

IV章 当面の取組み

～先ず出来ることからはじめていく～

1

「自由が丘地区街並み形成指針」の内容の拡充

複数の取組み策に関わる「自由が丘地区街並み形成指針」について、以下に列記する項目について検討を行い、必要な内容を追記した《改訂版》を作成する。

- ◇市街地再開発事業等による大規模建築物および公開空地の整備に関する計画調整項目
- ◇建替えに伴う〈建物の緑化〉〈外装（特に路面部分）の木質化〉〈再生可能エネルギー施設の導入〉を促進する項目
- ◇地域駐車場・地域荷捌きの整備に関する計画調整項目（誘導方策についても言及）

■検討主体：都市再生推進法人(株)ジェイ・スピリット

■目標時期：2023 年度以降

2

まちづくりルールの新設・更新

老朽建物の更新（個別建替え・共同建替え）の促進と歩行者空間の拡充に向け、各地区のまちづくりルールの充実・強化を行う。

- ◇「東京のしゃれた街並みづくり条例（しゃれ街条例）」に基づく「街並み再生方針」によるまちづくりルールの検討
- ◇地区計画によるまちづくりルールの検討
- ◇任意のまちづくりルールの検討

■検討主体：各まちづくり組織・団体

■目標時期：各地区で検討

3 都市再生整備計画の策定

公民連携の事業として実施する取組みを検討し、「都市再生整備計画」に位置づける。

- ◇〈楽歩地区〉の区域設定（滞在快適性等向上区域（まちなかウォークابل区域））・活用事業
- ◇各地区のまちづくりルールの検討活動
- ◇〈楽歩地区〉における建築物の緑被・木質化・再生可能エネルギーの導入について
- ◇再開発建物等における帰宅困難者対応施設の整備
- ◇再開発建物等における雨水貯留槽の整備

■検討主体：都市再生推進法人(株)ジェイ・スピリット、各まちづくり組織・ 団体、行政

■目標時期：2024 年度

4 〈楽歩地区〉における歩行者空間活用の拡充

これまで道路や駅前広場を活用して実施している街独自の催事（イベント）を継続・発展させるとともに、今後拡充していく公共空間・公開空地における一元的な管理運営を目指して、以下の項目について検討を行う。

- ◇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管理運営ガイドライン」の作成
- ◇滞在快適性等向上区域（まちなかウォークابل区域）での活用事業の検討
- ◇集客・賑わいに資するストリートファニチャーや装置の検討

■検討主体：都市再生推進法人(株)ジェイ・スピリット、自由が丘商店街振興組合、関連町会・自治会、住区住民会議、関連まちづくり組織・団体・企業、行政

■目標時期：2024 年度

5

自由が丘駅周辺地区の都市基盤の整備推進

歩行者の回遊性向上と防災性強化に資する道路や鉄道など自由が丘駅周辺地区の都市基盤について、地域の実情や地元の意見を見据えながら継続的に検討を行うことにより、段階的に実現を図ることとする。

- ◇安全な歩行者空間の確保と円滑な車両交通のための都市計画道路（補助 127 号線、補助 46 号線他）を含む周辺道路の整備検討
- ◇踏切除却や桁下の低い架道橋の改善による円滑な歩行者交通・車両交通のための道路と鉄道の立体化の推進
- ◇歩行者空間確保と防災性強化に向けた無電柱化の推進

