

自由が丘サンセットエリア まちづくり協定

自由が丘サンセットエリア会

〒152-0035 東京都目黒区自由が丘1-29-16自由が丘会館内

TEL & FAX 03-3717-4601

第1章 協定の概要

第1条 協定の目的・位置づけ

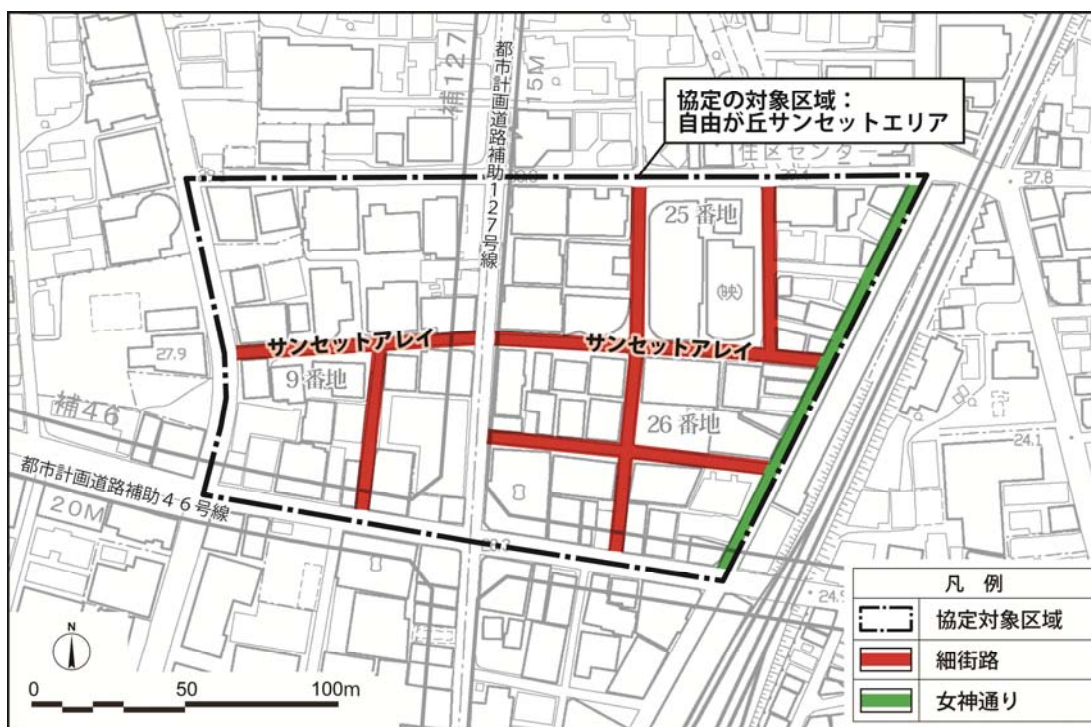
1. 本協定は、自由が丘サンセットエリアのまちづくりに関する意思統一及び推進を図るため、自由が丘サンセットエリア会*¹（以下「SA会」）における協議を通じて作成するものです。
2. 本協定は、自由が丘サンセットエリアにおける建築物の用途や形態等に関する原則が定められた「自由が丘サンセットエリア地区計画」*²（以下「地区計画」）を補完し、次代の自由が丘を先導する『売れる街』づくり（別紙1参照）を推進するための指針として、地域の他のルール*³と併せて運用していくものです。

第2条 対象区域及び対象者

（対象区域）

1. 本協定の対象区域は、図1に示す「自由が丘サンセットエリア」の区域（目黒区自由が丘1丁目25番、26番、並びに2丁目9番／地区計画区域と同じ）です。

【図1：協定の対象区域】



（対象者）

2. 本協定は、対象区域内の土地所有者及び建物所有者を対象者とし（SA会会員と同じ）。

関連書類

白文字の書類は
本協定の添付書類

*1

自由が丘
サンセットエリア
規約

*2

自由が丘
サンセットエリア
地区計画

*3

自由が丘地区
街並み形成指針

第2章 協定の運用

第3条 協定の締結

1. 本協定は、対象者の同意書への署名により締結します。
2. 本協定の締結を証するため、署名された同意書を協定書原本に添付し、SA会にて保管します。

第4条 協定の運用

1. SA会に「自由が丘サンセットエリアまちづくり委員会」（以下「委員会」）を設け、本協定の運用、変更の検討及び関係機関との連絡調整等を行います。
2. 対象者が本協定に反することを行う場合、SA会はこれと話し合い、計画の変更等を申し入れることができるものとします。ただし、本協定に反する場合でも、土地の運用上やむを得ない場合や、一時的なイベント又は暫定利用等によるもので、SA会が認めたものについては、特例を認めることができるものとします。
3. SA会は、本協定に定めのない場合でも、風紀を阻害すると思われるものやまちづくりの将来像の実現に反するもので本地区に不適切と判断した場合は、建築主等に対し計画の変更等を申し入れることができるものとします。

第5条 協定にかかる届出及び協議

1. 対象者が対象区域内において建築等の計画を行う場合は、事前相談を行った上でSA会へ「建築等の計画届」*4を提出して下さい。（別紙2参照）
2. 新築計画の届出*4のほか委員会が必要と認めた場合には、委員会で協議を行いますので、計画内容の説明をお願いします。（別紙2参照）
3. 権利者又は入居店舗が変更となる場合は、速やかにSA会へ「権利者変更届 兼 入居店舗変更届」*5を提出して下さい。また、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へ迷惑がかからないよう維持管理して下さい。

