

自由が丘南口地区 街づくり協定

自由が丘南口地区街づくり協議会

〒152-0035 東京都目黒区自由が丘 1-29-16 自由が丘南口商店会内

TEL : 03-3717-4541、FAX : 03-3717-4549

〒152-0035 東京都目黒区自由が丘 1-8-9 岡田ビル (株)都市設計アトリエ・アイ内

TEL : 03-5729-2740

第1章 協定の概要

第1条 協定の目的・位置づけ

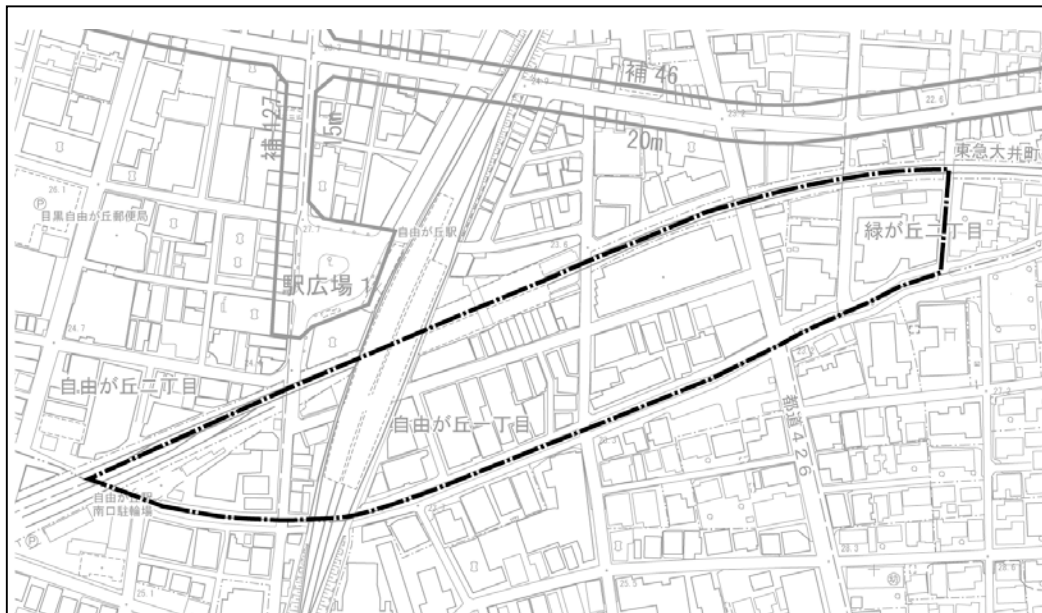
- 1 本協定は、自由が丘南口地区の永続的な発展を念頭におき、この街をさらに発展させ、魅力あるものとするため定めるものです。
- 2 本協定は、自由が丘南口地区における建築物の用途や形態等に関する原則が定められた「自由が丘南口地区地区計画」（以下、『地区計画』という。）を補完し、地域の他のルール（「自由が丘地区街並み形成指針」と併せて地区内関係者の協力によって運用していくものです。

第2条 対象区域及び対象者

（対象区域）

- 1 対象区域は、自由が丘南口地区地区計画の対象区域とします。

図 協定の対象区域



（自由が丘南口地区地区計画 計画図を基に作成）

（対象者）

- 2 対象者は、対象区域内の土地所有者及び建物所有者のうち、本協定に賛同した方とします。

第3条 基本方針

自由が丘南口地区における街づくりの基本方針を次のように定めます。

- 1 南口地区は、歩行者空間の整備と併せた街並み等の整備を行うことにより、自由が丘の顔となる美しい街並みと安全でゆとりある通りをもった水準の高い商店街の形成を図ります。
- 2 自由が丘南口地区地区計画を活用し、これに本協定を連携させ、きめ細やかな環境づくりと格調の高い街づくりをめざします。
- 3 自由が丘南口地区の街づくりを進めるため、自由が丘南口商店会会員、その他営業者、地区内居住者、及び土地・建物所有者（以下、『地区内関係者』という。）がそれぞれの立場から参加し、地区の将来の方向性に対する共通認識を育てる場を設け永続的な話し合いと活動を続けます。

