自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和4年9月

自由が丘一丁目29番地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、	事業及び施行者の名称・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
(1)	地区の名称	
(2)	事業の名称	
(3)	施行者の名称	
2. 施行地	区の概況及び事業の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
(1)	施行地区の概況	
(2)	事業の目的	
3. 施行地	区	3
(1)	施行地区の位置	
(2)	施行地区の位置図	
(3)	施行地区の区域	
(4)	施行地区の区域図	
(5)	施行地区の面積	
4 =n=1 o	概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
		4
	設計説明書	
)設計方針 > // === t // (// === 1	
2)施設建築物の設計の概要	
3	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
4)公共施設の設計の概要	
5)住宅建設の概要	
(2)	設計図	
1)施設建築物の設計図	
2)施設建築敷地の設計図	
3)公共施設の設計図	

5.	事業施行期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9
	(1)事業施行期間(予定)	
	(2)建築工事期間(予定)	
6.	資金計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	10
	(1)資金計画書	

添付書類

- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 設計図
 - 1) 施設建築物の設計図
 - 2) 施設建築敷地の設計図
 - 3) 公共施設の設計図

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

自由が丘一丁目29番地区(以下、「本地区」という。)

(2) 事業の名称

東京都市計画 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

自由が丘一丁目29番地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

- (1) 施行地区の概況
 - 1) 本地区の位置

本地区は、(自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業の施行区域(以下「計画地」という))は、目黒区南西部の自由が丘駅に隣接する「自由が丘駅前西及び北地区」内にある。

自由が丘駅前西及び北地区は、東急東横線及び同大井町線が交差し、1日約16万人が利用する自由が丘駅前に位置する目黒区内最大の商業集積地であり、街の内外に発信力を有する地区である。

2) 上位計画における本地区の位置づけ

『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成26年12月 都)』において本地区は「生活拠点」、「都市環境再生ゾーン」に位置している。

「生活拠点」は、交通結節などにおける商業、福祉、文化、教育などの生活機能などの集積により、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた拠点として将来像が示されている。

また「都市環境再生ゾーン」は、「生活機能が集積した誰もが暮らしやすいまちづくり」「木造住宅密集地域の安全性の確保」「水と緑のネットワークの形成」「豊かな住環境の形成」「緑豊かで潤いのある良好な景観の形成」として将来像が示されている。

本地区は、『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(平成31年3月都)』において「枢要な地域の拠点地区/自由が丘」に位置づけられている。

また目黒区都市マスタープラン(平成16年3月)においては、広域生活拠点として自由が丘駅周辺を位置付けており、「落ち着きのある低層住宅地に囲まれた回遊性のある商業集積地として、「自由が丘らしさの継承と人にやさしいまちづくり」を基本理念に、駅前広場の景観形成など自由が丘固有のアイデンティティを持った街並みを誘導するとともに、だれにとっても安全で快適に移動できる都市基盤の整備を進めます。」とされている。

3) 本地区の課題

都市計画や上位計画上の位置付け及び立地から、本地区の課題を以下のように整理する。

(イ)都市機能・土地利用

- ・商業地としての機能更新が進んでおらず、老朽化した建物が目立っている。
- ・駅周辺は、指定容積率充足率が低く、土地の高度利用が進んでいない。
- ・細街路による建築制限(容積率、斜線)などの影響により、駅周辺の機能更新が困 難な状況がある。

(ロ) 都市基盤・街並み等

- ・都市計画道路(補助127号線(カトレア通り)、補助46号線(すずかけ通り)) が未整備である。
- ・交通量の多い通り(補助127号線(カトレア通り)、補助46号線(すずかけ通り)) の歩道が未整備である。歩道のない細街路にバス、荷さばき車、一般車、歩行者が 混在し、交通の円滑性や安全性に欠ける。
- ・前面道路幅員による斜線制限の影響等により、壁面位置や建物高さが不連続となっている。
- ・電柱等の路上施設により、歩行者の連続性及び災害時経路の確保が懸念される。
- ・駅周辺では、緑被地等が少なくゆとりやうるおいが不足している。

(2) 事業の目的

- ・本地区は、「①安全かつ快適に回遊できるまちの実現に向けた取り組み」「②活力があり、 災害にも強いまちの実現に向けた取り組み」「③統一感のある良好な街並みを有するま ちの実現に向けた取り組み」「④市街地環境の整備改善および良好な景観形成に向けた 取り組み」を目標として都市基盤の整備を行う。
- ・土地の合理的かつ健全な高度利用による建築物の不燃化・共同化により、地域の安全性、 防災性の向上及び良好な市街地形成を図ることを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

東急東横線及び同大井町線が交差する自由が丘駅の北西側には駅前広場があり、本地区はその北側に位置している。

施行地区の面積は約 0.5 h a で、東西方向約 50~80 m、南北方向約80 mのほぼ整形である。

具体的には、東側は特別区道H100号線(女神通り)の道路中心線、西側は補助127号線の現道である特別区道一級幹線28号線(カトレア通り)の道路中心線、南側は都市計画広場1(駅前広場)との駅前広場境界線及び見通し線、そして北側は補助46号線の現道である特別区道一級幹線29号線(すずかけ通り)の道路中心線の範囲で囲まれた地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類(1)のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都 目黒区 自由が丘 一丁目 61番1、61番2、61番3、61番4、61番5、61番6、61番7、61番8、61番9、61番10、61番11、61番12、61番13、61番14、61番15、61番16、85番1、85番2、85番3、85番4、85番5、85番6、85番9、85番10、85番11、85番12、85番13、85番14、85番15、85番16、85番17、85番18、85番19、85番20、85番21、85番21

*無地番地の区域

85番6の地先、85番21の地先、85番22の地先

(4) 施行地区の区域図

添付書類(2)のとおり

(5) 施行地区の面積

約0.5ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区内の私道(位置指定道路(建築基準法第42条1項3号)及び建築基準法第42条2項道路)を廃止して、街区を一体化することで都市機能の更新と高度利用を促進する。

私道の廃止により、従来の歩行者ネットワークが分断されるのを防ぐため、敷地内に 貫通通路を設置し、駅前広場の混雑緩和及び歩行者の利便性に配慮する。

補助46号線(すずかけ通り)の都市計画道路を先行して片側拡幅整備し、従前の道路幅を8mから14mに拡幅することで、ゆとりのある歩行者空間を整備する。

補助127号線(カトレア通り)と駅前広場が交差する敷地の南西部分の隅切りを行い、駅前広場の混雑緩和及びゆとりのある歩行者空間を整備する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

①施設内容

本地区は、広域商業地の駅前としての、にぎわいの維持・創出を図るため、商業機能を導入する。

また、多様な人々が交流し、地域の活力を創出するため、文化・交流機能、産業支援機能、居住機能を導入する。

さらに、地区全体の防災性の向上を図るための防災機能、地区全体の商業・交通環境 の改善を図るための交通補完機能(地域共同荷さばき場等)を導入する。

②建物構造

制振構造を採用し耐震性に優れた建物とする。

③防災対策

防災関連施設は、東京都地域防災計画や目黒区防災計画に沿った内容とするとともに、目黒区総合設計許可要綱に定める整備基準を満たすものとする。

具体的には、約23㎡の施設用防災備蓄倉庫及び住宅用途で出力数約100kw、その他の用途で出力数約1000kwの自家発電設備を整備する。

地域の防災備蓄倉庫については、自由が丘商店街振興組合もしくは、株式会社ジェイ・スピリット(自由が丘の街づくり会社であり、街並み再生方針を提出した都市再生推進法人)及び目黒区と協議をしていく。

