

「自由が丘駅前西及び北地区地区計画（原案）」及び
「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（原案）」について

1 経緯等

自由が丘駅周辺地区は、区の都市計画マスタープラン(平成16年3月)において広域生活拠点に位置付けており、文化性やファッション性の高い店舗など、落ち着きがあり回遊性のある商業集積地として発展してきました。一方、道路が狭く自動車の交錯や路上荷さばき車両による混雑、駅周辺の建物の老朽化などが喫緊の課題となっています。

そこで、区では、駅前の交通環境や防災性の向上を図るため、自由が丘駅前西及び北地区（以下「西北地区」といいます。位置図を参照ください）において、地区の課題を整理し、西北地区の権利者を対象として街づくり検討会を開催してきました。

この検討会では、都市計画道路補助127号線の沿道権利者の生活再建や、地区の個性を活かし良好な街並み誘導が図れる街づくり手法について検討を進め、東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街区再編まちづくり制度を活用することとしました。具体的には、都市再生推進法人である(株)ジェイ・スピリット^{※1)}が区の支援を受けながら権利者の意見を取りまとめ、令和元年10月31日に提案書を都に提出しました。都では、これを受け令和元年12月23日に西北地区を「街並み再生地区」に指定し、併せて街づくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を策定しました。

その後、(株)ジェイ・スピリットは、「自由が丘駅前西及び北地区地区計画（基本方針）街づくり提案書」を区に提出しました。さらに、西北地区内の自由が丘1-29地区再開発準備組合（以下「準備組合」といいます。）では、「自由が丘一丁目29番地区地区計画（地区整備計画）及び第一種市街地再開発事業街づくり提案書」を区に提出しました。

区はこれらの提案を受け、西北地区の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、「自由が丘駅前西及び北地区地区計画（原案の案）」及び「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（原案の案）」を取りまとめ、区内権利者等へ配布するとともに、区ホームページや自由が丘住区センター窓口等で周知を図り、令和2年3月2日から3月12日まで区民からの意見募集を行いました。

意見募集の結果を踏まえ、区は、このたび「自由が丘駅前西及び北地区地区計画（原案）」及び「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（原案）」を取りまとめました。

※1) 街づくり会社として平成14年7月に設立、都市再生特別措置法に基づき行政の補完的機能を担う団体として、区が平成28年6月に都市再生推進法人に指定しています。

（これまでの主な経緯）

平成28年10月～	西北地区の基礎調査を実施
29年 5月	自由が丘1-29地区再開発準備組合設立
11月～	西北地区街づくり勉強会(3回)
30年10月～	西北地区街づくり検討会(14回)
令和 元年10月31日	(株)ジェイ・スピリットが提案書を東京都へ提出
12月23日	東京都が西北地区を街並み再生地区に指定、街並み再生方針を策定
2年 1月27日	(株)ジェイ・スピリットが西北地区提案書を、準備組合が29番地区提案書を区に提出
3月2日	目黒区が「自由が丘駅前西及び北地区地区計画（原案の案）」及び
～12日	「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（原案の案）」について意見募集を実施

