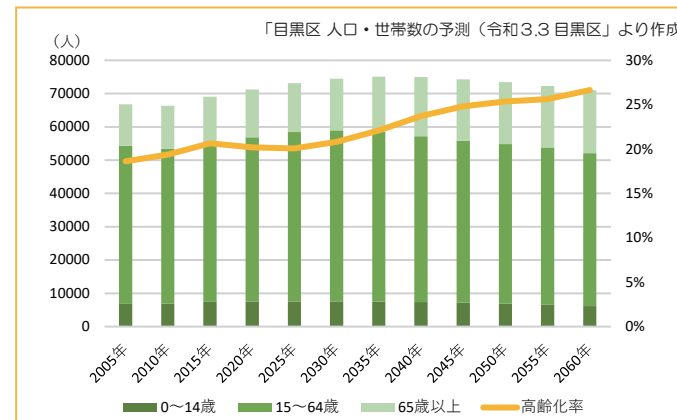
2. 仮説に基づく自由が丘のまちの課題と方向性

①まちの利用者(ターゲット)について考える

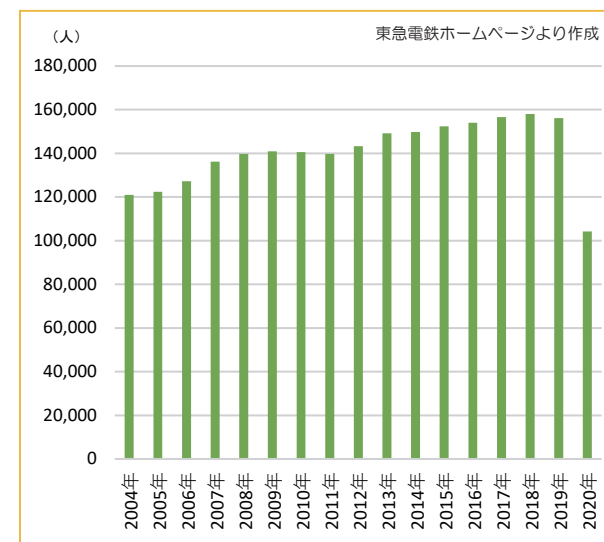
■自由が丘駅周辺（自由が丘一・二・三丁目及び緑が丘二丁目）に関する人口推移



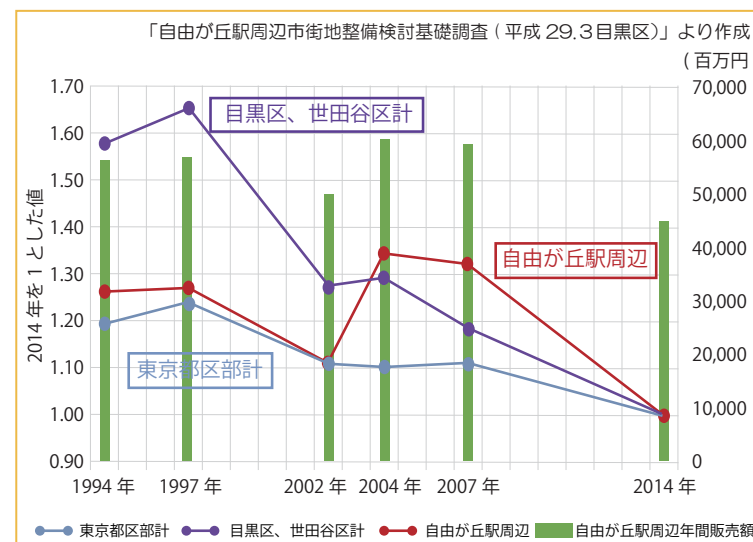
■目黒区西部地区における将来人口推移（自由が丘、大岡山、大原町、柿の木坂、中根、東が丘、倉、緑が丘、八雲）



■自由が丘駅における一日平均乗降客数の推移



■自由が丘駅周辺における年間小売販売額の推移



■自由が丘の商業機能を基礎的に支えてきた周辺地域の人口は、2035-2040年頃をピークに減少に転じることが予測されるとともに、徐々に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)、対して年間販売額は下降傾向が続いています。これは、一定数の来街者はいるものの消費活動が年々減少している状態(=他のまちで消費が行われている可能性の拡大)と認識できます。

