

# 自由が丘 南口地区 地区計画

● 平成 25 年 12 月決定 ●



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して



## 地区計画とは・・・

- 地区計画制度は、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。
- このルールは、建替え等を行う際に適用されます。
- 地区計画で定めた建替えルールは、建築基準法に基づいた「建築物の制限に関する条例（建築制限条例）」に定めるものもあります。

目黒区

# はじめに

本地区では、平成6年7月25日に地区計画を都市計画決定し、駅前商業地区にふさわしい商業環境の形成や壁面の位置の制限による歩行者空間の創出、街路舗装の高質化等を推進してきました。

地元の「自由が丘南口地区街づくり協議会」から、更なる街づくりの推進を図るため、「街づくり提案書」が平成24年7月に区に提出されました。

区は、この提案を受け、都市計画法に基づき手続きをすすめ、平成25年12月27日に都市計画決定・告示しました。

このパンフレットは、地区計画の内容や手続きについて分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。本地区内で建築行為等を行う際にご活用ください。

年月日	内容
平成6年7月25日	自由が丘南口地区地区計画都市計画決定・告示
平成25年12月27日	自由が丘南口地区地区計画都市計画決定・告示

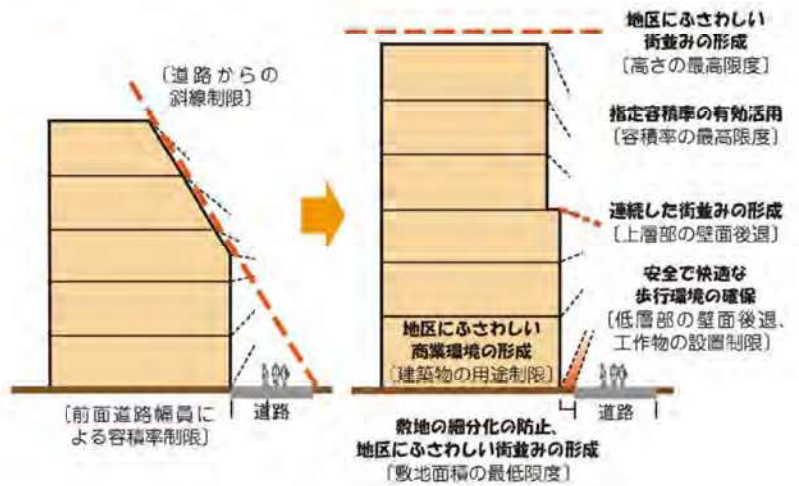
## 地区計画のポイント

この地区計画は「街並み誘導型地区計画」です。

「街並み誘導型地区計画」とは、建物の壁面の位置や高さの制限等を守っていただくことにより、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限が緩和され、建物の壁面や高さの揃った街並みを形成していこうとする制度です。

