

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 自由が丘東地区地区計画

2 理由

自由が丘東地区（以下「本地区」という。）は、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。

これらの計画を踏まえ、自由が丘東地区約 0.9 ヘクタールについて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るとともに、良好な市街地環境を形成するため、新たに地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の決定(目黒区決定) 都市計画 (案)
都市計画自由が丘東地区地区計画を次のように決定する。

令和〇年〇月〇日

名 称	自由が丘東地区地区計画
位 置 ※	目黒区自由が丘一丁目地内
面 積 ※	約 0. 9 h a
地区計画の目標	自由が丘東地区（以下「本地区」という。）は、自由が丘駅の東側に位置し、東急東横線、東急大井町線の 2 路線と都市計画道路補助第 4 6 号線（以下「補助 4 6 号線」という。）に接している。 本地区を含む自由が丘駅周辺地区は、「目黒区都市計画マスタープラン」（令和 5 年 4 月改定）において、商業・業務・住宅などの都市機能が集積し、鉄道や幹線道路などの交通基盤の結節点であり広域的な交通網でつながる「広域生活拠点」に位置付けられており、求心力の高い商業・業務集積地の確立に向けて、市街地再開発事業や都市計画道路の整備などにあわせた敷地の統合や建物の共同化、土地の高度利用などによる多様な都市機能の重層・複合化や公共空間の創出を進めることとしている。あわせて、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」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。 一方、本地区は、土地が細分化し老朽建物が集積しており、自由が丘の顔となる駅前立地特性を生かした土地の高度利用がなされていない状況にあり、ゆとりある安全な歩行者空間やオープンスペース等の都市基盤の整備が望まれている。 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、補助 4 6 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、隣接地区と連携した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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	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に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。
	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、道路や広場、歩道状空地、貫通通路を一体的に整備・活用し、歩行者の安心安全なネットワークの強化を図る。また、緑の充実や滞留機能の拡充により人々が憩う空間の創出を図るとともに、オープンカフェやイベントの開催など地域の賑わいの核となる空間の形成を図る。 上記の全体方針の達成に向けて、各地区施設の整備の方針を次のように定める。 1 道路 (1) 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するため、区画道路を整備する。 (2) 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 (1) 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空間を配置し、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ともに、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。 (2) 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ともに、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。 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。
	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 周辺との賑わいの連続性や高さの調和に配慮し、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、それぞれの特性や利便性及び駅前の賑わいを考慮した適切な位置に導入する。 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。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員 [] は全幅を示す。		延 長	備 考
			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 (区道 H99、101 号線)	6 m [6 m]		約 8 0 m	拡幅
			特殊街路 (区道 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）

	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	1 次の建築物は建築してはならない。 (1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 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） (3) 勝馬投票券発売所、場外車券売場又は勝舟投票券発売所 (4) 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
		建築物の敷地面積の最低限度	5 0 0 m ²
		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、計画図 3 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、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についてはこの限りではない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図 3 に示す道路に面して壁面の制限を定めた区域内の土地には、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の高さが 2. 5 m 以上の部分に設けるものは除く。）を設置してはならない。ただし、次に掲げる各号に該当する場合はこの限りでない。 1 横断防止柵等の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、電線地中化に伴う変圧器等 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
		建築物等の高さの最高限度	9 5 m 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。
		建築物等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。

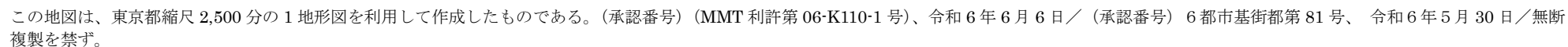
※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

都市計画道路の整備の促進と駅前区画街路の再編により、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市街地環境を形成するため、地区計画を定める。

