

「自由が丘東地区 地区計画」（原案の案）

1 背景

自由が丘東地区（以下「本地区」という。）は、東急東横線及び同大井町線が交差し、1日約16万人が利用する自由が丘駅の東側に位置し、都市計画道路補助46号線に接している。本地区を含む自由が丘駅周辺地区は、目黒区内最大の商業集積地であり、まちの内外に発信力を有する地区である。通りごとに表情を変える商業地のにぎわい、居心地の良い路地空間は、かつて文化人が移り住んだ歴史を有する緑豊かな住宅エリアとも相まって、文化的で洗練された自由が丘らしいまちの魅力を醸し出している。こうした魅力を継承するため、自由が丘駅周辺地区では都市再生推進法人により「自由が丘地区街並み形成指針（平成21年4月）」が策定・運用されるなど、地域が主体となりまちづくりに取り組んできた。また、公民連携によるまちづくりの取組体制である「自由が丘エリアプラットフォーム」を中心とした、まちづくりの将来像である「自由が丘未来ビジョン（令和5年2月策定）」に基づく公共空間の利活用の取組を進め、居心地の良いまち歩きを楽しめるウォーカブルなまちづくりを推進することとしている。

東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」では、地域の将来像として商業施設が多く立地し、様々な地域から人々が集まるゆとりとにぎわいある拠点形成が図られ、駅周辺では、建替えに併せた壁面後退・共同化・快適な歩行空間の整備と、その周囲には落ち着いたある低層住宅地が広がり、高質な市街地を形成することとしている。

また、区が策定した「目黒区都市計画マスタープラン（令和5年4月改定）」では、都市基盤の整備や市街地再開発事業などにより、個性的で魅力あふれる駅周辺の商業・業務集積地としての機能強化と公共空間の利活用の取組を進めるとともに、みどり豊かで落ち着いたある住環境が調和する自由が丘らしいまちなか環境を形成することとしている。

一方で、本地区の現状は、土地が細分化し老朽建築物が集積しており、自由が丘の顔となる駅前立地特性を活かした土地の高度利用がなされておらず、また、多くの道路において歩道が未整備であり、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題を抱えている。これらにより、本地区を含む自由が丘全体における商業集積地としての機能が低下している。

そこで、本地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能と人々の生活が一体となった、広域生活拠点にふさわしい複合市街地を形成するとともに、都市計画道路補助46号線の段階的な整備の促進と、駅前区画街路の再編により、歩行者を中心とした快適な交通ネットワークやオープンスペースを形成し、防災性の高い、緑とにぎわいあふれる、ウォーカブルな市街地環境の創出を目指すこととした。

2 これまでの経緯

平成13年 1月	「自由が丘東地区（旭会・美観街）まちづくり勉強会」を開催
19年 12月	「自由が丘東地区まちづくり研究会」を設立
24年 3月	「自由が丘東地区再開発準備会」を設立
31年 4月	「自由が丘東地区市街地再開発準備組合」を設立
令和6年 4月	自由が丘東地区市街地再開発準備組合が「自由が丘東地区 街づくり提案書」を目黒区へ提出

3 制度の概要

地区計画（都市計画法第12条の5）

「地区計画」は、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい制限を行う制度であり、区域の指定された用途地域の制限を、強化、緩和することにより各街区の整備及び保全を図ることを目的としたものである。

本地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、広域生活拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を定める。

（本地区における地区計画の種類）一般型地区計画

都市計画法に定められた事項は下記のとおりである。

区域	用途地域が定められている土地の区域
目的	建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するため
都市計画法に定める事項	名称、位置、区域、区域の面積、地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針、建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）
地区整備計画に定める事項	地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

本地区における地区計画の都市計画決定手続きの流れ

地区計画（原案の案）について、住民説明会（区）



地区計画（原案）について、公告・縦覧、住民説明会（区）
（都市計画法第16条）



地区計画（案）について、東京都知事に協議（区）
（都市計画法第19条第3項）



地区計画（案）について、公告・縦覧（区）
（都市計画法第17条）



地区計画（案）について、都市計画審議会に付議（区）
（都市計画法第19条第1項）



地区計画の都市計画決定（区）

4 自由が丘東地区 地区計画（基本方針）

（１）地区の位置 目黒区自由が丘一丁目10～13番



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第06-K110-1号）、令和6年6月6日／（承認番号）6都市基街都第81号、令和6年5月30日／無断複製を禁ず。

