

「自由が丘駅前西及び北地区 地区計画」（原案の案）

1 背景

自由が丘駅前西及び北地区（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前に位置する目黒区内最大の商業集積地であり、街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街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。

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するゆとりとにぎわいある拠点形成が図られ、駅周辺では、建替えに合わせた壁面後退・共同化・快適な歩行空間の整備と周囲に広がる住宅地による、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（平成16年3月）」では広域生活拠点に位置付けられ、落ち着きある住宅地に囲まれた商業集積地として、自由が丘固有の特徴ある街並みを誘導するとしている。

さらに、自由が丘駅周辺地区内の主要道路においては、国家戦略道路占用事業の適用区域として平成27年11月に指定され、道路空間の活用による「まち歩き」を楽しめる都市空間の形成を促進することとしている。

一方で、本地区の現状は、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。また、地区内には狭あい道路や狭小敷地が多く、建物の老朽化も進んでおり、土地の高度利用や機能更新が進まない状況となっている。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、東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、令和元年12月に東京都が本地区に策定した「街並み再生方針」を踏まえた敷地統合と共同建替え、高度利用などの基本方針を定めた地区計画を策定し、都市計画道路補助127号線及び補助46号線の段階的な整備の促進を図るとともに、街区再編を行うことで段階的な機能更新を進めることとした。

2 これまでの経緯

- 平成 28 年度 目黒区による本地区の基礎調査（土地利用及び都市基盤に係る現況並びに課題整理等）
- 29 年 11 月～目黒区が「自由が丘駅前西及び北地区街づくり勉強会」を開催（3 回）
- 30 年 10 月～目黒区が「自由が丘駅前西及び北地区街づくり検討会」を開催（14 回）
- 令和元年 10 月 都市再生推進法人（株）ジェイ・スピリットが「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生地区」及び「街並み再生方針」（案）を東京都へ提出（10 月 31 日）
- 〃 12 月 東京都が本地区に「街並み再生地区」の指定及び「街並み再生方針」を策定（12 月 23 日）
- 2 年 1 月 （株）ジェイ・スピリットが「自由が丘駅前西及び北地区 地区計画（基本方針）街づくり提案書」を目黒区へ提出（1 月 27 日）
- 自由が丘 1-29 地区再開発準備組合が「自由が丘一丁目 29 番地区 地区計画（地区整備計画）及び第一種市街地再開発事業 街づくり提案書」を目黒区へ提出（1 月 27 日）

3 制度の概要

地区計画

「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。

（本地区における地区計画の種類）

ア 街並み誘導型地区計画（都市計画法第 12 条の 10）

区域：区域の特性に応じた高さ・配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用を促進するため特に必要であると認められる区域

目的：統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の促進及び良好な環境の形成を図る。

制限：壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、工作物の設置の制限、その他建築物等に関する事項、地区施設の配置及び規模

イ 高度利用型地区計画（都市計画法第 12 条の 8）

区域：適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地であり、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために特に必要であると認められる区域。

目的：建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図る。

制限：容積率の最高限度、容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、地区施設の配置及び規模

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



地区計画（原案）について、公告・縦覧、住民説明会
（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
（都市計画法第 19 条第 3 項）