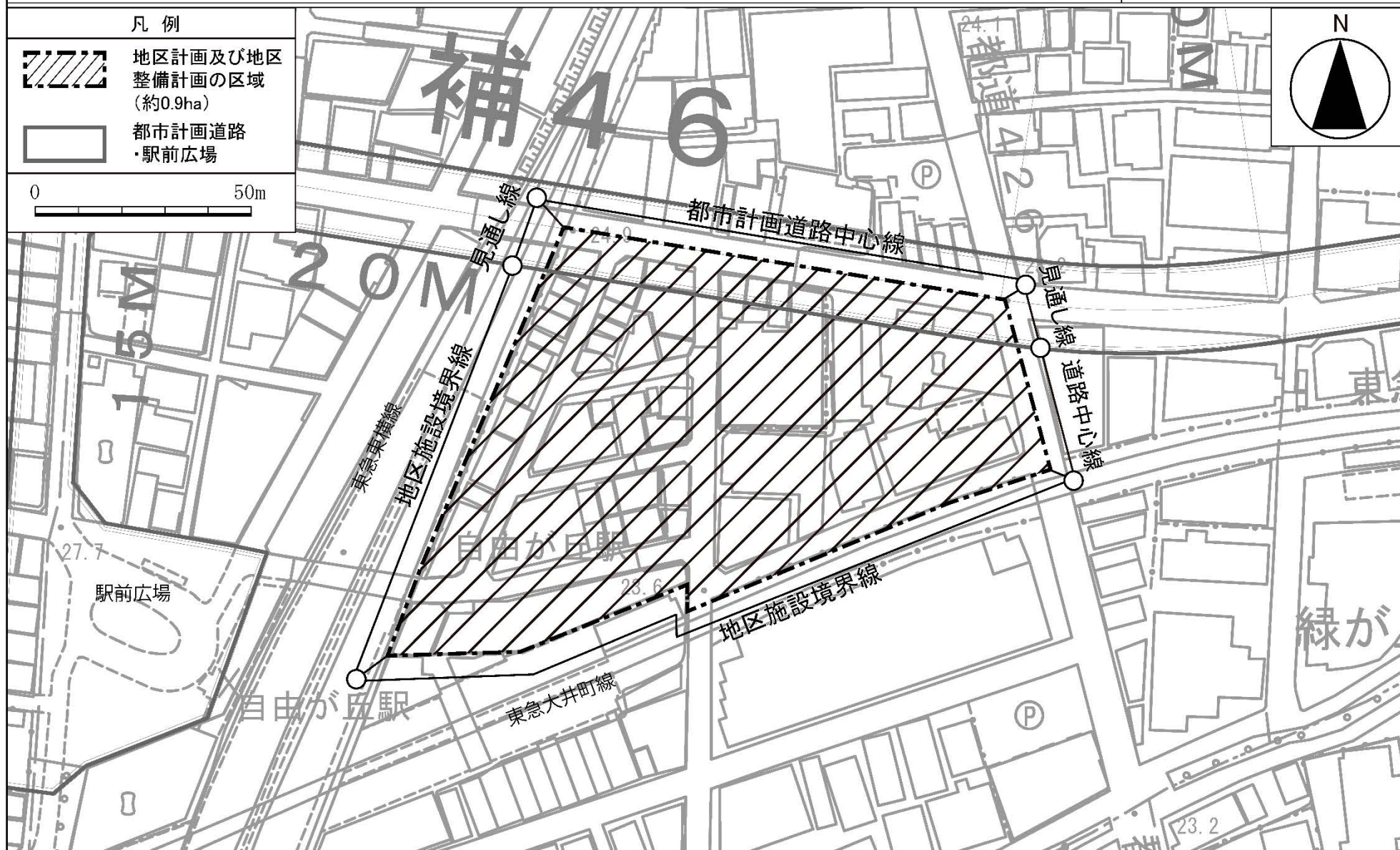
〔目黒区決定〕



東京都市計画地区計画

自由が丘東地区地区計画 計画図 1

〔目黒区決定〕

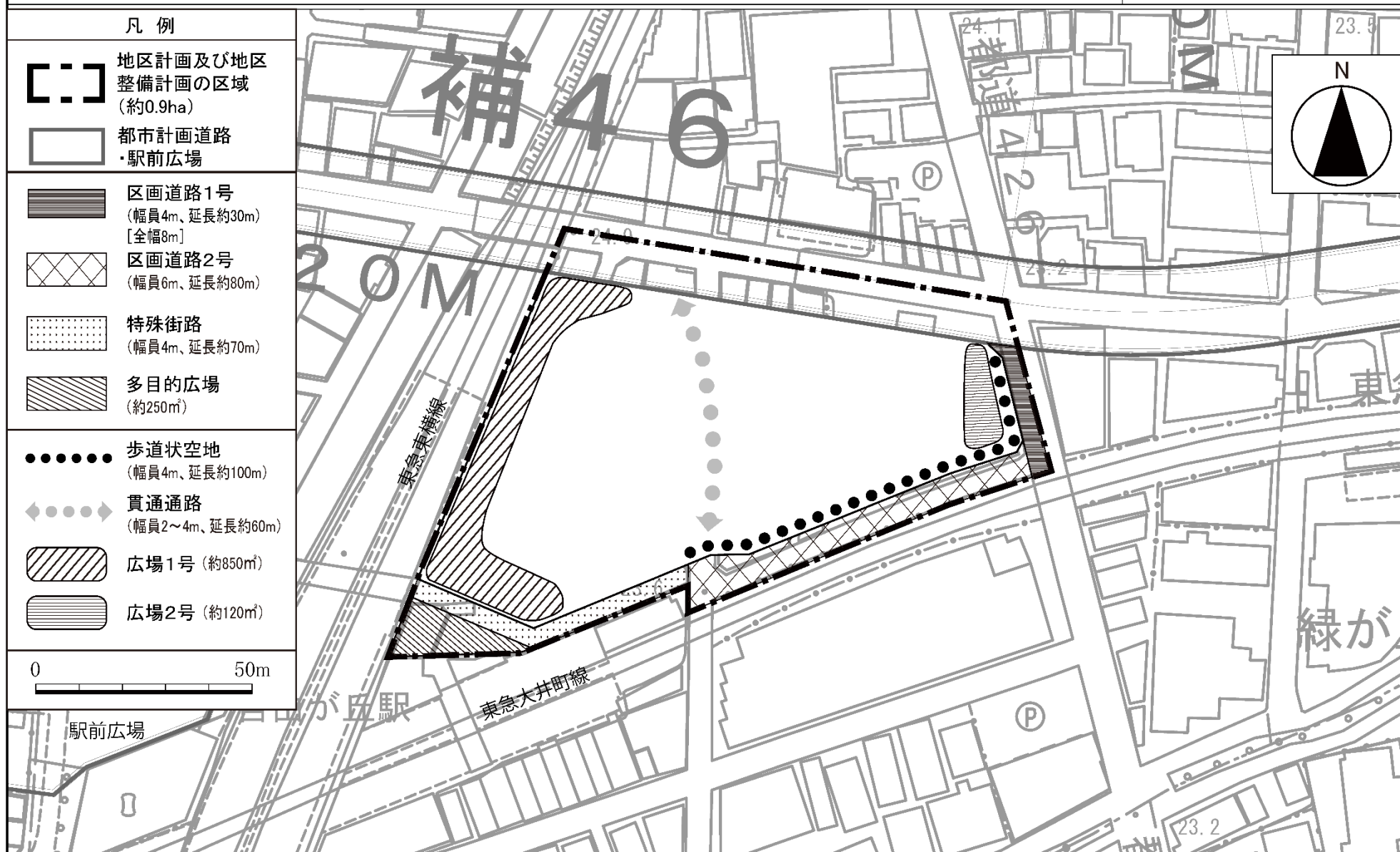


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 06-K110-1 号)、令和 6 年 6 月 6 日／(承認番号) 6 都市基街都第 81 号、令和 6 年 5 月 30 日／無断複製を禁ず。