（位置図）

（２）地区の面積 約 0.9 ha

（３）地区計画の目標

土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、商業・業務、都市型住宅などの多様な都市機能と人々の生活が一体となった、広域生活拠点にふさわしい複合市街地を形成するとともに、都市計画道路補助46号線の段階的な整備の促進と、駅前区画街路の再編により、歩行者を中心とした快適な交通ネットワークやオープンスペースを形成し、防災性の高い、緑とにぎわいあふれる、ウォーカブルな市街地環境の創出を目指す。

(4) 土地利用の方針

多様な都市機能の重層・複合化した広域生活拠点にふさわしい複合市街地を形成するために、敷地の統合や建物の共同化による、土地の合理的かつ健全な高度利用を一体的に図ることにより、商業・業務、定住性の高い都市型住宅等の都市機能の集積を誘導する。

広場、歩道状空地等を連携して、一団のまとまりのある地域に開かれた空地を形成するとともに、これらを広域生活拠点に相応しい災害時における緊急活動の場として積極的な活用を図るための環境整備を促進する。加えて、人々の交流活動の場としても積極的な活用を図るため、地区全体の回遊性、賑わい向上に資する機能を導入する。

(5) 地区施設の整備の方針

ウォーカブルで魅力的な広域生活拠点を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

1 道路

ア 駅周辺の車両交通の円滑な処理、及び緊急車両の通行機能を確保しつつ、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を確保することで、歩車分離型の安全で快適な区画道路を整備する。

イ 駅周辺の安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、特殊街路については、駅前広場と接続する地区外の既設道路も含めて自転車歩行者又は歩行者専用道路として起点から終点まで一体的に整備する。

2 広場

ア 自由が丘駅前に歩行者の滞留空間が不足していることから、当該駅に接する位置に多目的広場を配置し、駅利用者を中心とした駅前の歩行者滞留機能を拡充し、地域回遊の拠点となるよう整備すると共に、災害時における救助活動の他、地域住民や来街者の交流・憩い、イベント、その他の多様なまちづくり活動に対応できるよう整備する。

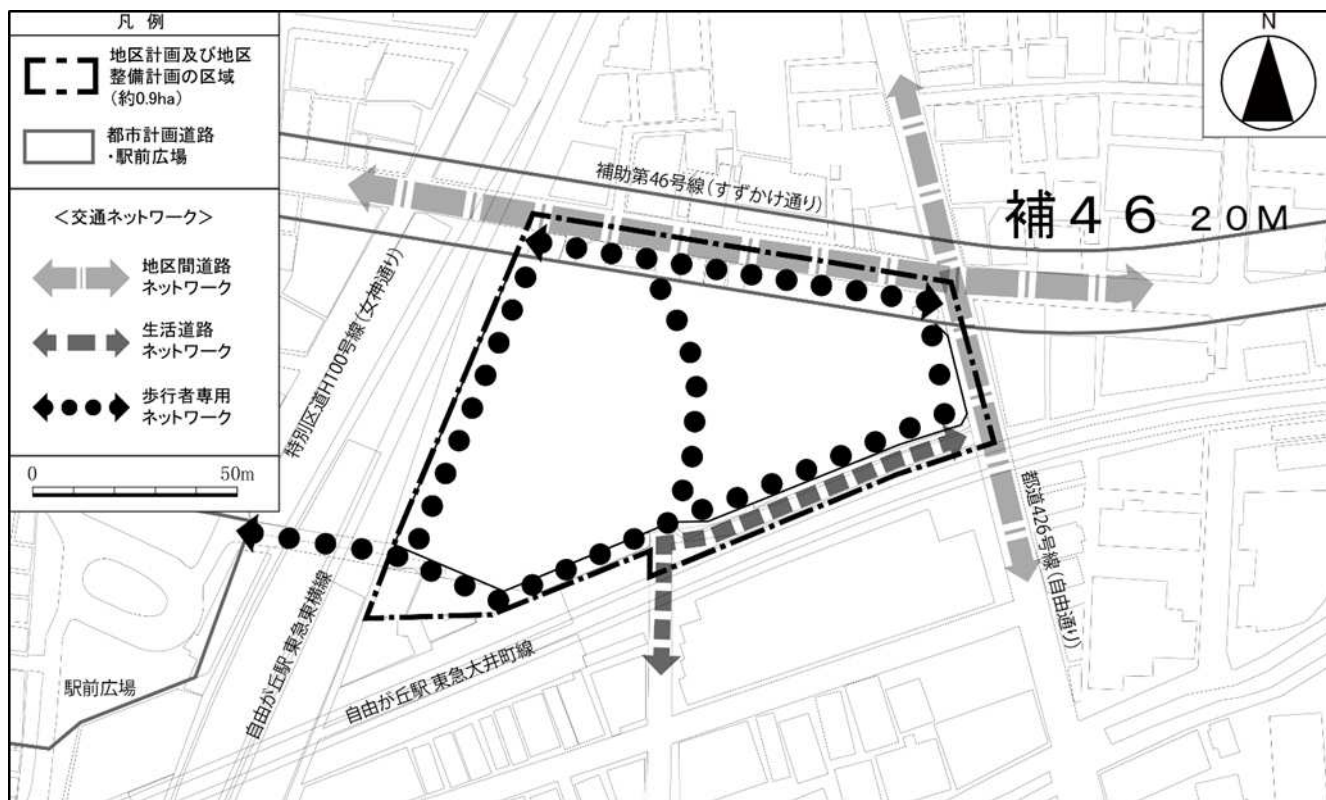
イ 建築敷地内については、上記の駅前に配置する多目的広場と一体的な利活用ができる位置や交差点付近に広場を配置することにより、安全で快適な歩行者空間の拡充と防災性の向上を図ると共に、広域生活拠点に相応しい、人々の潤いある緑の鑑賞や交流・憩い、イベント等の活動の場となるよう整備する。

