

街並み形成指針の届出 2021年度（2021年4月～2022年3月）

類別・建築用途	件数	
一戸建て住宅	13	うち7件で建ぺい率の緩和をつかっている
長屋建て住宅	6	重層長屋、二世帯の長屋含む 袋路先の敷地も多い
共同住宅	6	敷地面積 143㎡、175㎡、248㎡、288㎡、428㎡、432㎡
商業・業務ビル	4	イオンモール 敷地3500㎡ 他は小規模な3-4階建て、駐車場なしのビル
商業・業務・住宅 複合ビル	3	南口で6階建て（30m高さの地区で街並み誘 導型地区計画により道路斜線緩和）
店舗の改装 （ビルの一部）	2	
広告物の改装、新設	7	

- ・グリーンロード沿いの建て替えが多くなってきている
（2016年-都市計画道路区域内で3階建てが可能に）



イオンモール計画（ブレスリリースより）

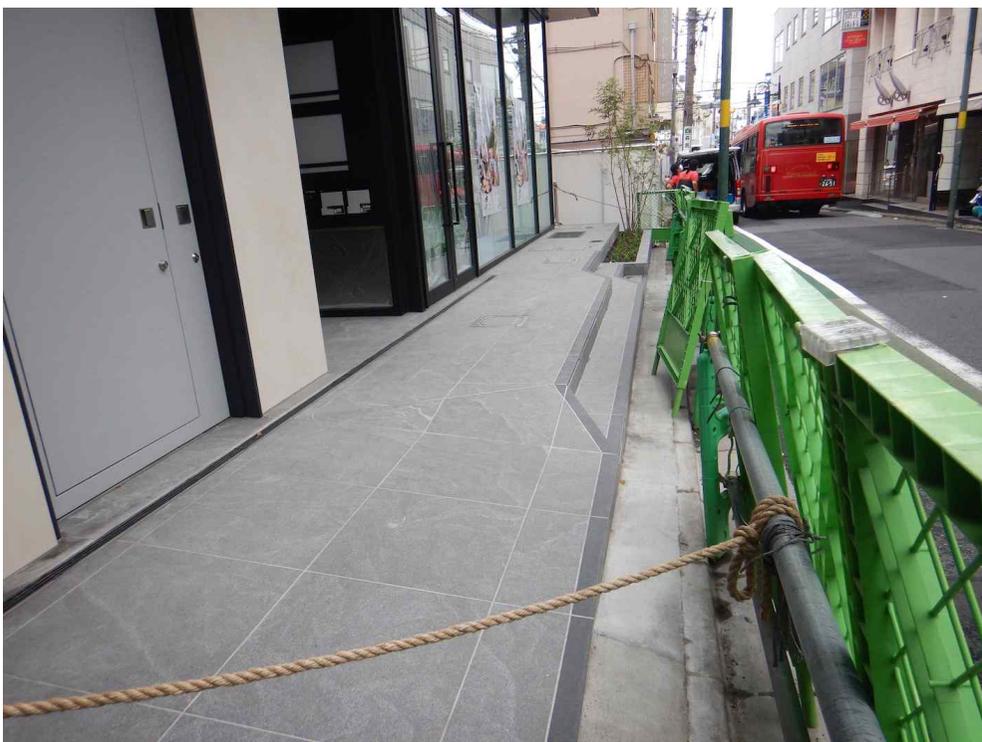
街並み誘導の課題

- 1 店頭レベルのすりつけ、段差処理
- 2 住宅地の建ぺい率緩和と緑の減少
- 3 広告物誘導のありかた、デジタルサイネージ
- 4 大規模建築物等の景観協議
- 5 景観だけでないまちづくり課題への貢献の評価、誘導

1 店頭のレベルのすりつけ、段差処理

店頭の安全確保を求める

- ・ バリアフリー
- ・ 特に歩道未整備の通りでは待避的な場所の確保



○きめ細かい工夫を促す

- ・ 1階の店先をできるだけ後退する
- ・ 店の入り口扉を外開きにしない
- ・ 十分な後退がとれない時は路地通路を引き込んでから店に入るアクセスとし、前面は道なりにすりつける

