

自由が丘の街並みへの取り組み

ジェイ・スピリットの取り組み

「自由が丘らしさの継承と人にやさしい街づくり」をコンセプトに、商業の活性化を図るとともに、良好な住環境の保全に努めながら、一体的な地域コミュニティの活性化を図ることを目的に、広域生活拠点としての街づくりに取り組んでいます。



ブルーパール街



サンセットエリア



睦坂地区



南口地区

株式会社ジェイ・スピリットは

地域が主体となった街づくり組織として2002年に設立。2016年6月に目黒区から都市再生特別措置法にもとづく都市再生推進法人に指定されるなど、区と連携しながら街づくりに取り組んでいます。またジェイ・スピリットの利益はすべて街づくりに還元することとしています。

街並みへの取り組み

自由が丘では以前から、いくつかのエリアで地区計画や建築協定による街並みルールを定めるなど、独自の街並み形成に取り組んできました。「街並み形成指針」は、こうしたルールの定めがないエリアについても、街づくりや景観形成に参画、協力をすすめるため、商店街と住宅地の関係団体などが区の協力を得ながら検討を重ねて作成したもので、2009年度から運用してきました。

今回、近年まちで生じてきた課題に対応するとともに、これまでの運用をふまえて内容の改定をおこないました。

街並み形成委員会は

「街並み形成指針」の運用は、ジェイ・スピリットにおいて自由が丘街並み形成委員会で担当しています。委員会は、街づくり専門家とジェイ・スピリットおよび、案件に応じて町会・自治会や住区住民会議、商店会・商店街振興組合より選出の方とからなります。

自由が丘地区 街並み形成指針

自由が丘の美しい街並みを守り育てるために

<2019年改定版>



相談・申請窓口

自由が丘街並み形成委員会事務局

〒152-0035

目黒区自由が丘1-29-16 自由が丘会館4F (株)ジェイ・スピリット内

TEL/FAX 03-3717-4601

ホームページ <https://www.jiyugaoka-spirit.com>

Eメール info@jiyugaoka-spirit.com



都市再生推進法人・自由が丘 街づくり会社
株式会社ジェイ・スピリット

街並み形成指針とは

はじめに

自由が丘には古くから芸術家や作家などの文化人が移り住み、お屋敷街の面影を残すなど、今も緑豊かな住環境が守られています。

お洒落な店を眺めながら歩いていると、細街路や中庭空間に出会うなど、さまざまな魅力がちりばめられた居心地のよい商業空間となっています。

落ち着いたたづまいの住宅地と、通りごとに表情を変える商業地があり、個性的で独特の雰囲気を醸し出す住む人と訪れる人にとって身近に感じられるヒューマンスケールの街並みは、文化的で洗練された街のイメージとともに、自由が丘の大きな特徴になっています。

私たちはこのような「自由が丘らしさ」を守り、住宅地と商業地がお互いに寄り添い高めあう街並みを育んでいくことを目標とし、その基本的な考え方と、建築等に際して配慮すべきことを「街並み形成指針」にまとめて、協力を求めてきました。

自由が丘地区内で建築行為などを計画される方々には、確認申請等の手続きの前に、あるいは広告看板の設置など街並みに影響を及ぼす行為では、事前の計画段階で、協議に来ていただくことを強く希望しています。

近年、まちで議論になっている、住宅地の宅地の細分化や緑の減少への対応、商業地での魅力的な広告看板づくり等について、今回内容を見直し、指針を改定しました。

自由が丘の街づくりへの協力をお願いします。

株式会社ジェイ・スピリット



指針の位置づけ

自由が丘地区の住民や商業者らが街づくりや景観形成に参画、協力していくことういう意思と願いを表明したもので

自由が丘では「住宅地と商業地がお互いを高めあう」街づくりを大事にしています。

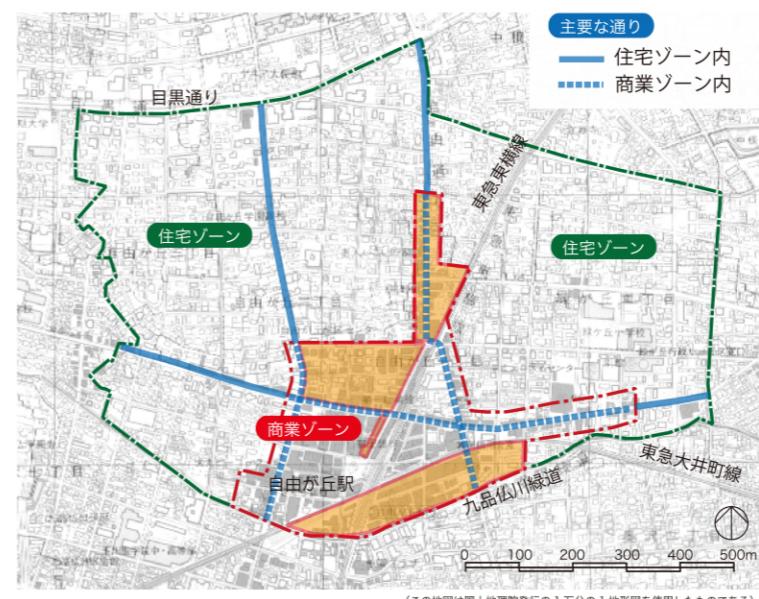
指針は、地区全体での街並みづくりの基本的考え方を示す[共通指針]と、ゾーンごとの配慮事項を示した[住宅ゾーン指針/商業ゾーン指針]とからなります。

