

(2)市街地・土地利用面の課題

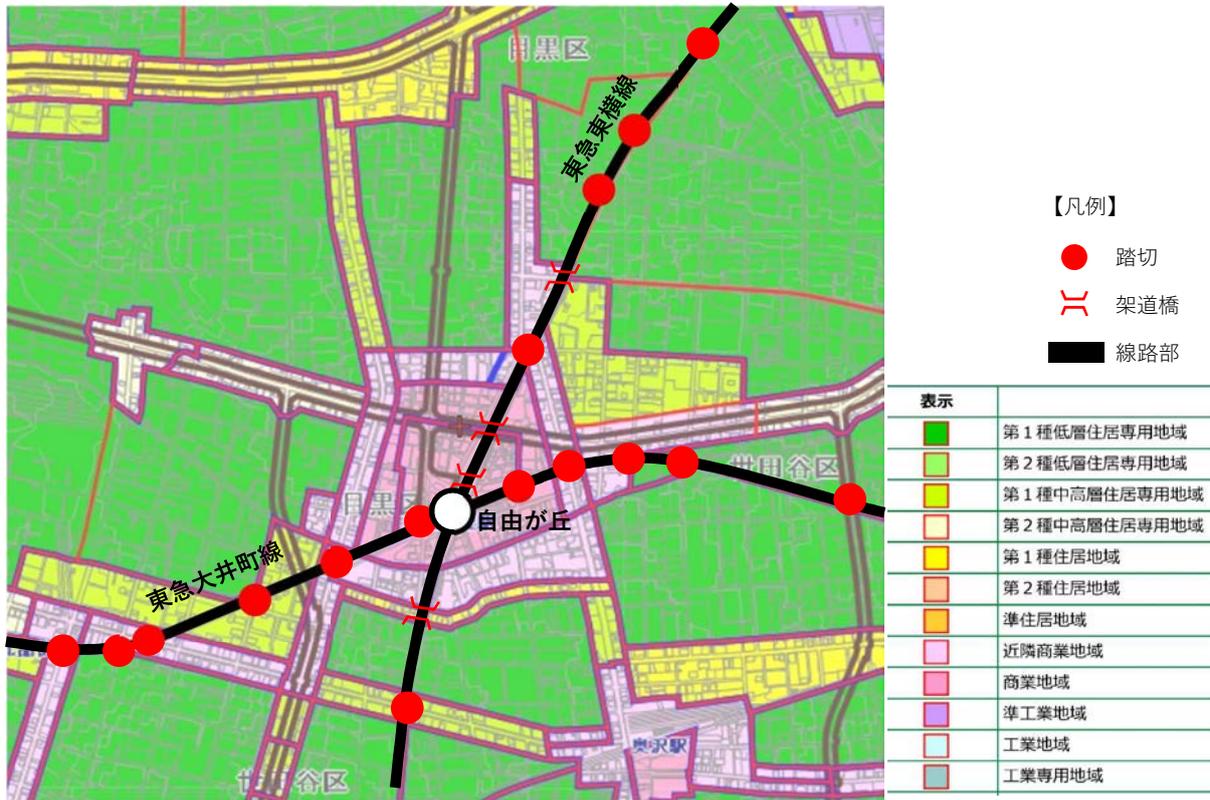
【都市基盤の改善が必要な課題】		
市街地環境・市街地更新	①鉄道による市街地の分断	自由が丘駅直近の商業地域のうち、東横線の東西は架道橋部分での横断は可能であるが、大井町線は鉄道が地上にあり、踏切によって線路両側の一体的な市街地形成が阻害されている。
	②再開発動向と都市基盤整備状況のギャップ	自由が丘駅周辺地区における再開発の機運は高まっているものの、都市計画道路が未整備であるため開発を受け止める都市基盤が整っておらず、再開発への影響が懸念される。
	③オープンスペースの不足	公共的なオープンスペースは駅前広場や自由が丘公園、九品仏川緑道など限られた空間しかなく、乏しい。
有効活用 土地・床の	④容積の未活用	自由が丘駅周辺地区は商業地域であるが、細街路が多いことや個々の建物規模が小さいことなどから、容積率が十分に使いきれていない。

【都市基盤整備と合わせて改善すべき課題】	
⑤商業利用の 滲み出し	商業施設が商業系用途地域以外の住宅地等に拡大していく、「商業の滲み出し」が発生している。
⑥良好な住環境の確保	自由が丘駅を中心とした商業地域周辺には閑静な住宅地が広がる一方、住宅地では細街路が多く、都市計画道路が未整備の現状では生活道路は抜け道に利用されるなど、住環境や交通安全の面で改善の余地があります。

