

自由が丘地区街並み形成委員会より  
2023年5月25日

2022年度活動報告

- ・街並み形成指針の届出、協議
- ・その他の活動
- ・2023年度の取り組み

街並みの動きと課題

- ・住宅地の宅地分割への対応
- ・庇、軒下空間を生かした店先
- ・店先の木質化
- ・大規模開発プロジェクトをつないでいくデザイン
- ・看板広告物はまず配置整序を

1

1

街並み形成指針の届出・協議 2022年度（2022年4月～2023年3月）

類別・建築用途	2022年度 件数		2021年度 件数
一戸建て住宅	11	・3件は宅地分割 ・4件は建ぺい率緩和 ・200㎡以上みどりの条例対象2件のみ	13
長屋建て住宅	2	・うち二世帯や、自宅+賃貸2.3戸と いった戸建てに近い規模のものが3件	6
共同住宅	5	・その他は、6戸、7戸、14戸のもの (長屋+共同住宅で重複のものが1件あり)	6
商業・業務ビル	1	・5階建て 屋上に自転車置き場	4
商業・業務・ 住宅複合ビル	1	・1-29地区再開発 協議継続中	3
店舗などの改装 (ビルの一部)	4		2
広告物の改装、 新設	7	・駅プラットフォームに向けたデジタル サイネージ計画の中止	7

2

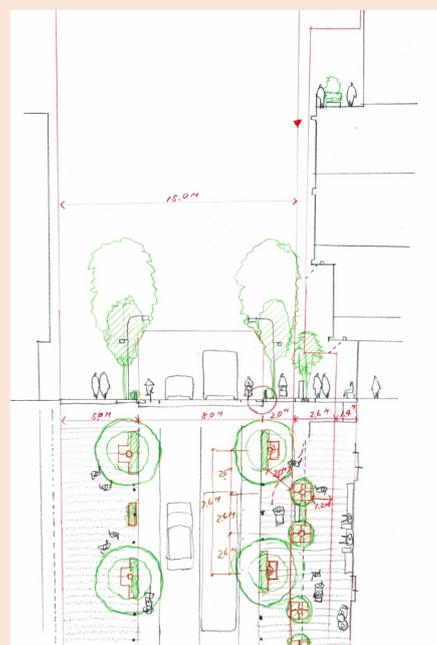
2

### 1-29地区再開発事業

- デザイン課題や今後のエリアの街並みについて意見交換（2022年4月, 23年1月）
- 緑化と、街路樹や歩行環境整備との調整検討（2022年12月以降）

#### その他の協議要望事項

- 店先のにぎわい環境空間、広告物などのルール化
- 工事中の安全確保と仮囲いなどのデザイン
- 歩行者天国時の車の出入り



3

### その他の活動

自由が丘3丁目 旧白日荘跡共同住宅



他都市からの視察 葛飾区

### 今年度の取り組み

- 街並みに貢献したものの表彰
- 中心部の大規模開発等をつないでいくガイドライン（指針改訂）
- 駐車場地域ルールの運用への取り組み

4

4

**街並みの動きと課題1  
住宅地の宅地分割への対応**

道に向いた建て方へ

- ・ 前庭のつらなり
- ・ 道に向いた窓や庇
- ・ 緑化

協調的な建て方への働きかけが課題

- 宅地分割、限られた間口
- 駐車シャッター
  - 地面とつながらない暮らし
  - 緑なし
  - 高い塀、手すり壁で囲う
- 建ぺい率の緩和
- 敷地いっぱい建てる
  - ビルドイン駐車
- 北側斜線、天空率
- 三角屋根の家並み



5

**街並みの動きと課題2  
庇、軒下空間を生かした店先**

- ・ 沿道のにぎわい
- ・ 歩行環境改善への貢献
- ・ 店先の緑



6

街並みの動きと課題3  
店先の木質化

道路拡幅の予定地の活用や  
店先にぎわい環境空間の誘導



7

店先の木質化



8

**街並みの動きと課題4**  
**大規模開発プロジェクトをつないでいくデザイン**

中高層部  
 ・群としてのタワー部のデザイン

緑の軒線  
 基壇部（中低層部）  
 ・通りに向けた街並みづくり  
 ・沿道の緑  
 すすかけ通りの歩行環境

・1-29や駅前地区 道ぞいに連なる路面店重視であり緑化スペースが取りにくい建て方  
 ・文化交流施設等まちにあってほしいものの誘導

日影規制との関係（再開発説明資料）

1-29地区は日影規制の制約が小さいが、東地区、駅前地区は東西で制約を受け、高層部は全体が高くなるのでなく変形のビルになる可能性が高い

9

9

**街並みの動きと課題5**  
**看板広告物はまず配置整序を**

雑居ビル、テナントビルでは  
 個々の広告物デザインはともかく、並べ方を整理してほしい

・新築では建物と一体に設計  
 ・後の増設はビルオーナーがコントロールすべき  
 （広告事業者対応では限界）

10

10