第2章 協定の運用

第4条 街づくり協議会

- 1 街づくりの推進と地区計画及び本協定の運営のため、自由が丘南口地区街づくり協議会（以下、『協議会』という。）を設けます。協議会は、地区内関係者で構成します。
- 2 協議会には、会長及び若干名の副会長を置きます。
- 3 協議会には、全体会及び運営委員会を設置します。運営委員会は、協議会会員の代表・有志で構成し、地区内関係者の意見を集約し、協議会の運営を行うとともに、本協定の運用および必要に応じた改定等に関する検討を行います。
- 4 全体会及び運営委員会は、必要に応じ、会長が招集します。

第5条 協定にかかる届出及び協議

- 1 建物の新築・増改築・用途変更、屋外広告物の設置を計画する場合は、地区計画の届出及び、建築確認申請前又は屋外広告物の許可申請前に、事前相談を行った上で街づくり協議会に建物または屋外広告物の計画案（意匠・色彩を含む）を提示します。（別紙1参照）
- 2 協議会は、必要に応じ公共団体等関係者の出席を要請し意見を聞くことができるものとします。
- 3 協議会は、必要に応じて、第3条に基づき、建築主と話し合い、提案や調整を行うことができるものとします。

第6条 既存の建物、屋外広告物等、公益上必要な建築物への適用

- 1 本協定の締結日に現存する建築物又は工作物、及び工事中の建築物又は工作物については、本協定の建築行為に関する規定は適用しません。
- 2 本協定の締結日以後に増築や改築等を行う場合については、増築や改築等を行う部分にのみ本協定の建築行為に関する規定を適用します。
- 3 本協定の屋外広告物等に関する規定は、屋外広告物等を新たに設置、又は現存する屋外広告物等の改造を行う場合に適用します。現存する屋外広告物等又は工事中の屋外広告物等を継続して表示する場合においては、適用しません。
- 4 協議会が、公益上必要な建築物（鉄道施設を含む）にあつて用途又は構造上やむを得ない

と認めたものについては、この協定の全部又は一部を適用しません。

第7条 協定の継承・周知

- 1 本協定に賛同した土地所有者及び建物所有者は、対象区域内の土地や建物の権利を変更する場合には、協議会にその旨を伝えとともに、新対象者へ本協定の趣旨を説明し、賛同を得るよう努めます。店舗・賃借人が変更となる場合も、本協定の趣旨を説明し、賛同を得るよう努めます。
- 2 協議会は、南口地区が、地区計画及び街づくり協定が定められている区域であることについて、区域内の関係者に対し、多様な方法で周知を図ります。