すりつけの工夫をお願いしたが、細かなレベル差が難しい



自転車、バギーのため
スロープを後付け



免震構造の建物に
生じる段差

2 住宅地の建ぺい率緩和と緑の減少

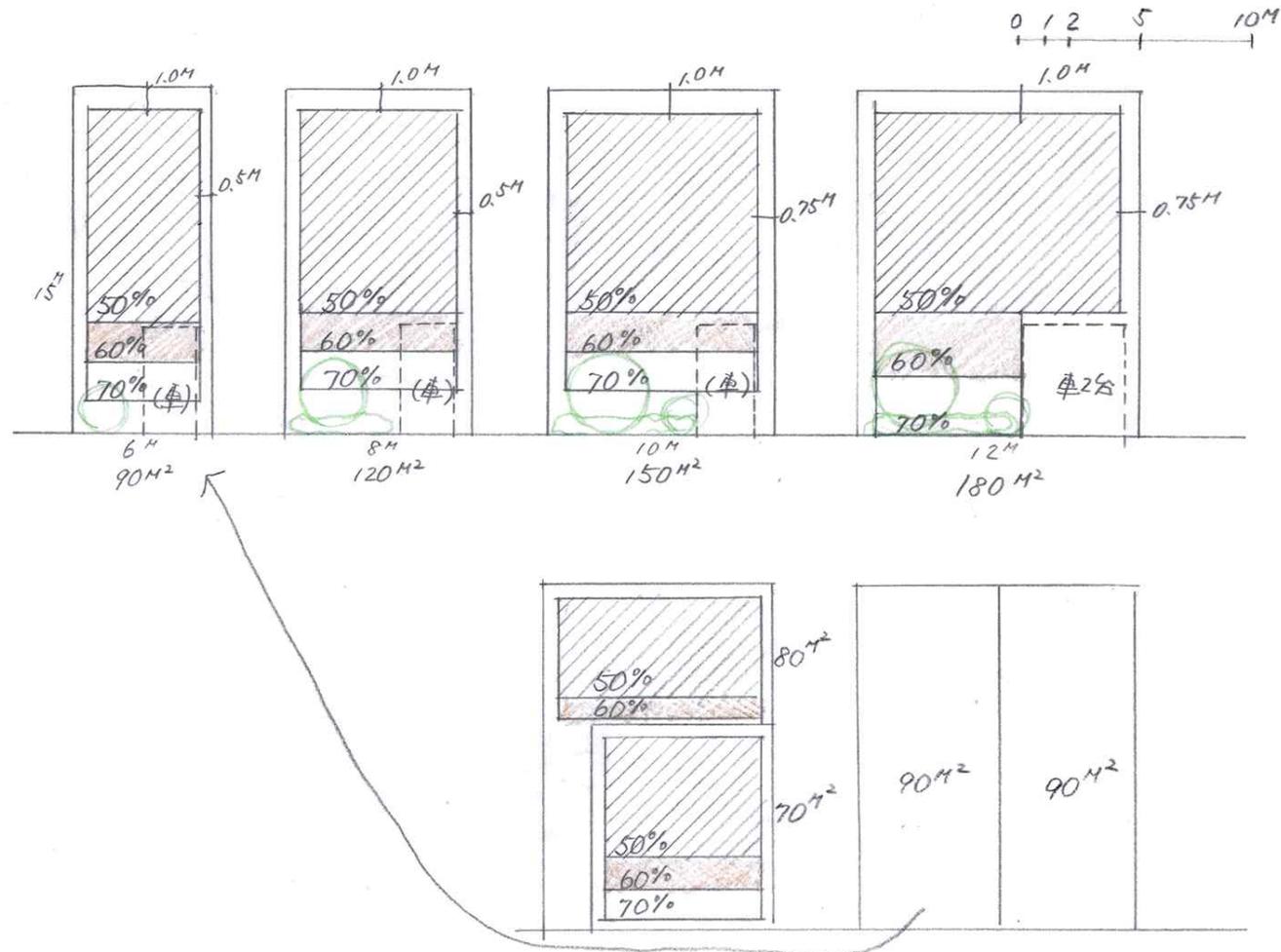
- ・ 2019年法改正で準耐火建築では建ぺい率が**10%**緩和可能に。
- ・ 新築住宅では緩和を利用したものが半数以上。
- ・ 庭やオープンスペース、緑が減る。
- ・ ガレージを組み込む建て方、住宅地でシャッター通り化。
- ・ 小規模な宅地でも2階建て住宅として成立するので最小敷地規模(70,80m²)への宅地分割も増える。
- ・ 無理に3階建てや地下をつくらなくても建てやすい。
- ・ 共同住宅で自転車置き場をビルトインに。

