

東京都市計画高度利用地区の変更（目黒区決定）都市計画(案)

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

令和〇年〇月〇日

種 類 (地区名・区分)		面 積	建築物の容積率 の最高限度 (注 1)	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度 (注 2)	建築物の建築面 積の最低限度	壁面の位置の 制限 (注 3)	備考
高度利用地区 (自由が丘東地区)	Aゾーン	約0.5ha	75/10	20/10	6/10	200㎡	4.0m	自由が丘東地区第一種市街地再開発事業施行区域
	Bゾーン	約0.3ha	55/10	20/10	6/10	200㎡	4.0m	
	Cゾーン	約0.1ha	45/10	20/10	6/10	200㎡	4.0m	
	小計	約0.9ha	—	—	—	—	—	—
	(注 1) 建築物の容積率の最高限度の特例 1 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が500㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。 Aゾーン 10分の70 Bゾーン 10分の50 Cゾーン 10分の40 2 建築物の用途による限度 育成用途（注 4）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の3未満である建築物にあっては、10分の15を減じる。 3 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける広場等（地区計画に関する都市計画に定めるものに限る。）の空地面積の合計が敷地面積の10分の1未満である建築物にあっては、10分の15を減じる。 4 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が35%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。 (注 2) 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。 (注 3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、門若しくは塀は、計画図2に示す壁面線を越えて建築してはならない。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 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 2 壁面線の前面道路路面の中心からの高さが2.5m以上の部分に設ける広告物、看板その他歩行者の通行の妨げにならない工作物 3 横断防止柵等の歩行者の安全性を確保するためのもの 4 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 5 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 6 その他公益上必要なもの (注4) 育成用途 促進すべき育成用途は商業施設、業務施設、住宅施設（新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針の質の高い住宅に準じた施設に限る。）とする。	
目黒区内のその他の既決定地区	面積	位置
(上目黒二丁目地区)	約1.2ha	目黒区上目黒二丁目、三丁目各地内
(上目黒一丁目地区)	約1.4ha	目黒区上目黒一丁目地内
(大橋地区)	約3.8ha	目黒区大橋一丁目地内
小計	約6.4ha	
合計	約7.3ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由

自由が丘東地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定に伴い、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、高度利用地区を変更する。

変更概要

番 号	変更箇所	変更前	変更後	面 積	備 考
1	目黒区自由が丘一丁目地内	指定なし	高度利用地区 (自由が丘東地区)	約0. 9 h a	

東京都市計画高度利用地区

自由が丘東地区 計画図1(区域図)

〔目黒区決定〕

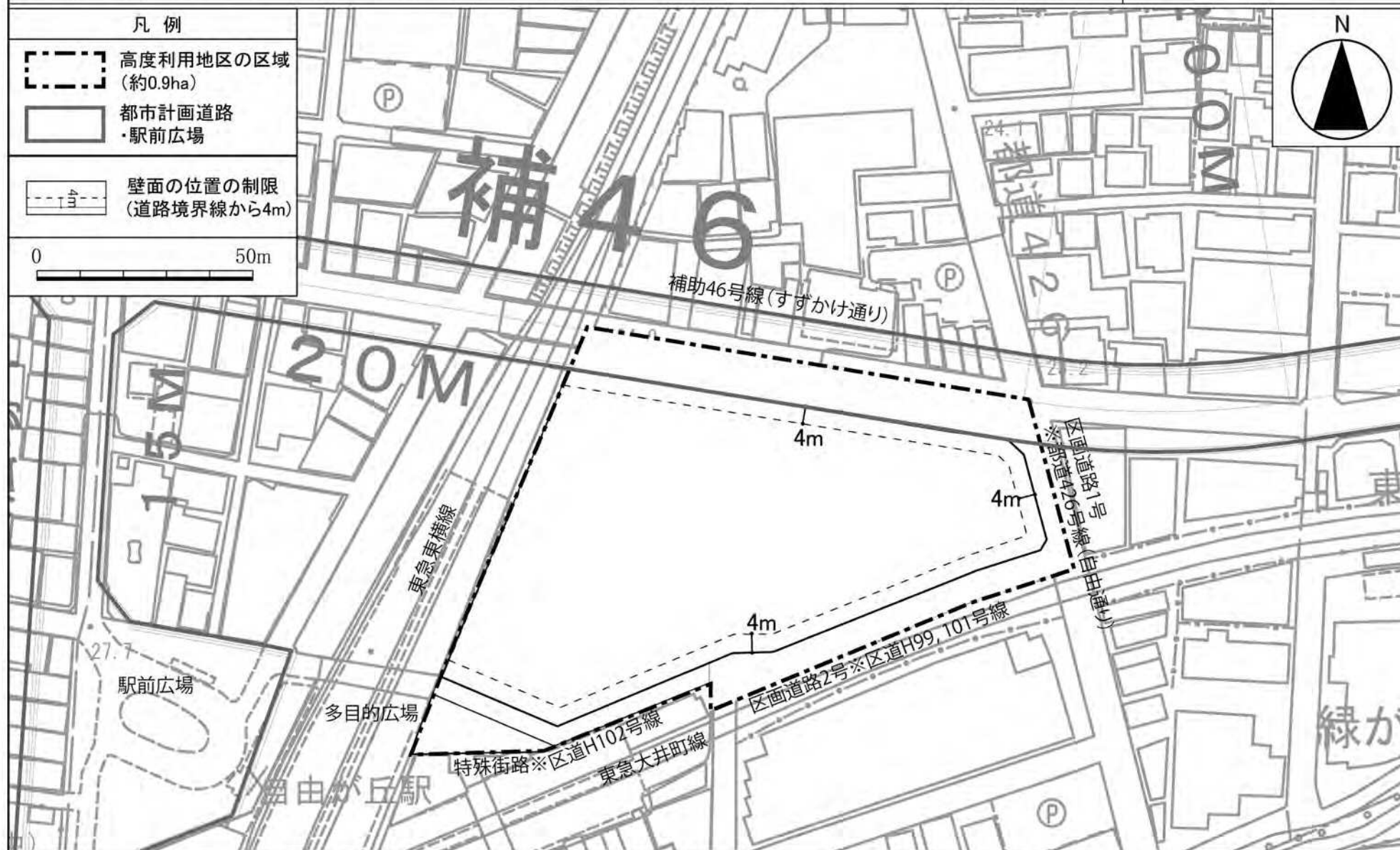


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 06-K110-1 号)、令和 6 年 6 月 6 日／(承認番号) 6 都市基街都第 81 号、令和 6 年 5 月 30 日／無断複製を禁ず。

東京都市計画高度利用地区

自由が丘東地区 計画図2(壁面の位置の制限)

〔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。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区（自由が丘東地区）

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、高度利用地区を変更する。