

街並み再生地区の指定

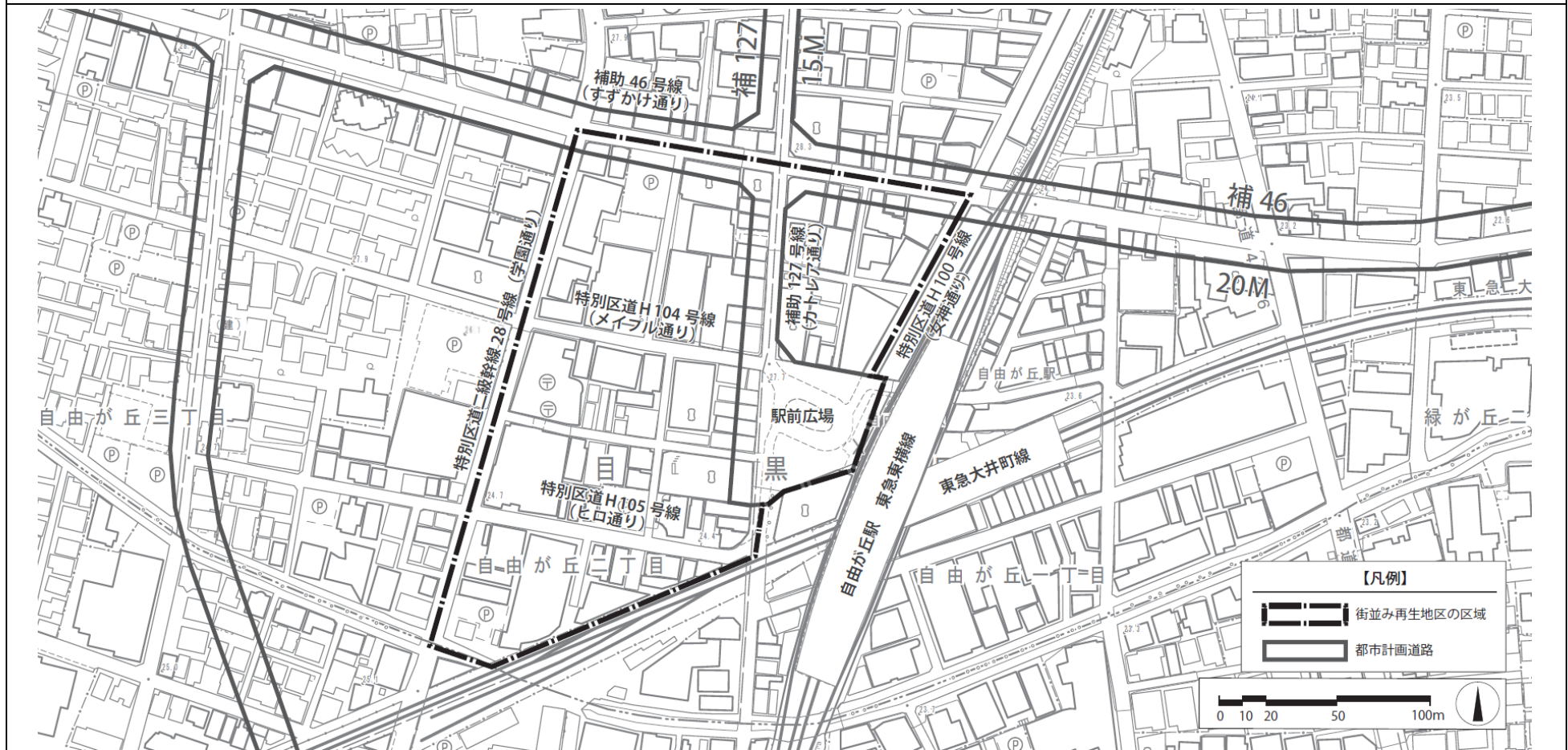
東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並み再生地区を次のように指定する。

名称： 自由が丘駅前西及び北地区

位置及び区域： 目黒区自由が丘一丁目及び自由が丘二丁目各地内（区域は区域図のとおり）

面積： 約3.1ha

自由が丘駅前西及び北地区 街並み再生地区 区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利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 都市基交著第 4 号

自由が丘駅前西及び北地区 街並み再生方針

1 整備の目標

(1) 地区の目標

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、都市再生推進法人である株式会社ジェイ・スピリットにより「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。

「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、「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、本地区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（位置図参照）。

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。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、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及び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まちの実現

都市計画道路（カトレア通り及びすずかけ通り）の整備と建築物の壁面後退により、歩行者環境の改善を図り、回遊性の高い安全で快適な歩行者空間の形成を図る。

また、地域に不足する地域共同荷さばき場等の交通補完施設の整備や無電柱化の推進により、地区全体の商業・交

通環境の改善を図る。

② **活力があり、災害にも強いまちの実現**

低層階に商業機能を誘導することで、広域商業地としてのにぎわいの維持・創出を図る。また、商業機能のほか、生活に必要な都市機能や地域内外から人を引きつける文化・交流機能、産業支援機能、宿泊機能の立地を誘導することで、多様な人々が交流する地域の活力の創出を図る。

さらに、共同建替え等の誘導や無電柱化の推進により、地区の防災性の向上を図る。

③ **統一感のある良好な景観を有するまちの実現**

建築物の壁面位置や高さに関するルールを定めることにより、通りに面する軒線、壁面線が連なりをもった統一感のある良好な街並み景観の形成を図る。

また、店舗の連続性の確保、通りに開いた店先空間やたまり空間の創出、沿道空間の緑化の誘導等を図る。

(2) **ゾーン別の目標（街並み再生方針図1）**

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、商業施設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、商業施設との連坦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。