④景観等

本地区は、自由が丘駅正面口に降り立った際に、駅前広場の景観の一部となること

から、自由が丘の顔となる個性的でにぎわいのある景観形成を図る。

そのため、低層階のにぎわいの創出や、駅からの見え方に配慮した形態、意匠とする。

また、本地区は、都市再生推進法人株式会社ジェイ・スピリットが策定・運用する 「自由が丘地区街並み形成指針」の商業ゾーンに位置することから、同指針の共通指 針、商業ゾーン指針を踏まえた建築物や広告物の形態、意匠とする。

本地区周辺は、駅前広場に植栽が施されているが、全体として緑は少ない印象となっている。計画地においては、歩行者空間への街路樹等の植栽により、身近なみどりがある景観を形成する。

⑤歩行者・車両の動線

沿道の土地利用更新に伴う連担型の道路整備(本計画は先行整備に該当)、区道拡幅 及び歩車分離道路の整備を基本とする。

駐車場、駐輪場の出入り口は駅前広場への車両流入を抑制するため、補助46号線側に設置する。

(ロ) 建ペい率及び容積率等

建築敷地面積 建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率
約 3, 939 ㎡ 約 3, 47		約 45, 957 ㎡ (注 1)	約 88. 27%	約 849.96% (注 2)

注1) 駐車場面積及び付帯施設面積を含む

注2) 容積対象床面積:約33,480 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用途	床 面 積	備考
РН		約 55 ㎡	構造:鉄筋コンクリート造
15F	住宅	約 2,005 ㎡	規模: 地下3階、地上15階、
14F	住宅	約 2,005 ㎡	塔屋1階
13F	住宅	約 2,005 ㎡	建物高さ: 約60m
12F	住宅	約 2, 005 ㎡	容積対象面積:約33,480 m²
11F	住宅	約 2,005 ㎡	その他施設:駐車場約 150 台 駐輪場約 590 台
10F	住宅	約 2, 005 ㎡	<i>19</i> 11 777 / 7 000 Г
9F	住宅	約 2, 005 ㎡	
8F	住宅	約 2, 005 ㎡	
7F	住宅・商業諸室 機械室	約 2, 236 ㎡	
6F	事務所	約 2, 643 ㎡	
5F	店舗	約 2, 590 ㎡	
4F	店舗	約 3, 124 ㎡	
3F	店舗	約 3, 204 ㎡	
2F	店舗	約 3, 034 ㎡	
1F	店舗	約 2, 774 m²	
B1F	店舗、駐輪場	約 3, 567 ㎡	
B2F	駐車場、機械室	約 3, 541 ㎡	
B3F	駐車場、機械室	約 3, 149 ㎡	
合 計		約 45, 957 ㎡	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

目黒区最大の商業集積地である自由が丘地区において、核となる商業系複合施設を整備するために、敷地の統合及び共同化を行い、土地の合理的な高度利用や機能更新を図る。

(口) 街角広場

敷地北東側の都市計画道路補助46号線(すずかけ通り)と、補助127号線 (カトレア通り)及び特別区道H100線(女神通り)の各交差部に面した広場を、 それぞれ街角広場1号、街角広場2号(地区施設)を整備する。

名称 面積		備考		
街角広場1号	約120 m²	新設、緑化整備部分、ピロティ部分を含む		
街角広場2号	約150 m²	新設、緑化整備部分、ピロティ部分を含む		

(ハ) 歩行者通路等その他公共空地

補助127号線(カトレア通り)通り沿いの歩行者空間を歩行者通路1号(地区施設)として、また女神通り沿いの歩行者空間を歩行者通路2号(地区施設)として整備する。

駅前広場から、街角広場1号を結ぶ、建物屋内の貫通通路1号(地区施設)を整備する。

建物屋内(地下レベル)に整備する地域共同荷さばき場(地区施設)を整備する。

名称	面積	幅員	延長	備考
歩行者通路1号		2. 6 m	約60m	新設、緑化整備
				部分を含む
歩行者通路2号	_	2. 6 m	約75m	新設、緑化整備
				部分を含む
貫通通路1号	_	2. $0 \sim 4$. 0 m	約75m	新設(屋内)
地域共同荷さばき場	約100 m²	_	_	新設(地下)

(二) 有効空地

施行地区面積に対する有効空地率は、約36%である。

4) 公共施設の設計の概要

本再開発事業において、以下に示す公共施設の整備を行う。

(イ) 公共施設の設計方針

本地区では、多くの道路において歩道が未整備であるほか狭隘道路が多く、十分な公共施設がない状況にある。

- 補助46号線(すずかけ通り)は、幅員20mで計画決定されており、本地区の再開発事業においては、計画地側の幅約6mを道路用地として提供し、幅員14mに拡幅整備する。
- 補助127号線(カトレア通り)と駅前広場及び補助46号線の交差部において、 それぞれ底辺12mの二等辺三角形の形状で隅切りを行い、駅前広場の混雑緩和 及びゆとりのある歩行者空間を整備する。
- 特別区道H100号線(女神通り)は、道路構造令第27条の規定に基づき、補助46号線及び駅前広場との交差部において、それぞれ底辺5mの二等辺三角形の形状で隅切りを整備する。また幅員構成の変更に伴い、接続する駅前広場の一部を拡幅整備する。
- 施行地区内においては無電柱化を図ると共に、施行地区外の補助127号線(カトレア通り)及びメイプル通りにおいても無電柱化を行い地域に貢献する。

(口) 公共施設調書

	種別名称		幅員	延長	備考
	幹線道路 補助127号線 (カトレア通り)		約3m 計画15m	約80m	既設 (再整備) 新設隅切含む
道路	幹線道路	補助46号線 (すずかけ通り)	約10m 計画20m	約80m	拡幅整備
	区画道路	区道H100号線 (女神通り)	約3m 既存6m	約80m	既設 (再整備) 新設隅切含む
	種別	名称	面積 (): 全体		備考
道路	駅前広場	広場1(駅前広場)	約30㎡ (約2, 060㎡)		既設(再整備) 補助127号線 南側新設隅切

5) 住宅建設の概要

①設計方針

良好な居住環境を有した住宅とするとともに、多様なライフスタイルに対応した様々な住戸タイプを持った計画とする。

②住戸計画

住戸の種類	共同住宅
住戸タイプ	1LDK~3LDK
戸数	約170戸
住宅の総専有面積	約 11, 400 ㎡
住宅の総延床面積	約 16, 293 m²
所有形態	区分所有

