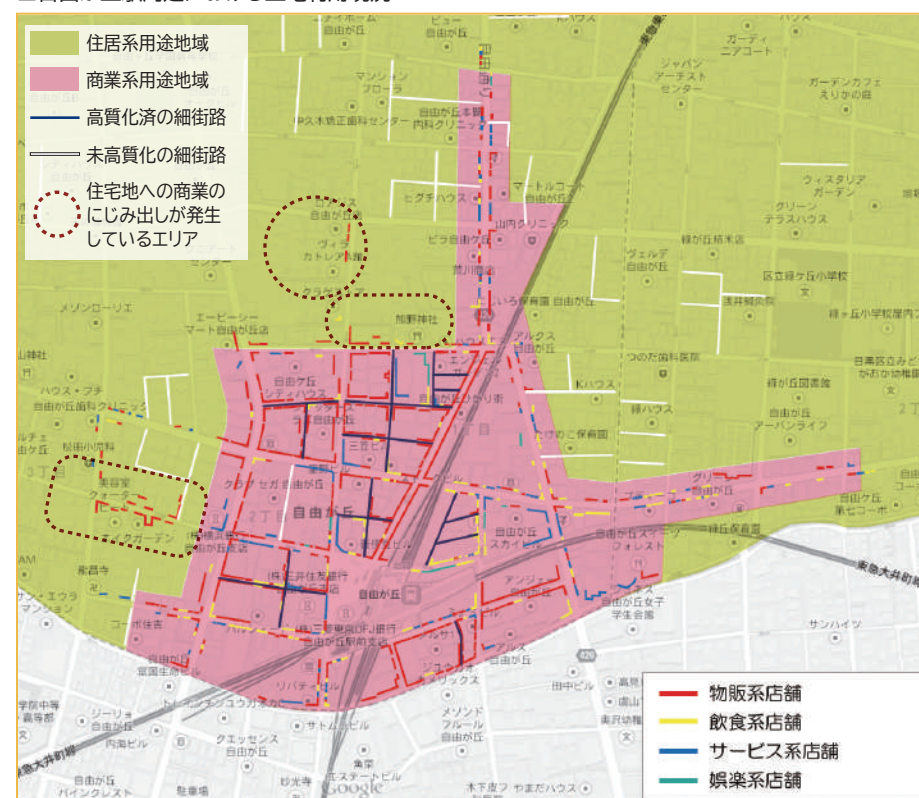


Draft

④受け皿となるまちの環境について考える

■自由が丘駅周辺における土地利用現況



■自由が丘駅周辺における緑の分布状況



■自由が丘駅周辺における環境形成に資する取組み



- 駅周辺には多くの細街路があり、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が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。
- 一方、駅周辺は極端に緑環境が不足していますが、プランターの配置や「丘ばちプロジェクト」(いずれも自由が丘森林化計画)の展開による自然環境を補う取組みが行われています。
- 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。

➡ ウォカブルタウン(安全安心に楽しく歩き回れるまち)としての性格を持っ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、可能な限り発展的継承を図ると共に、宅地の更新を通じて不足する緑量を増やすことが必要であると判断されます。「新産業創造人口」が知的生産活動の場を選ぶ際に大切にする、インスピレーションを刺激する境界性とリラックス効果をもたらす緑豊かな環境の双方を拡充させていくまちづくりは自由が丘ならではの価値創造につながるでしょう。また商業環境については「無秩序な拡大、から「秩序ある自然発生、を誘導することで、回遊の魅力を持続強化していくこととします。

