都市環境委員会資料令和2年6月22日街づくり推進部地区整備課

「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 2 9 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る。区は、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。裏面案内図参照)及び自由が丘一丁目29番地区(以下「29番地区」という。)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」という。)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」という。)の策定に向けた都市計画手続きを進めている。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月には区民からの意見募集を行った。

区は、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)を取りまとめた。

(これまでの主な経緯)

- 4 0 ま く の 土 1 4 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
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	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
\sim 12日	「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)

※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た。

都市計画(原案)の意見募集開始(6月3日終了)

住民説明会(新型コロナウィルス感染症予防対策を行って実施)

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3.1 h a · 権利者数 約140名
- (2) 自由が丘一丁目29番地区
 - · 区域面積 約0.5 h a · 権利者数 約30名



【案内図】

3 縦覧等の結果について

別紙1のとおり。

4 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)」からの変更点はない。

5 都市計画(案)

(1) 自由が丘駅前西及び北地区地区計画(案)(別紙2参照)

地区計画※2)は、「基本方針」と「地区整備計画」で構成し、次の項目を定める。

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

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

ウ 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

- ア 29番地区の位置、面積
- イ 地区施設の配置及び規模

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~	約75m
		4. 0m	
地域共同荷さばき場	約100㎡		

- 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%)、建ペい率の最高限度(70%)、敷地面 積の最低限度(3,000m²)、建築面積の最低限度 $(1,000\,\mathrm{m}^2)$
- 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

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。

※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(案)(別紙3参照)

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である。定める項目は次のとおりである。

- 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15 m)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3 m (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)を整備する。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する。

※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。

6 今後の予定

令和2年7月13日 都市計画審議会へ都市計画(案)の報告

7月15日 都市計画(案)の公告、縦覧と意見募集開始(7月28日終了)

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 地区計画の地区整備計画区域内(自由が丘一丁目 2 9番地区)の建築物制限 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

縦覧等の結果について

1 概要

(1) 期間

(2) 周知方法

- ア めぐろ区報 令和2年5月5日号掲載
- イ 目黒区公式ホームページ

令和元年5月14日(木)から掲載

- ウ 自由が丘駅周辺地区(約76ha)へお知らせの各戸配布(約8000戸)
- エ 自由が丘駅前西及び北地区の権利者(土地・建物の所有者等)へ都市計画(原案)の 郵送(約180名)

(3) 縦覧場所

総合庁舎本館6階地区整備課

(新型コロナウイルス感染症予防対策のため、目黒区公式ホームページでの公開及び希望者への資料郵送対応を行った。)

(4) 意見の提出方法

地区整備課へ郵送、持参、ファックス、メール

(5) 縦覧結果

ア 縦覧 2件

イ 資料の郵送 11件

ウ 意見の提出状況 提出者数 22件、意見の件数 48件

(6) 説明会開催結果

ア 日時 令和2年6月2日(火)

第1回 午後3時00分から4時00分まで 第2回 午後5時00分から6時00分まで 第3回 午後7時00分から8時00分まで

イ 場所 自由が丘会館(3階ホール)※リモート会場は2階会議室

ウ 参加人数 第1回 25人(うちリモート会場1人)

第2回 27人(うちリモート会場3人)

第3回 13人 合 計 65人

エ 質疑の件数 28件

※開催した説明会では、新型コロナウイルス感染症予防対策を実施(詳細は参考資料のとおり)

2 意見等の要旨について

(1) 縦覧

ア 自由が丘駅前西及び北地区地区計画(原案)への意見

番号	田が丘駅前四及い北地区地区計画(店 意見の要旨	区の考え方
田力	地区計画の区域の地権者として、街	自由が丘一丁目29番地区以外については、現
4	づくりには協力したいが、共同建替	時点では地区の目標や方針のみを定めており、
1	えは希望しないので、個別建替えが	個別建替えができなくなるような制限はかか
	一できなくなるような規制はしない	りません。
	で欲しい。	
	都市計画道路補助127号線の整	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に
	備は自由が丘の街にとって大きな	向け取り組んでいきます。
2	祈願であり、地区計画によって、権	
	利者発意の建替えを促進できる仕	
	組みが整うため、早期に都市計画に	
	位置付けて欲しい。	
	地区計画が実現すれば、都内でも有	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に
	数の歩車共存のまちづくりが可能	向け取り組んでいきます。
3	になる。自由が丘駅前のまちづくり	
	推進のため、都市計画の決定を願	
	<u>5.</u>	
	これまでに権利者が議論してきた	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に
4	ことが実現できる良い計画だと考	向け取り組んでいきます。
	える。大変な時期だが、早期に都市	
	計画として定めて欲しい。	
	今回のコロナ禍を受け、生活様式や	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に
	商業環境が大きくかわるだろう。こ	向け取り組んでいきます。
	の苦難を乗り越え、新しい生活を実	
5	現するためには、自由が丘の「街」	
	も競争力を高め、特徴ある駅前の顔	
	づくりをしなければならないと考	
	え、地区計画(原案)をぜひ推進し	
	て欲しい。	
	地区計画(原案)は、自由が丘駅前	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に
6	の街づくりの方向を定めるもので	向け取り組んでいきます。
	あり、ぜひ推進して欲しい。	
	駅前地区に新しい都市計画のルー	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に
7	ルをかけることは良いことだと思	向け取り組んでいきます。
•	う。地区計画を早期に進めて欲し	
	V).	
	自由が丘の「顔」である当地区に街	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に
	づくりのルールは必要と考え、地区	向け取り組んでいきます。
8	計画(原案)を進めて欲しい。歩車	
	分離があってこそ、歩いて楽しい自	
	由が丘になると思う。	
9	コロナの影響により、商売も大変苦	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に
	しくなっている。駅前の西北地区の	向け取り組んでいきます。

1		
	次の生活を考える街づくりのルールが、新しい日常の自由が丘を生み出すべースとなると考え、地区計画 (原案) に賛成する。	
10	ゾーン別の方針を設けず、共同建替 えの範囲を地権者に任せるべきだ と考える。仮に、ゾーンをまたいだ 計画とする場合には、どのように方 針を考えればいいのか。低層階の高 さが異なると都市景観の観点から 再考が必要ではないか。	ゾーン別の方針は、カトレア通りに面した地区をBゾーン、学園通りに面した地区をCゾーンとして、現行の用途地域地区の区分に応じて区分けしています。共同建替えの検討範囲は、このゾーン分けに左右されることなく、地権者の合意によって任意に定めることができます。また、壁面位置の考え方は、通りごとに定める方針となっており、建築計画に大きく影響するものではないと認識しています。
11	道路ネットワーク整備図では、細街路を現位置のまま位置付けているが、細街路を廃道して貫通通路として位置付けるなどの柔軟な対応が必要だと考える。	ご意見の趣旨については、今後の検討課題とします。
12	Cゾーンにおける共同建替えを検討する際には、学園通りを挟んだ西側の地区を考慮すべきことを明示する必要があると考える。	ご意見の趣旨については、今後の検討課題とし ます。
13	「建築物等の用途の誘導方針」に、 産業支援だけでなく、コロナ後の新 しい働き方の対応としての事務所 や、インバウンド増加を見据えた宿 泊機能を追加して欲しい。	宿泊機能については、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に定める「文化・交流施設」に含まれており、「建築物等の用途の誘導方針」にある通り、中高層階に誘導する用途として位置付けています。また、ご意見の趣旨にある、「新たな生活様式」に対応した働き方に応じた用途の誘導については、今後の検討課題とします。
14	「地区施設の整備の方針」について、来街者の回遊を促進するために、貫通通路を誘導するのは理解できるが、Aゾーンのみではなく、全ゾーンを対象とするべきではないか。	ご意見の趣旨については、Aゾーン以外の地区整備計画を策定する際の今後の検討課題とします。
15	「建築物等の整備の方針」について、高さの最高限度を定める際には、さらなる緩和を認めることを明示して欲しい。	ご意見の趣旨については、今後の検討課題とします。
16	地区計画(原案)では、歩行者空間 の拡充や低層階の賑わいを誘導し ており、より良い街づくりのために も、建物更新を促進させるためにも 地区計画の実現を推進して欲しい。	ご意見の趣旨を踏まえ、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
17	地区計画原案の内容は共同化の検 討により建物更新における問題点 を解決できる内容となっており賛	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な 歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上 や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り