また通りや街区といったエリアごとの個性も大事にしています。

このため、この指針とは別に、エリアのルールを定めているところがあります。いくつかのエリアでは地区計画や建築協定といった法的なルールとともに、それを補完する「街づくり協定」を運用しています。これらのエリアでは、各エリアのルールと街並み形成指針とは連携して運用しますので、この指針についても届出、事前相談してください。

対象地区

自由が丘1丁目、2丁目、3丁目、緑が丘2丁目、中根1丁目23・24・25番



共通指針：街並みづくりの基本的考え方
対象区域全域

ゾーン別 街並み形成指針
●住宅ゾーン指針
●商業ゾーン指針

エリアごとのルール
(地区計画、街づくり協定等)
・南口地区
・サンセットエリア
・睦坂地区
・ブルバール街
・その他新たにルールを定めたエリア

住宅ゾーン

都市計画上の住居系用途地域とします。

- ・第一種低層住居専用地域
- ・第一種中高層住居専用地域
- ・第二種中高層住居専用地域
- ・第一種住居地域

商業ゾーン

都市計画上の商業系用途地域とします。

- ・商業地域
- ・近隣商業地域

主要な通り

歩行者と車の通行が共に多い、自由通り、学園通り、すずかけ通り・グリーンロードぞいでは、歩行環境の改善への協力をお願いします。

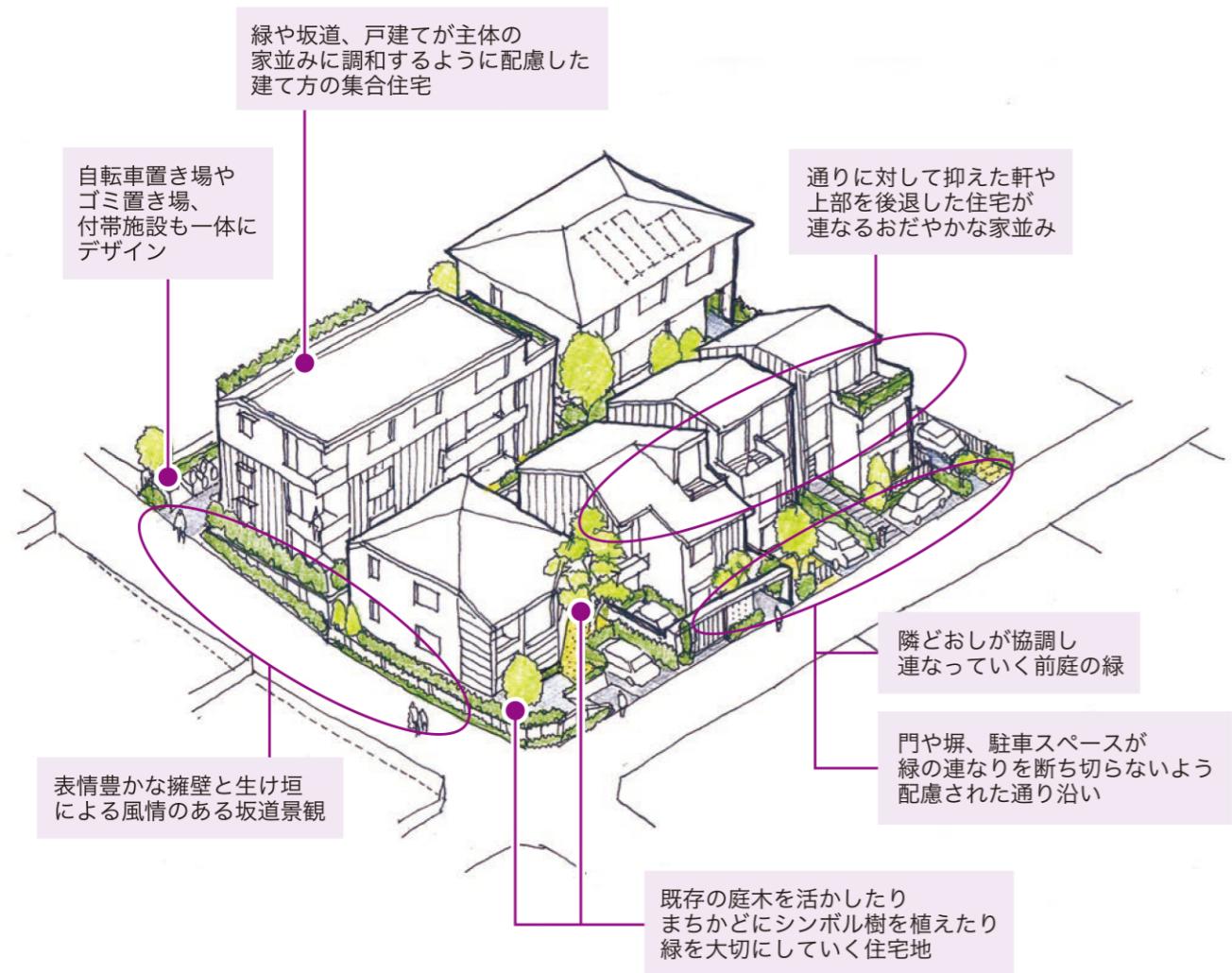
エリアごとのルールについては、
ジェイ・スピリットのホームページ
(15ページ参照)にも
掲載しています。

自由が丘らしい住環境(住宅ゾーン)