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図 添付書類(3) 設計図 1) 施設建築物の設計図

2) 施設建築敷地の設計図 添付書類(3) 設計図 2) 施設建築敷地の設計図

3)公共施設の設計図 添付書類(3)設計図 3)公共施設の設計図

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 組合設立認可公告の日 ~ 至 令和9年3月末日

(2) 建築工事期間(予定)

着工 令和5年8月 ~ 竣工 令和8年7月

6. 資金計画

(1) 資金計画書

単位:百万円

	補助金	8,828		調査設計計画費	1,600
収	参加組合員負担金等	22,414	支	土地整備費	468
入	公共施設管理者負担金	2,620	出	補償費	7,212
金	その他収入	600	金	工事費	23,141
				事務費等	1,858
				借入金金利	183
	合計	34,462		合計	34,462

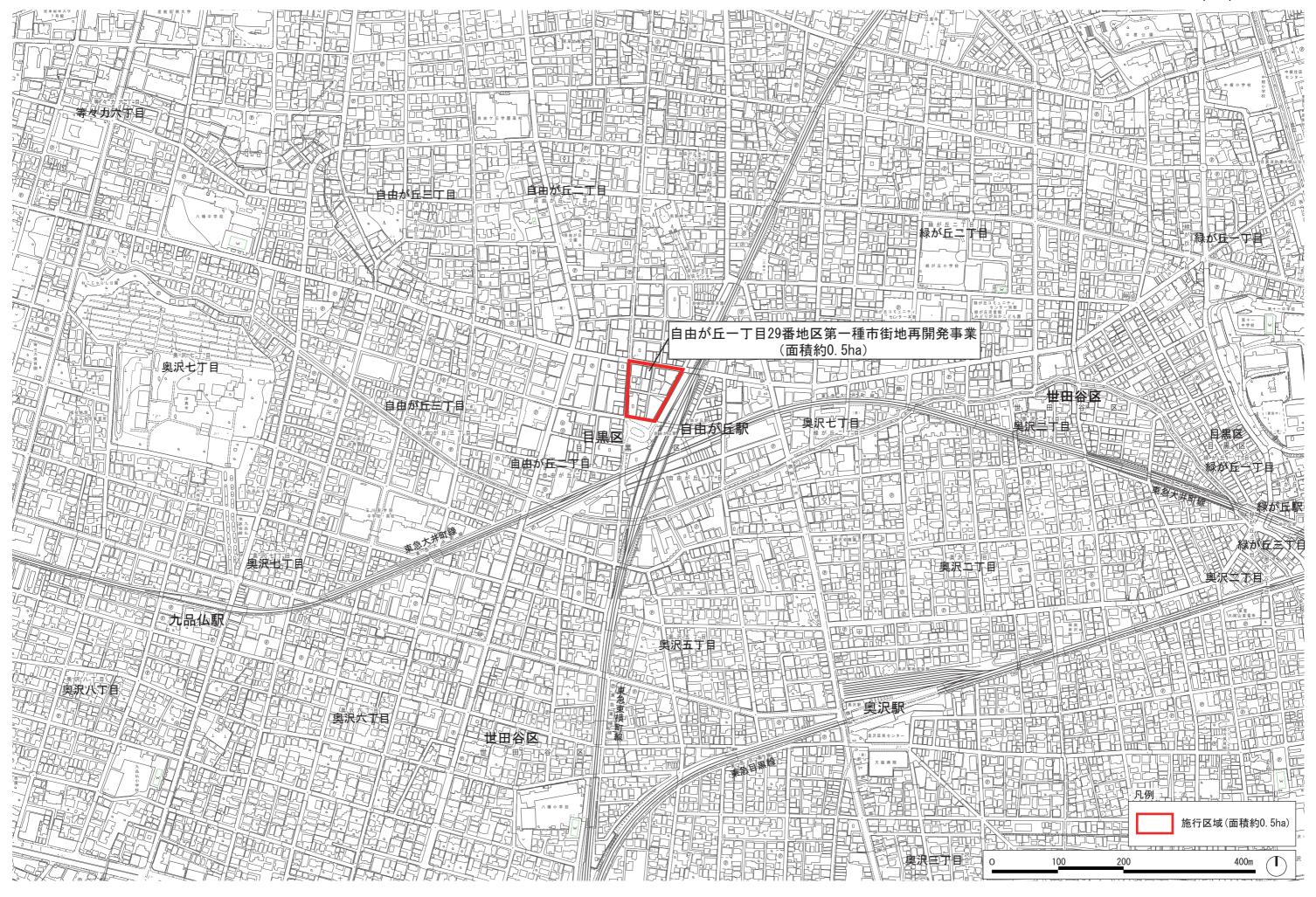
添付書類 (1) 施行地区の位置図

添付書類 (2) 施行地区の区域図

添付書類 (3)設計図 1)施設建築物の設計図

添付書類 (3) 設計図 2) 施設建築敷地の設計図

添付書類 (3) 設計図 3) 公共施設の設計図



自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業

施行区域図

s = 1/600



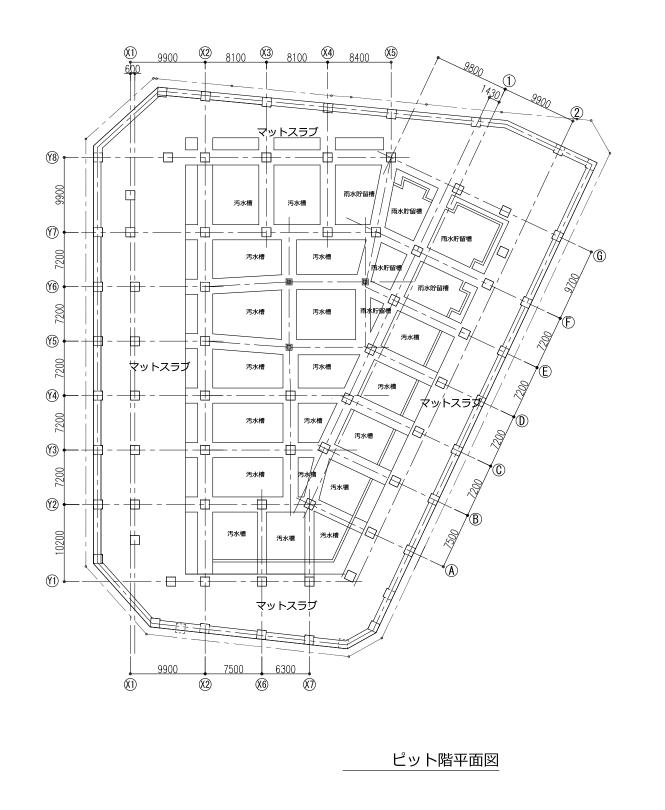
目黒区自由が丘一丁目

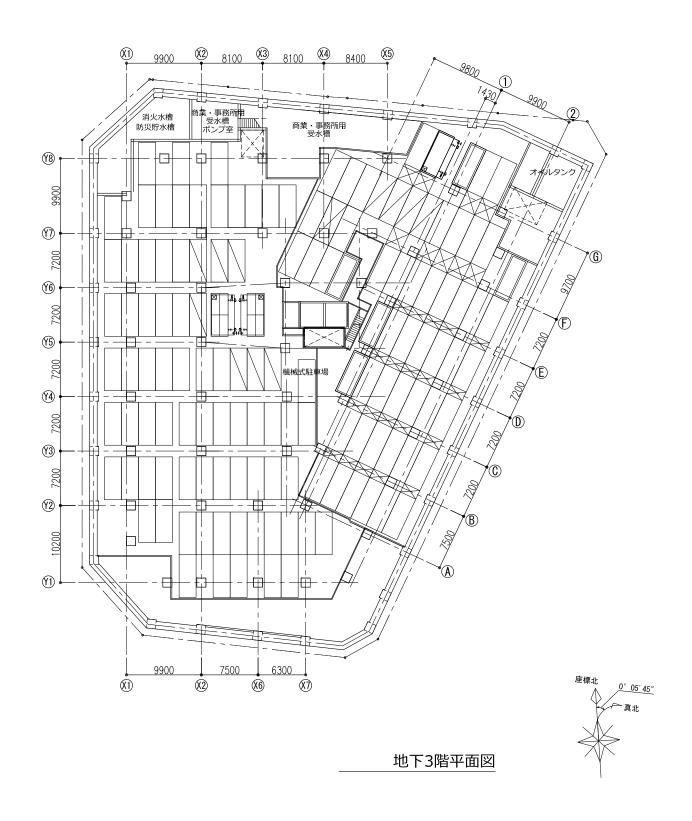


凡 例