3 歩道状空地

駅周辺の回遊性の向上及びゆとりある歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。また、通行上支障がない撤去可能なテーブル・イス等を用いたオープンカフェ等によりにぎわい創出を図る。

4 貫通通路

歩行者ネットワーク形成のため、敷地内に貫通通路を整備する。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第06-K110-1号)、令和6年6月6日／(承認番号) 6都市基街都第81号、令和6年5月30日／無断複製を禁ず。

(交通ネットワーク図)

(6) 建築物等の整備の方針

周辺環境に配慮した複合市街地の形成と広域生活拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。

- 1 複合市街地として健全な地域環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 適正かつ合理的な土地利用を図るため、敷地面積の最低限度を定める。
- 3 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 4 駅前の市街地環境の改善を図りつつ、良好な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。
- 5 周辺環境に配慮した景観形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。
- 6 駅前における健全な地域環境の形成を図るため、地域利用駐輪場、公共トイレ、公衆喫煙所を整備する。
- 7 駅前防災機能の拡充や環境負荷の低減対策を図るとともに、多層的で連続的な緑化景観を形成する。

5 自由が丘東地区 地区計画（地区整備計画）

（１）地区の概要

ア 位置

自由が丘一丁目10～13番地内

イ 面積

約 0.9ha

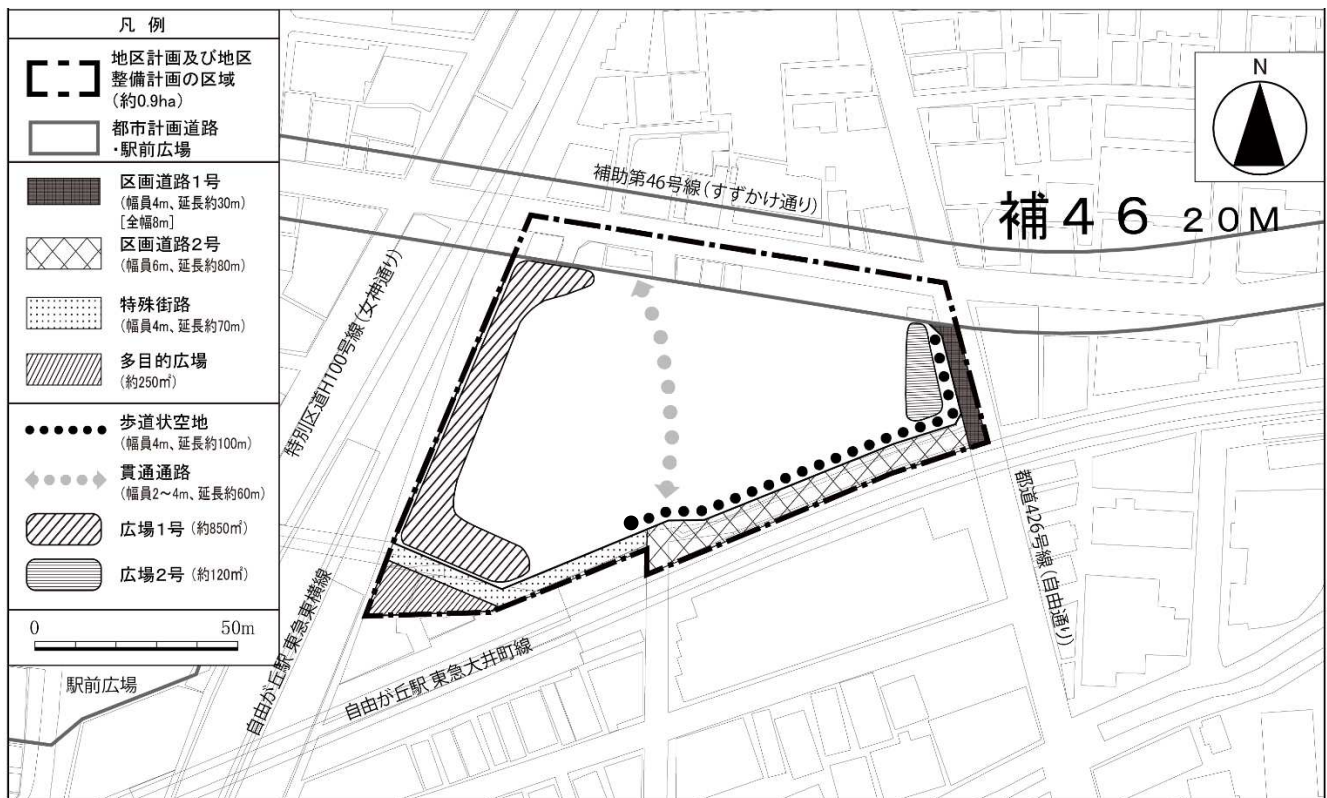
ウ 地区施設の配置及び規模

ウォーカブルで魅力的な広域生活拠点形成に向け、区画道路においては駅周辺の車両交通の円滑な処理、及び緊急車両の通行機能を確保しつつ、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を確保することで歩車分離型の推進を図る。特殊街路については、自転車歩行者又は歩行者専用道路として整備することで、駅周辺の安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。

