

自由が丘東地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画 概要

1. 地区計画

地区名

自由が丘東地区

位置

自由が丘一丁目10～13番

面積

約0.9ha



(区域図)

地区計画の目標

- ① 土地の合理的かつ健全な高度利用
- ② 広域生活拠点にふさわしい複合市街地の形成
- ③ 歩行者を中心とした快適な交通ネットワーク・オープンスペースの形成
- ④ 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

(1) 地区計画の基本方針

土地利用の方針

- ① 商業・業務、定住性の高い都市型住宅等の都市機能の集積の誘導
- ② 地域に開かれた空地を形成し、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
- ③ 地区全体の回遊性、にぎわい向上に資する機能の導入

建築物等の整備の方針

- ① 建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、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、建築物等の高さの最高限度、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。
- ② 駅前不足している地域利用駐輪場、公共トイレ、公衆喫煙所を整備する。
- ③ 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します。

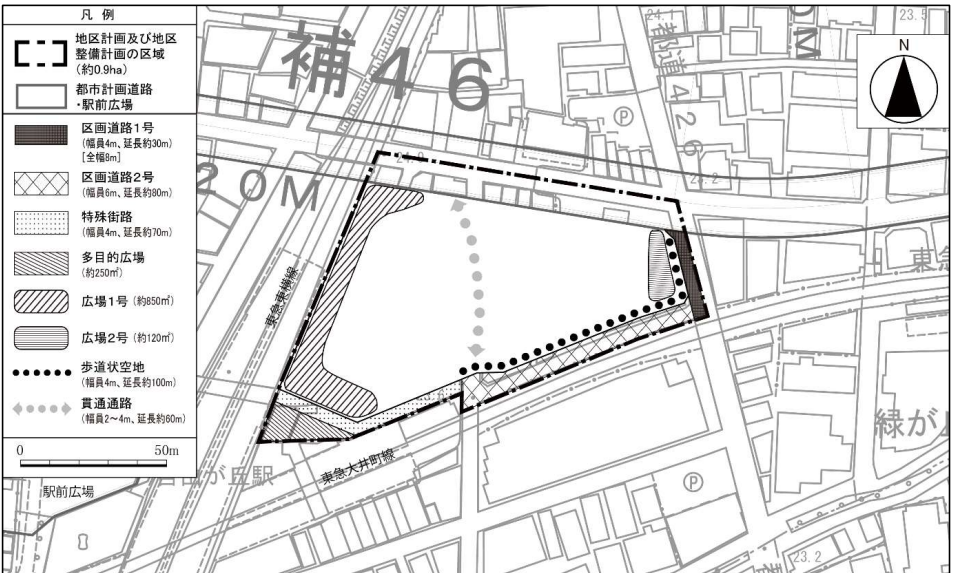
(2) 地区整備計画

地区施設の配置及び規模

目的

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、多目的広場、その他の公共空地を地区施設として定めます。

道路	名称	幅員 [] は全幅を示す。	延長	備考	
	区画道路1号	4m [8m]	約30m	既設	
	区画道路2号	6m [6m]	約80m	拡幅	
	特殊街路	4m [4m]	約70m	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250㎡		新設	
	広場1号	約850㎡	—	新設（ピロティを含む）	
	広場2号	約120㎡	—	新設（ピロティを含む）	
その他の公共空地	名称	面積	幅員	延長	備考
	歩道状空地	—	4m	約100m	新設
	貫通通路	—	2～4m	約60m	新設（屋内を含む）



(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します。

建築物等に関する事項

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、建築物等に関する制限①～⑥を下記のとおり定めます。

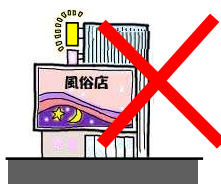
★：建築制限条例に定める予定の項目

①建築物等の用途の制限★

目的

誰でも安心して利用できる商業・業務環境を創出するため、以下の用途の建築物等は地区内に建築できないようにします。

- ☐ 倉庫業を営む倉庫
- ☐ 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）
- ☐ 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
- ☐ 勝馬投票券販売所、場外車券売場又は勝舟投票券販売所