①鉄道による市街地の分断

自由が丘駅周辺地区では大井町線・東横線により商業地域が東西南北に4分割されています。東横線のうち自由が丘駅直近部分は架道橋部分での横断は可能ですが、大井町線は鉄道が地上にあるため市街地が分断され、線路両側の一体的な市街地形成が阻害されています。

図：市街地（用途地域）と踏切等との位置関係

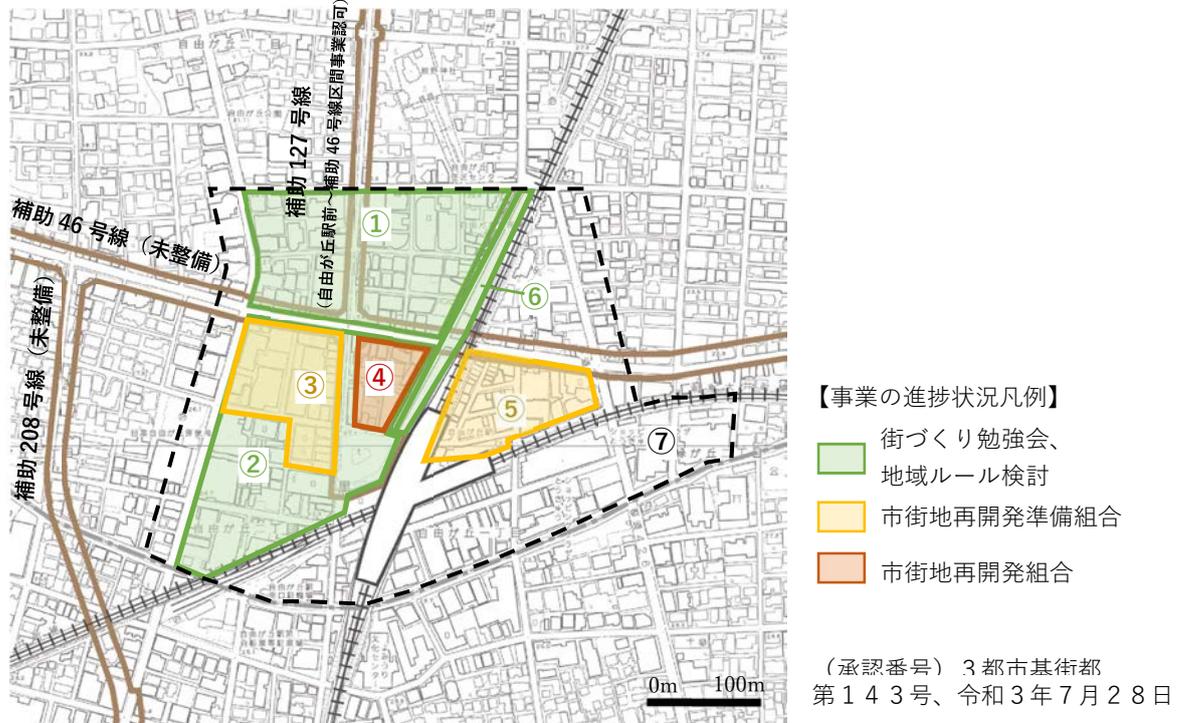


(東京都 都市計画情報等インターネット提供サービスより取得した用途地域に踏切等の情報を加筆したもの)

②再開発動向と都市基盤整備状況のギャップ

自由が丘駅周辺地区における再開発の機運は高まっているものの、都市計画道路が未整備であるため開発を受け止める都市基盤が整っていません。そのため、再開発事業への影響が懸念されます。