*4

建築等の計画届
(様式A)

*5

権利者変更届
兼
入居店舗変更届
(様式B)

第6条 既存の建築物等への適用

1. 本協定の締結日に現存する建築物又は工作物等及び工事中の建築物又は工作物等については、本協定の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規定を適用します。

第7条 協定の承継

1. 対象区域内の土地や建物の権利を変更する場合には、旧対象者は、新対象者に対し本協定の趣旨を説明し、新対象者による同意書への署名をもって同意を得て下さい。

第8条 賃貸物件（住居を除く）入居者への周知

賃貸物件（住居を除く）所有者は、その賃貸物件入居者に対し、責任を持って本協定の周知を行い、理解を得て下さい。

第9条 協定の変更

本協定の変更は、委員会で検討の後S A会での協議により行えるものとします。

第3章 協定事項

第10条 用途に関する事項

1. 女性や家族連れを主な客層とした商業環境として、落ち着いた品のある雰囲気をつくり、クリーンでお洒落なイメージのまちづくりを推進するため、協定の対象区域全域において、次の用途の立地を禁止します。

- a. 駐車場（付置義務駐車場、自家用車庫等を除く。地区計画^{*2}で用途制限している自動車車庫以外のコインパーキング等、建物のない平置き駐車場は含みます。）
- b. 消費者金融店舗
- c. 建築物の1階で街路に面する部分におけるマージャン屋
- d. キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール等 ^{*1}
- e. パチンコ、ゲームセンター等 ^{*1}
- f. 性風俗店舗 ^{*1}

※1：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」で規定されるものが対象です。

2. 街の賑わいが連続するよう、建築物の1階で街路に面する部分における店舗、飲食店等の営業は、夜間（18:00以降）のみとならないようにしましょう。

第11条 細街路及び女神通りに関する事項

（歩行環境の確保）

1. 地区計画による壁面後退区域^{*2}（細街路に面する部分は道路境界線から0.5m、女神通りに面する部分は敷地境界線から1.5m以下「壁面後退区域」）は、歩行者を最優先し、安全で快適な歩行環境を確保するため、商品・ショーケース・車止め・花壇・プランター・自動販売機・外構の階段等の設置を禁止します。
2. 細街路及び女神通りに面する壁面後退区域^{*2}は、隣接する敷地の壁面後退区域^{*2}との高さを揃え（又はなだらかに連続させ）バリアフリー化し、連続した歩行空間としましょう。
3. 細街路に面する壁面後退区域^{*2}は、細街路との高さを揃え（又はなだらかに連続させ）バリアフリー化し、連続した歩行空間としましょう。

（清掃・管理）

4. 来街者が気持ちよく地区内を散策できるよう、壁面後退区域^{*2}はもちろんのこと、細街路及び女神通りの清掃は、前面する建物使用者が近隣と協力して行い、常時良好な状態を保ちましょう。
5. 細街路の舗装に破損が生じた場合、又は何らかの変化を及ぼす工事（細街路の掘り返し等）を行う際には、原則、原因者負担により現状に復する^{*6}ものとし（原因者不明の場合はSA会へ相談）。

^{*2}

自由が丘
サンセットエリア
地区計画

^{*2}

自由が丘
サンセットエリア
地区計画

^{*2}

自由が丘
サンセットエリア
地区計画

^{*6}

自由が丘
サンセットエリア
細街路整備
図面一式

(車両進入規制の方針)

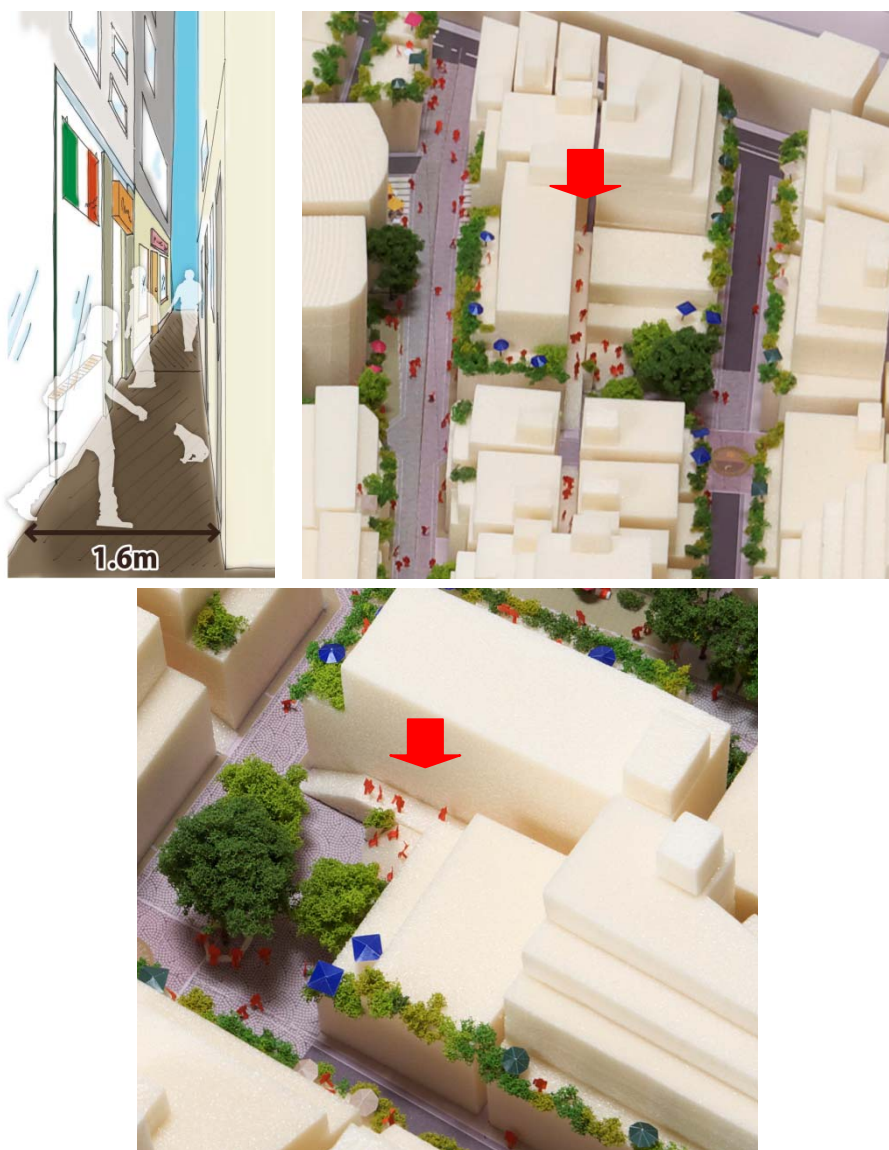
6. 安全で快適な歩行環境を確保するため、細街路への車やオートバイの進入を抑制しましょう。
7. 安全で快適な歩行環境を確保するため、救急・荷捌き等でやむを得ない場合を除き、細街路への駐車は禁止します。