Draft

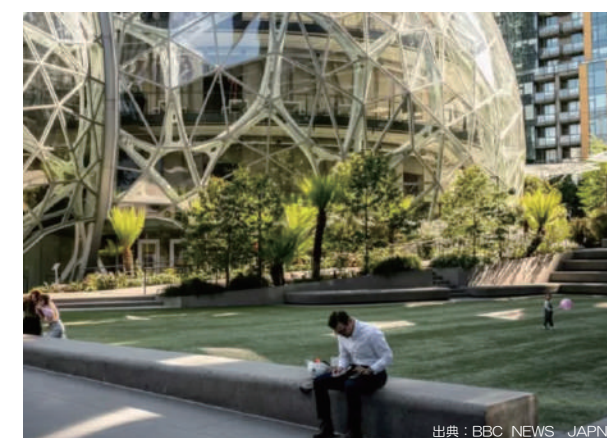
受け皿となるまちの環境形成に関する考え方

- 自由が丘では、知的生産性の高いまちとして選ばれることを意図しながら、細街路に代表される五感を刺激する都市環境を発展的に拡充していくと共に、植物(緑)に代表される自然要素を建物の更新を通じて付加していく。
- 植物(緑)については、ストレスを軽減する効果を認める論文も多く、ITグローバル企業の多くは身近に手入れされた緑環境を整えていることから、自由が丘においては世界的潮流であるグリーン社会をハード面・ソフト面で実装するまちを打ち出していく。具体的には、建物の低中層部における植物(緑)のふんだんな導入を図ると共に、建物の木質化やエネルギー×ITにも挑戦することで自由が丘のまちとしてのカーボンニュートラル※8の実現を目指していく。
- また、駅周辺での建物更新による高度利用とその周辺に拡がる刺激と情緒が上手くバランスした街並みデザインを展開することで、感じの良い駅とまちのつながりを創り出していく。

※8:排出されるCO2と吸収されるCO2を同じ量にする考え方



■円形とすることで就業者が常に緑を感じられる APPLE 本社



■ガラス張りの球体内に熱帯植物を設けた Amazon 本社の一部

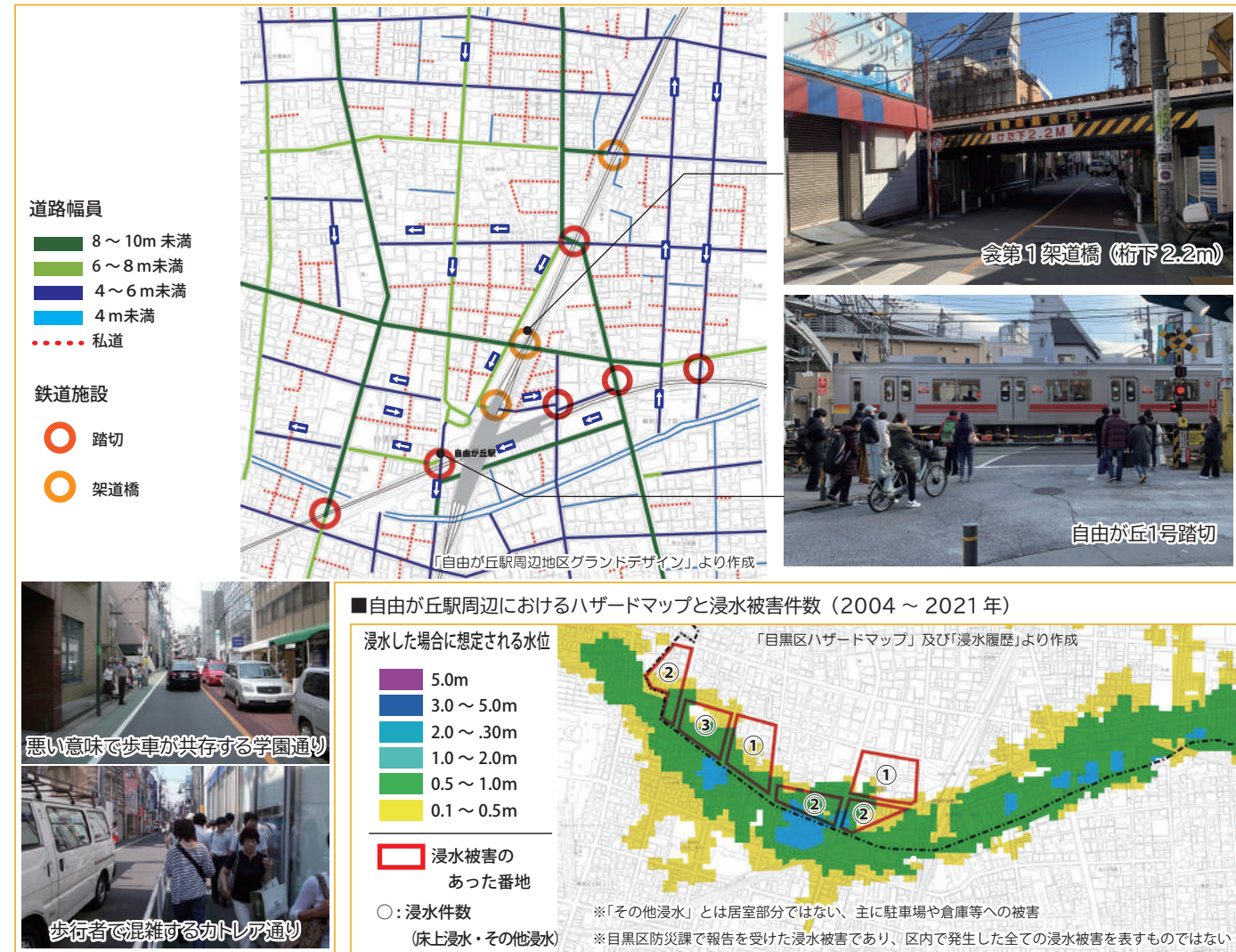
■次代の自由が丘のまちのイメージの参考となる『Urban Village Project』