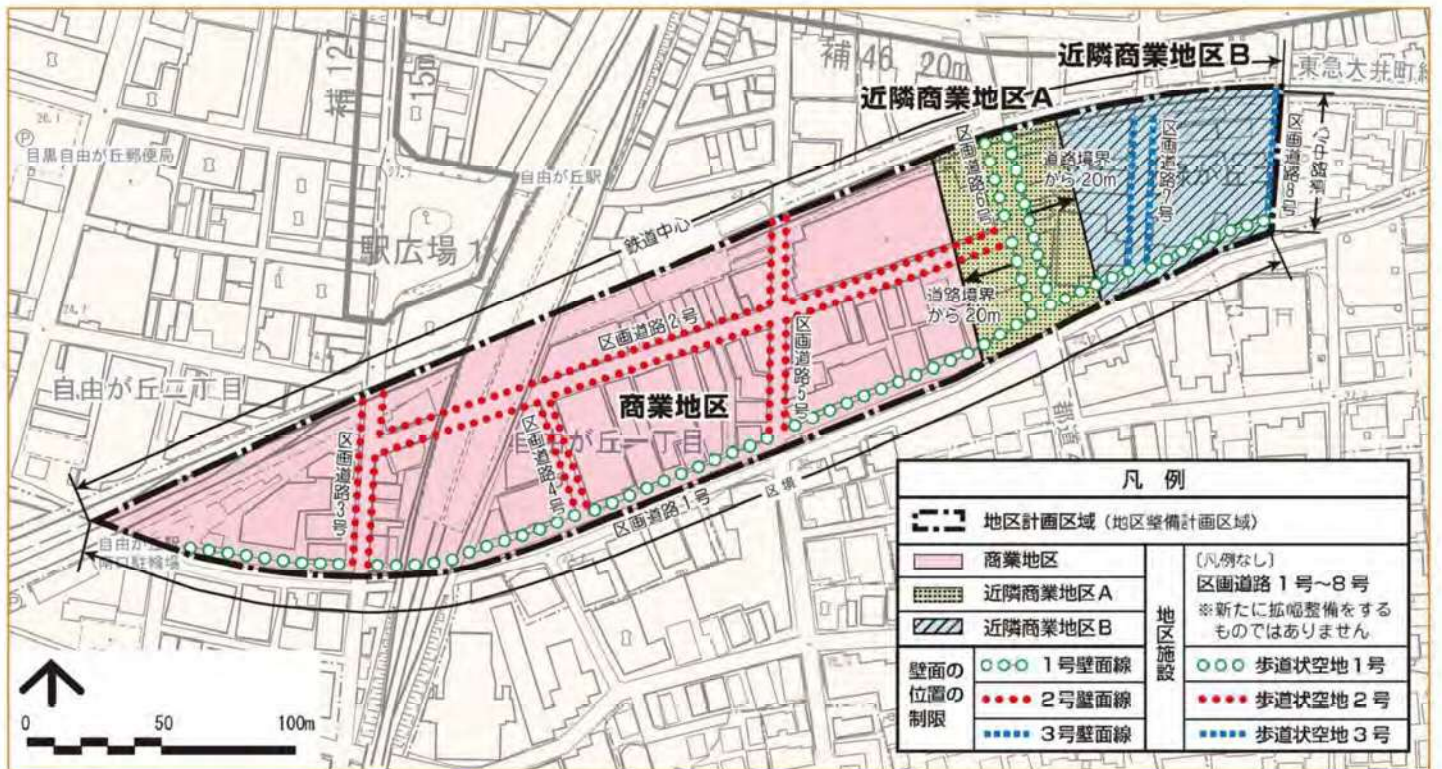
緩和を受けるためには認定を受けることが必要となります。

- 1 近隣商業地域では、その他に、高度地区の斜線型高さ制限を緩和します。
- 2 認定を受けるには、建築課に認定申請が必要です。



## 地区計画の計画図

- 対象区域：目黒区自由が丘一丁目、二丁目及び緑が丘二丁目の約3.1ha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。



## 1 建築物の用途の制限

条例化

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ます。

対象	制限される用途の例
地区全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>パチンコ、麻雀、ゲームセンター、個室付き浴場、ストリップ劇場、ラブホテル、ボルノショップ 等</li> <li>カラオケ専門店（カラオケボックス、カラオケルーム 等）</li> <li>病院（ベッド数 20 以上のもの）<sup>1</sup></li> </ul>
建物の 1 階、2 階及び地階	<ul style="list-style-type: none"> <li>キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、客席の暗い（10 ルクス以下）喫茶店、バー 等</li> </ul>
1 階の壁面線を定めた道路に面する部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の 1 階で、壁面線を定めた道路に面した部分は、店舗、飲食店その他これらに類する用途以外の用途は建築できません。<sup>2</sup></li> <li>ただし、次の用途は建築可能です。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>① 公益上必要な建物</li> <li>② 建築物の共有部（玄関、廊下 等）</li> <li>③ 建築物に付属する車庫、倉庫 等</li> </ul> </li> </ul>

- 1 ベッド数 20 未満は建築できます。
- 2 店舗とは、例えば、日用品店、美容室、銀行営業所 等マンション等を建てる場合には、壁面線を定めた道路に面した 1 階に居住スペースを設けることはできません。（管理人室等は建築できます）