「自由が丘らしい住環境」を継承し
育んでいくことを目指します。

自由が丘の住宅地は、屋敷林や個々の住宅の緑が連続する通り、
緩やかな坂道と緑に溶け込む建築物を残し、落ち着き洗練されたイメージを街の特徴としています。
住宅ゾーンでは、こうした自由が丘らしい風情を守り、育てていくことを目標にします。

住宅ゾーンの街並みへの取り組み例



自由が丘地区での緑化の工夫例(住宅ゾーン)

●駐車スペースと緑



オープンな前庭駐車スペースに緑化ブロックを用いた



路地状のアプローチで、一部を緑化ブロックとし堀沿いも植栽した



松の高木を保全してデッキの下を駐車スペースにした*

*2009-17年度に街並み相談、協議をおこなったもの

●道路際の堀や門、シャッターまわりの緑



門を道路境界から後退して、堀の前面にも植栽した*



堀を立ち上げた住宅で木調のシャッターとし、前面脇に植栽することで街並みにも配慮した*



堀や壁と道路との間のわずかなスペースでも多彩な低木、地被、壁面緑化を組み合わせて表情豊かにした

●まちに楽しさをもたらす緑



常緑の生け垣と、シンボルになる花木や紅葉する木を組み合わせて植栽した



伝統的な生け垣と門冠りの松による風格ある緑が連なる街並みも残っている



玄関のパーゴラ緑化や多彩な樹種を組み合わせた緑が季節感をもたらす

●まちに向いた緑



目に入りやすいまちかど既存の庭の樹木を保全して建て替えた*



緑道の桜や隣家の既存樹木と協調するように庭や緑を配置した*



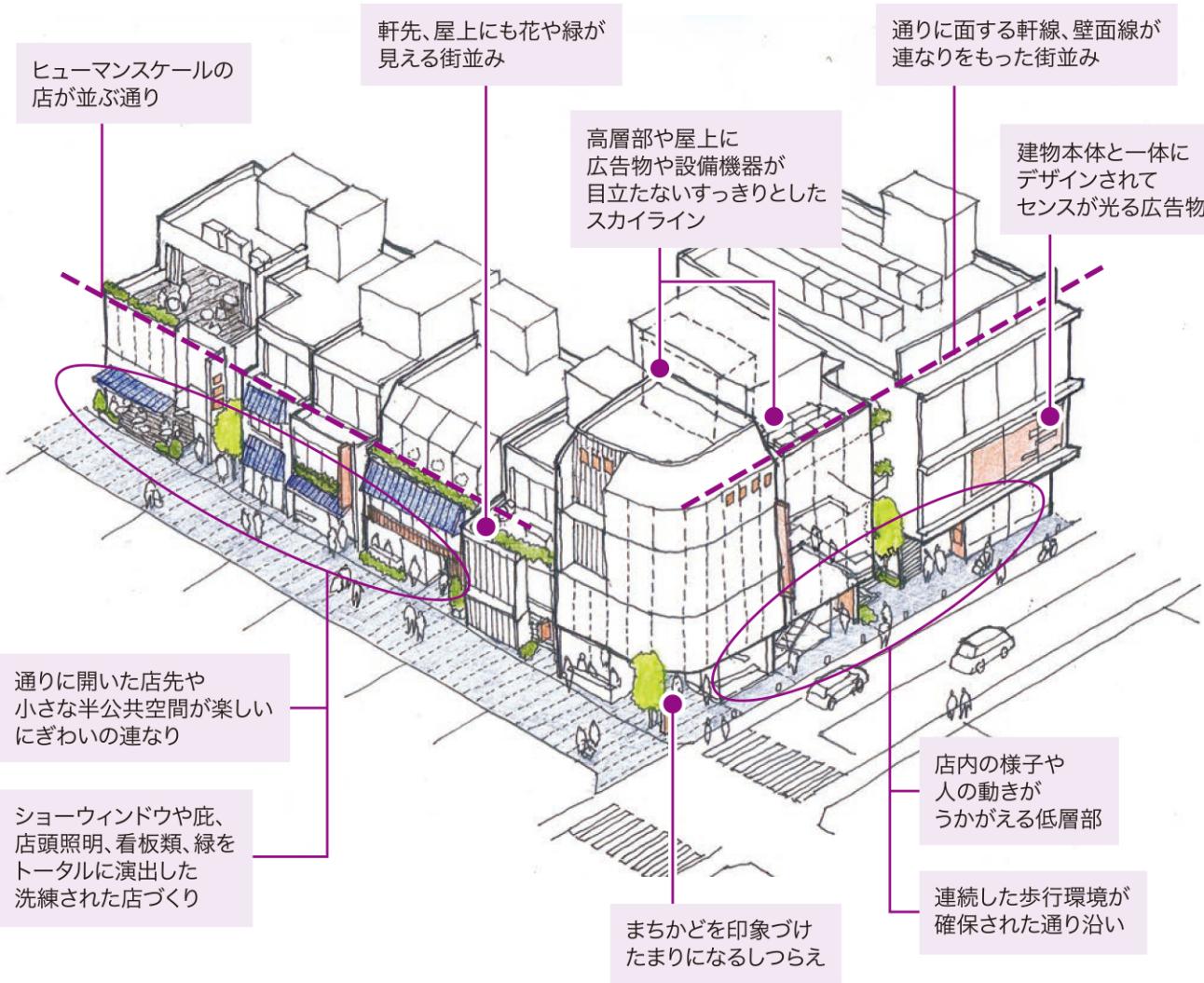
隣家との協調をはかるように前庭、バルコニー、テラスの緑化を進めた*

自由が丘らしい商業空間(商業ゾーン)