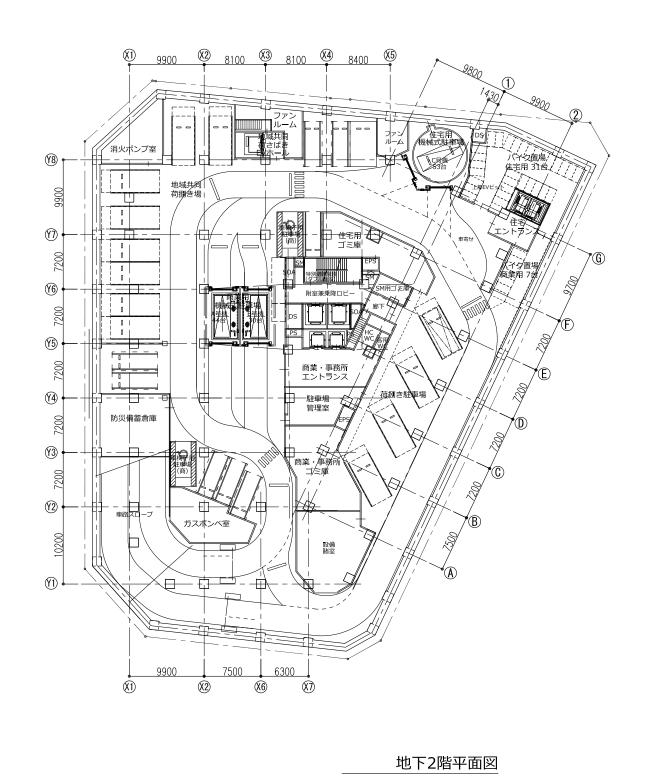


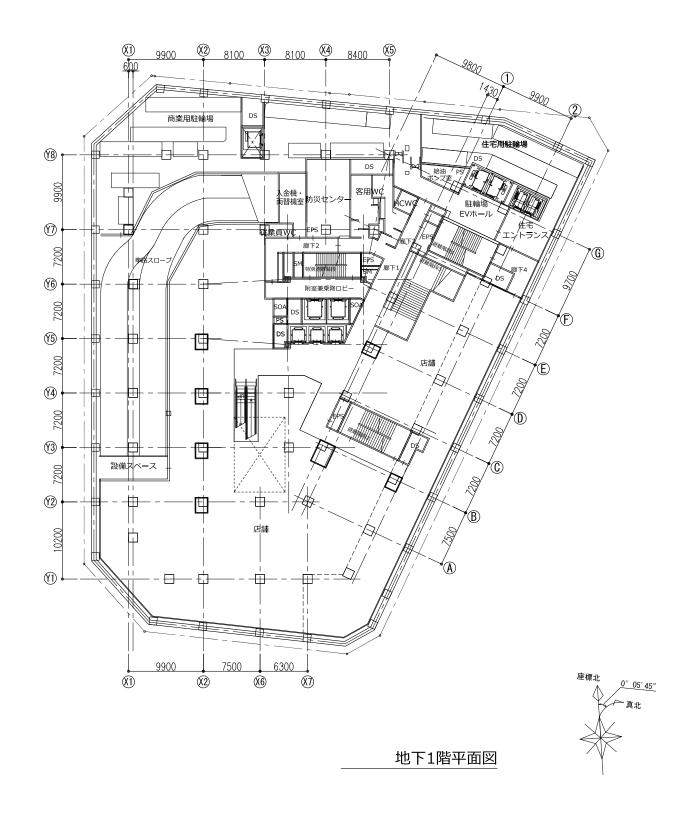
施行区域

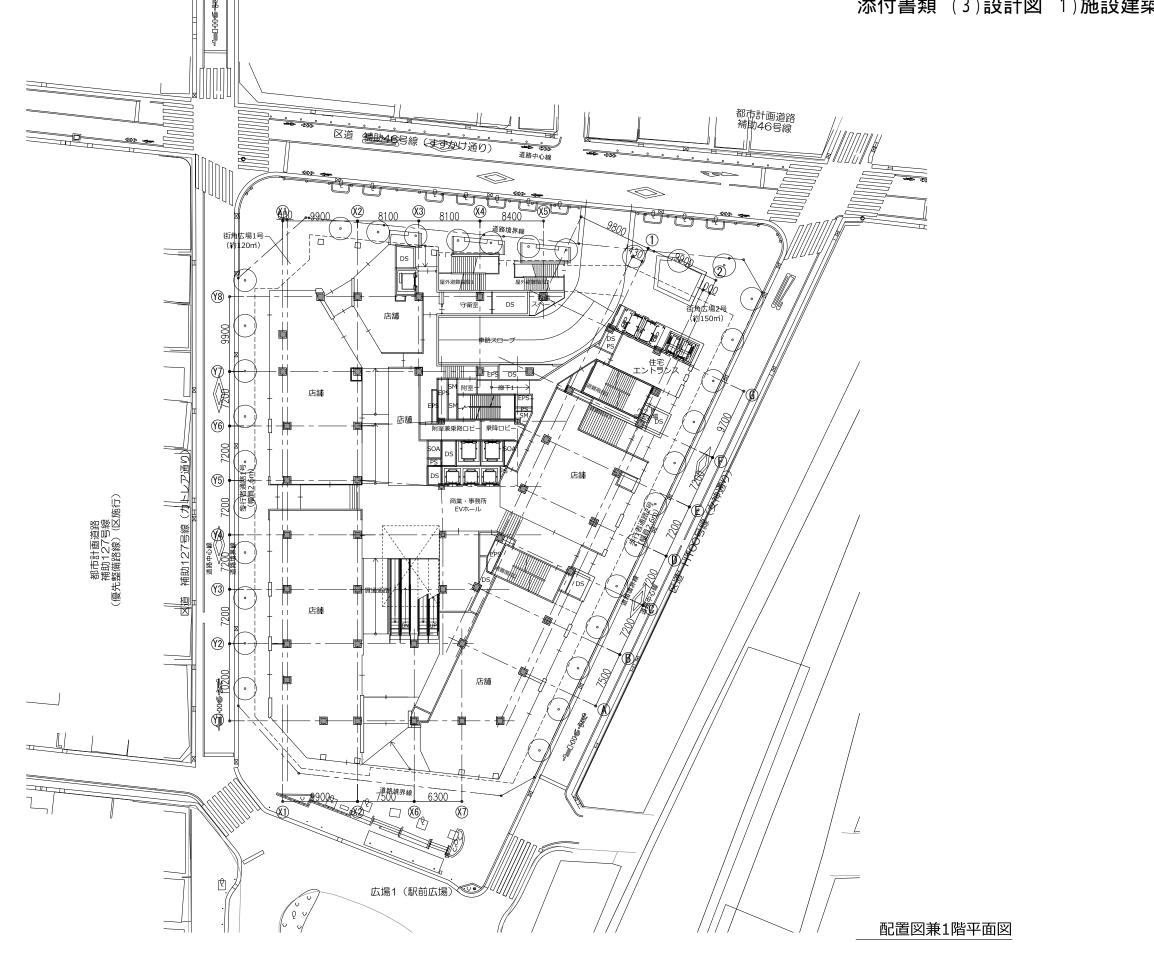


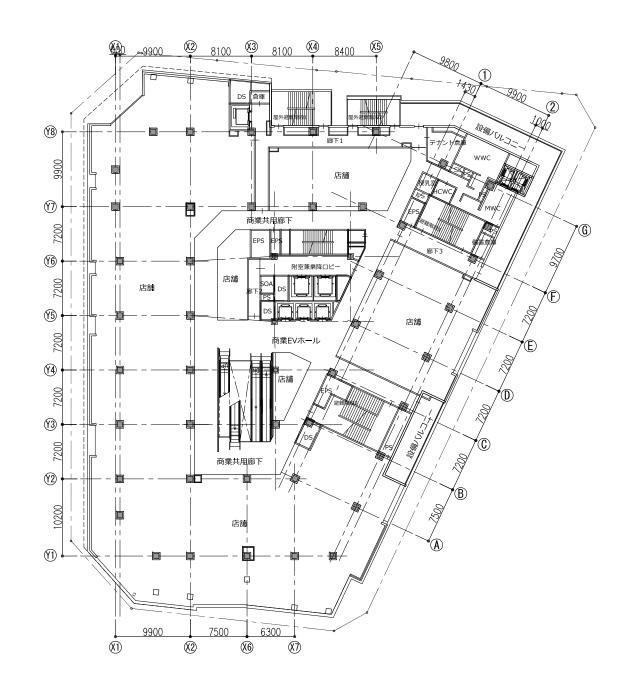


0 5 10 20 30m



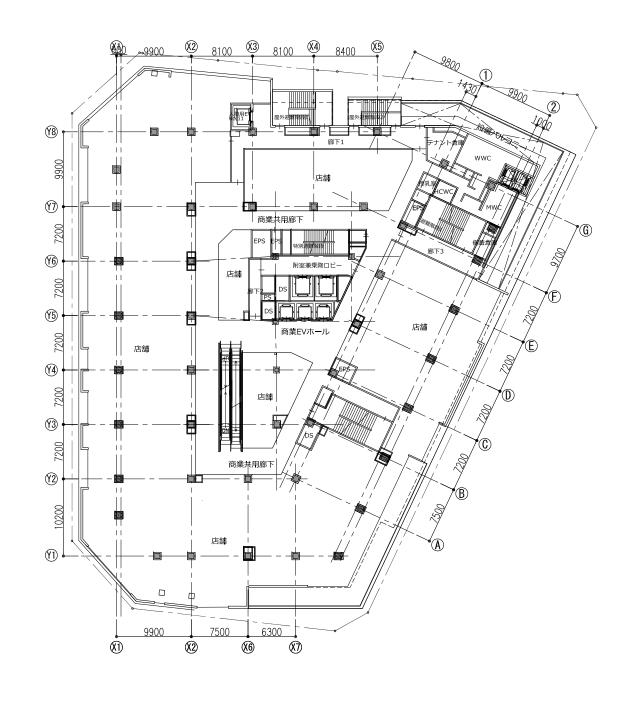






2階平面図

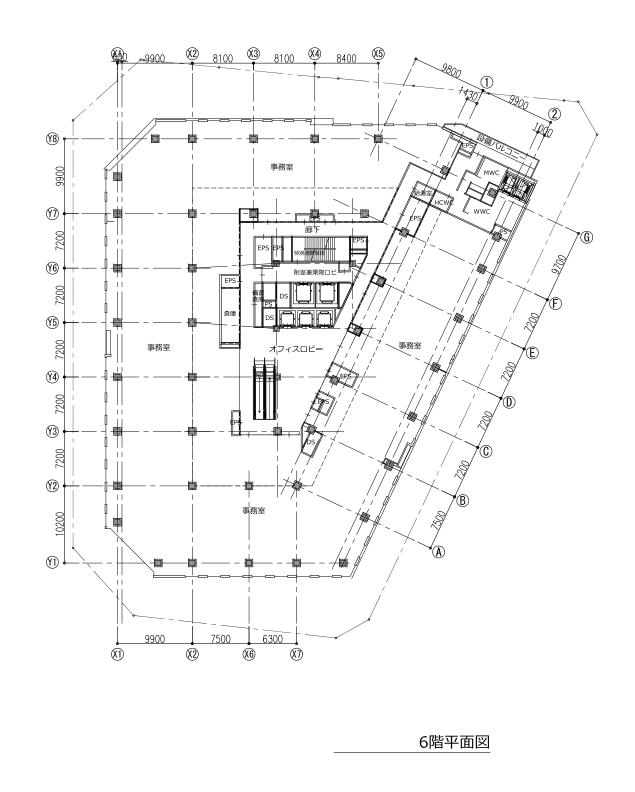
3階平面図

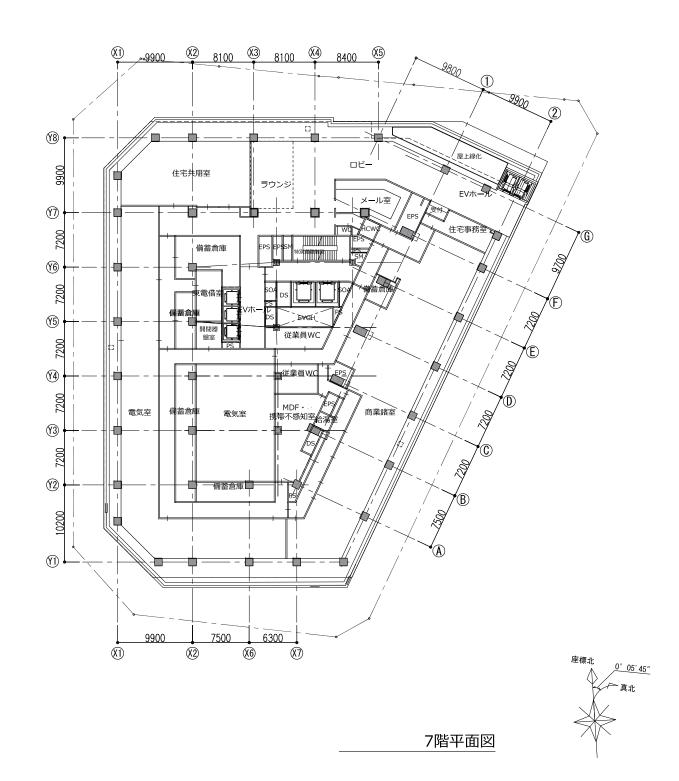


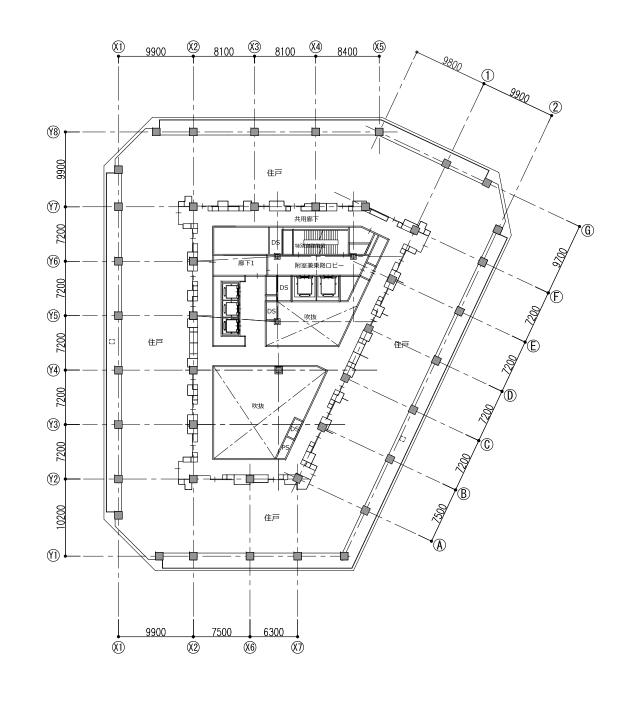
9900 💯 8100 🐯 8100 🐠 8400 🐯 (I) 6300 7500 **X6**

