

地区計画の計画書

東京都市計画地区計画（目黒区決定）

告示日：平成6年7月25日

変更告示日（最終）：平成28年6月23日

※は、知事協議事項

名 称		自由が丘南口地区地区計画					
位 置 ※		目黒区自由が丘一丁目、自由が丘二丁目及び緑が丘二丁目各地内					
面 積 ※		約 3.1ha					
地区計画の目標		本地区は東急東横線・大井町線自由が丘駅の南口に位置し、高い商業集積を形成している駅前商店街であり、周辺に隣接する地域の商業地化の進展に伴い、今後さらに純化・発展が見込まれている。 このため、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るとともに、歩行者空間の整備と併せた街並みの整備を行うことにより、快適で魅力的な街路空間を整備し、賑わいと落ち着きの両要素を併せ持ったゆとりある水準の高い商店街の形成をめざす。					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	現在の魅力的な商業系の土地利用を維持向上するために、地区内の居住施設との調和に配慮しつつ、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とともに、建築物の共同・協調化を進め、駅前商業地区にふさわしい土地の有効利用を図る。 また、快適な街路空間の形成とともに各地区の特性に応じた土地利用を促進するため、各地区の土地利用の方針を定める。 (商業地区) マリクレールストリート及び緑道に面する街区は、地区のメインストリートとして土地の有効利用を図り、良質な商業施設の立地を誘導する。 (近隣商業地区A、近隣商業地区B) 地区の東側に位置する街区は、地区内の居住施設との調和に配慮しつつ、土地の合理的な利用を図り、良質な商業施設の立地を誘導する。					
	地区施設の整備の方針	快適で魅力的な街路空間のネットワーク化を図るため、地区内の既存道路を地区施設として定める。また、建築物の壁面の位置の制限を行った区域の土地を歩道状空地として定めることにより、既存道路部分と一体となった歩行者空間として、来街者及び居住者を考慮した公共的空間の充実を図る。					
	建築物等の整備の方針	建築物の更新等を通じて本地区計画の目標とする駅前商業地区としての個性豊かな商店街の形成、魅力ある街路景観の創出、歩行者空間の整備を図るため、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。 (1) 地区にふさわしい商業環境の形成を図るため、建築物の用途制限を定める。 (2) 建築物の壁面の位置の制限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の最高限度を定める。 (3) 敷地の細分化を防ぎ、地区にふさわしい街並み形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 (4) 歩行者空間を整備し、連続した街並みの形成を図るため、低層部及び上層部（高さ 13m を超える部分）の壁面の位置の制限を定める。 (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。 (6) 地区にふさわしい街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 (7) 地区にふさわしい建築物の形態、色彩、看板・広告物等のデザインの調和を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称		幅員（区域外を含めた幅員）	延 長	備 考
		道 路	区画道路 1 号		4.00m	約 440m	既存、一部拡幅
			区画道路 2 号（通称名：マリクレールストリート）		6.18m	約 250m	既存
			区画道路 3 号		6.72m	約 70m	既存
			区画道路 4 号		4.00m	約 45m	既存、一部拡幅
			区画道路 5 号		5.82m	約 80m	既存
			区画道路 6 号※(通称名：自由通り)		8.00m	約 75m	既存
			区画道路 7 号		6.18m	約 60m	既存
			区画道路 8 号		2.64m (5.27m)	約 50m	既存
		その他の公共的空地	歩道状空地 1 号		1.5m	約 530m	
	歩道状空地 2 号		1.0m	約 810m			
	歩道状空地 3 号		0.5m	約 165m			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業地区	近隣商業地区 A	近隣商業地区 B	
			面積	約 2.2ha	約 0.4ha	約 0.5ha	
		建築物の用途の制限※	1 次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1) 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。以下「風営法」という。）第2条第1項第3号から同第5号までに掲げる「風俗営業」及び同第2条第5項に掲げる「性風俗関連特殊営業」の用に供するもの (2) 風営法第2条第1項第1号及び同第2号に掲げる「風俗営業」並びに同第11項に掲げる「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの（ただし建築物の1階、2階及び地階部分に限る。） (3) 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（2）に掲げるものを除く。）の用に供するもの（ただし建築物の1階、2階及び地階部分に限る。） (4) 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（2）及び（3）に掲げるもの及び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（ただし建築物の1階、2階及び地階部分に限る。） (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) 病院 2 建築物の1階で、壁面線を定めた道路に面する部分は、店舗、飲食店その他これらに類する用途以外の用途に供してはならない。 3 第2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。 (1) 公益上必要な建築物 (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 (3) 建築物に付属する自動車車庫、倉庫、機械室その他これらに類するもの				
	建築物の容積率の最高限度※	容積率の最高限度は、都市計画により定められた容積率 40/10 と、次の各号の区分に応じた式により算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。 (1) 1号壁面線が定められている敷地：(W+1.5) ×6/10 (2) 2号壁面線が定められている敷地：(W+2.0) ×6/10 W: 前面道路幅員 (m) (前面道路が 2 以上あるときはその幅員が最大のものとする。)		30/10	20/10		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、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。 (1) この地区計画を定める都市計画を告示する日において、現に建築物の敷地として使用されている 150㎡未満の土地、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 150㎡未満の土地 (2) 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 (3) 区長が用途上又は構造上やむを得ないと認めた土地		
		壁面の位置の制限	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。なお、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。 (1) 1号壁面線 道路境界線（ただし、九品仏川側道に面する敷地にあつては、建築基準法第42条第2項に定める道路境界線）から 1.5m、地盤面から高さ 13m を超える部分は道路境界線から 2.5m (2) 2号壁面線 道路境界線から 1.0m、地盤面から高さ 13m を超える部分は道路境界線から 2.0m (3) 3号壁面線 道路境界線から 0.5m、地盤面から高さ 13m を超える部分は道路境界線から 1.5m		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	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、道路面との段差を生ずる土留め等の工作物、外構の階段、照明等（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はない。		
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物等の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。 30m 20m 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に係らず、上記の高さを最高限度とする。（都市計画高度地区における 20m 第3種高度地区の斜線型高さ制限については、本規定に読み替えて適用しない。） 17m 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に係らず、上記の高さを最高限度とする。（都市計画高度地区における 17m 第2種高度地区の斜線型高さ制限については、本規定に読み替えて適用しない。）		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。 (1) 壁面線を定めた道路に面する建築物の1階については、建築物が当該道路に接する長さの2分の1以上の開口部又はショーウィンドウ等を設けて建築するものとする。ただし、接する長さが2m以下の場合は、この限りではない。 (2) 壁面線を定めた道路に面する高さ 13m以下の部分については、空調室外機等の付帯設備の当該道路側への配置を避け建築するものとする。ただし、やむを得ない場合は、目隠しを施すなど、配慮する。 (3) 建築物の屋根、外壁、ショーウィンドウ等、その他戸外から望見される部分の色調については、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て建築するものとする。 2 屋外広告物法第2条第1項に定める屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。 (1) 地盤面から建築物の屋上に設置する屋外広告物の上端までの高さは、建築物等の高さの最高限度を超えてはならない。 (2) 屋外に設置する大型ディスプレイ、デジタルサイネージの画面は、合計 2.76㎡（画面の対角の距離が 100 インチ相当）以下とする。 (3) 屋外広告物については、目黒区景観計画の屋外広告物に関する方針に基づき、地区全体の景観的調和に配慮する。 3 第2項の規定は、屋外広告物を新たに設置し、又は現に存する屋外広告物の改造を行う場合に適用する。現に存する屋外広告物又は工事中の屋外広告物を継続して表示する場合においては、当該規定は適用しない。		