

自由が丘駅前西及び北地区地区計画・
自由が丘一丁目29番地区
第一種市街地再開発事業に係る
都市計画(原案)等説明資料

令和2年6月2日(火曜日)
第1回 午後3時～午後4時
第2回 午後5時～午後6時
第3回 午後7時～午後8時
場所：自由が丘会館3階
目黒区街づくり推進部地区整備課

1

<本説明資料の構成について>

本説明資料は、資料上半分の「説明会で投影したスライド」と、資料下半分の「説明会でお話した内容」からできています。

一部、スライドでは見づらい部分があるため、ホームページで掲載している「自由が丘駅前西及び北地区 地区計画の都市計画(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の都市計画(原案)」と併せてご覧ください。

はじめに

～新型コロナウイルス感染症対策へのご協力のお願い～

- 1 発熱、強いだるさ、息苦しさなどの症状がある場合は、ご出席をご遠慮下さい。
- 2 事前に手洗い・手指消毒、マスク着用をお願いします。
(受付にアルコール消毒液、マスク、フェイスシールドをご用意しています。)
- 3 会場では常時、窓を開けて換気を行います。
- 4 説明会は1時間程度の予定です。
- 5 質疑対応のお時間が足りない場合は、個別での対応とさせていただきます。
- 6 説明会終了後は、本会場内や廊下に長時間、留まらないようお願いいたします。
- 7 本会場内の音声は、2階のリモート会場でもお聞きいただけます。

2

今回の説明会は、新型コロナウイルス感染症の対策をして、開催しました。

配布資料の確認

- 次第
- 本日のスライド資料
- 経緯等の説明資料
- 区民意見募集の実施結果
- 原案の案からの変更点
- 地区計画(原案)
- 再開発事業(原案)
- 意見提出様式

本日の説明内容

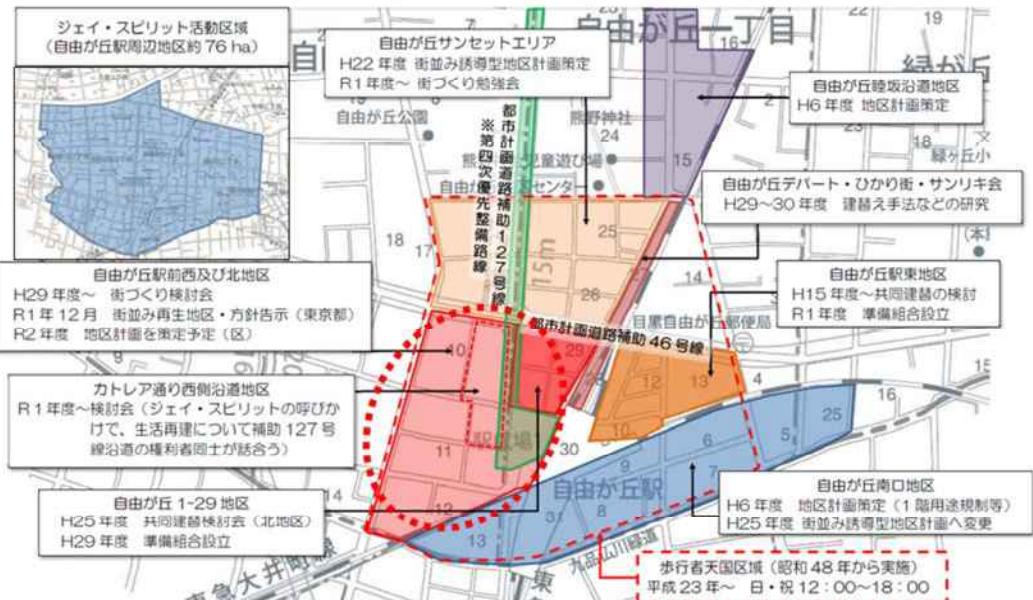
1. 自由が丘駅周辺地区のこれまでの街づくりについて
2. 自由が丘駅前西及び北地区のこれまでの
街づくりについて
3. 地区計画及び市街地再開発事業
の都市計画(原案)について
4. 都市計画による制限
5. 今後のスケジュールについて
6. これから自由が丘の街づくりへの取組について

1.自由が丘駅周辺地区のこれまでの街づくりについて

5

自由が丘駅周辺地区のこれまでの街づくりについて、ご説明します。

1-1. 主な街づくりの経緯



6

まず、主な街づくりの経緯です。

「自由が丘駅周辺地区」では、住宅地も含む約76ヘクタールを対象として、これまでまちづくり会社のジェイ・スピリットを中心として、街づくりに取組んできました。

個別の地区の活動としては、疊坂沿道地区やサンセットエリア、南口地区において、これまで都市計画に基づく街づくりのルールである「地区計画」がつくられてきました。

駅前広場に面する「自由が丘駅前西及び北地区」では、地区内の権利者の皆様による検討会において、地区の抱える課題や街づくりについて話し合いを重ね、その成果として、昨年12月には、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく、街並み再生地区に指定され、街づくりのガイドラインとなる街並み再生方針が定められました。

「自由が丘駅前西及び北地区」では、これまで地区計画などの都市計画に基づく街づくりのルールがありませんでしたが、この街づくりのガイドラインが定められたことによって、都市計画に基づく地区計画の具体的な内容について、権利者の話し合いが進んだ街区や通りごとに、段階的に検討していくことが可能になりました。

この地区内にある「自由が丘一丁目29番地区」では、平成25年から地権者による話し合いを進め、市街地再開発事業の事業化に向けた検討を行ってきました。

本日は、この自由が丘駅前西及び北地区の地区計画と1-29地区の再開発事業についてご説明いたします。

1-1. 主な街づくりの経緯

昭和63年度 「コミュニティマート構想」(自由が丘商店街振興組合策定)

平成 9年度 「自由が丘駅周辺地区整備方針」(目黒区策定)

平成13年度 「目黒区中心市街地活性化基本計画」(目黒区策定)

平成14年度 「自由が丘TMO構想」(ジェイ・スピリット策定、目黒区認定)

平成15年度 「目黒区都市計画マスタープラン」(目黒区策定)

平成18年度～27年度 「都市再生整備計画1期・2期」

(目黒区が策定し、地元との連携で事業実施)

平成21年度 「自由が丘地区街並み形成指針」(ジェイ・スピリット策定)

7

「自由が丘駅周辺地区」では、昭和63年の「コミュニティマート構想」策定を契機に、自由が丘商店街振興組合が区と連携して街づくりに取り組み、平成14年からは、街づくり会社である(株)ジェイ・スピリットが、区と連携して 地元主体の街づくりを推進してきました。

最近では、平成18年度から27年度まで、2期にわたって行った「都市再生整備計画」があります。

この計画は、区が策定したものですが、具体的な街づくり事業は、地元の皆様と連携して行いました。

1-2.自由が丘駅周辺地区の街づくりの方針

広域商業地としての機能を強化・充実
区としての都市機能の強化やイメージ向上を図る

「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、自由が丘固有の特徴ある街並みを誘導

歩行空間を充実し、だれにとっても安全で快適に
移動できる暮らしやすい街の実現を目指す

「目黒区都市計画マスターplan」(平成16年3月)より抜粋

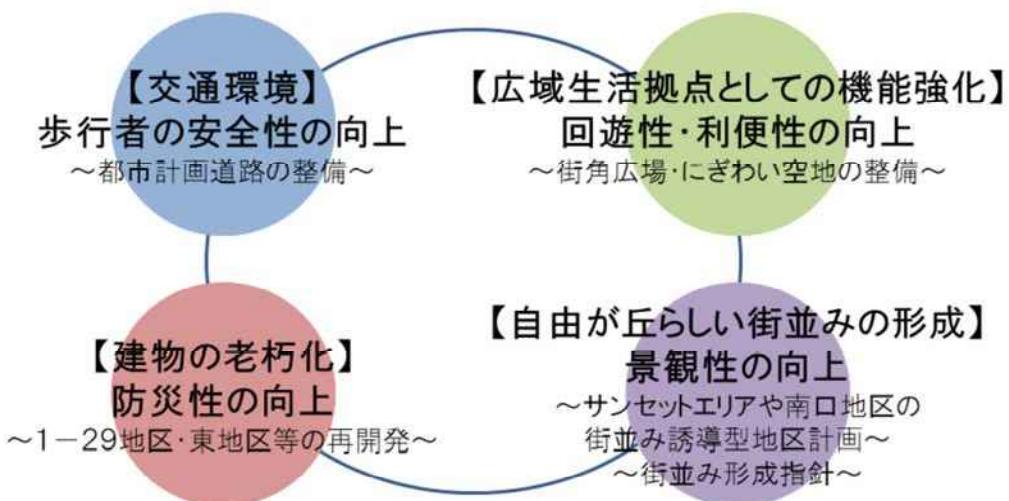
8

また、都市計画法に基づき、目黒区全域の街づくりの方向性をまとめた「目黒区都市計画マスターplan」では、「自由が丘駅周辺地区」について、特に、区内最大の商業集積の拠点として、魅力ある街づくりのための3つの方針を記載しています。

1. 「広域商業地としての機能を強化・充実させて、区としての都市機能強化や イメージの向上を図ること」
2. 「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、自由が丘固有の特徴ある街並みを誘導すること」
3. 「歩行空間を充実し、だれにとっても安全で快適に移動できる、暮らしやすい街の実現を目指すこと」です。