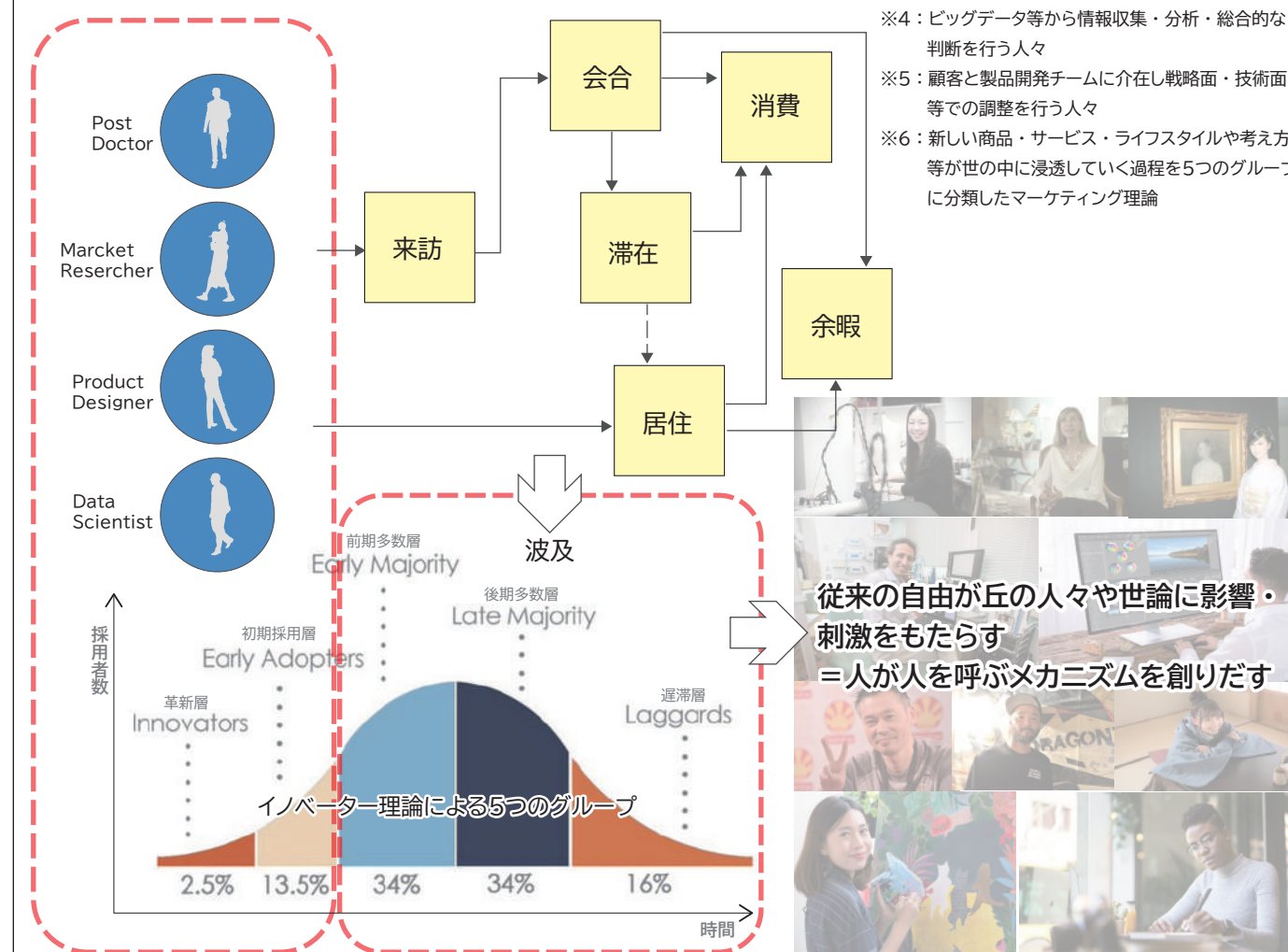
➡これまで自由が丘のまちの利用者については、地区内プラス近傍地域からの来街者を基礎層としつつ、自由が丘発の流行消費を目的とした来街者を加算してきましたが、その基礎層の絶対数や質の変化や、来街者による消費活動が弱まる状況を勘案するならば、流行発信に基づく来街者増を一過的に確保するこれまでの取り組み方から、利用者(=ターゲット)を根本的に捉え直す時期にきていると判断されます。具体的には、従来からの地区内・近在からの来街者プラス自由が丘ファンの存在を前提としながらも、新産業創造地域の発展を見据えた「新産業創造人口」の誘引を意図的に行っていくとします。

