

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

2 理由

自由が丘東地区（以下「本地区」という。）は、東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月）」では、地域の将来像として商業施設が多く立地し、様々な地域から人々が集まるゆとりとにぎわいある拠点形成が図られ、駅周辺では、建替えに併せた壁面後退・共同化・快適な歩行空間の整備と、その周囲には落ち着いたある低層住宅地が広がり、高質な市街地を形成するとしている。

また、区が策定した「目黒区都市計画マスタープラン（令和 5 年 4 月改定）」では、都市基盤の整備や市街地再開発事業などにより、個性的で魅力あふれる駅周辺の商業・業務集積地としての機能強化と公共空間の利活用の取組を進めるとともに、みどり豊かで落ち着いたある住環境が調和する自由が丘らしいまちなか環境を形成することとしている。

一方で、本地区の現状は、土地が細分化し老朽建築物が集積しており、自由が丘の顔となる駅前立地特性を活かした土地の高度利用がなされておらず、また、多くの道路において歩道が未整備であり、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題を抱えている。これらにより、本地区を含む自由が丘全体における商業集積地としての機能が低下している。

そこで、本地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能と人々の生活が一体となった、広域生活拠点にふさわしい複合市街地を形成するとともに、都市計画道路補助 46 号線の段階的な整備の促進と、駅前区画街路の再編により、歩行者を中心とした快適な交通ネットワークやオープンスペースを形成し、防災性の高い、緑とにぎわいあふれる、ウォーカブルな市街地環境の創出を目指すこととした。

これらの計画を踏まえ、自由が丘東地区第一種市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約 0.1 ヘクタールについて準防火地域から防火地域へ変更する。