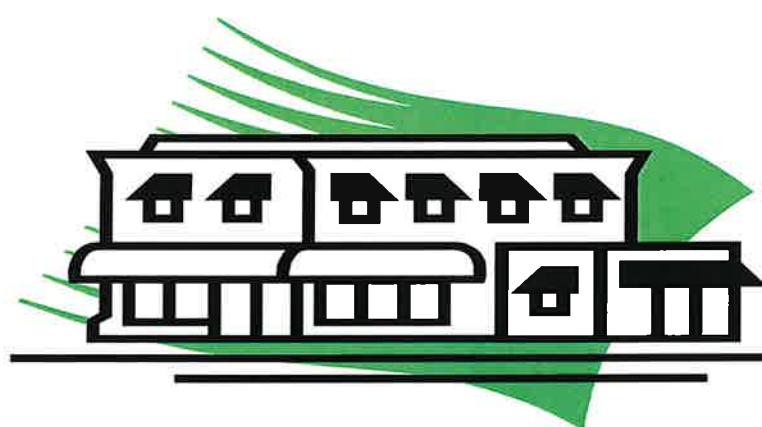


自由が丘睦坂地区

街づくり協定書

街づくり協定細則



自由が丘睦坂地区街づくり協定書

1. 協定書の目的

本協定書は、自由が丘睦坂地区における関係者（睦会会員、地区計画区域内関係者、地元関係団体代表）の街づくりに対する意思の統一を図り、「自由が丘睦坂沿道地区 地区計画」を活かした地区的永続的な発展を願い周辺住宅地と調和の取れた魅力と活力ある街づくりを積極的に進めることを目的とする。

2. 街づくりの基本方針

- (1) 睦会商店街を安全に通行できる街にする。
- (2) 安心して買い物ができる街にする。
- (3) 地元の人々に愛着を持ってもらえる街にする。
- (4) 自由が丘全体の中での位置づけの明確化と連携を強化する。
- (5) 個性的で特徴のある街づくりを進めるため、既存資源のネットワーク化と活用を図る。
- (6) 歩道状空地は歩道として常に良好な状態に保つ。

3. 目標年

この協定は、平成17年を第一次目標年とし、歩道状空地の創出を進められたものである。

また、さらに長期にわたる展望の基に街づくりを推進する。

- (1) 電線の地中化と歩車道の分離による歩行者の安全確保。
- (2) 歩道状空地の一体整備と置き看板等の規制。
- (3) 車道部分への歩道拡幅によるバリアフリー商店街の形成。

4. 協定書の運用

- (1) 本協定書の適正な運用については「自由が丘睦坂地区街づくり協議会運営委員会」(以下「運営委員会」という) が行うものとする。
- (2) 「運営委員会」は次の各号に掲げる事項において、関係者の意見を集約するとともに必要に応じ、関係団体、行政機関と連絡調整を行うものとする。
 - ① 本協定の適用区域に関すること。
 - ② 建物の新築・増改築・改修・改装に関すること。
 - ③ 私有地歩道等の維持管理に関すること。
- 本協定で言う私有地歩道とは、本協定書細則1-(2)に規定する歩道部分を指す。
- (3) 「運営委員会」は必要に応じ、学識経験者、専門家等の出席を要請しその意見を聞くことができる。
- (4) 「運営委員会」はその運営・事務を「自由が丘1丁目睦会役員会」に委託することができる。

5. 適用区域

都道426号線（自由通り）に面する次の住居表示に該当する区域。

目黒区自由が丘1丁目15番～17番および22番～24番 (参考図 1)