東京都市計画地区計画

自由が丘東地区地区計画 計画図2

〔目黒区決定〕

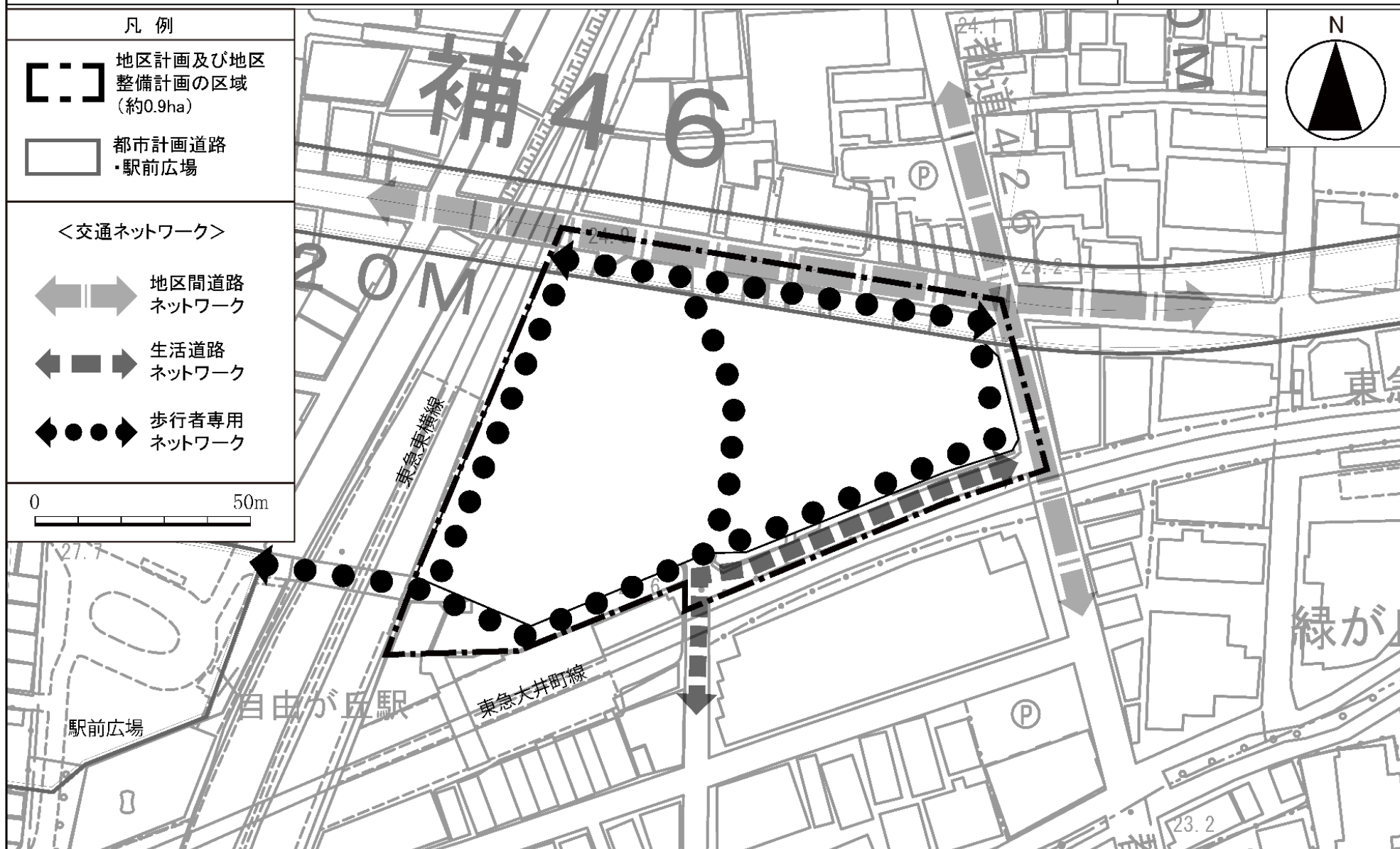


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 06-K110-1 号)、令和 6 年 6 月 6 日／(承認番号) 6 都市基街都第 81 号、令和 6 年 5 月 30 日／無断複製を禁ず。

東京都市計画地区計画

自由が丘東地区地区計画 参考図(方針附図)