「自由が丘らしい商業空間」を継承し 育んでいくことを目指します。

自由が丘の商業地は、個店や前庭・中庭空間が細街路でつながっています。この細街路の回遊性と低層の街並みが、歩きやすく居心地のよい街並みを形成しています。商業ゾーンでは洗練された店舗周りと居心地のよいヒューマンスケールを継承しつつ、歩いて楽しい街づくりを目指します。また、駅から降り立ったときに、最初に目にする駅前広場の街並みは、自由が丘の顔とも言うべきものであり、それを自由が丘に相応しい街並みにすることを目指します。

商業ゾーンの街並みへの取り組み例



自由が丘地区でのまちの魅力を高める広告物の例 過剰にせずに街の表情をつくっていきたい

●中高層部



切り文字ですっきり表示し屋上覆いも壁面と一緒に見えるようにした*



壁面に切り文字でロゴマークも示した*



建物自体がショーケースとなるようにデザインした*

●壁面広告物や広告塔



建物には看板を設げず窓面内側にとりかえできる表示をした*



テナント用の看板を集約して設置するようにした*



建物自体に商品をグラフィックでデザインした

●低層部



昔からの看板を再利用し、季節ごとののれんと組み合わせた*



店頭のしつらえ、オーニングを隣と協調したデザインに整えた



ショーケースとロゴのバックライトで夜景を演出した*

自由が丘地区での店先空間の例

半公共空間を豊かにし歩行者にやさしいしつらえを工夫したい



店舗のあいだに石畳や緑のある路地状の庭を設けた



街角に中木の植栽とベンチのある休憩スペースを設けた*



店内の様子がうかがえ、温かみのある灯りの店頭にした



街角を花と緑で演出した*



屋外階段を来店者の動きが見え、壁面の緑も楽しめるものに演出した*



緑とベンチのある店先をしつらえた

取り組んでいただくこと

建築工事や広告物の設置などの街並みや景観に影響のある工事をおこなう際には、この指針に沿った計画としていただくようお願いします。

工事などをおこなう場合は、事前に「自由が丘街並み形成委員会」への相談、協議をおこなってください。

相談、協議の対象となる行為

- ・建築物の新築・増築・改築・外観を大きく変える改修
- ・屋外駐車場、駐輪場の新設・増設・改造
- ・宅地の造成、擁壁の設置、その他の土地の形質の変更
- ・高木の伐採、生け垣の撤去
- ・看板、広告物の新設、デザインの変更

相談、協議の進め方

① 提出書類 以下を各2部

- ・届出書(書式はダウンロード)
- ・計画の概要がわかる図面等(8ページのQ&A①を参照)
- ・敷地と周辺の街並みが確認できる写真等
- ・指針への対応状況シート(書式をダウンロードするか9-14ページからコピーして記入。共通指針と該当するゾーンの指針をあわせて提出。)

② 提出

- ・街並み形成委員会事務局に持参又は郵送ください。
- ・確認申請などの手続きをおこなう前の段階で、協議調整できる余裕をもって提出してください。
- ・書類を受け取ましたら、面談日について連絡を差し上げます。(原則、翌々週の月曜日、午前になります。)

③ 面談、回答書渡し

- ・計画内容等の確認、調整のため面談に来ていただくことをお願いします。委員会の意見をまとめた回答書をお渡しします。
- ・回答書を尊重して計画を進めてください。対応状況について、後日報告をお願いすることができます。
- ・重要な調整事項等がある場合には、複数回の協議をお願いすることもあります。

④ エリアのルールとの関係

- ・エリアのルールがあるところでもこの指針の相談、協議をおこなってください。できるだけ並行して手続きを進めることができますように調整します。

建築行為等の計画
指針に沿った計画の検討

提出書類の記入・提出
図面、写真等の添付(建築等の行為者)

書類の受領、面談日の連絡
(委員会から行為者に)

計画内容と指針との適合を評価
(委員会)

面談による確認と調整
回答書渡し
(建築等の行為者と委員会)

回答書意見への対応

重要な調整事項がある場合
計画変更の再協議と
合意事項の整理
(建築等の行為者と委員会)

建築確認申請等の手続き

建築行為等の着手

提出先 自由が丘街並み形成委員会事務局
〒152-0035 目黒区自由が丘1-29-16 自由が丘会館4F
(株)ジェイ・スピリット内
(持参の場合は15ページをご覧ください。)

提出書式は次からダウンロードできます。
<https://www.jiyugaoka-spirit.com>

Q&A 相談、協議の進め方

① 提出する図面等はどういったものですか

配置図、1階と主要階の平面図、立面図、外構計画図を基本に、その時点であるものでかまいませんので、計画の概要、外観、道路及び隣地や街並みとの関係、外構と緑化、駐車スペースや駐輪場、ゴミ置き場を示してください。パースや街並みとの関係が分かるスケッチ等があれば添付ください。各資料はA3版以内にしてください。

② 未定の項目やデザインがある場合にはどうしましょうか

外構や広告物などが未定のこともあると思いますが、方針レベルの考え方やスケッチでかまいません。
基本設計の段階での提出を希望します。

③ 面談ではどのようなやりとりがあるのでしょうか

周辺との関係や街並みへの配慮についてお訊きします。約定規に指針を強制するものではなく、お互いの意図や街並みの特性について理解を深めて、よりよい計画につながるように心がけています。
法的な拘束力はありませんが、地元をよく知るものからの意見として尊重し、工夫をしていただくことを期待します。必要に応じて後日対応状況をメール等で報告いただくことがあります。