地区計画（案）について、公告・縦覧
（都市計画法第 17 条）



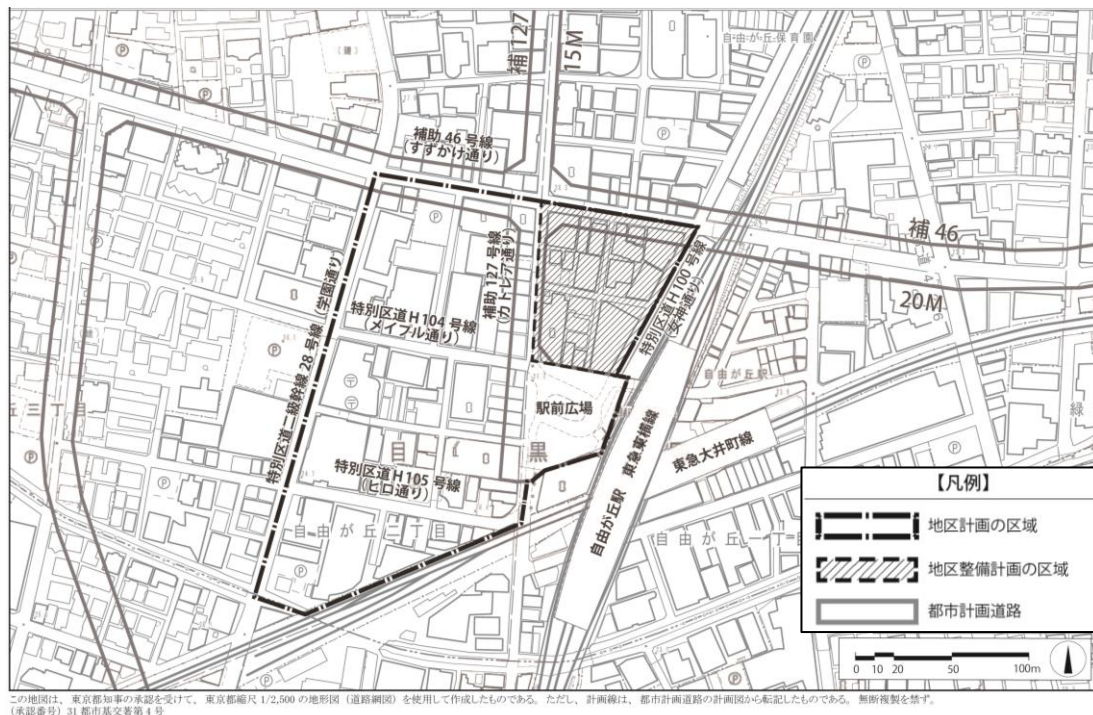
地区計画（案）について、都市計画審議会に付議
（都市計画法第 19 条第 1 項）



地区計画の都市計画決定

4 自由が丘駅前西及び北地区 地区計画（基本方針）

（１）地区の位置 目黒区自由が丘一丁目及び二丁目各地区内



（位置図）

（２）地区の面積 約 3.1ha

（３）地区計画の目標

未整備である都市計画道路補助 127 号線（以下「カトレア通り」という。）及び都市計画道路補助 46 号線（以下「すずかけ通り」という。）の段階的な整備の促進を図るとともに、敷地統合と共同建替え、土地の高度利用などによる街区再編を行い、開発状況に応じて段階的な機能更新を進める。また、低層階の商業施設を中心としたにぎわいの維持・創出、安全で快適な歩行者環境への改善、地区全体の防災性の向上を図り、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、以下の目標の実現を図る。

- ア 安全かつ快適に回遊できる街の実現
- イ 活力があり、災害にも強い街の実現
- ウ 統一感のある良好な街並みを有する街の実現

(4) 土地利用の方針

地区の特性に応じて、土地利用の方針を以下のように定める。

ア ゾーン別の方針

(ア) Aゾーン（駅前広場北側）

駅前広場北側に接するゾーンにおいては、敷地統合及び共同建替えを誘導し、高度利用及び防災性の向上を図る。駅前のシンボルとなるにぎわい拠点として、商業機能を中心とした機能更新を図る。

また、都市計画道路整備と建築物の壁面の位置の制限により歩行者空間を拡充し、歩車分離の実現を図る。

さらに、カトレア通り及び女神通り沿道においては、商業施設との連担性をもったにぎわい空間の形成を図る。

(イ) Bゾーン（カトレア通り西側沿道）

カトレア通り西側沿道においては、都市計画道路整備にあわせた共同建替えを誘導し、高度利用及び防災性の向上を図るとともに、にぎわいが創出される沿道空間の形成を図る。

(ウ) Cゾーン（学園通り東側）

学園通り沿道においては、共同建替えを誘導し、高度利用及び防災性の向上を図るとともに、歩行者通路の整備により歩行者の安全性を高める。

細街路沿道においては、電線類の地中化や壁面後退、ポケットパークの整備等により歩行幅員と緑化空間を確保することで、地区内の歩行者回遊ネットワークの強化を図る。

また、用途地域の指定区分に応じてC 1ゾーン（学園通り道路境界から 20mを超える商業地域）、C 2ゾーン（同 20m以内の近隣商業地域）に区分し、街並み形成に配慮した建替えを誘導し、良好な街並み景観の形成とともに防災性の向上を図る。