■検討主体：行政、鉄道事業者、各まちづくり組織・団体

■目標時期：検討中

6

駐車場地域ルール of 策定・運用

「東京都駐車場条例」に基づく駐車施設の附置義務について、自由が丘独自の「地域ルール」を策定し、歩行者優先環境の実現を図ることとする。

- ◇地区独自の整備台数基準の設定
- ◇隔地・集約化による駐車施設の適正配置
- ◇地域まちづくり貢献策の実施

■検討主体：駐車場地域ルール策定協議会

■目標時期：駐車場地域ルール策定（2023 年度）、運用開始（2024 年度）

エリアマネジメント

V章 これからの街の運営体制

～エリアプラットフォームを構築し持続発展的に展開する～

『自由が丘未来ビジョン』を実践していくためには、取組み主体となる関係する組織・団体・企業、また様々な取組みを“統括する仕組み”が必要です。

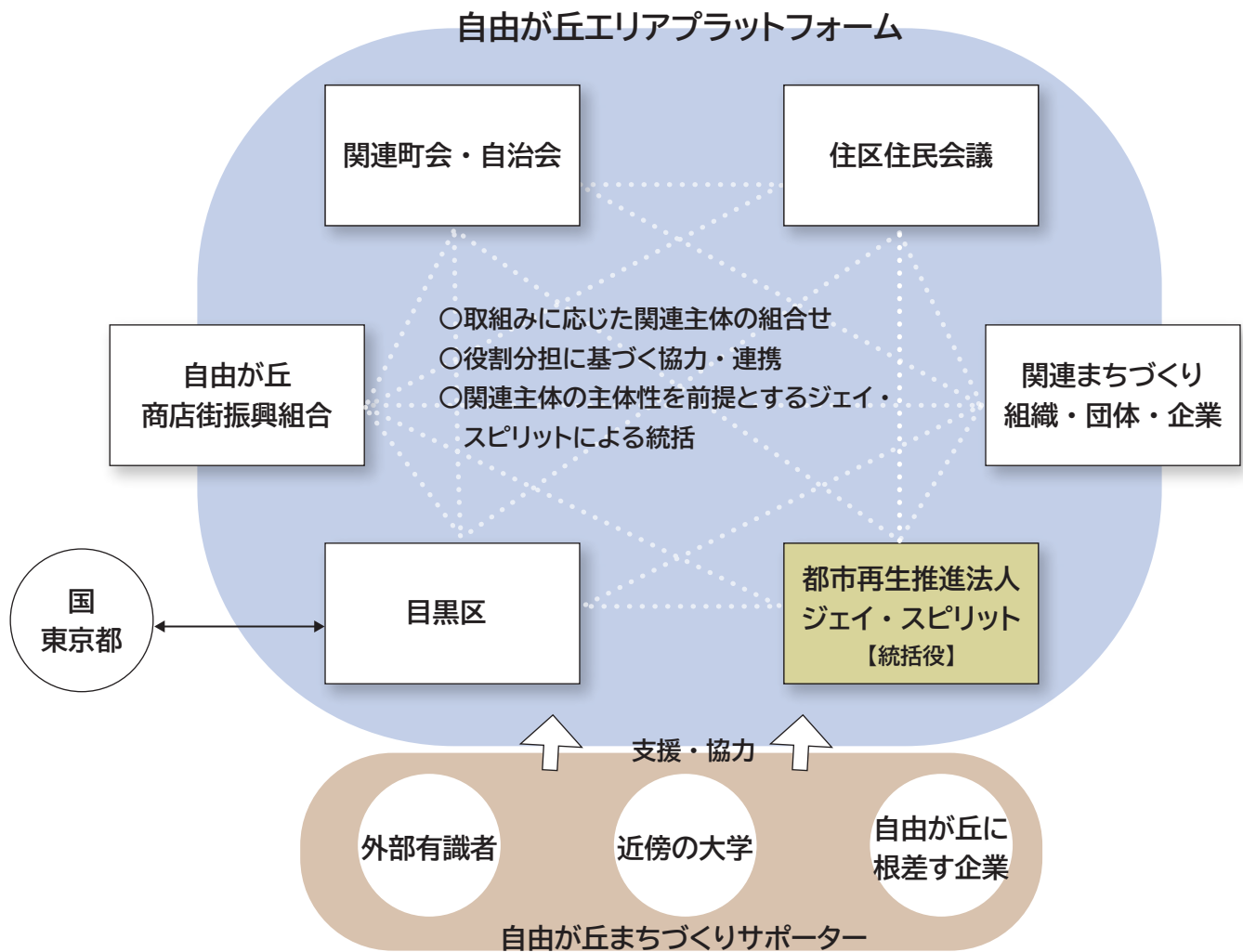
この仕組みを〈自由が丘エリアプラットフォーム〉と称していく。

〈自由が丘エリアプラットフォーム〉は、都市再生推進法人㈱ジェイ・スピリットを統括役としながら、関係する組織・団体がフラットにつながり合う機会であり、〈自由の思想〉を大切に未来に向けたまちづくりの取組みを、対話を通じて一つの意思とする仕組みとする。

