

未来への取り組み ~23区の未来図~

第18回 目黒区

自由が丘、未来へ。 目黒区の再開発プロジェクト

目黒区は平成13年度、まちづくりの方向性を示す「目黒区中心市街地活性化基本計画」を策定。この計画を受けて自由が丘地区では、安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を推進するため、地域主体の再開発が進められています。

まちづくり会社を設立し、地元主体のまちづくり活動が活発に

洗練された街、自由が丘が抱える課題の解決に向けて

自由が丘駅周辺は、目黒区を代表する商業集積地の一つです。周辺の良好な住宅地にも店舗が点在し、文化性・ファッション性の高い洗練された街として発展を続けてきました。

しかしその一方では、建物の老朽化による防災性の低下、都市基盤整備の遅れによる歩行者と自動車の錯綜、鉄道による街の分断など、多くの課題を抱えています。このような課題解決のため、目黒区では、「中心市街地活性化法（通称）」に基づく「目黒区中心市街地活性化基本計画」を策定し、都市の更新に向けたまちづくりに公民

連携で取り組んできました。

地域主体のまちづくり会社 (株)ジェイ・スピリット

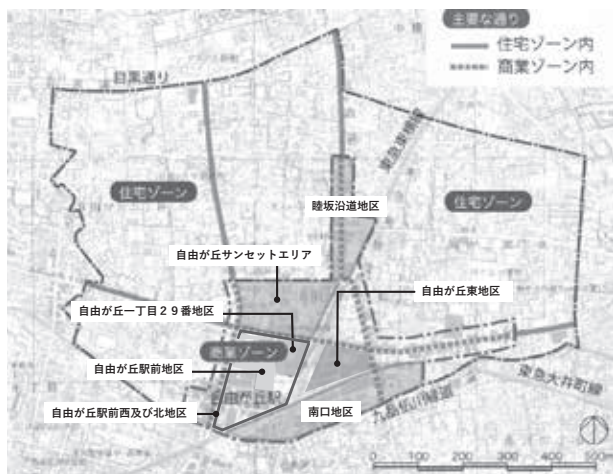
目黒区が策定した「目黒区中心市街地活性化基本計画」を受け、これまでも自由が丘地区のまちづくり活動を行ってきた商店街振興組合や住区住民会議・町会等が主体となつて、平成14（2002）年7月にまちづくり会社（株）ジェイ・スピリット（以下、ジェイ・スピリット）を設立。翌年には「TMO（Town Management Organization）構想」を策定しました。

ジェイ・スピリットのコンセプトは「自由が丘らしさの継承と人にやさし

い街づくり」。商業の活性化と良好な住環境の保全に努めながら、一体的な地域コミュニティの活性化を目的に、広域生活拠点としてのまちづくりに取り組んでいます。平成21（2009）

年からは、「自由が丘らしさ」を守り、住宅地と商業地が互いに寄り添い高めあう街並みを育んでいくことを目標に、「自由が丘地区街並み形成指針」の運用を開始。住宅ゾーンの緑化や、洗練された店舗周りと居心地のよい・歩いて楽しい商業ゾーンなど、自由が丘らしいまちづくりを目指しています。

また、平成28（2016）年6月には、目黒区がジェイ・ス



「自由が丘地区街並み形成指針」の対象地区

自由が丘駅周辺各地区の まちづくりの取り組み

まちづくり会社のジェイ・スピリットと連携し、まちづくり活動を支援するなど、公民連携でまちづくりに取り組むことで、自由が丘駅周辺地区では、地元主体のまちづくり活動の動きが活発化してきています。

自由が丘一丁目29番地区では、平成29（2017）年5月に関係権利者が再開発準備組合を設立し、令和2（2020）年10月には市街地再開発事業の都市計画を決定。令和4（2022）年1月には市街地再開発組合を設立しました。市街地再開発事業では、敷地統合・共同建替え、土地の高度利用による街区再編を行い、低層階の商業施設を中心としたにぎわいの維持・創出、安全で快適な歩行者環境の整備、地区全体の防災性向上と魅力と活力のある商業拠点の形成を図っています。令和5（2023）年11月より地下3階、地上15階建て、建物高さ60mの複合施設の新築工事に着手し、令和8（2026）年に開業の予定です。