イ 道路ネットワーク整備

地区内の道路を以下の３つに分類し、沿道建築物の機能更新に合わせ、それぞれの特徴に応じた道路ネットワークの整備を誘導する。

(ア) 地区間道路

(カトレア通り、すずかけ通り、学園通り、女神通り、駅前広場)

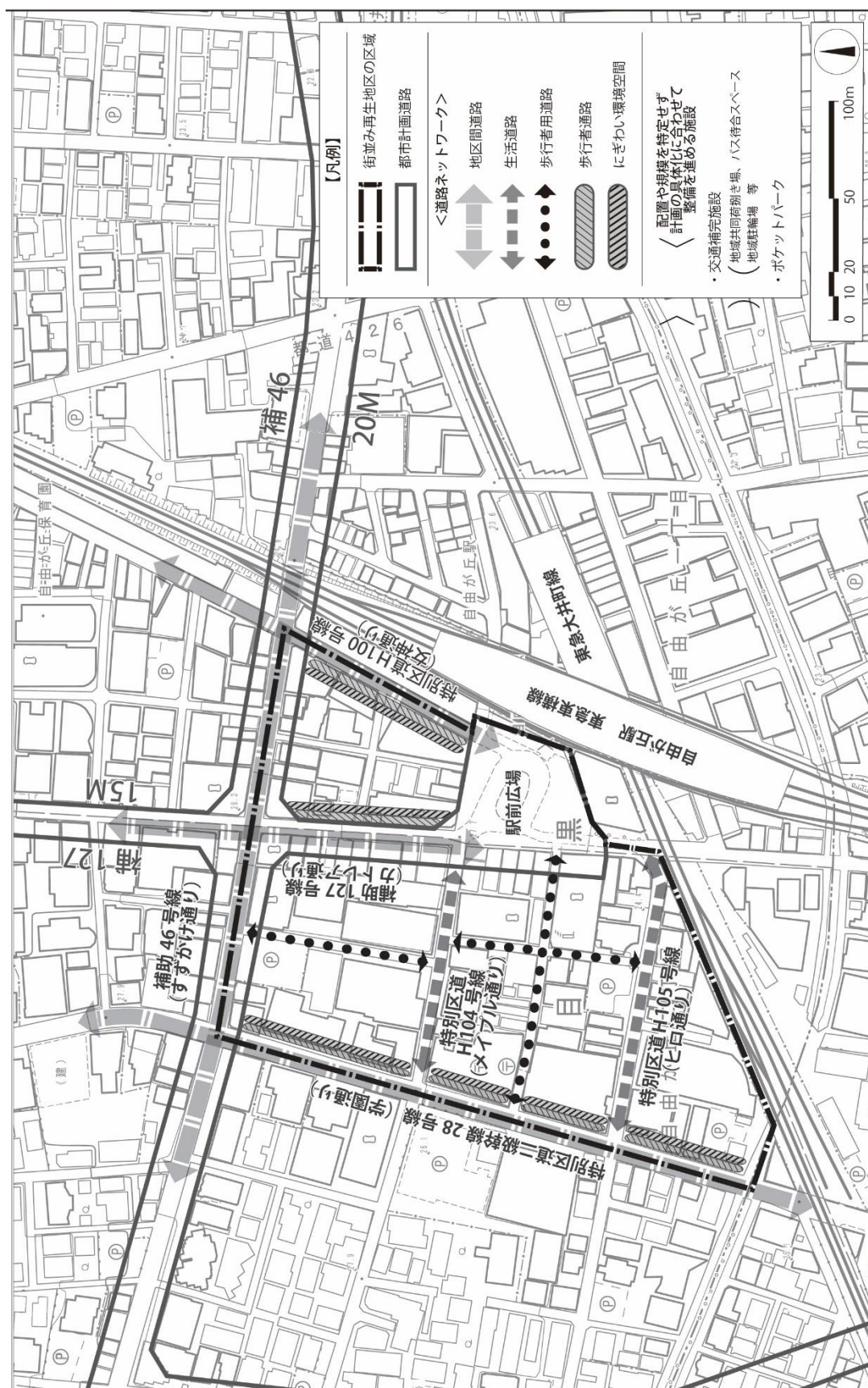
地区・地域間を結ぶ交通幹線として、歩行機能の拡充と魅力ある沿道のにぎわい創出を図る歩車分離型の道路空間を形成するため、歩道の整備及び沿道建築物の壁面後退により、歩行者空間を確保する。