Draft

まちの利用者(ターゲット)に関する考え方

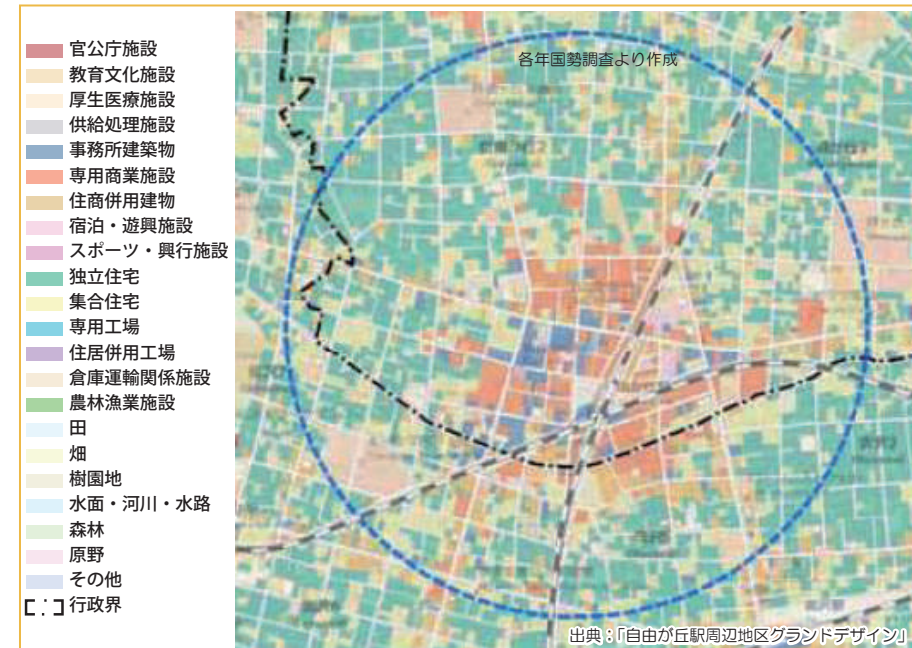
- 知的生活交流の中継地であり中枢部を標榜する自由が丘においては、これまで育まれてきた商業文化の蓄積や、良いもの・良いことに対して感度が高い地域住民等を基本としつつ、新産業創造地域に集まる人々(=「新産業創造人口」)が関心を持って集まるような環境を整えていくことを発想する。
- 「新産業創造人口」としては、例えばポストドクター(ポスドク)※1、マーケット・リサーチャー※2、プロダクト(インダストリアル)デザイナー※3、データ・サイエンティスト※4、ソリューション・アーキテクト※5といった知的生産活動に従事する職能の人々をイメージしていく。
- 上記に挙げたような次代を担う人々の価値観、ライフ(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

- ※1：博士号を持つ「研究者の卵」と呼べる人々
- ※2：市場情報の収集・分析を行う人々
- ※3：新製品の形状・機能・材質のデザインを行う人々
- ※4：ビッグデータ等から情報収集・分析・総合的な判断を行う人々
- ※5：顧客と製品開発チームに介在し戦略面・技術面等での調整を行う人々
- ※6：新しい商品・サービス・ライフスタイルや考え方が世の中に浸透していく過程を5つのグループに分類したマーケティング理論