第3章 協定事項

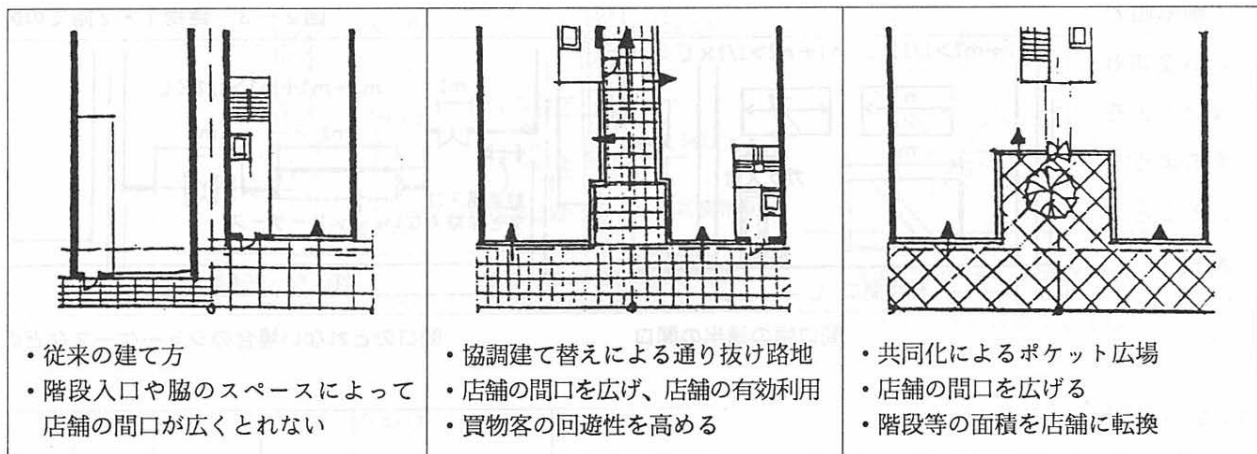
第8条 業種構成

南口地区にふさわしい業種構成と業態展開を図るため、地盤面からの高さ 13m 以下の部分（以下、『低層部』という。）及び地下は、商業、事業所の用途とするよう努めます。ただし、本協定の施行時点で低層部が住宅であるものについては、この限りではありません。

第9条 敷地・建物の規模

- 1 ショッピングモールとして売場空間の充実を図るため、建物の敷地を分割することを極力避けます。
- 2 特に狭小な敷地の場合については、共同ビル、協調建替えに努めます。

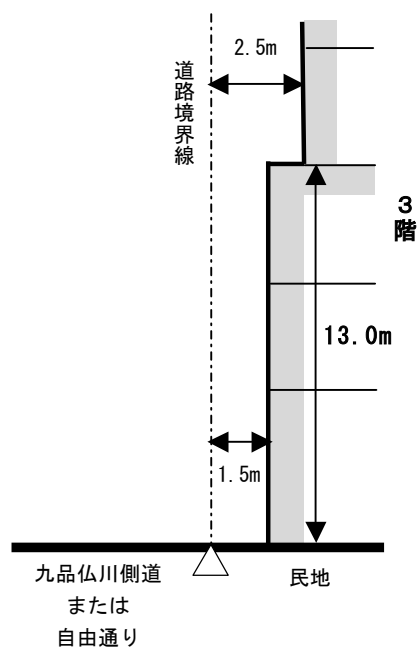
図 共同ビル、協調建替え



第 10 条 壁面後退の距離、階数

- 1 低層部（13m 以下）の軒線が 13m の高さで揃うように、低層部の壁面後退は、地区計画に定める壁面の位置の制限に揃えるように努めます。
- 2 低層部（13m 以下）の階数は、階高にゆとりをもたせるため、3 階以下となるように努めます。

図 緑道および自由通りにおける
壁面後退の距離、階数の例

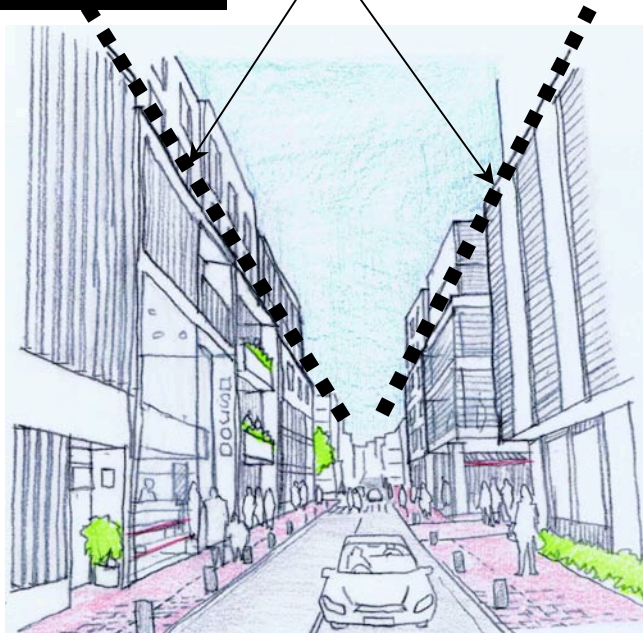


緑道に面する街並み



3 階、13m の軒線の連なりで街並みを整える

自由通りに面する街並み



第 11 条 道路及び壁面後退部分の利用

- 1 本地区の道路及び地区計画に定める壁面後退部分は、歩行に適した利用を最優先させるように努めます。特に壁面後退部分については出さないようにします。特に、隣接する敷地との境界部分において、工作物（塀、柵、門、看板等）は設置しないように努めます。
 - ① 既に壁面後退している部分についても歩行者や客溜まりの空間とするため、設置物を整理または撤去するようにします。固定物においてはその更新時に撤去するように努めます。
 - ② 修景や休息を目的としたフラワーボックスやベンチ（ストリートファニチャー）で、移動可能なものについては、隣接する壁面後退がつながるまで、暫定的に壁面後退部分に設置できるものとします。
 - ③ その他ワゴンセール等、一時的なもので、商店会あるいは協議会で計画、承認されたものは設置できるものとします。