④ 協議にはどの程度時間がかかりますか

原則として提出書類を受け取った翌々週に面談となります。規模の大きな共同住宅等では、複数回の協議となることもありますので時間の余裕をもってお願いします。

⑤ 協議に行くのは設計者等、代理のものでよいですか

計画に直接携わり、施主・事業者等に伝えて対応の出来る方にお願いします。商業ビル等では、営業内容、テナント選定などもお訊きしますので、できるだけビルオーナー・事業者の方の同席を希望します。

Q&A 相談、協議を要する行為

⑥ 協議後に変更があったときや、建物の完成後、テナントによるデザイン、工事がおこなわれる予定のときはどうしましょうか

協議内容に沿った範囲でのよりよいものへの変更であれば、再提出は求めません。またテナント工事の段階にのぞむことも含めて回答書に示しますので、基本計画段階での相談をしてください。

ただし外観に大きく関わる工事や広告物の設置がある場合には、その際に改めて提出をお願いすることがあります。

⑦ 看板、広告物の設置、変更だけでも相談、協議がりますか

計画内容は連絡ください。電話、メールでの確認で済ますこともあります。駅前から見える屋上広告物については表示内容の交換時にもデザインの協議をお願いします。
またエリアのルールが関わる場合もありますのでその案内をします。

⑧ 既存の建物の改修だけでも相談、協議がりますか

計画内容は連絡ください。広告物や営業内容についての確認が必要な場合には、面談をお願いすることもあります。

⑨ ゾーンをまたがる敷地の場合には、指針は住宅ゾーン、商業ゾーンのどちらを適用しますか

またがる場合には両方のゾーンの指針をチェックしてください。
指針への対応状況シートは両方ともを提出してください。

Q&A 情報の扱いや近隣との関係

⑩ 計画内容については守秘されますか

図面等は、指針との適合チェック以外の目的で用いることはありません。取り扱いには十分注意します。
完成後には、道路からみた外観写真を撮り、活動紹介や報告に使う場合があります。

⑪ 近隣への説明には関与するのですか

計画や工事の近隣説明で、必要となるものは、従来通り進めてください。街並み形成指針の協議とは別のことです。

⑫ 近隣トラブルの調整には関与するのですか

街並み形成委員会は、まちにとってよりよいものを評価する話し合いの場です。近隣トラブルの調整を受けるものではありません。ただ自由が丘の街づくりに関わる内容である場合、その点から意見を示したり、区に働きかけをおこなうことはあります。

共通指針：街並みづくりの基本的考え方

- 自由が丘地区全域での共通の方針となります。

記入例を参考にしてあなたの計画でどのような配慮、工夫をおこなったか具体的に記入ください。

項目		指針	周辺の街並み・環境に応じてどのような配慮、工夫をおこなったか	記入例(参考)
建築物	配置	道路との境界 壁面後退 半公共空間	A1 建築物は、周辺建築物との連続性や道路空間のひろがりに留意して配置します。 A2 主要な通り※沿いでは歩行者の安全やにぎわいの連續に配慮した壁面の後退に努めます。 (※自由通り、学園通り、すずかけ通り・グリーンロード)	●隣のビルにつながるように、前面に歩道状の空地を設けます。
	高さ	範囲 最高高さ 軒線	A3 建築物は、周辺建築物との調和・連続性に配慮した高さとします。また、建築物の高さの印象を和らげるため、道路に面する高層部分は後退します。	●周囲の建物の軒線が3階建て程度なので、そこから突出した印象にならないように、上部の壁面は後退します。
	形態・意匠	意匠	A4 建築物のデザインは、質の高い魅力的なものとします。	●低層部ではガラス面を大きくして、にぎわいのある表情が見えるようにします。
		材料・材質	A5 建築物の仕上げには、周囲と違和感なく、長期間美観を維持する材料・材質を使用します。 A6 周囲の建築との調和を配慮し、素材、色彩、窓格などでなんらかの共通性を探りいれるよう努めます。	●上部は周囲の建物に多く見られる白を基調としたタイル仕上げにします。
		色彩	A7 景観との調和に配慮し、極度に目立つ基調色の使用を避けます。	
		屋外階段、ベランダ、バルコニー、ゴミ置き場	A8 建築物と一体化したデザインとします。	
		屋外付帯設備	A9 室外機などの付帯設備は、外部から直接見えないようにします。	
	用途		A10 周辺環境や通りの性格に相応しい用途の導入に努めます。	●通り沿いの低層部は物販店舗を導入しにぎわいの連続をつくります。
通り(沿道空間)	敷地の境界部、エントランス部		A11 建築物や敷地の特性に配慮したデザインにします。	●共同住宅の入り口、駐車場への出入口は、人通りのある表通り側を避けて脇の道からにします。
	駐車場	配置	A12 通りの歩きやすさや安全性に配慮し、また緑や賑わいなど、周囲の街並みの連続性を損なわないよう配慮し、出入口を集約化します。	●店先に店頭販売ができる余裕をもたせています。
		境界・舗装	A13 道路に面する部分では周辺環境との調和、歩行者の快適性に配慮します。	
	駐輪場		A14 用途に応じてスペースを確保し、歩行者の安全性と美観に配慮したデザインとします。	
緑	緑の量		A15 既存の緑、周囲の緑を活かす街並みを創出します。 A16 敷地内の緑は、目黒区の緑化基準に基づき、緑化面積を確保します。200m未溝の敷地もできる限り緑化を進めます。	●既存の隣地の植栽とつながる場所に植栽する工夫をします。 ●2階テラスを活用して花の演出をすすめたい。
	道路に面する部分	塀・柵生垣壁面、ベランダ・バルコニー	A17 道路に面する緑の連続に努めます。 A18 道路に面する壁面やベランダ・バルコニーは、鉢植え・プランターを設置する等、緑の確保に努めます。	
	屋上広告		A19 極力設置しないようにします。	●テナント用の広告物掲示スペースをまとめて設けています。
広告物	壁面・窓面広告、懸垂幕、独立看板・袖看板		A20 東京都の広告物条例に基づき総面積・位置等を制限するとともに、落ち着いた景観形成のために必要最低限の種類、数、及び大きさに留めます。 A21 周囲の街並みとの調和に配慮した色彩、デザインとします。	●切り文字とバックライトを用いて建物本体と一緒にデザインを工夫します。
	置き看板		A22 置き看板は敷地内に置くこととし、周囲の街並みとの調和に配慮し、必要最低限の数、大きさとします。	