(イ) 生活道路（メイプル通り、ヒロ通り）

地区内交通の中心として、建替えに合わせた良好な街並み景観と歩車共存型の道路空間を形成するため、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を拡充する。また、カトレア通りの整備等による自動車交通の変化に応じて、歩行者優先型の道路空間へ移行する。

(ウ) 歩行者用道路（地区内細街路）

地区内の歩行者中心の道路として、にぎわいを感じられる魅力ある小道を形成するため、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間を拡充する。



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） 31 都市基交第 4 号

（道路ネットワーク図）

ウ 建築物等の用途の誘導

建築物の低層階には「商業施設」「生活支援施設」を誘導し、商業集積地として多様なにぎわいや魅力を創出する。中高層階には「文化・交流施設」「産業支援施設」や「住宅施設」を誘導し、多様な都市機能が集積する複合市街地の形成を図る。

(5) 地区施設の整備の方針

ア ポケットパーク

潤い機能やたまり機能を備えた特色のある空間形成を図るため、道路沿道にポケットパーク（街角広場等）の整備を誘導する。

イ 歩行者通路

安全性の高いゆとりある歩行者空間の形成を図るため、地区間道路沿道に歩行者通路の整備を誘導する。

ウ 貫通通路

回遊性の高いネットワークの形成を図るため、Aゾーン内に貫通通路の整備を誘導する。

エ 地域共同荷さばき場

荷さばきの路上使用を抑制するとともに、商業地としての荷さばき需要に対応するため、地区間道路（カトレア通り、女神通り及び駅前広場を除く。）沿いの共同建替え化等に合わせて地域共同荷さばき場の整備を誘導する。

(6) 建築物等の整備の方針

ア 良好で快適な市街地を形成するため、以下の方針に基づき、建築物等の適切な誘導を図る。

（ア） 歩行者空間の確保と統一感のある街並み景観を形成するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。

（イ） 周辺との調和に配慮し、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。

（ウ） 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し、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、容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を定める。

（エ） 歩行者交通の安全性を高め、利便性の高い歩行機能の拡充を図るため、壁面後退区域における工作物等の設置の制限を定める。

（オ） 良好な商業環境の形成、多様な都市機能の集積を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

（カ） 災害に強いまちの実現に向け、防災性向上や街の機能継続性及び帰宅困難者へ

の対応に配慮した整備を図る。

(キ) 環境に配慮し、建築物の環境負荷低減を図る。

(ク) 建築物の低層階の屋上緑化や壁面緑化等による目に見えるみどりを誘導し、良好な街並みの形成を図る。

(ケ) 安全かつ快適な歩行者空間の形成に資する交通補完施設の整備を図る。

(コ) ベンチやテーブル等の休憩スペース、花やみどりによる潤い、街の情報提供等の誘導を行い、界限性のある建築物の低層階との連坦性を保つにぎわい環境空間の整備を図る。