この3つの方針は、さきほどの「コミュニティマート構想」の時代から、地元の皆様が取り組んできた街づくりと方向性を同じくするものです。

1-3. これまでの課題と整備方針



地元の皆さんの主体的な取組を元に、
街づくりの課題解決に向けた支援をしてきました

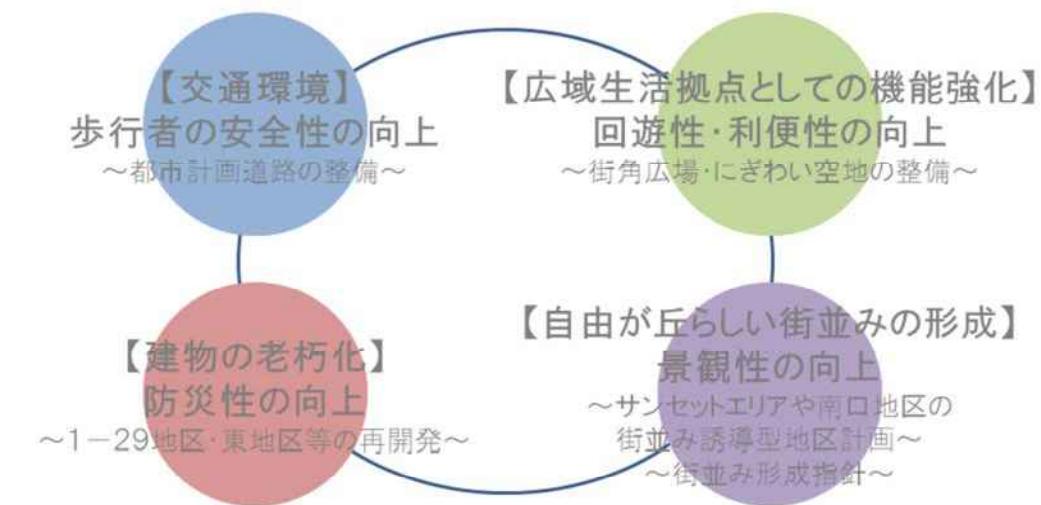
9

この3つの方針は、大きく、次の4つの「課題と整備方針」に整理できます。

左上から反時計回りに、「交通環境」、「広域生活拠点としての機能強化」、「自由が丘らしい街並みの形成」、「建物の老朽化」といった課題がございます。

これまで、目黒区は、こうした課題に対して、地元の皆さんの主体的な取り組みをもとに、街づくりの課題解決に向けた支援を行ってきました。

1-3. これまでの課題と整備方針



<具体的には>都市再生整備計画による取組み事例
サンセットエリア細街路等整備、ストリート案内板整備、駐輪場整備、
駅前広場整備、街並み形成指針策定支援 など

10

具体的には、都市再生整備計画による取組み事例として、サンセットエリア細街路等の舗装やストリート案内板の整備、駐輪場や駅前広場の整備、地区計画の策定や街並み形成指針の策定の支援などを行ってきました。

今回の「自由が丘駅前西及び北地区」における街づくり活動の支援も、これまでと同じ経緯のもとにあるものです。

2.自由が丘駅前西及び北地区の これまでの街づくりについて

11

それでは、これから「自由が丘駅前西及び北地区」における、これまでの街づくりについて、ご説明します。

2-1. 街づくり検討会での活動

- ・平成28年10月から 地区の基礎調査を実施
- ・平成29年11月から 街づくり勉強会を開催 (全3回開催)
- ・平成30年10月から 街づくり検討会を開催
(令和2年2月までに14回開催)

＜検討会の主なテーマ＞

- ・自由が丘らしい街づくり手法とは？
- ・自由が丘駅前にふさわしい街並みとは？
- ・都市計画道路の整備をどう考えるか？

12

「自由が丘駅前西及び北地区」では、平成28年に行った基礎調査をもととして、平成29年度から地区内の権利者のみなさまによる街づくり勉強会をスタートし、現在の街づくり検討会まで、これまでに継続的に街づくりの話し合いをしております。

検討会での主なテーマとして、

- ・自由が丘らしい街づくり手法とはどういったものなのか
- ・自由が丘の駅前にふさわしい街並みとはどういったものなのか
- ・都市計画道路の整備をどう考えるか

これらについて、これまで話し合いが続けられてきました。

2-2.地区の課題

- ・歩道の未整備による歩行者と自動車の交錯
- ・土地の高度利用や機能更新が進まない
- ・商業集積地としての機能低下
- ・老朽建物が多く、無電柱化も進んでいない
- ・都市計画道路補助127号線沿道一体で進める周辺街づくりを実現するための手法の検討

→「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の活用の検討へ

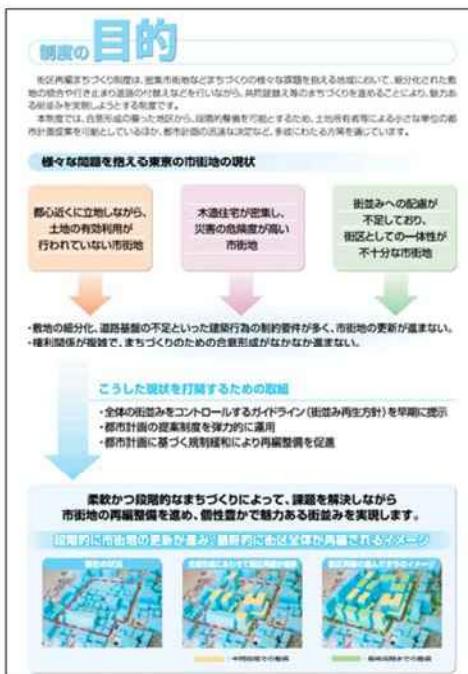
13

検討会では、歩行者と自動車が交錯して危険な状況であることや、老朽化した建物の更新がなかなか進まない現状、それによる商業集積地としての魅力が低下しているのではないか、といった課題が共有されてきました。

また、都市計画道路が広がったときに、沿道の店舗やお住まいの方が営業を続けられる、住み続けられるにはどういう手法があるのか、単に道路を広げるだけではなく、沿道と一体となって、周辺の街づくり、街のにぎわいづくりをどのように実現していったらいいのか、といったことが話し合われました。

この話し合いの中で、課題を解決するためのひとつの手法として、東京都の条例である、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の活用の検討が進められました。

2-3. 東京のしやれた街並みづくり推進条例とは



- 個性豊かで魅力のあるしやれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するための制度として東京都が創設

(街区再編街づくり制度)

「街並み再生地区」を指定し、街づくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を定めることで、都市計画に基づく規制緩和などを活用しながら共同建替え等を促進する制度

(これまでに指定された街並み再生地区)

- 武蔵小山駅東地区
- 南池袋二丁目地区
- 新宿六丁目西北地区
- ひばりヶ丘駅北口地区
- 環状第二号線沿道新橋地区
- 虎ノ門駅南地区
- 新宿駅東口地区
- 武蔵小山賑わい軸地区
- 自由が丘駅前西及び北地区

14

この条例は、個性豊かで魅力のあるしやれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するための制度として、東京都が創設したものです。

この条例による「街区再編街づくり制度」は、「街並み再生地区」を指定し、街づくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を定めることによって、都市計画に基づく規制緩和などを活用しながら、共同建替え等を促進させることを目指すものです。

2-4. 新たな街づくりのガイドライン～街並み再生方針～

- ・ 令和元年10月 株式会社ジェイ・スピリットが東京都へ地区の権利者の意見をとりまとめ、街並み再生方針の提案書を東京都へ提出
- ・ 令和元年12月 東京都が地区を「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」に指定。街づくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を策定

<ポイント>

- ・ 街並み再生方針は、今後の具体的な街づくりのルール(地区計画など)をつくるためのガイドラインです
- ・ このガイドラインを参考にして、街区ごとに権利者が話し合い、地区計画の地区整備計画を検討していきます
- ・ 街並み再生方針だけでは、具体的な制限と緩和はありません