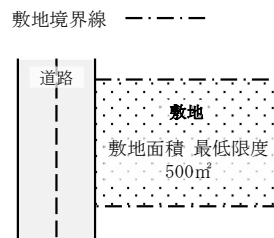


②建築物の敷地面積の最低限度★

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。

☐ 敷地面積の最低限度：500㎡

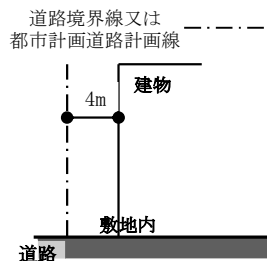


③壁面の位置の制限★

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。

- ☐ 道路境界から4m
- ※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は除く



④壁面後退区域の工作物の設置制限

目的

安全で快適な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。

☐ 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、以下のものは除く。

- 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



←植栽樹整備イメージ



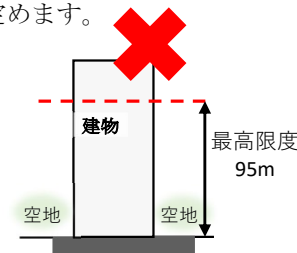
オープンカフェ整備イメージ

⑤建築物等の高さの最高限度★

目的

駅前の市街地環境の改善を図りつつ、駅を中心とした良好な街並み景観が形成されるよう、高さの最高限度を定めます。

☐ 高さの最高限度：95m（※現行の制限は20、30、40m）
※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。



⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的

周辺環境との調和や良好な街並みの形成を図るために、建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限を定めます。

- ☐ 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、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。

2. 高度利用地区

地区名 自由が丘東地区 位置 自由が丘一丁目10～13番

面積 約0.9ha ※地区計画区域と同じ

目的 第一種市街地再開発事業の都市計画を踏まえ、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ため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定めます。

(1) 区分

考え方 ゾーンの境界については、用途地域に関する都市計画に定められた容積率の区域境とする。

□ Aゾーン / Bゾーン / Cゾーン
(商業地域600%) (商業地域400%) (近隣商業地域300%)



(区域図)

(2) 容積率の最高限度

考え方 周辺地区との容積率とのバランス、都市基盤の整備状況等を考慮しつつ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、各ゾーンの指定容積率（現況：600%、400%、300%）に対してそれぞれ150%の緩和を行います。

□Aゾーン：750% / Bゾーン：550% / Cゾーン：450% (加重平均：約650%)

(3) 容積率の最低限度

考え方 「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、基準容積率のおおむね1/3以上とする。

□容積率の最低限度：200%（A、B、Cゾーン）

(4) 建蔽率の最高限度

考え方 周辺地区との容積率とのバランス、都市基盤の整備状況等を考慮しつつ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、指定建蔽率（現況：80%）から20%減じた数値以下とします。

□建蔽率の最高限度：60%（A、B、Cゾーン） ※「建築基準法」による緩和あり

(5) 建築面積の最低限度

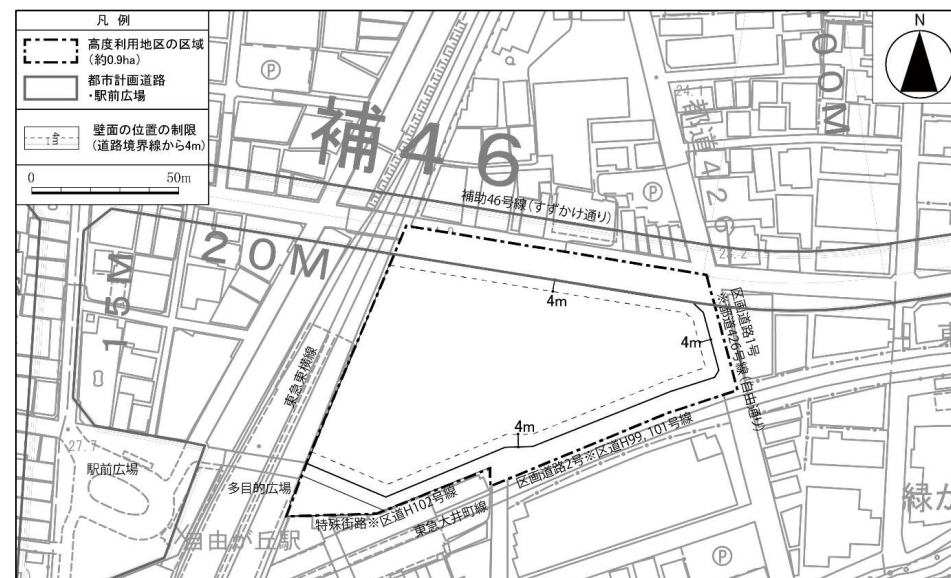
考え方 「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、200㎡以上とします。

