

自由が丘サンセットエリア地区計画について

「自由が丘サンセットエリア地区計画」は、平成 22 年 11 月 1 日に都市計画決定・告示されました。

また、平成 23 年 1 月 4 日に「自由が丘サンセットエリア地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」が施行されました。

今後、この地区計画区域内において、建築物の新築・改築・増築・用途の変更などの行為を行う場合には届出が必要となります。

この手引きは、「自由が丘サンセットエリア地区計画」の内容や手続きなどについて、わかりやすくご理解いただくことを目的に作成したものです。地区計画区域内で建築行為等を行う際にご活用ください。

●「地区計画」とは、都市計画法に基づき、地区独自の「建替えルール」を定められる制度です

- ・「地区計画」制度は、都市計画法や建築基準法による全国一律の「建替えルール」だけでは、必ずしも地区に相応しい街づくりを実現できないという声の高まりから、昭和 55 年に創設された都市計画法に基づく制度です。
- ・地区計画で定められたルールは、建築基準法に基づき、目黒区の条例による制限として定めるものもあります。

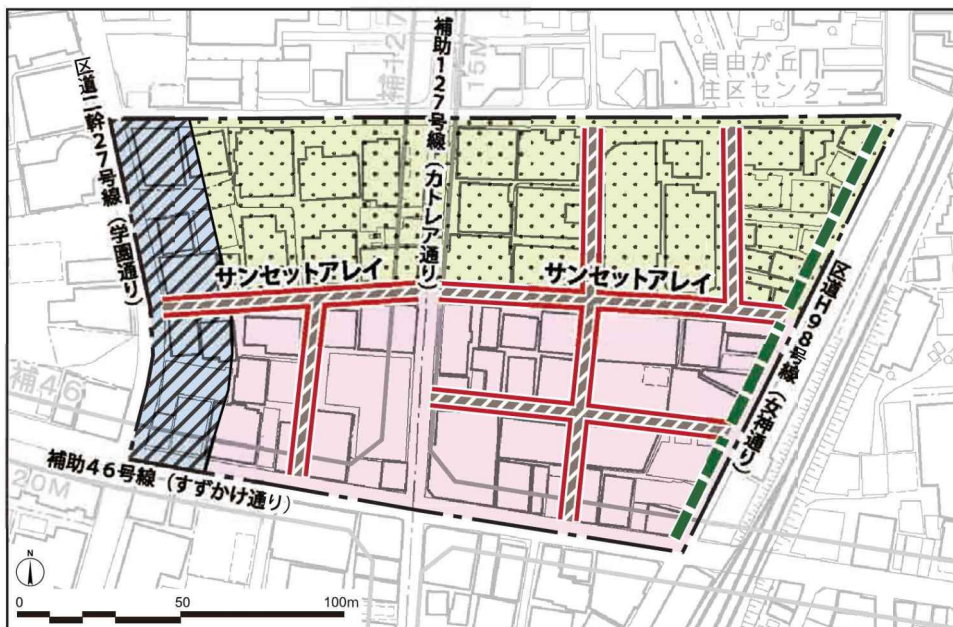
地区計画の目標

細街路に建ち並ぶ店舗の自由で個性的な演出の工夫が活きる魅力的な街並みの創造

- 現在の魅力的な商業環境を発展的に継承しながら土地の合理的な利用の促進を図ります。
- 安全で快適な歩行環境を確保します。
- 歩行者の憩いや細街路の演出に資する空間の創造等で魅力的な街並みを創造します。

対象区域と地区の区分

- 対象区域：目黒区自由が丘一丁目 25～26 番、二丁目 9 番の約 2.4 ha の区域です。
- 地区区分：対象区域内を特性に合わせ 3 地区に区分し、地区ごとにルールを定めています。



凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	商業地区
	近隣商業地区 A
	近隣商業地区 B
	細街路 (建築基準法第 42 条第 2 項の道路)
	1 号壁面線 (細街路に面する部分)
	2 号壁面線 (女神通りに面する部分)

地区整備計画(ルール)の概要

本地区計画では、以下の7つのルールが定められています。*印の項目については、建築物の制限に関する条例に定められています。

1 建築物の用途の制限 *

本地区にふさわしい健全な賑わいを維持し、魅力ある商業環境を発展的に継承します。

【地区全体で制限】

- 宿泊施設（ホテル、旅館）
- カラオケボックスなど
- 倉庫業を営む倉庫
- 給油取扱所（ガソリンスタンド）など
- 勝馬投票券発売所、場外車券売り場又は勝舟投票券発売所
- キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、ゲームセンター、ぱちんこ屋などの風俗営業店舗（まあじやん屋は除く）又は性風俗関連特殊営業店舗