## 2 建築物の容積率の最高限度

条例化

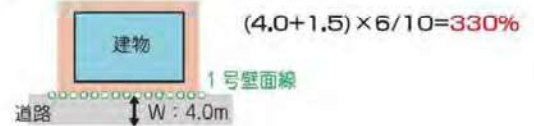
壁面後退の実施に伴う安全で快適な歩行環境の拡充に応じた建築物の容積率を定めます。

地区	容積率の最高限度
商業地区	400%または次の式で算出される容積率のうち、いずれか小さい方の数値 ① 1号壁面線が定められている敷地 $\Rightarrow (W + 1.5) \times 0.6$ ② 2号壁面線が定められている敷地 $\Rightarrow (W + 2.0) \times 0.6$ W：前面道路幅員 (m) <sup>3</sup>
近隣商業地区 A	300%（指定容積率の通り）
近隣商業地区 B	200%（指定容積率の通り）

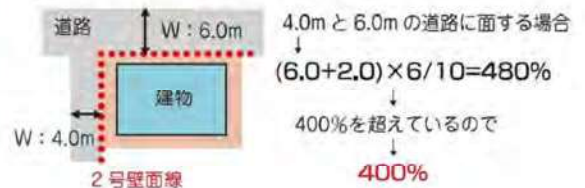
<sup>3</sup> 前面道路幅員が 2 以上ある場合はその幅員が最大のものとします。

<商業地区の容積率の最高限度の考え方(例)>

① 1号壁面線が定められている敷地



② 2号壁面線が定められている敷地



ルール2の認定を受けることによって、前面道路幅員による容積率制限が緩和されます。

## 3 建築物の敷地面積の最低限度

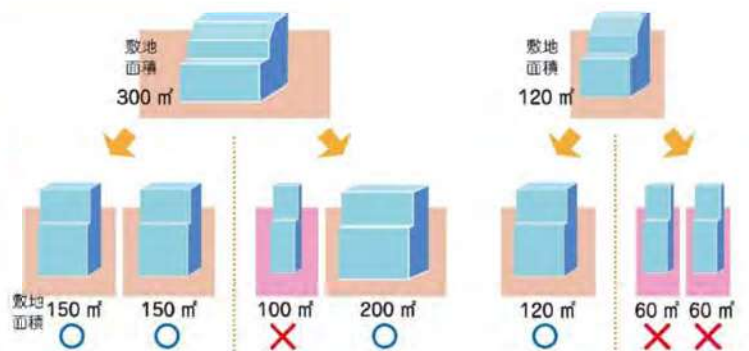
条例化

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ます。

### 最低敷地面積

150㎡

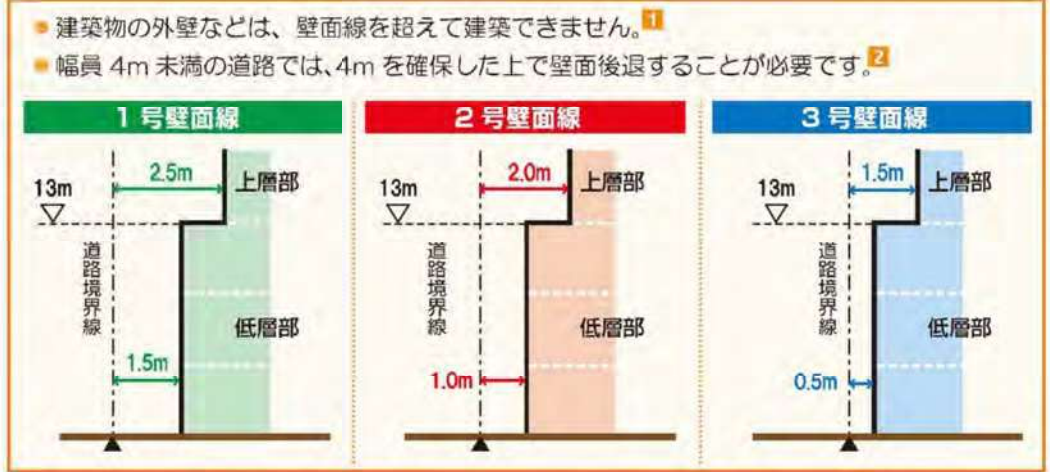
- 新たに敷地を分割した場合、最低敷地面積より狭い敷地で建築できません。
- ただし、都市計画決定・告示日（平成 25 年 12 月 27 日）時点で 150㎡未満の敷地の場合は、建築できます。



