



## ○地区整備計画

★：建築制限条例に定める予定の項目

**対象となる区域**  
自由が丘一丁目29番地区

**地区施設**  
地区施設として街角広場1号、2号、歩行者通路1号、2号、貫通通路1号、地域共同荷さばき場を位置付けます。

**建築物等に関する事項**  
地区計画の都市計画が決定した後は、建築を行う際には以下の①～⑩が適用されます。

### ①建築物等の用途の制限★

**目的**  
にぎわいの創出を図るために、建築物の1階部分の用途の制限を定めます。

**対象**  
自由が丘一丁目29番地区

1階部分には、以下の用途以外は建築できませんようにします。

- 物販売場を営む店舗、飲食店
- 郵便局、銀行の支店、美容院その他これらに類するサービス店舗
- 子育て支援施設、高齢者福祉施設
- 病院・診療所
- 風俗関連特殊営業、勝馬投票券売所等の禁止



### ②建築物の容積率の最高制限★

**目的**  
土地の高度利用を図り、にぎわいの創出、安全、安心な街づくりに資する地域貢献を行うために、容積率を850%とします。

**対象**  
自由が丘一丁目29番地区

- 容積率の最高限度：850%（※現行の制限は600%）
- 緩和の条件
  - 以下の条件に適合し、区長がにぎわいの創出と安全、安心な街づくりに資すると認めたもの
    - ・敷地統合後の面積が3,000㎡以上の敷地を有するもの
    - ・開発区域・区域外の道路の無電柱化を行うもの
    - ・防災備蓄倉庫、自家発電設備を設置するもの
    - ・総合設計制度に定める環境性能の評価基準を満たすもの
    - ・総合設計制度等の場合の緑化基準を満たすもの
    - ・地域共同荷さばき場（敷地の2%以上）を設けるもの
    - ・歩行者通路1号、2号に沿って幅員1.4m以上のにぎわい環境空間（敷地面積の3%以上）を設けるもの
    - ・低層階（2階から4階までの部分）に物販売場を営む店舗、飲食店、サービス店舗、子育て支援施設、高齢者福祉施設、病院、診療所その他これらに類する用途（敷地面積の100%以上）を設けるもの



### ③建築物の容積率の最低限度★

**目的**  
高度利用を図るため、容積率の最低限度を定めます。

**対象**  
自由が丘一丁目29番地区

容積率の最低限度：400%（※現行の制限なし）

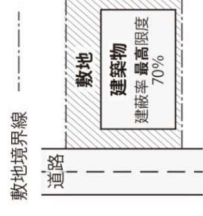


### ④建築物の建蔽率の最高限度★

**目的**  
安全で快適な歩行者環境を整備するために、建蔽率の最高限度を定めます。

**対象**  
自由が丘一丁目29番地区

建蔽率の最高限度：70%  
※ただし、防火地域内で耐火建築物の場合は90%（※現行の制限は80%）  
※ただし、防火地域内で耐火建築物の場合は100%）

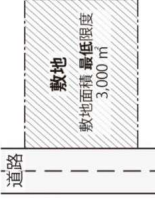


### ⑤建築物の敷地面積の最低限度★

**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。

**対象**  
自由が丘一丁目29番地区

敷地面積の最低限度：3,000㎡（※現行の制限なし）

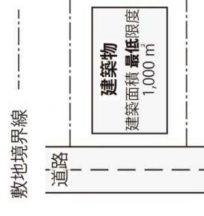


### ⑥建築物の建築面積の最低限度★

**目的**  
土地の高度利用を図るために、建築面積の最低限度を定めます。

**対象**  
自由が丘一丁目29番地区

建築面積の最低限度：1,000㎡（※現行の制限なし）



## ○地区整備計画

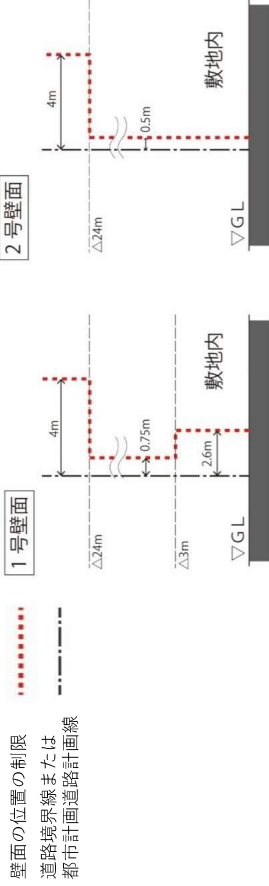
★：建築制限条例に定める予定の項目

### ⑦壁面の位置の制限★

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。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- カトリア通り、女神通り(1号壁面) (※現行の制限なし)
  - ・前面道路の路面の中心から高さ3m以下の部分は道路境界線から2.6m
  - ・地盤面からの高さが24mまでの部分は道路境界線から0.75m
  - ・地盤面から高さ24mを超える部分は道路境界線から4.0m
  - すずかけ通り、駅前広場(2号壁面) (※現行の制限なし)
  - ・地盤面から高さ24m以下の部分は都市計画道路計画線から0.5m
  - ・地盤面から高さ24mを超える部分は都市計画道路計画線から4.0m
- ※前面道路の路面の中心からの高さ2.5m以上は、庇、戸袋、開口部の外開き部分は除く

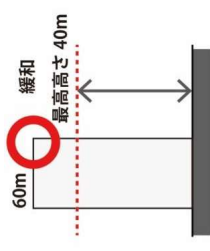


### ⑨建築物等の高さの最高限度★

統一感のある良好な街並みを形成を図るために、建築物の高さの最高限度を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- 高さの最高限度：60m(※現行の制限は40m)
- ※周辺環境に対して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



### ⑩建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な街並みの形成とにぎわいの創出を図るために、建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限を定めます。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- 壁面後退区域に面する外壁は、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。
- 建築物の屋根、外壁、ショーウィンドウ等の色調は、目黒区景観計画を踏まえ、地区全体の景観的調和に配慮する。
- 屋外広告物、看板の規模、位置、色彩等のデザインなどは、地域特性を踏まえ、周囲の街並みとの調和、良好な景観形成に配慮して表示、設置する。

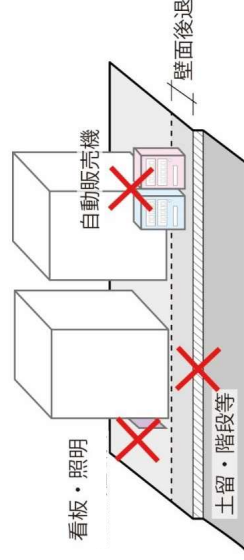


### ⑧壁面後退区域の工作物の設置制限

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。

対象 自由が丘一丁目29番地区

- 以下の工作物が制限されます。(※現行の制限なし)
  - ・道路面と段差がある場合の土留、外構の階段等
  - ・看板及び照明(前面道路から高さ2.5m以上の部分を除く)
  - ・自動販売機等
- ※通行上支障がない緑化施設、街路灯、電線類地中化に伴う変圧器その他公益上必要なものは除く



今後、目黒区では、自由が丘一丁目29番地区以外の地区についても、街区、通りとの分科会で権利者の話し合いを支援してまいります。