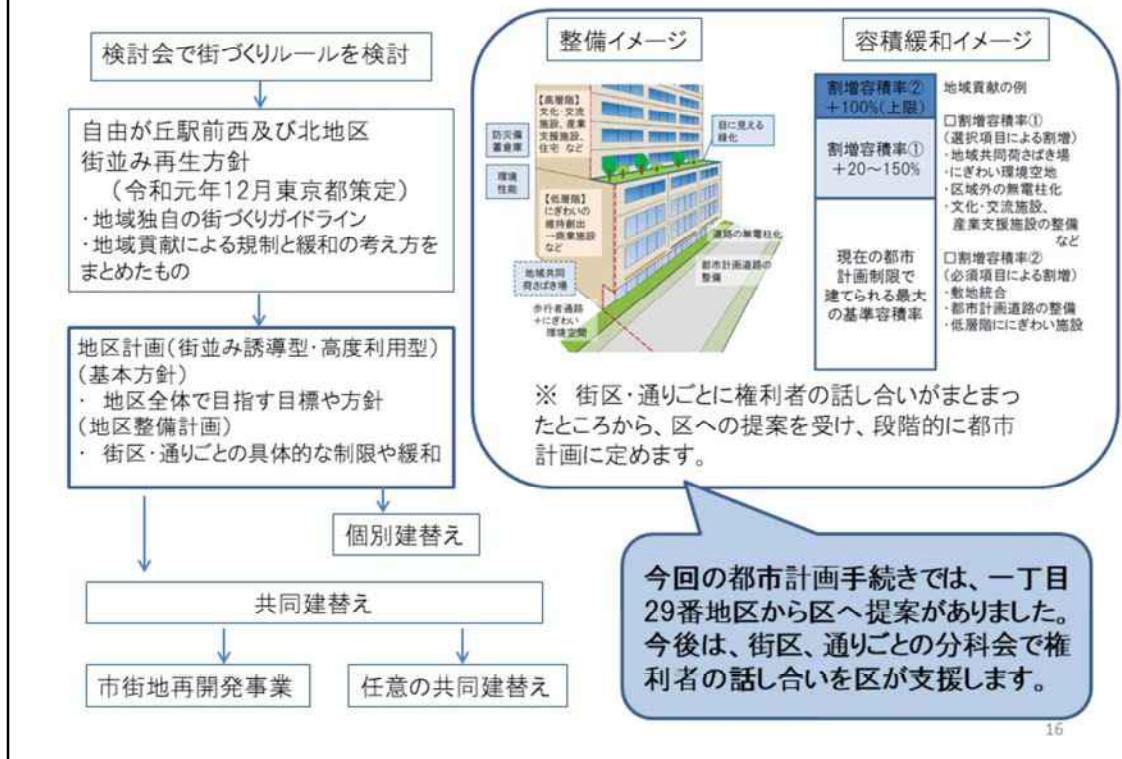
15

検討会での話し合いを中心として、街並み再生方針の検討を進め、まち運営会議や(株)ジェイ・スピリットによる説明会で地域の皆様のご意見を伺い、最終的には(株)ジェイ・スピリットが東京都へ提案し、昨年12月に東京都によって指定されました。

<ポイント>

- ・ 街並み再生方針は、今後の具体的な街づくりのルール(地区計画など)をつくるためのガイドラインであり、このガイドラインを参考にして、街区ごとに権利者が話し合い、地区計画の地区整備計画を検討していきます。
- ・ 街並み再生方針だけでは、具体的な制限はかからず、同時に緩和は受けられません。

2-5.自由が丘駅前西及び北地区の街づくりの取組



この「街並み再生方針」による街づくりの進め方についてご説明します。
右側の図をご覧ください。

街並み再生方針には、地域貢献に応じてどういった容積緩和が受けられるか、それぞれが選択できるようなメニューを用意しております。

これをもとにして、街区、通りごとに権利者が話し合いをすすめ、どの項目を地域貢献として行い、その代わりにどの程度の容積率の緩和が受けられるか、検討をしていきます。

例えば、選択できる地域貢献のメニューとしては、地域共同荷さばき場を整備したり、街のにぎわいを生む空間を整備したり、無電柱化を進めるといった項目があります。

それぞれの項目をどれだけ行うかによって、受けられる容積率の緩和が変わってきます。

権利者による話し合いがまとまったところから、具体的な制限と緩和の内容を「地区計画の地区整備計画」として都市計画に定める手続きを行います。

「自由が丘一丁目29番地区」では、これまで先行して権利者の話し合いを進めており、今回のタイミングで都市計画に定めるための手続きを進めています。

2-6. ジェイ・スピリットからの街づくり提案

- 令和2年1月 (株)ジェイ・スピリットから目黒区へ
地区計画(基本方針)の街づくり提案書を提出
＜目標＞自由が丘らしさの継承と人にやさしい街づくり
(1) 安全かつ快適に回遊できるまちの実現
(2) 活力があり、災害にも強いまちの実現
(3) 統一感のある良好な街並みを有するまちの実現
- ＜ポイント＞
- 街並み再生方針(ガイドライン)に定めた目標や方針を都市計画に定めるための提案。

17

街並み再生方針を都市計画に定めることを求めて、(株)ジェイ・スピリットから目黒区へ、「地区計画の基本方針」の提案がありました。

2-7.準備組合からの街づくり提案

- 令和2年1月 1-29地区再開発準備組合から
目黒区へ街づくり提案書を提出
 - 地区計画(地区整備計画)の街づくり提案書
 - 第一種市街地再開発事業の街づくり提案書

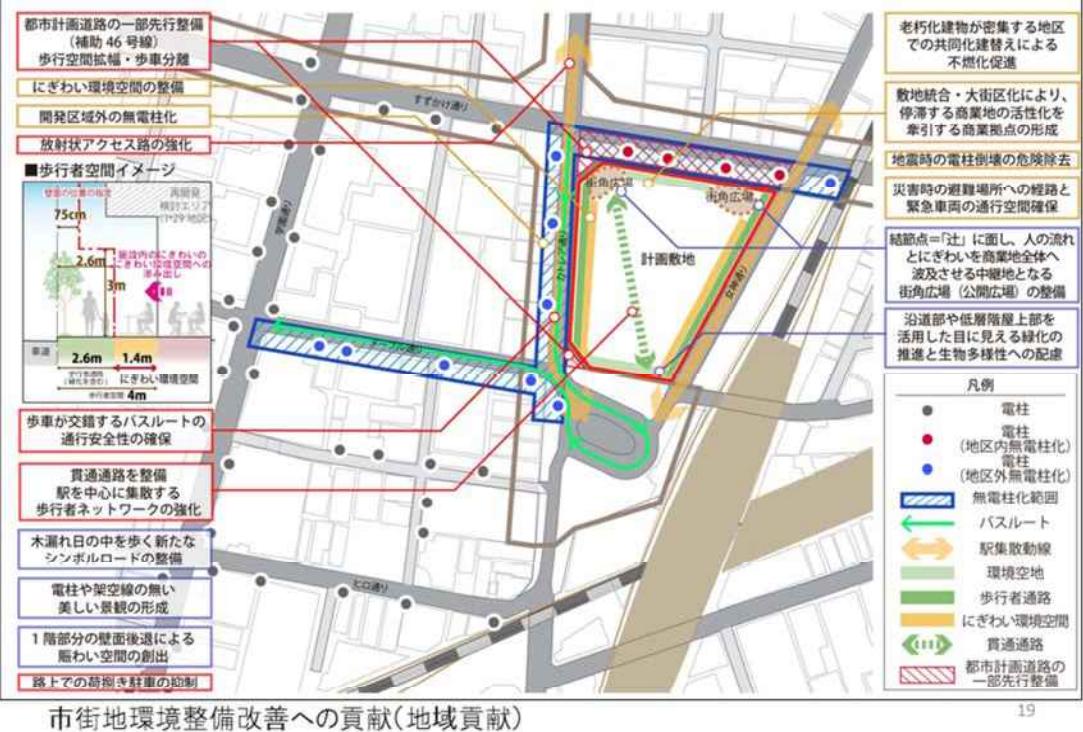
<ポイント>

- 準備組合は、街並み再生方針をもとに、一丁目29番地
区の地域貢献を検討し、共同化の考え方をまとめました。
- 一丁目29番地区では、平成25年から地区内の権利者を
中心として話し合いを続けてきました。

18

また、1-29地区再開発準備組合から目黒区へ、具体的な制限と緩和の内容を都
市計画に定めるための提案がありました。

2-8.準備組合からの街づくり提案(抜粋)



19

準備組合から提案された地域貢献の内容をご説明します。

準備組合では、この計画を単なる共同建替えではなく、自由が丘の街全体に貢献するような開発として、地域貢献を提案しています。

駅から来たひとの流れが、街全体に広がっていくことをイメージし、建物内に貫通通路を設け、北側の両角には、街角広場として、人々が憩い、道路の反対側へと視線を向けるようなひとの流れをつくることを目指しています。

- ・ 北側の都市計画道路のすずかけ通りを先行して拡幅整備し、部分的ではありますが、歩行者が安全にたまることのできる空間を計画しています。
- ・ 敷地外周の道路だけでなく、地区外であるメープル通りの無電柱化も行います。
- ・ カトレア通り、女神通り沿いには、歩行者通路のほかに、人々が憩い、にぎわいを創出する、にぎわい環境空間を整備します。

3.地区計画及び 市街地再開発事業の 都市計画(原案)について

20

これらの街づくり提案を受けて、具体的な都市計画に定めるため、目黒区が地区計画と市街地再開発事業の計画書に整理した内容をご説明します。

3-1. 地区計画の構成

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)																												
ア 西北地区の位置、面積、地区計画の目標	ア 29番地区的位置、面積																												
イ 土地利用の方針	イ 地区施設の配置及び規模																												
(ゾーン別) 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 (道路ネットワーク整備) 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 (建築物等の用途の誘導) 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	<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120m²</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>街角広場2号</td> <td>約150m²</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100m²</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	名称	面積	幅員	延長	街角広場1号	約120m ²	—	—	街角広場2号	約150m ²	—	—	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100m ²	—	—
名称	面積	幅員	延長																										
街角広場1号	約120m ²	—	—																										
街角広場2号	約150m ²	—	—																										
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100m ²	—	—																										
ウ 建築物等の用途の制限 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(3,000m ²)、建築面積の最低限度 (1,000m ²) オ 壁面の位置の制限 カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 キ 建築物等の高さの最高限度(60m) ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	ウ 建築物等の用途の制限 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(3,000m ²)、建築面積の最低限度 (1,000m ²) オ 壁面の位置の制限 カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 キ 建築物等の高さの最高限度(60m) ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限																												
ワ 地区施設の整備の方針 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 エ 建築物等の整備の方針 建築物等の適切な誘導を図る整備の方針	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。																												