【場所を限定して制限】

①近隣商業地区A・B内において制限される用途

- ボーリング場

②1階で細街路（1号壁面線）に面する部分において制限される用途

- 住宅、自動車車庫（廊下や玄関などの共用部、附属車庫などは建築可）

③1階でサンセットアレイに面する部分において建築できる用途

- 店舗、飲食店など（公益上必要なもの、建築物の共用部、附属車庫などは建築可）

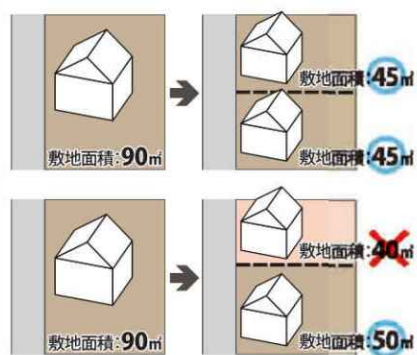
2 建築物の敷地面積の最低限度 *

敷地の細分化と、それに伴う狭小過密な市街地形成を防止します。

- 商業地区：45㎡

- 近隣商業地区A・B：55㎡

<敷地分割の例(商業地区の場合)>



ただし、次の敷地は除外します。

- ① 既に現状の面積が規定値未満の敷地
- ② 都市計画道路（補助46号線と補助127号線）の整備に伴い、面積が規定値未満となる敷地
- ③ 公益上必要な建築物の敷地又は敷地の条件により区長が認めた土地

3 建築物の容積率の最高限度 *

壁面後退の実施に伴う安全で快適な歩行環境の拡充に応じた建築物の容積率を定めます。

- 商業地区・近隣商業地区A内で1号壁面線が定められている敷地：300%（5m×0.6）

ただし、細街路よりも広い道路に接する敷地の場合は、現行の規制通り、建築基準法上の道路幅員（m）×0.6または指定容積率のうち、いずれか小さい方の数値とします。

4 壁面の位置の制限 *

高い回遊性、親密感等を維持しながら歩行者の安全で快適な歩行環境を確保します。

建築物の外壁など^{※1}は、1号壁面線、2号壁面線を超えて建築できません。



※1) 塀、柵、門を含む。なお、高さ2.5m以上に設ける庇、戸袋、開口部の外開き部分などは建築可。

※2) 幅員4m未満の場合は、道路中心線から水平距離2mの線。

5 壁面後退区域における工作物の設置の制限

安全で快適な歩行環境を確保します。

壁面後退区域には、からぼり（ドライエリア）など道路面との間に段差が生じる工作物、外構の階段、看板・照明^{※3}、自動販売機など、通行の妨げとなる工作物などは設置禁止^{※4}。

※3) 高さ2.5m以上に設ける看板・照明は設置可。

※4) 街路灯、電線地中化に伴う変圧器など、公益上必要なものは設置可。

6 建築物の高さの最高限度 *

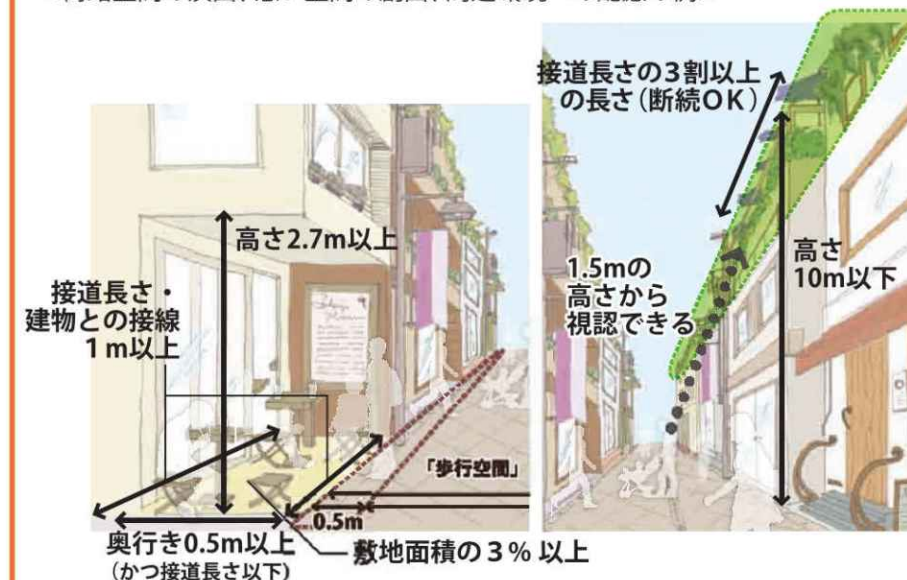
親密で心地よい街路空間の形成及び土地利用の合理化を図ると共に、憩い空間の創出や緑化等を誘導します。

- 商業地区：20m
- 近隣商業地区A・B：17m

ただし、以下の①または②の条件に適合する場合は、当該数値を適用します。

- ① 細街路よりも広い道路に接する敷地に建つ建築物
 - 商業地区：30m
 - 近隣商業地区A：20m
- ② 細街路に面する建築物で、区長が街路空間の演出、憩い空間の創出及び周辺環境に対し一定の配慮が図られていると認められた建築物
 - 商業地区：25m
 - 近隣商業地区A・B：20m

<街路空間の演出、憩い空間の創出、周辺環境への配慮の例>



7 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

地区全体の景観的調和を図りつつ、魅力的な街路空間の形成を推進します。

- 建築物などの外観は、「目黒区景観計画」に基づき、地区全体の調和に配慮したものとします。
- 歩行空間に面する外壁は、出入口や大きな開口部を設けるなど、細街路に賑わいを創出するように配慮します。特に、サンセットアレイ沿いでは、主要な出入口をサンセットアレイ沿いに面して設けるなどの工夫を図ります。

