

参考資料 以下は『東京都市計画地区計画の決定（目黒区決定） 都市計画（案）』の一部

都市計画自由が丘駅前西及び北地区地区計画を次のように決定する。

・地区計画の目標：（以下はその後半部）

そこで本地区においては、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。

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

・土地利用の方針

1 ゾーン別の土地利用の方針

（1） 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、カトレア通り及び特別区道 H100 号線（以下「女神通り」という。）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。

（2） Bゾーン（カトレア通り西側沿道）

カトレア通り西側のゾーンにおいては、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。

カトレア通り沿いにおいては、商業施設と道路空間の一体的利用により、にぎわいが創出される沿道空間の形成を図る。

（3） Cゾーン（学園通り東側）

特別区道二級幹線 28 号線（以下「学園通り」という。）東側のゾーンにおいては、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、地区全体に配慮した計画を誘導する。

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。

2 道路ネットワーク整備の方針

（1） 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。

（2） 生活道路（特別区道 H104 号線（以下「メイプル通り」という。）、特別区道 H105 号線（以下「ヒロ通り」という。）

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や地域共同荷さばき場の整備により、自動車交通の流入が抑制された段階で、歩行者優先型の道路空間へ移行する。

（3） 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。

3 建築物等の用途の誘導方針

多様な都市機能が集積する複合市街地の形成を図るため、建築物の低層階には「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に定める「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」を誘導する。

・地区施設の整備の方針

良好で快適な市街地を形成するため、以下の地区施設の誘導を図る。

（1） 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）を整備する。

（2） 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を整備する。

（3） 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を整備する。

（4） 地域共同荷さばき場

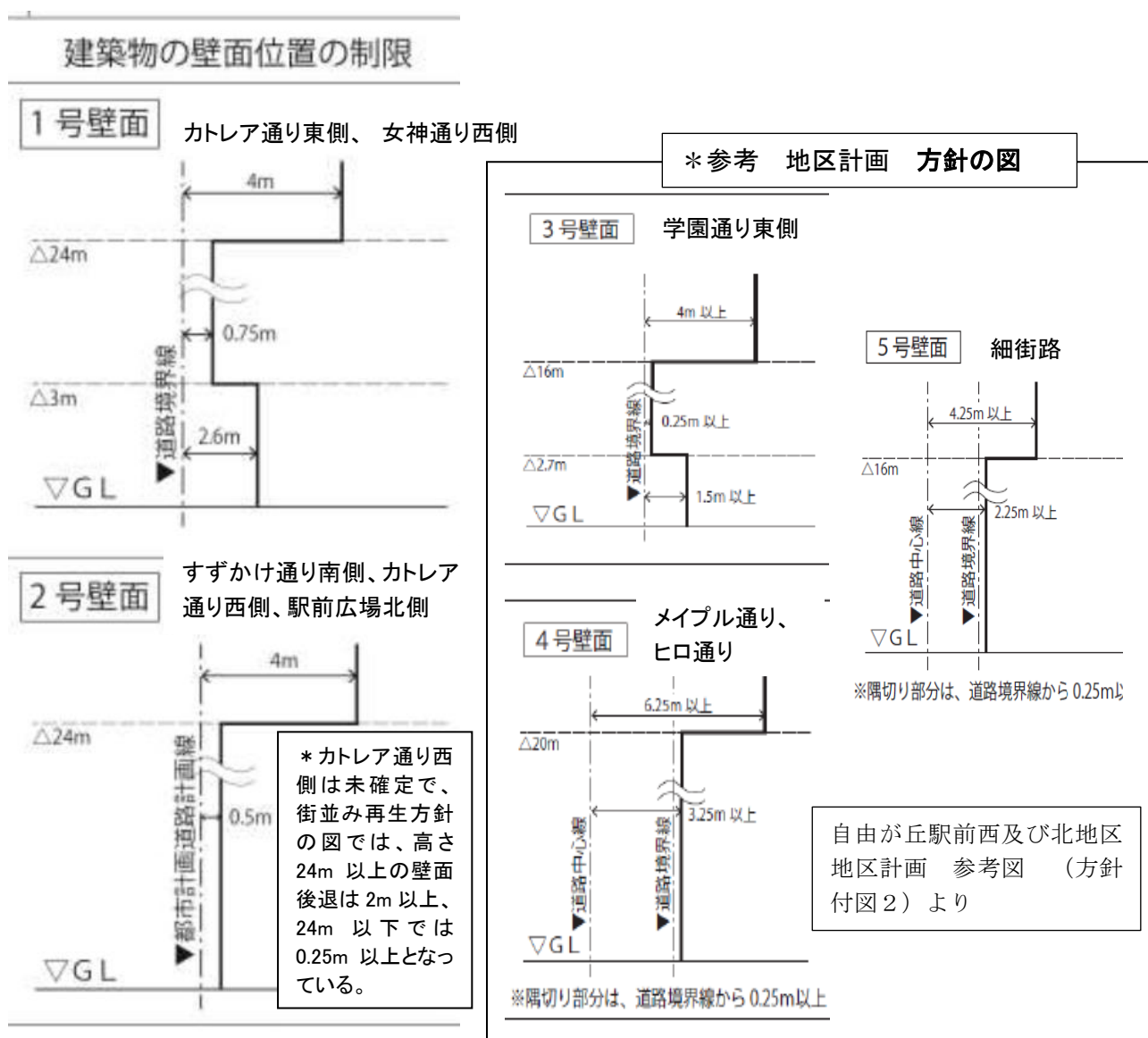
荷さばきの路上使用を抑制するとともに、商業地としての荷さばき需要に対応するため、地区間道路（カトレア通り、女神通り及び駅前広場を除く。）沿いの共同建替え等に合わせて地域共同荷さばき場を整備する。