21

まず、地区計画の構成を説明します。

- ・地区計画は、地区の目標や土地利用の方針を定めた「基本方針」と具体的な規制や緩和を定めた「地区整備計画」で構成されています。
- ・基本方針は地区全体にかかりますが、具体的な制限の内容となる地区整備計画は、提案のあった一丁目29番地区のみに定められます。
- ・今回は、一丁目29番地区以外の街区には制限はかかりません。

3-1.地区計画の構成

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)																												
ア 西北地区の位置、面積、地区計画の目標	ア 29番地区の位置、面積																												
イ 土地利用の方針 (ゾーン別) 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 (道路ネットワーク整備) 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 (建築物等の用途の誘導) 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	イ 地区施設の配置及び規模 <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120m²</td><td>—</td><td>—</td></tr> <tr> <td>街角広場2号</td><td>約150m²</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100m²</td><td>—</td><td>—</td></tr> </tbody> </table>	名称	面積	幅員	延長	街角広場1号	約120m ²	—	—	街角広場2号	約150m ²	—	—	歩行者通路1号	—	2.6m	約60m	歩行者通路2号	—	2.6m	約75m	貫通路1号	—	2.0~4.0m	約75m	地域共同荷さばき場	約100m ²	—	—
名称	面積	幅員	延長																										
街角広場1号	約120m ²	—	—																										
街角広場2号	約150m ²	—	—																										
歩行者通路1号	—	2.6m	約60m																										
歩行者通路2号	—	2.6m	約75m																										
貫通路1号	—	2.0~4.0m	約75m																										
地域共同荷さばき場	約100m ²	—	—																										
ウ 地区施設の整備の方針 街角広場、歩行者通路、貫通路、地域共 同荷さばき場の整備の方針	ウ 建築物等の用途の制限 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(3,000m ²)、建築面積の最低限度 (1,000m ²)																												
エ 建築物等の整備の方針	オ 壁面の位置の制限 カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 キ 建築物等の高さの最高限度(60m) ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限																												
建築物等の適切な誘導を図る整備の方針	29番地区以外の地区(約2.6ha)についには、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。																												

↑ 地区全体にかかる内容 (基本方針)

22

まずは、地区全体にかかる基本方針についてご説明いたします。

3-2.地区全体の基本方針(地区の目標)

- ・安全かつ快適に回遊できる街の実現
- ・活力があり、災害にも強い街の実現
- ・統一感のある良好な景観を有する街の実現

地区計画(原案)P1より抜粋

23

自由が丘駅前西及び北地区の全体にかかる目標は3つあります。

1. 安全かつ快適に回遊できる街の実現
2. 活力があり、災害にも強い街の実現
3. 統一感のある良好な景観を有する街の実現 です。

3-3. 地区全体の基本方針(土地利用の方針)

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区的特性に応じて、土地利用の方針を以下のように定める。	ゾーン別の土地利用の方針 道路ネットワーク整備の方針 建築物等の用途の誘導方針
	1 ゾーン別の土地利用の方針	1 ゾーン別の土地利用の方針 (1) Aゾーン（駅前広場北側） 駅前広場北側に接するゾーンにおいては、敷地統合及び共同建替えを誘導し、高度利用及び防災性の向上を図る。駅前のシンボルとなるにぎわい拠点として、商業機能を中心とした機能更新を図る。 また、都市計画道路整備と建築物の壁面の位置の制限により歩行者空間を拡充し、歩車分離の実現を図る。 さらに、カトレア通り及び特別区道 H100 号線（以下「女神通り」という。）沿道においては、商業施設との連携性をもったにぎわい空間の形成を図る。 (2) Bゾーン（カトレア通り西側沿道） カトレア通り西側のゾーンにおいては、都市計画道路整備にあわせた共同建替えを誘導し、高度利用及び防災性の向上を図る。 カトレア通り沿いにおいては、商業施設と道路空間の一体的利用により、にぎわいが創出される沿道空間の形成を図る。 (3) Cゾーン（学園通り東側） 特別区道二級幹線 28 号線（以下「学園通り」という。）東側のゾーンにおいては、共同建替えを誘導し、高度利用及び防災性の向上を図るとともに、歩行者通路の整備により歩行者の安全性を高める。 細街路沿道においては、露店舗の集中化や壁面後退、ポケットパークの整備等により歩行屈曲と緑化空間を確保することで、地区内の歩行者回遊ネットワークの強化を図る。 また、用途地域の指定に応じて C 1 ゾーン（学園通り道路境界から 20m を超える商業地域）、C 2 ゾーン（同 20m 以内の近隣商業地域）に区分し、地区全体に配慮した計画を説明する。 街並み形成に配慮した建替えを誘導し、良好な街並み景観の形成とともに防災性の向上を図る。	
	2 道路ネットワーク整備の方針	(1) 地区间道路（カトレア通り、すずかけ通り、学園通り、女神通り、駅前広場） 地区・地域間を結ぶ交通幹線として、歩行機能の拡充と魅力ある沿道のにぎわい創出を図る歩車分離型の道路空間を形成するため、歩道の整備及び沿道建築物の壁面後退により、歩行者空間を確保する。 (2) 生活道路（特別区道H104号線、以下「メイプル通り」という。）、特別区道H105号線（以下「ヒロ通り」という。） 地区内交通の中心として、建替えに合わせた良好な街並み景観と歩車共存型の道路空間を形成するため、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を拡充する。また、カトレア通りの整備や地域共同荷さばき場の整備により、自動車交通の流入が抑制された段階で、歩行者優先型の道路空間へ移行する。 (3) 歩行者用道路（地区内細街路） 地区内の歩行者中心の道路として、にぎわいを感じられる魅力ある小道を形成するため、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を拡充する。	
	3 建築物等の用途の誘導方針	3 建築物等の用途の誘導方針 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に、建築物の低層階には「新しい都市づくりのための都市開発誘導制度活用方針」に定める「商業施設」「生活支援施設」を誘導し、商業集積地として多様なにぎわいや魅力を創出する。中高層階には「文化・交流施設」「産業支援施設」や「住宅施設」を説明する。	

地区計画(原案)P2~3より

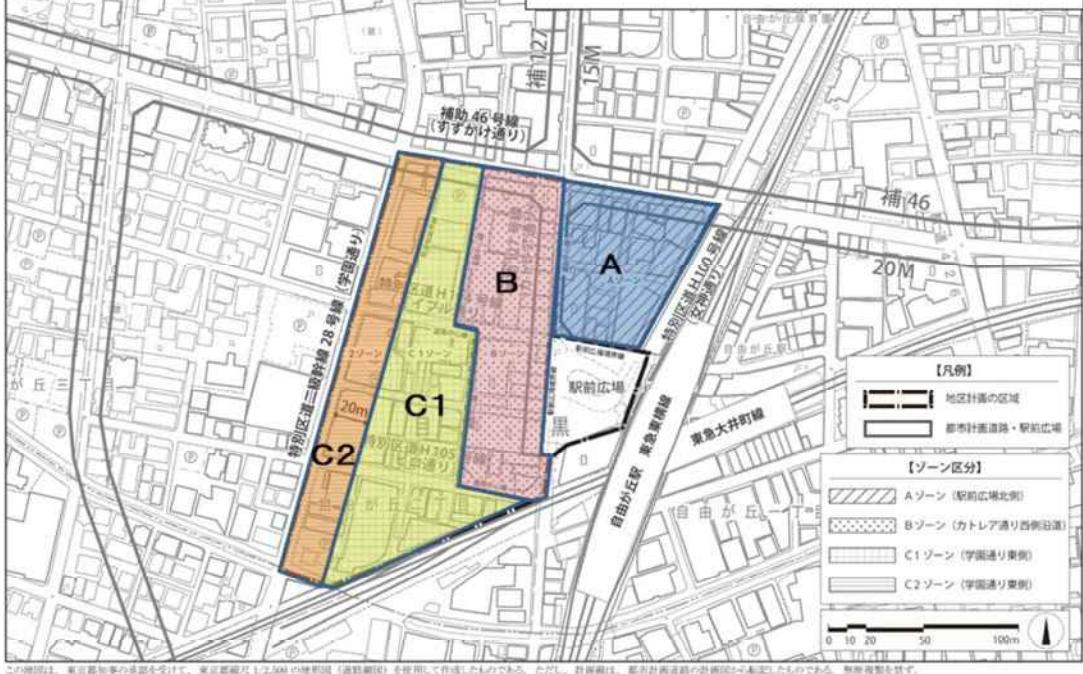
24

次に、土地利用の方針です。

土地利用の方針は、3種類あります。

1. ゾーン別の土地利用の方針
2. 道路ネットワーク整備の方針
3. 建築物等の用途の誘導方針 です。

ゾーン区分



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都基規尺1/2,500の地図（道筋網図）を使用して作成したものである。ただし、計画図は、都が計画道路の計画(計画化)したものである。無断複製を禁ずる。