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。）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。

また、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防災性の向上を図る。

| | |
|---|---|
| | <p>細街路沿道においては、無電柱化や壁面後退、ポケットパークの整備等により歩行者空間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。</p> |
| <p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項【方針図2】</p> | <p>(1) 道路ネットワークの整備</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>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。）</p> <p>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。</p> <p>③ 歩行者用道路（地区内細街路）</p> <p>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。</p> <p>(2) 交通補完施設の整備</p> <p>地区内へ流入する自動車交通を抑制し、安全かつ快適な歩行者空間及び連続した商業環境の形成を図るため、以下の交通補完施設を誘導する。</p> <p>① 地域共同荷さばき場</p> <p>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」の整備を誘導する。</p> <p>② バス待合スペース</p> <p>道路内に設置されるバス乗降場に接する敷地において、滞留空間としての「バス待合スペース」の整備を誘導する。</p> <p>③ 地域駐輪場</p> <p>地区内の路上駐輪を抑制し、歩行者空間を確保するため、地域駐輪場（附置義務台数を超えて整備する一般利用が可能な駐輪場、自動二輪置き場及びシェアサイクルポート等）の整備を誘導する。</p> |

| | |
|-------------------------------------|--|
| | <p>(3) 歩行者環境の整備</p> <p>にぎわいある歩行者空間及びたまり空間の形成に資する施設として、以下の施設整備を誘導する。</p> <p>① 歩行者通路</p> <p>地区間道路沿道において安全性の高いゆとりある歩行者空間の形成を図るため、「歩行者通路」の整備を誘導する。</p> <p>② にぎわい環境空間</p> <p>境界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を図るため、潤い機能や休息機能を確保した「にぎわい環境空間」の整備を誘導する。</p> <p>【想定される空間活用例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ベンチやテーブル等による休憩スペースの確保 ・花やみどりによる潤いの創出 ・バナー（広告旗）や案内板等によるまちの情報提供 <p>③ ポケットパーク</p> <p>生活道路及び歩行者用道路沿道で特色ある空間形成を図るため、潤い機能やたまり機能、防災機能を確保した「ポケットパーク」の整備を誘導する。</p> |
| <p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p> | <p>(1) 敷地統合、共同建替えの誘導</p> <p>本地区では、良好な街並み形成、活力があり災害に強い商業地への機能更新及び都市計画道路整備により生じる残地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、敷地統合及び共同建替えを誘導する。</p> <p>Aゾーン及びCゾーンにおいては、歩行者通路及びにぎわい環境空間が連続的に整備されるよう、一定のまとまりのある整形な敷地統合となるように配慮する。</p> <p>また、Bゾーンにおいては、街区内に狭小敷地が取り残されないよう、一定のまとまりのある整形な敷地統合となるように配慮する。</p> <p>(2) 敷地分割の抑制</p> <p>狭あい道路や狭小敷地が多い地区であることから、敷地分割を抑制する。</p> |

4 建築物等に関する基本的事項

各道路ネットワーク沿道の建築物について、共同建替えにより土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合及び区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する場合には、以下の事項に基づいて整備する。

(1) 建築物等の配置及び形態

① 建築物の壁面の位置の制限（街並み再生方針図3）

ア 1号壁面

Aゾーン内のカトリア通り東側及び女神通り沿道部においては、安全かつ快適な歩行者空間を形成するとともに、駅前シンボルとして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 2号壁面

カトリア通り西側、すずかけ通り及び駅前広場沿道部においては、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。

ウ 3号壁面

学園通り沿道部においては、安全かつ快適な歩行者空間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。

エ 4号壁面

メイプル通り及びヒロ通り沿道部においては、歩車共存空間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。

オ 5号壁面

地区内細街路沿道部においては、防災性の向上と界隈性の維持を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定める。

② 建築物等の高さの制限

周辺市街地への影響に配慮しつつ、駅前にふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用と良好な街並み形成を図るため、ゾーンごとに建築物等の高さ（「建築基準法施行令」（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さをいう。以下同じ。）の最高限度を、以下の表1及び表2のとおり規定する。

ただし、ゾーンの特徴に応じ、特に市街地環境の整備改善と良好な景観の形成に寄与している建築物については、表1及び表2の適用は受けないものとする。

ア Aゾーン

駅前シンボルとなるにぎわい拠点に相応しい建築物の整備を図るため、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものについては、建築物等の高さの最高限度を敷地面積に応じて表1のとおりとする。

さらに、建築物低層階の整った統一感のある街並み景観の形成を図るため、街並み再生方針図3の建築物の壁面の位置の制限を定める。

イ Bゾーン

カトレア通りの整備と合わせた共同建替えによる機能更新を図るため、周辺環境に対し一定の配慮が図られているものについては、建築物等の高さの最高限度を敷地面積に応じて表1のとおりとする。

さらに、建築物低層階の整った統一感のある街並み景観の形成を図るため、街並み再生方針図3の建築物の壁面の位置の制限を定める。

ウ Cゾーン

用途地域区分に応じてC1ゾーン（学園通り道路境界から20mを超える商業地域）及びC2ゾーン（同20m以内の近隣商業地域）に区分し、地区全体の環境、景観を考慮し、建築物等の高さの最高限度を敷地統合後の敷地面積に応じて表1及び表2のとおりとする。