図 壁面後退部分の設置物の整理

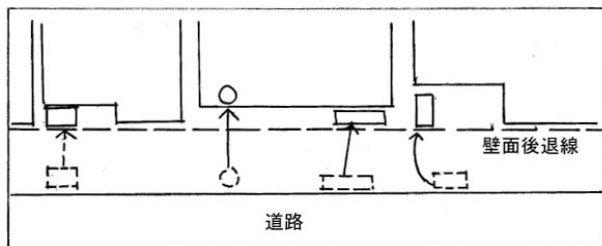
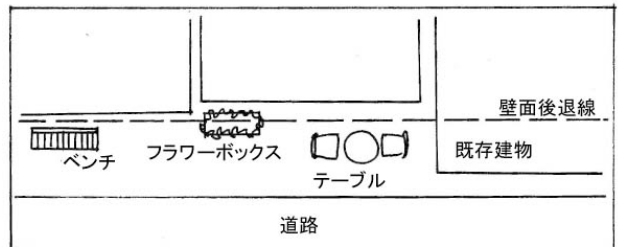
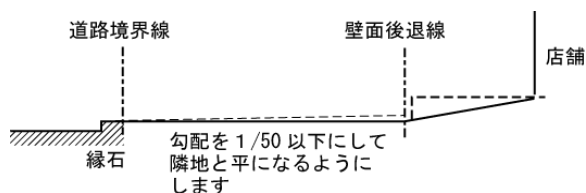


図 修景や休憩目的でのストリートファニチャーの配置
(壁面後退の途中段階での暫定的な利用)



- (2) 道路及び壁面後退部分の上部に架空線（有線放送等）などは設置しないように努めます。ただし、架空線が地下埋設されていない地区では、この限りではありません。
- (3) 道路状の面からの高さが 2.5m 以上の部分にひさし等を設ける場合は可動式とし、道路境界線からはみ出さないように努めます。
- (4) 壁面後退部分は、原則として道路縁石に揃えるなどして、連続した歩行空間とするように努めます。
- (5) 壁面後退部分と建物 1 階床は、可能な限り高さを揃え（又はなだらかに連続させ）、ゆりの街並みと高齢者や障がい者にも優しい店先空間をつくるように努めます。

図 壁面後退部分のレベルのとり方



壁面後退部分は段差及び急勾配とならないように努めます。また、水仕舞い等のために、壁面後退部分と店舗部分に段差を儲ける場合は、店舗寄りに設けることとします。

- (6) 原則として壁面後退部分の清掃は各店舗、補修等の維持は建物所有者が行い、常時良好な状態を保つように努めます。
- 2 前項の規定は、新築、増改築及び既存の建物の店舗についても適用します。ただし前項の規定に適合しないもののうち、固定の工作物等で移動・撤去出来ないものについては、更新の際に前項の内容で整備するように努めます。

第12条 建物等の意匠、景観

地区内の建物等については、各店舗の個性を生かしつつ、本協定の基本方針に則り、次に掲げる内容を考慮した意匠・形態等とするように努めます。

- 1 (1)新築、増改築される建築物等の意匠・形態は、地区の環境に調和したものとするように努めます。(2)外壁面には、原色を避け、目黒区景観計画で定める色彩基準に基づき、この地域にふさわしい色を採用するようにします。また大きな開口の建物の外壁は分節化したデザイン等によって、周囲の店舗のスケールに合わせるように努めます。