○限られた前庭でできる
緑化の働きかけ

○工夫した事例の顕彰、
紹介



容積率 /建ぺい率	最小敷地 規模	準耐火建築物とし た場合	角地の場合	準耐火かつ角地
100/50	80m ²	建ぺい率60%	60%	70%
150/60	70m ²	建ぺい率70%	70%	80%



3 広告物誘導のありかた

- ・ 条例の届出対象となるものは、区から案内あり
- ・ 協議時間に余裕がない
- ・ 広告設置業者にはデザイン、創意を期待しにくい
- ・ テナントにより乱雑に増設
- ・ 制限がない窓面広告
- ・ 隣地上空や、隣地の後退空地に向けた広告物の問題
- ・ 広告物に伴う照明、光

窓面広告で一定の調整を行ったもの

○新築では、設計に広告物の集約デザインを組み込んでもらう。

○既存ビルへの増設・改装は、ビルオーナーに積極的にビル全体としての広告物再配置などをお願い。

○必要な地区では事前確定のルールも要る。





乱雑に増設されてきたものを
外装改装にあわせ整理予定



今後の改装時にはビル全体と
しての再整理をお願い

広告物に対するエリアのルール（概要）

	地区計画	街づくり協定
睦坂地区	<ul style="list-style-type: none">・ 建築物等の色彩は周囲の環境と調和した、落ち着いた、落ち着きのある色調に。	<ul style="list-style-type: none">・ 看板、広告物、日よけ類等は極力小さいものとし、公道上にはみ出さない。・ 袖看板は一建物一個。
サンセットエリア	<ul style="list-style-type: none">・ 屋外広告物の色調、形態は、区景観計画に基づき調和に配慮。	<ul style="list-style-type: none">・ 街のスケールに合わない巨大な屋上看板は禁止。・ 大型ビジョン、ネオン管、電飾、LED表示板は周辺環境に十分配慮。

地区計画

南口地区

- ・ **屋上広告物**の上端の
高さは、建築物
の高さの最高限度
内。
- ・ **デジタルサイネー
ジ**は100インチ相当
以下。
- ・ **区景観計画**に基づ
き、調和に配慮。

街づくり協定

突き出し看板

- ・ 高さは**10m**以下。出幅は**1m**以内。
- ・ 壁面後退を行なっている場合は
その範囲内。

屋上広告物

- ・ 広告物高さを建築物高さの**1/5**
以内かつ**5m**以下。
- ・ 幅を建物の幅に合わせる、骨組
みを見せないなど。

壁面広告物

- ・ 窓面広告物を含めて面積制限。
上層部壁面の**20%**かつ**50m²**以下
低層部壁面の**30%**かつ**50m²**以下

色彩

- ・ 景観計画の色彩基準準用
- ・ アクセント色、強調色の割合等
の制限

デジタルサイネージ

- ・一階店頭に設置する小規模なもので、音声なし、静止画による紙芝居的なもののみ許容してきた。
- ・毎年1-2件は大型ビジョン設置の相談があり、まちとして考え方を整理しておきたい。
- ・ルール化している区市もあるが、目黒区景観計画、屋外広告物には取り組みがない。
- ・技術的には新たなものが今後もある可能性は大きい。

ルールの検討

- ・交差点、信号や踏切周りの制限
- ・音、光の強さ、動きのルール
- ・低層部に限定

条件付きで認める場合の検討

- ・まちの情報枠の提供とその運用
- ・放映時間、深夜の停止
- ・コンテンツの確認、審査までできるか
- ・広告料の一部の街づくりへの還元

デジタルサイネージの誘導の取り組み例

(1) 自治体でルール化 さいたま市の例 屋外広告物条例を補完するガイドライン

全市共通ルール

- ・大きさは窓内のものも含め条例面積以内
- ・原則として音は出さない
- ・突き出し状のもの、通りの進行方向に正対するものは避ける
- ・信号交差点付近は避け、色や音に配慮
- ・点滅や激しい動きは避ける など