さらに、建築物低層階の整った統一感のある街並み景観の形成を図るため、街並み再生方針図3の建築物の壁面の位置の制限を定める。

表1

| 敷地統合後の敷地面積 | Aゾーン | Bゾーン | C1ゾーン |
|-------------------|------|------|-------|
| 1,000㎡未満 | 40m | 40m | 30m |
| 1,000㎡以上 3,000㎡未満 | 48m | 48m | 36m |
| 3,000㎡以上 | 60m | 60m | 45m |

表2

| 敷地統合後の敷地面積 | C2ゾーン |
|--------------------|-------|
| 2,000㎡未満 | 20m |
| 2,000㎡以上 5,000㎡未満 | 24m |
| 5,000㎡以上 10,000㎡未満 | 30m |
| 10,000㎡以上 | 40m |

C2ゾーンにおいて、学園通りに面して歩行者通路を幅員1.5m以上設けた上で、更に歩行者通路に接してにぎわい環境空間を設け、合計3.5m以上の幅員を確保した場合、表1の敷地統合後の敷地面積に応じてC1ゾーンの高さ制限を適用する。

また、本表における「敷地統合後の敷地面積」の区分は、都市計画道路の整備前（建築物の整備と同一時期に道路整

備を行う場合を含む。)においては、都市計画道路用地を含めた面積とする。以下表3においても同じ。

③ 容積率の最低限度

土地の高度利用を促進するため、「6 実現に向けて講ずべき措置」で定める容積率の最高限度の1/2とする。

④ 建蔽率の最高限度

良好な商業環境の確保を図るため、建蔽率の最高限度を70%とする。

ただし、防火地域内で耐火建築物の場合は90%、準防火地域内で耐火建築物の場合は80%とする。

⑤ 建築物の敷地面積の最低限度

土地の高度利用を促進するため500㎡とする。

ただし、方針6(1)の容積率の割増を適用せず、敷地分割を抑制し、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する場合にあっては、55㎡とする。

⑥ 建築物の建築面積の最低限度

土地の高度利用を促進するため200㎡とする。

⑦ 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(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。)、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、緑化施設(4号、5号壁面を除く。)、街路灯、歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要なもの、電線類の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。

⑧ 防災に関する事項

共同建替えの誘導、沿道の無電柱化及び地域用の防災備蓄倉庫の整備の促進により、災害時におけるまちの機能継続性に配慮するとともに、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の整備により、建築物の自立性の確保に配慮する。

また、帰宅困難者のための一時滞在施設及び防災備蓄倉庫の確保を図る。

さらに、雨水流出抑制施設の整備により、降雨による水害の防止と安全な生活環境の確保に配慮する。

⑨ 環境に関する事項

建築物の環境負荷の低減を図る。

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>(2) 建築物の用途</p> <p>① 商業集積地としての多様なにぎわいや魅力を創出するため、建築物の低層階は、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（以下「都市開発諸制度活用方針」という。）に定める「商業施設」及び「生活支援施設」の誘導を図る。</p> <p>② 建築物の中高層階は、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、「文化・交流施設」、「産業支援施設」及び「住宅施設」の誘導を図る。</p> <p>③ 良好な商業環境を形成するため、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、勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類する建築物を制限する。</p> |
| <p>5 緑化に関する基本的事項</p> | <p>良好な街並み景観を形成するため、建築物の低層階の屋上緑化や壁面緑化等により目に見えるみどりの創出を推進する。また、植栽計画に当たっては生物多様性に配慮する。</p> |
| <p>6 実現に向けて講ずべき措置</p> | <p>(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増</p> <p>本地区の目標の実現等、街並み再生に必須となる貢献の評価を<街並み再生の貢献に基づく容積率の割増①(必須)>、より良いまちづくりの実現に係る貢献の評価を<街並み再生の貢献に基づく容積率の割増②(選択)>とし、以下のとおり容積率の最高限度を定める。</p> <p>① <街並み再生の貢献に基づく容積率の割増①(必須)></p> <p>次に示す街並み再生の貢献項目の内容が、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区整備計画（以下、「街並み誘導型を併用した高度利用型地区整備計画」という。）に定められた上で、これらの整備を行う場合は、容積率の上限を以下の表3のとおりとする。</p> <p>なお、統合後の敷地が街並み再生方針図3に示す1号、2号及び3号壁面の定められた道路の部分に敷地全周長の1/8以上接道する場合（以下「1号、2号及び3号壁面の定められた道路への接道条件」という。）は、表3下段の数値を容積率の最高限度の上限とする。ただし、都市計画道路の整備前においては、都市計画道路区域内の敷地の部分（以下「都市計画道路用地」という。）を良好な交通環境整備に資する計画としたものに限る。</p> <p>また、基準容積率分の床面積の算定において、都市計画道路用地の敷地面積を用いることができる。ただし、基準容積率に加算する床面積の算定において都市計画道路用地の敷地面積を用いることはできない。以下、②<街並み再生の貢献に基づく容積率の割増②(選択)>においても同じ。</p> |

【街並み再生に必須となる貢献項目①】

- ア 本方針「3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項」(1) 敷地統合、共同建替えの誘導
- イ 本方針「4 建築物等に関する基本的事項」(1) 建築物等の配置及び形態における①から⑦及び(2) 建築物の用途における③
- ウ 建築物の1階部分(共用部分等を除く。)の用途は「商業施設」または「生活支援施設」とする。

