

「自由が丘駅前西及び北地区地区計画（原案の案）」及び「自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（原案の案）」からの主な変更内容について

1 自由が丘駅前西及び北地区地区計画

変更 番号	変更箇所（ <u>下線部</u> が変更前後） （「→」については変更内容）	都市計画（原案の案）		都市計画（原案）	
		ページ	変 更 前	ページ	変 更 後
1	基本方針 （6）建築物等の整備の方針  →具体的な例示及び補足説明を追記	10	（コ）ベンチやテーブル等の休憩スペース、花やみどりによる潤い、 <u>街の情報提供等の誘導</u> を行い、 <u>界限性のある建築物の低層階との連坦性を保つにぎわい環境空間の整備</u> を図る。	3	<u>（10）ベンチやテーブル等の休憩スペース、花やみどりによる潤い、バナー（公告旗）や案内板等による街の情報提供等の誘導</u> を行い、 <u>界限性のある建築物の低層階との連坦性を保つ沿道空間の形成に資する施設として、潤い機能や休息機能を確保した「にぎわい環境空間」の整備</u> を図る。
2	基本方針 （6）建築物等の整備の方針  →補足説明を追記	10	イ 壁面の位置の制限を定めた各道路ネットワーク沿道においては、道路幅員による容積率の制限と道路斜線及び隣地斜線の制限を緩和し、 <u>統一的な街並み景観の形成</u> を図る。	3	2 壁面の位置の制限を定めた各道路ネットワーク沿道においては、道路幅員による容積率の制限と道路斜線及び隣地斜線の制限を緩和し、 <u>建築物の機能更新にあわせた統一的な街並み景観の形成</u> を図る。
3	地区整備計画 （2）制限の内容 ア 建築物等の用途の制限  →具体的な例示を追記	14	（前段略） <u>建築物の1階部分の用途を商業施設及び生活支援施設に制限する。</u>	4	1 建築物の1階部分（ <u>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を除く。</u> ）においては、次の各号のいずれかに掲げる用途 <u>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。</u> <u>（1） 物品販売業を営む店舗、飲食店</u> <u>（2） 郵便局、銀行の支店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗</u>

					(3) 子育て支援施設、高齢者福祉施設 (4) 病院、診療所
4	地区整備計画 (2) 制限の内容 イ 建築物の容積率の最高限度  →表現の修正及び具体的な手続き(区長の認定)を明記	1 4	<u>自由が丘一丁目29番地区は、用途地域に関する都市計画によって10分の60と規定されているが、以下の各号に適合させることで、10分の85とする。</u>	4	85/10 ただし、当該建築物が地区計画の内容に適合し、かつ、次の各号の全てに該当し、区長がにぎわいの創出と安全、安心な街づくりに資すると認めた建築物に限る。
5	地区整備計画 (2) 制限の内容 イ 建築物の容積率の最高限度  →具体的な例示を追記	1 4	<u>(ク) 低層階(2階から4階までの部分(共用部を除く。))に、「商業施設」又は「生活支援施設」の用に供する部分の実面積を敷地面積の100%以上設けること。</u>	5	<u>(9) 低層階(2階から4階までの部分(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を除く。))に、物品販売業を営む店舗、飲食店、郵便局、銀行の支店、美容院、子育て支援施設、高齢者福祉施設、病院、診療所、その他これらに類するもののいずれかの用途に供する部分の床面積の合計を敷地面積の100%以上設けているもの。</u>
6	地区整備計画 (2) 制限の内容 イ 建築物の容積率の最高限度  →具体的な例示を追記	1 4	<u>(ケ) 開発区域外の道路(メイプル通り、カトリア通り及びすずかけ通り)における無電柱化については、都市開発諸制度活用方針に定める区市町等との協議に基づき実施すること。</u>	4	<u>(3) 開発区域外の道路において、以下の範囲の無電柱化を行うもの。</u> ア <u>すずかけ通りのうち、カトリア通りから東急東横線線路敷までの範囲</u> イ <u>カトリア通りのうち、駅前広場からすずかけ通りまでの範囲</u> ウ <u>メイプル通りのうち、駅前広場から学園通りまでの範囲</u>