成する。 組んでいきます。

イ 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業(原案)への意見

	田が上一」目29番地区第一種巾街地	
番号	意見の要旨	区の考え方
	区民以外の人を呼び込むための計	都市計画(原案)は、安全かつ快適に回遊でき、
	画は不要である。緑を大切にした住	活力があり災害にも強い、統一感のある良好な
	民のための住みやすい街づくりを	景観を有する街の実現を目標としています。ま
18	して欲しい。	た、「総合設計制度等」の緑化基準を満たすも
		のとしています。ご意見の趣旨については、自
		由が丘1-29地区再開発準備組合に伝達し
		ます。
	建築物の高さの最高限度について、	一丁目29番地区の高さの最高限度は、区が定
	区が定めた高度地区の制限を守っ	めた高度地区の認定による特例基準の制度に
	て欲しい。また、ビル風が危険であ	基づき、現行の高さ制限の1.5倍までとして
	3.	います。そのための条件として、高層階の壁面
	3 °	後退、歩行者通路やにぎわい環境空間、街角広
19		場の整備、目に見える緑化、補助46号線の先
		行拡幅などの地域貢献を行っています。
		また、風環境による影響評価を行っており、現
		段階で、住宅地や公園に許容されるレベルであ
	カナコニギのとや石砂は1~光の	ることを確認しています。
	都市計画道路を拡幅整備して道路	駅前の交通環境や防災性の向上を図るため、補
	を広げる必要があるのか、きちんと	助127号線の整備と一体的に進める沿道周
	考えて欲しい。車より人を優先する	辺の街づくりの推進が必要であると考えてい
	時代である。	ます。都市計画道路の拡幅整備によって車道を
20		広げることが主要な目的ではなく、沿道の土地
		や建物の権利者の生活再建と、にぎわいが創出
		される沿道空間の形成、安全で快適な歩行者環
		境への改善を目指し、今後も取り組んでいきま
		す。
	再開発事業が他の地区にどんな影	一丁目29番地区では、人の流れとにぎわいを
	響を与えるか、充分に検討して欲し	周辺の商業地へ波及させる中継地となること
21	V √°	を目指し、街角広場や貫通通路、歩行者通路や
21		にぎわい環境空間を計画しています。ご意見の
		趣旨については、自由が丘1-29地区再開発
		準備組合に伝達します。
	コロナ禍で今後「新しい生活様式」	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行
22	に対応しなければならない時代と	者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅
	なったが、自由が丘らしい街づくり	力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組ん
	は継承するべきである。再開発事業	でいきます。
	(原案) は、建物の高度利用を図り	
	ながら、歩行者空間やにぎわいの空	
	間を確保しており、自由が丘の街づ	
	くりの理念を継承しているもので	
	あり、コロナ禍で店舗が苦境にある	
	今こそ、都市計画手続きを確実に進	
	めて欲しい。	
1		

	T	
23	コロナ禍により店舗営業に大きな 打撃を受け苦悩している。現状の老 朽化した建物では、将来に不安を感 じており、再開発をきっかけとし て、自由が丘駅前は変わらなけれ ば、今後の地域間競争に勝てない。 権利者も高齢化しており、この機会 を逃すと建物の更新も難しい。早期 に市街地再開発事業の都市計画決 定を願う。	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
24	1-29地区再開発準備組合では、 老朽化した建物所有の組合員の皆 が、一刻も早い事業の進捗を願い、 生活再建の方策を検討している。事 業の早期実現のため、都市計画決定 をお願いしたい。	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
25	コロナによる影響を受け、大変苦境にあっている。新しい生活様式を考え、再開発事業を前提として建替えを進めることを希望している。また、権利者の生活再建を第一とした事業であり、人が安心して買い物できる歩行者空間を確保される案であるので賛成する。	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
26	所有建物は、老朽化が著しく、単独 テナントが全館使用するしか入居 がなく、今回のコロナ禍でも所有者 としてリスクヘッジできない。駅前 にふさわしい高度利用が可能な事 業への建替えを希望しており、再開 発事業を進めることに賛成する。競 争力のあるテナントを誘致できる 建物を創ることが、街の活性化を促 すと考える。	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
27	都市計画(原案の案)の意見募集の際に、「早期に計画が実現できることを願う」と意見書を提出した。コロナ禍後の新しい生活方式を取り込んだ事業が必要であり、そのためにも再開発事業(原案)に賛成する。大変な時期だからこそ、街が変わる仕組みをいち早く行政は整えて欲しい。	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
28	これから消費行動や来店者の意識 も変化するだろうが、現在の自由が 丘には、来店者のニーズをいち早く 捉え、テナント側が魅力を感じる商 業施設は少ない。今回の災害を機	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。

		-
	に、店舗経営として「新しい生活様式」を取り入れた事業を模索していくためには、再開発事業の推進が必要である。事業が竣工するまでには、まだ約5年は有する。早期に事業を着手しないと、今回の苦難は乗り越えられず、街が陳腐化しなる。再開発事業の早期実現を切望しており、都市計画としての位置づけをお願いしたい。現在、駅前商業地区として土地の有効活用が図れておらず、高容積の建ている。	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行 者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅
29	築が可能となることにより、資産価値も向上することが期待でき、再開発事業(原案)に賛成する。また、防災の観点からも早期実現を切望する。	力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
30	所有する建物は老朽化が著しく、コロナウイルスによる災害だけでなく、いつ地震等の大規模災害が発生するとも限らない状況で、早期に建替えをしたい。しかし、個人での建替えは難しく、権利者が共同で進める再開発事業に賛成し、都市計画決定を望む。	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
31	今回のコロナの影響で、当地区内の 賃貸事業も不安定な状況であり、再 開発事業を進めることが将来に向 けての資産が向上し、安定的な収益 を確保する手法だと考える。新しい 日常を実施するためにも、大規模な 再開発事業を進めるべきである。早 期に都市計画手続きを進めて欲し い。	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
32	新型コロナウイルス禍により、店舗 を臨時休業せざるを得なかった。こ のままの老朽化した建物では、また 同様の災害が発生した時、店舗営業 を続けていくことは難しい。自由が 丘をけん引してきた地区として、再 開発事業によって建替えることが、 自由が丘の活性化を促すと考え、都 市計画手続きを進めて欲しい。	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組んでいきます。
33	コロナの影響を受けた店舗経営者 として、一刻も早い事業の進捗を願 っている。勉強会からすでに5年が 経過しており、生活再建が可能な事	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行 者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組ん でいきます。