〔目黒区決定〕

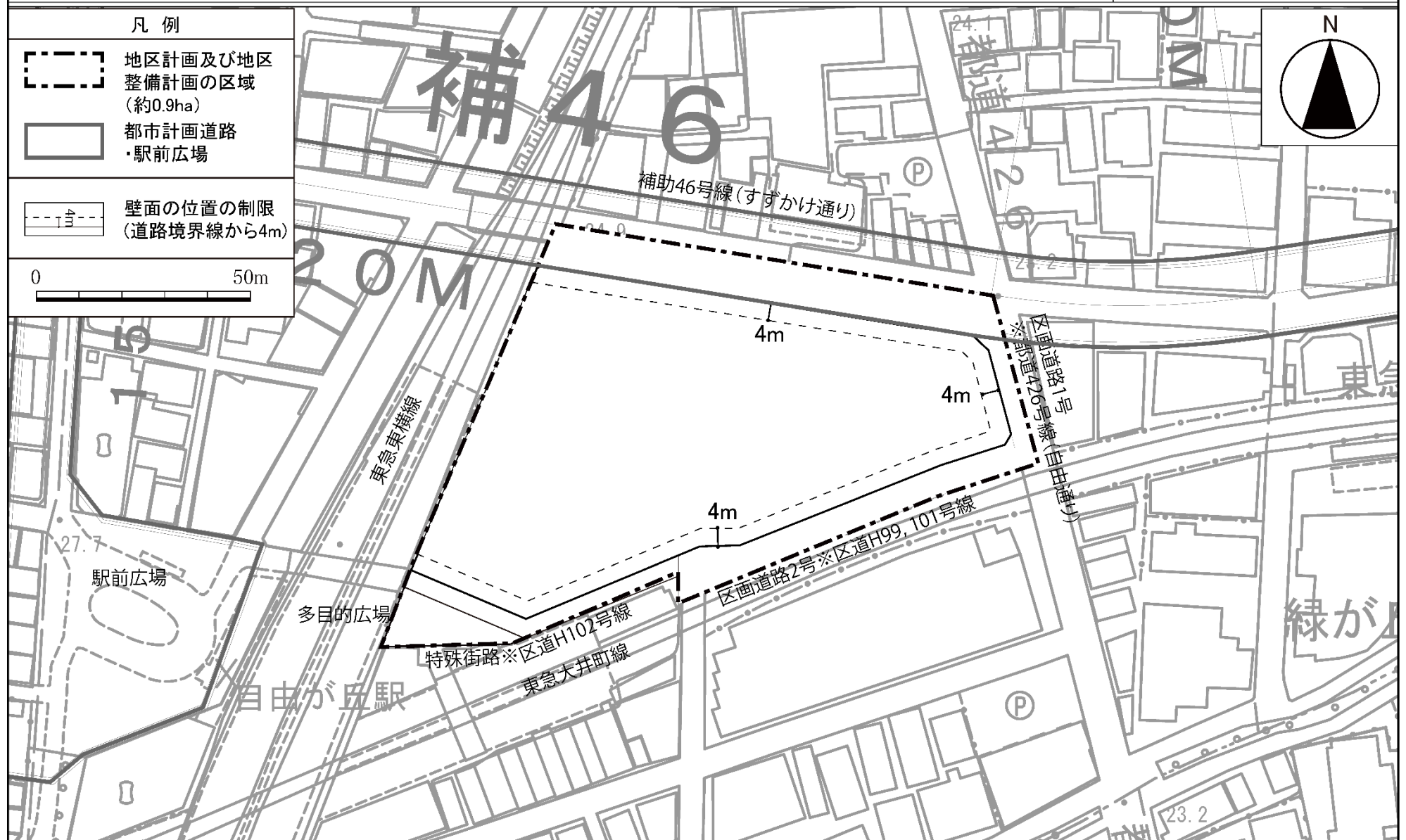


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 06-K110-1 号)、令和 6 年 6 月 6 日 / (承認番号) 6 都市基街都第 81 号、令和 6 年 5 月 30 日 / 無断複製を禁ず。

東京都市計画地区計画

自由が丘東地区地区計画 計画図3

〔目黒区決定〕



この地図は、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。