

自由が丘駅前西及び北地区地区計画 概要

自由が丘駅前西及び北地区の街づくりの取組について

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく「街区再編まちづくり制度」を活用し、地域独自の街づくりのルールを「街並み再生方針」として定め、地域貢献と規制緩和の関係等をあらかじめ示すことで、合意形成を促進します。

自由が丘駅前西及び北地区 街並み再生方針 (令和元年12月決定) ※東京都

- ・街づくりに必要となる地区の目標、公益的施設を具体的な整備項目として示しています。
- ・整備項目の実施により割増される建築物等の高さ、容積率を示しています。

自由が丘駅前西及び北地区 地区計画 (令和2年8月決定) ※目黒区

- 【基本方針】
地区全体で目指す目標を定めます
- 【地区整備計画】
街区・通りごとの具体的な制限や緩和を定めます

個別建替え

共同建替え

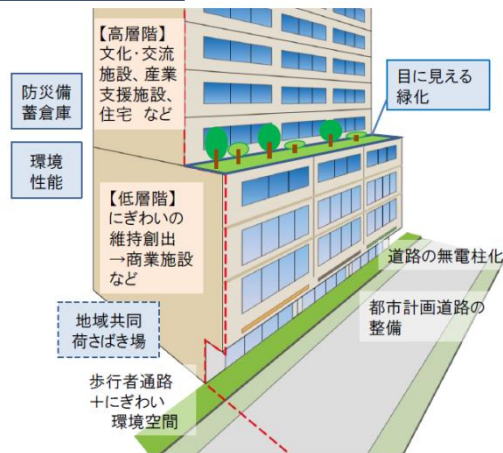
市街地再開発事業

任意の共同建替え

容積緩和イメージ

割増容積率② +100%(上限)	地域貢献の例
割増容積率① +20~150%	<input type="checkbox"/> 割増容積率② (選択項目による割増) ・地域共同荷さばき場 ・にぎわい環境空地 ・区域外の無電柱化 ・文化・交流施設、 産業支援施設の整備 など
現在の都市 計画制限で 建てられる最大 の基準容積率	<input type="checkbox"/> 割増容積率① (必須項目による割増) ・敷地統合 ・都市計画道路の整備 ・低層階ににぎわい施設 など

整備イメージ



※ 街区・通りごとに権利者の話し合いがまとまったところから、区への提案を受け、段階的に都市計画に定めます。

○地区計画の基本方針

名称	自由が丘駅前西及び北地区地区計画
位置	自由が丘一丁目及び自由が丘二丁目各地内
面積	約3.1ha
目標	<ul style="list-style-type: none"> ○ 安全かつ快適に回遊できる街の実現 ○ 活力があり、災害にも強い街の実現 ○ 統一感のある良好な景観を有する街の実現

○地区計画の区域



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2都市基文第34号・令和2年7月8日(承認番号)2都市基計第78号・令和2年7月2日

対象となる区域 自由が丘一丁目29番地区

地区施設 地区施設として街角広場1号、2号、歩行者通路1号、2号、貫通通路1号、地域共同荷さばき場を位置付けます。

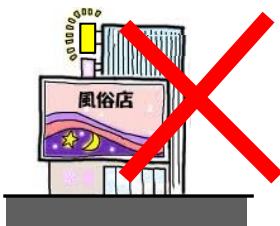
建築物等に関する事項 地区計画の都市計画が決定した後は、建築を行う際に以下の①～⑩が適用されます。

①建築物等の用途の制限★

目的 にぎわいの創出を図るために、建築物の1階部分の用途の制限を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- 1階部分には、以下の用途以外は建築できないようにします。
- 物品販売業を営む店舗、飲食店
 - 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店舗
 - 子育て支援施設、高齢者福祉施設
 - 病院・診療所
 - ※性風俗関連特殊営業、勝馬投票券発売所等の禁止

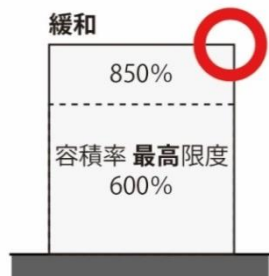


②建築物の容積率の最高制限★

目的 土地の高度利用を図り、にぎわいの創出、安全、安心な街づくりに資する地域貢献を行うために、容積率を850%とします。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- 容積率の最高限度：850%（※現行の制限は600%）
- 緩和の条件
- 以下の条件に適合し、区長がにぎわいの創出と安全、安心な街づくり資すると認めたもの
 - ・敷地統合後の面積が3,000㎡以上の敷地を有するもの
 - ・開発区域・区域外の道路の無電柱化を行うもの
 - ・防災備蓄倉庫、自家発電設備を設置するもの
 - ・総合設計制度に定める環境性能の評価基準を満たすもの
 - ・総合設計制度等の場合の緑化基準を満たすもの
 - ・地域共同荷さばき場（敷地の2%以上）を設けるもの
 - ・歩行者通路1号、2号に沿って幅員1.4m以上のにぎわい環境空間（敷地面積の3%以上）を設けるもの
 - ・低層階（2階から4階までの部分）に物品販売業を営む店舗、飲食店、サービス店舗、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用途（敷地面積の100%以上）を設けるもの