図：自由が丘駅周辺地区の再開発等の状況



表：自由が丘駅周辺地区の再開発等のこれまでの経緯

番号	地区名	現在の状況	経緯
①	自由が丘サンセットエリア	街づくり勉強会	平成22年度～ 地区計画（街並み誘導型）決定（区） 令和元年度～ 街づくり勉強会を開催（令和2年度～区が支援）
②	自由が丘駅前西及び北地区	地区計画の決定	平成29年度～ 街づくり検討会を区が支援（補助127号線沿道生活再建） 令和元年度 シャレ街条例の街並み再生地区・方針が決定（都） 令和2年度 地区計画（基本方針）（高度利用型・街並み誘導型）が決定（区）
③	自由が丘駅前地区	市街地再開発準備組合	令和元年9月～ 都市再生推進法人(株)ジェイ・スピリットの呼びかけにより、補助127号線沿道権利者が話し合う分科会を開催 令和2年11月 駅前地区再開発準備会を設立 令和4年7月 市街地再開発準備組合を設立
④	自由が丘1-29地区	市街地再開発組合	平成29年5月 再開発準備組合を設立 令和2年8月 地区計画（地区整備計画）が決定（区） 令和2年10月 市街地再開発事業が決定（区） 令和4年1月 市街地再開発組合を設立
⑤	自由が丘東地区	市街地再開発準備組合	平成15年度～ まちづくり活動を区が支援 平成31年4月 市街地再開発準備組合を設立
⑥	自由が丘デパート・ひかり街・サンリキ会	街づくり勉強会	平成29～30年度 建替え手法などについて研究 令和3年度～ 街づくり勉強会を区が支援
⑦	自由が丘駅周辺	駐車場地域ルールの検討	令和3年度～ 駐車場地域ルール策定の検討 令和4年10月～ 駐車場地域ルール策定協議会を設置

③オープンスペースの不足

自由が丘駅周辺地区の公共的なオープンスペース（歩行者が利用できる空間）は駅前広場や自由が丘公園、九品仏川緑道など限られた空間しかなく、乏しい状況です。

一方で民間側では、「自由が丘地区街並み形成指針」に基づく民地内の歩行者空間の連続性の確保や歩行者の滞留空間の確保に取り組んでおり、民有地におけるオープンスペースの確保に貢献しています。

図：公共的なオープンスペースの分布（社寺を含む）と民間の歩行者空間・滞留空間の状況



【公共的なオープンスペース】

【民有地のオープンスペースの一例】



区立自由が丘公園



自由が丘駅前広場



A 前庭型



B アルコーブ型

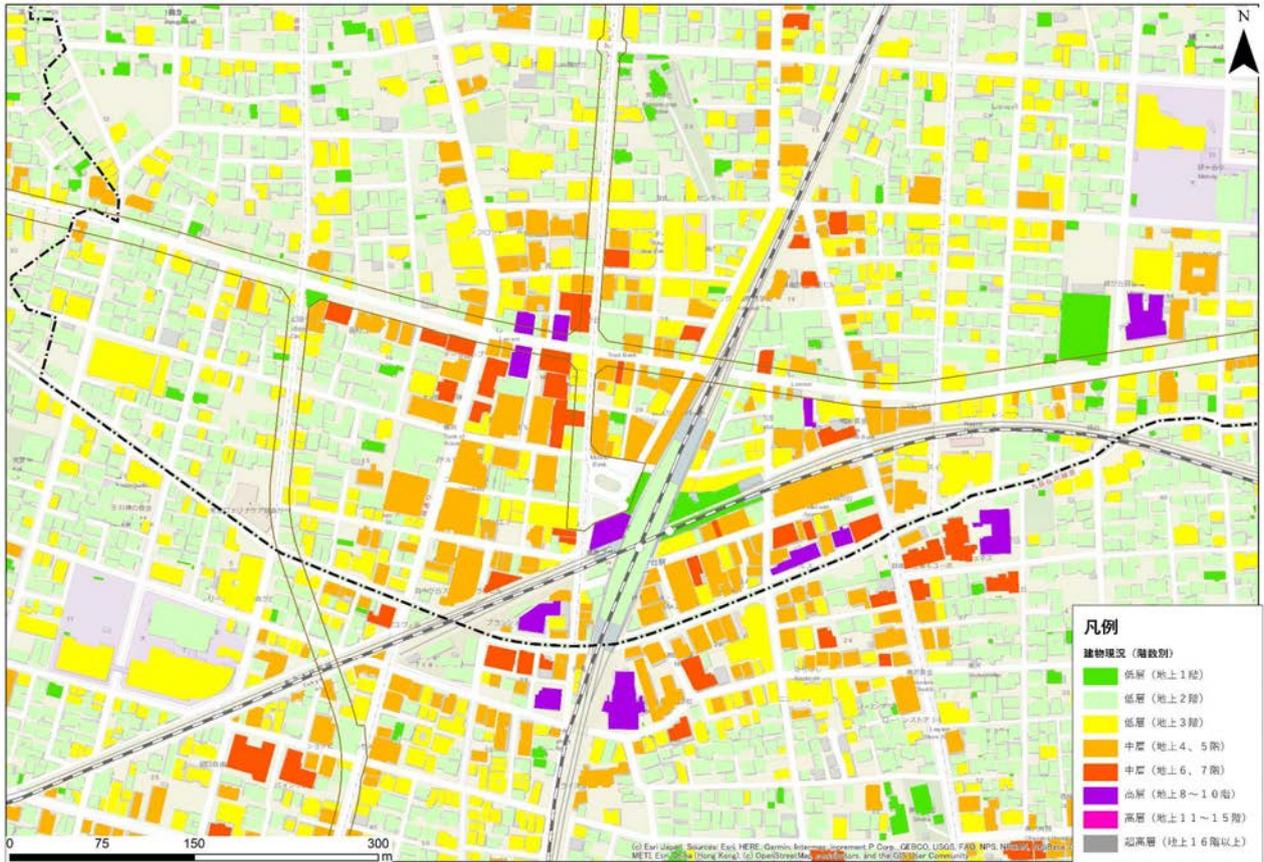
※平面図は令和5年2月時点で目視確認し分類した主要な民間のオープンスペースをプロットしたものであり、エリア内の全ての民間のオープンスペースを網羅したものではありません。