敷地に街並み再生方針図2に示す歩行者通路が含まれる場合は、以下も満たすものとする。

- エ 本方針「2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」(3) 歩行者環境の整備における①「歩行者通路」の整備

さらに、敷地統合後の敷地面積が3,000㎡以上の場合は、以下も満たすものとする。

- オ 開発区域内の無電柱化整備
- カ 「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
- キ 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等の基準
- ク 「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

表3 容積率の最高限度の上限(割増①)

| 敷地統合後の敷地面積 | 1号、2号及び3号壁面の定められた道路への接道条件 | Aゾーン | Bゾーン | Cゾーン |
|----------------------|---------------------------|------------|------------|------------|
| 500㎡以上 1,000㎡未満 | 満たさない | 基準容積率+20% | — | 基準容積率+20% |
| | 満たす | 基準容積率+50% | 基準容積率+50% | 基準容積率+50% |
| 1,000㎡以上 3,000㎡未満 | 満たさない | 基準容積率+50% | — | 基準容積率+50% |
| | 満たす | 基準容積率+100% | 基準容積率+100% | 基準容積率+100% |
| 3,000㎡以上 | 満たす | 基準容積率+150% | 基準容積率+150% | 基準容積率+150% |

本表における基準容積率とは、統合後の敷地が接する前面道路の幅員に応じて次の式により算出される容積率と指定容積率のうち、いずれか小さい方の数値とする。以下②<街並み再生の貢献に基づく容積率の割増②（選択）>においても同じ。

$$\text{基準容積率（\%）} = \text{前面道路幅員（m）} \times 6 / 10 \times 100$$

なお、前面道路幅員が12m未満の場合は、街並み再生方針図2で示す生活道路は幅員を6.5m、歩行者用道路は幅員を4.5mとみなして算出する。また、敷地が接する前面道路が2以上ある場合はその幅員が最大のものとする。

② <街並み再生の貢献に基づく容積率の割増②（選択）>

次に示す街並み再生の貢献項目の内容が、街並み誘導型を併用した高度利用型地区整備計画に定められているとともに、貢献項目①に加えて貢献項目②の整備を行う場合は、各貢献項目に応じた容積率を表3に定める容積率の上限（割増①）に加算することができる。ただし、この場合の容積率（割増①+割増②を加算した容積率）の上限は、基準容積率に割増①を加算した数値に、貢献項目②の整備内容に応じて最大で100%を加えた数値とする。

なお、各式で算出した数値の小数点第3位以下は切り捨てるものとする。

また、街並み再生方針図2で示す地区間道路（カトレア通り、女神通り及び駅前広場を除く。）に面する敷地については、地域共同荷さばき場の設置について目黒区と協議・検討を行うこととする。

【より良いまちづくりの実現に係る貢献項目②】

ア 交通に関する事項

- ・交通補完施設を整備する場合、当該面積÷敷地面積×100×5.0を、50%を上限に容積率を加算する。

[交通補完施設]

- 地域共同荷さばき場
- バス待合スペース
- 地域駐輪場

イ 空地に関する事項

- ・にぎわい環境空間（歩行者通路からの奥行き1.0m以上（街並み再生方針図2に図示する範囲））を整備する場合、当該面積÷敷地面積×100×5.0を、50%を上限に容積率を加算する。

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ポケットパークを整備する場合、当該面積÷敷地面積×100×5.0を、50%を上限に容積率を加算する。 <p>ウ 用途に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の低層階（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を整備する場合、当該床面積÷敷地面積×100×0.5を、50%を上限に容積率を加算する。 <p> [商業施設]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 都市開発諸制度活用方針の育成用途に定める以下の施設 <ul style="list-style-type: none"> 物品販売業を営む店舗、飲食店、アンテナショップ及び商業機能を補完する専門店 - その他、以下の施設 <ul style="list-style-type: none"> 短期貸しスペース（ウィークリーレンタルスペース等） <p> [生活支援施設]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 都市開発諸制度活用方針の育成用途に定める以下の施設 <ul style="list-style-type: none"> 医療施設、サービス施設及び日用品の販売を主たる目的とする店舗 <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援施設、高齢者福祉施設、元気高齢者の交流施設、社会福祉施設、その他これらに類するもの ・文化・交流施設を整備する場合、当該床面積÷敷地面積×100×0.6を、30%を上限に容積率を加算する。 <p> [文化・交流施設]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 都市開発諸制度活用方針の育成用途に定める以下の施設 <ul style="list-style-type: none"> 会議施設、集会施設、文化施設、公開を目的とした施設、教育施設、運動施設、観光施設 ・産業支援施設を整備する場合、当該床面積÷敷地面積×100×0.5を、30%を上限に容積率を加算する。 <p> [産業支援施設]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 都市開発諸制度活用方針の育成用途に定める以下の施設 <ul style="list-style-type: none"> 起業支援施設 - その他、以下の施設 <ul style="list-style-type: none"> コワーキングスペース、スモールオフィス及び子育て支援付きワーキングスペース ・宿泊施設を整備する場合、当該床面積（5階以上の部分）÷敷地面積×100×1.0を、30%を上限に容積率を加算する。 <p> [宿泊施設の基準]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 都市開発諸制度活用方針に定める基準 |
|--|---|

- ・質の高い住宅を整備する場合、当該床面積（5階以上の部分）÷敷地面積×100×0.5 を、30%を上限に容積率を加算する。

[質の高い住宅]