イ 壁面の位置の制限を定めた各道路ネットワーク沿道においては、道路幅員による容積率の制限と道路斜線及び隣地斜線の制限を緩和し、統一的な街並み景観の形成を図る。

5 自由が丘駅前西及び北地区 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２９番

イ 面積

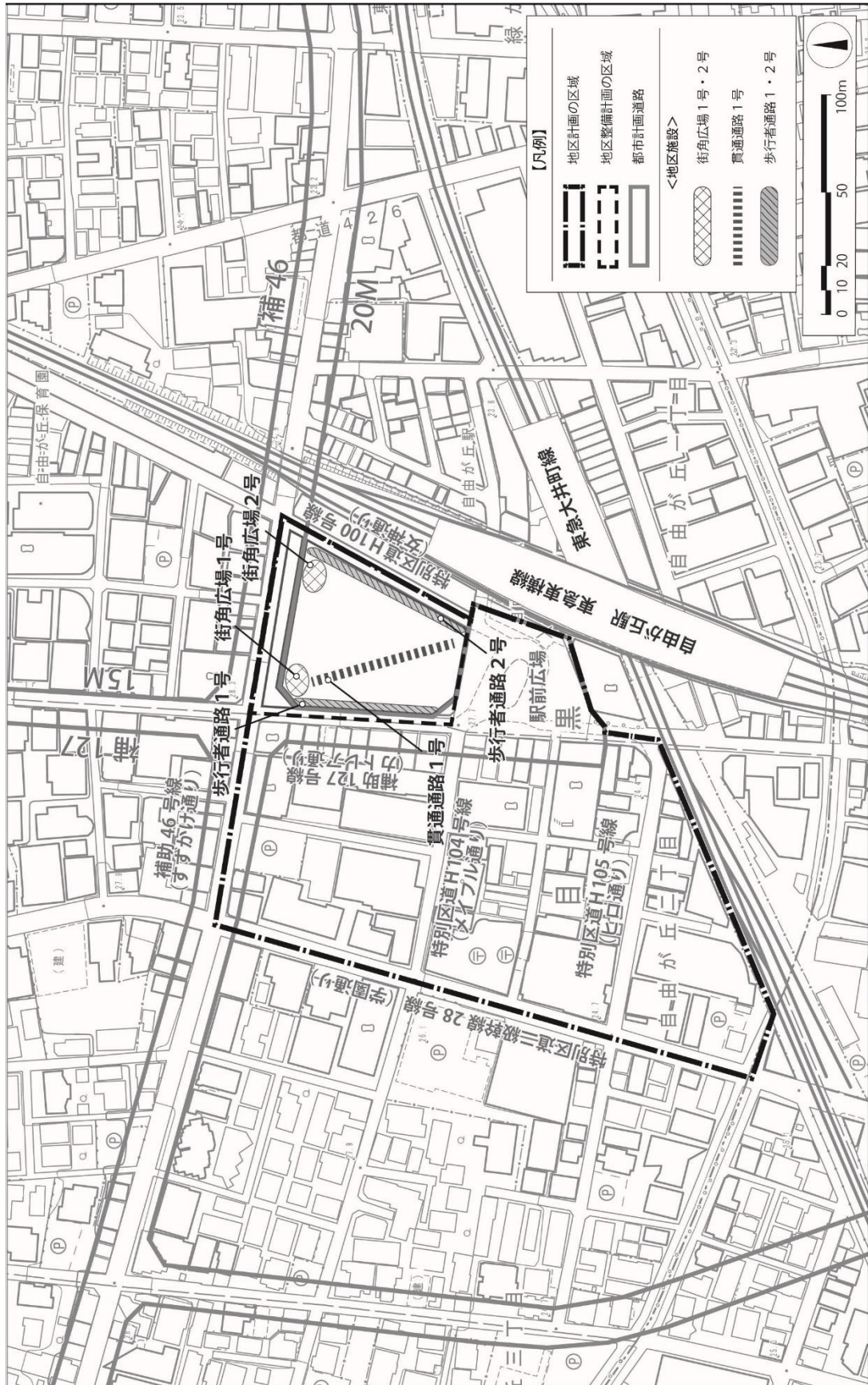
約 0.5ha

ウ 地区施設の配置及び規模

人の流れとにぎわいを自由が丘駅前から商業地全体へ波及させる中継地として、敷地北側交差点部に街角広場を整備する。また、駅を中心に集散する歩行者ネットワークの強化として、歩行者通路及び建築物内の貫通通路を整備する。