	業の実現に大きく近づくものであ	
	り、再開発事業(原案)に賛成する。	
	自由が丘には緑が少ないため、緑化	一丁目29番地区では、「総合設計制度等」の
34	を充実させて欲しい。	緑化基準を満たすものとしています。ご意見の
34		趣旨については、自由が丘1-29地区再開発
		準備組合に伝達します。
	駅前からメイプル通りへの歩行区	メイプル通りは、一丁目29番地区の地区整備
35	間を広げてバリアフリーにし、歩行	計画において、無電柱化を行うこととしてお
	者がゆとりをもって通行できるよ	り、歩行者の安全性、快適性の向上に寄与する
	うにして欲しい。	ものと考えています。
	駅前広場に面した部分の壁面後退	駅前広場に面した部分については、既に一定の
	は、50cmでは小さいのではない	空間が確保されている現状を踏まえ、壁面後退 オオカウム
36	カ ₂ 。	寸法を定めています。なお、一丁目29番地区
		口部分は、条例等による一定の滞留空間を計画
		することになります。
	一丁目29番地区に子育て支援施	一丁目29番地区で整備する具体的な用途に
	設が設置された場合、風営法の規制	一ついては今後の検討であり、「子育て支援施設」
	により、東地区に現存する風営法関	についても、風営法の立地の制限がかかる用途
37	連施設が入居できなくなる可能性	となるかどうかについては現時点では決まっ
	がある。	ていません。ご意見の趣旨については、自由が
		丘1−29地区再開発準備組合に伝達します。
	一丁目29番地区の容積率の最高	一丁目29番地区の低層階における用途制限
	限度の項目の「その他これらに類す	は、「建築物等の用途の誘導方針」に基づき、「新
	るもののいずれかの用途」とはなに	しい都市づくりのための都市開発諸制度活用
	か。	方針」に定める「商業施設」「生活支援施設」
38		を誘導し、商業集積地として多様なにぎわいや
		魅力を創出することを目的としています。「そ
		の他これらに類するもの」とは、「商業施設」
		や「生活支援施設」に含まれる用途のうち、こ
		の目的に沿う用途を認めるものです。
	建物の屋内に貫通通路を設ける計	ご意見の趣旨に沿い、引き続き安全で快適な歩行
39	画となっており、店舗が並ぶことで	者環境への改善、地区全体の防災性の向上や魅
	界隈性が維持されるように工夫さ	力と活力のある商業拠点の形成に向けて取り組ん
	れているので賛成する。	でいきます。
	なぜ都市計画の手続きをそんなに 急ぐのか。私たちは今の新型コロナ	自由が丘駅前西及び北地区では、一昨年度から、権利者の皆様とともに街づくりの検討を行
	一	ら、権利有の首様とこもに関ってりの機割を11 ってきました。また、2月から都市計画(原案
	に対して急に決めさせようとする	の案)を取りまとめ、権利者や地元の皆様にお
	区の姿勢に対してかなり疑心を感	示ししてご意見を募るなど、以前から既に都市
	じている。	計画手続きを進めていたものです。
40		自由が丘が抱える防災面での課題解決は、今後
		30年間の首都直下地震の発生確率が70%
		と言われている中で、喫緊の課題だと考えてい
		ます。都市計画は計画の決定から事業の完了ま
		で時間がかかるため、来街者や区民の生命財産
		を守るために、今から取り組むことが重要であ
		ると考えています。