- 都市開発諸制度活用方針の育成用途に定める以下の施設

サービス付き高齢者向け住宅等、サービスアパートメント、子育て支援住宅、長期優良住宅及び賃貸住宅

エ 防災に関する事項

- ・無電柱化整備を行う場合、整備改善寄与度により、50%を上限に容積率を加算する。ただし、敷地統合後の敷地面積が 3,000 m²以上の場合には開発区域外の無電柱化整備のみを対象とする。
- ・帰宅困難者用の一時滞在施設及び防災備蓄倉庫を整備する場合（目黒区との協定等を結ぶものに限る。）、一時待機スペースの床面積÷敷地面積×100×0.4 を、20%を上限に容積率を加算する。
- ・地域用の防災備蓄倉庫（「目黒区地域街づくり条例」（平成 19 年 3 月目黒区条例第 20 号）に基づく地域街づくり団体との協定を結ぶものに限る。）を整備する場合、備蓄倉庫スペースの床面積÷敷地面積×100×0.4 を、20%を上限に容積率を加算する。
- ・「目黒区雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱」（平成 2 年 11 月 2 日付目都計第 345 号）における対策量基準を超える規模の雨水流出抑制施設を整備する場合、整備改善寄与度により、5%を上限に容積率を加算する。

オ 緑化に関する事項

- ・目黒区みどりの条例に基づく計算により、敷地及び建築物それぞれの緑化率 35%を超える緑化を行う場合、次の計算式により緑化面積に応じて 50%を上限に容積率を加算する。

<緑化率 35%を超える緑化面積÷敷地面積×100×以下のそれぞれに定める係数>

- ・道路に面した地上部緑化 係数 1.0
- ・屋上緑化（土厚 10～15cm 以上） 係数 1.0
- ・壁面緑化 係数 1.0
- ・ベランダ緑化（建築物の外壁から 1.5m 以内に土厚 10cm～15cm 以上で緑化） 係数 1.0

カ. 環境に関する事項

<計画建築物の用途が住宅以外である場合>

- ・「目黒区総合設計許可要綱実施細目」（平成 14 年 3 月 29 日付目都建第 383 号の 2）（以下「実施細目」とい

う。) 第10 1(1)の「特に優れた取組」の全てを行う場合、(a) 30%の容積率を加算する。

- ・実施細目第10 1(2)の「優れた取組」の全てを行う場合、(b) 20%の容積率を加算する。

<計画建築物の用途が住宅である場合>

- ・実施細目第10 2の「優れた取組」の全てを行う場合、(c) 20%の容積率を加算する。
- ・実施細目第10 2(2)の「エネルギー負荷を低減する設計上の工夫」を行う場合、(d) 10%の容積率を加算する。

<住宅用途及び住宅以外の用途に供する部分を含む建築物の場合>

- ・住宅以外の用途部分及び住宅用途部分に対する各取組内容((a)から(d)まで)に応じ、次の計算式により加重平均を行って算出される値を加算する。

$$\frac{((\text{住宅以外の用途部分の床面積の合計} \times ((a) \text{ 又は } (b))) + (\text{住宅用途部分の床面積の合計} \times ((c) \text{ 又は } (d))))}{(\text{住宅以外の用途部分の床面積の合計} + \text{住宅用途部分の床面積の合計})}$$

なお、上式の取扱いは、下記によるものとする。

- ・住宅以外の用途部分の床面積の合計は、PAL*の低減率及びERRの算定対象とした部分のみの床面積とする。
- ・住宅用途部分の床面積の合計は、ERRの算定の対象とした部分のみの床面積とする。
- ・再生可能エネルギー等の利用の評価に当たっては、計画建築物全体における数値をもって、住宅以外の用途部分及び住宅用途部分の取組とすることができる。

(2) 機能更新に合わせた街並み景観の形成

各道路ネットワークの沿道では、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区整備計画(以下「街並み誘導型地区整備計画」という。)を策定し、道路幅員による容積率の制限及び斜線制限(道路斜線制限、隣地斜線制限)を緩和し、建築物の機能更新とあわせて統一感のある街並み景観の形成を図る。

街並み誘導型地区整備計画は、本方針の「4 建築物等に関する基本的事項」(1)建築物等の配置及び形態における①、②、⑤、⑦及び(2)建築物の用途における③に適合したものとする。

なお、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」(平成24年4月)に基づき、地区全体の景観的調和に配慮したものとする。

(3) 地区整備計画の企画提案等

- ① 統合により 500 m²以上の敷地（街並み再生方針図 2 に示す歩行者用道路のみに接道する敷地及びBゾーンにおいてカトレア通り又は駅前広場（都市計画道路用地を含む。）へ接していない敷地を除く。）を形成し、共同建替えを行うことの合意形成が整った場合には、地権者等は本方針に適合する街並み誘導型を併用した高度利用型地区整備計画の企画提案等を行うことができる。ただし、地区整備計画の区域を道路又は地区施設で明示すること。

