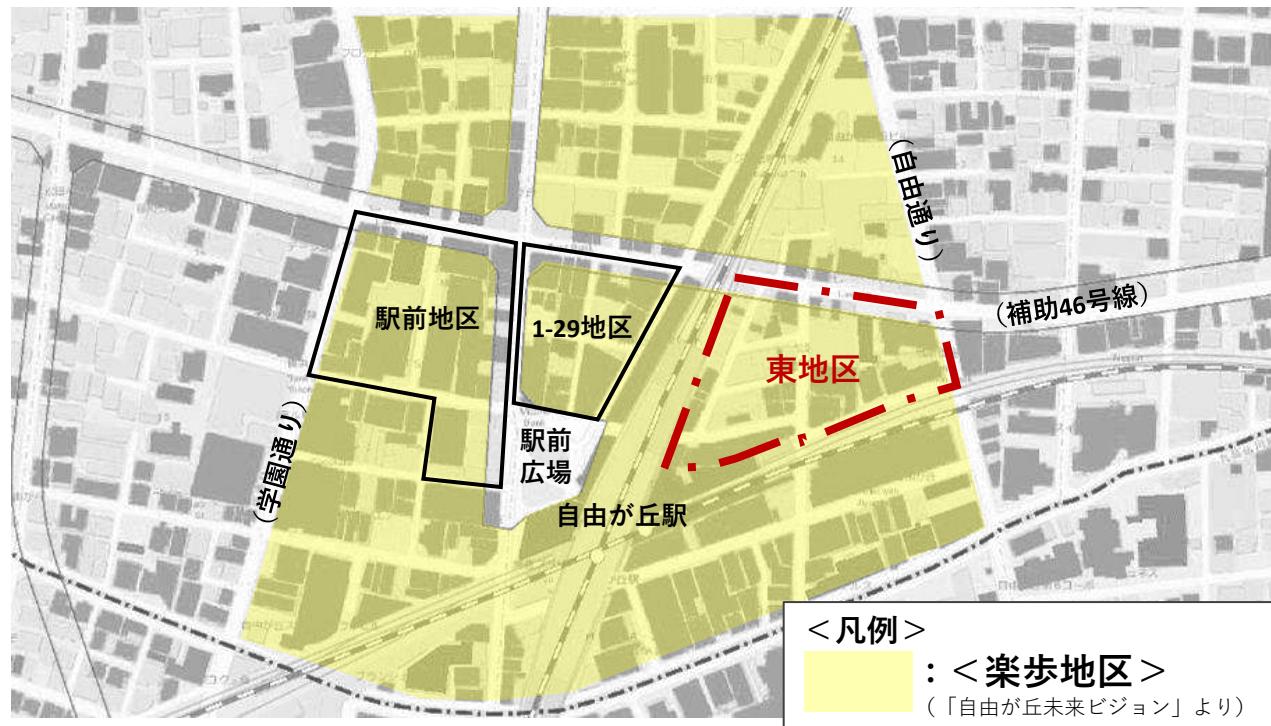


## 1. 現況と課題

- (1) 地区内建物の6割以上が旧耐震基準であり、また地区全体としても老朽化が進み、土地も細分化されている。
- (2) また、交通結節点である駅前に位置し歩行者交通量が多い一方で、未整備の都市計画道路をはじめ、地区内の街路は歩車分離がされておらず、電柱等の歩行障害物が多く、緑やオープンスペースもない状況である。



## 2. 検討の主な経緯

- 2003年度 街づくり活動開始
- 2007年度 自由が丘東地区再開発準備会 設立
- 2019年度 自由が丘東地区市街地再開発準備組合 設立

## 3. 上位計画の位置付け

東京都	都市づくりのグランドデザイン (H299)	➤ 新都市生活創造域 (自由が丘地域)
	新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 (R212)	➤ 枢要な地域の拠点地区
	東京都市計画都市再開発の方針 (R33)	➤ 再開発促進地区 (目8.自由が丘駅周辺地区)
目黒区	目黒区都市計画マスタープラン (R54)	➤ 広域生活拠点 (自由が丘駅周辺地区) ➤ 都市活動軸／みどりの軸
	自由が丘駅周辺地区都市基盤整備構想 (R54)	➤ 自由が丘駅周辺地区で取り組む再開発 (市街地再開発事業：自由が丘東地区)
	自由が丘未来ビジョン (R52) ※自由が丘エリアプラットフォーム策定	➤ 楽歩地区／特にボリュームアップと質の変化を促す商業系ゾーン／建替えによる更新を主として促進するエリア ほか