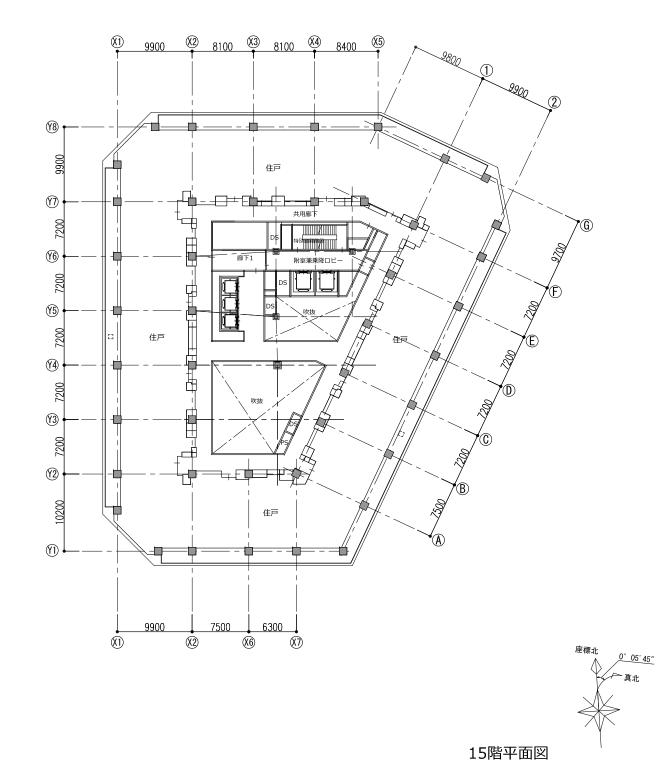
4階平面図

5階平面図

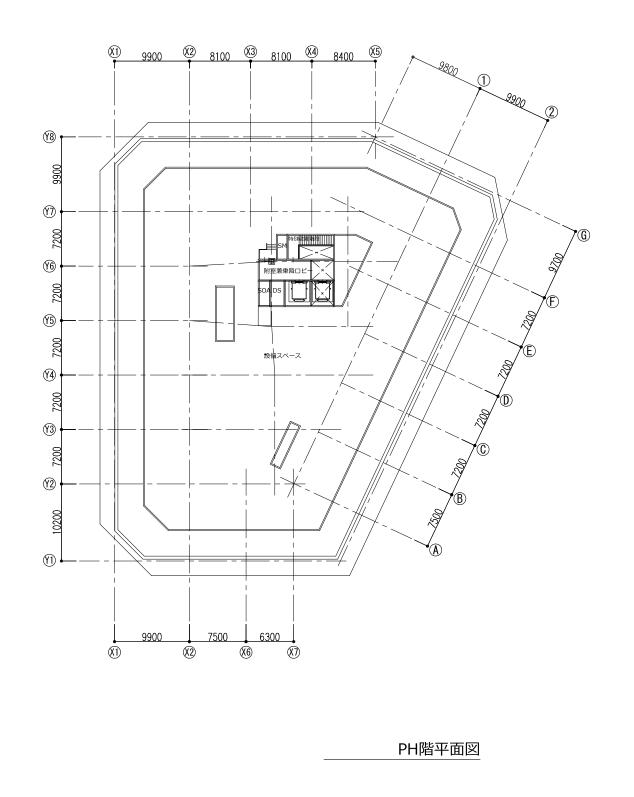


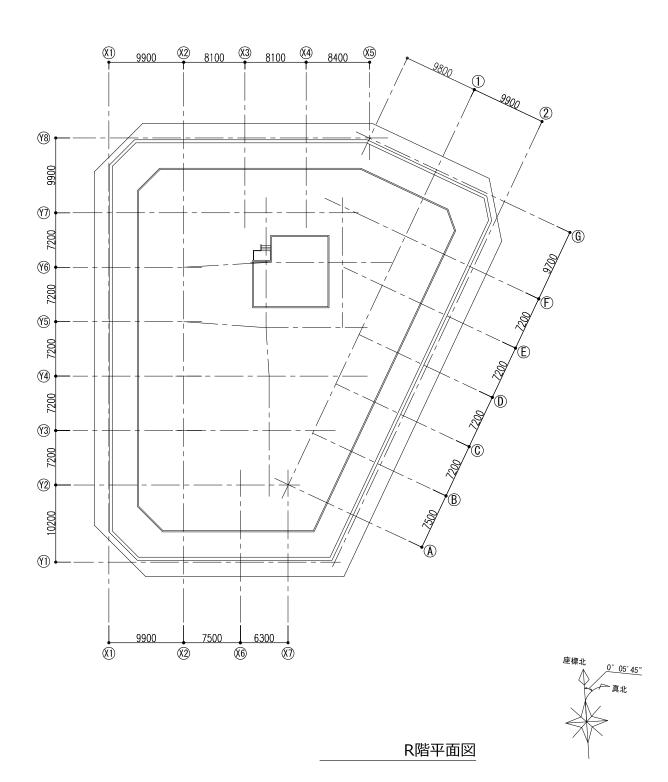


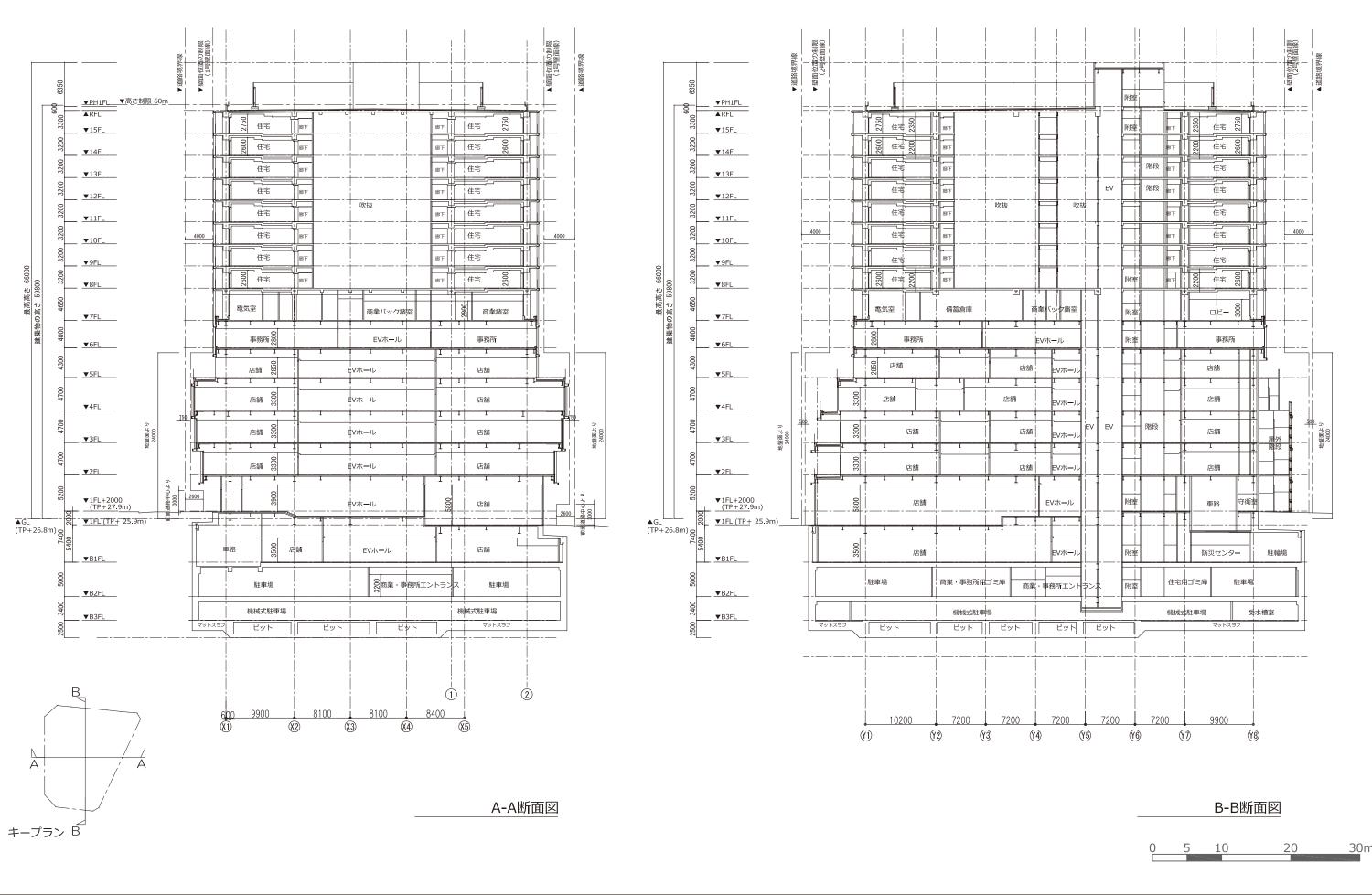


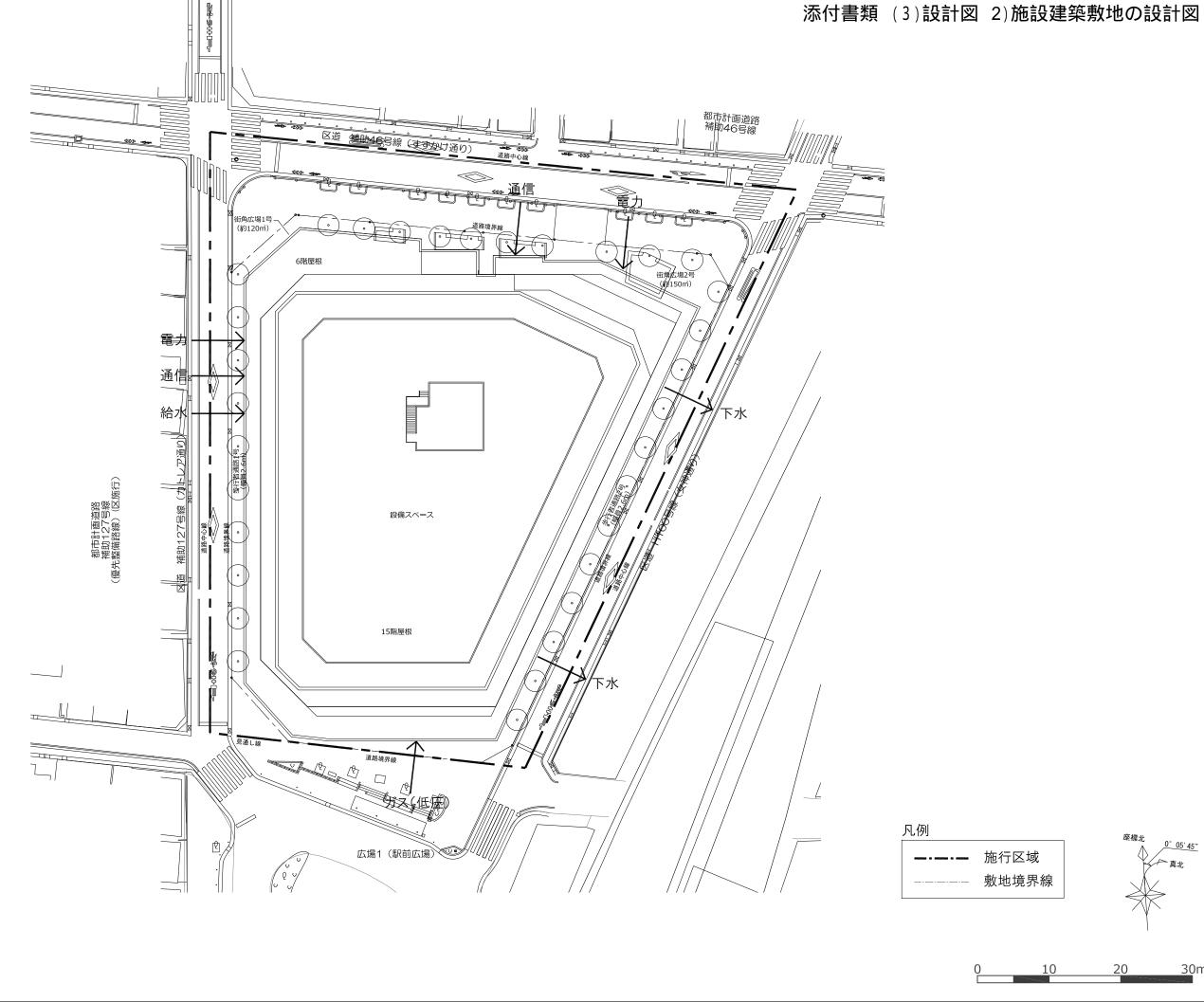


8~14階平面図







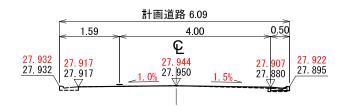


公共施設平面図 S=1/500自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業 区道 補助46号線(すずかけ通り) 施行区域 従後境界 区道 補助127号線(カトレア通り) 区道 H100号粮(女神通少) 🥫 カールスジュニア 自由が丘レストラン 野村証券 自由が丘支店 10-6 和光産業 (株) 10-6 蜂の家 自由が丘南風ビル 区道 H10号線(メープル通り) 防火 防火 広場1(駅前広場) 今後の協議によって、変更の可能性があります

自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業

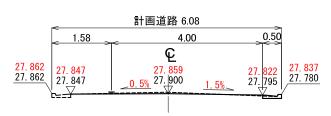
公共施設横断面図 区道 補助127号線(カトレア通り)S=1:100





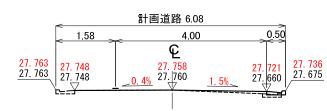
DL=+26.000

No. 2



DL=+26.000

<u>No. 1</u>

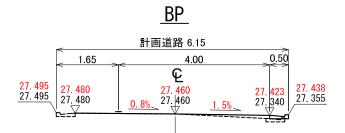


DL=+26.000

No. 3+13. 58



DL=+26.000



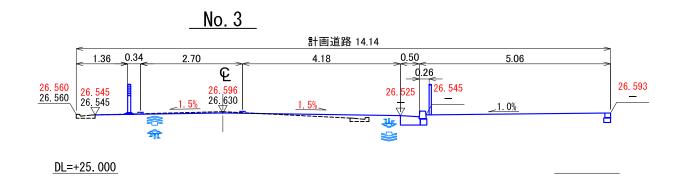
DL=+26.000