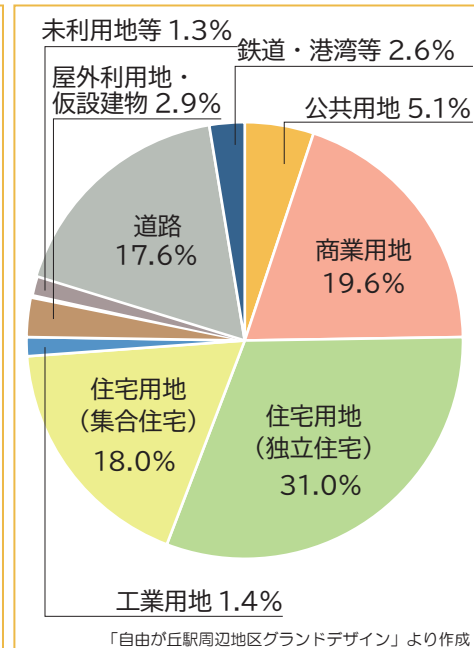


②まちの利用者(ターゲット)の受け皿づくりについて考える

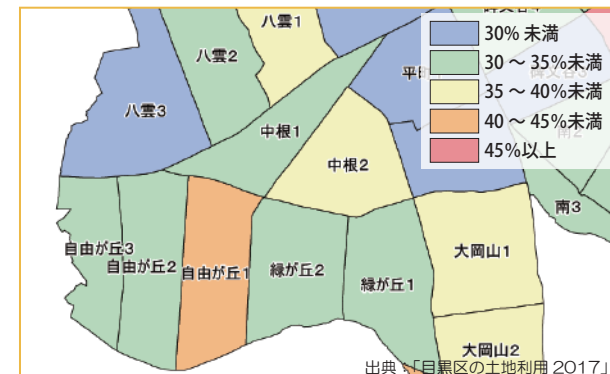
■自由が丘駅周辺における土地利用現況



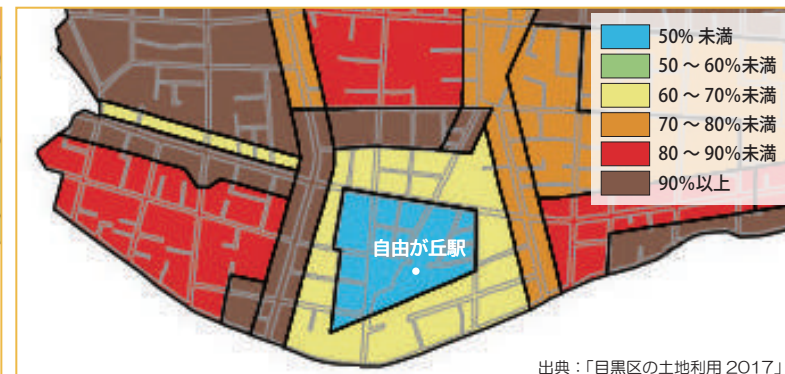
■自由が丘駅 500m圏内の土地利用種別



■昭和55年(1980年)以前に建築された建物の割合



■自由が丘駅周辺における指定容積率の消化率



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

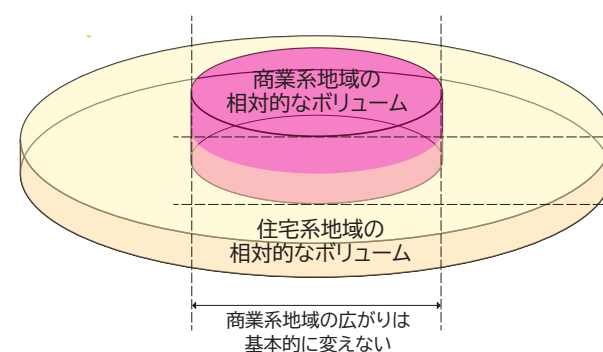
■一方、駅直近から商業地域(容積率:600%、400%)→近隣商業地域(容積率:300%、200%)→住居系用途地域(容積率:200%、150%、100%)といった順で用途地域及び容積率が都市計画として定められていますが、特に駅周辺での容積率の消化率が低く、経済的なポテンシャルを損失している状況が伺えます。