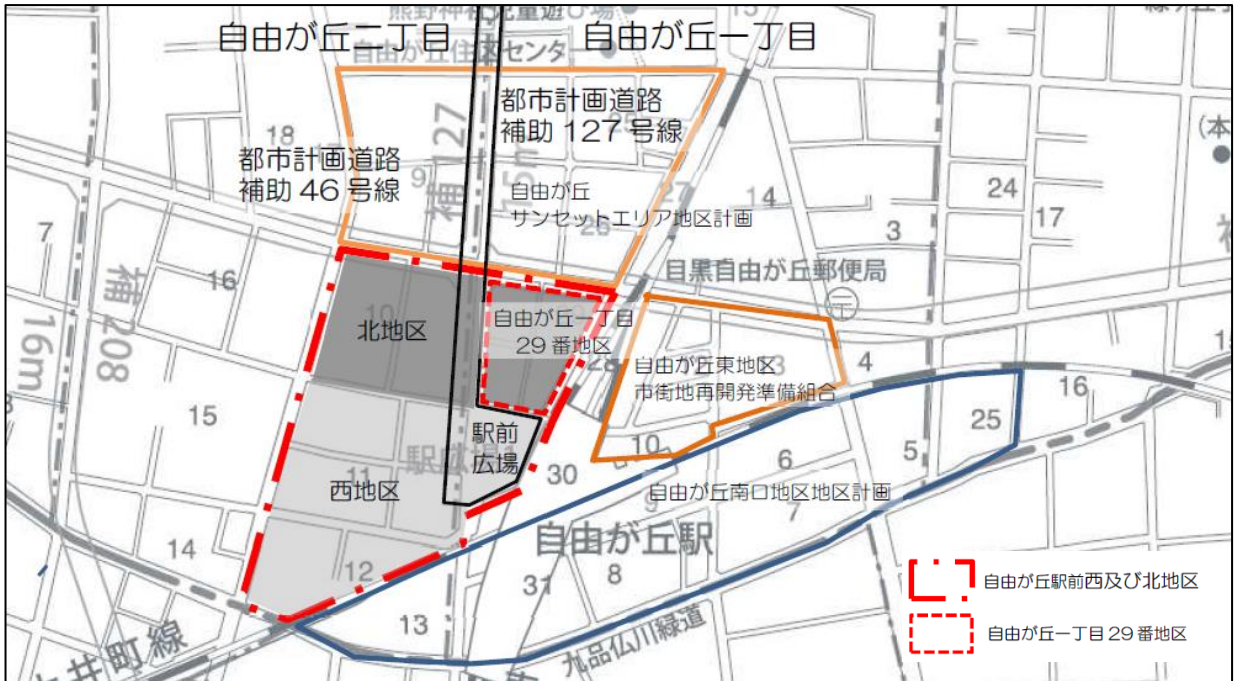
2 地区の現況

(1) 自由が丘駅前西及び北地区

- ・場所 自由が丘一丁目29番、30番の一部、二丁目10番～12番
- ・区域面積 約3.1ha ・権利者数 約140名

(2) 自由が丘一丁目29番地区

- ・区域面積 約0.5ha ・権利者数 約30名



【案内図】

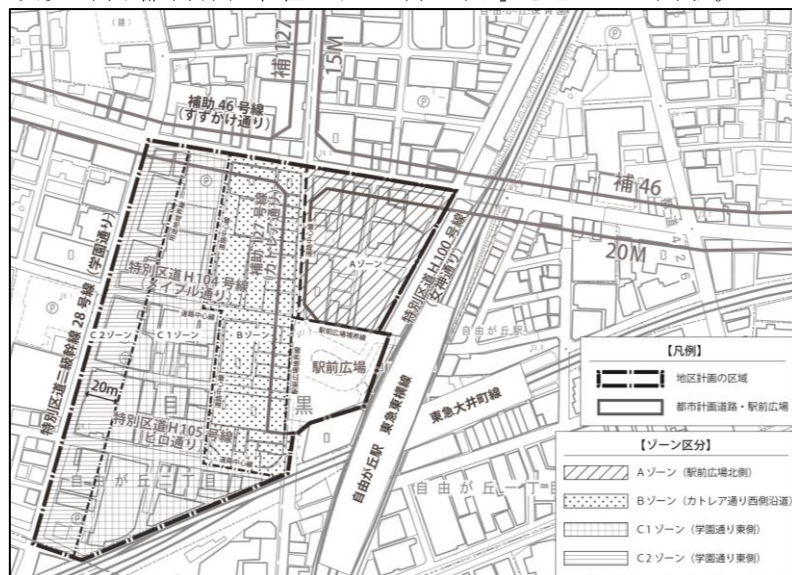
3 都市計画(原案)

(1) 自由が丘駅前西及び北地区地区計画(原案)