地区計画(原案)P7より

25

まず、ゾーン区分ですが、用途地域の区分をもとに、A、B、C1、C2の4つのゾーン分けています。

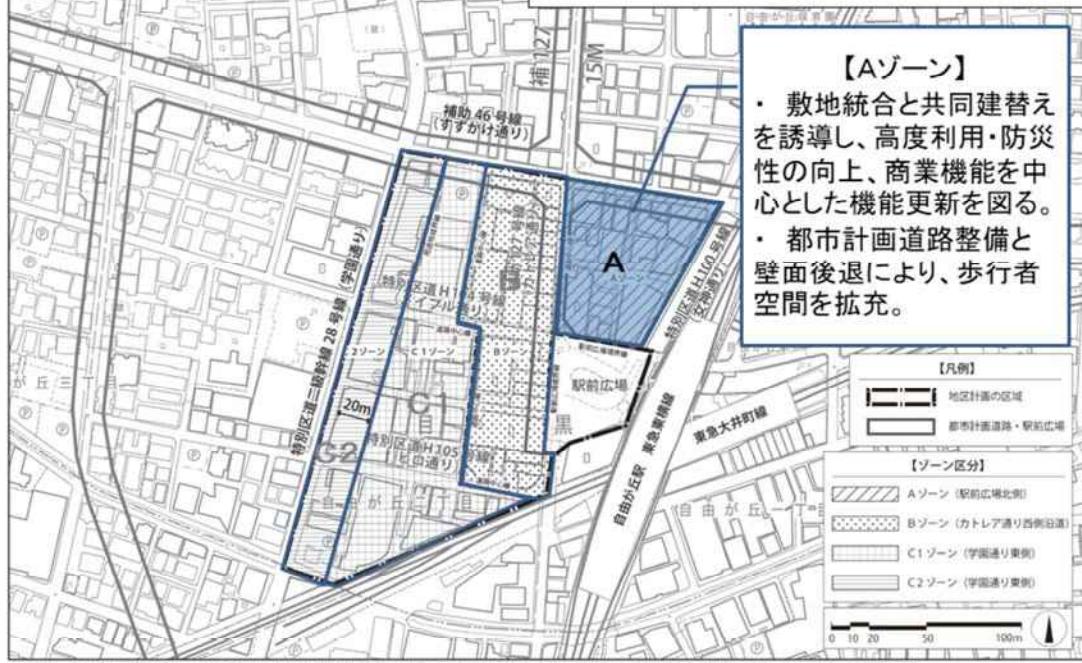
このゾーンごとに、それぞれ土地利用の方針を定めています。

土地利用の方針

東京都市計画地区計画
自由が丘駅前西及び北地区地区計画

計画図1

- 【Aゾーン】
- 敷地統合と共同建替えを誘導し、高度利用・防災性の向上、商業機能を中心とした機能更新を図る。
 - 都市計画道路整備と壁面後退により、歩行者空間を拡充。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都規則 1/2,500 の地図（道筋圖）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都が計画道路の計画(計画)に示したものである。無断複製を禁ずる。

地区計画(原案)P7より

26

土地利用の方針について、例えば、Aゾーンでは、敷地統合と共同建替え、高度利用・防災性の向上、商業機能を中心とした機能更新を図る、としています。

土地利用の方針

東京都市計画地区計画
自由が丘駅前西及び北地区地区計画

計画図1

【Bゾーン】

- ・ 都市計画道路整備に合わせた共同建替えを誘導し、高度利用・防災性の向上を図る。
- ・ にぎわいが創出される沿道空間の形成を図る。

【凡例】

■ 地区計画の区域
□ 都市計画道路・駅前広場

【ゾーン区分】

■ Aゾーン (駅前広場北側)
● Bゾーン (カトレア通り西側沿道)
■ C1ゾーン (学園通り東側)
■ C2ゾーン (学園通り東側)

0 10 20 50 100m

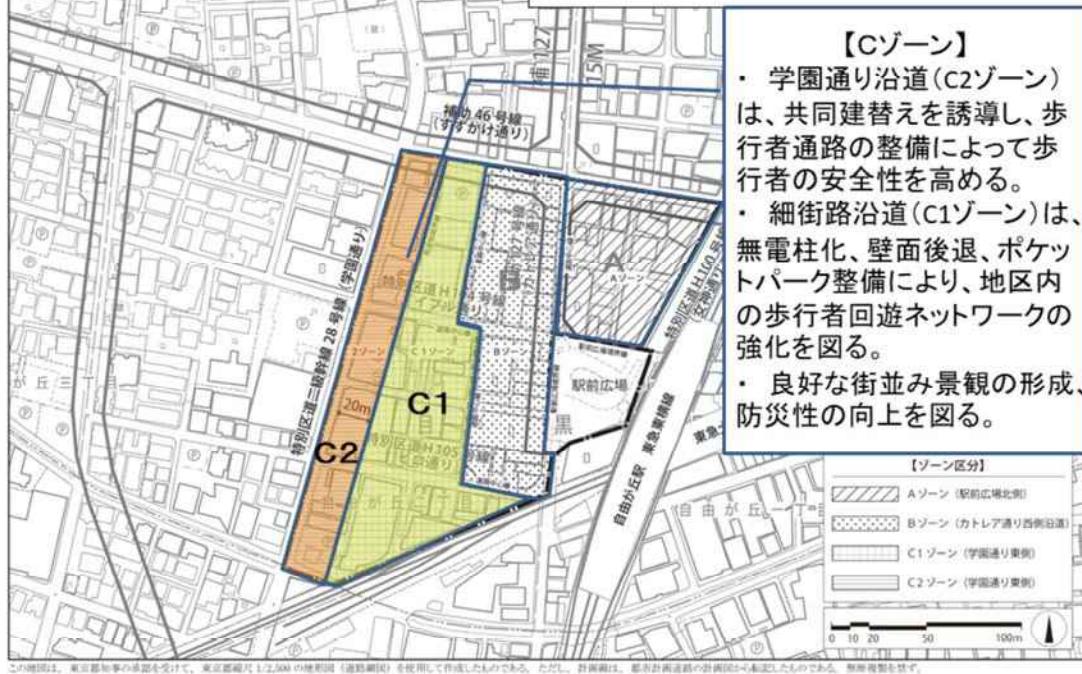
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都規則 1/2,500 の地図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画図は、都が計画道路の計画(計画)に用いたものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) 31 都府県文書第4号
地区計画(原案)P7より

27

Bゾーンでは、都市計画道路整備に合わせた共同建替えの誘導や、にぎわいが創出される沿道空間の形成を図る、としています。

土地利用の方針



また、C1、C2ゾーンでは、学園通り沿いの歩行者通路の整備や、細街路沿道の無電柱化など、歩行者回遊ネットワークの強化を図る、としています。

道路ネットワーク

【地区間道路】

地区・地域間を結ぶ交通幹線として、歩行機能の拡充と魅力ある沿道のにぎわい創出を図る歩車分離型の道路空間を形成するため、歩道の整備及び沿道建築物の壁面後退により、歩行者空間を確保する。

<道路ネットワーク>

←→ 地区间道路

↔ 生活道路

◆◆◆ 歩行者用道路

▬▬▬ 歩行者通路

▨▨▨ にぎわい環境空間

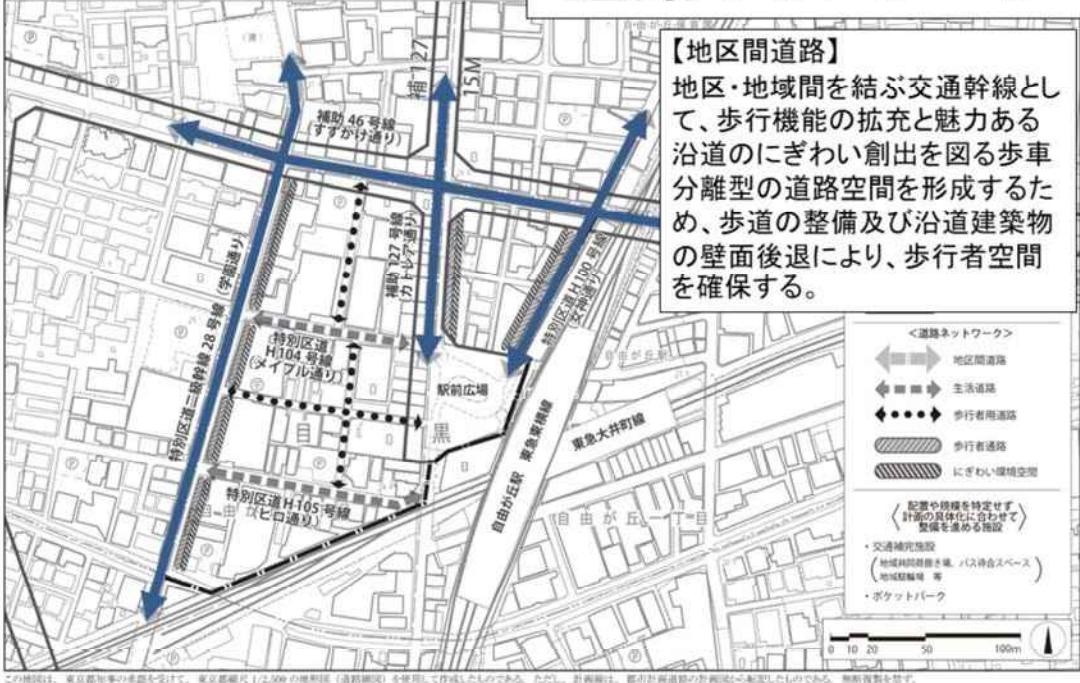
<配管や接続を許容せず
幹線の具体化に合わせて>

整備を進める施設

・交通補完施設

(地域共同利用施設、バース合スペース)

・ボケットパーク



(承認番号) 31 都市基盤部第4号

地区計画(原案)P12より

29

次に、道路ネットワークの整備の方針です。

地区内の道路を次の3つに分け、それぞれの道路の性質に応じた整備の方針を定めています。

1. 地区间道路

道路ネットワーク

【生活道路】

- ・地区内交通の中心として、建替えに合わせた良好な街並み景観と歩車共存型の道路空間を形成するため、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を拡充する。
- ・カトレア通りの整備や地域共同荷さばき場の整備により、自動車交通の流入が抑制された段階で、歩行者優先型の道路空間へ移行する。