# 4 壁面の位置の制限

柔則化

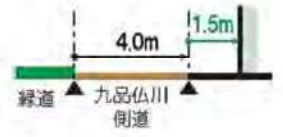
歩行者空間を整備し、連続した街並みの形成を図るため、低層部及び上層部（高さ13mを超える部分）の壁面の位置を制限します。



ルール4.5.6の認定を受けることによって、道路斜線制限が緩和されます。

1 塀、柵、門を含みます。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できます。

2 道路中心線から水平距離2mを確保した上で、壁面後退する必要があります。ただし、九品仏川側道は、片側が緑道であるため、緑道の境界から4mを確保した上で壁面後退する必要があります。



# 5 壁面後退区域における工作物の設置制限

安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面後退区域に通行の妨げとなる工作物等の設置を禁止します。

## 設置禁止となる工作物等の例

- 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・照明等
- 自動販売機 等



3 街路灯、電線類地中化に伴う変圧器など、公益上必要なものは設置できます。

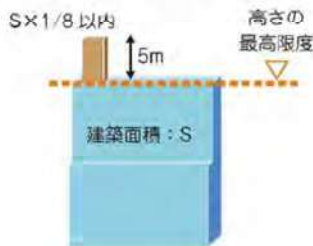
4 高さ2.5m以上に設ける看板・照明等は設置できます。

# 6 建築物の高さの最高限度

柔則化

地区にふさわしい街並み形成を図るために、建築物等の高さの最高限度を定めます。

5 塔屋（階段室、昇降機塔、屋窓等）は、屋上部分の水平面積の合計が建築物の建築面積の1/8以内であれば、高さ5mまで設置できます。



地区	高さの最高限度		
	一般	一定の敷地規模 <sup>6</sup>	
商業地区	30m	敷地面積 <sup>7</sup>	高さの最高限度
		1,000㎡以上 3,000㎡未満	36m
		3,000㎡以上	45m
近隣商業地区A	20m	敷地面積 <sup>8</sup>	高さの最高限度
		2,000㎡以上 5,000㎡未満	24m
		5,000㎡以上	30m
近隣商業地区B	17m	敷地面積 <sup>9</sup>	高さの最高限度
		2,000㎡以上 5,000㎡未満	20.4m
		5,000㎡以上	25.5m

6 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。

7 商業地区内にある敷地の部分に限る

8 商業地区内にある部分を含む敷地の部分

9 近隣商業地区A内にある部分を含む敷地の部分

※街並み誘導型地区計画の区域は、東京都日影規制条例による日影規制の対象区域から除かれます。

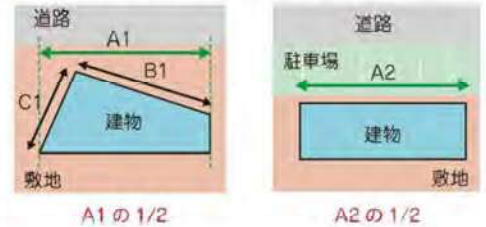
# 7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

賑わいと落ち着きの両要素を併せ持った地区にふさわしい街並みを形成するために、建築物と屋外広告物の形態、色彩、意匠について規制・誘導します。

## ▶ 建築物

項目	形態、色彩、意匠の制限
建築物の1階部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物が道路に接する長さの1/2以上の開口部またはショーウィンドウ等を設けて建築してください。<sup>1</sup></li> <li>● ただし、接する長さが2m以下の場合、この限りではありません。</li> </ul>
付帯設備(空調室外機等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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道路側への配置を避けて建築してください。</li> <li>● ただし、やむを得ない場合は、目隠しを施すなど、配慮してください。</li> </ul>
色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の屋根、外壁、ショーウィンドウ等、その他戸外から眺められる部分の色調については、目黒区景観計画<sup>2</sup>に基づき、地区全体の景観的調和に配慮して建築してください。</li> </ul>