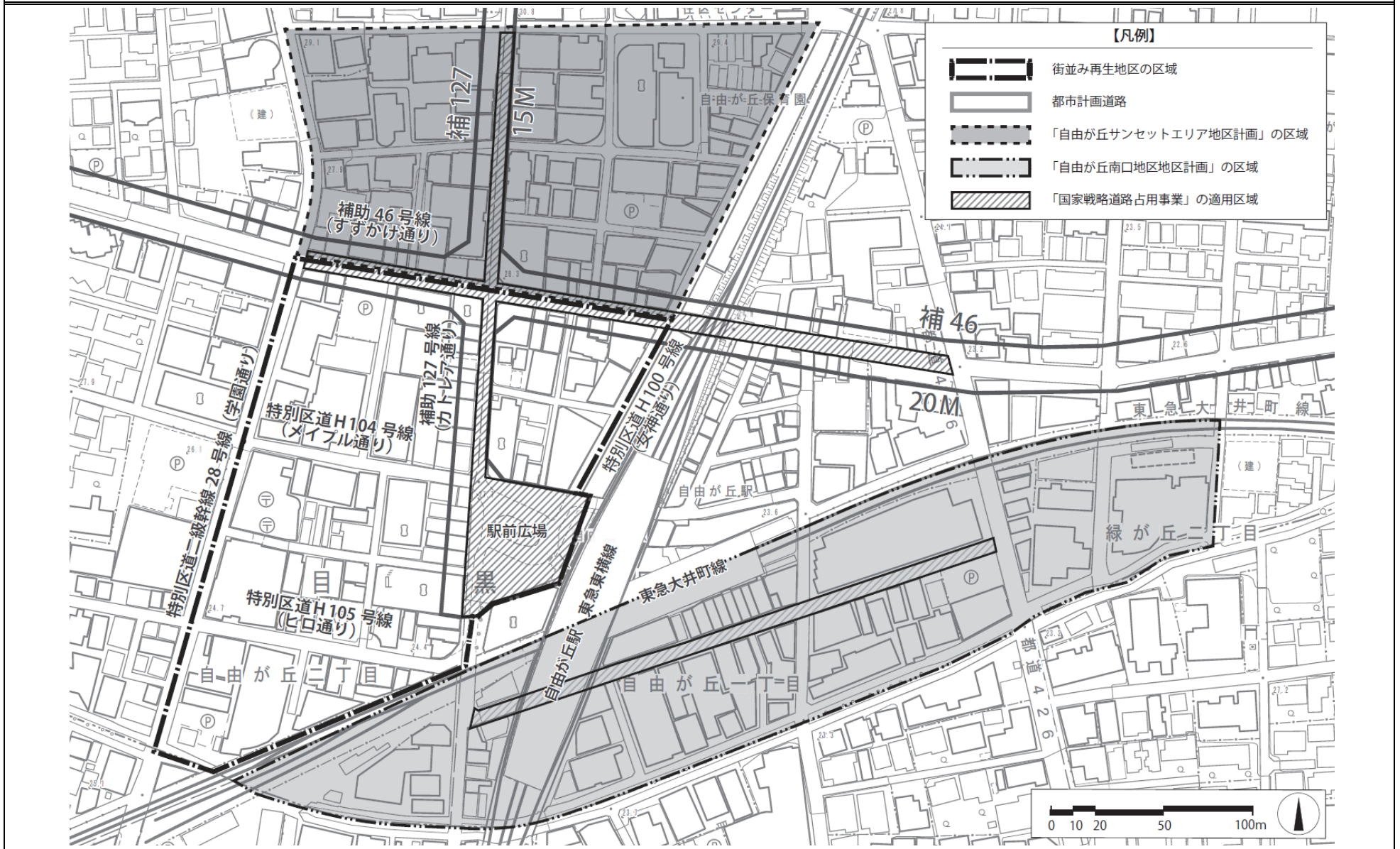
なお、本方針を勘案して、都市計画道路の整備に協力し、周辺の状況により狭小敷地を含めた一団の街区を形成するなど総合的な配慮がなされている場合は、敷地統合した一団の共同建替えとみなすことができる。

