

「自由が丘駅前西及び北地区地区計画」の地区整備計画が定められた
区域内における建築物の制限に関する条例制定の考え方について

1 経緯

「自由が丘駅前西及び北地区地区計画」については、現在都市計画手続きを進めているところである。今後、都市計画決定し告示された場合、地区計画の内容の実効性を確保するため、建築物の敷地、構造又は用途に関する事項について、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例の制定を予定している。

＊条例制定の根拠

建築基準法第68条の2第1項（市町村の条例に基づく制限）

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）が定められている区域に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

2 条例で定めることを予定している主な事項（資料参照）

（1）適用区域に関する事項

自由が丘駅前西及び北地区地区計画の区域（自由が丘1丁目29番地区内）

（2）建築物等に関する事項

- ・用途の制限
- ・容積率の最低限度
- ・建蔽率の最高限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度

（3）既存建築物に対する制限の緩和に関する事項

条例の施行により不適格となる既存建築物について、一定範囲内での緩和事項を定める。

（4）許可による特例措置に関する事項

公益上必要な建築物等について、許可による特例措置を定める。

（5）罰則に関する事項

（6）その他事項

3 今後の予定

令和2年8月6日	都市計画審議会へ都市計画の決定について付議 地区計画の都市計画決定
9月	第3回定例会へ上程
10月	条例施行

以 上

自由が丘駅前西及び北地区地区計画 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

東京のしゃ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の目標、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。

自由が丘駅前西及び北地区 地区計画 (令和2年〇月決定) ※目黒区

- 【基本方針】
地区全体で目指す目標を定めます
- 【地区整備計画】
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

任意の共同建替え

容積緩和イメージ

割増容積率②
+100%(上限)

割増容積率①
+20～150%

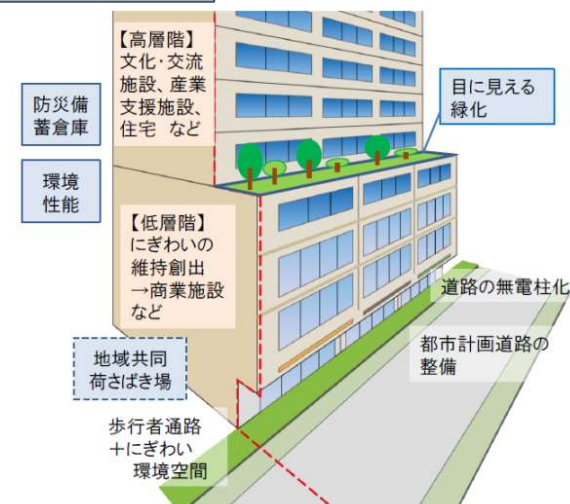
現在の都市
計画制限で
建てられる最大
の基準容積率

地域貢献の例

□割増容積率②
(選択項目による割増)
・地域共同荷さばき場
・にぎわい環境空地
・区域外の無電柱化
・文化・交流施設、
産業支援施設の整備
など

□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
・低層階ににぎわい施設
など

整備イメージ



※ 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。

〇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

面積

約3.1ha

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

〇地区計画の区域



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（道路地図）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) 2都市基交第34号・令和2年7月8日(承認番号) 2都市基街第78号・令和2年7月2日

○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

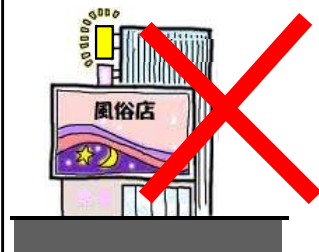
にぎわいの創出を図るために、建築物の1階部分の用途の制限を定めます。

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ないようにします。

- 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
- ※性風俗関連特殊営業、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

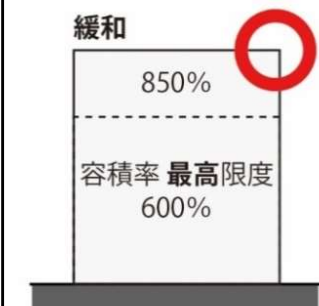
目的

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）

容積率 最低限度
400%



④建築物の建蔽率の最高限度★

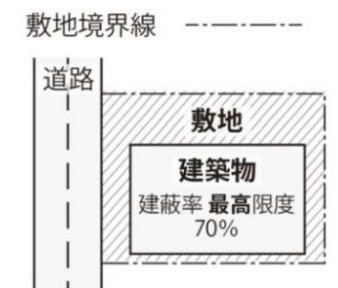
目的

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%）



※ただし、防火地域内で耐火建築物の場合は90%

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）



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)

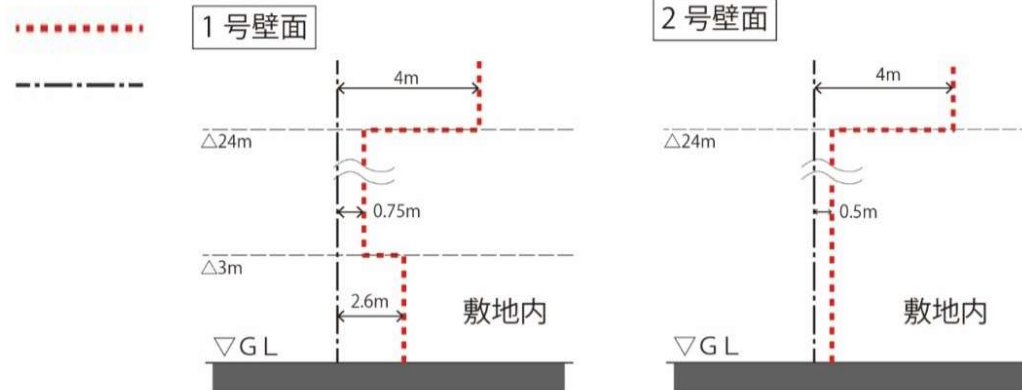
- ・前面道路の路面の中心から高さ3m以下の部分は道路境界線から2.6m
- ・地盤面からの高さが24mまでの部分は道路境界線から0.75m
- ・地盤面から高さ24mを超える部分は道路境界線から4.0m

□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

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。

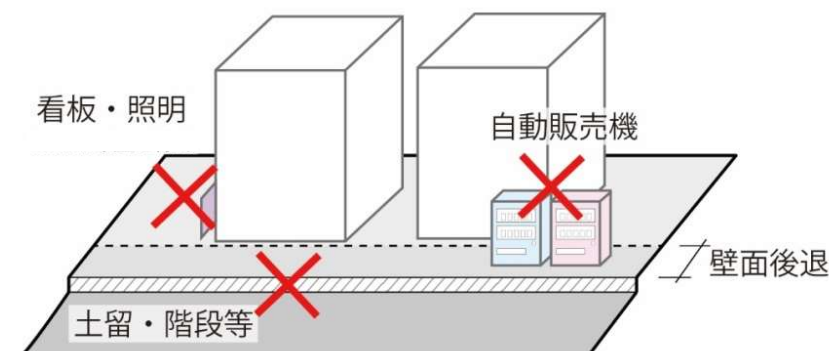
対象

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★

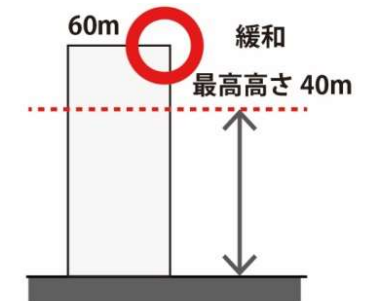
目的

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。