

**「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）」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」という。位置図参照）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」という。）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いうる団体として、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。

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
(約 31,000 ㎡)

（２）自由が丘一丁目２９番地区

- ・区域面積 約０．５ｈａ
(約 5,000 ㎡)



【位置図】（自由が丘駅前西及び北地区）

3 都市計画(原案の案)

(1) 自由が丘駅前西及び北地区地区計画(原案の案)

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)
・西北地区の位置、面積、目標 ・土地利用の方針(ゾーン別の方針、道路ネットワーク整備、建築物等の用途の誘導) ・地区施設の整備の方針 ・建築物等の整備の方針	・29 番地区の位置、面積 ・地区施設の配置及び規模(広場約270㎡、歩行者通路、貫通通路、地域共同荷さばき場約100㎡) ・建築物等の用途の制限 ・建築物の容積率の最高限度(850%)、容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・壁面後退区域における工作物等の設置の制限 ・建築物の高さの最高限度(60m) ・建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限
	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こととする。

※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。

(2) 自由が丘一丁目 29 番地区第一種市街地再開発事業(原案の案)

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。

- ・施行区域、施行区域面積
- ・公共施設の配置及び規模(補助46号線を先行整備し歩行空間の拡幅、歩車分離を図る。)
- ・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	主要用途
約 3,400 ㎡	約 43,200 ㎡ [約 33,500 ㎡]	約 9/10	約 85/10	店舗、事務所、住宅、駐車場

- ・建築敷地の整備(建築敷地面積約 3,950 ㎡)

※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る。第一種は権利変換方式。