

「自由が丘駅前西及び北地区地区計画」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（案）の縦覧等結果について

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きた。

令和2年6月に都市計画（案）を取りまとめ、7月には都市計画法第17条に基づく縦覧と意見募集を行い、このたび縦覧等結果を取りまとめた。

[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
2月27日	都市計画審議会へ都市計画（原案の案）を送付
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
～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） 都市計画（原案）の意見募集開始（6月3日終了）
5月20日	都市計画審議会へ都市計画（原案）を送付
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）
6月15日	都市計画（案）について東京都知事へ協議 （6月29日（地区計画）、7月2日（再開発事業）協議の結果収受）
7月13日	都市計画（案）について都市計画審議会へ報告
7月15日	都市計画（案）の公告、縦覧、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う団体として、区が平成28年6月に都市再生推進法人に指定した。

2 都市計画（案）の縦覧等結果について

別紙のとおり。

3 都市計画（案）の変更点について

縦覧等結果を踏まえ、「地区計画」及び「再開発事業」の都市計画（案）に変更点はない。

4 今後の予定

（1）都市計画決定手続きの予定

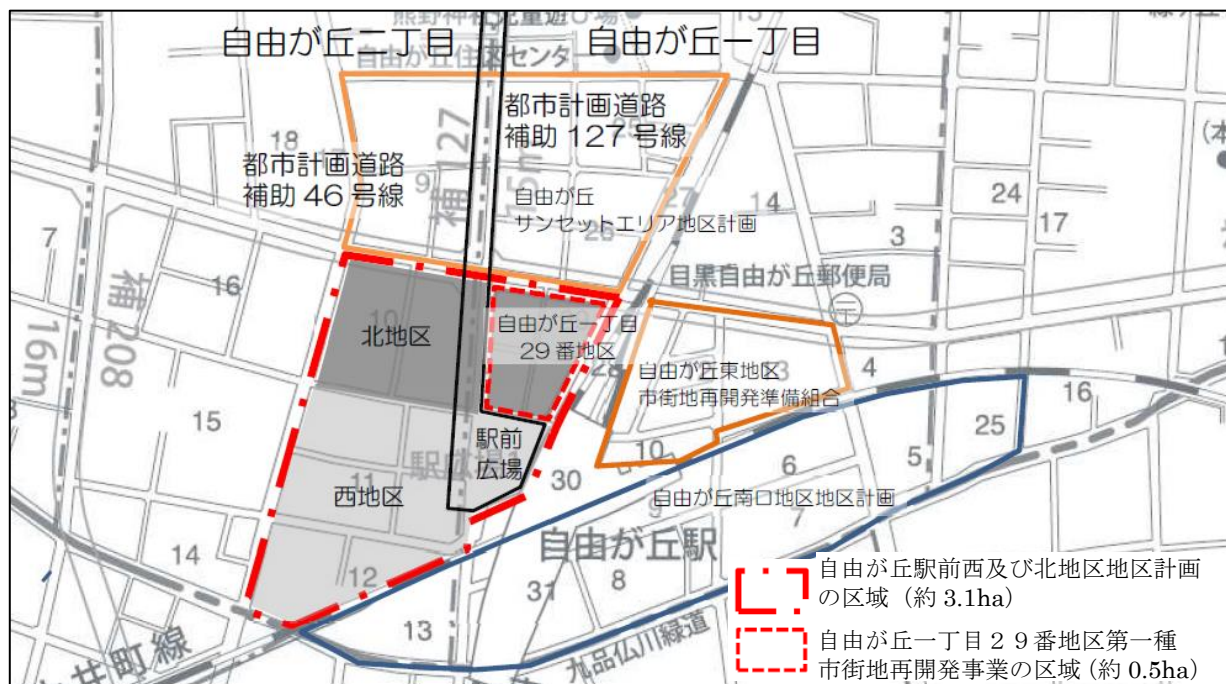
令和2年8月6日	都市計画審議会へ都市計画の決定について付議 地区計画の都市計画決定
9月	地区計画の地区整備計画区域内（自由が丘一丁目29番地区）の建築物 制限条例の議案提出 条例制定後、第一種市街地再開発事業の都市計画決定

（2）再開発事業の予定

令和3年度	再開発事業組合設立の認可（都知事認可）
4年度	権利変換計画の認可（都知事認可）
5年度	建築工事等着手
7年度	建築工事等完了 その後、清算、再開発事業組合解散

以上

【案内図】



都市計画（案）の縦覧等結果について

1 概要

(1) 期間

- ア 縦覧 令和2年7月15日（水）から7月29日（水）まで
 イ 意見募集 令和2年7月15日（水）から7月29日（水）まで

(2) 周知方法

- ア めぐる区報 令和2年7月5日号掲載
 イ 目黒区公式ホームページ
 令和2年7月15日（水）から掲載
 ウ 自由が丘駅周辺地区（約7.6ha）の町会掲示板へのちらしの掲示
 （自由が丘町会、自由が丘商店街自治会、緑が丘西地区自治会）

(3) 縦覧場所

総合庁舎本館6階地区整備課、自由が丘住区センター
 （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) 縦覧等結果

- ア 縦覧 1件
 イ 資料の郵送
 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） 約180名
 地区外の希望者 4件
 ウ 意見書の提出状況 提出者数 13件、意見の件数 24件
 意見の件数の内訳