通り	公共要素	道路舗装	A23 地区全体の統一的街並みとエリアごとの特性に応じた景観形成とともに、歩行者の安全と歩きやすさに配慮します。	
		街路灯・サイン(標識)	A24 できるかぎり集約し、機能を損なわずにシンプルで洗練されたデザインとします。	
広告物	公共要素	サイン 電柱広告	A25 できる限り集約して設置するようにします。 A26 周囲の街並みとの調和に配慮した色彩・デザインとします。	

住宅ゾーン指針

- 低層住居専用地域では「低層住宅地」の指針を適用します。
- 自由通り、学園通り、すずかけ通り・グリーンロードといった主要な道路沿いでは、「主要道ぞい」の指針を適用します。

あなたの計画での対応状況をチェック欄に✓を記入してください。

項目		指針	対象外 はい いいえ	配慮・工夫の例／補足
建築物	道路との境界 壁面後退 半公共空間	B1 道路際に緑が連続するゆとりある落ち着いた街並みを維持するために、建物は敷地境界から後退させて配置します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		B2 宅地を分割して建てる場合には、前庭の取り方や駐車スペースを協調して配置します。 B3 からぼりを設ける場合は隣地や道路との間に余裕をもたせます。	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		B4 歩行環境を改善するため、1階では壁面を後退して連続して歩けるように努めます。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
高さ	範囲 最高高さ 軒線	B5 落ち着いた住宅地の街並みを維持するため、建築物はなるべく低い階数に抑えます。 B6 周囲の宅地や道路と高低差の大きな地盤の宅地では、隣接地や周囲への圧迫感を感じさせない、高さや隣棟間隔に配慮します。	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	●既存の宅地の高さを変えたり、からぼりを設ける場合には特に配慮が必要です。
		B7 建築物は、住宅地とバランスのとれたスケール感を維持するため、道路や近隣への圧迫感を感じさせないものにします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
形態意匠	意匠	B8 戸建住宅の形態は、緑豊かで坂のある落ち着いた環境に調和するよう、屋根形状や壁面意匠に配慮します。 B9 集合住宅の形態は、緑や坂のある景観に調和し、近隣の住宅に馴染むよう、屋根形状や形態意匠に配慮します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	●周囲の建物の軒、庇との連なりを考慮し、斜線制限そのままの形態が現れない工夫ができるといいます。
		B10 通りに対して顔を向けた建て方にし、1階は通りに対して閉鎖的にせず、建物内部のようすを見通せるように努めます。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	材料・材質	B11 低層部では緑と調和する、素材感のある親しみやすい材質のものを用いるよう努めます。 B12 ソーラーパネルは色彩の調和や反射光に配慮します。	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	色彩	B13 落ち着いた色づかいとします。奇抜なパターンでの色の塗り分けを避けます。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	●原則として目黒区景観計画の色彩基準に則ります。
	屋外階段、ベランダ バルコニー、ゴミ置き場	B14 建築物と一体化したデザインとします。 B15 外部に設けるゴミ置き場は格納式にし、見え方に配慮します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	●屋上や塔屋を設ける際には、近隣に配慮した利用、形態にしましょう。
	屋外付帯設備	B16 屋上設備、室外機、給湯器等は通りから見えにくい配置にするか、目かくしを工夫します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	用途	B17 用途は、近隣の生活環境に配慮し閑静な街並み・住宅環境を維持するものとします。 B18 路地状敷地、袋地先の敷地での長屋建ては、安全や相隣環境に配慮します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	●併用住宅は近隣への配慮が必要です。 ●路地状敷地の路地部分はゴミ置き場、自転車置き場、植栽などをのぞいて有効幅員を確保するようにしましょう。
通り 沿道空間	主要道ぞい	B19 通り沿いは、低層部にぎわいや親しみやすい表情が連続するように努めます。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		B20 コンクリート・モルタルのみの床仕上げを避け、周囲の景観との調和に配慮します。 B21 暖かみと安心感のある灯りで道路際を照らします。	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	主要道ぞい	B22 店先空間のしつらえは、多様な来店者の安全に配慮し、バリアフリー化を図ります。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
駐車場	配置	B23 歩道の分断を避けるため、沿道型駐車場など、通り沿いに出入り口が連続するような配置はしないようにします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	境界・舗装	B24 道路に面する部分では、生け垣による目隠しの設置、路面や外装に落ち着いたデザインを施す等します。 B25 機械式駐車装置や料金機の外装は、無彩色ないし淡色を原則とします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	駐輪場	B26 集合住宅（長屋建てを含む）では戸数分以上の駐輪スペースを確保し見え方に配慮します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
緑	緑の量	B27 道路に面する部分をはじめとする戸建て住宅の庭や集合住宅の空地部分は、緑化スペースとして活かし、緑豊かな住宅地を創出します。 B28 200m ² 未満の敷地は、次のいずれかを目安とします。 ①接道部で長さの1/3以上を生け垣、中低木で緑化する。 ②駐車スペースの周囲の長さの1/2以上を中木以上で緑化する。 ③道路から見える玄関周りまたは街角に高木を植樹する。 ④敷地面積の10%以上を緑化する。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	●200m ² 以上の敷地では区の緑化基準によるものを最低限とし、さらに質的な工夫を期待します。 楽しさや季節感のある緑化を工夫ください。 ●「目黒区みどりの景観ガイドブック」も参考ください。 ●中庭形式の建物などで道路沿いが垣や壁になる場合には、その前面に植栽を進めてください。 ●まちで養蜂を進めており、蜜源となる花木、草花の植栽を期待します。
		B29 屋敷林や地区のシンボルとなる樹木等は、地区の資産として保全すると共に、既存の緑を活かした街並みを創出します。 B30 緑やオープンスペースは近隣との連絡を確保し、樹種は土地に適したものを育成します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	道路に面する部分	B31 道路に面する擁壁は、圧迫感を抑え、周囲の街並みと調和を保つため、自然石や化粧型鉢仕上げ、ツタ等の植栽などによる表面仕上げとします。また垂直擁壁とせずに勾配をつけるか、または道路境界から後退し、後退部分に植栽を施すなどの処理をします。 B32 道路際の緑の連続性の確保に努め、木柵・生け垣を優先します。やむをえずフェンス等を設置する場合は、前面に植栽を施す、プランターを設置する等します。 B33 隣接する緑の分断距離を抑えるため、門やシャッターの幅と高さに配慮します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	●門やシャッターはできる限り道路から後退して、周囲に緑を配置するなど工夫しましょう。
広告物	主要道ぞい	B34 店先空間や玄関前スペースにできる限り中高木を配置していきます。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
		B35 屋上広告は設置しません。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	壁面・窓面広告、懸垂幕、独立看板・袖看板	B36 広告物は2階以下の部分に限定し、中高層部には設けません。 B37 道路側以外への広告物の掲示は控えます。 B38 輝度の高い電飾や点滅を繰り返すもの、動きのある電光掲示等は避けるようにします。 B39 低層部に設置する広告物については、通りのイメージ形成に配慮した色彩、デザインとします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	●都屋外広告物条例に基づくルールと手続きによります。 ●条例により住居専用地域は自家用以外の広告物は禁止です。
	置き看板	B40 置き看板は敷地内に置くこととし、周囲の街並みとの調和に配慮し、必要最低限の数、大きさとします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