Draft

⑤ 受け皿となるまちの都市基盤について考える

■ 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車の錯綜リスクが久しく課題となっています。

■ 一方、高架で南北を縦断する東急東横線と、地上で東西を結ぶ東急大井町線が交差する自由が丘は、各方面間のアクセスが容易な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に、来街者の回遊性や緊急車両の通行性に支障をきたしています。

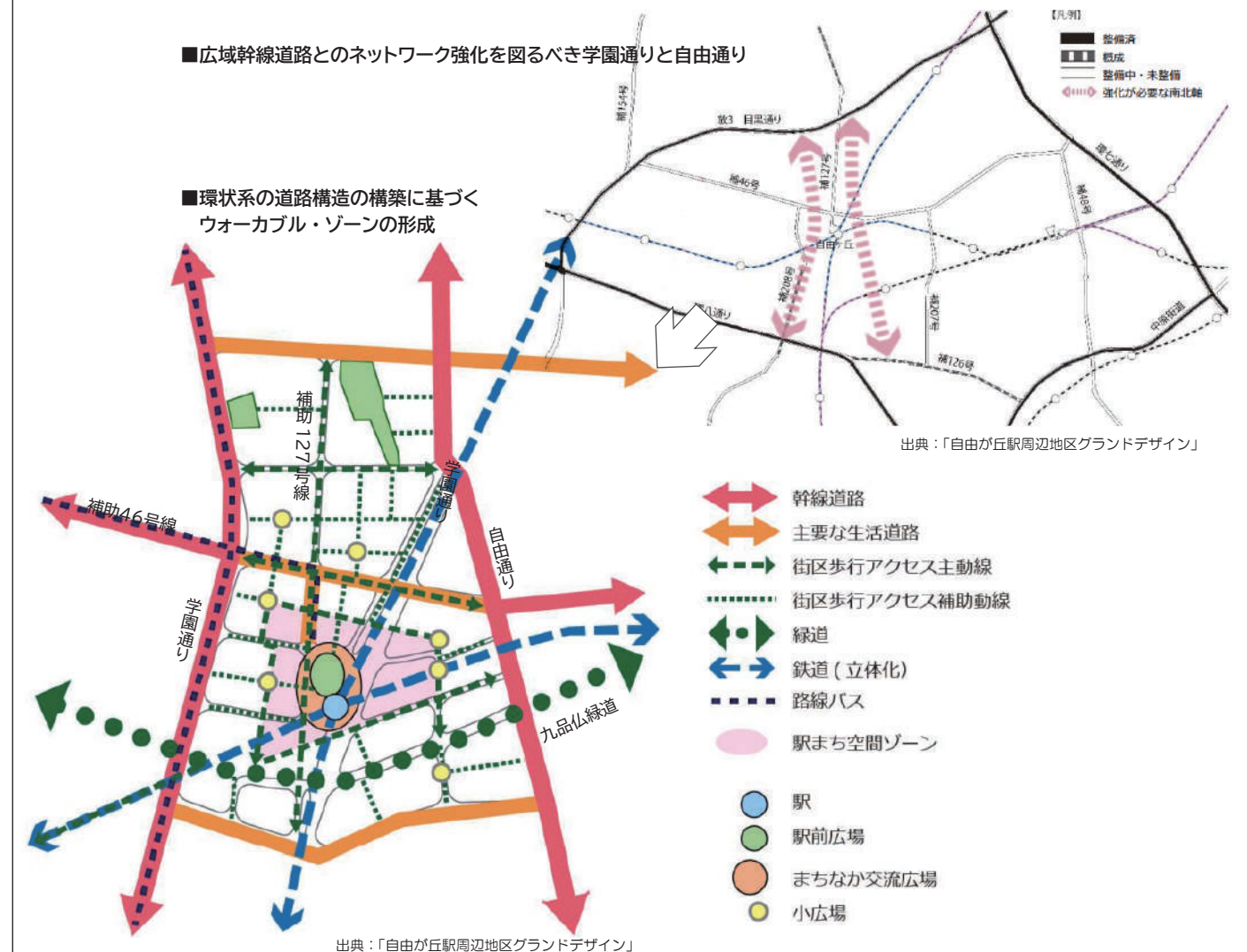
■ 他方、地理的に最も低い位置にある大井町線や九品仏川緑道一帯は、線状に浸水被害が予想され、実際の被害も多い状況にあります。