	意見の件数	賛成	反対	その他
地区計画（案）への意見	12	9	0	3
市街地再開発事業（案）への意見	12	12	0	0
合計	24	21	0	3

2 意見書の要旨について

(1) 自由が丘駅前西及び北地区地区計画（案）への意見

番号	意見書の要旨	区の考え方
1	ジェイスピリットが提案した「街づくりの提案」に基づく地区計画（案）が都市計画決定されることを望んでいる。 当地区計画のエリア内にて「一丁目29番地区」以外の地域でも権利者たちによる建替え検討会が組成されつつあり、街全体で「街づくり」の機運が高まってきている。都市再生推進法人であるジェイスピリットは、引き続き地元発意の動きを支援していきたいと考えている。 そのためにも、補助127号線都市計画道路実現を可能ならしめる「地区計画」を都市計画決定して頂きたい。	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。
2	都市計画（原案）の意見でも提案したが、駅前地区にふさわしい都市計画ルールが必要だと考える。当案を予定通りに都市計画決定して欲しい。	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。
3	駅前の西北地区には、まちづくりのルールが必要だと考えている。当案に賛成する。	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。
4	商業地として競争力を高め、特徴ある駅前の顔づくりを目指して、都市計画道路の整備、土地の高度利用と機能更新を行うためには、縦覧中の「地区計画」（案）をぜひ推進して欲しい。	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。
5	都市計画（原案）の縦覧時にも述べたように、自由が丘駅前のまちづくり推進のため、ぜひとも当案の「都市計画決定」早期をお願いしたい。	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。
6	都市計画（原案）と同様に、良い計画だと考える。早期に都市計画決定をして頂きたい。	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。
7	都市計画（原案）の意見と同様、自由が丘の「顔」である西北地区の街づくりのルールは必要と考える。既存の建替えがしやすい地区計画の都市計画決定を進めて欲しい。	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。
8	都市計画（原案）の意見でも述べたが、今回提示された地区計画（案）をぜひ推進して欲しい。	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。
9	建物・設備の老朽化が進み修繕費が嵩んでいく状況にあり、防災の観点からも建替えを行いたい、附置義務の負担や道が狭いことから、個別建替えを行っても現在の建物の床面積を確保できず、事業	ご意見の趣旨に沿い、地区計画の目標の実現に向け取り組んでいきます。

	性の確保が困難となっている。地区計画（案）の内容は、このような厳しい現状を踏まえ、共同化の検討により本地区特有の建物更新における問題を解決できる内容となっており、賛成する。	
10	商業・歩行者空間を守るために、西北地区内側の通りへの公共車両以外の進入を減らし、また附置義務駐車場の台数を低減する検討を行って欲しい。	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、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。
11	西北地区だけでなく、学園通り西側の道路整備や補助46号線の事業化についても引き続き具体的検討を進めて欲しい。	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。都市計画道路の整備は、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、引き続き東京都との協議等を進めていきます。
12	敷地統合・共同建替えを促進するための内容であるが、「貢献による容積割増」を受けても、高さ制限や学園通り西側地区の日影規制により「割増」を実現できない区域が出てくることが考えられる。今後も継続して地区の特性を考慮したうえで柔軟な対応を望む。	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。

(2) 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（案）への意見

番号	意見の要旨	区の考え方
13	準備組合が提案した「街づくり提案」をベースとした「市街地再開発事業」の早期完成を目指してきた。自由が丘らしい街づくりは継承すべきであり、駅前地区として、当地区は自由が丘地区のまちづくりの先駆けとなる重要な地区である。今後も目黒区のご支援を賜り、当市街地再開発事業案の都市計画決定が早期に実現されることを切望している。	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。
14	駅前地区として、土地の高度利用を図り、資産価値を高めることが重要である。市街地再開発事業（案）において、大規模な再開発事業を進めるべき。当案にて早期に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。
15	コロナの影響で飲食店経営は大変苦境にある。権利者として生活再建が可能な再開発事業の実現を早期に進めたく、市街地再開発事業の都市計画決定を確実に進めて欲しい。	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。

16	都市計画（原案）への意見として述べたように、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いる。 今年度中に「市街地再開発事業」を都市計画決定していただき、再開発組合設立にむけて、引き続き目黒区の支援を賜りたい。	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。
17	都市計画（原案）の意見でも述べたが、土地の高度利用・防災の為の街区再編、資産価値の向上の点から、市街地再開発事業の早期実現を切望する。当案を都市計画決定して頂きたい。	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。
18	都市計画（原案）の意見書で述べたように、早期に市街地再開発事業の実現を願っている。 コロナの影響だけでなく、将来の消費行動・生活を見据えた新しい「商業施設」と作ることが、「自由が丘」のブランド価値を高め・維持する為には重要である。新しい「商業施設」を創るためには、「都市計画の決定」を早く着実に進めて欲しい。	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。
19	都市計画（原案）での意見書同様、当地区は、駅前地区にふさわしい高度利用を図る「市街地再開発事業」の実現が必要と考える。 目黒区のご支援を賜り、当再開発事業の早期実現を切望する。都市計画決定を進めて頂きたい。	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。
20	権利者の皆様と検討を進めている「自由が丘1-29再開発事業」を早期実現するために、「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（案）」を、今年度中に「都市計画決定」して頂きたい。	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。
21	今後も権利者が共同での建替えができる計画を望んでいる。当案に賛成する。	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。
22	都市計画（原案）の意見と同様、当案にて権利者が一丸となって「市街地再開発事業」を進めたい。自由が丘の活性化を促す「市街地再開発事業案」の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。
23	私の所有している建物は老朽化が著しく、大規模災害が発生することも考え、早期に建替えをしたい。地区内の権利者の方々と共同で「市街地再開発事業」を進めたく、提示されている「市街地再開	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。

	発事業」(案)の都市計画決定を望む。	
24	歩道の整備や電線の地中化など歩行者に優しい都市空間を計画しつつ、都市機能の更新を図っており、西及び北地区が安全に「街歩き」を楽しめる地区となる第一歩としての期待感があり本再開発事業(案)に賛成する。	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。

以 上