- ② 各道路ネットワークの交差点間の沿道で合意形成が整った場合には、地権者等は本方針に適合する街並み誘導型地区整備計画の企画提案等を行うことができる。

(4) その他配慮すべき事項

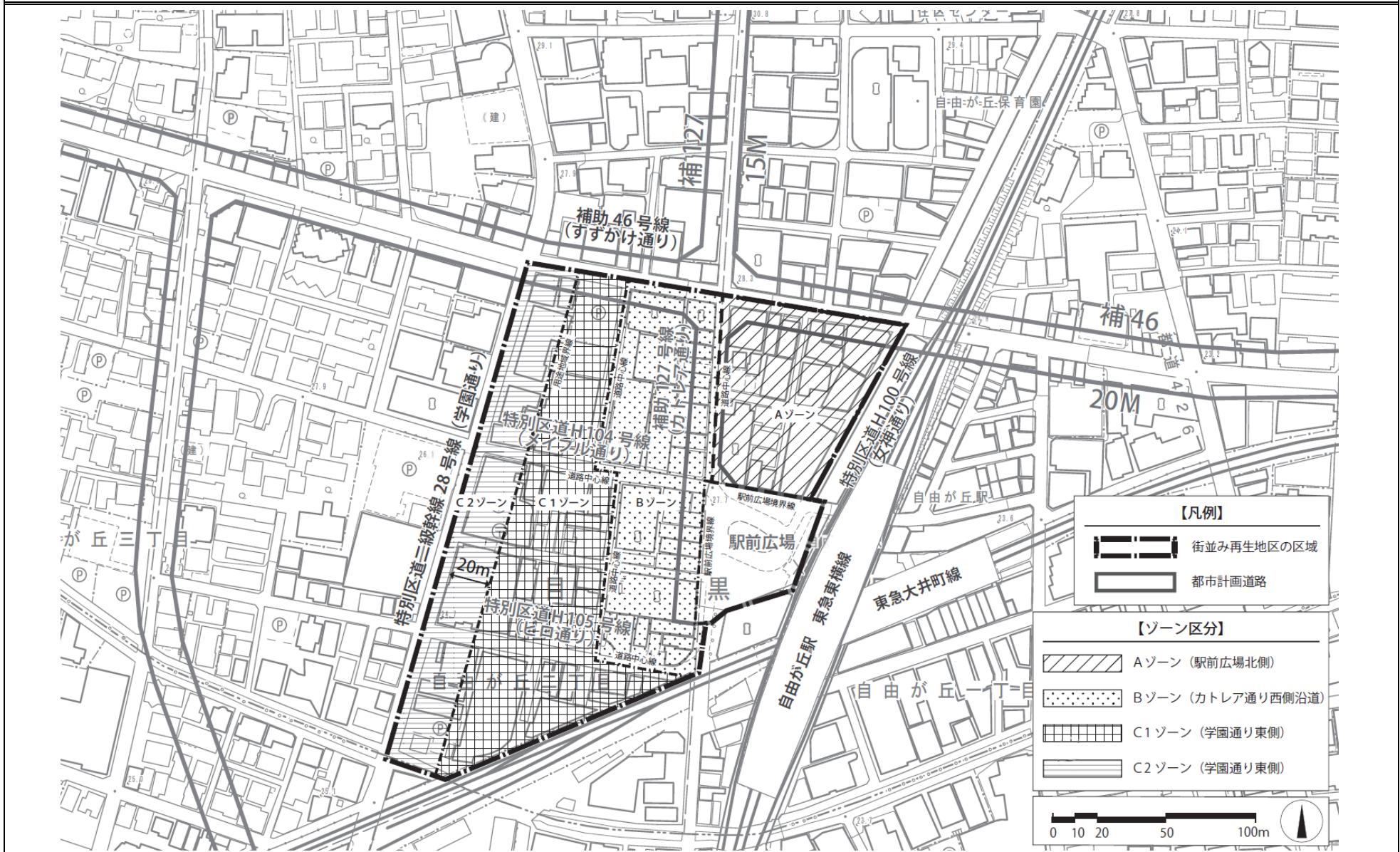
- ① 本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、エリアマネジメント組織、商店主・地域住民等、事業者及び行政の協働を更に深める。
- ② 自由が丘にふさわしい街並み形成を目指し、「自由が丘地区街並み形成指針」に示された取組を積極的に行うよう努める。
- ③ 共同建替え等における商業施設の機能更新に際し、新たな店舗の導入と共に地区内外の伝統的な店舗（老舗店舗）を積極的に誘導し、商業集積地としての魅力向上に努める。
- ④ 社会情勢の変化やまちづくり機運の高まり（鉄道立体交差化の具体化等）等、まちづくりの方向性を見直す必要が生じた場合には、本地区と周辺地域の調和を図るため、区域の見直しや街並み再生の貢献項目の追加等を検討する。

自由が丘駅前西及び北地区 位置図



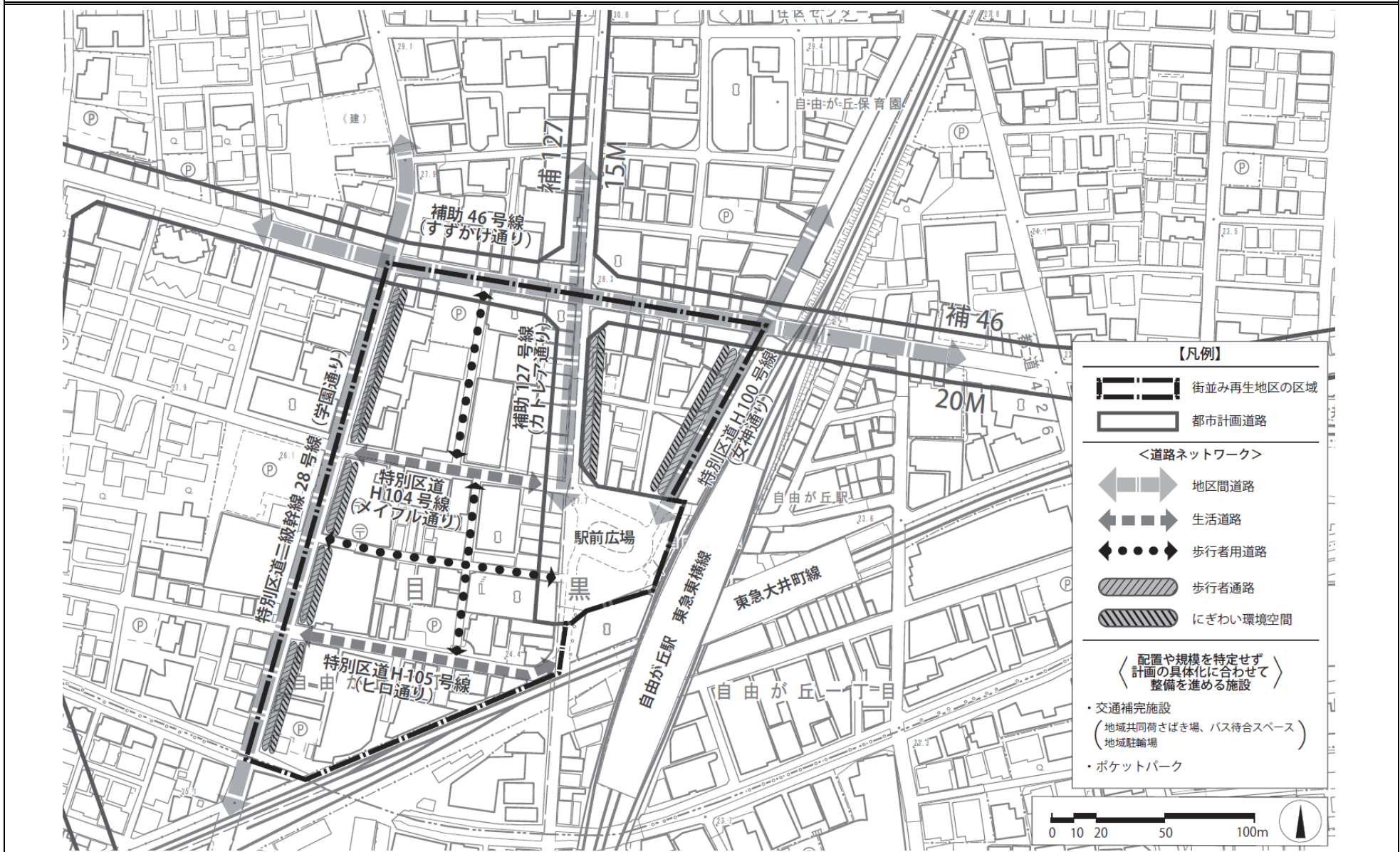
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第4号

