

## 自由が丘東地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画（原案の案）について

### 1 経緯等

自由が丘駅周辺地区では、地区計画による歩行者空間の充実や細街路の無電柱化、舗装の高質化等により、居心地がよく歩きたくなるまちなかづくりに取り組んできた。一方、都市計画道路が未整備であり、多くの道路において歩道が確保されていないことによる歩行者と自動車の交錯、建物の老朽化による防災性の低下、踏切や低い架道橋による歩行者の回遊性の低下や緊急車両の通行阻害等が課題となっている。

こうした課題を踏まえ、区は、地元の都市再生推進法人である株式会社ジェイ・スピリット（※1）と連携し、都市計画道路沿道一体まちづくりとして都市計画道路沿道権利者のまちづくり活動を支援し、自由が丘駅前西及び北地区における地区計画の策定や自由が丘一丁目29番地区における市街地再開発事業の支援、駐車場地域ルールを検討などを進めてきた。また、道路と鉄道の立体化の実現に向けた調査検討や、自由が丘エリアプラットフォームによる自由が丘未来ビジョンの策定など公民連携まちづくりに取り組んでいる。【参考資料1】

自由が丘東地区（以下「本地区」という。）では、都市計画道路の先行拡幅整備や駅前広場の創出による歩行者の回遊性向上や、建物の耐震化や不燃化による防災性の向上などを実現するため、権利者による「自由が丘東地区市街地再開発準備組合（以下「準備組合」という。）」を設立し、市街地再開発事業を活用した共同建替を目指し、地域の課題解決に向けた公共貢献に資する基本計画を検討するなど協議を進めてきた。区は、安全・安心なまちづくりや自由が丘駅周辺のにぎわい創出と歩行者の回遊性の向上を目指し、この取組を支援してきた。

令和5年12月（第1回）と令和6年2月（第2回）には、準備組合が地域の意向を把握するため、本地区周辺の地権者を対象とした住民説明会を実施し、これを踏まえて令和6年4月に「自由が丘東地区街づくり提案書」を区に提出した。【参考資料2】

区はこの提案を受け、本地区の安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を推進するため、関係法令や区の実施計画等に基づき、市街地再開発事業に向けて都市計画の手続きを進めていくこととする。

#### 【これまでの主な経緯】

平成24年	3月	「自由が丘東地区再開発準備会」を設立
27年	3月	「都市再開発の方針」で再開発促進地区（2号地区）に指定（東京都※2）
31年	4月	「自由が丘東地区市街地再開発準備組合」を設立
令和2年	1月	事業協力者の決定（東急株式会社、三菱地所株式会社）
5年12月		第1回住民説明会の実施（準備組合）
6年	2月	第2回住民説明会の実施（準備組合）
6年	4月	準備組合が街づくり提案書を区に提出

（※1）株式会社ジェイ・スピリットは、自由が丘における商店街の活性化やまちづくりを進めるため、平成14年7月に設立されたまちづくり会社。同社は、区からの支援を受け、都市再生整備計画事業の実施やまち運営会議の主催、プロモーション事業など、自由が丘の特色を反映した民間活力によるまちづくりを推進し、平成28年6月には、地域のまちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担う団体として、都市再生特別措置法に基づき、区が都市再生推進法人として指定した。

（※2）再開発促進地区とは、都市再開発法第2条の3に基づき、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区をいう。

## 2 自由が丘東地区の概況

- (1) 場所 自由が丘一丁目 10 番～13 番
- (2) 区域面積 約 0.9ha
- (3) 権利者数 約 90 名



## 3 都市計画（原案の案）

区は、準備組合からの街づくり提案を踏まえ、本地区に関する地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業、防火地域及び準防火地域に関する都市計画（原案の案）を取りまとめた。【資料 1～5】

## 4 今後の予定

令和 6 年	6 月 2 5 日	都市計画（原案の案）の公表・意見募集開始（7 月 2 2 日まで）	
	7 月 1 6 日	都市計画（原案の案）の住民説明会 （会場：緑が丘文化会館 第 1 回 1 5 時～、第 2 回 1 8 時 3 0 分～）	
	7 月 1 7 日	都市計画審議会へ報告（原案の案）	
	1 0 月 頃	都市計画（原案）の公告・縦覧、住民説明会（都市計画法第 1 6 条）	
7 年	1 月 頃	東京都知事との協議（都市計画法第 1 9 条）	
	2 月 頃	都市計画（案）の公告・縦覧（都市計画法第 1 7 条）	
	6 月 頃	都市計画審議会へ付議（都市計画法第 1 9 条第 1 項）	
	7 月 頃	都市計画決定（区：高度利用地区、地区計画、市街地再開発事業等）	
	8 年度	市街地再開発組合設立の認可（都）	} (※3)
	9 年度	権利変換計画の認可（都）	
	1 0 年度	工事着工	
	1 3 年度	工事竣工、組合解散認可（都）	
		(※3) 事業主体は再開発組合であるため、参考として記載。	

以 上