

東京都市計画地区計画の変更（目黒区決定）

都市計画自由が丘サンセットエリア地区計画を次のように変更する。

名称	自由が丘サンセットエリア地区計画
位置※	目黒区自由が丘一丁目及び自由が丘二丁目各地内
面積※	約 2.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、目黒区都市計画マスタープランにより広域生活拠点に位置づけられ、目黒区景観計画に基づき固有の特徴ある街並み景観の誘導を図る「自由が丘駅周辺」の北部に位置しており、マリ・クレール通りや九品仏川緑道沿道を中心とした「自由が丘南口地区」等の商業環境とともに、目黒区最大の広域的商業拠点である「自由が丘駅周辺」における賑わいを牽引する核となる地区の一つとなっている。</p> <p>南向きの明るい斜面地に位置する本地区は、特別区道H-98号線（以下「女神通り」という。）と特別区道二級幹線28号線（以下「学園通り」という。）を東西に結ぶ、地区の中心的な細街路である「サンセットアレイ」や、その他の細街路に面する街区によって構成されており、建物の低層階を主とした店舗が面的に広がる商業地であり、歩行者の回遊性が高い地区となっている。</p> <p>特に、サンセットアレイが形成される契機となったインテリア、雑貨等を取り扱う店舗に加え、ブティック、ベビー用品店、カフェ、レストラン等、落ち着いた品のある雰囲気の中に自由で個性的な演出が工夫された店舗が多数立地し、石畳の雰囲気ともあいまって、新たな発見を求めて探索する楽しさのある親密で心地よい街路空間が形成されている。</p> <p>また、建物の中層階は住宅も多く、隣接する住宅地とあいまって、商業と住宅との共存により、落ち着いた品のある雰囲気を形成しており、女性や家族連れ等の買い物客が訪れ、地域住民にも親しまれる地区となっている。</p> <p>一方、地区内を南北に縦断する補助127号線、地区南端に位置する補助46号線等の都市計画道路の整備とともに、建物の更新の活発化が見込まれている。</p> <p>本地区計画では、魅力ある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、安全で快適な歩行環境を確保すること、並びに街路空間の演出と憩い空間の創出を促す仕組みにより、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を創造することを目標とする。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区全体としては、魅力的な商業環境を発展的に継承していくために、建築物の低層部を中心に本地区にふさわしい商業機能の立地を誘導する。</p> <p>また、親密で心地よい街路空間の形成とともに土地の合理的利用を促進するため、以下の通り各々の特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <p>(商業地区)</p> <p>自由が丘駅前街区と隣接する街区は、本地区内の居住環境に配慮しつつ、商業・業務系を主体とする土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。</p> <p>(近隣商業地区A、近隣商業地区B)</p> <p>周辺の住宅地等と隣接する街区は、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進しつつ、本地区内外の居住環境に配慮した商業・業務施設と住宅とが共存する良好な複合市街地の形成を図る。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>建築物の更新等を通じて本地区計画の目標とする魅力的な街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、道路に面した壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めて、前面道路幅員による容積率の制限を緩和するとともに、道路斜線制限を緩和する。</p> <p>(1)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ていくために、地区全体において建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2)細街路沿いで指定容積率が300%以上の敷地(細街路以外の道路に接する敷地を除く。)については、当該敷地の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て建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>(3)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するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(4)細街路沿いの建築物については、本地区における細街路の特徴である高い回遊性、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するため、また、女神通り沿いの建築物については、歩行者の安全で快適な歩行環境を確保するため、低層部の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(5)安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、当該区域のうち細街路沿いの区域は、歩行者をはじめ乳母車等でも容易に通行できる細街路と一体となった空間とするため、バリアフリー化を図る。女神通り沿いの区域は、安全な歩行環境を確保するため、隣接敷地の歩行空間と円滑に連続しながら歩車分離を図る。</p> <p>(6)細街路沿いの建築物については、親密で心地よい街路空間の形成とともに土地の合理的利用の促進を図るため、中高層部の壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定め、街路空間の演出、憩い空間の創出、緑化の誘導を行う。</p> <p>(7)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するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>

	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	魅力的な街路空間やうるおいある街並みを形成するため、歩行者の憩いや細街路の演出に資する空間の創造、緑や花の設置等による軒や軒先の緑化を推進する。				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	名称	商業地区	近隣商業地区A	近隣商業地区B
			面積	約 1.0ha	約 0.3ha	約 1.1ha
		建築物等の用途の制限※	<p>1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 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。）</p> <p>(5) 勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所</p> <p>(6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。）第2条第1項に掲げる「風俗営業」（まあじやん屋を除く。）、同第2条第5項に掲げる「性風俗関連特殊営業」及び同第11項に掲げる「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの</p> <p>(7) ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（上記（6）に掲げるものを除く。）の用に供するもの</p> <p>(8) ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（上記（6）及び（7）並びにダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）の用に供するもの</p>			
—	(9) ボーリング場					
		<p>2 建築物の1階で1号壁面線を定めた道路に面する部分においては、住宅又は自動車車庫の用途に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>3 建築物の1階でサンセットアレイに面する部分においては、店舗、飲食店その他これらに類するもの以外の用途に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>4 第2項及び第3項の規定について、次の各号に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>(1) 公益上必要な建築物</p> <p>(2) 建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するもの</p> <p>(3) 建築物に附属する自動車車庫、倉庫、機械室その他これらに類するもの</p>				