ウ その他の意見、質問等

再開発事業(原案)は、自由が丘1	番号	意見の要旨	区の考え方
日全員の意思として決定しているのか。 として取りまとめたものです。再開発準備組合が区へ衝づくり提案を提出する際には、事前に組合員の意思を確認し、再開発準備組合として意思決定していると聞いています。 一丁目29番地区では、地区整備計画においた、パチンコ店、ゲームセンター等遊技場は規制されるか。 一丁目29番地区では、地区整備計画において、1階部分に設置できる用途を制限している。 遊技場は規制されるか。 一丁目29番地区以外の区域における用途の制限については、今後、地区整備計画の策定の際に検討することになります。 一丁目29番地区以外の区域における用途の制限については、地区計画(原案)の区域外であるため、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とします。 一切の出てにおいて、日影規制を解除するべきである。 地区計画を策定するとともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減する検討を行って欲しい。 自由が丘駅前辺地区の機関とします。 上野園道り西側の地域の大きである。 上野園道の大きである。 地区計画を策定するとともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場対策については、自由が丘駅周辺地区の課題と記載しており、正意見の趣旨については、今後の検討課題とし、引き続き東京都や鉄道事業者との協議等を進めていきます。 一切の理にで地のによる事業を進めていては、 一切のでは外の周辺住で地のは環境については、 一切のを表述とを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。 こで、 大区は可能等を変更する必要があると考えており、今後の検討課題とします。 こに及ばす影響などを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。 こに及ばす影響などを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。		再開発事業(原案)は、自由が丘1	再開発事業(原案)は、再開発準備組合の街づ
## 20		- 2 9 地区再開発準備組合の組合	くり提案書をもとにして、区が都市計画の原案
## 20			
組合員の意思を確認し、再開発準備組合として意思決定していると聞いています。 建築用途について、アミューズメント、パチンコ店、ゲームセンター等遊技場等は設置できる用途を制限しているため、遊技場等は設置できません。一丁目29番地区以外の区域における用途の制限については、今後、地区整備計画の策定の際に検討することになります。学園通り西側については、地区計画の(原案)の区域外であるため、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とします。学園通り西側については、地区計画(原案)の区域外であるため、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とします。ので域外であるため、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とします。ともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減する検討を行って欲しい。 1 世区計画を策定するとともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減する検討を行って欲しい。 2 世区計画を策定するとともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減する検討を行って欲しい。 2 世区計画を策定するとともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場対策については、自由が丘駅周辺地区の課題と認識しており、ご意見の趣旨については、今後も検討していきます。 2 本市計画道路や鉄道の整備は、自由が丘駅周辺地区の課題とといまます。 2 本市計画道路や鉄道の整備は、自由が丘駅周辺地区の課題ととでおり、ご意見の趣旨については、今後の検討については、今後の検討については、今後の検討課題とし、引き続き東京都や鉄道事業者との協議等を進めていきます。 2 本による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮していて、今後の検討課題とします。	41	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
# 2 2 2 3 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3 2 3			
242 上では、地区を開発している。			
1		建築用途について、アミューズメン	
1		ト、パチンコ店、ゲームセンター等	て、1 階部分に設置できる用途を制限している
一丁目29番地区以外の区域における用途の制限については、今後、地区整備計画の策定の際に検討することになります。 地区の区域を学園通り西側まで拡 学園通り西側については、地区計画(原案)の区域外であるため、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とします。 地区計画の目標である共同化、高度 学園通り西側については、地区計画(原案)の区域外であるため、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とします。 地区計画の世区において、日影規制を解除でするとともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減するし、駐車場付置義務台数を低減するし、駐車場付置義務台数を低減する機計を行って欲しい。 自由が丘駅前西及び北地区だけでなく、学園通り西側や補助46号線の整備及び高架の問題など自由が丘駅周辺地区への影響については、今後の検討課題として認識しており、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とし、引き続き東京都や鉄道事業者との協議等を進めていきます。 「変都や鉄道事業者との協議等を進めていきます。」で意見の趣旨については、今後の検討課題とし、引き続き東京都や鉄道事業者との協議等を進めていきままた。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮していては、今後の検討課題とします。	4.0	遊技場は規制されるか。	ため、遊技場等は設置できません。
## WEの区域を学園通り西側まで拡 学園通り西側については、地区計画(原案)の 区域外であるため、ご意見の趣旨については、 今後の検討課題とします。 ## WE計画の目標である共同化、高度	42		
## WEの区域を学園通り西側まで拡 学園通り西側については、地区計画(原案)の 区域外であるため、ご意見の趣旨については、 今後の検討課題とします。 ## WE計画の目標である共同化、高度			
大を図ることを検討するべきである。			
20 24 25 25 26 26 26 26 26 26		地区の区域を学園通り西側まで拡	学園通り西側については、地区計画(原案)の
地区計画の目標である共同化、高度 対別用を実現するためには、学園通り 区域外であるため、ご意見の趣旨については、	43	大を図ることを検討するべきであ	区域外であるため、ご意見の趣旨については、
144 利用を実現するためには、学園通り 西側の地区において、日影規制を解除するべきである。 地区計画を策定するとともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減する検討を行って欲しい。 自由が丘駅前西及び北地区だけでなく、学園通り西側や補助46号線の整備及び高架の問題など自由が丘周辺地区への影響について引き続き具体的検討を進めて欲しい。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮しており、今後の検討課題とします。 ででは、今後の検討課題とします。 でで、地区計画の区域外の周辺住宅地の住環境に及ぼす影響などを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。 で、地区計画の区域外の周辺住宅地の住環境に及ぼす影響などを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。		る。	今後の検討課題とします。
西側の地区において、日影規制を解除するべきである。 地区計画を策定するとともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減する検討を行って欲しい。 自由が丘駅前西及び北地区だけでなく、学園通り西側や補助46号線の整備及び高架の問題など自由が丘駅間辺地区の課題として認識しており、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とし、引き続き東広周辺地区への影響について引き続き具体的検討を進めて欲しい。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮して なの検討課題とします。 で表による容積率の割増を受けても、		地区計画の目標である共同化、高度	学園通り西側については、地区計画(原案)の
四側の地区において、目影規制を解除するべきである。 地区計画を策定するとともに、地区内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減する検討を行って欲しい。 自由が丘駅前西及び北地区だけでなく、学園通り西側や補助46号線の整備及び高架の問題など自由が丘周辺地区への影響について引き続き具体的検討を進めて欲しい。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮して 地区の検討課題とします。 禁題と認識しており、駐車場等に関する地域ルール策定に向けて、今後も検討していきます。 都市計画道路や鉄道の整備は、自由が丘駅周辺地区の課題として認識しており、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とし、引き続き東京都や鉄道事業者との協議等を進めていきます。 で、地区計画の区域外の周辺住宅地の住環境に及ぼす影響などを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。	4.4	利用を実現するためには、学園通り	区域外であるため、ご意見の趣旨については、
地区計画を策定するとともに、地区 内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減する検討を行って欲しい。 自由が丘駅前西及び北地区だけでなく、学園通り西側や補助46号線の整備及び高架の問題など自由が丘周辺地区への影響について引きたき具体的検討を進めて欲しい。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮して 駐車場対策については、今後も検討していきます。	44	西側の地区において、日影規制を解	今後の検討課題とします。
25 内への公共車両以外の進入を減らし、駐車場付置義務台数を低減する検討を行って欲しい。 自由が丘駅前西及び北地区だけでなく、学園通り西側や補助46号線の整備及び高架の問題など自由が丘周辺地区への影響について引き続き具体的検討を進めて欲しい。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮して 26 表記		除するべきである。	
45 し、駐車場付置義務台数を低減する 検討を行って欲しい。 自由が丘駅前西及び北地区だけで なく、学園通り西側や補助46号線 地区の課題として認識しており、ご意見の趣旨 については、今後の検討課題とし、引き続き東 京都や鉄道事業者との協議等を進めていきま 京都や鉄道事業者との協議等を進めていきます。		地区計画を策定するとともに、地区	駐車場対策については、自由が丘駅周辺地区の
し、駐車場付置義務台数を低減する 検討を行って欲しい。 自由が丘駅前西及び北地区だけで なく、学園通り西側や補助46号線 の整備及び高架の問題など自由が 丘周辺地区への影響について引き 続き具体的検討を進めて欲しい。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、 高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮して制力を表現していまます。 一ル策定に向けて、今後も検討していきます。 都市計画道路や鉄道の整備は、自由が丘駅周辺地区の課題として認識しており、ご意見の趣旨については、今後の検討課題とし、引き続き東京都や鉄道事業者との協議等を進めていきます。	4.5	内への公共車両以外の進入を減ら	課題と認識しており、駐車場等に関する地域ル
自由が丘駅前西及び北地区だけでなく、学園通り西側や補助46号線の整備及び高架の問題など自由が上間辺地区への影響について引き続き具体的検討を進めて欲しい。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮しており、今後の検討課題とします。	45	し、駐車場付置義務台数を低減する	ール策定に向けて、今後も検討していきます。
46 なく、学園通り西側や補助46号線 地区の課題として認識しており、ご意見の趣旨 の整備及び高架の問題など自由が 丘周辺地区への影響について引き 続き具体的検討を進めて欲しい。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、 高さ制限や日影規制の問題で割増を受けても、 おも制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性 があるため、地区の特性を考慮して は区の課題として認識しており、ご意見の趣旨については、今後の街づくりにおいて、地区計画の区域外の周辺住宅地の住環境に及ぼす影響などを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。		検討を行って欲しい。	
46 の整備及び高架の問題など自由が		自由が丘駅前西及び北地区だけで	都市計画道路や鉄道の整備は、自由が丘駅周辺
丘周辺地区への影響について引き 続き具体的検討を進めて欲しい。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮して		なく、学園通り西側や補助46号線	地区の課題として認識しており、ご意見の趣旨
続き具体的検討を進めて欲しい。 す。 敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増に及ぼす影響などを整理する必要があると考を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮して	46	の整備及び高架の問題など自由が	については、今後の検討課題とし、引き続き東
敷地統合・共同建替えをする際に貢献による容積率の割増を受けても、高さ制限や日影規制の問題で割増を使えない区域が出てくる可能性があるため、地区の特性を考慮して ご意見の趣旨については、今後の街づくりにおいて、地区計画の区域外の周辺住宅地の住環境に及ぼす影響などを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。		丘周辺地区への影響について引き	京都や鉄道事業者との協議等を進めていきま
献による容積率の割増を受けても、 高さ制限や日影規制の問題で割増 を使えない区域が出てくる可能性 があるため、地区の特性を考慮して		続き具体的検討を進めて欲しい。	す。
47 高さ制限や日影規制の問題で割増 に及ぼす影響などを整理する必要があると考を使えない区域が出てくる可能性 があるため、地区の特性を考慮して に及ぼす影響などを整理する必要があると考えており、今後の検討課題とします。		敷地統合・共同建替えをする際に貢	ご意見の趣旨については、今後の街づくりにお
を使えない区域が出てくる可能性 えており、今後の検討課題とします。 があるため、地区の特性を考慮して	47	献による容積率の割増を受けても、	いて、地区計画の区域外の周辺住宅地の住環境
を使えない区域が出てくる可能性 えており、今後の検討課題とします。 があるため、地区の特性を考慮して		高さ制限や日影規制の問題で割増	に及ぼす影響などを整理する必要があると考
		を使えない区域が出てくる可能性	えており、今後の検討課題とします。
矛動が対応を切む。		があるため、地区の特性を考慮して	
		柔軟な対応を望む。	
一丁目29番地区の計画は自由が 都市計画の原案を作成する際には、自由が丘駅	48	一丁目29番地区の計画は自由が	都市計画の原案を作成する際には、自由が丘駅
丘の住民に大きな影響を与えるた 周辺地区の約76ha の範囲の約8000世帯		丘の住民に大きな影響を与えるた	周辺地区の約76ha の範囲の約8000世帯
め、住民投票を実施して欲しい。 に周知し、説明会の開催や意見書の提出といっ		め、住民投票を実施して欲しい。	に周知し、説明会の開催や意見書の提出といっ
た方法で意見募集をしています。都市計画法に			た方法で意見募集をしています。都市計画法に
基づき手続きを進めているため、住民投票の実			基づき手続きを進めているため、住民投票の実
施は困難です。			施は困難です。