④容積の未活用

周辺の建物の階数は、低層（1～3階）や中層（4,5階）が主に立地しており、一部中層 6,7 階や高層（8～10階）が散在しています。また、大規模な建物は見られません。

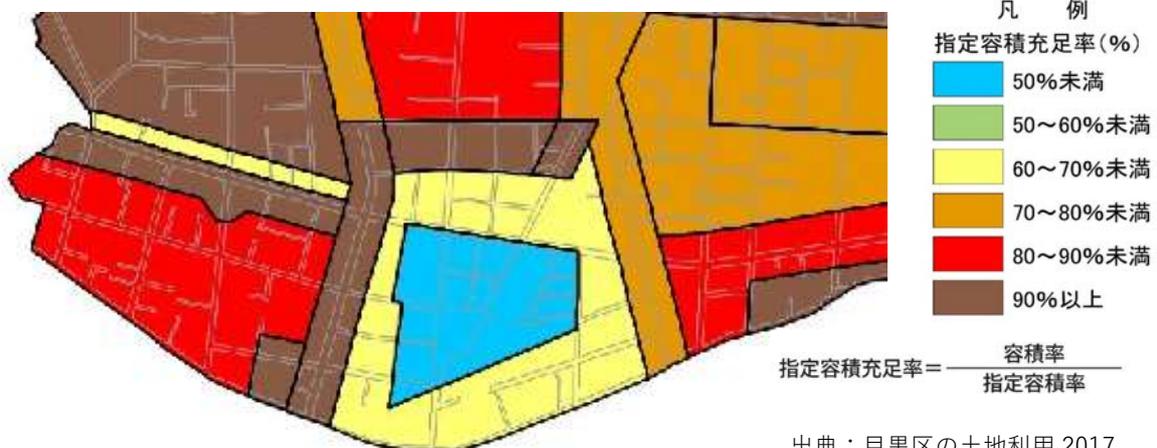
このように自由が丘駅周辺地区は、細街路が多いことや個々の建物規模が小さいことなどから、容積率が十分に使いきれていません。