(新たな細街路「ねこみち」)

「ねこみち」*7とは：

建物裏側、建物内の2階又は1階レベルを人が通れるようにつなぎ、建物裏側等からのアクセスを可能にすることで、自由が丘サンセットエリアの最も重要な価値である路面店を増やし、街に更なる奥行きをつくるための空間

【図3：「ねこみち」のイメージ】



8. 新たな細街路となる「ねこみち」の創出に努めましょう。建物の共同化や協調建替え時等で「ねこみち」を検討する際には、SA会に相談し、隣接する地権者とも十分に相談した上で、防災性や安全性を考慮し計画を進めましょう。

*7

イメージアップ
事例集

(整備・復旧の指針)

9. 細街路の仕上げ*⁶は、以下の素材やパターン等を用いて整備します。

- (1) 素材・・・・・・・・アルゼンチン斑岩
- (2) 色・・・・・・・・バイオレット
- (3) サイズ・・・・・・・・ (幅) (長さ) (厚み)
150mm × 100～250mm 程度の乱尺, t-80
- (4) パターン・・・・・・・・ (図4 参照)

10. 細街路に面する壁面後退区域*² (店先空間) の仕上げは、細街路の仕上げ*⁷と調和したものとなるよう、以下の素材やパターン等を用いて整備しましょう。

- (1) 素材・・・・・・・・アルゼンチン斑岩
- (2) 色・・・・・・・・バイオレット
- (3) サイズ・・・・・・・・ (幅) (長さ)
150mm × 150mm
- (4) パターン・・・・・・・・ (図4 参照)

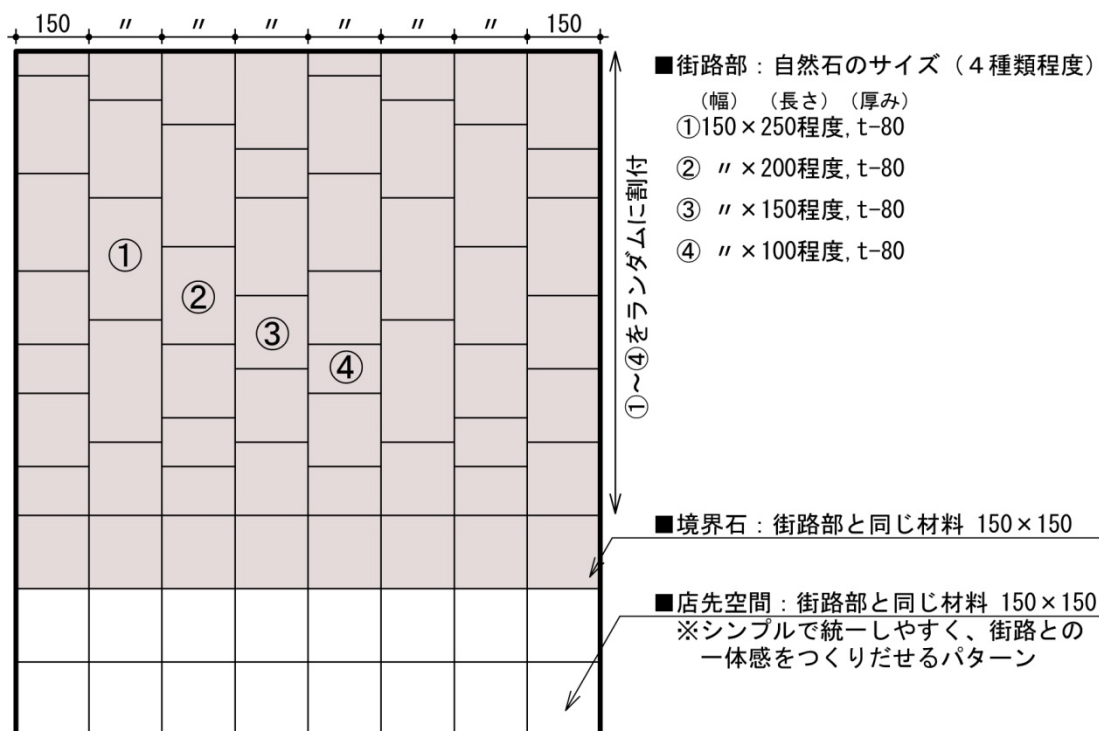
*6

自由が丘
サンセットエリア
細街路整備
図面一式

*2

自由が丘
サンセットエリア
地区計画

【図4：細街路及び壁面後退区域の仕上げのパターン】



第12条 パブリックスペースに関する事項

(パブリックスペースの創出)