### 1 建築物が道路に接する長さの考え方(例)



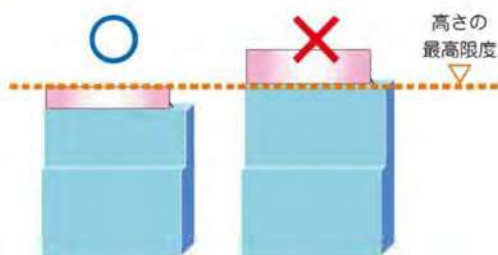
2 目黒区景観計画(平成24年4月改定)では、色彩に関する景観基準を区域毎に定めており、本地区は「住工混在地・商業地」に該当します。マンセル表色系による色彩基準を定め、色相毎に使用可能な明度と彩度の範囲を示しています。

## ▶ 屋外広告物<sup>3</sup>

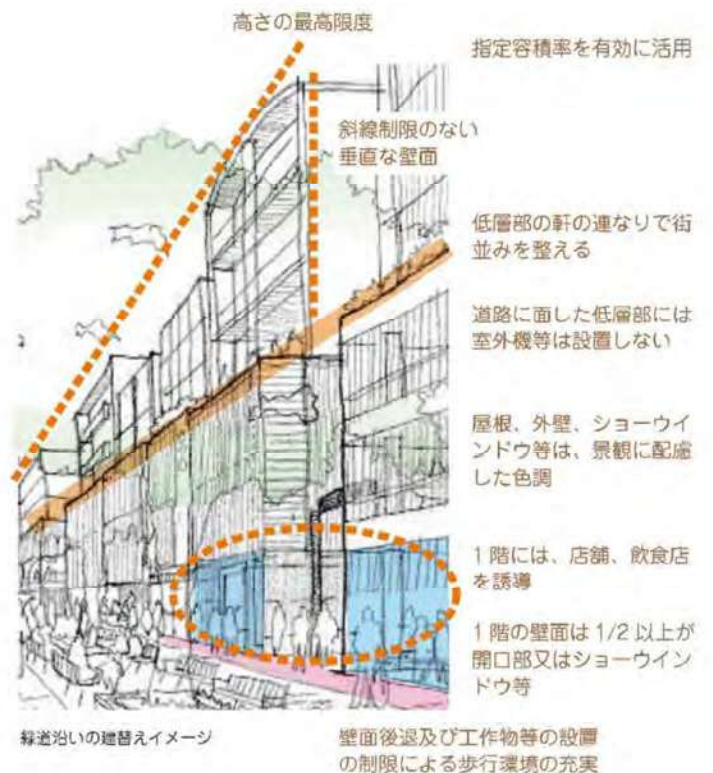
項目	形態、色彩、意匠の制限
屋上を利用するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地盤面から建築物の屋上に設置する屋外広告物の上端までの高さは、建築物等の高さの最高限度を超えることはできません。<sup>4</sup></li> </ul>
大型ディスプレイ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋外に設置する大型ディスプレイ、デジタルサイネージの画面は、合計2.76㎡(画面の対角の距離が100インチ相当)以下にしてください。</li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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してください。</li> </ul>

3 屋外広告物とは、「常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するもの」(屋外広告物法第2条第1項)

### 4 屋上に設置する屋外広告物の高さの考え方(例)



## 将来イメージ 建替えに伴い順次街並みを揃えていきます



緑道沿いの建替えイメージ

壁面後退及び工作物等の設置の制限による歩行環境の充実

# 届出と手続き

## ▶ 手続きの流れ

自由が丘南口地区内において建築行為等<sup>1</sup>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にご相談ください。

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。

1 次の行為が該当します。

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

2 地元組織との協議のお願い

● 本地区では、地区計画の他に、「自由が丘南口地区街づくり協定」、「自由が丘街並み形成指針」といった地域独自のルールに基づいた、地元組織との協議等がありますので、ご協力お願いします。