## 4. まちづくりの提案内容

### (1) 東地区のまちの将来像

#### 将来像

土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、  
 商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能と人々の生活が一体となった、  
 広域生活拠点にふさわしい複合市街地を形成するとともに、  
 都市計画道路補助46号線の段階的な整備の促進と駅前区画街路の再編により、  
 歩行者を中心とする快適な交通ネットワークや  
 オープンスペースを形成し、防災性の高い  
**緑とにぎわいあふれるウォーカブルな市街地環境の創出**  
 を目指す。

### (2) 整備方針

『自由が丘が』つながる、新たな **回遊** **広場** **商業** の **拠点**

#### ■方針1

歩いて楽しい街路づくり

#### ■方針2

人の集う賑わいの拠点

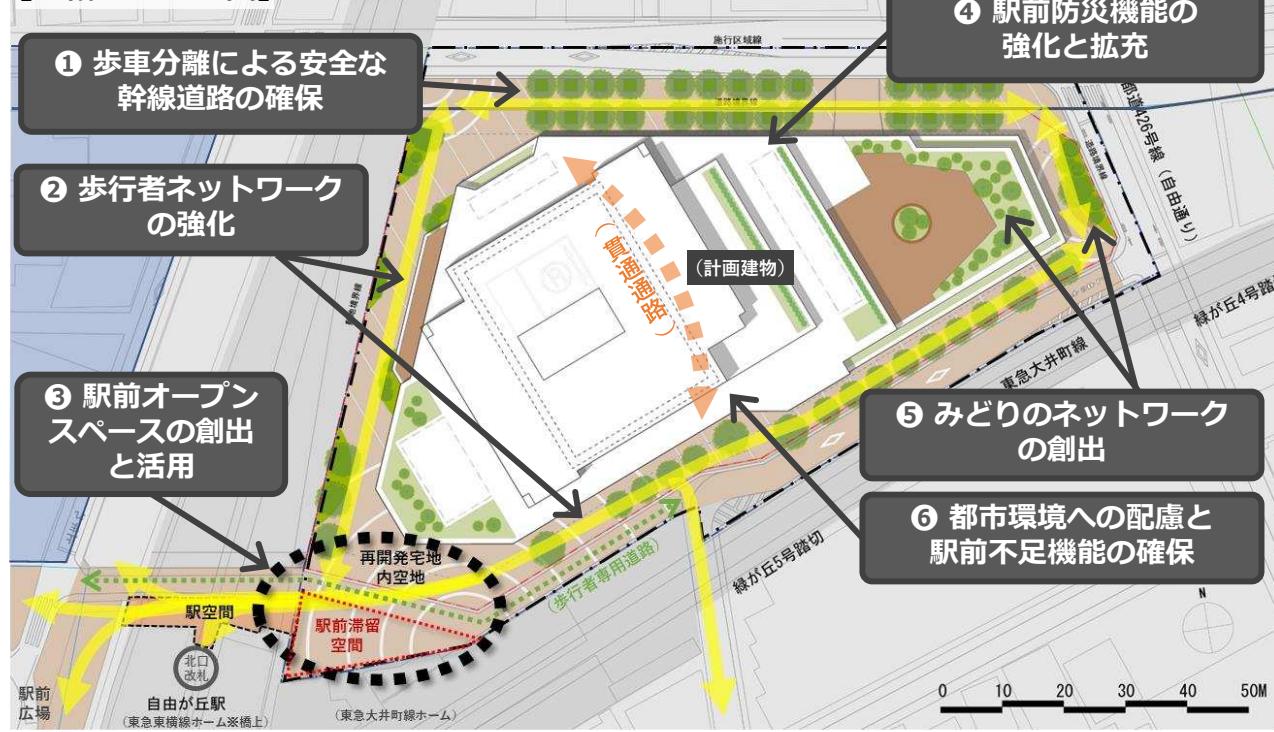
#### ■方針3

駅や周辺とのネットワーク

#### ■方針4

様々な自由が丘らしさ