1. 待ち合わせをしたり、買い物に疲れた時に一休憩出来たり、雨をしのいだり、木陰で日差しを避けたり、飲み物片手におしゃべりを気軽に楽しむといった、様々なパブリックライフを生み出すパブリックスペースの創出に努めましょう。また、実際の整備の際には、誰にでも利用しやすい空間となるよう配慮しましょう。

(小さなパブリックスペース「のきさき広場」)

「のきさき広場」*7*8とは：

歩行者が快適に楽しく地区内を回遊できるようにするために、敷地内に設けられた屋外空間又はピロティ等半屋外空間で、次の何れかの空間として整備されるもの。

- a. 腰掛けることのできる段差やベンチ、又はオープンカフェやレストラン等があることによって、ひと休みする、談話する、飲食する、細街路を行き交う人や街並みを眺める等の行為が可能な滞留空間（図5-左側）
- b. 細街路から視認できる位置にあり、商品ディスプレイ、飲食店メニューの書かれた黒板、店舗名を示す立て看板の設置等により、店舗の内容や雰囲気細街路を行き交う歩行者に伝え、細街路に楽しさや活気を与える演出空間（図5-右側）

【図5：「のきさき広場」のイメージ】



2. 歩行者が快適に楽しく地区内を回遊できるよう「のきさき広場」を積極的に設け、小さなパブリックスペースが街のあちこちに存在するようにしましょう（壁面後退区域*2には設けることはできません）。既に壁面後退している部分についても、同様の空間創出に努めましょう。

*7

イメージアップ
事例集

*8

「自由が丘サン
セットエリア地区
計画」区域内に
おける認定基準

*2

自由が丘
サンセットエリア
地区計画

(「のきさき広場」の利用形態・管理等)

3. 段差やベンチ等、人が腰掛けることのできる工作物の設置や、オープンカフェやレストラン等としての活用、又は商品ディスプレイや飲食店メニューの書かれた黒板、店舗名を示す立て看板の設置等により、細街路に対して楽しさや活気を与える演出を図りましょう。
4. 自転車置き場、駐車場等、駐車スペースとしての利用は避けましょう。
5. 樹木や植木鉢等による植栽を積極的に行いましょう。
6. 維持管理のための動線を確保しましょう。

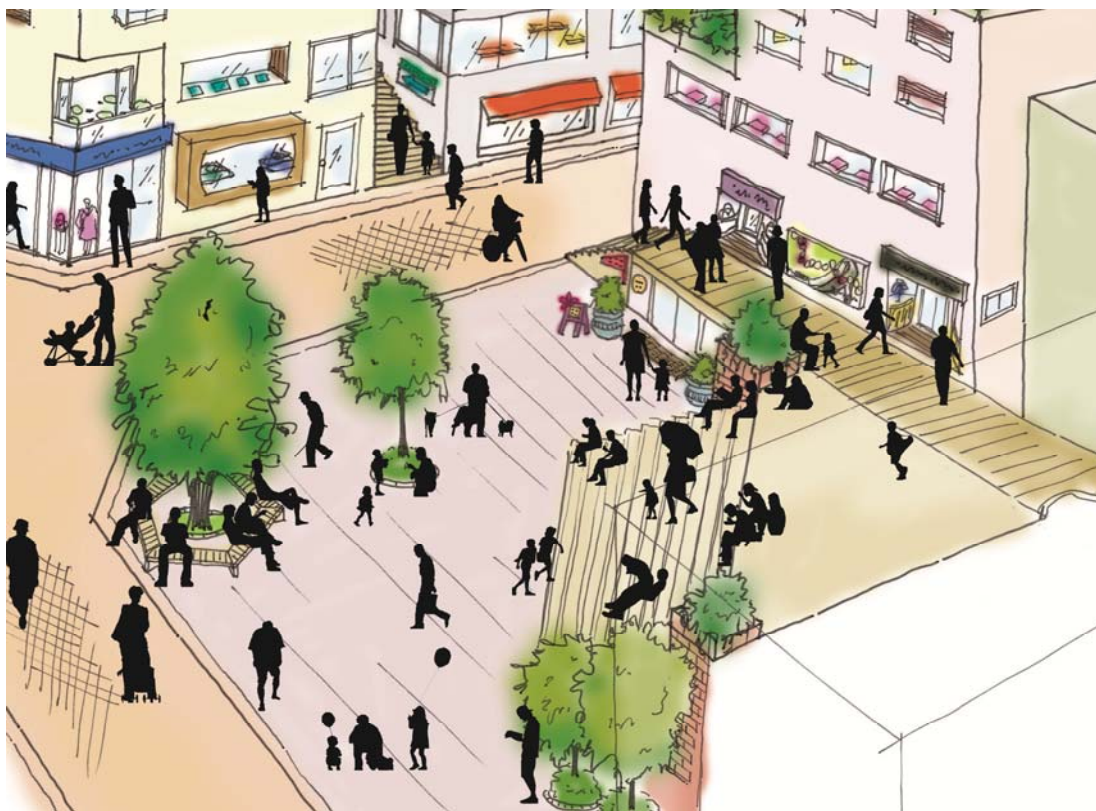
(核となるパブリックスペース「階段広場^{※2}」)