建築物の容積率の最高限度※	<p>次の各号に掲げる敷地における容積率の最高限度は、当該各号に定める数値若しくは式により算出される容積率又は指定容積率のうちいずれか小さい方の数値とする。</p> <p>(1) 1号壁面線が定められている敷地：5×6/10  ただし、女神通り、学園通り、補助46号線、補助127号線のいずれかの道路に接する敷地はW×6/10とする。</p> <p>(2) 1号壁面線が定められていない敷地：W×6/10  (W：建築基準法上の道路幅員 (m))</p>		—
建築物の敷地面積の最低限度	45 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	
	<p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</p> <p>(1) 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている規定値未満の土地で建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限について適用除外となっている建築物の土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる規定値未満の土地で従前の当該制限について適用除外となる土地</p> <p>(2) 都市計画道路の整備により、規定値未満となる土地及び分割された規定値未満の土地</p> <p>(3) 建築基準法第53条の2第1項第2号に掲げる公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地となる土地</p> <p>(4) 区長が市街地の環境を害するおそれがないと認めた土地又は用途上若しくは構造上やむを得ないと認めた土地</p>		
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは塀の面は、計画図に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。</p>		
	<p>(1) 1号壁面線  道路境界線（幅員4m未満の道路にあつては、道路中心線から水平距離2mの線。以下同じ。）から0.5m  地盤面から高さ10mを超え、かつ高さ17m以下の部分は道路境界線から2.5m  地盤面から高さ17mを超える部分は道路境界線から4.5m</p>		
	<p>(2) 2号壁面線  地盤面から高さ2.7m以下の部分は道路境界線から1.5m</p>	—	<p>(2) 2号壁面線  地盤面から高さ2.7m以下の部分は道路境界線から1.5m</p>

		<p>2 前項（1）号の1号壁面線に関する規定において、女神通り、学園通り、補助127号線又は補助46号線のいずれかの道路に接する敷地で、敷地面積が150㎡以下の建築物については、次の数値に読み替えるものとする。</p> <p>1号壁面線：道路境界線から0.5m 地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界線から2.0m</p>	—
		<p>3 幅員がそれぞれ6m未満の道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが4.5mを超える部分については、この限りでない。</p> <p>4 第1項及び第2項の規定について、道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるひさし、戸袋、開口部の外開き部分その他これらに類するものはこの限りでない。</p>	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面との間に段差を生ずる土留め等の工作物、外構の階段、看板又は照明（道路状の面からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。）、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。ただし、街路灯、電線地中化に伴う変圧器その他公益上必要なものはこの限りでない。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。</p> <p>20m ただし、女神通り、補助46号線又は補助127号線のいずれかの道路に接する敷地における建築物は30m、1号壁面線が定められている敷地におけ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ものは、25mとする。</p>	<p>17m ただし、学園通り又は補助46号線のいずれかの道路に接する敷地における建築物は20m、1号壁面線が定められている敷地におけ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ものは、20mとする。</p>
			<p>17m ただし、1号壁面線が定められている敷地におけ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ものは、20mとする。</p>

		<p>2 前項の規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が、当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>3 第1項の規定について、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>4 ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めたものについては、第1項の数値を次に掲げる数値とすることができる。この場合において、区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。</p>	
	<p>22m</p> <p>ただし、女神通り、補助46号線又は補助127号線のいずれかの道路に接する敷地における建築物は33mとする。</p>	<p>18.7m</p> <p>ただし、学園通り又は補助46号線のいずれかの道路に接する敷地における建築物は22mとする。</p>	<p>18.7m</p>
		<p>5 ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしており、かつ、1号壁面線が定められている敷地における建築物で街路空間の演出、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区長が認めたものについては、第1項の数値を次に掲げる数値とすることができる。この場合において、区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。</p>	
	<p>27.5m</p>	<p>22m</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分、屋外広告物及び看板の色調及び形態等の意匠は、目黒区景観計画に基づき、地区全体の景観的調和に配慮したものとする。</p> <p>2 壁面後退区域における歩行空間又はその区域からさらに壁面後退した部分に面する建築物の外壁等は、出入口や大きな開口部を設ける等、細街路における賑わいを創出するような意匠とする。特に、地区の中心的な細街路であるサンセットアレイ沿いについては、商業施設等の利用者の主要な出入口をサンセットアレイ沿いに面して設ける等の工夫を図る。</p>		

※印は、知事協議事項

「区域、地区の区分、壁面の位置は、計画図表示のとおり」

理由

高度地区の変更に伴い、安全性や快適性を備えた、魅力ある持続可能な都市を実現する観点から検討した結果、地区計画を変更する。

なお、区域、地区の区分、壁面の位置についての変更は行わない。

変更概要

(下線部分は変更部分)

事項		地区整備計画		
		建築物等に関する事項		
		建築物等の高さの最高限度		
変更前	変更後			
	商業地区	近隣商業地区A	近隣商業地区B	
一	4 ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めたものについては、第1項の数値を次に掲げる数値とすることができる。この場合において、区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。			
	22m ただし、女神通り、補助46号線又は補助127号線のいずれかの道路に接する敷地における建築物は33mとする。	18.7m ただし、学園通り又は補助46号線のいずれかの道路に接する敷地における建築物は22mとする。	18.7m	
	5 ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしており、かつ、1号壁面線が定められている敷地における建築物で街路空間の演出、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区長が認めたものについては、第1項の数値を次に掲げる数値とすることができる。この場合において、区長は、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると認めるときは、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。			
	27.5m	22m		