□建築面積の最低限度：200㎡（A、B、Cゾーン）

(6) 壁面の位置の制限

考え方 周辺地区との容積率とのバランス、都市基盤の整備状況等を考慮しつつ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、道路境界線から4mの壁面の位置の制限を定めます。

□壁面位置の制限：4.0m（A、B、Cゾーン）



(壁面の位置の制限)

3. 第一種市街地再開発事業

地区名

自由が丘東地区

位置

自由が丘一丁目10～13番

面積

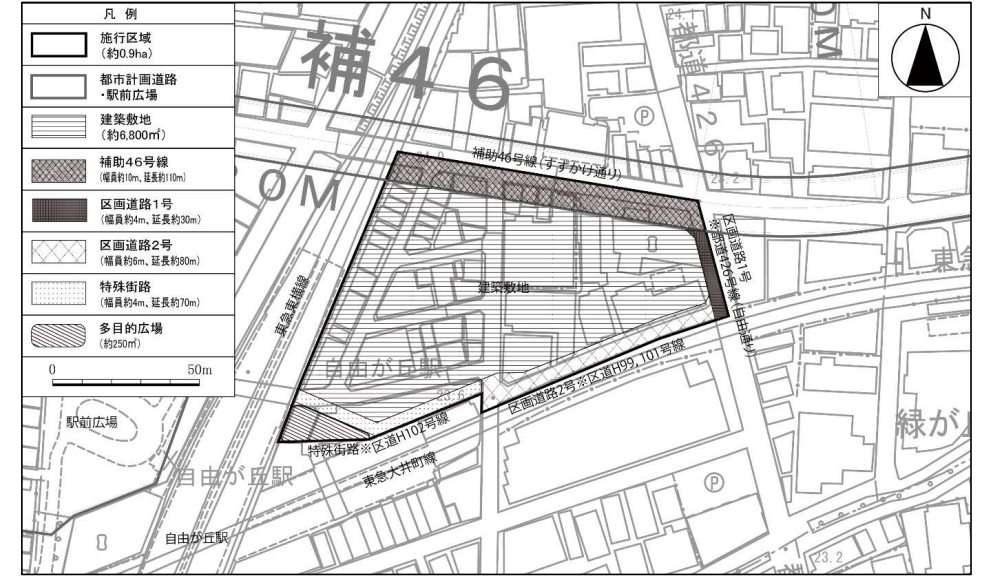
約0.9ha ※地区計画、高度利用地区区域と同じ

目的

目黒区の広域生活拠点として、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り、基盤整備と安全で快適な魅力ある複合市街地を形成します。

(1) 公共施設の配置及び規模

道路	種別	名称	規模 [] は全幅を示す。	備考
	幹線道路	都市計画道路 補助第46号線	幅員約10m [20m] 延長約110m	拡幅
	区画道路	区画道路1号 (自由通り)	幅員約4m [8m] 延長約30m	既設
		区画道路2号 (区道H99、101号線)	幅員約6m [6m] 延長約80m	拡幅
	特殊街路	特殊街路 (区道H102号線)	幅員約4m [4m] 延長約70m	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		多目的広場	約250㎡	新設



(公共施設の配置及び街区の配置図)

(2) 建築敷地の整備に関する計画

建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画
	約6,800㎡	・道路境界線から建物を後退させ、歩道状空地と広場空間を確保する。 ・東急東横線鉄道用地から建物を後退させ、広場空間を確保する。

(3) 建築物の整備

建築物の整備	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度
	約4,700㎡	約62,000㎡ [約44,200㎡]	商業・業務、住宅、駐車場	95m

(4) 住宅建設の目標：約250戸

4. 防火地域及び準防火地域

地区名

自由が丘東地区

位置

自由が丘一丁目13番地内

変更面積

約0.1ha

目的

自由が丘東地区第一種市街地再開発事業及び高度利用地区の都市計画を踏まえ、都市防災上の観点より総合的に判断し、以下のように準防火地域を防火地域へ変更します。

	変更前	変更後	面積	備考
自由が丘一丁目13番地内	準防火地域	防火地域	約0.1ha	



(計画図)