7. 地域の核となるパブリックスペースとして、有名な待ち合わせスポットとなったり、足を休める人や談笑を楽しむ人々でいつも賑わう「階段広場^{※2}」^{*7}の創出を目指しましょう。大規模な空地の発生や大規模な土地の利用を検討する際には、SA会へ相談し、必要に応じSA会で検討を行いましょう。

^{*7}

イメージアップ
事例集

【図6：「階段広場^{※2}」のイメージ】



※2：「階段広場」はあくまでイメージです。「核となるパブリックスペース」が必ずしも階段状でなければならないというわけではありません。
また、整備にあたっては、誰にでも利用しやすい空間となるよう、配慮しましょう。

第13条 ストアフロントに関する事項

(魅力的なストアフロントの創出)

1. ストアフロント（街路に面する建築物表層や工作物等）は、本地区にふさわしい落ち着いた品のある雰囲気デザインのデザインとしながらも、各店舗の自由で個性的な演出の工夫を活かし、魅力的な街並みを創出しましょう。
2. ストアフロントに出入口や大きな開口部を設け店内のディスプレイや賑わいが街路から見えるようにする等、街路に対する演出を工夫し、お客様が思わず入ってみたくなる、招き入れるようなストアフロントづくりを行いましょう。また、安全安心の観点から、夜間には店内の明かりが街路に洩れ出すような工夫をしましょう。
3. 地区の中心的な細街路であるサンセットアレイ沿いの店舗では、お客様の主要な出入口をサンセットアレイ沿いに面して設けましょう。
4. 街路と街路が交わるコーナー部分*⁷は連続したデザインを施す等、街の回遊性を高めるような工夫をしましょう。

(バリアフリー化)

5. 店舗入口や店舗内部は、障害者や高齢者、ベビーカー等にも優しい空間となるよう、積極的にバリアフリー化しましょう。

(賑わいの連続)

6. 街路の賑わいの連続が途切れてしまうことのないよう、自家用車庫や倉庫、機械室等を設置する場合は可能な限り敷地の奥に設ける等、工夫しましょう。

*7

イメージアップ
事例集

第14条 緑に関する事項

(地区内の緑化)

1. 建築物から緑や花が街路に溢れ、潤いの感じられる街並みとなるよう、花壇・プランター等を用いて*7積極的に緑化しましょう。
2. 植栽した樹木等は、日照、給排水、通風等に気を配り適切な維持管理を行い、枯損した場合には補植する等し、常に良好な状態を保ちましょう。

(「のき線緑化」)

「のき線緑化」*7*8とは：

魅力的で快適な細街路を形成するために、沿道建物低層部の軒に設けられた緑化空間で、街路樹を植えることができない細街路に緑豊かな印象を演出するとともに、沿道建物の低層部分を強調する空間

*7

イメージアップ
事例集

*8

「自由が丘サン
セットエリア地区
計画」区域内に
おける認定基準

【図7：「のき線緑化」のイメージ】



3. 細街路に緑豊かな印象を演出する「のき線緑化」を積極的に設けましょう。

(「のき線緑化」の利用形態・管理等)

4. 緑化部分は、日照、給排水、通風等、植物の生育条件を満たし、かつ、植栽の適切な維持管理を行うことができる構造としましょう。

第15条 屋外広告物

1. 街のスケールに合わない巨大な屋上看板を設置することは禁止します。
2. 大型ビジョン、ネオン管、電飾、LED表示板等を設ける場合は、周辺環境に十分配慮しましょう。