歩行者専用道路

歩行者通路

にぎわい環境空間

配管や接続を寄せ、
幹道の見せ方に合わせて
整備を進める施設

・交通補完施設

(地域共同荷さばき場、(ス待合スペース)

(地域駐輪場等)

・ボケットパーク



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,000の埋削図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画図は、都市計画道路の計画図とみなしたものであり、無断変更を禁ずる。

(承認番号) 31 都市基盤整備第4号

30

2. 生活道路

道路ネットワーク



【歩行者用道路】

・地区内の歩行者中心の道路として、にぎわいを感じられる魅力ある小道を形成するため、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を拡充する。

【凡例】

二二二 街道内再生地区の区域
都市計画道路・駅前広場

<道路ネットワーク>

→ 地区间道路

↔ 生活道路

↔ 歩行者用道路

歩行者通路

にぎわい環境空間

配管や接続を許さず
(幹線の具体化に合わせて)
設備を進める施設

・交通補完施設
(地域共同利用施設、(公共合スペース))

・ボケットパーク

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の埋削図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画図は、都市計画道路の計画図とみなしたものであり、無断変更を禁ずる。

(承認番号) 31 都市基安第4号

31

3. 歩行者用道路

3-4.地区全体の基本方針(地区施設の整備の方針)

地区施設の整備の方針	良好で快適な市街地を形成するため、以下の地区施設の誘導を図る。 (1) ポケットパーク 潤い機能やたまり機能を備えた特色のある空間形成を図るため、道路沿道にポケットパーク（街角広場等）を整備する。 (2) 歩行者通路 安全性の高いゆとりある歩行者空間の形成を図るため、地区間道路沿道に歩行者通路を整備する。 (3) 貫通常路 回遊性の高いネットワークの形成を図るため、Aゾーン内に貫通常路を整備する。 (4) 地域共同荷さばき場 荷さばきの路上使用を抑制するとともに、商業地としての荷さばき需要に対応するため、地区間道路（カトレア通り、女神通り及び駅前広場を除く。）沿いの共同建替え等に合わせて地域共同荷さばき場を整備する。
------------	--

3-5.地区全体の基本方針(建築物等の整備の方針)

建築物等の整備の方針	1 良好で快適な市街地を形成するため、以下の方針に基づき、建築物等の適切な誘導を図る。 (1) 歩行者空間の確保と統一感のある街並み景観を形成するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。 (2) 周辺との調和に配慮し、良好な街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 (3) 敷地の狹小化を抑制するとともに敷地統合と共同建替えを誘導し、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ため、容積率の最低限度及び最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度並びに建築物の建築面積の最低限度を定める。 (4) 歩行者交通の安全性を高め、利便性の高い歩行機能の充実を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 (5) 良好的な商業環境の形成、多様な都市機能の集積を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 (6) 災害に強い街の実現に向け、防災性向上、街の機能連続性及び帰宅困難者への対応に配慮した整備を図る。 (7) 環境に配慮し、建築物の環境負荷低減を図る。 (8) 建築物の低層階の屋上緑化や壁面緑化等による目に見えるみどりを誘導し、良好な街並みの形成を図る。 (9) 安全かつ快適な歩行者空間の形成に資する交番補完施設（地域共同荷さばき場等）の整備を図る。 (10) ベンチやテーブル等の休憩スペース、花やみどりによる潤い、バナー（公告旗）や案内板等による街の情報提供等の誘導を行い、界隈性のある建築物の低層階との連携性を保つ沿道空間の形成に資する施設として、潤い機能や休息機能を確保した「はぎねん環境空間」の整備を図る。 2 壁面の位置の制限を定めた各道路ネットワーク沿道においては、道路幅員による容積率の制限と道路斜線及び隣地斜線の制限を緩和し、建築物の機能更新にあわせた統一的な街並み景観の形成を図る。
------------	---

地区計画(原案)P3より

32

そのほかに、全体にかかる基本方針として、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」を定めています。

例えば、「地区施設」として、ポケットパークや歩行者通路、貫通常路、地域共同荷さばき場の整備を誘導していくこと、としています。

3-1. 地区計画の構成

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)																												
ア 西北地区の位置、面積、地区計画の目標	ア 29番地区の位置、面積																												
イ 土地利用の方針 (ゾーン別) 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 (道路ネットワーク整備) 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(マイブル通り、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 (建築物等の用途の誘導) 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	イ 地区施設の配置及び規模 <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120m²</td><td>—</td><td>—</td></tr> <tr> <td>街角広場2号</td><td>約150m²</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100m²</td><td>—</td><td>—</td></tr> </tbody> </table>	名称	面積	幅員	延長	街角広場1号	約120m ²	—	—	街角広場2号	約150m ²	—	—	歩行者通路1号	—	2.6m	約60m	歩行者通路2号	—	2.6m	約75m	貫通路1号	—	2.0~ 4.0m	約75m	地域共同荷さばき場	約100m ²	—	—
名称	面積	幅員	延長																										
街角広場1号	約120m ²	—	—																										
街角広場2号	約150m ²	—	—																										
歩行者通路1号	—	2.6m	約60m																										
歩行者通路2号	—	2.6m	約75m																										
貫通路1号	—	2.0~ 4.0m	約75m																										
地域共同荷さばき場	約100m ²	—	—																										
ウ 建築物等の用途の制限	ウ 建築物等の用途の制限																												
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(3,000m ²)、建築面積の最低限度 (1,000m ²)	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(3,000m ²)、建築面積の最低限度 (1,000m ²)																												
オ 壁面の位置の制限	オ 壁面の位置の制限																												
カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限																												
キ 建築物等の高さの最高限度(60m)	キ 建築物等の高さの最高限度(60m)																												
ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	ク 建築物等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。	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。																												
エ 建築物等の整備の方針	エ 建築物等の整備の方針																												
建築物等の適切な誘導を図る整備の方針	建築物等の適切な誘導を図る整備の方針																												

↑ 街区ごとにかかること (地区整備計画)

33

次に、地区整備計画について説明します。

- ・ 基本方針は地区全体にかかりますが、具体的な制限の内容となる地区整備計画は、提案のあった一丁目29番地区のみに定められます。
- ・ 一丁目29番地区以外の街区では、今後、権利者が街づくりの検討を進め、合意に至った段階で、目黒区に提案がなされ、地区整備計画を定めることになります。

これまでの自由が丘の他の地区計画では、この基本方針と地区整備計画が同時に地区全体に定められてきましたが、今回の西及び北地区では、街づくりのガイドラインを定めたことで、段階的に地区整備計画を定めていくことが可能になりました。

3-6.一丁目29番地区の地区整備計画(計画図)



こちらが今回、地区整備計画を定める範囲です。

3-7.一丁目29番地区の地区整備計画(計画書)

位置等		目黒区自由が丘一丁目地内				
面積等		約 0.5ha				
地区施設の配置及び規模	種類 その他の公共空地	名称	面積	幅員	延長	備考
		街角広場 1 号	約 120 m ²	—	—	新設、緑化整備部分、ピロディ部分を含む
		街角広場 2 号	約 150 m ²	—	—	新設、緑化整備部分、ピロディ部分を含む
		歩行者通路 1 号	—	2.6m	約 60m	新設、緑化整備部分を含む
		歩行者通路 2 号	—	2.6m	約 75m	新設、緑化整備部分を含む
		貫通道路 1 号	—	2.0~4.0m	約 75m	新設 (屋内)
地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分 建築物等の用途の制限※	名称	自由が丘一丁目 29 番地区			
		面積	約 0.5ha			
		建築物の容積率の最高限度※	1 建築物の 1 階部分（建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものを除く。）においては、次の各号のいずれかに掲げる用途その他これらに類するもの以外の用途に供する建築物は建築してはならない。 (1) 物品販売業を営む店舗、飲食店 (2) 郵便局、銀行の支店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗 (3) 子育て支援施設、高齢者福祉施設 (4) 病院、診療所 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項各号のいずれかに該当する営業の用に供する建築物、競馬投票券発売所、場外車券発売場その他これらに類する建築物は、建築してはならない。			
		85/10	ただし、当該建築物が地区計画の内容に適合し、かつ、次の各号の全てに該当し、区長がにぎわいの創出と安全、安心な街づくりに資すると思めた建築物に限る。 (1) 敷地統合後の面積が 3,000 m ² 以上の敷地を有するもの。 (2) 開発区域内の無電柱化を行うもの。 (3) 開発区域外の道路において、以下の範囲の無電柱化を行うもの。 ア サザン通りのうち、カトレア通りから東急東横線線路敷までの範囲 イ カトレア通りのうち、駅前広場からサザン通りまでの範囲			

地区計画(原案)P4より

35

地区計画(原案)4ページから6ページには、一丁目29番地区にかかる制限、容積率や高さの緩和について記載されています。

3-7.一丁目29番地区の地区整備計画(計画書)