図：建物階数別の分布状況



（東京都都市計画地理情報システム（平成 29 年 10 月）より作成）

図：指定容積充足率

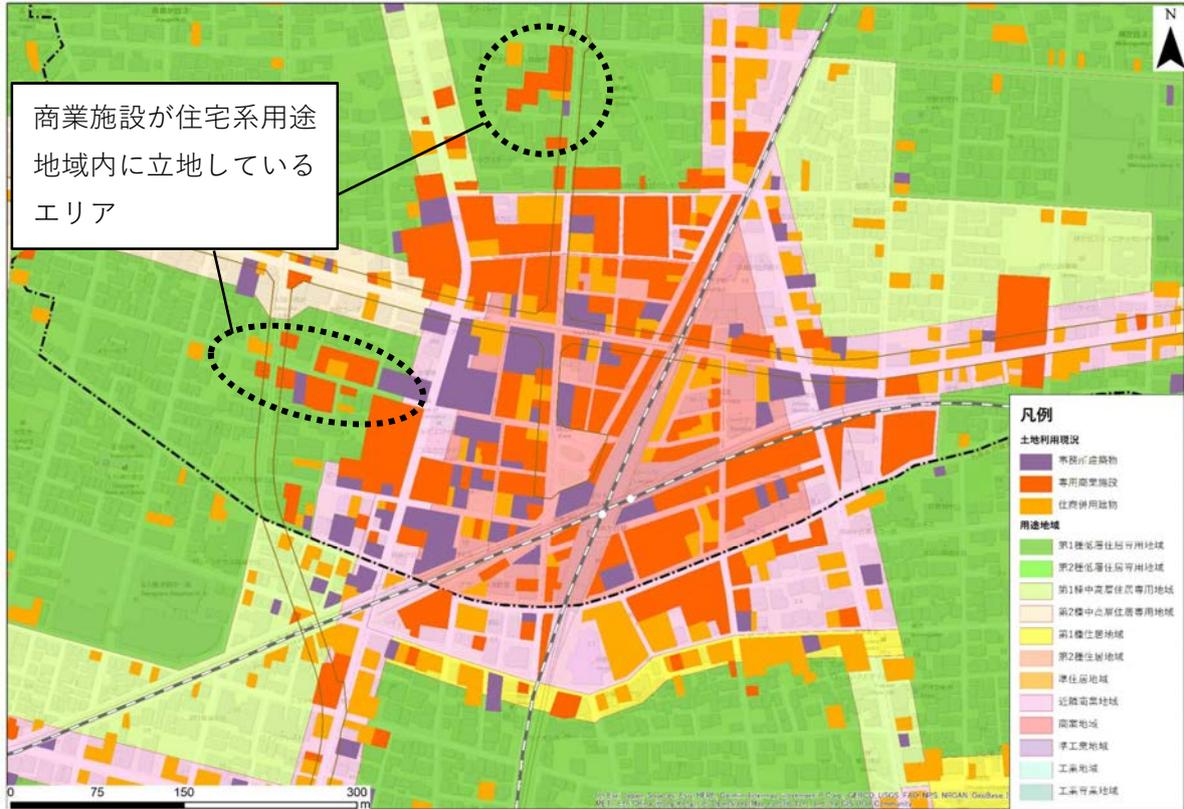


⑤商業利用の滲み出し

自由が丘駅周辺地区の土地利用は、駅を中心に商業施設・事務所施設が集積しており、その外周を住宅が取り囲んで立地しています。

しかし、商業施設が商業系用途地域以外の住宅地等に拡大していく、「商業の滲み出し」が発生しています。

図：土地利用現況と用途地域の重ね図



(東京都都市計画地理情報システム (平成 29 年 10 月) より作成)

⑥良好な住環境の確保

自由が丘駅を中心とした商業地域周辺には閑静な住宅地が広がる一方、住宅地では細街路が多く、都市計画道路が未整備の現状では生活道路は抜け道に利用されるなど、住環境や交通安全の面で改善の余地があります。