第16条 その他の事項

（迷惑行為等の禁止）

1. 近隣に迷惑をかけぬよう心がけましょう。また、迷惑行為等があった場合には、お互いに注意しあい、必要があればS A会へ相談しましょう。

（イベント等への参加・協力）

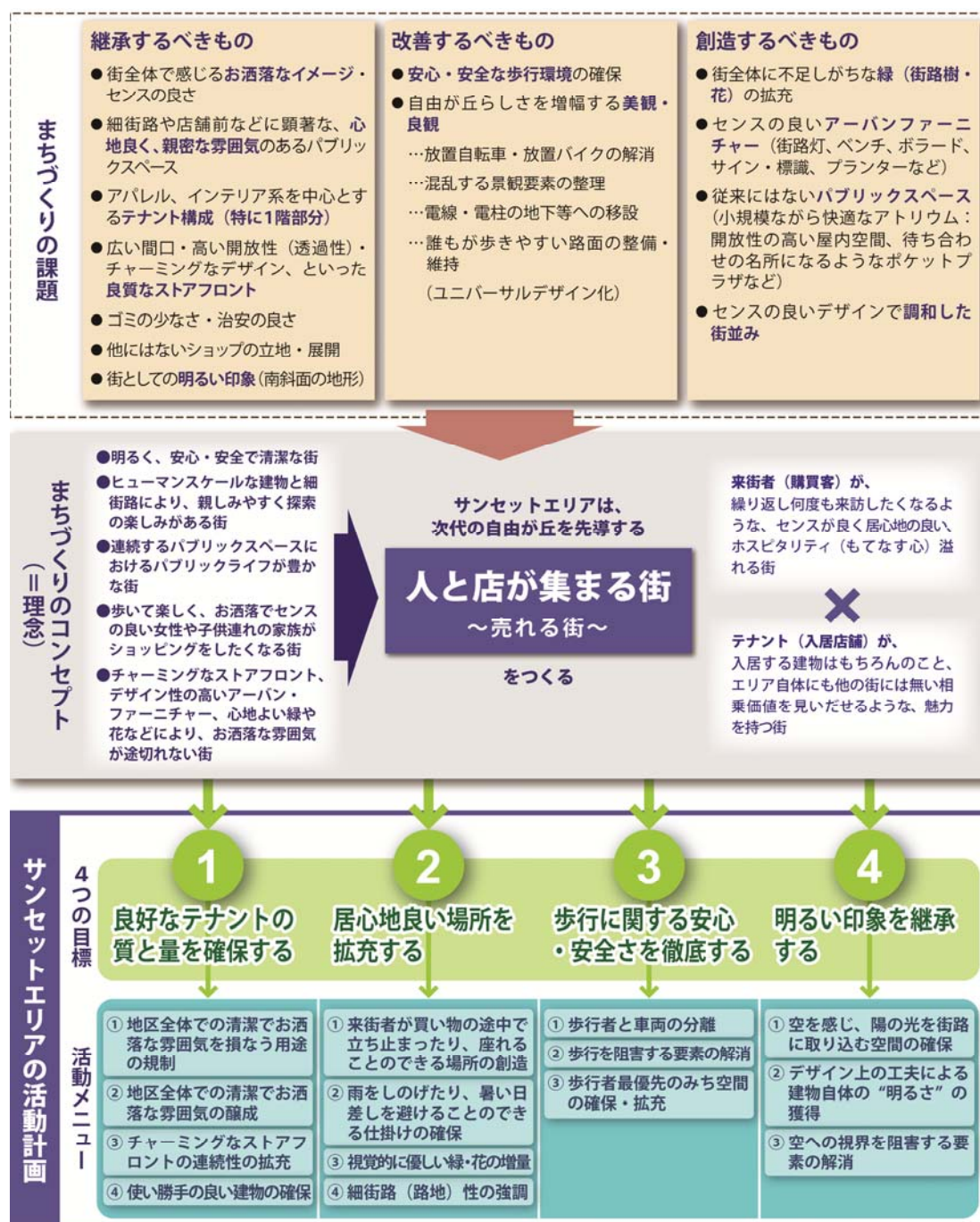
2. イベント等には積極的に参加・協力し、地区内が一丸となって街を盛り立てましょう。

（ゴミの処理）

3. 地区の清潔な環境形成のため、賃貸物件を含め所有する建築物から発生するゴミについては、街のルールを遵守し、責任をもって十分な管理を行いましょう。

[まちづくりの将来像]

- 自由が丘サンセットエリアでは、平成17年からのまちづくりの勉強会及び地区計画地元案の検討を経て、次のようにまちづくりの課題、コンセプト、活動計画を整理し、まちの将来像を定めました。これらを共通認識としながら、地域が一丸となってこの将来像の実現を目指し、まちづくりに取り組んでいきます。
- 本協定は、この将来像の実現のための1つの方策として、地域の自主ルールを制定するものです。



自由が丘サンセットエリア まちの将来像

自由が丘サンセットエリアでは、街の各所において次のようなシーンが展開され、魅力ある街が形成されていくことを目指します。

みち空間

車も少ない安全で清潔な環境で、買い物を楽しむ女性達は、明るいみち空間を縦横無尽に巡り歩いています。

『細街路』：

●エリアには探索してみたくなくなるような細い通りが沢山ありますが、歩く場所には邪魔なものも少なく広々としているので、人々は自由に行き交っています。

(電柱・電線撤去の結果)

(違法駐輪・バイクの排除の結果)

(民地内セッターバックの誘導の結果)

(広告・サイン・ファニーニャー設置の制限の結果)

●ビンヒールを履いたお洒落なお姉さんや、バギーを押す若いお母さんも、歩きやすく素敵な雰囲気の中で石畳風の舗装が心地に入ります。

(舗装の継続的管理の結果)

●このエリアでは、お店の搬出入の車か、サンセットアレイ治いに住む○○○さんの車しか見かけず、エリアはほとんどの時間が大きな歩行者天国となっています。

(車両進入規制【エリア内居住者、搬出入車以外】の結果)

●狭いながらも明るい日差しの差し込む通りは、いつもきれいに清掃が行き届いていて、訪れる人を暖かく迎え入れてくれます。

(電柱・電線撤去の結果)

(地区独自の高さ制限設定の結果)

(清掃活動の結果)

『ねこみち』：

●建物の裏側からアクセスできる「ねこみち」は、やや狭くて長いけれど、隠れた名店やマニアックなお店など新しい発見も多く、サンセットエリア上級者や猫たちの散策にはもってこいです。

(新たな細街路「ねこみち」の創造の結果)



パブリックスペース

待ち合わせをしたり、買い物に疲れた時にちょっと休憩できたり、雨をしのいだり、木陰で暑い日差しを避けたり、飲み物片手におしゃべりを気軽に楽しんだり…、そんな場所があちこちにあります。

『階段広場』：

●待ち合わせスポットとして有名な「階段広場」には、行き交う人を眺めつつ買い物で歩き疲れた足を休める人や、談笑を楽しむ人々でいつも賑わっています。

(核となるパブリックスペースの創造の結果) (核となるパブリックスペースにおける緑化推奨の結果)