		<p>ウ メイプル通りのうち、駅前広場から学園通りまでの範囲</p> <p>(4) 「日黒区総合設計許可要綱」(平成14年3月29日付日都建第383号) 第3章第2・5(1)及び(2)に定める 防災備蓄倉庫及び自家発電設備の整備基準を満たしているもの。</p> <p>(5) 日黒区総合設計許可要綱第3章第2・4(1)及び(2)に定める建築物の環境性能の評価基準を満たしているもの。</p> <p>(6) 「日黒区みどりの条例」(平成2年日黒区条例第26号)に定める総合設計制度等の場合は緑化基準を満たすもの。</p> <p>(7) 地域共同荷さばき場の用に供する部分の床面積の合計を敷地面積の2%以上設けているもの。</p> <p>(8) 歩行者通路1号及び2号に沿って幅員1.4m以上のにぎわい環境空間の用に供する部分の床面積の合計を敷地面積の3%以上設けているもの。</p> <p>(9) 低層階(2階から4階までの部分(建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものを除く。))に、物品販売業を営む店舗、飲食店、郵便局、銀行の支店、美容院、子育て支援施設、高齢者福祉施設、病院、診療所、その他これらに類するものいずれかの用途に供する部分の床面積の合計を敷地面積の100%以上設けているもの。</p>
	建築物の容積率の最低限度	40/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	7/10 ただし、防火地域内で耐火建築物の場合は9/10とする。
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000m ²
	建築物の建築面積の最低限度	1,000 m ²
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に付属する門若しくは扉の面は、計画図4に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>(1) 1号壁面線 ア 前面道路の路面の中心からの高さが3m以下の部分は道路境界線から2.6m イ 地盤面からの高さが24m以下の部分は道路境界線から0.75m ウ 地盤面からの高さが24mを超える部分は道路境界線から4.0m</p> <p>(2) 2号壁面線 ア 地盤面から高さ24m以下の部分は都市計画道路計画線から0.5m イ 地盤面から高さ24mを超える部分は都市計画道路計画線から4.0m</p>

地区計画(原案)P5より

36

3-7.一丁目29番地区の地区整備計画(計画書)

		2 前項の規定について、これらの壁面線の前面道路の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分に設けるひさし、戸袋、開口部の外開き部分その他これらに類するものはこの限りではない。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線及び都市計画道路計画線との間の土地の区域には、道路面との間に段差を生ずる土留め等の工作物、外構の階段、看板又は照明（これらの壁面線の前面道路の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。）、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。ただし、通行上支障がない緑化施設、街路灯、電線類地中化に伴う変圧器その他公益上必要なものはこの限りではない。
	建築物等の高さの最高限度	60m ただし、周辺環境に対して一定の配慮が図られ、市街地環境改善と良好な景観形成に資するものとする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 壁面後退区域における歩行空間又はその区域から更に壁面後退した部分に面する建築物の外壁等は、出入口や大きな開口部を設ける等、にぎわいを創出するような意匠とする。 2 建築物の屋根、外壁、ショーウィンドウその他戸外から望見される部分の色調については、日暮区景観計画を踏まえ、地区全体の景観的調和に配慮して建築するものとする。 3 屋外広告物法第2条第1項に定める屋外広告物及び看板の規模、位置、色彩等のデザインなどは、地域特性を踏まえ、周囲の街並みとの調和、良好な景観形成に配慮して表示、設置する。なお、広範囲から視認できる場合は、表示の位置や規模等について、十分配慮する。

※は、知事協議事項

3-8.一丁目29番地区の地区整備計画(地区施設)



また、地区計画(原案)の9ページには、一丁目29番地区に、地区施設として整備する内容が記載されています。

3-8.一丁目29番地区的地区整備計画(地区施設)



名称	規模
街角広場1号	面積 約120m ²
街角広場2号	面積 約150m ²
歩行者通路1号	幅員 2.6m
歩行者通路2号	幅員 2.6m
貫通通路1号 (屋内)	幅員 2~4m
地域共同 荷さばき場 (地下)	面積 約100m ²

地区計画(原案)P9より

39

具体的には、先ほどの準備組合からの提案にあった、「北側の街角広場」や「西側・東側の歩行者通路」、「建物内を南北に通る貫通通路」、「地下の地域共同荷さばき場」の整備を定めています。

3-9.一丁目29番地区の地区整備計画(壁面後退)



地区計画(原案)の11ページには、一丁目29番地区の建物の壁面後退について、定めています。

3-9.一丁目29番地区的地区整備計画(壁面後退)



地区計画(原案)P11より

41

カトレア通り側と女神通り側の地上部では、外壁面を2.6m下げて建築します。
また、地上から24mを超える部分では、外壁面を4m下げて建築します。

3-9.一丁目29番地区的地区整備計画(壁面後退)



地区計画(原案)P11より

42

すずかけ通り側と駅前広場側の地上部では、外壁面を0.5m下げて建築します。また、地上から24mを超える部分では、外壁面を4m下げて建築します。

3-10.一丁目29番地区の地区整備計画(容積率)

- 850%とする。(※現行600%から緩和)
- ただし、当該建築物が地区計画の内容に適合し、かつ、次の各号の全てに該当し、区長がにぎわいの創出と安全、安心な街づくりに資すると認めた建築物に限る。

(条件)

- (1) 敷地統合後の面積が3,000m²以上の敷地を有するもの。
- (2) 開発区域内の無電柱化を行うもの。
- (3) 開発区域外の道路において、以下の範囲の無電柱化を行うもの。
 - ア すずかけ通りのうち、カトレア通りから東急東横線線路敷までの範囲
 - イ カトレア通りのうち、駅前広場からすずかけ通りまでの範囲
 - ウ メイプル通りのうち、駅前広場から学園通りまでの範囲
- (4) 「目黒区総合設計許可要綱」に定める防災備蓄倉庫及び自家発電設備の整備基準を満たしているもの。
- (5) 目黒区総合設計許可要綱に定める建築物の環境性能の評価基準を満たしているもの。

(6) 以降は次ページへつづく

地区計画(原案)P4~5より抜粋

43

次に、一丁目29番地区の容積率の緩和について説明いたします。

現行の制限では、容積率が600%のところを、地域貢献を行うことによって、850%に緩和するものです。

緩和を受けるための条件は、(1)から(9)まであります。

例えば、(2)(3)のとおり、道路の無電柱化を、地区内だけでなく、地区外のメイプル通りについても行います。

無電柱化によって、防災性の向上や、歩行者の安全性、快適性の向上に貢献するものです。

これらの項目は、さきほどご説明した、「街並み再生方針」で示された地域貢献の内容から検討し、整備方針に基づいて定めています。

3-10.一丁目29番地区の地区整備計画(容積率)

- 850%とする。(※現行600%から緩和)

(条件)※抜粋つづき

(6) 「目黒区みどりの条例」に定める総合設計制度等の場合の緑化基準を満たすもの。

(7) 地域共同荷さばき場の用に供する部分の床面積の合計を敷地面積の2%以上設けているもの。

(8) 歩行者通路1号及び2号に沿って幅員1.4m以上のにぎわい環境空間の用に供する部分の床面積の合計を敷地面積の3%以上設けているもの。

(9) 低層階(2階から4階までの部分(建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものを除く。))に、物品販売業を営む店舗、飲食店、郵便局、銀行の支店、美容院、子育て支援施設、高齢者福祉施設、病院、診療所、その他これらに類するもののいずれかの用途に供する部分の床面積の合計を敷地面積の100%以上設けているもの。

そのほか、(7)の地域共同荷さばき場の整備や、(8)の「地区施設」の歩行者通路に沿って、さらに1.4mの空地を設け、ひとびとが憩う空間としてにぎわい環境空間を整備します。

3-10.一丁目29番地区の地区整備計画(容積率)

(条件)

- (2) 開発区域内の無電柱化を行うもの。
- (3) 開発区域外の道路において、以下の範囲の無電柱化を行うもの。
 - ア すずかけ通りのうち、カトレア通りから東急東横線線路敷までの範囲
 - イ カトレア通りのうち、駅前広場からすずかけ通りまでの範囲
 - ウ メイプル通りのうち、駅前広場から学園通りまでの範囲



45

無電柱化の範囲はこちらの図のとおりです。

3-11.一丁目29番地区の地区整備計画 (高さの最高限度)

- 60mとする。(※現行40mから緩和)
- ただし、周辺環境に対して一定の配慮が図られ、市街地環境改善と良好な景観形成に資するものとする。

地区計画(原案)P6より抜粋

○ 目黒区高度地区に定める認定による特例基準の範囲

商業地域で敷地面積が、3,000m²以上

→ 現行の制限(40m)の1.5倍である60mまで緩和

○ 周辺環境に対して一定の配慮が図られ、市街地環境改善と良好な景観形成に資する

- 地上から高さ24mを超える部分の壁面を4m以上後退させる
- 地上に歩行者通路及びにぎわい環境空地を設ける
- 壁面後退部分に目に見える緑化を行う
- 北側に街角広場を設ける
- 補助46号線を先行拡幅整備する など

46

つぎに、建築物の高さの最高限度についてご説明します。

現行の高度地区の制限では、高さの最高限度が40mのところを、地域貢献を行うことによって、60mに緩和するものです。

目黒区では、区の全域で高度地区が定められており、認定による特例の基準があらかじめ定められています。

敷地の規模に応じて、受けられる緩和の程度が異なり、敷地面積3000平方メートルの場合、一定の基準を満たした場合には、1.5倍の高さまで緩和を受けることができます。

また、一丁目29番地区では、「周辺環境に対して一定の配慮が図られ、市街地環境改善と良好な景観形成に資するもの」として、こちらに掲げた内容を行います。

3-12.1-29地区再開発準備組合による施設計画(案)