図：用途地域と道路幅員の重ね図



(3) 緑・環境・防災面の課題

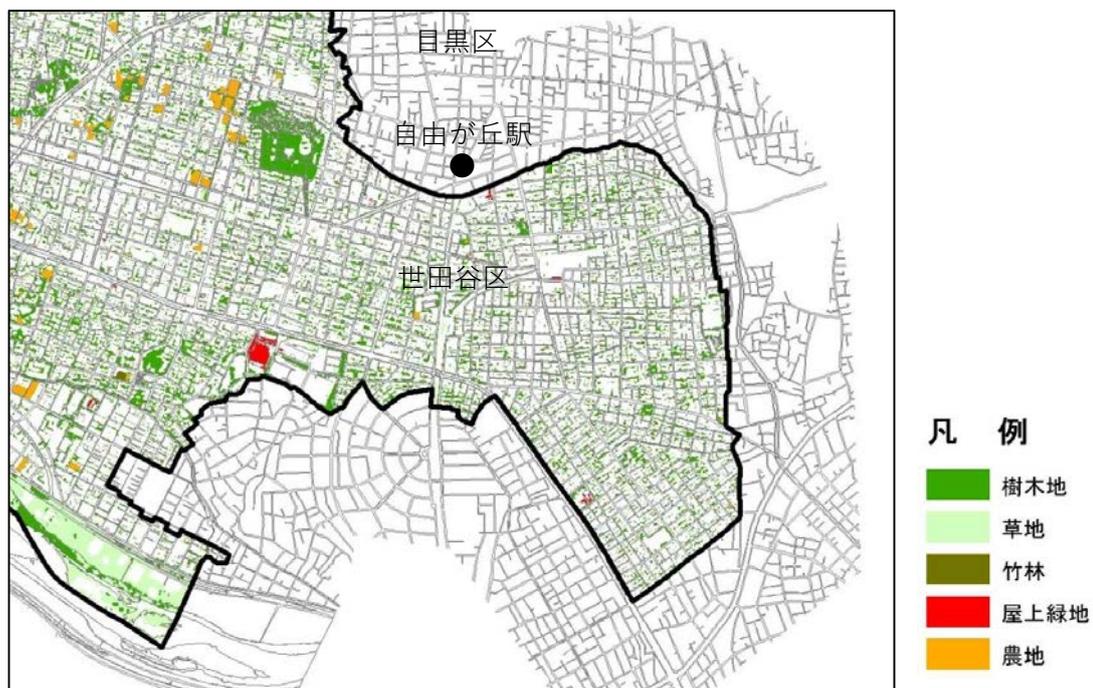
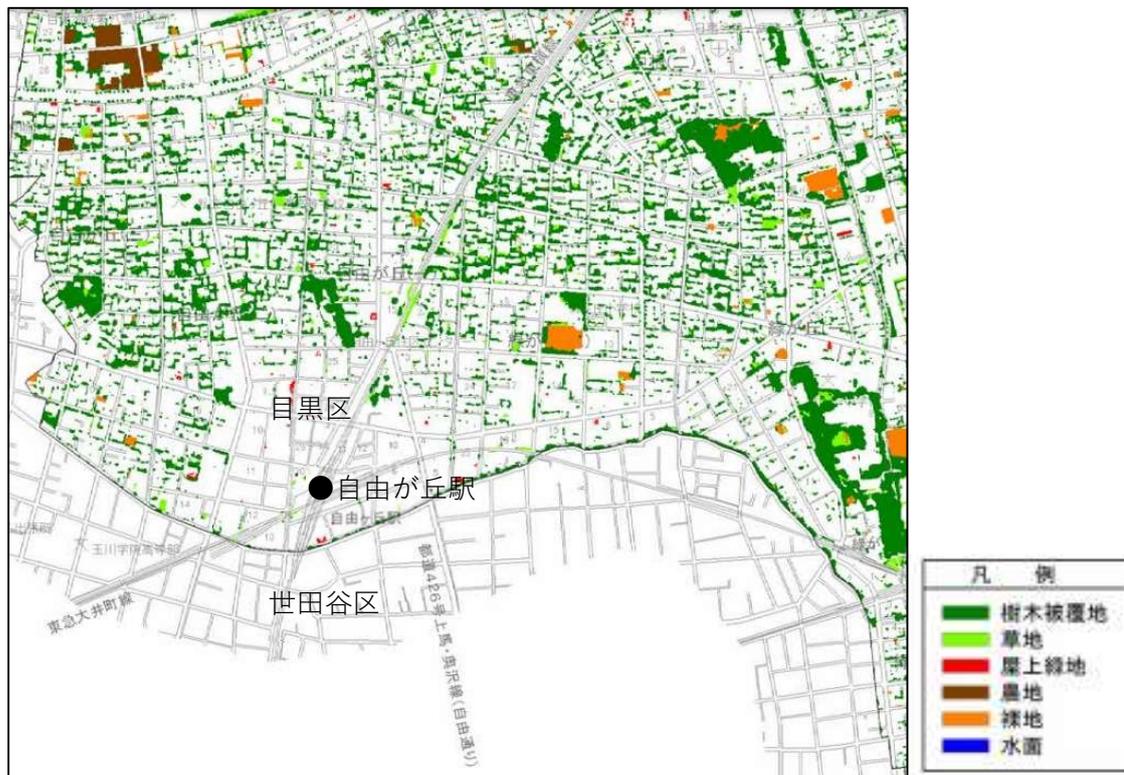
【都市基盤の改善が必要な課題】		
緑・環境	①緑の不足	民有地では街並み形成指針等で緑化に取り組んでいるものの、自由が丘駅周辺地区の緑（緑被）は少ない。
災害対策	②緑道付近の水害ハザード	九品仏川緑道沿いは周辺の市街地に比べて地盤が低く、局所的な集中豪雨時などに水害が発生しやすい。
	③避難場所への避難の阻害	自由が丘駅周辺地区には広域避難場所がない。都の指定広域避難場所である駒沢オリンピック公園までは駅から2km以上の距離があり、避難経路もわかりにくい状況となっています。
	④道路による延焼遮断機能の不足	都市計画道路整備の遅れにより延焼遮断機能が形成されておらず、災害時における消防活動や避難が困難となるおそれがある。
	⑤無電柱化の遅れ	災害時に電柱の倒壊による道路閉塞や電線切断を引き起こす電柱の解消（無電柱化）について事業を推進しているものの、目標とする進捗率の達成には至っていない。

