

「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)

1 背景

自由が丘一丁目２９番地区（以下「本地区」という。）は、自由が丘駅前広場に面し、自由が丘駅前西及び北地区（以下「西北地区」という。）の北東に位置する。西北地区は、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。通りごとに表情を変える商業地のにぎわい、居心地の良い路地空間は、かつて文化人が移り住んだ歴史を有する緑豊かな住宅エリアとも相まって、文化的で洗練された自由が丘らしい街の魅力を醸し出している。こうした魅力を継承するため、自由が丘駅周辺地区では都市再生推進法人により「自由が丘地区街並み形成指針（平成２１年４月）」が策定・運用されるなど、地域が主体となりまちづくりに取り組んできた。

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するゆとりとにぎわいある拠点形成が図られ、駅周辺では、建替えに合わせた壁面後退・共同化・快適な歩行空間の整備と周囲に広がる住宅地による、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（平成１６年３月）」では広域生活拠点に位置付けられ、落ち着きある住宅地に囲まれた商業集積地として、自由が丘固有の特徴ある街並みを誘導するとしている。

さらに、自由が丘駅周辺地区内の主要道路においては、国家戦略道路占用事業の適用区域として平成２７年１１月に指定され、道路空間の活用による「まち歩き」を楽しめる都市空間の形成を促進することとしている。

一方で、西北地区の現状は、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。また、地区内には狭あい道路や狭小敷地が多く、建物の老朽化も進んでおり、土地の高度利用や機能更新が進まない状況となっている。これらにより、西北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。本地区においても、建物の耐震性や老朽化の課題を抱えているものの、建物の更新が図りづらい状況にある。

そこで本地区では、令和元年１２月に東京都が西北地区に策定した「東京のしやれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生方針」を踏まえ、都市計画道路補助４６号線等の一部先行整備を行うとともに、敷地統合と共同建替え、土地の高度利用などによる街区再編を行うことで機能更新を進める。また、周辺も含めた無電柱化や地域共同荷さばき場の整備のほか、低層階の商業施設を中心としたにぎわいの維持や創出、安全で快適な歩行者環境への改善及び防災性の向上を図り、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指すこととした。

2 これまでの経緯

- 平成 28 年度 目黒区による西北地区の基礎調査（土地利用及び都市基盤に係る現況並びに課題整理等）
- 29 年 5 月 「自由が丘 1-29 地区再開発準備組合」が設立
- 11 月～目黒区が「自由が丘駅前西及び北地区街づくり勉強会」を開催（3 回）
- 30 年 10 月～目黒区が「自由が丘駅前西及び北地区街づくり検討会」を開催（14 回）
- 令和元年 10 月 都市再生推進法人（株）ジェイ・スピリットが「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生地区」及び「街並み再生方針」（案）を東京都へ提出（10 月 31 日）
- 12 月 東京都が西北地区に「街並み再生地区」の指定及び「街並み再生方針」を策定（12 月 23 日）
- 2 年 1 月 （株）ジェイ・スピリットが「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」を目黒区へ提出（1 月 27 日）
- 自由が丘 1-29 地区再開発準備組合が「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」を目黒区へ提出（1 月 27 日）

3 制度の概要

市街地再開発事業

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、広場や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ことを目的としたものである。

（本地区における市街地再開発事業の種類）

第一種市街地再開発事業（権利変換方式）

組合施行による権利変換手続きにより、従前建物や土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換するもの。

本案件では、第一種市街地再開発事業の施行区域要件（都市再開発法第 3 条第 1 項）として、本地区が特定地区計画等区域内にあり、かつ、条例で同地区計画（地区整備計画）に基づく建築物に係る制限が定められている必要がある。このため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定に先立ち、西北地区に「自由が丘駅前西及び北地区 地区計画（基本方針）」が定められ、かつ本地区に「自由が丘駅前西及び北地区 地区計画（地区整備計画）」及び建築物に係る制限条例が定められる予定である。

