

「自由が丘駅前西及び北地区地区計画（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（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、道路が狭く歩行者と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。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。裏面の案内図を参照ください。）及び自由が丘一丁目29番地区（以下「29番地区」といいます。）において、権利者等による「街づくり提案書」の提出を受け、関係法令や区の実施計画等に基づき、「自由が丘駅前西及び北地区地区計画」（以下「地区計画」といいます。）及び「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業」（以下「再開発事業」といいます。）の策定に向けた都市計画手続きを進めています。令和2年2月には地区計画（原案の案）及び再開発事業（原案の案）を取りまとめ、3月には区民の皆様からの意見募集を行いました。

区では、意見募集の結果を踏まえ、令和2年4月に地区計画（原案）及び再開発事業（原案）を取りまとめ、都市計画法第16条に基づく、縦覧と意見募集を行うとともに、6月2日には住民説明会を開催し、このたび都市計画（案）を取りまとめました。

（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 ^{※1)} 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 ～12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「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
5月13日	都市計画（原案）の公告
5月14日	都市計画（原案）の縦覧開始（5月27日終了） 都市計画（原案）の意見募集開始（6月3日終了）
6月 2日	住民説明会（新型コロナウイルス感染症予防対策を行って実施）
7月15日	都市計画（案）の公告、縦覧と意見募集開始（7月29日終了）

※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 ・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）からの変更点について

「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）」からの変更点はありません。

4 都市計画(案)

(1) 自由が丘駅前西及び北地区地区計画(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」を進めていく手法です。



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(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。

5 今後の予定

令和2年8月6日 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

9月 地区計画の区域内(自由が丘一丁目29番地区)における建築物の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