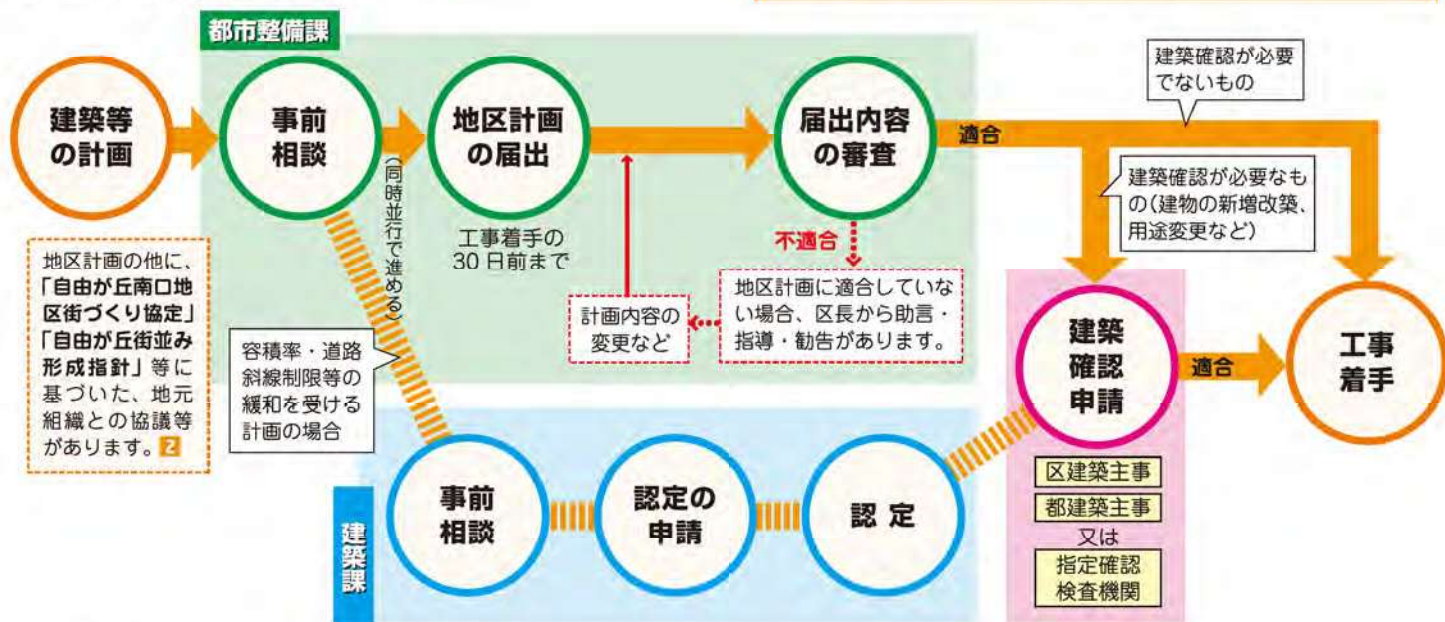
● お問い合わせ ●

**自由が丘南口地区街づくり協定**

- 自由が丘南口地区街づくり協議会
- 事務局：株式会社設計アトリエ・アイ内
- 電話 03-5729-2740

**自由が丘街並み形成指針**

- 自由が丘街並み形成委員会
- 事務局：株式会社ジェイ・スピリット
- 電話 03-3717-4601



## ▶ 地区計画の届出に必要な書類

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 <sup>3)</sup>
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（平成25年12月27日）における敷地面積が150㎡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 <sup>4)</sup> (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 <sup>4)</sup>	● 切土、盛土の範囲等表示	1/100以上
配置図 <sup>5)6)</sup>	● 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 <sup>5)6)</sup>	● 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 <sup>7)</sup>
平面図 <sup>5)</sup>	● 各階平面図	1/50以上 <sup>7)</sup>

3 図面の縮尺が左記によりがたい場合はご相談ください。

4 「土地の区画形質の変更」の場合

5 「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

6 「建築物・工作物の形態又は意匠の変更」の場合

7 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）