(2) 説明会

第1回		
番号	質疑の要旨	回答の要旨
1	道路ネットワークの整備順位について、一丁目29番地区の北側の補助46号線(すずかけ通り)ではなく、駅前広場に直結する補助127号線(すずかけ通り)を優先するべきではないのか。	本地区では、自動車と歩行者が交錯する交通環境の課題があります。歩行者が安心して回遊できる街を実現するため、再開発事業の区域が接するところから段階的に道路の整備を進めていきたいと考えています。補助127号線沿道については、現在地元の皆さんと区が話し合いをしている段階であり、今後、早い時期に道路の整備を進めていきたいと考えています。 貫通通路など、具体的な建物内部の設計は、今
2	通通路について、2~4mと幅があるのはなぜか。	後準備組合が進めることとなるため、都市計画の段階では、幅を持たせた計画となっています。
3	震災時の帰宅困難者対策においては、一丁目29番地区はどういうふうに活用できるのか。また、夜間の使われ方は検討しているのか。	一丁目29番地区では、駅前の防災拠点となることを目指し、災害時の拠点となるような空間や防災備蓄倉庫の整備などを計画しています。 夜間の使われ方については、今後の検討となります。
4	一丁目29番地区の延床面積と容 積対象面積が異なるのはなぜか。	建築基準法では、容積対象面積を算定する際に、共同住宅の共用廊下の部分などを延床面積から除くことができるため、延床面積と容積対象面積が異なります。
5	一丁目29番地区で計画している 共同住宅は、分譲住宅と賃貸住宅の どちらか。	準備組合が検討しています。
6	一丁目29番地区の地域貢献である地区外道路の無電柱化の範囲は、なぜメイプル通りなのか。すずかけ通りやヒロ通りでも良いのではないか。	駅から周辺の地区へ人の流れが広がるように、 誰もが安心して回遊できる街を実現するため には、バスが通行するメイプル通りの無電柱化 を行うことが、効果が高いと考えています。 今後、ほかの街区の共同建替えを検討する際 に、すずかけ通りやヒロ通りについても、無電 柱化の検討を進めたいと考えています。
7	再開発事業の点の計画に留まって おり、自由が丘の街全体の中での位 置づけがない。	これまでに自由が丘が抱えてきた課題を段階的に解決するための手法として、再開発事業を選択しています。一定の高度利用を認めることで、街角広場やにぎわい環境空間などを整備し、これまで自由が丘に求められていた、安全な回遊性や、にぎわいの活性化の起点になると考えています。
8	一丁目29番地区の接する部分の 補助46号線を先に整備し、あとから東横線の高架について検討する という順番はおかしいのではない か。道路と鉄道は都市計画の基本で	自由が丘周辺地区では、都市計画道路整備の問題や東横線の高架の問題、踏切の解消の問題がこれまで解決されないまま残ってきてしまっています。東横線の高架の問題は急いで進めるべきだと考えています。しかし、同時に補助4

9	あり、基本的な計画がない中で、街 区だけの計画を進めてしまうと 後々の問題となるのではないか。 自由が丘の伝統の良さを認識し、来 街者だけでなく自由が丘の住宅地 の人たちに大事にされる商店街で あることを念頭に置いて、より良い 自由が丘となるように検討をして 欲しい。	6号線の事業認可時期が東京都の計画において示されていない中で、それを待っていては、何年先になるかわかりません。再開発事業が進む範囲から段階的に整備に取り掛かるべきだと考えています。 自由が丘の魅力については、地元の街づくり会社である(株)ジェイ・スピリットが、まち運営会議やグランドデザイン策定協議会において、これまでも話し合われてきたと認識しています。今後、東地区やカトレア通り西側沿道地区の再開発やサンセットエリア勉強会においても、自由が丘らしさを継承した自由が丘の将来像を考えていきます。 建築基準法に基づき、高低差がある敷地では、
10	内に高低差があるが、建物高さの6 0mはどこを基準とするのか。	地盤面の高さを平均した仮想の地盤面から建物の高さを算定します。
第2回		
番号	質疑の要旨	回答の要旨
11	道路ネットワークの整備図について、カトレア通りやメイプル通りが 双方向の矢印で表現されている意味はなにか。現在の一方通行が相互 交通になるという意味なのか。	地区間道路や生活道路として位置付けている 範囲を示しています。交通規制が相互交通であ ると示しているわけではありません。
12	なぜ新型コロナウイルス感染症が 流行しているこの時期に都市計画 の手続きを進めなければいけない のか。来年でもいいのではないか。	都市計画の手続きについては、新型コロナウイルス感染症が流行する以前から進めています。 自由が丘が抱える防災面での課題解決は、今後30年間の首都直下地震の発生確率が70%と言われている中で、喫緊の課題だと考えています。都市計画は計画の決定から事業の完了まで時間がかかるため、来街者や区民の生命財産を守るために、今から取り組むことが重要であると考えています。
13	地区計画の区域から自由が丘デパートや東急プラザが外れている理 由はなにか。	「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街区再編制度」は、複数の敷地を統合して街づくりを進める手法であり、単独の敷地で構成された街区については、制度の目的から外れているため、この制度に基づいて検討している本地区計画では区域から除いています。
14	補助46号線を通りとして整備するためには、自由が丘デパートの検討が必要なのではないか。補助46号線を通す意志があるのか。	単独の敷地で構成される街区であるため、街区 再編制度の対象とすることはできませんが、今 後、街づくり手法について検討が必要だと考え ているため、まずは、自由が丘デパートの権利 者の皆様による検討からスタートしたいと考 えています。補助46号線拡幅整備について は、再開発事業などに合わせて、段階的に整備 する必要があると考えています。

15	地区計画の土地利用の方針にある ゾーン分けはなぜ南北に長い区域 になっているのか。商店街は通りご とにあり、違和感がある。	用途地域の区分に従ってゾーン区分を設定しており、共同建替えを検討する場合の敷地設定をこのゾーン区分に合わせなければならない訳ではありません。
16	(株) ジェイ・スピリットがまとめ たというが、地区全体の意見を受け たものなのか。	(株) ジェイ・スピリットが取りまとめ、これまでの検討会における議論、都市計画(原案の案)における地域の皆さんからの意見募集を踏まえて計画を検討しています。
17	意見書の提出は明日で締め切りなのか。	都市計画法に基づく手続きとしての意見書は 明日で締め切りとなります。締め切り後にご提 出されたご意見については、区として、街づく りに関するご意見として受け取ります。
18	自由が丘駅前西及び北地区は一丁 目29番地区に巻き込まれたとい うことか。	自由が丘駅前西及び北地区の抱える街づくりの課題を解決するためには、一丁目29番地区の計画だけではなく、地区全体で街づくりに取り組む必要があると考えています。
19	自由が丘駅前西及び北地区の西側に、ピーコックの建物があるが、建 替え計画の進捗はどのようになっ ているのか。事前の説明会はあるの か。	現時点で把握している情報はありません。事業者による説明会は、法律や条例に基づき、規模や用途に応じて、説明会が行われる場合があります。
20	一丁目29番地区の説明が中心だったが、他の地区についてはどうなるのか。	現時点で具体的な制限が決まるのは一丁目2 9番地区だけです。それ以外の街区について は、地区の目標と方針が定められるのみであ り、現時点で具体的な整備内容は定められてい ません。今後、他の地区の権利者の皆様が合意 した後、今回と同様にご説明します。
21	すずかけ通りは広くなるのか。	自由が丘駅前周辺では、補助46号線はまだ事業着手されていませんが、一丁目29番地区に面する部分については、先行して拡幅整備します。東地区でも準備組合が設立されており、将来的には東地区に面した部分についても拡幅されることになります。補助46号線は、再開発に合わせて段階的に広がっていき、安全な街をつくっていきます。
22	一丁目29番地区の高さの最高限度について、1.5倍の60mになる理由が説明されたが、緑化や通路、広場のメリットを感じない。どのように考えて緩和を決めたのか。イメージ図を見ると圧迫感もあり、街並みが良くなるとは思えない。	目黒区では、自由が丘だけの基準ではなく、目 黒区全域で一定の高さの認定による特例基準 が定められている中で、商業地の3000㎡以 上の場合に1.5倍までとしています。 そのための条件として、一丁目29番地区で は、貫通通路や歩行者通路、街角広場等を整備 することで、来街者のにぎわいが周辺の商業地 へ波及できるように地域貢献を考えています。 自由が丘の目標としている、安全で快適に回遊 できる街が実現できるような地域貢献である と考えています。