➔ 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や緊急車両のアクセス性を踏まえるならば、新たな人口を誘引していく観点からも鉄道基盤と合わせた積極的な改善が必要であると判断されます。また、降雨時における浸水被害の解消も重要課題となっています。

Draft

受け皿となるまちの都市基盤に関する考え方

- 従来の利用者と新たに誘引する人々による都市活動の活発化を意図しながら、特に駅周辺における道路及び鉄道に係る交通基盤の改善を総合的に行いながら、歩く楽しさや心地よさを価値とするウォーカブル環境の実現を図っていく。
- 道路基盤については、広域幹線道路との接続性から学園通りと自由通りの南北2本の道路の幹線性を強めながら、通行交通の処理性を高めていく。一方、その内側については可能な限り車両進入の抑制と荷捌きの適正化を図るとともに、建物倒壊リスクの軽減や電線類の地中化を促進することで、多様な歩行者が主役となる「ウォーカブル・ゾーン」を創り出していく。都市計画道路補助127号線および同補助46号線については、通過交通の抑制による「ウォーカブル」を積極的に意識しながら、未整備区間の整備を段階的に進めていく。また、「ウォーカブルゾーン」内の地下空間を有効に活用しながら、駅前に発生する駐車需要への対応策を講じていく。
- 2本の鉄道については、市街地の連続一体化、歩行回遊の利便性の向上、緊急車両の通行性の是正を目指した鉄道立体交差化について、中長期を視野に実現化を図っていく。
- また、集中豪雨時に発生する浸水被害を解消するべく、複雑に配管される現在の下水ネットワーク(特に雨水排水性)の再整備や、共同化に伴う雨水貯留槽の整備等を計画的に行っていく。



