

自由が丘駅前西及び北地区計画 概要

自由が丘駅前西及び北地区の街づくりの取組について

東京のしやれた街並みづくり推進条例に基づく「街区再編まちづくり制度」を活用し、地域独自の街づくりのルールを「街並み再生方針」として定め、地域貢献と規制緩和の関係等をあらかじめ示すことで、合意形成を促進します。

自由が丘駅前西及び北地区

街並み再生方針
(令和元年12月決定) ※東京都

・街づくりに必要となる地区的目標、
公益的施設を具体的な整備項目とし
て示しています。
・整備項目の実施により割増される
建築物等の高さ、容積率を示してい
ます。

容積緩和イメージ

割増容積率② +100%(上限)	地域貢献の例 □割増容積率② (選択項目による割増) ・地域共同施設 ・ぎわい環境地 ・区域外の無電柱化 ・文化・交流施設、 産業支援施設の整備
割増容積率① +20~150%	□割増容積率① (必須項目による割増) ・敷地統合 ・都市計画道路の整備 ・低層階にこぎれい施設
現在の都市 計画制限で 達られる最大 の基準容積率	□現在の都市 計画制限で 達される最大 の基準容積率

面積

目標

- 安全かつ快適に回遊できる街の実現
- 活力があり、災害にも強い街の実現
- 統一感のある良好な景観を有する街の実現

○地区計画の基本方針

名称

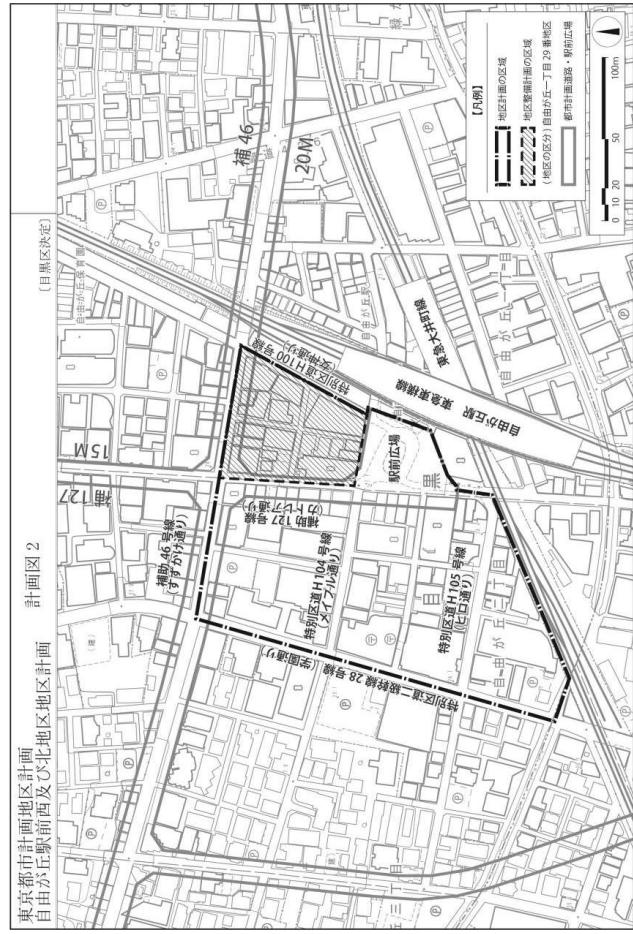
自由が丘駅前西及び北地区地区計画

位置

自由が丘一丁目及び自由が丘二丁目各地内

約3.1ha

○地区計画の区域



1

自由が丘駅前西及び北地区

地区計画
(令和2年8月決定) ※目黒区

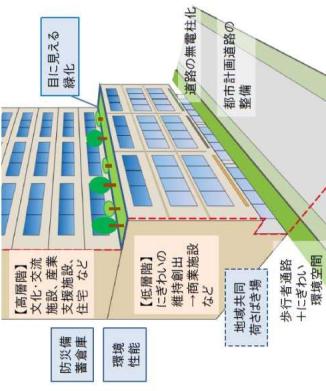
【基本方針】
地区全体で目指す目標を定めます
【地区整備】
街区・通りごとの具体的な制限や
緩和を定めます



個別建替え
→

共同建替え
→

市街地再開発事業
→



※ 街区・通りごとに権利者の話し合い
がまとまったところから、区への提案を受
け、段階的に都市計画に定めます。

共同建替え

任意の共同
建替え

○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、
賃通り通路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には、建築を行う際に以下の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。
□ 物品販売業を営む店舗、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
※性風俗関連特殊商業、勝馬投票券発売所等の禁止



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、安心な街づくり資ると認めめたもの
・敷地統合後の面積が3,000m²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
・総合設計制度等の場合の総化基準を満たすもの
・総合設計制度等の場合の総化基準を満たすものの
・歩行者通路1号、2号に沿つて幅員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)に物品販売業を営む店舗、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)

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%)

④建築物の建蔽率の最高限度★

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:3,000m²

⑤建築物の敷地面積の最低限度★

目的
敷地境界線

対象
自由が丘一丁目29番地区

□ 敷地面積の最低限度:1,000m²

⑥建築物の建築面積の最低限度★

目的
敷地境界線

対象
自由が丘一丁目29番地区

□ 建築面積の最低限度:3,000m²(※現行の制限なし)

⑦建築物の建築面積の最低限度★

目的
敷地境界線

対象
自由が丘一丁目29番地区

□ 建築面積の最低限度:600%

目的
敷地境界線

対象
自由が丘一丁目29番地区

□ 建築面積の最低限度:1,000m²

○地区整備計画

★：建築制限条例に定める予定の項目

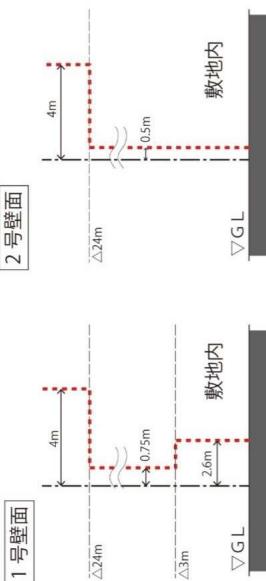
(7)壁面の位置の制限★

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。

対象 自由が丘一丁目29番地地区

□カトレア通り、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

壁面の位置の制限
道路境界線または
都市計画道路計画線

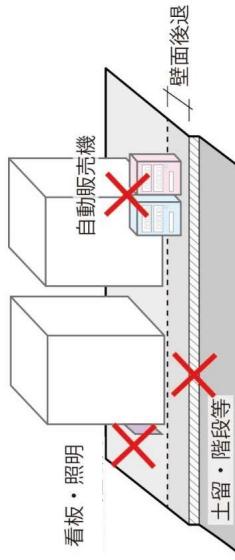


(8)壁面後退区域の工作物の設置制限

目的 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



(9)建築物等の高さの最高限度★

目的 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

目的 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。

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、通りごとの分科会で権利者の話し合いを支援していきます。