図 大規模壁面のデザイン分節化

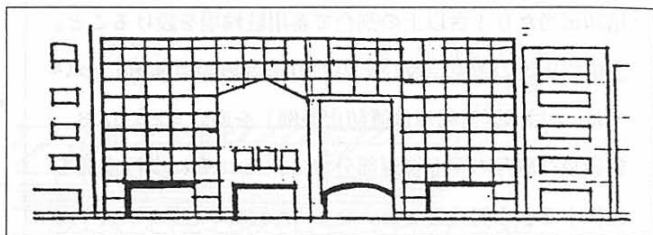


図 ショーウィンドウ、一坪ショップ等による大壁面

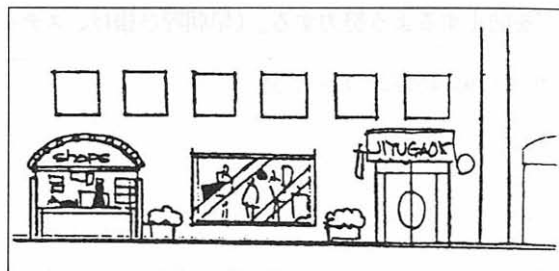
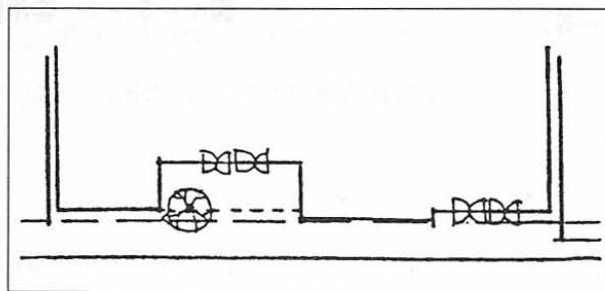


図 壁面の平面上の分節化



大きな開口の建物壁面については、同一材料・同一面の連続を避けて分節化を試み、ショーウィンドウ、一坪ショップ等で街並みを活性化するように努めます。

- 2 地区計画に定める壁面後退によるスペースのほか、建物内外に許す限り、街角広場や通り抜け路地などの個性的な空間を設けることとするように努めます。
- 3 ウィンドウショッピングのできる明るい街並み形成のため、(1)地区計画で定める建物の1階部分については、その幅の過半を開口部又はショーウィンドウ等とします。(2)低層部(13m以下)については、なるべく開口部又はショーウィンドウ等を設けるようにします。また、夜間・休業時も照明・グリルシャッター等で内部が見えるように努めます。

第 13 条 屋外広告物

屋外広告物は、地区計画で定める屋外広告物等の設置基準及び東京都屋外広告物条例を遵守するほか、この地域にふさわしい落ち着いたデザインとするように努めます。

なお、協議会は、街並みに甚だしく不調和と考えられるものについて、修正等の協議を行うことができるものとします。

(突き出し看板)

1 突き出し看板の設置の高さは、地盤面から広告物等の上端までの高さが 10m 以下（かつ建物の高さを超えない）となるように努めます。また、壁面後退距離により、以下の規定となるよう努めます。

- (1) 壁面後退を実施していない建物は、下図のとおり東京都屋外広告物条例の基準を遵守します。
- (2) 壁面後退距離が 1m 以上ある建物は、出幅は建物から 1m 以内、広告物等の下端は地上から 2.5m 以上となるように努めます。
- (3) 壁面後退距離が 1m 未満の建物については、以下のいずれかとなるように努めます。
 - ① 出幅は壁面後退の距離以内（道路境界線からはみ出さない）、広告物等の下端は地上から 2.5m 以上。
 - ② 出幅が壁面後退距離を上回る場合は、下図のとおり東京都屋外広告物条例の基準を遵守します。