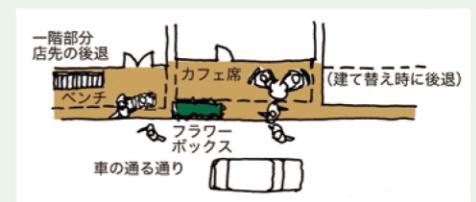


商業ゾーン指針

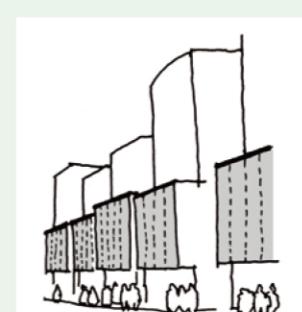
※南口地区、サンセットエリア、睦坂、ブルバール街では、
エリアのルール(地区計画、建築協定、街づくり協定)も併せて適用します。

あなたの計画での対応状況をチェック欄に✓を記入してください。

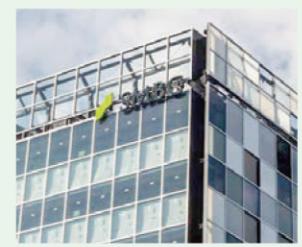
項目		指針	対象外 はい いいえ	配慮・工夫の例／補足
建築物	配置	C1 建築物は1階では、道路境界から後退させて配置し、後退部分は連続した歩行空間を確保するために活用します。 C2 歩行者の歩きやすさ、たたずみやすさ、心地よさを確保するため、半公共空間の創出に努め、賑わいや安らぎのある修景を施します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 歩道が整備されていない車の通行の頻繁な通り(自由通り、学園通り等)では最低限待避的な店先空間を確保しましょう。 店頭販売のスペースを考慮しましょう。 ※ではエリアのルールによります。
	高さ	C3 建築物は、歩行者に対して圧迫感を与えないよう、道路に面した高層階を後退して軒を通りごとに抑えます。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 斜線そのままの形態ではなく、道路幅員や周囲の街並みに応じて2-4階で軒線のつらなりを整えていましょう。 ※ではエリアのルールによります。
	形態・意匠	C4 大規模な建築物の壁面は、圧迫感がなく単調とならないよう壁面意匠に配慮します。 C5 1階部分は、通り側に開口部を設け、透過性シャッター、夜間照明を設置する等、店舗意匠に配慮します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 建物の頂部、中間階、低層階を分けた意匠として周囲の建物と関係づけるとよいでしょう。
	材料・材質	C6 低層部は歩行者から見て親しみやすく表情豊かなものとなるような素材を使います。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	色彩	C7 建築物の上層部の色彩は、街並みとの調和に配慮して圧迫感を和らげる色を使用し、低層階は通りのイメージ形成に配慮した色を使用します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 目黒区景観計画の色彩基準に則してください。 ※ではエリアのルールによります。
	屋外階段、ペランダ、バルコニー、ゴミ置き場	C8 立体駐車場はできる限り建物に取り込むなど道路側からの見え方に配慮します。 C9 階段、バルコニー等は道路から見える人の動きや緑の演出を考慮してデザインします。 C10 外部に設けるゴミ置き場は格納式にします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	屋外付帯設備	C11 屋上設備、室外機、給湯器などは通りから見えにくい配置にするか、目かくしを工夫します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	用途	C12 1階部分は、店舗を基本に、にぎわいのある用途や開放的で公共性のある用途とするようにします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> ※ではエリアのルールによります。 地下の利用等には浸水対策も考慮ください。
	通り沿道空間	C13 店先空間のしつらえは、多様な来店者の安全に配慮し、バリアフリー化を図ります。 C14 道路舗装の高質化をおこなった街路沿いで工事にともなう復旧は適切におこないます。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じてベビーバギーへの対応、置き場を確保しましょう。