その他、商店街の形状から「運営委員会」が特に必要と認めた場所。

6. 協定の制定および参加者

本協定は、自由が丘睦坂地区街づくり協議会が制定し、適用区域内の関係者全員が参加することができるものとする。

7. 建物の新築、増改築等

(1) 建物の新築、増改築等を計画するものは、地区計画の届出および、建築確認申請以前に、計画の概要書を「運営委員会」に提出説明し了承を得ることとする。

【街づくり協議会に提出していただく図面・書類等】

① 建築等計画概要書

② 図面等 ~ 新築・増改築 建築確認申請と同等のもの : 3部。

※ 平面図、立面図、断面図については、

すべてに壁面後退部分の有効寸法 (1500×2700mm 以上) を明記すること。

※ 袖看板、日よけシート等 平面図・立面図および、工作物の寸法図。

※ ゴミ格納庫、自転車置き場 平面図・立面図および、寸法図。

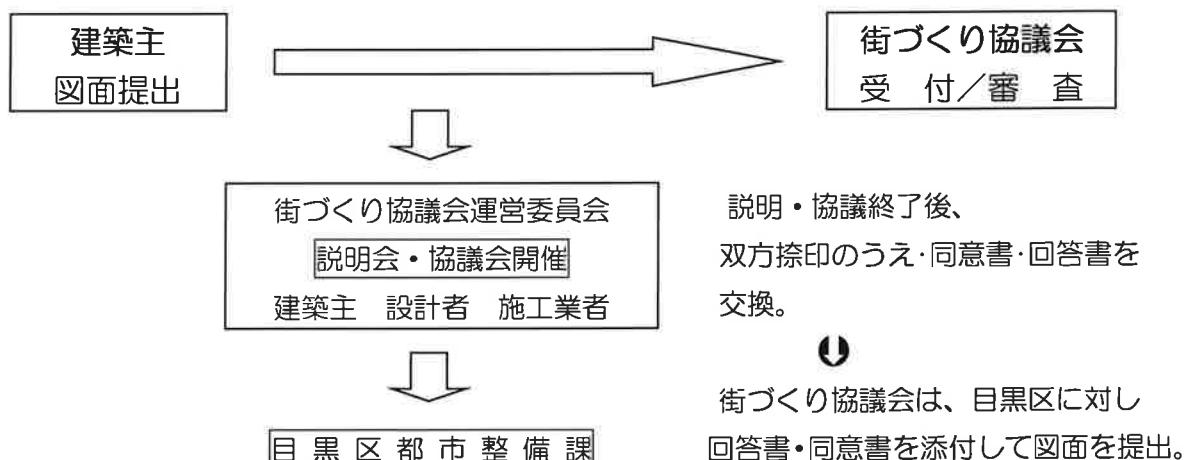
※ ゴミ格納庫、自転車置き場は敷地内における位置を図面上に明記すること。

(2) 「運営委員会」は、提出された書類に特に問題が認められない場合、受けた日より数えて、14日以内（日曜祝日を除く）に審査を終了し、双方による説明・協議会を開催する。

「目黒区中小企業振興基本条例」「街づくり協定・細則」に基づき、商店街加盟、街づくりルール等に関する同意書の提出を受けた後、回答書を添付して1部を返却する。

※ 1部は目黒区提出用、1部は街づくり協議会保存用

《街づくり協議会運営委員会における審査の流れ》



(3) 建築用途

睦坂地区の特性を活かした街づくりを推進するため、また商店街の連続性を確保するため、建物の1階部分は原則物販・飲食・診療所・事務所等のサービス業とする。ただし風紀を害すると思われるものならびに街づくりの基本方針に反するものは避けることとする。

(4) 建築の形態等

- ① 建築物の高さおよび、壁面の位置の制限は「地区計画」の定めるところによる。
- ② 1階部分の取り扱い。 細則 1-(1) に定める。
- ③ 壁面線後退（セットバック）の内容。 細則 1-(2) に定める。
- ④ 外壁のデザイン、材質、色。 細則 1-(3) に定める。
- ⑤ 騒音、振動、臭気、光源等。 細則 1-(4) に定める。
- ⑥ 看板・広告物、日よけ類。 細則 1-(5) に定める。
- ⑦ 1階の開口部の扱い。 細則 1-(6) に定める。
- ⑧ 自転車置き場 細則 3-(2) に定める
- ⑨ ゴミ格納庫 細則 3-(3) に定める