【都市基盤整備と合わせて改善すべき課題】	
⑥民間緑化の一層の推進	少ない公共の緑を補うため、民間の開発や土地利用の更新に合わせて民地の緑化を一層推進する必要がある。
⑦帰宅困難者対策	目黒区・世田谷区では帰宅困難者が発生した際の一時滞在施設を指定しているが、自由が丘駅周辺地区にはないため、災害時の帰宅困難者の誘導等に混乱が生じる恐れがある。

①緑の不足

民有地では街並み形成指針等で緑化に取り組んでいるものの、自由が丘駅周辺地区の緑（緑被）は少ない状況です。特に商業系用途地域のエリアの緑が乏しくなっています。

図：自由が丘駅周辺地区の緑被分布図（上：目黒区側、下：世田谷区側）

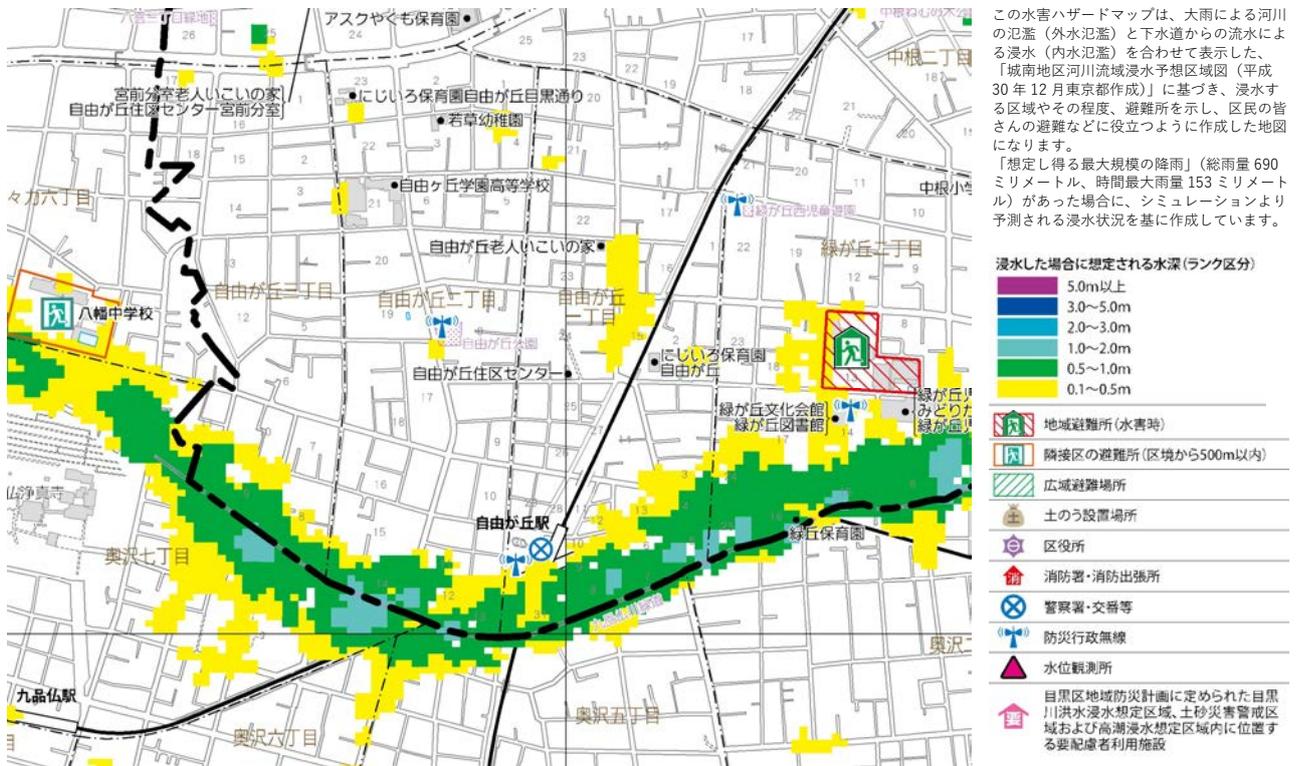


出典：目黒区「みどりの実態調査」（平成 26 年度）、
世田谷区「世田谷のみどりの資源（平成 28 年度みどりの資源調査）」（平成 28 年度）

②緑道付近の水害ハザード

九品仏川緑道沿いは周辺の市街地に比べて地盤が低く、局所的な集中豪雨時などによる水害が発生しやすい状況となっています。

図：九品仏川緑道周辺の水害ハザード



出典：目黒区水害ハザードマップ

③避難場所への避難の阻害

自由が丘駅周辺地区には広域避難場所がなく、都の指定広域避難場所である駒沢オリンピック公園までは駅から2 km以上の距離があります。現状では、自由が丘駅周辺地区の住民や帰宅困難者は駒沢オリンピック公園へ誘導することとなっていますが、経路もわかりにくい状況です。