（2019）年4月に関係権利者が市街地再開発準備組合を設立。令和5（2023）年12月、令和6（2024）年2月には地域の意向を把握するため準備組合が住民説明会を開催し、同年4月に街づくり提案書を区に提出しました。区はこれを受けて、令和7（2025）年10月8日に都市計画の決定をしました。市街地再開発事業では、都市計画道路の先行拡幅や敷地統合と共同建替え、土地の高度利用による街区再編を行い、歩行者ネットワークの強化、駅前オープンスペースの創出と活用、駅前防災機能の強化、みどりのネットワークの創出、都市環境への配慮と駅前不足機能（駐輪場、喫煙所等）の確保を図る予定です。

自由が丘駅前地区では、令和元（2019）年9月からジェイ・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し、令和2（2020）年11月に駅前地区再開発準備会を設立。令和4（2022）年7月には関係権利者が市街地再開発準備組合を設立しました。都市計画道路の拡幅や敷地統合と共同建替え、土地の高度利用による街区再編を検討しています。



従前の自由が丘一丁目 29 番地区



再開発後の自由が丘一丁目 29 番地区
市街地のイメージ



都市再生整備計画により再整備された駅前広場



現在の自由が丘東地区



再開発後の自由が丘東地区市街地のイメージ

30年後の未来を視野に入れた「自由が丘未来ビジョン」

公民連携による「自由が丘エリアプラットフォーム」

目黒区では、令和2年1月より、町会や商店会、まちづくり活動団体等の多様な構成委員による「自由が丘街づくり連絡調整会」を開催してきました。

まちづくりの動きを地域の方々ときめ細やかに共有し、意見の調整を図ることで、より魅力的な自由が丘にしていこうことを目指しています。

令和5年2月28日に開催された調整会において、公民連携によるまちづくりを推進する仕組みとして「自由が丘エリアプラットフォーム」(以下、エリアプラットフォーム)が設立されました。ジェイ・スピリットを統括役とした。



自由が丘未来ビジョン

自由が丘エリアプラットフォーム



エリアプラットフォームによる駅前広場の利活用



令和5年度「写すわーる」



令和6年度「ザ・キッズニック!」駅前広場に人工芝を敷いてピクニック



令和6年度「ザ・キッズニック!」イベントでは地元にお店を構える店舗が出店

ながら、関係する組織・団体がプラットフォームにつながり合う機会であり、未来に向けたまちづくりの取り組みを、対話を通じて1つの意思とする仕組みです。

地域の方々が自ら取り組む「自由が丘未来ビジョン」

エリアプラットフォームの設立とともに、「自由が丘未来ビジョン」(以下、未来ビジョン)が策定されました。令和2年にジェイ・スピリットが作成した、自由が丘の2050年頃の暮らしや街の望ましい姿を描いた「自由が丘駅周辺グランドデザイン」を踏まえています。今後予想される社会経済情勢の急速な変化の中でも、自由が丘が自由が丘たりえる文化性を、次代

に継承・発展させていくことを目指し、30年後を視野にした新たなまちづくりの道標です。

未来ビジョンが掲げる自由が丘の将来像は、「(自由の思想)で創造していくグリーン社会の小さな世界都市づくり(Lead GREEN)」。まちづくり目標は、以下の5つです。