③建築物の容積率の最低限度★

目的 高度利用を図るため、容積率の最低限度を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

□容積率の最低限度：400%（※現行の制限なし）

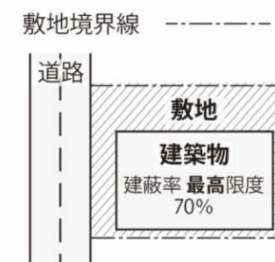


④建築物の建蔽率の最高限度★

目的 安全で快適な歩行者環境を整備するために、建蔽率の最高限度を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

□建蔽率の最高限度：70%
※ただし、防火地域内で耐火建築物の場合は90%（※現行の制限は80% ただし、防火地域内で耐火建築物の場合は100%）



※ただし、防火地域内で耐火建築物の場合は90%

⑤建築物の敷地面積の最低限度★

目的 敷地統合を促進し土地の高度利用を図るために、敷地面積の最低限度を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

□敷地面積の最低限度：3,000㎡（※現行の制限なし）



⑥建築物の建築面積の最低限度★

目的 土地の高度利用を図るために、建築面積の最低限度を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

□建築面積の最低限度：1,000㎡（※現行の制限なし）

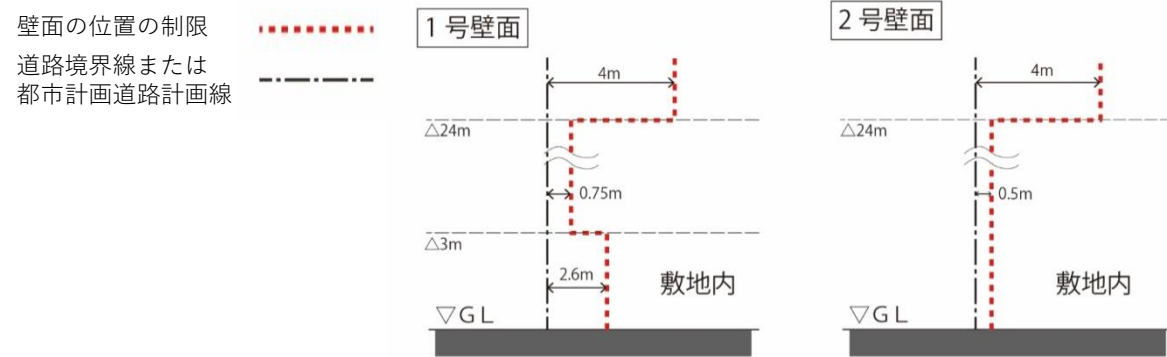


⑦壁面の位置の制限★

目的 安全で快適な歩行者環境を整備するために、壁面の位置の制限を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- カトリア通り、女神通り(1号壁面) (※現行の制限なし)
 - ・前面道路の路面の中心から高さ3m以下の部分は道路境界線から2.6m
 - ・地盤面からの高さが24mまでの部分は道路境界線から0.75m
 - ・地盤面から高さ24mを超える部分は道路境界線から4.0m
 - すずかけ通り、駅前広場(2号壁面) (※現行の制限なし)
 - ・地盤面から高さ24m以下の部分は都市計画道路計画線から0.5m
 - ・地盤面から高さ24mを超える部分は都市計画道路計画線から4.0m
- ※前面道路の路面の中心からの高さ2.5m以上は、庇、戸袋、開口部の外開き部分は除く

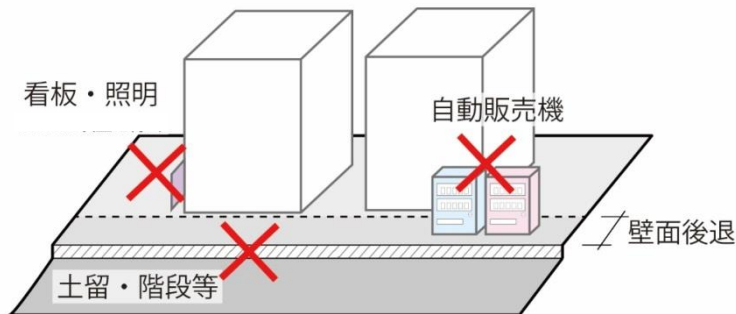


⑧壁面後退区域の工作物の設置制限

目的 歩行空間を確保するために、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- 以下の工作物が制限されます。(※現行の制限なし)
 - ・道路面と段差がある場合の土留、外構の階段等
 - ・看板及び照明(前面道路から高さ2.5m以上の部分を除く)
 - ・自動販売機等
- ※通行上支障がない緑化施設、街路灯、電線類地中化に伴う変圧器その他公益上必要なものは除く

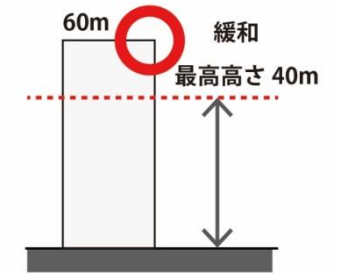


⑨建築物等の高さの最高限度★

目的 統一感のある良好な街並みを形成を図るために、建築物の高さの最高限度を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- 高さの最高限度: 60m (※現行の制限は40m)
- ※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



⑩建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的 良好な街並みの形成とにぎわいの創出を図るために、建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- 壁面後退区域に面する外壁は、出入口や大きな開口部を設ける等、にぎわいを創出するような意匠とする。
- 建築物の屋根、外壁、ショーウィンドウ等の色調は、目黒区景観計画を踏まえ、地区全体の景観的調和に配慮する。
- 屋外広告物、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。



今後、目黒区では、自由が丘一丁目29番地区以外の地区についても、街区、通りごとの分科会で権利者の話し合いを支援していきます。