23	区の主観的な評価であって、地域の 皆さんは評価しているのか。	駅前のランドマークとして、これからの街づくりの方向性を示すものとして、コロナ禍後に実現する最初の計画になると思います。区としては、将来を見据えた街づくりを、地域の方からご意見を頂戴しながら進めていきます。
第3回		
番号	質疑の要旨	回答の要旨
24	一丁目29番地区の計画は自由が 丘の住民に大きな影響を与えるため、住民投票を実施して欲しい。	都市計画の原案を作成する際には、自由が丘駅 周辺地区の約76haの範囲の約8000世帯 に周知し、説明会の開催や意見書の提出といっ た方法で意見募集をしています。都市計画法に 基づき手続きを進めているため、住民投票の実 施は困難です。
25	今後将来像の策定を進めると説明 していたが、自由が丘駅前西及び北 地区の基本方針を先に策定してし まって障害とならないのか。	今後検討を進めるのは、自由が丘駅周辺地区約76haの範囲の将来像です。自由が丘駅前西及び北地区の抱える課題や商業地としての基本方針は変わらないため、全体の将来像の策定と時期が前後することによる影響はないと考えています。
26	(株) ジェイ・スピリットが自由が 丘の住民全体の意見を代表してい るとは考えて欲しくない。	今回の提案者は(株)ジェイ・スピリットですが、地区の権利者による話し合いをもとに考え方をまとめたものです。また、都市計画(原案の案)から区民の皆さまの意見募集を行い、都市計画(原案)に反映しています。
27	ドイツやイギリスでは、古い建物の 外装を残したまま、内装をリニュー アルして使い続けている。多数の来 訪者が訪れる自由が丘でも、建物を 残していくことができるのではな いか。	各国でも古い建物を残した街づくりが行われていますが、今後30年間で約70%の確率で首都直下地震が発生すると言われている中で、来街者の生命を守るためには、倒壊しない建物をつくり、安全におもてなしする街づくりが必要だと考えます。
28	2050年の将来像を描くと説明していたが、そんなに先の検討をしても無意味であると感じる。これまでのような、特定の人々が考える街づくりではなく、今後は個々の人々が考える街づくりが必要である。また、ハードの街づくりではなく、起業家支援や税制優遇といったソフトな街づくりが必要だと考えている。	自由が丘の街の人々が共に描ける将来像がないと街づくりは進められないと考えています。 (株)ジェイ・スピリットが検討を進めている自由が丘のグランドデザインでは、2050年の将来像を描くとしていますが、10年後に革新があれば適宜、将来像を見直ししていきます。

以上

「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)」の住民説明会に係る新型コロナウイルス感染症対策について

区は、令和2年6月2日に「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)」に関する住民説明会を開催するにあたり、下記のとおり感染防止に必要な対策を実施した。

記

1 出席者の安全確保

- (1)受付時に発熱、強いだるさ、息苦しさなどの症状がある場合は、出席を自粛するように告 げる。(非接触体温計による検温、事前に配布した受付票の記載内容を確認)
- (2)出席者にはマスク着用、手洗いや手指消毒など基本的な感染対策の徹底を事前に周知する。 (受付に手指の消毒剤設置、希望者にはマスクやフェイスシールドを配布)
- (3) 感染疑い等の事例が発生した場合を想定し、保健所等の対応に協力するため、出席者の住所、氏名、連絡先を受付時に確認する。(説明会は事前予約制で開催)

2 区職員の安全確保

- (1) 発熱、強いだるさ、息苦しさなどの症状がある職員等は出席しない。
- (2) マスク着用、手洗いや手指消毒など基本的な感染対策を徹底する。(受付に手指の消毒剤 設置)

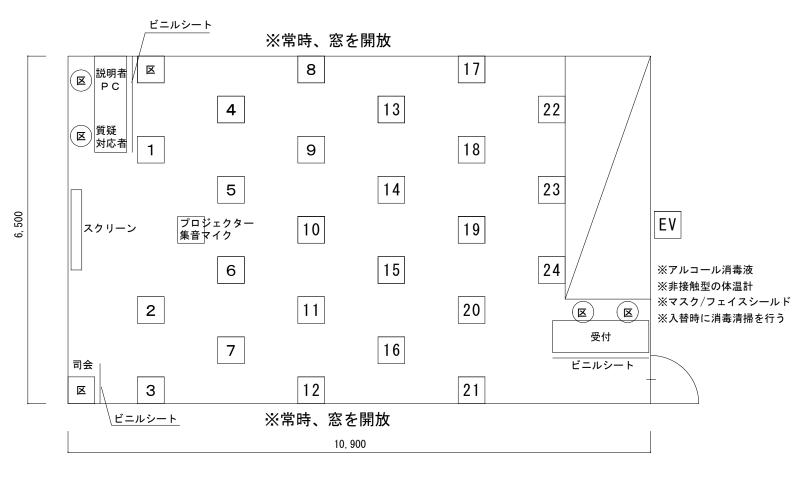
3 会場の安全管理(裏面:会場設営図参照)

- (1) 会場では窓を開け、常時換気を行う。
- (2) 高頻度の接触箇所(手すり、ドアノブ、スイッチ、椅子、テーブルなど)は、説明会の前後に消毒作業を行う。
- (3) 受付において、区職員と出席者との間にビニールシートを張り、飛沫感染を予防する。
- (4) 出席者の着座位置はそれぞれ1m以上の間隔をあけ、交互に配置する。
- (5) 説明者及び司会の前にはビニールシートを張り、飛沫感染を予防する。
- (6) 予約者でない方が来場されるなど、会場に収容できない人数が集まった場合を想定し、会場の別室にて、スライド資料の投影、会場内音声の同時配信及び資料の配布を行い、リモート参加を実施する。

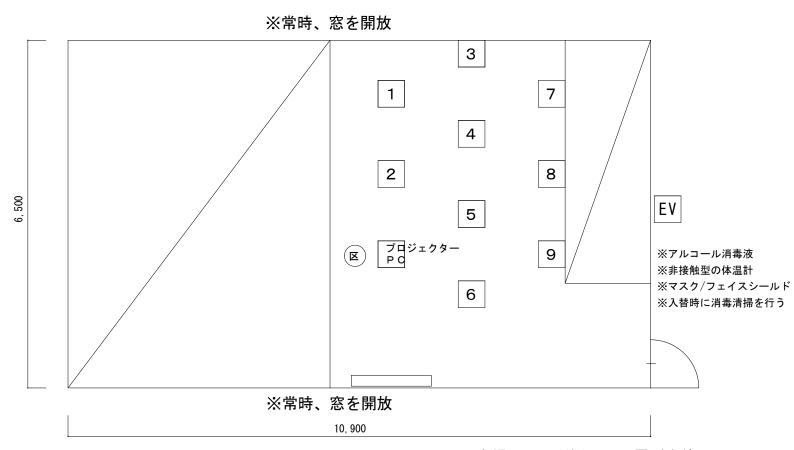
4 運営上の留意点

- (1) 収容定員に対する出席人数の割合を半分以下とし、出席者は事前予約制で開催する。
- (2) 説明会の時間は事前に1時間程度とする旨を説明し、質疑応答時間が十分でない場合は、 説明会を一旦閉会したのち、個別で対応を行う。
- (3) 説明会の終了後は、会議室、ロビー、廊下等に長時間留まらないよう促す。

【説明会会場(自由が丘会館 3階 ホール)】



【リモート会場(自由が丘会館 2階 会議室)】



※リモート会場からの質疑には、電話を使用

令和〇年〇月〇日 決定

都市計画自由が丘駅前西及び北地区地区計画を次のように決定する。

	同四及び北地区地区計画を次のように決定する。 自由が丘駅前西及び北地区地区計画
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	目黒区自由が丘一丁目及び自由が丘二丁目各地内
	約 3.1 ha
地区計画の目標は	自由が丘駅前西及び北地区(以下「本地区」という。)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。東京都の「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、「目黒区都市計画マスターブラン(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、本地区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「街歩き」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、本地区の現状は、多くの道路においては、起っている。としている。中方で、本地区の現状は、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。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、本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。そこで本地区においては、未整備である都市計画道路補助127号線(以下「カトレア通り」という。)及び都市計画道路補助46号線(以下「オナがけ通り」という。)の段階的な整備の促進を図るとともに、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い、開発状況に応じて段階的な機能更新を進める。また、低層階の商業施設を中心としたにぎわいの維持・創出、安全で快適な手着環境への改善、地区全体の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し、以下の目標の実現を留る。1 安全かつ快適に回遊できる街の実現 3 統一感のある良好な景観を有する街の実現