目標1…駅前と周辺を安全と楽しさでつなぐ「楽歩(らっぽ)」環境をつくりだす…誰もが安心・快適に回遊できる歩行者空間の創出

目標2…人と地球へのやさしさを発現する「緑装(りょくそう)」のまちをつくりだす…グリーン社会を可視化する景観の創出

目標3…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

目標4…まちを楽しむ誰もが災害時に慌てずにすむ安心感をつくりだす…人を集めるまちとしての防災力の強化

「自由が丘未来ビジョン」に基づくさまざまな取り組み

エリアプラットフォームでは、未来ビジョンに基づきさまざまな取り組みを行っています。まちづくり目標の1つ「楽歩環境」の創出を目指した取り



出張授業の様子



踏切による歩行者・自転車・自動車交通の遮断状況

組みとして、令和4年11月と令和7年5月に自由が丘サンセットエリア区域内の私道における車両交通抑制の社会実験を実施し、具体的な対応方策の検証を行いました。令和6年11月には、自由が丘駅前広場を新たに創出されるパブリックプレイスに見立て、子どもが楽しめるイベント「ザ・キッズニック！」（キッズ+ピクニック）を開催しました。また、自由が丘でのまちづくりの動きを幅広く周知することを目的に、「まちづくりニュース」を発行しています。

「区職員活用しま専科」を活用した出張授業を実施

目黒区には、区内の団体が自主的に行う学習会や区内の小・中・高等学校

などでの教育活動を対象に、区職員が出向いて区政の取り組みなどについて説明する「区職員活用しま専科」という制度があります。この制度を活用して区立緑ヶ丘小学校へ区職員が出向き、昨年と今年の2回、小学3年生の総合的な学習の時間を使って出張授業を行いました。自由が丘の再開発について3DモデルのVRを使って説明したところ、未来像を見た子どもたちから歓声が上ががり、質問コーナーではたくさんの質問が飛び交うなど、充実した授業となりました。

休日の自由が丘を案内する大学生の組織「セザンジュ」

自由が丘には、毎週日曜日と祝日やイベント開始時に、自由が丘の魅力を

伝え案内する「セザンジュ」が登場します。平成21（2009）年より活動している産業能率大学の学生団体です。セザンジュとはフランス語で「彼女の天使たち」。自由が丘駅前に立つ女神像（「彼女」）に代わって、街を守る天使たちという思いが込められています。セザンジュは、まちの案内のほか、無線を持ち歩いてパトロールするなど、地域の安全・安心の確保にも大きく貢献しています。

目黒区が進める自由が丘駅周辺地区都市基盤整備

自由が丘駅周辺地区では、地元主体のまちづくりが活発化する一方で、踏

切や低い架道橋、都市計画道路といった都市基盤の整備は進んでおらず、まちづくりの効果を十分に発揮できないことが懸念されています。目黒区では、自由が丘駅周辺地区における都市基盤（道路、鉄道、駅前空間など）の現況と課題を明らかにし、まちづくりと一体的な都市基盤整備の基本方針と取り組みを示す、「自由が丘駅周辺地区都市基盤整備構想」令和5年4月に策定しました。

都市基盤整備の基本的方向性は、①

土地利用・都市機能の受け皿を確保し、防災力や歩行者の回遊性を高める「市街地の一体的な更新」、②「人が主役となるまち」の交通と土地利用を支える「道路ネットワークの構築」、③道路や市街地の更新を一体的に進めるための「道路と鉄道の立体化」という3つの軸の達成です。市街地・道路・鉄道の三位一体となった基盤整備により、目黒区都市計画マスタープラン（令和5年4月改定）の基本理念である「自由が丘らしさの継承と人にやさしいまちづくり」を進めていきます。

これからの自由が丘らしさを共有できるまちづくり

令和8年には自由が丘駅前に15階建ての複合施設が完成するなど、自由が丘地区の再開発は着々と進んでいます。地域の方からは「まちの魅力が増して、多くの人が来てくれるのではないか」等さまざまな期待の声が聞かれます。

目黒区では、地域の方々と検討し、協議を重ねながら、「居心地がよく、歩きたくなるまち」を目指して、「これからの自由が丘らしさ」を共有できるまちづくりに取り組んでいきます。