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

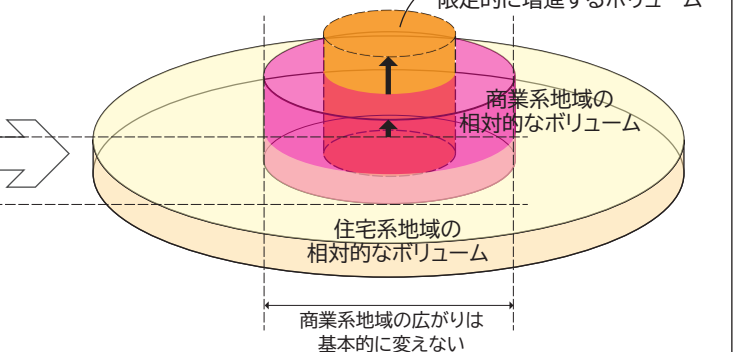
まちの利用者(ターゲット)の受け皿づくりに関する考え方

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

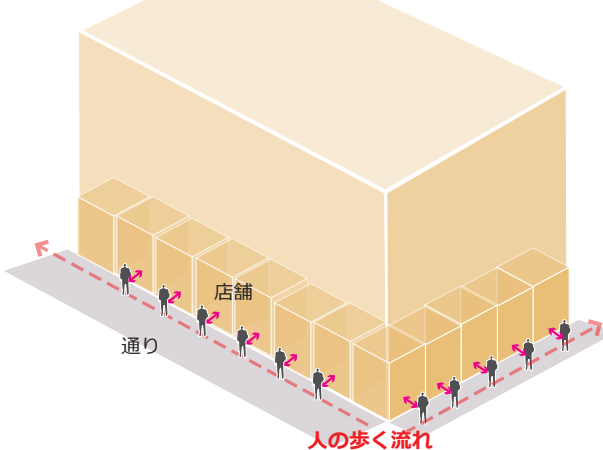
【現在のまちのボリュームの模式図】



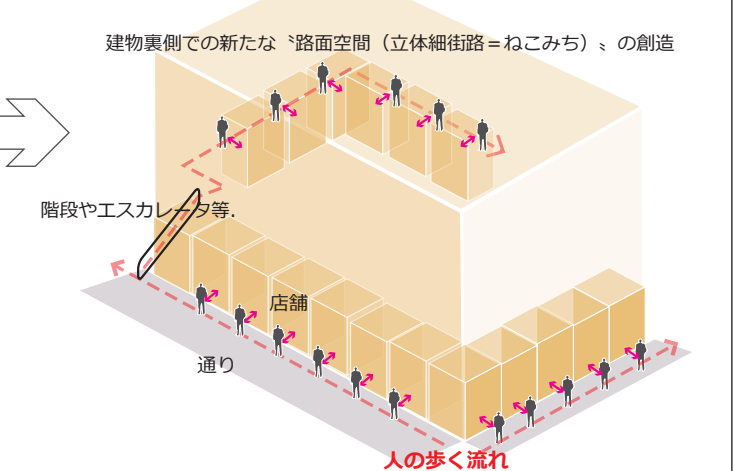
【将来のまちのボリュームの模式図】



【現状】

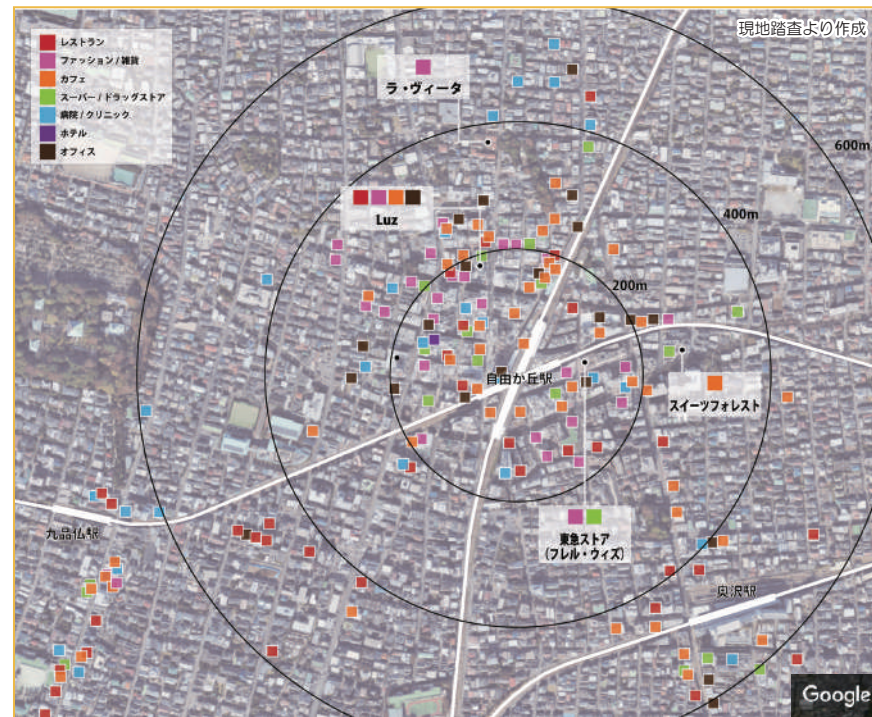


【更新の際の工夫】

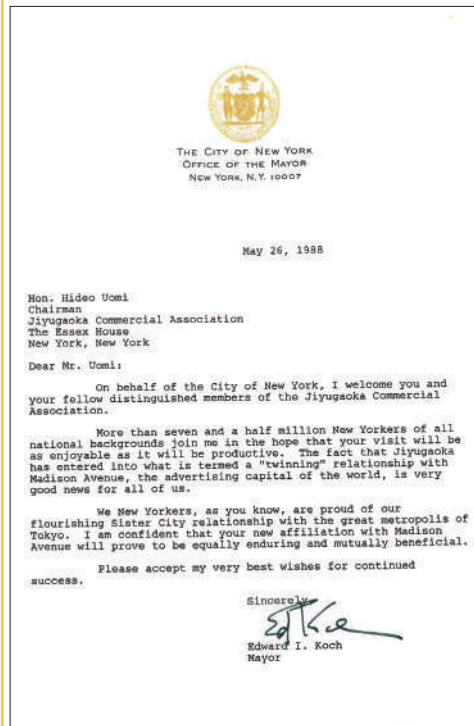


③受け皿となるまちのナカミについて考える

■自由が丘駅周辺における主な機能の立地状況



ニューヨーク5番街と自由が丘の姉妹都市提携 (1988年)



■自由が丘のブランド性を醸成する様々なプロモーションの取り組み



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

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

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

受け皿となるまちのナカミに関する考え方

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

※7：新技術の実証基盤