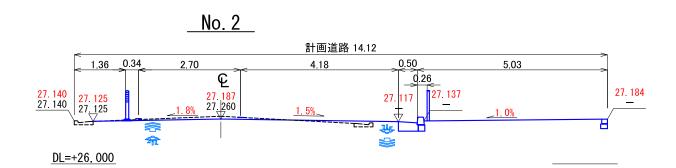
計画高(赤文字) 現況高(黒文字)

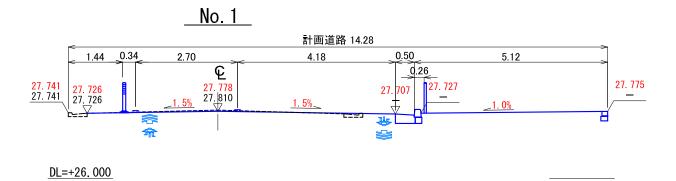
今後の協議によって、変更の可能性があります

自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業

公共施設縦断面図 区道 補助46号線(すずかけ通り) S=1:100

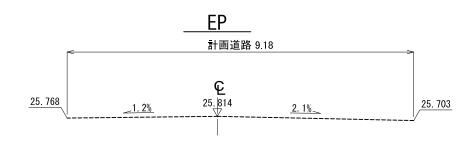




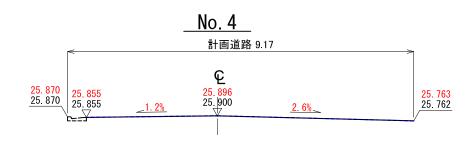




DL=+26.000



DL=+24.000



DL=+24.000

計画高(赤文字) 現況高(黒文字)

添付書類 (3)設計図 3)公共施設の設計図 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業 公共施設縦断面図 区道 H100号線(女神通り)S=1:100 No. 3 計画道路 5.92 Ē 25. 615 25. 615 25. 600 25. 600 25. 609 25. 715 25. <mark>623</mark> 25. 680 DL=+24. 000 EP <u>No. 2</u> 計画道路 7.46 計画道路 5.92 0.50 5.30 1.42 0.70 ፍ 25. 696 25. 639 ይ 25. 605 25. 605 25. 590 25. 590 25. 610 25. 665 25. 710 25. 710 25. 624 25. 650 25. 590 25. 665 DL=+24.000 DL=+24.000 <u>No 1</u> <u>No. 4</u> 計画道路 5.92 計画道路 5.92 1.42 3.80 0.70 1.42 3.80 0.70 £ ₢ 25. 625 25. 625 25. 610 25. 610 25. 615 25. 