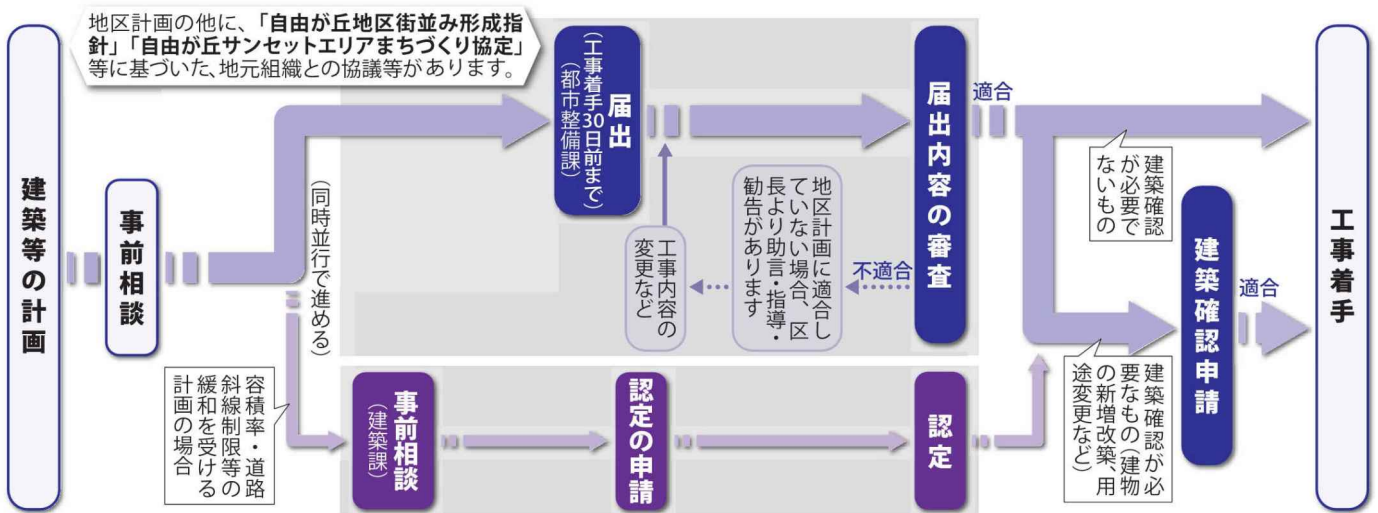
届出と手続き

自由が丘サンセットエリア内において建築行為等を行う場合は、工事着手の30日前までに区に届出てください。下記に示す手続きが必要となりますので、事前に都市整備課までご相談ください。なお、容積率や道路斜線制限、高さの緩和を受ける計画の場合には認定基準がありますので、建築課までご相談ください。

また、地区計画の他に、「自由が丘地区街並み形成指針」、「自由が丘サンセットエリアまちづくり協定」といった地域の独自ルールに基づいた、地元組織との協議等がありますので、ご協力をお願いします。

地域の独自ルールに関するお問い合わせ：株式会社ジェイ・スピリット内 電話 03-3717-4601
 ・「自由が丘地区街並み形成指針」について：自由が丘街並み形成委員会
 ・「自由が丘サンセットエリアまちづくり協定」について：自由が丘サンセットエリア会

【手続きの流れ】



【地区計画の届出に必要な図書】

地区計画の届出に必要な添付書類の一覧です。詳しくは、事前に都市整備課までご相談ください。

必要書類等	内容	縮尺
案内図	○ 当該区域、方位、道路及び目標となる地物を表示	適宜
建物概要書	○ 計画概要	
登記簿謄本の写し・公図	○ 都市計画決定告示日における敷地面積が規定値未満のときに提出	
委任状	○ 代理人が届ける場合など、必要に応じて提出	
区域図 ※5 (公共施設配置図)	○ 当該行為を行う土地の区域、並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示	1/1,000 以上
設計図 ※5	○ 切土、盛土の範囲等表示	1/100 以上
配置図 ※6 ※7	○ 敷地内における建築物、工作物、門、垣等の位置を表示	1/100 以上
立面図 ※6 ※7	○ 2面以上とし、外壁等には着色及び色相等を表示 ○ 門、垣等には高さ、材料等を表示	1/50以上 ※8
平面図 ※6	○ 各階平面図	1/50以上 ※8

- ※5) 「土地の区画形質の変更」の場合
- ※6) 「建築物の建築」、「工作物の建設」、「建築物等の用途の変更」の場合
- ※7) 「建築物・工作物の形態又は意匠の変更」の場合
- ※8) 1/100 でも可

- 地区計画の届出書は、正本・副本各1部を提出してください。
- 届出の行為(設計又は施行方法)を変更した場合には、変更届出書(添付図書を含む)を提出してください。

【地区計画に関するお問い合わせ】

目黒区都市整備部都市整備課 開発係 電話 03-5722-9715 (直通)