図 壁面後退を行っていない場合

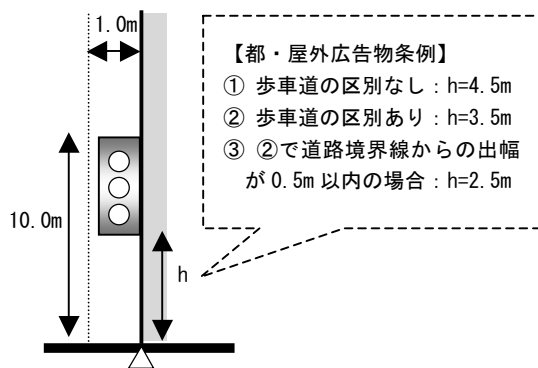


図 壁面後退距離が 1m 以上ある場合

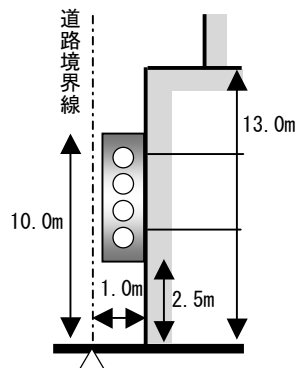
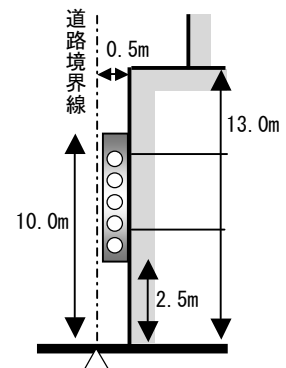


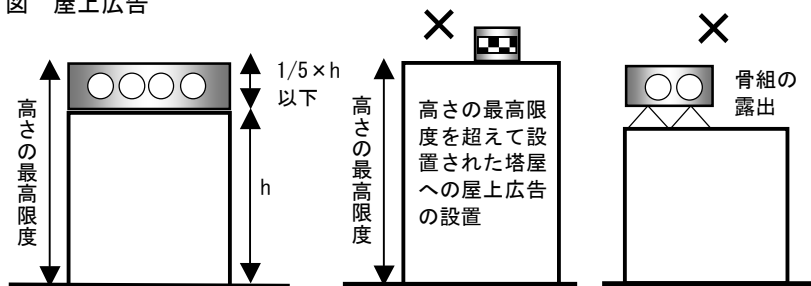
図 壁面後退距離が 1m 未満の場合（例：0.5m）



(屋上広告)

- 2 建築物の屋上に設置する広告物等については、地区計画の定めを遵守するほか、広告物等の高さは、地盤面から設置する箇所までの高さの $1/5$ 以下で、かつ、5m以下となるように努めます。また、屋上に設置する広告物の幅を建物と同じ幅とする、骨組の露出を避ける等、広告物を表示する建物と調和するものとするようにします。

図 屋上広告



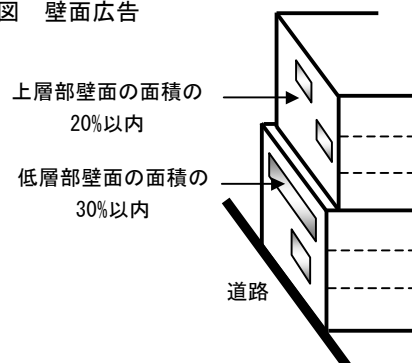
(壁面広告)

- 3 壁面広告（窓面の外側を利用した広告物を含む）は、低層部と上層部それぞれにおいて表示面積の上限以内となるように努めます。

なお、建物の窓や開口部等の内側に直接又は間接に定着させる広告物（以下、『特定屋内広告物』という。）は、壁面広告として扱うものとします。

- (1) 低層部（高さ 13m 以下の部分）の壁面に設置する広告物等の表示面積の合計は、当該壁面積の 30%以下で、かつ、50 m²以下となるように努めます。
- (2) 上層部（高さ 13m を超える部分）の壁面に設置する広告物等の表示面積の合計は、当該壁面積の 20%以下で、かつ、50 m²以下となるように努めます。

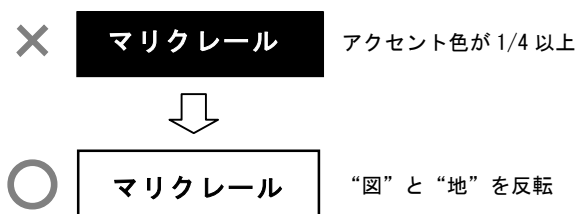
図 壁面広告



(色彩)

- 4 屋外広告物の色彩は、目黒区景観計画で定められた色彩基準を準用します。また、広告面積の $3/4$ 以上は色彩基準の強調色※1 の範囲以内とし、色彩基準のアクセント色※2 は広告面積の $1/4$ までとなるように努めます。

図 色彩



※1：強調色…南口地区は、目黒区景観計画の住工混在地・商業地の色彩基準が適用されますが、強調色の使用可能範囲は以下のように定められています。

色相	彩度
0R～4.9YR	4 以下
5.0YR～5.0Y	6 以下
その他	2 以下

※2：アクセント色…色彩基準を適用しない色。

(第三者等の広告)