駅前の歩行者滞留機能の拡充し、地域回遊の拠点となるよう駅に接する位置に多目的広場を配置する。

その他の公共空地については、駅周辺の回遊性や歩行者ネットワークの形成のため、歩道状空地や貫通通路を整備する。また、歩行者空間の拡充と防災性の向上を図ると共に、広域生活拠点に相応しい、人々の潤いある緑の鑑賞や交流・憩い、イベント等の活動の場となるよう、敷地西側、東側に広場を整備する。

地区施設の 配置及び 規模	種 類	名 称	幅 員 [] は全幅を示す。		延 長	備 考
	道路	区画道路 1 号 (都道426号線)	4 m [8 m]		約 3 0 m	既設
		区画道路 2 号 (H99、101号線)	6 m [6 m]		約 8 0 m	拡幅
		特殊街路 (H102号線)	4 m [4 m]		約 7 0 m	駅前広場と接続する既設道路も含めて自転車歩行者又は歩行者専用道路として起点から終点まで一体的に再整備
	広場	名 称	面 積			備 考
		多目的広場	約 2 5 0 m ²			新設
	その他の 公共空地	名 称	面 積	幅 員	延 長	備 考
		歩道状空地	—	4 m	約 1 0 0 m	新設
		貫通通路	—	2 ～ 4 m	約 6 0 m	新設（屋内を含む）
		広場 1 号	約 8 5 0 m ²	—	—	新設 （ピロティを含む）
		広場 2 号	約 1 2 0 m ²	—	—	新設 （ピロティを含む）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第06-K110-1号)、令和6年6月6日／(承認番号) 6都市基街都第81号、令和6年5月30日／無断複製を禁ず。

(地区施設図)

※「歩道状空地」については、歩道が未整備の道路に面して敷地内に配置することにより、駅周辺における安全でゆとりある歩行者ネットワークを形成する。

(2) 制限の内容

ア 建築物等の用途の制限

本地区は、主として商業その他の業務の利便を増進するために定める地域として、用途地域によって商業・近隣商業地域と規定されており、良好な商業環境の形成を図るため、倉庫業を営む倉庫や、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）の建築を制限する。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に該当する営業の用に供する建築物、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物についても建築を制限する。