3. 未来予測を踏まえた課題の総括



第Ⅱ章

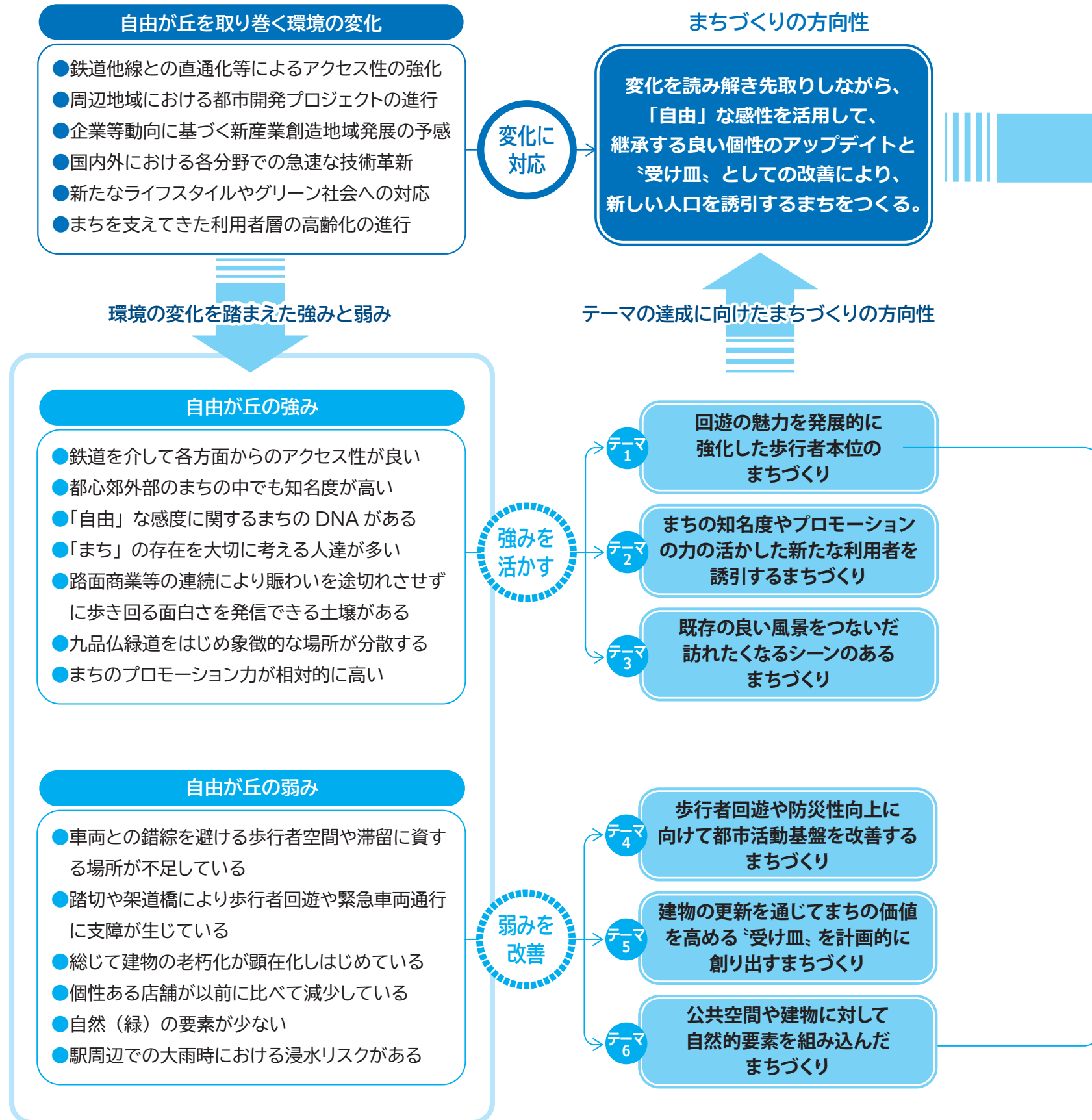
自由が丘のまちづくり目標と取組み分野

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。

1. 30年後を見据えた自由が丘のまちづくり目標

Draft

Draft



“まちづくりの目標を示すコンセプトワード”



※9:モノ消費やコト消費を含みながら、「まち」そのものを選び利用するという考え方

自由が丘のまちづくりのテーマを達成するために、以下の5つのアクションコンセプト(取組み分野)のもとに、短期～長期の取り組みをプログラムとして設定し、まち全体で総合的に実現に取り組んでいく。

- アクションコンセプト1 PLANTSの実現と特徴ある地区の連携
- アクションコンセプト2 魅力あふれるウォークブルゾーンの形成
- アクションコンセプト3 安全安心に「まち消費」できる防災力の強化
- アクションコンセプト4 技術革新+グリーン社会への対応
- アクションコンセプト5 持続発展的なエリアマネジメントの実践



アクションコンセプトの実現 **地域の独創力を集めてまちをつくる**

Draft

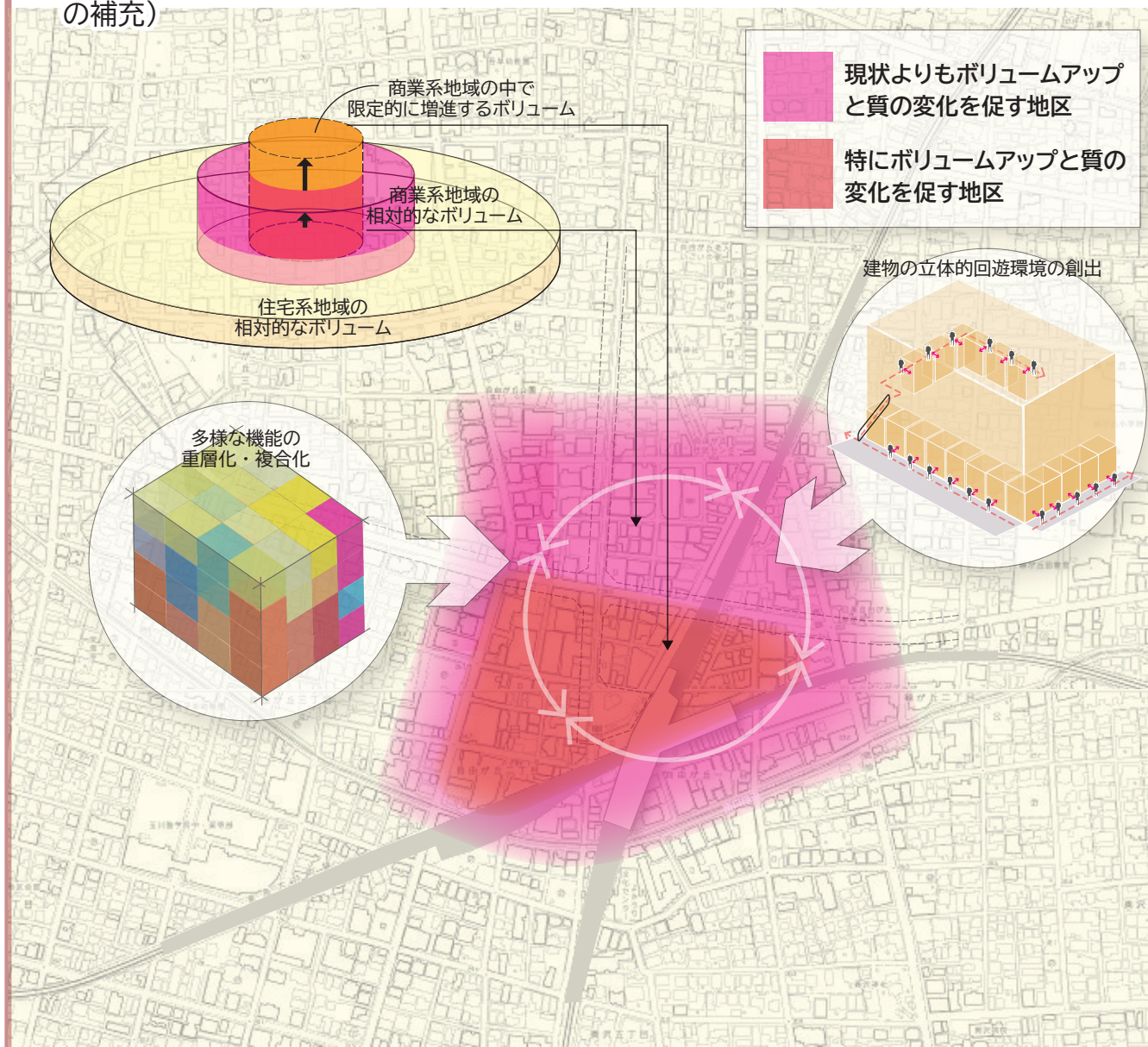
2. アクション・コンセプト(取組み分野)