615 25. 600 25. 669 25. 765 25. 686 25. 660 25. 683 25. 720 25. 649 25. 765 DL=+24.000 DL=+24.000 No. 0+10. 77 計画道路 5.92 1.42 3.80 Ē 25. 655 25. 655 25. 640 25. 640 25. 701 25. 662 25. 715 25. 710 25. 681 25. 672

DL=+24.000

計画高(赤文字) 現況高(黒文字)

今後の協議によって、変更の可能性があります

縦 1:50 S=横 1:500 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業 公共施設縦断面図 区道 補助127号線(カトレア通り) 29.000 28.000 27.000 26.000 1:500 DL= TP+25.000 計画部 28.15 20.000 40.000 60.000 73 580 83.883 20.000 17 900 18.570 0.000 3 883 測点名 127BP 127EP 計画案 No.1 +1.43 No.3 +1.47 --- 現況 今後の協議によって、変更の可能性があります

縦 1:50 S=横 1:500 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業 公共施設縦断面図 **区道 補助46号線(すずかけ通り)** 爾水柳NO2+4.42(人)概念 29.000 28.000 27.000 26.000 1:500 DL= TP+25.000 25.896 25.814 計画部 27.187 27.81 25.90 20.000 000.09 80.000 40 000 20.000 20.000 20.000 0.000 単距離 測点名 計画案 46BP No.1 +2.67 No.2 No.4 46EP --- 現況 今後の協議によって、変更の可能性があります