土地利用 の方針

地区の特性に応じて、土地利用の方針を以下のように定める。

- 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、商業施設との連担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、電線類の地中化や壁面後退、ポケットパークの整備等により歩行幅員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C1ゾーン(学園通り道路境界から20mを超える商業地域)、C2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誘導する。

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)

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 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、建築物の低層階には「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用 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
Lif → L/ .→B. →	化・交流施設」「産業支援施設」や「住宅施設」を誘導する。
地区施設の	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。
整備の方針	(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。 (a) は気まる (b) は気まる (c) に気まる (c) にしまる
	(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) 貫通通路
	(3) - 貞畑埋始
	- ペープ
	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。
建築物等の	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。
整備の方針	(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。
TE (III ->) () 21	(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) 敷地の狭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、建ペい率の最高限度、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拡充を図るため、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、街の機能継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通補完施設(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坦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。
	た「にぎわい環境空間」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。

	位置※			目黒区自由が丘一丁目地内						
	面積※			約 0. 5ha						
			種類	名称	面積	幅員	延長	備考		
	地区施設の			街角広場1号	約 120 ㎡	_	_	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 ㎡	_	_	新設、緑化整備部分、ピロティ部分を含む		
	配置	置及び規	その他の	歩行者通路1号	_	2.6m	約 60m	新設、緑化整備部分を含む		
	模		公共空地	歩行者通路 2 号	_	2.6m	約 75m	新設、緑化整備部分を含む		
				貫通通路 1 号	_	2.0~4.0m	約 75m	新設 (屋内)		
				地域共同荷さばき場	約 100 ㎡	_	_	新設(地下)		
	建築物等に関する	地区の	名称	自由が丘一丁目 29 番地区						
地区		区分	面積	約 0. 5ha						
備計画		建築物等の用途の 制限※ 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) 子育で支援施設、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、勝馬投票券発売所、場外車券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認めた建築物に限る。 (1) 敷地統合後の面積が3,000㎡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。 第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						

	,
	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」(平成14年3月29日日付目都建第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。 (5) 目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。 (6) 「目黒区みどりの条例」(平成2年目黒区条例第26号)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。
建築物の容積率の 最低限度	40/10
建築物の建ペい率 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	$3,000\mathrm{m}^2$
建築物の建築面積 の最低限度	1,000 m²
壁面の位置の制限	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塀の面は、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。 (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 (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

		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	

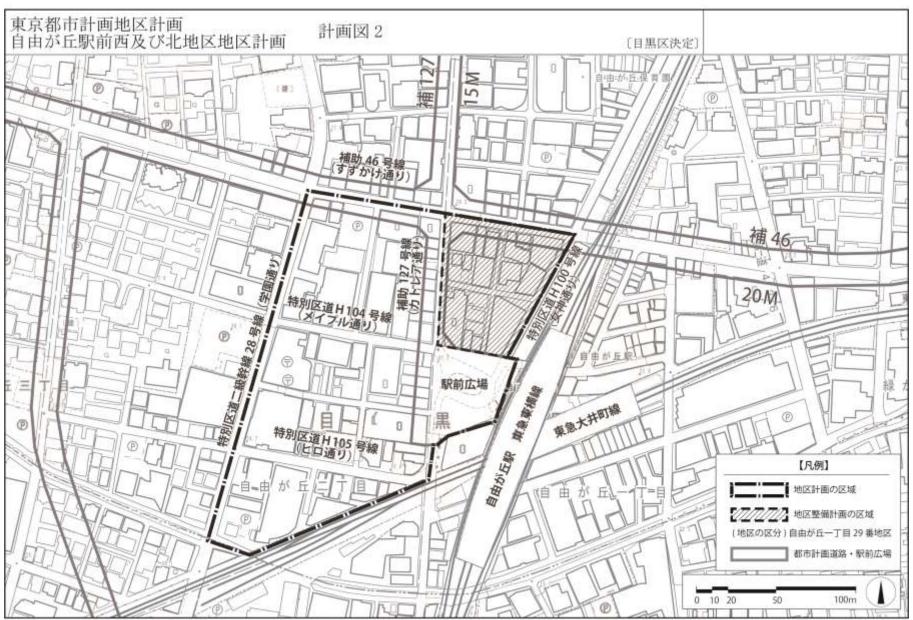
※は、知事協議事項

「地区計画の区域、地区の区分、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由:都市計画道路の整備促進を図るとともに、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い、低層階の商業施設を中心としたにぎ わいの維持・創出、安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性向上と魅力と活力のある商業拠点の形成を図るため、地区計画を決定する。



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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。 無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第4号



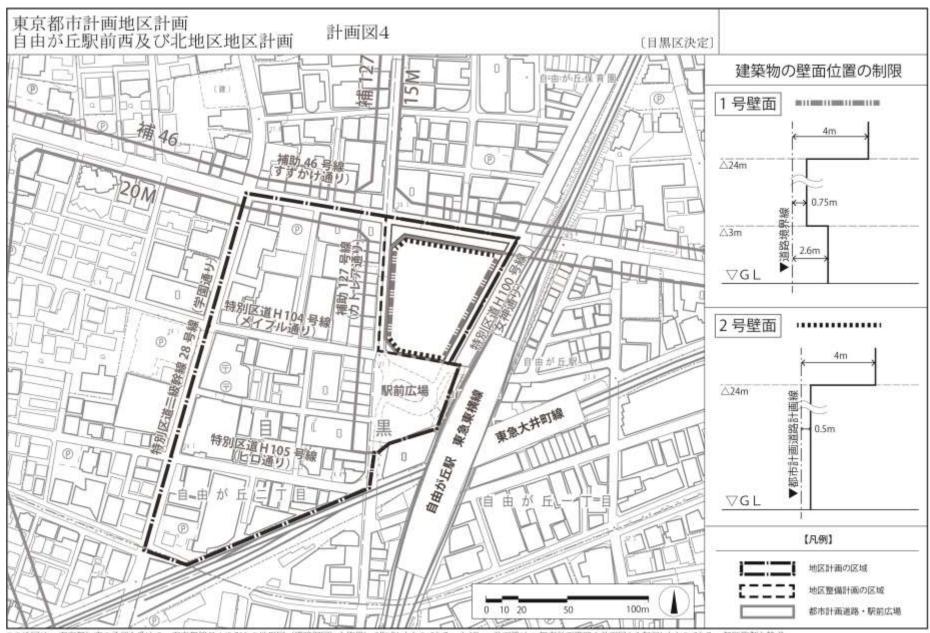
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第 4 号



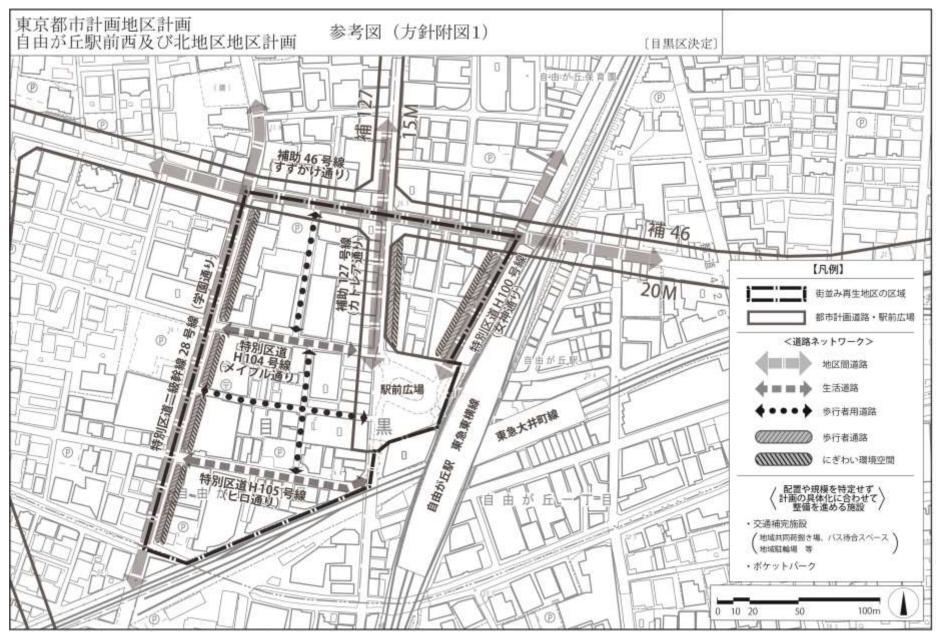
この地図は、東京振知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第4号