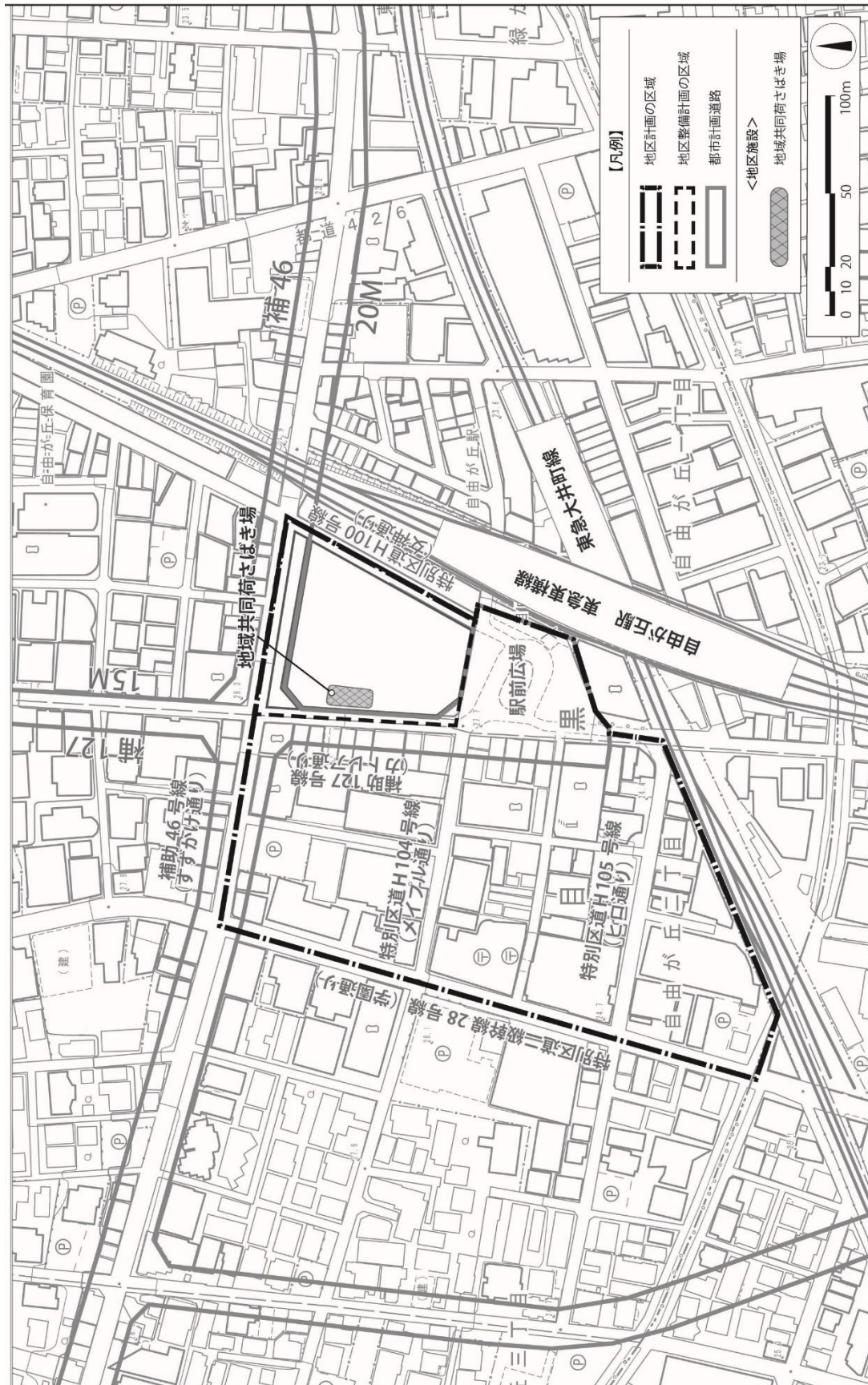
地域の路上での荷さばき駐車を抑制するため、建築物の地下に地域共同荷さばき場を整備する。

種類	名称	面積 (㎡)	幅員 (m)	延長 (m)	備考
地区施設の配置及び規模	街角広場１号	約 120	—	—	新設、緑化整備部分、ピロティ部分を含む
	街角広場２号	約 150	—	—	新設、緑化整備部分、ピロティ部分を含む
	歩行者通路１号	—	2.6	約 60	新設、緑化整備部分を含む
	歩行者通路２号	—	2.6	約 75	新設、緑化整備部分を含む
	貫通通路１号	—	2.0～4.0	約 75	新設（屋内）
	地域共同荷さばき場	約 100	—	—	新設（地下）