『のきさき広場』：

●お店の前の小さな「のきさき広場」には、一休憩できるベンチがあったり、心をなやませる緑や花で彩られているので、人々は時間を忘れて思い思いにくつろいで過ごしています。

(小さなパブリックスペースの創造の結果) (小さなパブリックスペースにおける緑化推奨の結果)

建物

まるでひとつの百貨店のようになり、お洒落で楽しいお店ばかりが連なっているサンセットエリアには、出店したいお店が後を絶ちません。

『お店』：

●クリーンでお洒落なイメージの店舗ばかりなので、通りを歩いていると、まるでひとつの百貨店の中にいるみたいという感じがして、次々とお店を渡り歩いてしまいます。

(用途制限【1階の店舗用途限定など】の結果)

●「ねこみち」が出来て、建物の裏側からアクセスできるお店が誕生したので、出店希望者もぐっと増えました。

(新たな細街路「ねこみち」の創造の結果)

●お店に貸す部屋は以前より使い勝手が良くなり、みんな喜んで入居してくれました。そのおかげで、この建物もどうやら持続的な経営が出来そうです。

(高さ制限の緩和、容積率制限の緩和の結果)

●お店はどれも、エリアとしての調和を取りながら個性豊かに店前の雰囲気を演出していて、それを見て歩いているだけでも楽しめます。

(建物・ストアフロントのデザイン、色調(彩度・明度)の誘導の結果)

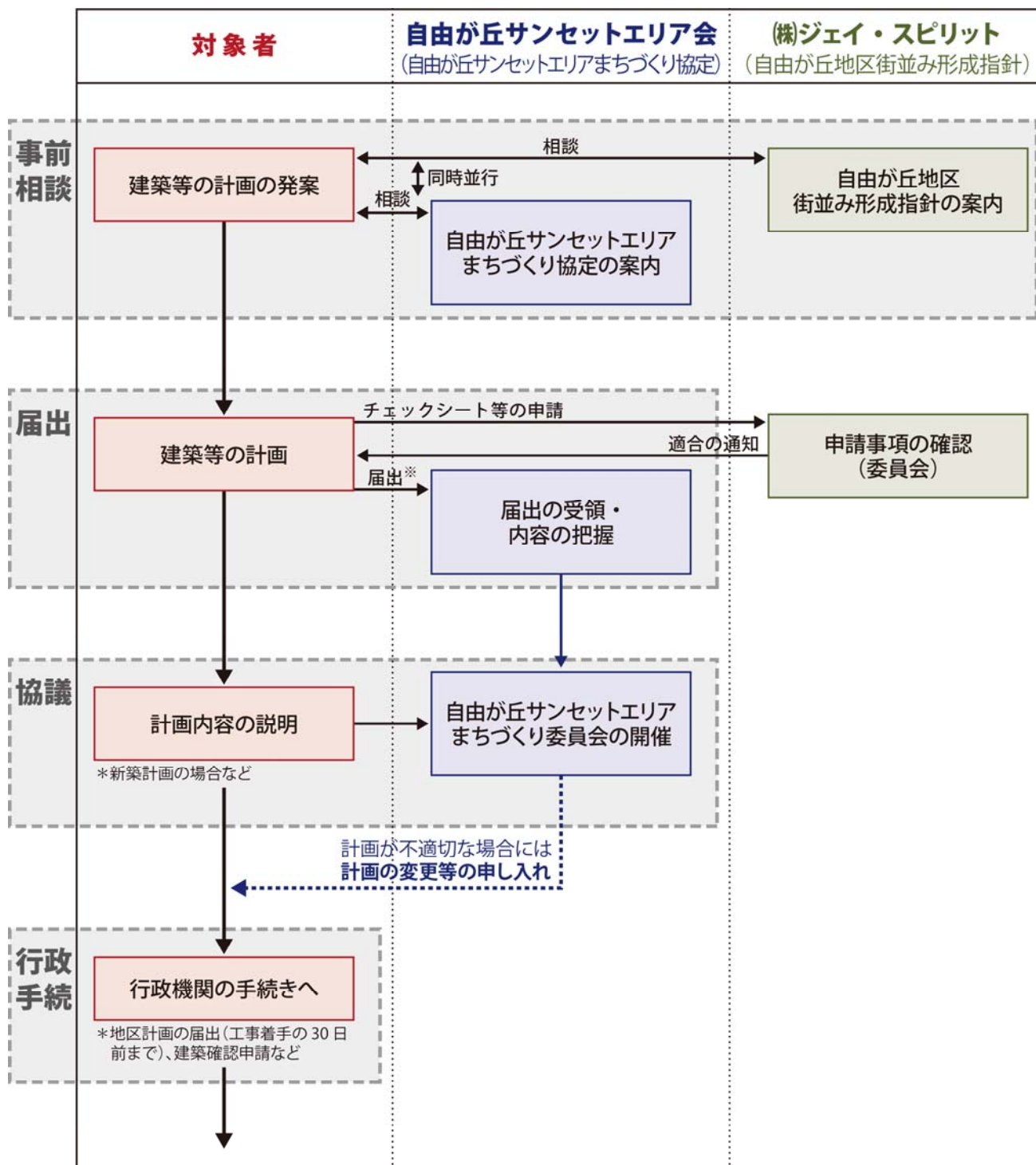
(広告・サイン・ファニーニャー設置法の誘導の結果)