- 5 第三者等の広告（自家用広告物※1 以外の広告）は、壁面広告及び屋上広告については、1 つの壁面につき合計 2.76 m²（対角の距離が 100 インチ相当）以下となるように努めます。

ただし、区域内の事業所等※2 を表示する場合、または、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると協議会が認めたものについては、この限りではありません。

※1：自家用広告物…自己の氏名、名称、店名、商標、事業又は営業の内容を表示するため自己の住所、事業所、営業所または作業場に表示する広告物等のことを示します。

※2：区域内の事業所等…区域外の事業所であっても、協議会が認める場合は、区域内の事業所とみなします（例えば、区域の近傍にある地元業者等）。

(その他)

- 6 その他、以下の事項について設置・使用しないように努めます。

- (1) 光源の点滅
- (2) 赤色光の使用（ただし、表示面積の 1/20 以下は使用可とします）
- (3) 露出した光源の使用

第 14 条 駐車場、駐輪場

- 1 店舗の連続性や歩行空間の連続性・歩行者の快適性等を確保するため、駐車場は、通り沿いを避け、建物の背後や側面・ピロティ等へ配置するように努めます。
- 2 店舗等の新改築に際しては、「目黒区自転車放置防止条例」を遵守し、駐輪場を設けるようにします。また、協議会は、行政等と連携し、駐輪施設の整備を図ると共に、放置自転車の解消に協力します。

第 15 条 その他

(空き地・空き店舗)

- 1 空き地や空き店舗等が発生する場合には、街の賑わいや治安等の点で近隣に迷惑がかからないよう維持管理をするように努めます。

(夜間照明)

- 2 道路に面した壁面及び、店内の照明は、賑わいの創出や安全性の確保等の観点から、環境に配慮しつつ、休業日・閉店後も午後 10 時まで点灯するように努めます。

(荷捌き)

- 3 地区内店舗の荷さばきは極力、午前中または午後 7 時以降とするように努めます。

付 則

本協定は、平成 26 年 4 月 1 日より施行します。

1. 協議会に提示していただく計画案の図書

建物の新改築時の際、協議会に提示する図書は地区計画の届出に必要な添付図（下表）と同じものとして下さい。

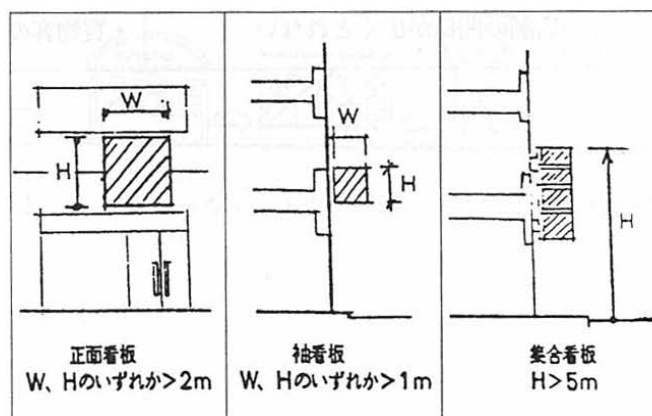
また、看板・広告については、その見附図（縮尺 1/50、彩色）を提出して下さい。

建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	配置図	1/100 以上	※の図面はできれば 1/50
	立面図（2 面以上） 各階平面図	1/100 以上※	
建築物・工作物の意匠の 変更	配置図	1/100 以上	意匠の制限をしている箇所 についてのみ届出が必要 外壁の色彩を表示
	立面図（2 面以上）	1/100 以上※	

2. 屋外広告物の届出

原色の多用、大き過ぎる看板、内照式看板、集合式看板等による景観の不調和を防ぐため、以下に該当する広告、看板を新設、改新する場合は、事前に計画図等を協議会に提示するようにして下さい（※）。