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) 31 都市基交普第 4 号

(地区施設図 1)



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) 31 都市基交審第 4 号

(地区施設図 2)

(2) 制限の内容

ア 建築物等の用途の制限

自由が丘一丁目 29 番地区は、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、建築物の 1 階部分の用途を商業施設及び生活支援施設に制限する。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 6 項各号のいずれか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の建築を制限する。

イ 建築物の容積率の最高限度

自由が丘一丁目 29 番地区は、用途地域に関する都市計画によって 10 分の 60 と規定されているが、以下の各号に適合させることで、10 分の 85 とする。

- (ア) 敷地統合後の面積が 3,000 m²以上の敷地を有すること。
- (イ) 開発区域内の無電柱化を行うこと。
- (ウ) 「目黒区総合設計許可要綱」第 3 章第 2 5 (1) 及び (2) に定める防災備蓄倉庫及び自家発電設備の整備基準を満たすものとする。
- (エ) 「目黒区総合設計許可要綱」第 3 章第 2 4 (1) 及び (2) に定める建築物の環境性能の評価基準を満たすものとする。
- (オ) 「目黒区みどりの条例」に定める総合設計制度等の場合の緑化基準を満たすものとする。
- (カ) 地域共同荷さばき場の用に供する部分の実面積を敷地面積の 2 % 以上設けること。
- (キ) 歩行者通路 1 号及び 2 号に沿って幅員 1.4m 以上のにぎわい環境空間の用に供する部分の実面積を敷地面積の 3 % 以上設けること。
- (ク) 低層階 (2 階から 4 階までの部分 (共用部を除く。)) に、「商業施設」又は「生活支援施設」の用に供する部分の実面積を敷地面積の 100 % 以上設けること。
- (ケ) 開発区域外の道路 (メイプル通り、カトレア通り及びすずかけ通り) における無電柱化については、都市開発諸制度活用方針に定める区市町等との協議に基づき実施すること。

ウ 建築物の容積率の最低限度

高度利用を促進するため、10 分の 40 とする。

エ 建築物の建ぺい率の最高限度

自由が丘一丁目 29 番地区は、用途地域に関する都市計画により 10 分の 8 と規定されているが、10 分の 7 とし、防火地域内で耐火建築物の場合は 10 分の 9 とする。