イ 建築物の敷地面積の最低限度

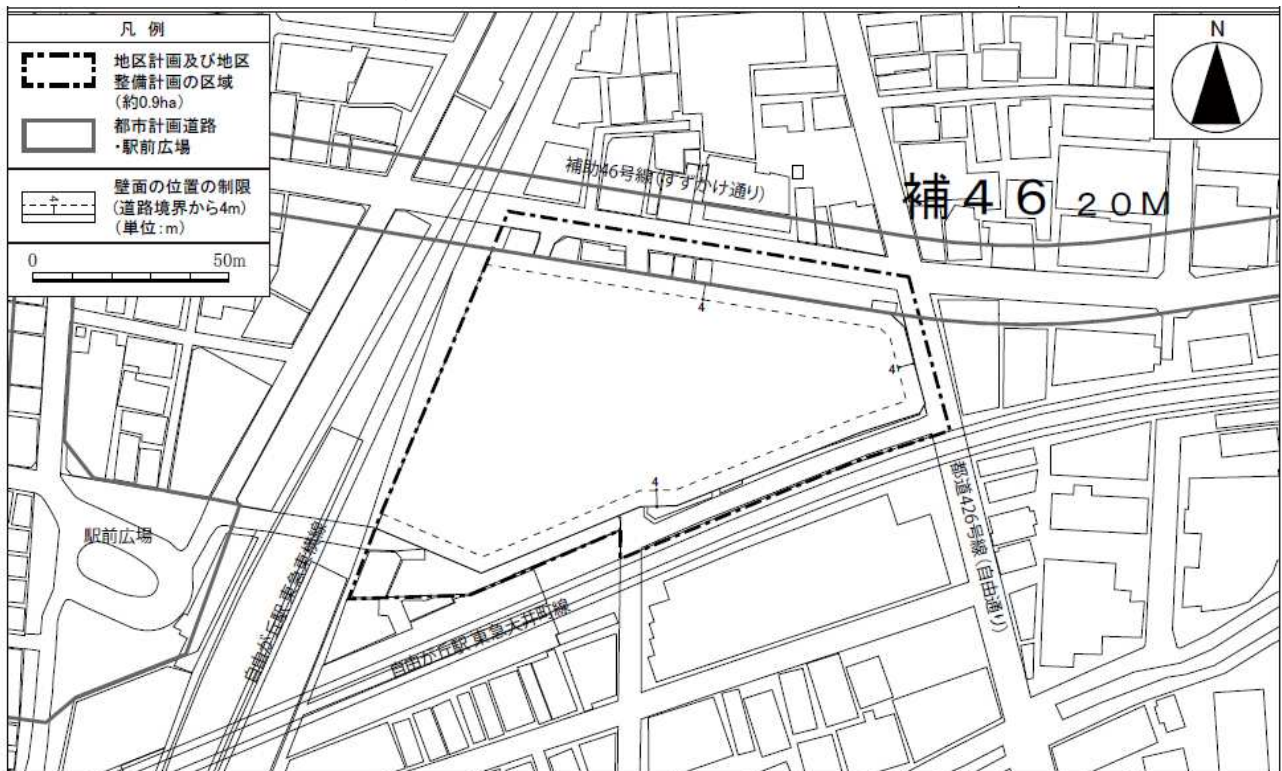
敷地の狭小化を抑制するとともに、敷地統合と共同建替えを誘導するため、500㎡とする。

ウ 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、下図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。

ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。

- 1 落下物防止及びその他歩行者の安全性、快適性を高めるために設ける屋根、庇その他これらに類するもの



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT利許第06-K110-1号）、令和6年6月6日／（承認番号）6都市基街都第81号、令和6年5月30日／無断複製を禁ず。

（壁面の位置の制限図）

エ 壁面後退区域における工作物等の設置の制限

壁面の位置が制限された区域においては、門、塀、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物（これらの壁面線の前面道路路面の中心から高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。）を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。

- 1 横断防止柵等、歩行者の安全性を確保するためのもの
- 2 通行上支障がない植栽柵等の緑化施設、街路灯、無電柱化に伴う変圧器等
- 3 通行上支障がないにぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス等
- 4 その他公益上必要なもの

オ 建築物等の高さの最高限度

95mとする。

ただし、周辺環境に対して、配置計画や壁面の分節化による圧迫感軽減に努める等、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。

カ 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

色彩や形態等の意匠については、「目黒区景観計画」を踏まえて、以下のように定める。

- 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。
- 2 屋外広告物は、地域の実情を踏まえて美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。

6 今後の予定