・建築物等の整備の方針

- 1 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。
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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、容積率の最低限度及び最高限度、**建蔽率**の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度並びに建築物の建築面積の最低限度を定める。
 - (4) 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の設置の制限を定める。
 - (5) 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。
 - (6) 災害に強い街の実現に向け、防災性向上、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。
 - (7) 環境に配慮し、建築物の環境負荷低減を図る。
 - (8) 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。
 - (9) 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（地域共同荷さばき場等）の整備を図る。
 - (10) 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、バナー（公告旗）や案内板等による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沿道空間の形成に資する施設として、潤い機能や休息機能を確保した「にぎわい環境空間」の整備を図る。
- 2 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、建築物の機能更新にあわせた統一的な街並み景観の形成を図る。

地区整備計画 （以下はその一部）

目黒区自由が丘一丁目地内





イメージ図（地区計画の原図ではない。）

その他の公共用空地

名称	面積	幅員
街角広場1号	約 120 m ²	—
街角広場2号	約 150 m ²	—
歩行者通路1号	—	2.6m
歩行者通路2号	—	2.6m
貫通路1号	—	2.0~4.0m
地域共同荷さばき場	約 100 m ²	—

延長	備考
—	新設、緑化整備部分、ピロティ部分を含む
—	新設、緑化整備部分、ピロティ部分を含む
約 60m	新設、緑化整備部分を含む
約 75m	新設、緑化整備部分を含む
約 75m	新設（屋内）
—	新設（地下）

・建築物等の高さの最高限度 60m

ただし、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。

・建築物等の用途の制限

- 1 建築物の1階部分（建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものを除く。）においては、次の各号のいずれかに掲げる用途その他これらに類するもの以外の用途に供する建築物は建築してはならない。
 - (1) 物品販売業を営む店舗、飲食店
 - (2) 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業を営む店舗
 - (3) 子育て支援施設、高齢者福祉施設
 - (4) 病院、診療所
- 2 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年法律第122号）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は、建築してはならない。

・建築物の容積率の最高限度 85/10

ただし、当該建築物が地区計画の内容に適合し、かつ、次の各号の全てに該当し、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建築物に限る。

- (1) 敷地統合後の面積が3,000 m²以上の敷地を有するもの。
- (2) 開発区域内の無電柱化を行うもの。
- (3) 開発区域外の道路において、以下の範囲の無電柱化を行うもの。
 - ア すずかけ通りのうち、カトリア通りから東急東横線線路敷までの範囲
 - イ カトリア通りのうち、駅前広場からすずかけ通りまでの範囲
 - ウ メイプル通りのうち、駅前広場から学園通りまでの範囲
- (4) 「目黒区総合設計許可要綱」（平成14年3月29日付目都建第383号）第3章第25(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しているもの。
- (5) 目黒区総合設計許可要綱第3章第24(1)及び(2)に定める建築物の環境性能の評価基準を満たしているもの。
- (6) 「目黒区みどりの条例」（平成2年目黒区条例第26号）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。
- (7) 地域共同荷さばき場の用に供する部分の床面積の合計を敷地面積の2%以上設けているもの。
- (8) 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床面積の合計を敷地面積の3%以上設けているもの。
- (9) 低層階（2階から4階までの部分（建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものを除く。））に、物品販売業を営む店舗、飲食店、郵便局、銀行の支店、美容院、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もののいずれかの用途に供する部分の床面積の合計を敷地面積の100%以上設けているもの。

- ・建築物の容積率の最低限度 40/10
- ・建築物の建蔽率の最高限度 7/10 ただし、防火地域内の耐火建築物の場合は9/10とする。
- ・建築物の敷地面積の最低限度 3,000㎡
- ・建築物の建築面積の最低限度 1,000㎡

・壁面の位置の制限

- 1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に付属する門若しくは塀の面は、計画図4に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。
 - (1) 1号壁面線
 - ア 前面道路の路面の中心からの高さが3m以下の部分は道路境界線から2.6m
 - イ 地盤面からの高さが24m以下の部分は道路境界線から0.75m
 - ウ 地盤面からの高さが24mを超える部分は道路境界線から4.0m
 - (2) 2号壁面線
 - ア 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
 - イ 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
- 2 前項の規定について、これらの壁面線の前面道路の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分に設けるひさし、戸袋、開口部の外開き部分その他これらに類するものはこの限りではない。

・壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線及び都市計画道路計画線との間の土地の区域には、道路面との間に段差を生ずる土留め等の工作物、外構の階段、看板又は照明（これらの壁面線の前面道路の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分に設けるものを除く。）、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。ただし、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この限りではない。

・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 1 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。
- 2 建築物の屋根、外壁、ショーウィンドウその他戸外から望見される部分の色調については、目黒区景観計画を踏まえ、地区全体の景観的調和に配慮して建築するものとする。
- 3 屋外広告物法第2条第1項に定める屋外広告物及び看板の規模、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。なお、広範囲から視認できる場合は、表示の位置や規模等について、十分配慮する。