地区計画※²⁾は、「基本方針」と「地区整備計画」で構成し、次の項目を定めます。

基本方針:自由が丘駅前西及び北地区(約3.1ha)	地区整備計画:自由が丘一丁目29番地区(約0.5ha)																												
<p>ア 西北地区の位置、面積、地区計画の目標</p> <p>イ 土地利用の方針 (ゾーン別)</p> <p>Aゾーン(駅前広場北側)、 Bゾーン(カトレア通り西側沿道)、 Cゾーン(学園通り東側)ごとの地区特性に応じた方針</p> <p>(道路ネットワーク整備)</p> <p>地区間道路(カトレア通り、すずかけ通り、学園通り、女神通り、駅前広場)、生活道路(メイプル通り、ヒロ通り)、歩行者用道路(地区内細街路)沿道ごとの地区特性に応じた方針</p> <p>(建築物等の用途の誘導)</p> <p>多様な都市機能が集積する複合市街地の形成を図るため、建築物の低層階、高層階への用途を誘導</p> <p>ウ 地区施設の整備の方針</p> <p>街角広場、歩行者通路、貫通通路、地域共同荷さばき場の整備の方針</p> <p>エ 建築物等の整備の方針</p> <p>建築物等の適切な誘導を図る整備の方針</p>	<p>ア 29番地区の位置、面積</p> <p>イ 地区施設の配置及び規模</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>面積</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>街角広場1号</td> <td>約120㎡</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>街角広場2号</td> <td>約150㎡</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>歩行者通路1号</td> <td>—</td> <td>2.6m</td> <td>約60m</td> </tr> <tr> <td>歩行者通路2号</td> <td>—</td> <td>2.6m</td> <td>約75m</td> </tr> <tr> <td>貫通通路1号</td> <td>—</td> <td>2.0~4.0m</td> <td>約75m</td> </tr> <tr> <td>地域共同荷さばき場</td> <td>約100㎡</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>ウ 建築物等の用途の制限</p> <p>エ 建築物の容積率の最高限度(850%)、容積率の最低限度(400%)、建ぺい率の最高限度(70%)、敷地面積の最低限度(3,000㎡)、建築面積の最低限度(1,000㎡)</p> <p>オ 壁面の位置の制限</p> <p>カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限</p> <p>キ 建築物等の高さの最高限度(60m)</p> <p>ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>29番地区以外の地区(約2.6ha)については、街並み再生方針に基づき、今後権利者の合意に基づく提案を区が受けた段階で、地区整備計画を検討する。</p>	名称	面積	幅員	延長	街角広場1号	約120㎡	—	—	街角広場2号	約150㎡	—	—	歩行者通路1号	—	2.6m	約60m	歩行者通路2号	—	2.6m	約75m	貫通通路1号	—	2.0~4.0m	約75m	地域共同荷さばき場	約100㎡	—	—
名称	面積	幅員	延長																										
街角広場1号	約120㎡	—	—																										
街角広場2号	約150㎡	—	—																										
歩行者通路1号	—	2.6m	約60m																										
歩行者通路2号	—	2.6m	約75m																										
貫通通路1号	—	2.0~4.0m	約75m																										
地域共同荷さばき場	約100㎡	—	—																										

※2) 都市計画法に基づき、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向け都市計画に位置づけて「街づくり」を進めていく手法。



ゾーン区分図

(2) 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（原案）

第一種市街地再開発事業^{※3)}は、施行区域内に地区計画（地区整備計画）が定められ、かつ、建築制限条例が定められていることが都市計画決定の要件となります。定める項目は次のとおりです。

ア 施行区域、施行区域面積

イ 公共施設の配置及び規模

道路：補助127号線（カトレア通り）幅員約3m（区域外も含めた都市計画道路幅員15m）延長約80m、補助46号線（すずかけ通り）幅員約10m（区域外も含めた都市計画道路幅員20m）延長約80m、特別区道H100号線（女神通り）幅員約3m（区域外も含めた幅員約6m）延長約80m
 広場1（駅前広場）約30㎡（区域外も含めた面積約2,060㎡）

ウ 建築物の整備

建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	敷地面積に対する建築面積の割合	敷地面積に対する容積対象面積の割合	建築物の 高さの制限	主要用途
約3,400㎡	約43,200㎡ [約33,500㎡]	約9/10	約85/10	60m	店舗、事務所、住宅、駐車場

エ 建築敷地の整備（建築敷地面積約3,950㎡）

補助127号線（カトレア通り）及び区道H100号線（女神通り）に沿って歩行者通路及びにぎわい環境空間を整備し、補助46号線（すずかけ通り）沿いに街角広場（2か所）を整備します。また、建築物の屋内に貫通通路を整備し、地下に地域共同荷さばき場を整備します。

※3) 都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の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。第一種は権利変換方式。

4 今後の予定

令和2年6月2日 住民説明会（新型コロナウイルス感染拡大の状況によっては延期又は中止）
 7月頃 都市計画（案）の公告、縦覧、意見募集
 8月頃 都市計画審議会へ都市計画の決定について付議
 地区計画の都市計画決定
 その後、地区計画の地区整備計画区域内（自由が丘一丁目29番地区）の建築物制限条例の議案提出、条例制定後、第一種市街地再開発事業の都市計画決定

以上