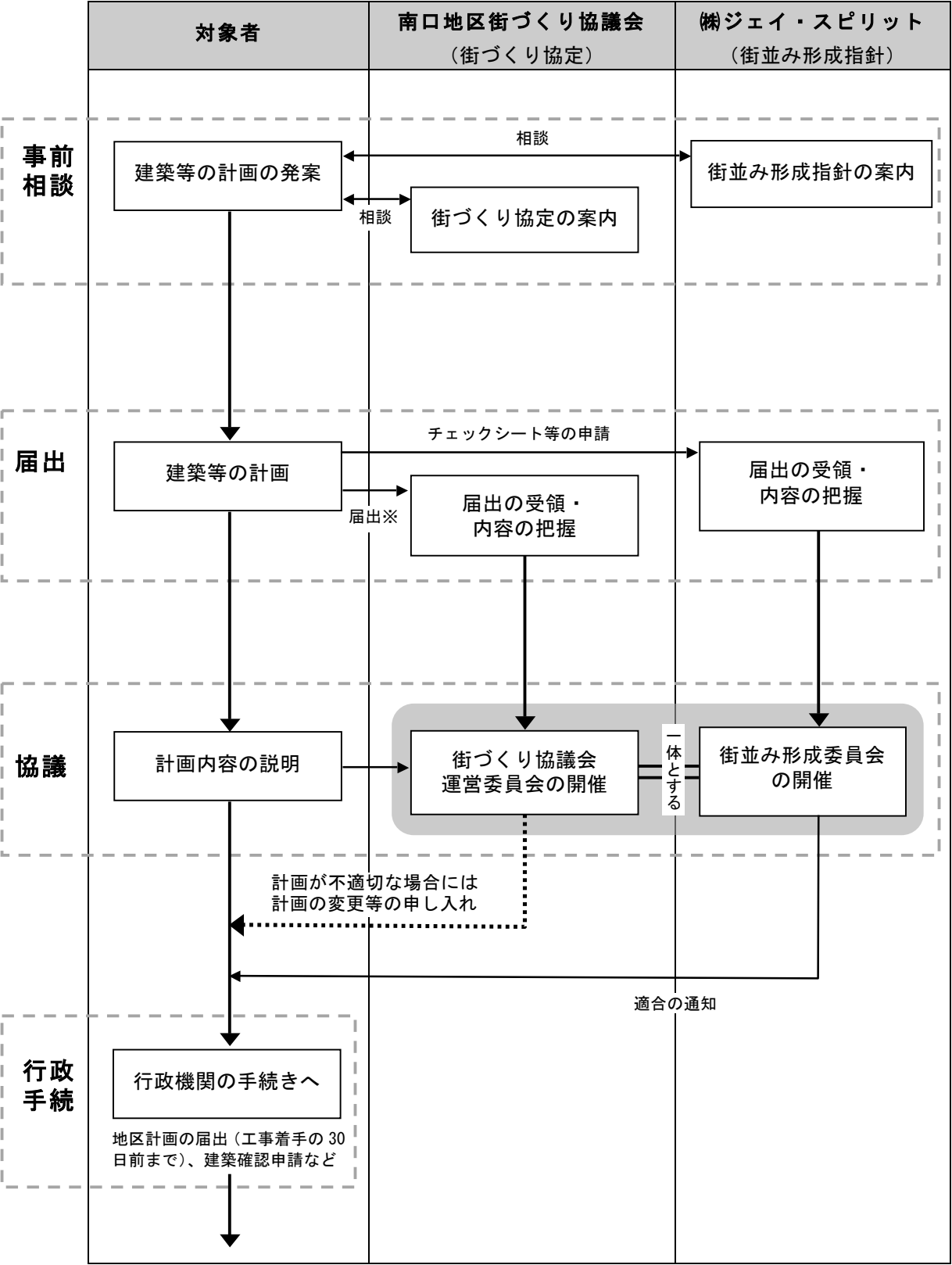
図 事前届出を要する広告・看板の寸法



※届出対象の補足

- ①表示期間が 15 日以内の広告物(ポスター等)については届出対象とはしません。
- ②道路に沿い、又は鉄道及び軌道の沿線に設置するものについては、左図にある正面看板とみなします。

3. 手続きの流れ



※地区計画の届出が必要な場合は、地区計画の届出の 10 日前までに届出
地区計画の届出が不要な場合は、計画が決まった時点において、速やかに届出