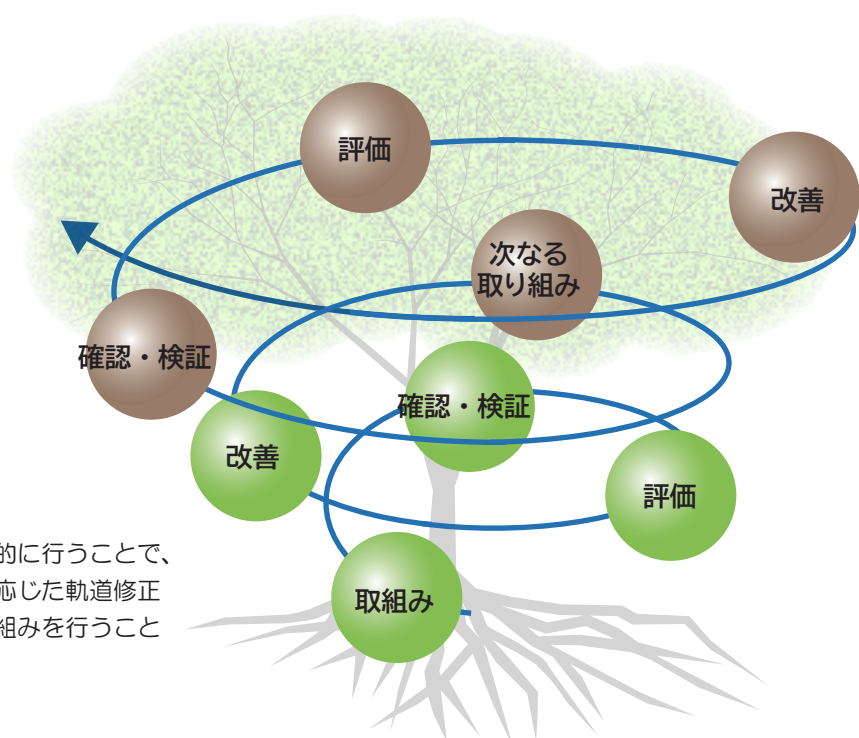
統括役となる都市再生推進法人㈱ジェイ・スピリットは、目黒区・外部有識者・近傍の大学・自由が丘に根差す企業をまちづくりサポーターとして位置づけ、適宜支援・協力を求めていくこととする。

『自由が丘未来ビジョン』の実現に向けた具体的な取組みにあたっては、〈自由が丘エリアプラットフォーム〉を通じて地域全体に周知していくこととする。

『自由が丘未来ビジョン』が目標とする今後 30 年間については、社会経済情勢の急速な変化が予想されることから、取組み内容の適切性を常に確認し、必要に応じて変更したり改善を図っていくこととする。



取組みの検証や評価を継続的に行うことで、社会経済情勢や街の状況に応じた軌道修正などを行い、都度最適な取組みを行うこととする。



〈このページは空白ページです〉

用語解説

あ行

丘ばちプロジェクト

自由が丘森林化計画のメインコンテンツとして、「ミツバチは人と自然をつなぐもの」をコンセプトに、駅近くにあるビルの屋上でミツバチを育てるプロジェクトです。

か行

街区再編

敷地が細分化した密集市街地等において、都市計画に基づく規制緩和等を活用し、共同建替え等とともに、細分化された敷地の統合や細街路の付替えなど街区の再編整備を行うことです。

公開空地

私有地の中で、広場や通路等公共的な利用を想定して整備された、広く一般に開放された空間のことです。

さ行

再生可能エネルギー

資源に限りのある化石燃料とは異なり、一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇せず繰り返し利用できるエネルギーのことです。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づいた事業のことであり、老朽化した建物が密集する地区や公共施設の整備が遅れている地区等において、土地・建物を共同化することで、一体的な建築物と不足する公共施設をつくり、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります。

指定容積率

都市計画で用途地域に基づき定められている容積率（敷地面積に対する延べ床面積の割合）の最高限度のことです。

自由が丘駅周辺地区グランドデザイン

株式会社ジェイ・スピリットにより2020年度に策定された計画です。2050年頃を目標に、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みが示されています。