●通りを歩いていて、ふと空を見上げると、4階のテラスには美しいガーデニングされた、行ってみたくなくなるカフェがありました。エリアには、街路樹こそないけれど、建物から緑や花が通りに溢れ出ています。

(のき線部分の緑化推奨の結果)

[手続きの流れ（建築等の計画）]

- ・ 建築等の計画（新築・増改築・用途変更・外装の変更・工作物等〔看板・広告・照明・建築物に附属する門塀・自動販売機等の敷地内屋外に設置される固定物〕の設置）を行う場合には、S A会へ届出て下さい。
- ・ 届出の前には事前相談が必要です。「自由が丘街並み形成指針」に関する相談と同時並行で進めて下さい。



※「自由が丘街並み形成指針」の確認対象の計画の場合には、適合の通知（写し）を添付して下さい。

地区計画の届出が必要な計画の場合には、地区計画の届出の10日前までに届出て下さい。地区計画の届出が不要な計画の場合には、計画が決まった時点において、速やかに届出て下さい。

建 築 等 の 計 画 届

年 月 日

自由が丘サンセットエリア会 会長殿

届出者： 住 所
(建築主) 氏 名 印
電 話

代理人： 住 所
(設計者) 氏 名 印
電 話

新 築 ・ 増 改 築 ・ 用 途 変 更 ・ 外 装 の 変 更 ・ 工 作 物 等 の 設 置
について、下記のとおりお届けします。(該当する項目に○を付けて下さい。)

行 為 の 場 所	東京都目黒区
建 物 名 称	
行為の着手予定日	年 月 日

新 築 ・ 増 改 築	用 途		
	高 さ	地上 m (階)	地下 m (階)
	構 造	SRC ・ RC ・ S ・ W ・ その他()	
		合 計	増 改 築 の 場 合 の 計 画 部 分
	敷 地 面 積	m ²	
	建 築 面 積	m ²	m ²
	延 べ 面 積	m ²	m ²
	駐 車 場	有 (台) ・ 無	
	のきさき広場・ のき線緑化	有 (区長認定の申請予定 有 ・ 無) ・ 無	
用 途 変 更	変更前の用途：		変更後の用途：
外 装 の 変 更	変更の内容：		
工作物等の設置	看板・広告・照明・建築物に附属する門扉・自動販売機・その他()		

- 備考
- 1 「自由が丘地区街並み形成指針」の確認対象の場合には、適合の通知（写し）を添付して下さい。

2 新築・増改築の場合には、案内図（縮尺適宜）、配置図（縮尺 1/100 以上）、立面図（2 面以上（通りに面する面を含めて下さい）・縮尺 1/50 以上、又は 1/100）、平面図（縮尺 1/50 以上、又は 1/100）を添付して下さい。また、壁面後退区域の仕上げ（パターン・材料）、のきさき広場・のき線緑化がある場合の位置や使用方法、駐車・駐輪の為のスペースがある場合の位置等がわかるよう図面に明記してください。

3 工作物等の設置の場合には、形状や意匠がわかる図（縮尺 1/50 程度・着彩）を添付して下さい。

4 その他、必要に応じて図面等の書類を追加添付して下さい。

5 地区計画の届出が必要な計画の場合は、地区計画の届出の 10 日前までに届出て下さい。地区計画の届出が不要な計画の場合は、計画が決まった時点において、速やかに届出て下さい。

権利者変更届 兼 入居店舗変更届

(該当する項目に○を付けて下さい。)

年 月 日

自由が丘サンセットエリア会 会長殿

届出者：住所
(権利者(変更前)) 氏名 印
電話

下記物件が、権利者・入居店舗の変更となりますので
お届けします。(該当する項目に○印を付けて下さい。)

物件所在地	東京都目黒区
建物名称	
変更年月日	年 月 日
変更後の 権利者・入居者	名称： (担当者名：) 連絡先：

権利者の変更		土地の所有者・建物の所有者		
入居店舗の 変更	店舗の位置	地上・地下 階	1階の場合	道路に面する・面さない
	変更後の業種	小売店(衣服・雑貨・その他())・飲食店・その他()		
	変更後の営業時間	午前・午後 時 分 ~ 午前・午後 時 分 (定休日：)		
	変更後の細街路内での自動車利用	有(利用目的：搬出入・営業・通勤・その他())・無 ※安全で快適な歩行環境を確保するため、細街路への車両進入は極力なくしましょう。		

- 備考
- 1 必要に応じて店舗の位置等がわかる図面等の書類を添付して下さい。

2 権利者が複数の場合には、全権利者の住所・氏名・電話・印のある書類を添付して下さい。

3 新権利者に対しては、協定の趣旨を説明し、新権利者による協定同意書への署名捺印をもって同意を得て下さい。

4 新入居者に対しては、協定の周知を行い、理解を得て下さい。

5 新築・増改築で新たに権利者が発生したり店舗が入居したりする場合等にも、本様式にて届出て下さい。

6 変更が決まった時点において、速やかに届出て下さい。

計 画 の 変 更 届

年 月 日

自由が丘サンセットエリア会 会長殿

届出者： 住 所

(建築主)

氏 名

印

電 話

代理人： 住 所

(設計者)

氏 名

印

電 話

届出事項の変更について、下記のとおりお届けします。

当初の届出年月日	年 月 日
変 更 内 容	
変更部分にかかる 行為の着手予定日	年 月 日

備考

- 1 必要に応じて図面等の書類を添付して下さい。
- 2 変更内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載して下さい。
- 3 計画変更が決まった時点において、速やかに届出て下さい。