アクション
コンセプト **1** PLANTSの実現と特徴ある地区の連携

従来の都市活動の拡充と新たに誘引する人々の受け皿として、駅近傍地区の高度利用と多様な機能の重層化・複合化を促進する。(11頁参照)

【短中期対応(案)】

- 促進手法の整備(共同化に係る貢献メニューの整理、既往地区計画等の見直し)
- 市街地再開発事業を含む共同化プロジェクトに対する計画調整システムの構築および「自由が丘地区街並み形成指針」の内容拡充(大規模建築物に対するデザインガイドライン策の補充)



Draft

アクション
コンセプト **2** 魅力あふれるウォカブルゾーンの形成

従来の利用者に加え、知的生産の場として集まる多彩な人々が安全安心で快適に回遊できるよう、歩行者を主役としたゾーン形成を進める。(17頁参照)

【短中期対応(案)】

- 街区再編等を介した未整備都市計画道路の段階的整備による歩行者空間の拡充
- 外郭道路の位置付け強化、駐車場地域ルールおよび通過交通抑制エリアの設定
- パブリックプレイス(公共空間、細街路、街区再編に伴う公共的空間)に係る一元的管理運営策の整備

- 集配共同化システムの構築
- 「自由が丘地区街並み形成指針」を活用した賑わいある街並みデザインの展開強化(立体緑化整備などに対する新たな誘導策の整備)

【長期対応(案)】

- 鉄道立体交差化による踏切箇所の解消および外郭道路を構成する道路ネットワークの強化、地下を活用した駐車場整備

- 車両進入を抑制しながら好感度な歩行者環境を整えるウォカブルゾーン
- 外郭道路として位置付ける道路
- 機能維持と新たな管理運営で魅力向上を図る細街路等
- 主たるパブリックプレイスの維持・創造