自由が丘地区街並み形成指針

株式会社ジェイ・スピリットにより作成されたもので、自由が丘地区における街並みづくりの基本的な考え方や配慮事項などの指針が示されています。

新型コロナウイルス

2019年に中国武漢市で発見され、全世界的に感染拡大したウイルスです。

相互直通運転

複数の鉄道会社間で、互いに相手の路線に電車を乗り入れて営業運転することです。

た行

耐震診断助成制度

安全で安心なまちの実現に向け、区が行っている建物の耐震化を支援する制度です。

地区計画

都市計画法に基づき、特定の地区に対して定めることのできる都市計画です。まちづくりの方針や目標、建築物の高さや用途制限等、地区ごとに独自のルールを定め、地区の特性を活かしたまちづくりを進めることができます。

DX（デジタル・トランスフォーメーション）

企業が、ビッグデータなどのデータとAIやIoTを始めとするデジタル技術を活用して、業務プロセスを改善していくだけでなく、製品やサービス、ビジネスモデルそのものを変革するとともに、組織、企業文化、風土をも改革し、競争上の優位性を確立することを指します。まちづくりの観点では、基盤となるデータ整備やデジタル技術の活用を進め、まちづくりの在り方を変革することで都市における新たな価値創出や課題解決を図ることとなります。

東京のしゃれた街並みづくり条例

個性豊かで魅力あるしゃれた街並みづくりを進めるため、東京都が創設した条例です。地域の特性を踏まえた独自ルールの策定による街区再編・共同化を促進する制度や、地域の方々が中心となって魅力的な街並み景観づくりを進めることができる制度などがあります。

都市計画マスタープラン

都市計画法に基づき市区町村が策定する、都市計画に関する基本的な方針を示した計画です。令和4年時点で目黒区が公開している計画では、平成16年から概ね20年後を目標に、今後取り組むべき街づくりの基本的な方向性が示されています。

都市再生推進法人

都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市区町村が指定するものです。目黒区では、街づくりの新たな担い手として、行政の補完的機能を担いうる団体を指定しており、自由が丘では㈱ジェイ・スピリットが指定されています。

都市再生整備計画

都市再生特別措置法に基づき、市区町村によって作成される計画で、地域の特性を踏まえ、まちづくりの目標と目標を実現するために実施する事業等を記載したものです。都市再生整備計画は、都市再生整備計画事業の中で作成され、計画に基づいて実施される事業に対しては、交付金が交付されます。

な行

ナショナルブランド（ナショナルチェーン）

全国的規模で展開している飲食・小売企業のことです。

ねこみち

建物裏側、建物内の2階又は1階レベルを人が通れるようにつなぎ、建物裏側等からのアクセスを可能にし、街に更なる奥行きをつくる新たな細街路のことです。

は行

パーソナルモビリティ

1人乗りのコンパクトな移動支援機器のことです。徒歩や自転車の代わりとなり、移動の利便性や回遊性の向上が期待されます。

パンデミック

感染症や伝染病が全国的・世界的に大流行し、多くの感染者や患者を発生することを言い、感染爆発とも呼ばれます。

ま行

まちづくり協定

それぞれの地区が目指すまちづくりを推進するために、地区計画を補完する、独自のルールで、地区の関係者によって運用されます。

まちなかウォークアブル区域

都市再生整備計画の中で市区町村が指定する区域のことで、「滞在快適性等向上区域」の通称です。この区域内では、まちに住み又は訪れる様々な人々が満足できるような「居心地がよく歩きたくなる」空間づくりを目指します。

や行

用途地域（商業地域・近隣商業地域・住居系用途地域）

計画的な市街地を形成するために、都市計画法に基づいて、住居系・商業系・工業系などの地域に区分し、建物の用途・高さ・建蔽率・容積率などを規制するものです。商業地域などは、区分のひとつです。住居系地用途地域には、「第一種低層住居専用地域」「第一種中高層住居専用地域」等があります。

〈このページは空白ページです〉

奥付

2023年3月

自由が丘エリアプラットフォーム