### 【整備イメージ図】



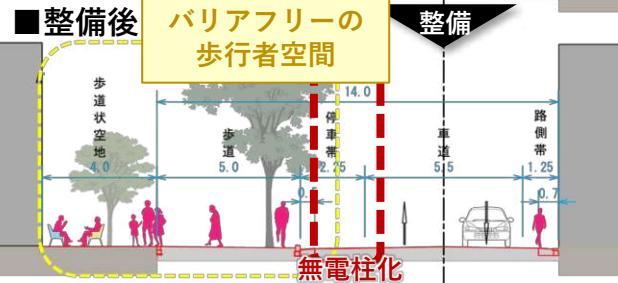
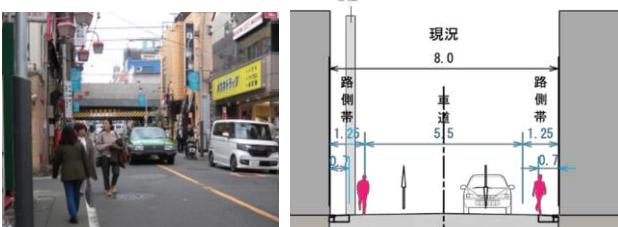
(3) 主な取組 (地域貢献)

**取組①：補助46号線沿道整備による安全で快適な都市基盤の整備**

■補助46号線(都市計画道路)沿道整備範囲



■現在



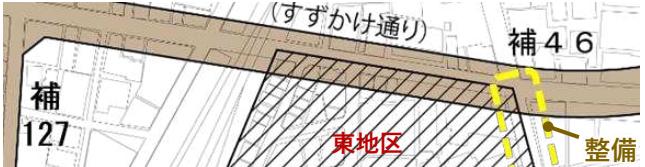
**取組⑤：広場等の利活用による自由が丘の街路文化の継承・発展**

■広場空間の活用イメージ

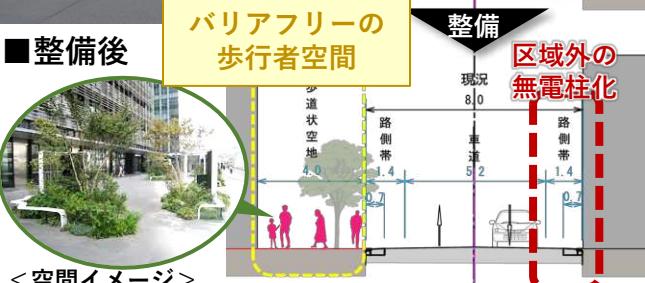
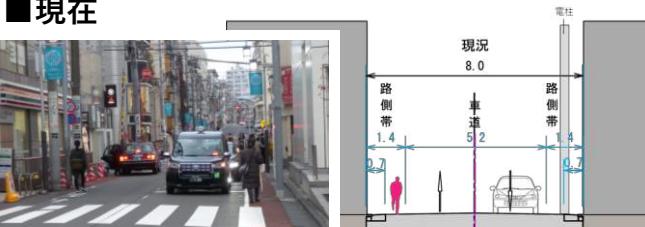


**取組②：都道自由通りの道路交通環境の改善**

■都道自由通りの整備範囲



■現在



**取組⑥：駅前における防災性の強化と拡充**

■駅前の耐震不燃化整備イメージ



■駅前防災機能の主な拡充イメージ



**取組③：駅周辺のウォークラブル空間の実現に資する“楽歩、環境の創出**

■区道H102号の歩行者専用化 (又は自転車歩行者専用)