〈駅前広場に面するエントランスのイメージ〉



駅改札からのイメージ

〈すずかけ通りの歩行者空間と街との結節空間のイメージ〉



※準備組合からの提供資料

区域面積	約0.5ha(約5,000m ²)
敷地面積	約3,950m ²
建築面積	約3,400m ²
建ぺい率	約86%
延床面積 (容積対象)	約43,200m ³ (約33,500m ³)
容積率	約850%
主要用途	店舗・事務所・住宅・駐車場
構造	鉄骨造(一部SRC造)
階数	地下3階、地上14階
建物の高さ	約60m
住宅戸数	約130戸
駐車台数	約150台
駐輪台数	約510台
自動二輪等駐車台数	約35台

47

こうした地区整備計画に定める制限と緩和に基づき、1-29地区再開発準備組合が検討している施設計画、イメージはこちらです。

現時点では、都市計画に定める手続きの段階ですので、今後、準備組合では、より詳しい基本計画を進めていくことになります。

4. 都市計画による制限

- ・ 地区計画による制限
- ・ 市街地再開発事業による制限

48

つぎに、都市計画が決定したあとに、どういった制限がかかるのか、ご説明いたします。

4-1.地区計画による制限

- ・地区計画の都市計画決定後は、以下の制限がかかります
(一丁目29番地区にかかる制限)
 - ・事前に、地区計画の届出が必要となります。
 - ・地区整備計画に定められた内容に適合することが必要です

※一丁目29番地区以外の街区では、将来的に、地区整備計画を定めた場合、その内容に適合させることが必要となります。現時点では、一丁目29番地区以外では、壁面後退などの具体的な制限はかかりません。

49

まず、地区計画による制限です。

今回、地区整備計画を定める一丁目29番地区においては、事前の届出や、地区整備計画への適合が必要になります。

そのほかの街区については、将来的に、地区整備計画を定めた場合、その内容に適合させることが必要となります。

現時点では、一丁目29番地区以外では、壁面後退などの具体的な制限はかかりません。

4-2.市街地再開発事業による制限

- 市街地再開発事業の都市計画決定後は、一丁目29番地区の区域内において、都市計画法に基づき、以下の制限がかかります
 - ① 建築の制限
 - ② 土地譲渡の届出義務

(制限の目的)

市街地再開発事業が円滑に行われることを目的として、障害となることが予想される行為をあらかじめ防止し、かつ土地の投機的な売買を防ぎます

50

つぎに、市街地再開発事業による制限です。

都市計画決定後は、1. 建築の制限 2. 土地譲渡の届出義務 がかかります。これは、事業が円滑に行われることを目的として、障害となることが予想される行為をあらかじめ防止し、かつ土地の投機的な売買を防ぐためにかかります。

詳しい内容を確認したい場合は、個別にお問い合わせください。

5. 今後のスケジュールについて

51

今後のスケジュールについてご説明いたします。

5-1.都市計画手続き

(令和2年度)

- 5月 都市計画(原案)の公告・縦覧(終了しました)
- 6月 都市計画(原案)の意見書の提出(3日〆切)
- 7月 都市計画(案)の公告・縦覧、意見書の提出
　　都市計画審議会への付議
- 8月 地区計画の都市計画決定

※その後、地区計画の制限条例の制定後、
　　市街地再開発事業の都市計画決定

52

まず、現時点で想定している、都市計画の手続きのスケジュールです。

本日ご説明した地区計画と再開発事業の都市計画(原案)についての意見書は明日3日まで受け付けています。

この皆様からのご意見を受けまして、7月には都市計画(原案)から都市計画(案)をとりまとめ、改めて縦覧を行い、利害関係者の皆様からの意見書を受け付けます。
その後、都市計画審議会へ付議し、地区計画が決定することになります。

また、地区計画の建築制限条例を定めたのち、市街地再開発事業が都市計画決定することになります。

5-2.再開発事業のスケジュール(参考) (予定)

- ・令和2年度 再開発組合の設立
- ・令和3年度 権利変換計画の認可
- ・令和4年度 工事説明会、建築工事等着工
- ・令和7年度 建築工事等完了

※現時点で、準備組合が目指しているスケジュールです。

53

つぎに、一丁目29番地区の再開発事業のスケジュールです。

こちらは、現時点で準備組合が目指しているスケジュールとして、区が聞いているものです。

全体のスケジュールとしては、令和7年度中に完成を目指しています。

ただし、実際には、こちらのスケジュールのなかで、権利者の皆様の話し合いが行われますので、その状況によって変わってくる可能性がございます。

6. これからの自由が丘の街づくり への取組について

54

最後に、これからの自由が丘の街づくりへの取組みについて、ご説明します。

6-1.自由が丘駅前西及び北地区

- ・ 西及び北地区では、1-29地区以外の街区において、街づくりの検討の支援をします。
- ・ 令和元年9月から カトレア通り西側沿道地区検討会(分科会)を開催しています。
- ・ 令和2年度から、ほかの街区についても権利者の意向確認を行います。

55

まず、自由が丘駅前西及び北地区での今後の街づくりの取組みです。

6-2.自由が丘全体

- ・ジェイ・スピリットの提案を受けて、街の将来像（未来ビジョン）の策定に取組みます
- ・西及び北地区以外の地区の勉強会などの街づくり活動を支援します
※令和2年度は、サンセットエリア勉強会・東地区市街地再開発準備組合の活動の支援を行います
- ・自由が丘駅周辺における駐車場のルールづくりに取り組みます

56

つぎに、自由が丘全体での街づくりの取組みです。

6-3.自由が丘街づくり連絡調整会

自由が丘街づくり連絡調整会
まちづくりニュース 発行日 2020年10月 No.01

第1回 自由が丘街づくり連絡調整会を開催しました！！
(令和2(2020)年1月22日(水)15:30~17:00、緑が丘文化会館 当日参加者 21名)
自由が丘での街づくりの動きを幅広く知りたいことを目的に、当ニュースを発行しております。

本会の趣旨
自由が丘は、目黒区最大の商業集積地であるとともに、国内外から多くの来歴者が訪れる街です。しかししながら、現状では道路が狭く、自転車との交渉や路上高さが車両の駐車による歩行者の安全性や首都直下地震や集中豪雨等による災害時の防災性、建て替えにともなう街並み形成等、様々な課題を抱えています。

区といましましては、これらの課題解決に向けて、自由が丘を中心とする街全体で街づくりに取組む必要があると考えています。

自由が丘には、町会や商店会といった団体のほか、地域の特徴で構成された多様な組織が街づくりに取り組んでいますから、各々の街づくりの動きを共有し、互いに調整・連携することでより魅力的な自由が丘にしていくを目指し、目黒区主催「自由が丘街づくり連絡調整会」を本年から開催することになりました。

主なご意見と問題（抜粋）
(各街づくり活動団体からの報告)

- 安全低下と共にTNC交差点に関して、サンセントリアの施設を整えてください。
- 周辺地区商店地再開発準備組合では事業協力者が決定し、候補者選定会議が開催されました。
- 将来的には、カレード通り西側沿道地区検討会に地区的全権利者が参加してもらえるように働きかけたい……など

（採録）
■住宅地の子育て世代や障害者の雇用を取り入れられる体制がほしいのではないか。

■約6台分の駐車場が既に計画された都市計画道路補助的127号線（46号線）について、区の動きがないことが不安です。一部の整備で交通環境は改善されるのでしょうか。

今後の進め方（予定）

The diagram illustrates the process flow for the meeting:
1. Planning (計画): Includes the title of the meeting.
2. Preparation (準備): Shows a photograph of the meeting room.
3. Implementation (実施): Shows a photograph of the participants at the meeting.
4. Follow-up (実現): Shows a photograph of the results or outcomes of the meeting.

<目的>現状の課題や都内各地の街づくり動向を共有し、技術革新を見据えた、**将来の自由が丘の目指すべき姿**について、地元各団体の意見を踏まえながら互いに調整していく。

<構成委員>

- ・(株)ジェイ・スピリット
- ・自由が丘商店街振興組合
(12商店会)
- ・緑が丘二丁目商店会
- ・街づくり活動団体
- ・自由が丘住区住民会議
- ・町会
- ・鉄道事業者(東急電鉄)
- ・目黒区

57

自由が丘全体での街づくりの取組みのひとつとして、昨年から、自由が丘街づくり連絡調整会を開催しています。

現状の課題や都内各地の街づくり動向を共有し、技術革新を見据えた、**将来の自由が丘の目指すべき姿**について、地元各団体の意見を踏まえながら互いに調整していくことを目的として、スタートしました。

目黒区と(株)ジェイ・スピリットが中心となり、商店会や町会、住区住民会議、鉄道事業者や各地区で街づくりの活動をしている団体に参加していただいております。

お問合せ先

- ・ 目黒区街づくり推進部地区整備課
担当者 増田、大谷内
- ・ 住所 目黒区上目黒二丁目19番15号
(目黒区総合庁舎6階)
- ・ 電話 03-5722-9430
- ・ ファックス 03-5722-9239
- ・ メール jiyuugaoka-01@city.meguro.tokyo.jp(意見提出用)
jiyuugaoka-kai@city.meguro.tokyo.jp

58

都市計画原案については、目黒区街づくり推進部地区整備課の担当者までご連絡ください。

本日、こちらでご用意させていただきました説明内容は以上となります。

—説明資料を最後までご覧いただき、ありがとうございました。—