エリアごとのルール

商業地エリアのルール

- ・設置高さは9m（2階相当）以下
交差点周りは4.5m（1階相当）以下
- ・音を出す場合でも65デシベル以下、10-18時のみとする
- ・明るさは19-5時は1000cd/m²以下

(2) 地区で協議により独自に誘導 銀座地区の例

対話型調整の銀座デザインルールに追加

(協議案件の過半が広告物でデジタルサイネージは大きな課題)

音声ルール

- ・ヴィジョンに伴う音声は原則禁止
- ・音声のみの場合は音質、音量に注意

デジタルサイネージのルール

- ・ヒューマンスケールを超える動画を表示しない。(室内から外に向けての映写も含む。) 特に交差点から見える風景として、動画を掲出しない。
- ・動画そのものが建物、店舗のファサードの圧倒的な印象を構成するものは好ましくない。
- ・コンテンツについて事前に逐一協議。

デザイン指針

- ・コマースベース、商品広告でなく、抽象度の高いイメージ表現にする
- ・動画の動きはできる限り遅くし、成熟した街の落ち着いた雰囲気損ねない など

4 大規模建築物等の景観協議

大規模なもの

- ・ **区景観計画**による区への届け
(対象になるものは数少ない。
敷地1000㎡以上や延べ面積1500㎡以上、目黒通りと127の交差点部分など)

市街地再開発事業等

- ・ **都と景観について事前協議**

一般の中小の建築など

- ・ **街並み形成指針**の協議
30件/年程度
(当初、景観法への予備的取り組み)
- ・ 地区計画と併せてエリアのルールがある地区では、地元委員会
が確認、協議

より官民が連携した取り組みに

- 
- 特に大規模建築物等では
- ・ 協議経過情報の共有化
 - ・ 事業者、区、ジェイの三者による協議の場



実効性のある新たな仕組みの検討

- 
- ・ 目黒区地域街づくり条例によるルールや景観計画特定区域の活用
 - ・ 景観法の景観整備機構としての活動

5 景観だけでないまちづくり課題への貢献の評価、誘導

- ・ 未来ビジョンに掲げる取り組み具体化の検討
- ・ ジェイや振組の取り組みと連携、自由が丘として重視をアピール
- ・ 他の法令、制度等による誘導との調整検討

○子連れ来街者への支援

- ・ トイレ、おむつかえ、授乳スペース
- ・ 外からも利用できる無料ブース
- ・ ベビーバギー置き場

○防災や環境負荷低減への取り組み

- ・ 帰宅困難者受け入れ対応
- ・ 災害時の備品格納、装備など
- ・ 省エネ建築、太陽光発電、屋上緑化など
- ・ 廃棄物、ゴミの減量化

○荷捌きへの配慮

○文化的活動の場や まちの居場所づくり





自由が丘は子育てしやすい。
楽しい発見のある街です。

2009年「丘ばちプロジェクト」が誕生、
ミツバチを飼い、蜜源確保のためバラを植えてきました。
最近新品种「自由が丘」も誕生。
自由が丘でとれたはちみつをスイーツ店で味わえるところも！
緑が多く四季折々の花が咲く自由が丘には、
お子様と一緒に遊びに来て、笑顔になれるスポットもいっぱい！
おすすめの子育てスポットをご紹介します。

ショップ一覧



授乳やおむつ替えに
ご利用いただける無料スペース!



自由が丘インフォメーションセンター

授乳室・おむつ替えスペース・洗面台・ポット
インフォメーションセンターへ受付をお願いします。お湯の利用時にはスタッフにお声がけください。

📍 目黒区自由が丘1-29-16
☎ 03-5731-7274



フレル・ウィズ自由が丘3F

授乳室・おむつ替えスペース・洗面台・お湯・おむつ用ごみ箱

📍 目黒区自由が丘1-6-9
☎ 03-5726-0206



自由が丘住区センター

授乳室・おむつ替えスペース

📍 目黒区自由が丘1-24-12
☎ 03-3718-1195