■安全・安心・快適な歩行者ネットワーク



**取組④：広場等のオープンスペース整備による憩いとにぎわいの創出**

■地区内に整備するオープンスペース

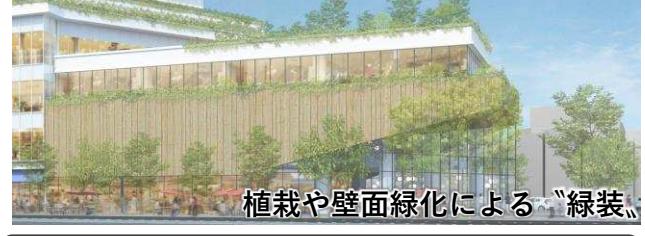


■ストリートファニチャーの設置により創出する街並みのイメージ



**取組⑦：みどりのネットワークと“緑装”によるみどりの駅前拠点の創出**

■地区内の“緑装”環境の整備イメージ



**取組⑧：都市環境への配慮と駅前に不足している機能の整備**



**取組⑨：まちの活力の源となる定住人口の確保**

■住宅機能導入による経済効果波及イメージ



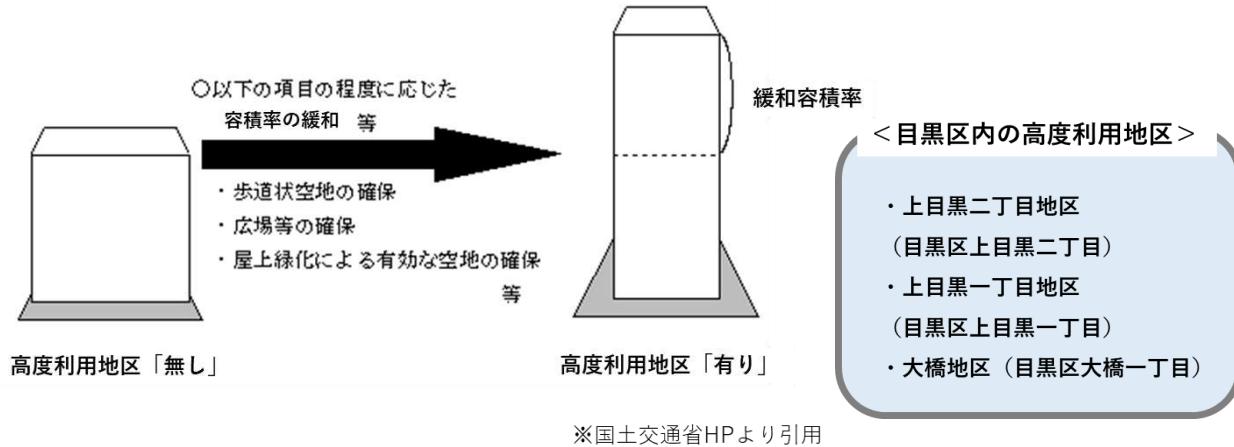
**取組⑩：将来的な道路と鉄道の立体化の円滑な推進への寄与**



(4) 都市計画について

① 土地利用

- 東京都都市開発諸制度活用方針において、東地区は容積率の緩和の限度は250%と定められている。
- ただし、周辺市街地との計画ボリュームのバランス等を考慮し、空地確保による緩和容積率150%に抑え、計画容積率は計650%として設定。



緩和容積率の  
最大限度：+250%  
(注1)

緩和容積率  
150% (注2)

基準容積率  
500%

(※現況指定容積率600, 400, 300%の加重平均値)

計画容積率  
650%

(注1)  
東京都高度利用地区指定方針及び指定基準「第4 緩和する容積率の最高限度等 1 (1) ア」該当 (以下、基準内容)  
・以下のいずれか低い数値  
①基準容積率に1/2を乗じて得た数値  
→500% × 1/2 = 250%  
②300%

(注2)  
東京都高度利用地区指定方針及び指定基準「第5 容積率の緩和の基準 1 (3) イ」を適用 (以下、基準内容)  
①4 m以上の壁面後退  
②敷地面積×10%以上の広場等  
【その他：建蔽率-20%以下】