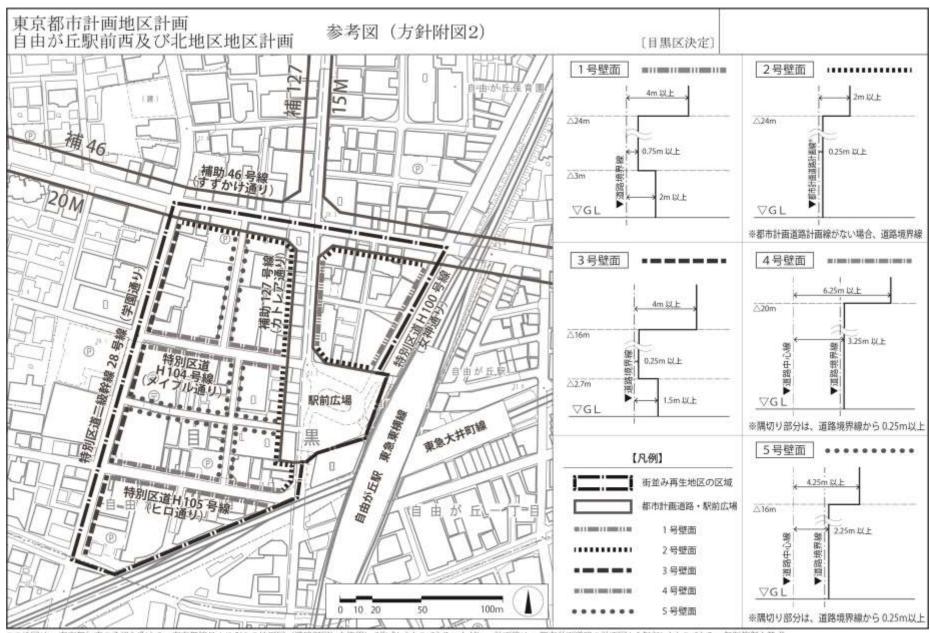
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第4号



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 の地形図 (道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。 無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第4号



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都輸尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第4号



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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第4号

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都都市計画地区計画 自由が丘駅前西及び北地区地区計画

2 理由

自由が丘駅前西及び北地区は、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、本地区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「街歩き」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、本地区の現状は、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、本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。

そこで本地区においては、未整備である都市計画道路補助 127 号線及び都市計画道路補助 46 号線の段階的な整備の促進を図るとともに、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「街並み再生方針」を踏まえた敷地統合と共同建替え、高度利用などによる街区再編を行い、段階的な機能更新を進めることとした。

これらの計画等を踏まえ、自由が丘駅前西及び北地区約3.1~クタールについて、 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とともに、良好な市街地環境 を形成するため、地区計画を決定するものである。 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(目黒区決定) 都市計画(案)

令和○年○月○日 決定

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を次のように決定する。

名	称	自由が丘一丁目	29 番地区第一種市街	 丁地再開発事業				
施行区域面積		約 0.5ha						
		種 別	名 称	規 模		備考		
		幹線道路	補助 127 号線	幅員約 3m[15m]、延長約 80m		既設(再整備)		
			(カトレア通り)			[]内は区域外を含めた都市計画道路幅員		
公共施設の			補助 46 号線	幅員約 10m[20m]、延長約 80m		拡幅		
配置及び規模	道路		(すずかけ通り)			[]内は区域外を	含めた都市計画道路幅員	
配 L 及 O 观像		区画道路	区道 H100 号線	幅員約 3m[約 6m]、延長約 80m		既設(再整備)		
			(女神通り)			[]内は区域外を含めた幅員		
		駅前広場	広場 1	約 30 ㎡[約 2,060 ㎡]		既設(再整備)		
		例(H I) /二 勿	(駅前広場)			[]内は区域外を含めた面積		
		建築面積	延べ面積	敷地面積に対する	敷地面積に対する	建築物の	主要用途	
建築物の	慗借	在来面顶	[容積対象面積]	建築面積の割合	容積対象面積の割合	高さの限度	工女////	
是来物の	IE /m	約 3,400 ㎡	約 43,200 ㎡	約 9/10	 約 85/10	60m	店舗、事務所、住宅、	
		жу 5,400 m	[約 33,500 m²]	m ²]		oom	駐車場	
建築敷地の整備		建築敷地面積	整備計画					
			・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					
		約 3,950 ㎡	備し、補助 46 号線(すずかけ通り)沿いに街角広場(2か所)を整備する。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する。					
参考		地区計画区域内						

[「]位置、施行区域及び公共施設の配置は、計画図表示のとおり」

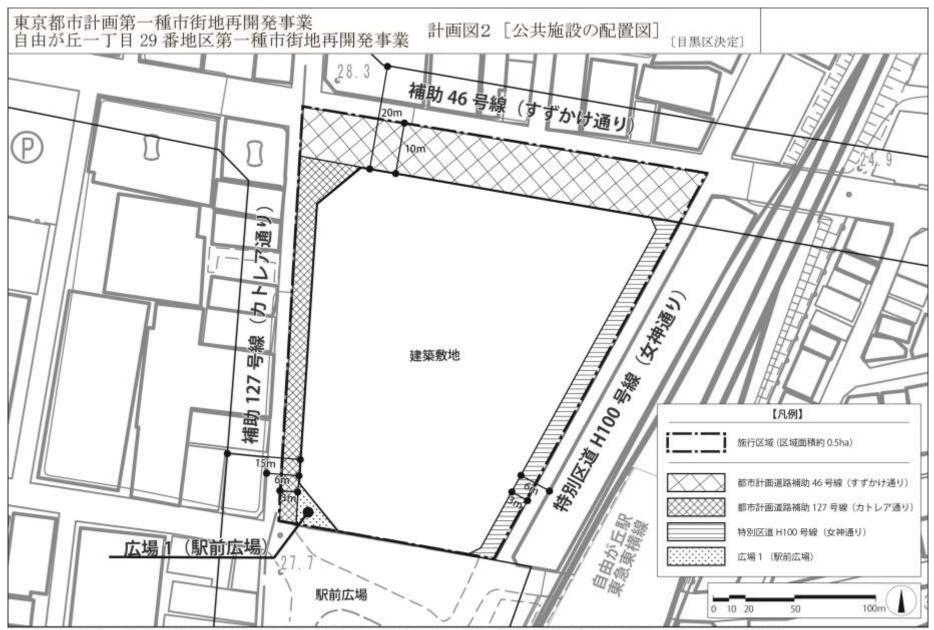
理由:目黒区の広域生活拠点として土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、基盤整備と複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都緒尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を利用して作成したものである。 無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第 4 号



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都轄尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転配したものである。 無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第 4 号



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都緒尺 1/2,500 の地形図(通路網図)を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。 (承認番号) 31 都市基交著第 4 号

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都都市計画第一種市街地再開発事業 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業

2 理由

自由が丘駅前西及び北地区は、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、本地区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「街歩き」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、本地区の現状は、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、本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。

そこで本地区においては、未整備である都市計画道路補助 127 号線及び都市計画道路 補助 46 号線の段階的な整備の促進を図るとともに、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「街並み再生方針」を踏まえた敷地統合と共同建替え、高度 利用などによる街区再編を行い、段階的な機能更新を進めることとした。

これらの計画等を踏まえ、自由が丘駅前西及び北地区約3.1~クタールについて、 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とともに、良好な市街地環境 を形成するために、地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、自由が丘一丁目 2 9 番地区約 0.5~クタールについて、第一種市街地再開発事業を決定するものである。