また、災害時に踏切が長時間遮断されると、線路を挟んだ自宅・職場や避難場所への移動も困難となります。

図：避難場所の割り当て



出典：東京都資料

図：避難場所までの経路案内

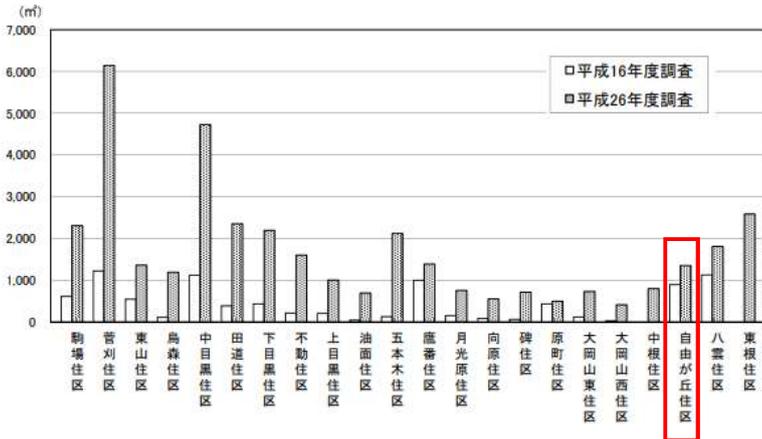


出典：自由が丘オフィシャルガイドウェブより

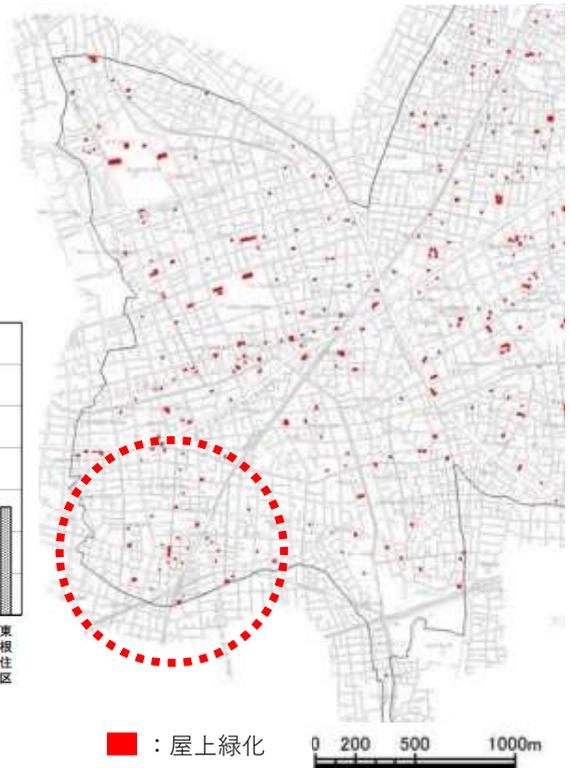
⑥民間緑化の一層の推進

平成16年から平成26年の10年間で屋上緑化は増えていますが、建物面積が小さいこともあり、緑被率の改善には繋がっていません。少ない公共の緑を補うため、民間の開発や土地利用の更新に合わせて民地の緑化を一層推進する必要があります。

図：目黒区の屋上緑化の分布



出典：目黒区「みどりの実態調査」(平成26年度)



■：屋上緑化

⑦帰宅困難者対策

帰宅困難者が発生した際の一時滞在施設等が民間・都立施設あわせて目黒区には7箇所、世田谷区には19箇所ありますが、自由が丘駅周辺地区にはないため、災害時に混乱が生じる可能性があります。

図：目黒区・世田谷区における一時滞在施設・帰宅困難者支援施設の分布



出典：目黒区・世田谷区ホームページ

(目黒区・世田谷区ホームページに掲載された帰宅困難者対策一時滞在施設等をマッピングしたもの)

3 抜本的な都市基盤整備の必要性

自由が丘駅周辺地区の課題を整理すると、都市計画道路整備などの抜本的な都市基盤の整備を行わない限り解消できない課題も多くあります。

民間による再開発等の機運がさらに高まる今後を見据えると、既存の都市基盤での対応は限界を迎えていると言え、抜本的な都市基盤の整備が求められます。

図：課題のまとめと都市基盤整備の必要性の整理