7	<p>地区整備計画</p> <p>(2) 制限の内容</p> <p>ケ 建築物の高さの最高限度</p> <p>コ 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>→ 重複する文言を整理</p>	1 6	<p>ケ 建築物の高さの最高限度</p> <p><u>高度地区による高さの最高限度が 40mと規定されているが、周辺との調和に配慮し、良好な街並み形成を図ることで、高度地区の規制値の 1.5 倍である高さ 60mに緩和する。また、高度地区の認定基準と同等の整備により、周辺環境に対し一定の配慮を図る。</u></p> <p>コ 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>(ア) 建築物の壁面の位置及び高さ等については、<u>周辺環境の影響を考慮し、市街地環境改善と良好な景観形成に寄与するものとする。</u></p>	6	<p>建築物等の高さの最高限度</p> <p><u>60m</u></p> <p><u>ただし、周辺環境に対して一定の配慮が図られ、市街地環境改善と良好な景観形成に資するものとする。</u></p>
8	<p>コ 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>→ 補足説明を追記し項目整理</p>	1 6	<p><u>(ウ) 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。</u></p>	6	<p><u>2 建築物の屋根、外壁、ショーウィンドウその他戸外から望見される部分の色調については、目黒区景観計画を踏まえ、地区全体の景観的調和に配慮して建築するものとする。</u></p> <p><u>3 屋外広告物法第 2 条第 1 項に定める屋外広告物及び看板の規模、位置、色彩等のデザインなどは、地域特性を踏まえ、周囲の街並みとの調和、良好な景観形成に配慮して表示、設置する。なお、広範囲から視認できる場合は、表示の位置や規模等について、十分配慮する。</u></p>

2 自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業

変更 番号	変更箇所（ <u>下線部</u> が変更前後） （「→」については変更内容）	都市計画（原案の案）		都市計画（原案）											
		ページ	変 更 前	ページ	変 更 後										
1	（4）建築物の整備  →建築物の高さの限度を追記	5	<table border="1"> <tr> <td>敷地面積に 対する 容積対象面 積の割合</td> <td>主要用途</td> </tr> <tr> <td>約 85/10</td> <td>店舗、事務所、 住宅、駐車場</td> </tr> </table>	敷地面積に 対する 容積対象面 積の割合	主要用途	約 85/10	店舗、事務所、 住宅、駐車場	1	<table border="1"> <tr> <td>敷地面積に対する 容積対象面積の割合</td> <td>建築物の 高さの限度</td> <td>主要用途</td> </tr> <tr> <td>約 85/10</td> <td><u>60m</u></td> <td>店舗、事務 所、住宅、駐 車場</td> </tr> </table>	敷地面積に対する 容積対象面積の割合	建築物の 高さの限度	主要用途	約 85/10	<u>60m</u>	店舗、事務 所、住宅、駐 車場
敷地面積に 対する 容積対象面 積の割合	主要用途														
約 85/10	店舗、事務所、 住宅、駐車場														
敷地面積に対する 容積対象面積の割合	建築物の 高さの限度	主要用途													
約 85/10	<u>60m</u>	店舗、事務 所、住宅、駐 車場													
2	（5）建築敷地の整備 整備計画の表内文章  →補足説明を追記	5	・補助 127 号線（カトレア通り） 及び区道 H100 号線（女神通り） に沿って歩行者通路及びにぎわ い環境空間を整備する。	1	・補助 127 号線（カトレア通り）及び区道 H100 号線（女 神通り）に沿って歩行者通路及びにぎわい環境空間を整備 し、補助 46 号線（すずかけ通り）沿いに街角広場（2か 所）を整備する。また、建築物の屋内に貫通路を整備し、 <u>地下に地域共同荷さばき場を整備する。</u>										