アクション コンセプト 3 安全安心に「まち消費」できる防災力の強化

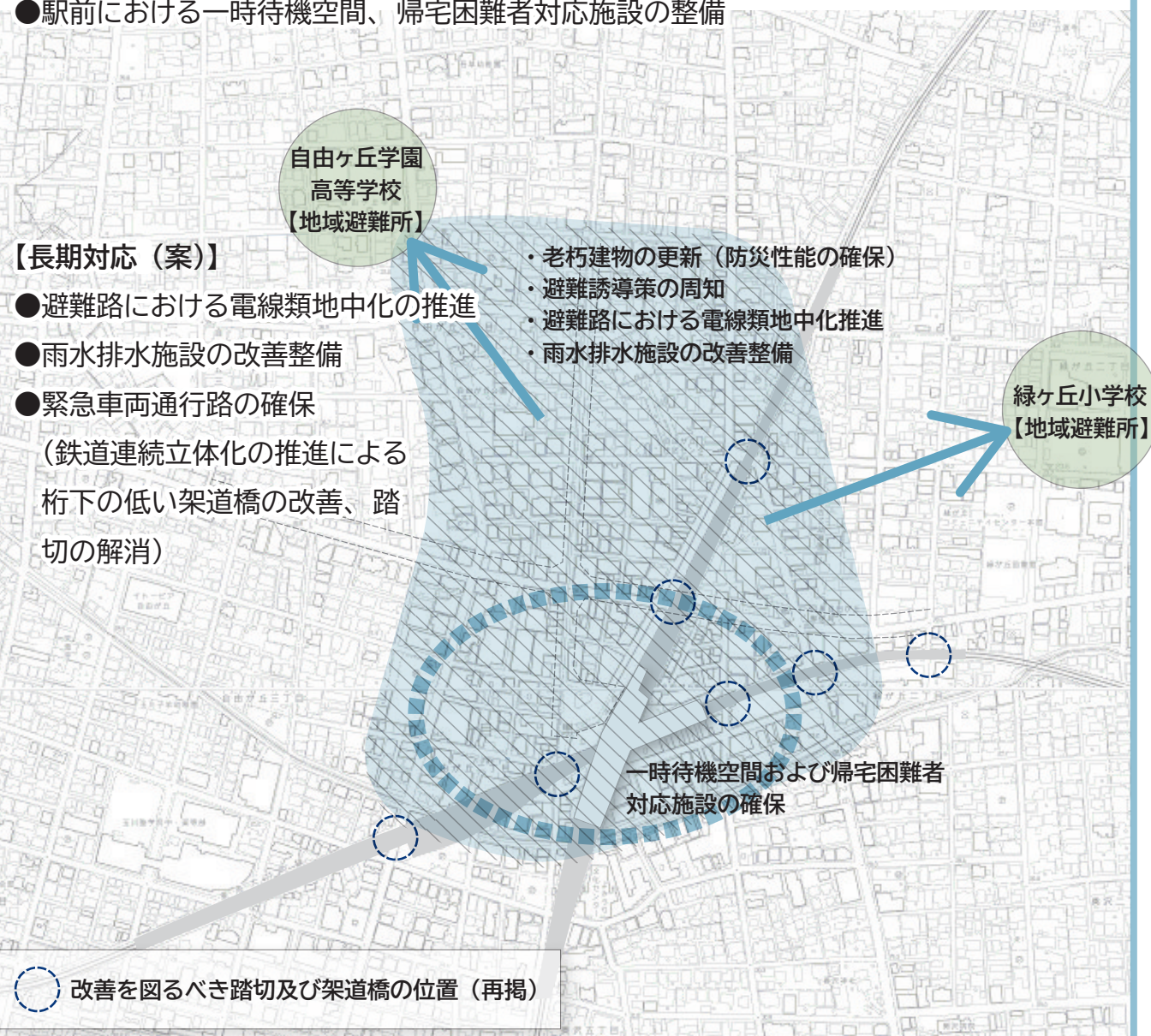
従来の利用者や新たに誘引する人々が不安を感じることなく、まちでの時間が過ごせるよう備えるべき防災対策を講じる。(17 頁参照)

【短中期対応（案）】

- 個別建替および共同化により老朽建物の更新を誘導促進する方策の検討・整備
- 建物更新に伴って求める防災性能の明示（「自由が丘地区街並み形成指針」の内容拡充）
- 既存の避難誘導策に係る建物所有者・テナントへの周知徹底
- 駅前における一時待機空間、帰宅困難者対応施設の整備