本地区における市街地再開発事業の流れ

第一種市街地再開発事業の都市計画決定



組合の設立・事業計画の認可



権利変換計画の決定



権利変換の処分



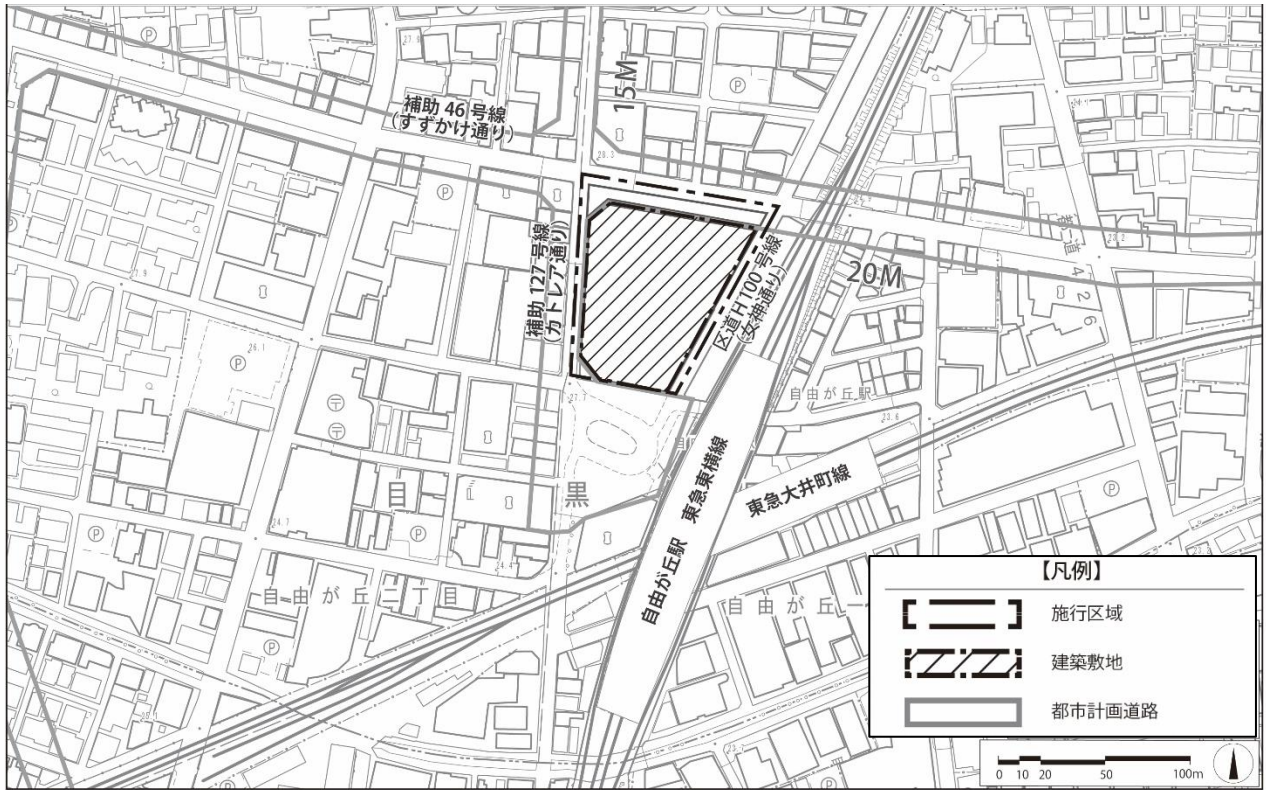
土地明渡し・施設建築物及び公共施設工事



工事の完了・清算・組合解散

4 自由が丘一丁目 29 番地区第一種市街地再開発事業

(1) 施行区域 目黒区自由が丘一丁目 29 番



(区域図) ※自由が丘駅前西及び北地区地区計画区域内

(2) 施行区域面積 約 0.5ha

(3) 公共施設の配置及び規模

都市計画道路補助 46 号線を先行整備し、歩行空間の拡幅、歩車分離を図る。

公共施設の 配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考
		幹線道路	補助 127 号線 (カトレア通り)	幅員 6.18m、延長約 80m (都市計画道路の幅員は 15m)	既存(補助 46 号 線側の隅切り整備)
			補助 46 号線 (すずかけ通り)	幅員 14m、延長約 80m (都市計画道路の幅員は 20m)	拡幅整備
		区画道路	区道 H100 号 線(女神通り)	幅員 6.18m、延長約 80m	既存の再整備
公共施設の 配置及び規模	広場	駅前広場	広場 1 号 (駅前広場)	約 30 m ² [約 2,060 m ²]	既存(補助 127 号線側の隅切り 整備)

(4) 建築物の整備

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 m ²	約 43,200 m ² [約 33,500 m ²]	約 9/10	約 85/10	店舗、事務所、 住宅、駐車場

(5) 建築敷地の整備

建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画
	約 3,950 m ²	・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する。

5 今後の予定