自由が丘駅前西及び北地区 街並み再生方針図1 (ゾーン区分)



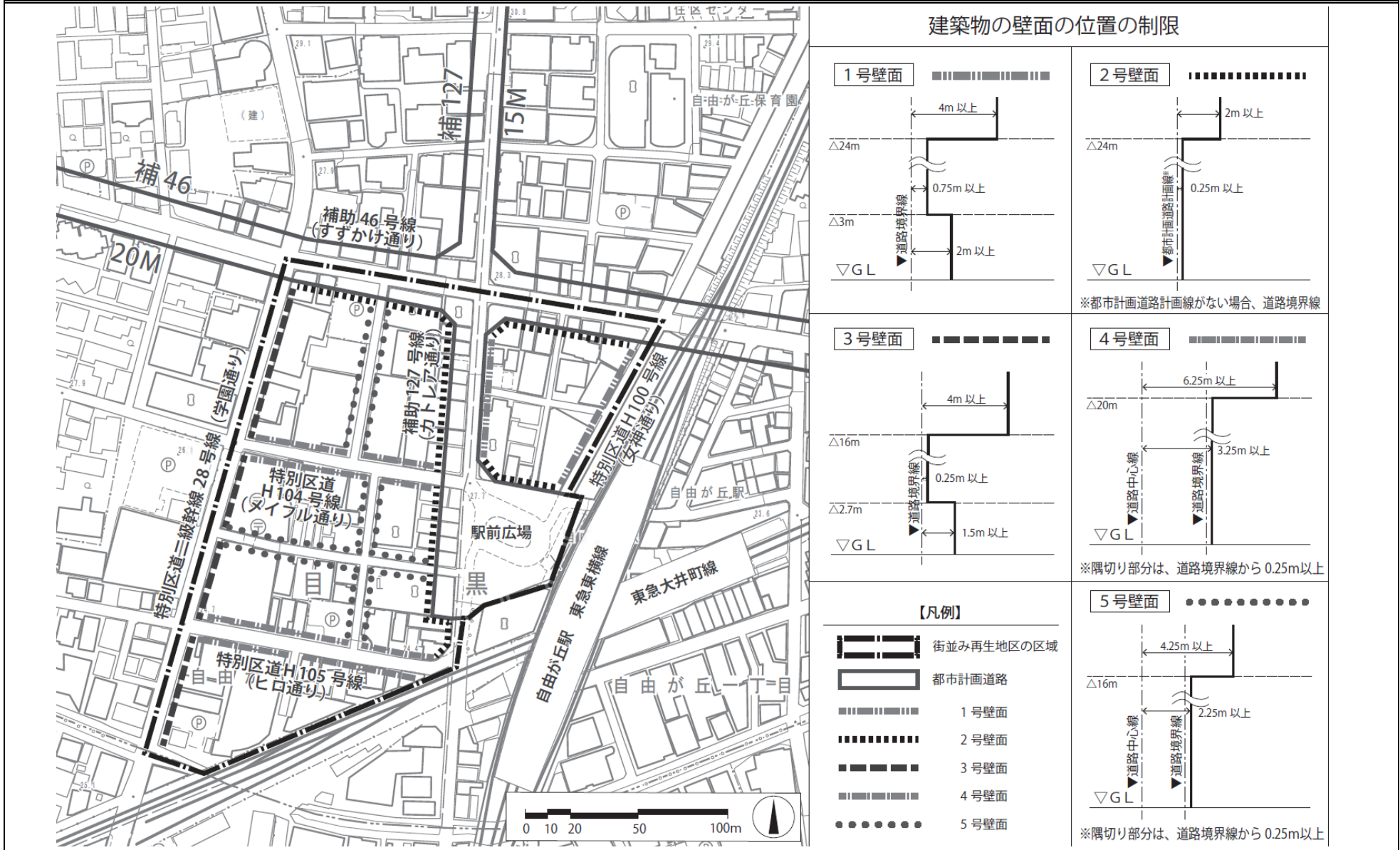
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第4号

自由が丘駅前西及び北地区 街並み再生方針図 2 (公共・公益的施設)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利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 都市基交著第 4 号

自由が丘駅前西及び北地区 街並み再生方針図3 (建築物の壁面の位置の制限)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利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都市基交著第4号