オ 建築物の敷地面積の最低限度

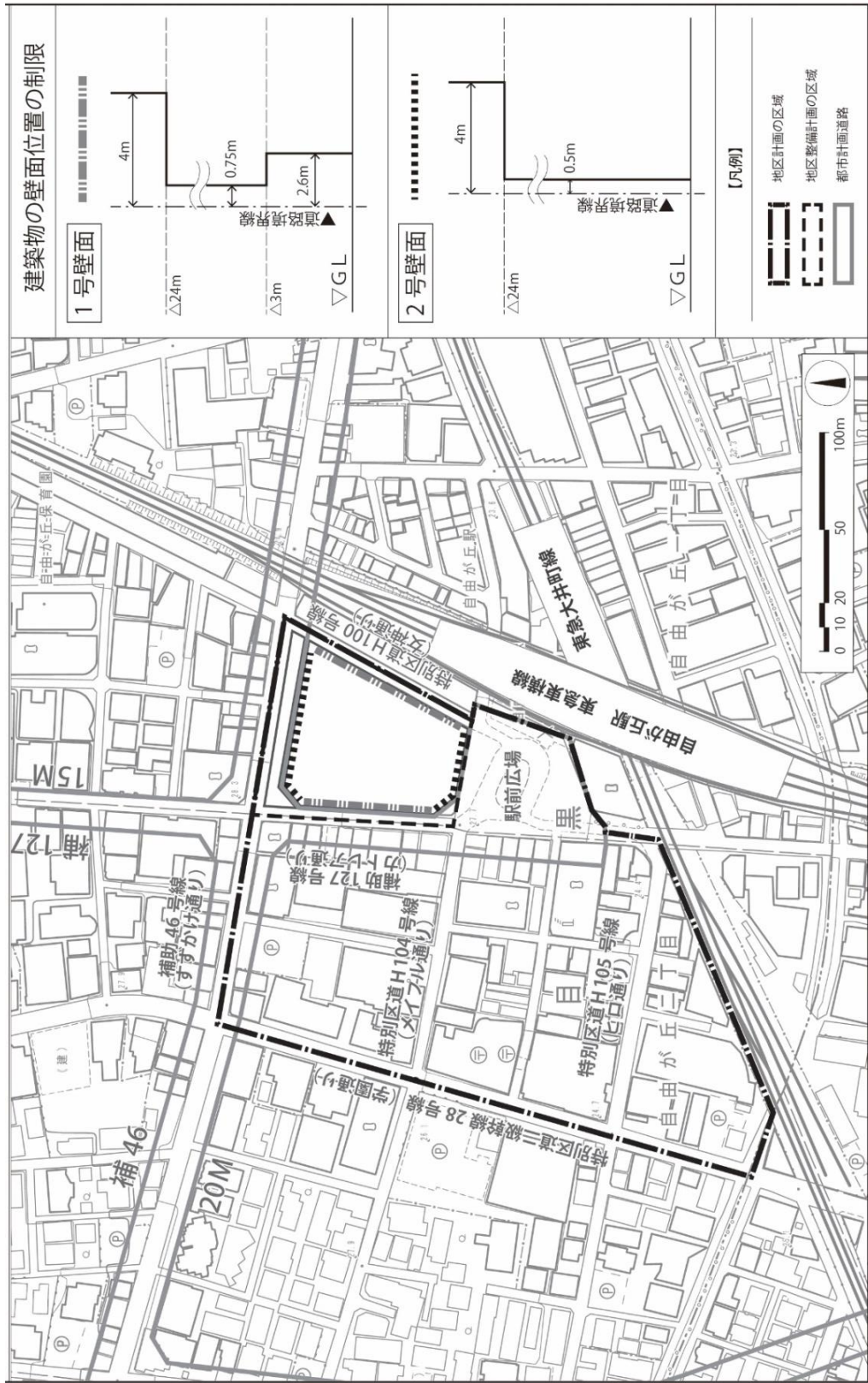
敷地の狭小化を抑制するとともに、敷地統合と共同建替えを誘導するため、3,000 m²とする。

カ 建築物の建築面積の最低限度

建築物の狭小化を抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、1,000 m²とする。

キ 壁面の位置の制限

歩行者空間の確保と統一感のある街並み景観を形成するため、自由が丘一丁目29番地区の壁面の位置を下図のとおり制限する。



(壁面の位置の制限図)

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) 31 都市基交審第 4 号

ク 壁面後退区域における工作物等の設置の制限

歩行者環境の安全性を高め、利便性の高い歩行機能の拡充を図るため、壁面後退区域には、以下の通行の妨げとなる工作物等の設置を制限する。

- (ア) 道路面との間に段差を生ずる土留め等の工作物
- (イ) 外構の階段
- (ウ) 看板又は照明（道路状の面からの高さが 2.5m 以上の部分に設けるものを除く。）
- (エ) 自動販売機等

※ただし、緑化施設、街路灯、歩行者の安全性、快適性を確保するために必要なもの、無電柱化に伴う変圧器その他公益上必要なものはこの限りではない。

ケ 建築物の高さの最高限度

高度地区による高さの最高限度が 40m と規定されているが、周辺との調和に配慮し、良好な街並み形成を図ることで、高度地区の規制値の 1.5 倍である高さ 60m に緩和する。また、高度地区の認定基準と同等の整備により、周辺環境に対し一定の配慮を図る。

コ 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

- (ア) 建築物の壁面の位置及び高さ等については、周辺環境の影響を考慮し、市街地環境改善と良好な景観形成に寄与するものとする。
- (イ) 壁面後退区域における歩行空間又はその区域から更に壁面後退した部分に面する建築物の外壁等は、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。
- (ウ) 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分、屋外広告物及び看板の色調及び形態等の意匠は、「目黒区景観計画」に基づき、地区全体の景観的調和に配慮したものとする。

6 今後の予定