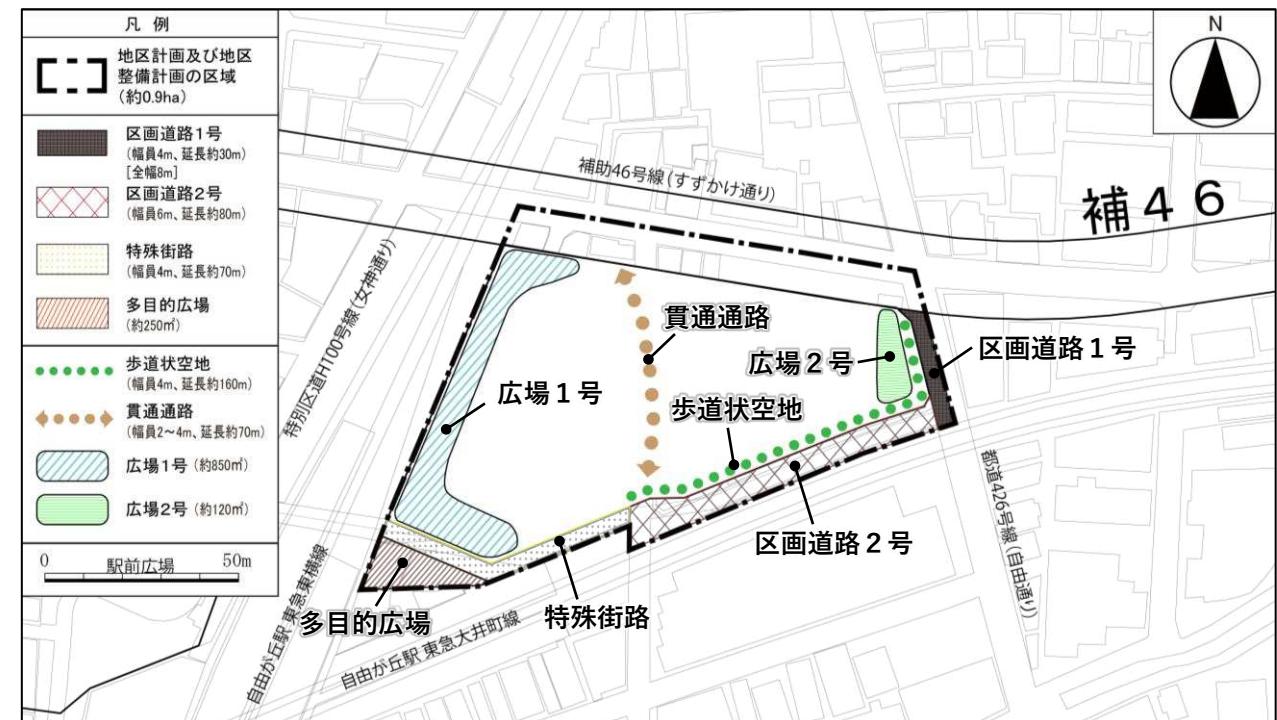
② 公共施設等

- ウォーカブルで魅力的な広域生活拠点を形成するため、都市計画に次の施設を定め、都市機能の整備及び担保を図る。

- 1 道路 2 広場 3 歩道状空地 4 貫通通路

種別	名称	規模	備考
道路	幹線道路 都市計画道路 補助第46号線	別に都市計画において定めるとおり	拡幅
	区画道路 区画道路1号 (自由通り)	幅員約4m〔8m〕 、延長約30m	既設〔〕内は全幅員を示す
	区画道路2号 (区道H99,101号線)	幅員約6m〔6m〕 、延長約80m	拡幅〔〕内は全幅員を示す
特殊街路	特殊街路 (区道H102号線)	幅員約4m〔4m〕 、延長約70m	既設道路を起点から終点まで自転車歩行者又は歩行者専用道路として再整備 〔〕内は全幅員を示す
広場	多目的広場	約250㎡	新設

名称	面積	幅員	備考
歩道状空地	-	4 m	新設
貫通通路	-	2~4 m	新設 (屋内を含む)
広場1号	約850㎡	-	新設 (ピロティを含む)
広場2号	約120㎡	-	新設 (ピロティを含む)



③ 建築物等

- 駅前における健全な地域環境の形成を図るため、地域利用駐輪場、公衆喫煙所、及び公共トイレを導入する。
- その他、周辺環境に配慮した複合市街地の形成と広域生活拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、以下に関する建築物等の制限を定める。
  - 1 用途
  - 2 敷地面積の最低限度
  - 3 壁面位置 及び 壁面後退区域内の工作物の設置
  - 4 高さの最高限度
  - 5 建築物の形態又は色彩その他意匠

建築物等の用途の制限	次の建築物は建築してはならない。 1 倉庫業を営む倉庫 2 給油取扱所その他これに類する危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のためのものを除く） 3 勝馬投票券販売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券販売所 4 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
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、下図（壁面の位置の制限図）に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 1 落下物防止及びその他歩行者の安全性、快適性を高めるために設ける屋根、庇その他これらに類するもの
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置が制限された区域においては、門、塀、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 1 横断防止柵等の歩行者の安全性を確保するためのもの 2 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 3 にぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス等
建築物等の高さの最高限度	95m 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。 ※配慮方針：配置計画、色彩計画の他、壁面の分節化等の工夫により、周囲への圧迫感を軽減すると共に周辺市街地と調和したデザインとする。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。

< 壁面の位置の制限図 >



(5) 施設計画概要

- 事業手法
  - ・ 第一種市街地再開発事業
- 主な都市計画等（予定）
  - ・ 第一種市街地再開発事業
  - ・ 高度利用地区
  - ・ 地区計画
  - ・ 高度地区
  - ・ 防火・準防火地域

【断面構成イメージ】



区域面積	約0.9ha
敷地面積	約6,800㎡（従前：約7,400㎡）
公共施設面積	約2,200㎡（従前：約1,600㎡）
建築面積	約4,700㎡（建蔽率：約70%）
延床面積	約62,000㎡（容積率：約650%）
主要用途	商業・業務、住宅、駐車場
建築物の高さ/階数	約95m/地上25階地下3階

【イメージパース】