通り沿道空間	駐車場	C15 店舗の連續性や歩行空間の連続性・歩行者の快適性を確保するため、駐車場は、通り沿いを避け、建物の背後や側面・ピロティ等に配置するようにします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	配置	C16 道路との境界を塀・フェンスとする場合は低いものとし、後退と緑化によって歩行者空間を確保します。 C17 機械式駐車装置や料金機の外装は、無彩色ないし淡色を原則とします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	境界・舗装	C18 集合住宅(長屋建てを含む)では戸数分以上の駐輪スペースを確保し、見え方に配慮します。 C19 店舗では来客用自転車置き場も配慮します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
緑	緑の量	C20 敷地内の緑は、目黒区の緑化基準に基づき、緑化面積を確保します。 C21 緑やオープンスペースは近隣との連続を確保し、樹種は土地に適したものを作成します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> まちで養蜂を進めており、蜜源となる花木、草花の植栽を期待します。
	道路に面する部分	C22 花や緑のある店先空間を演出するように努めます。バルコニーやプランターによる緑化も工夫します。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 「目黒区みどりの景観ガイドブック」も参照してください。 ※ではエリアのルールによります。
	店先、壁面、ペランダ・バルコニー	C23 駅前広場から見える屋上広告物については、色彩・デザインを協議します。事業用屋上広告物については既存のものを含め、期限を設けて制限することを目指します。 C24 屋上広告物は建物本体の壁面と一緒にし、屋上はすっきりとしたデザインにします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> ※ではエリアのルールによります。
広告物	屋上広告	C25 建物より突出する袖看板、独立看板は、地上より高さ10m以下とします。 C26 主要な通り沿いでは、後退による歩道状の空地が隣地と連続するように隣地との境界に遮る袖壁状の広告物を設けることは避けます。 C27 独立看板、及び袖看板は、建物や敷地ごとに一ヵ所に集約します。 C28 輝度の高い電飾や点滅を繰り返すもの、動きのある電光掲示等は避けるようにします。 C29 低層部に設置する広告物については、通りのイメージ形成に配慮した色彩、デザインとするようにします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 都屋外広告物条例に基づくルールと手続きによります。 ※ではエリアのルールによります。 店先のショーウィンドウ、ベンチ、植栽や照明と広告物とのトータルなデザインに努めましょう。
	壁面・窓面広告、懸垂幕、独立看板・袖看板	C30 置き看板は敷地内に置くこととし、周囲の街並みとの調和に配慮し、必要最低限の数、大きさとします。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	置き看板			



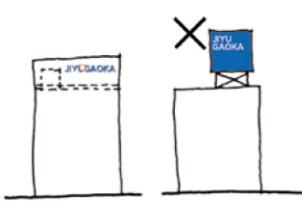
歩行者の通行に配慮しながら、賑わいやたまりの場所を演出したい



道路に面した軒線の連なりを尊重し、それより高い建物では上部を後退する工夫をしたい



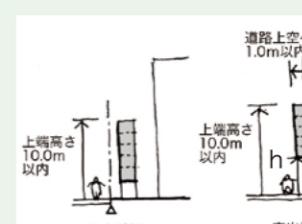
屋上の覆いをビル壁面と一体の形状、色彩にして切り文字等で表示



屋上の覆いをビル壁面と一体の形

状、色彩にして切り文字等で表示

C24 屋上広告物のデザインの工夫



テナントビルではあらかじめ集約的統一的な看板としたい

h 道路上に突出する広告物の下端高さ(都屋外広告物案例)
①歩車道の区分なし h≥4.5m
②歩車道の区分あり h≥3.5m (複断面の歩道がある道路)
③②で道路境界線からの出幅が0.5m以内の場合は h≥2.5m

C25 独立看板・袖看板



南口地区ではさらに独自のルールを定めています。

店頭のショーウィンドウ、開口部と広告物との組み合わせ

置き看板、ベンチ、植栽をトータルに組み合わせて店頭を演出するとい

C29 街並みに配慮した店頭と広告物の組み合わせ例