【長期対応（案）】

- 避難路における電線類地中化の推進
- 雨水排水施設の改善整備
- 緊急車両通行路の確保
（鉄道連続立体化の推進による
桁下の低い架道橋の改善、踏
切の解消）

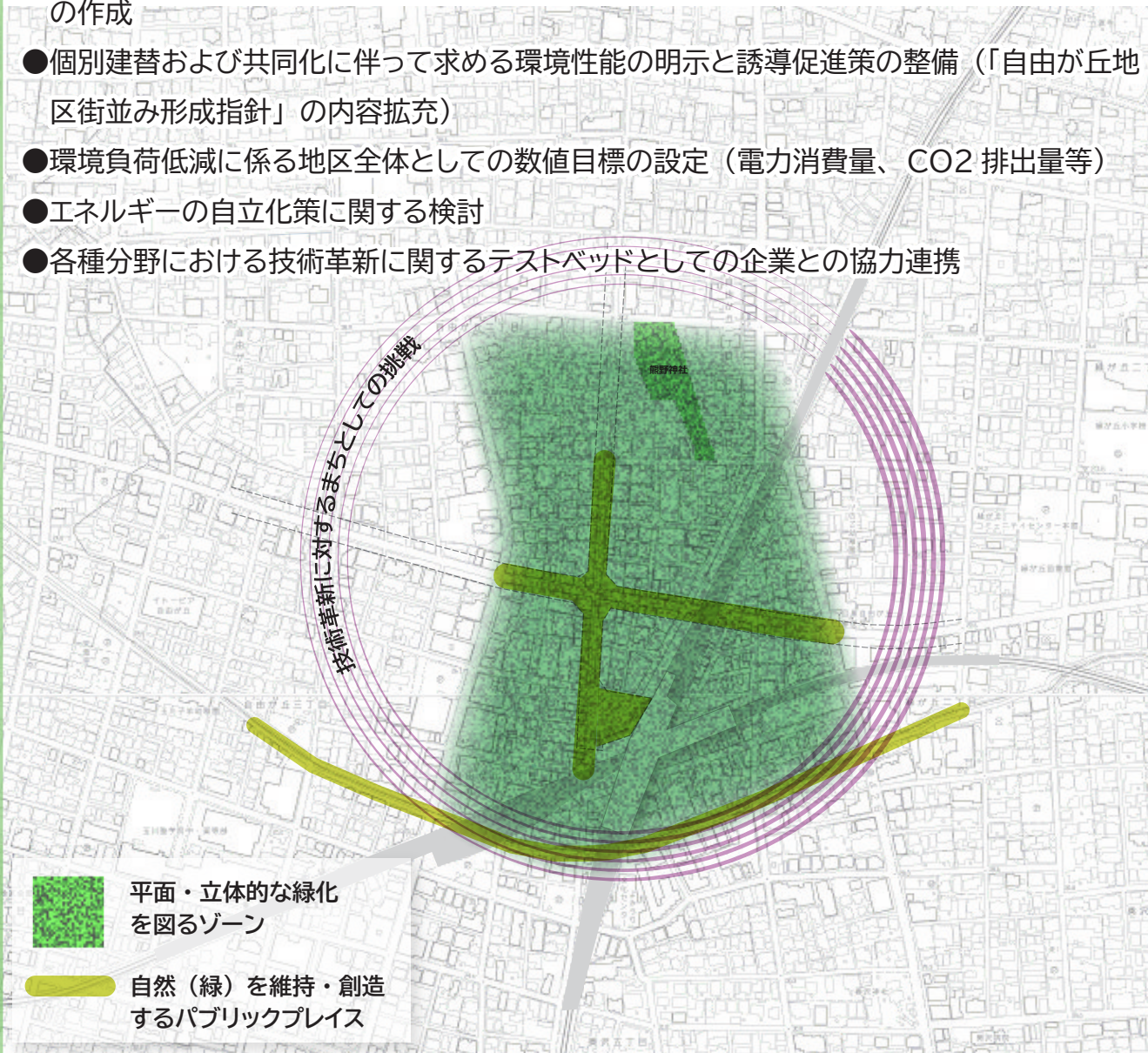


アクション コンセプト 4 技術革新＋グリーン社会への対応

従来の利用者の愛着と新たな利用者の誘引を見据えた、知的生産性と情緒性の確保に役立ち、自由が丘独自の価値となる次代型の基盤整備を進める。(15 頁参照)

【短中期対応（案）】

- 自然（緑）の質と量に関する具体イメージの明示と平面・立体的な緑被率の目標設定
- 街なかの小さな空間や街区再編に伴う公共的空間での緑化推進策の整理
- 設定する緑量を見据えた、自由が丘ならではの建築・開発デザインに関するガイドラインの作成
- 個別建替および共同化に伴って求める環境性能の明示と誘導促進策の整備（「自由が丘地区街並み形成指針」の内容拡充）
- 環境負荷低減に係る地区全体としての数値目標の設定（電力消費量、CO2 排出量等）
- エネルギーの自立化策に関する検討
- 各種分野における技術革新に関するテストベッドとしての企業との協力連携



アクション コンセプト 5 持続発展的なエリアマネジメントの実践

「まち消費」に選ばれるまちづくりを目指した総合的なまちの管理運営の実践に向けた体制と仕組みを再構築し、社会経済の変化を踏まえつつ持続発展的に取り組んでいく。

【短中期対応（案）】

- まち全体の管理運営に向けたエリアプラットフォームの体制及びシステムの検討・確立（財源確保の考え方を含む）
- 公共空間等の適切な維持管理・利活用に向けた「（仮称）自由が丘パブリックプレイス運営マニュアル」の作成
- まちの総合的な管理運営、商業機能の競争力強化、居住機能等の価値向上に向けた情報技術（スマートテクノロジー）の利活用