8. 私有地歩道および路側帯部分の維持管理

- (1) 私有地歩道部分に何らかの変化を及ぼす工事の施工については、事前に「運営委員会」に工事計画書を提出し、同意を得ることとする。
- (2) 第1号の事業施工者は、自己の負担で現状に復することとする。
- (3) 「運営委員会」は適用区域が常時良好な状態を保つよう維持管理を行うものとする。
- (4) 地域内関係者が協定に反することを行う場合協議会はこれと話し合い、計画の修正等の要請を行うものとする。
- (5) 路側帯（カラー）部分の舗装修復は現状に順ずるものとする。

9. その他

- (1) 本協定の適用区域の隣接区域については、極力本協定の趣旨に沿うように関係者に協力をお願いしてゆくこととする。
- (2) 各条項の細則については、必要に応じて別途定めることとする。
- (3) この協定に定めのない事項については「運営委員会」が協議して定めるものとする。

《付 貝リ》

- 本協定書は 平成 6年 4月19日 より施行する。
- 本協定書は 平成10年 4月 1日 より施行する。
- 本協定書は 平成12年 4月 1日 より施行する。
- 本協定書は 平成16年 4月 1日 より施行する。
- 本協定書は 平成18年 4月 1日 より施行する。
- 本協定書は 平成20年 4月 1日 より施行する。
- 本協定書は 令和 6年12月 1日 より施行する。

自由が丘睦坂地区街づくり協定 細則

1. 建物の形態に関する事項

(1) 一階部分の取り扱いについて

- ① 商店街の連續性を確保するため、自由通りに面する一階部分については、原則物販・飲食・診療所・事務所等のサービス業とする。
- ② 本協定による店舗とは、敷地面積の2分の1以上の面積を有するものとする。
- ③ 新たに土地の所有者となった場合は、街づくり協議会と協議し、駐車場、資材置き場等の利用を避け、速やかに建築を開始すること。
- ④ 一階部分の床仕上げ面の高さは、原則として歩道部分と同じとする。

(2) 地下利用の規制

一階壁面後退部分の地下利用については以下の理由により、これを禁止する。

- ① 私有地歩道部分の一体的再整備による掘削。
- ② 電線類の地下埋設工事等による地下利用。

(3) 壁面後退（セットバック）部分の内容

- ① 建物の新築・増改築等の場合には、「地区計画」に基づき道路境界線（官民境界線が道路上に位置する場合、現況「L型街渠の敷地側」を優先する。）から一階建物までの距離を1.5m以上とし、有効高さ2.7m以上、有効歩道幅員として1.5m以上を確保する。

注：天井の突起物（看板・照明器具等）の下端は高さ2.5m以上とする。また壁面の突起物（看板・照明器具等）は道路境界線から1.5m以上距離を確保する。（参考図 2）

- ② 壁面線後退部分は支柱、柱のつかない建物構造とする。
- ③ 歩道部分は原則として道路面、縁石と水平な構造とし、隣地と段差のない安全な連続した歩道状空地とする。
- ④ セットバック部分の乗り上げ駐車等を防止し、安心・安全な歩行スペースとして良好な状態を維持するため、建物の新築、増改築等にあたっては、2M間隔で固定式ボラードを設置すること。

●UNION社ランドポールスタンダードタイプ 品番：LP-540-450-BRP、同等仕様のもの

- (4) 外観のデザインおよび色は景観に配慮し、自由が丘のイメージを生かしたものとする。
- (5) 騒音、振動、臭気、光源等により環境を損なわないように、設備機器等の設置等について配慮する。

(6) 看板、広告物、日よけ類等

- ① 袖看板、軒下看板、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ものとする。
- ② 袖看板の設置は、原則として一建物一個とする。
- ③ 軒下看板の設置は、原則として一建物一個とする。
- ④ (3) の範囲内での置き看板は原則不可とする。ただし、街づくり協議会が承認したものは除外するものとする。

(7) 一階開口部の扱い

- ① 閉店後、暗く閉鎖的な街の表情を持たせないため、ダウンライト等を設置するとともに、ウィンドウショッピングができるような構造とする。
- ②壁面後退部分（セットバック部分）に接するテナントの出入り口等は内開き又は横スライド式扉にするものとし、歩行の妨げになるような外開き扉は禁止とする。

2. 私有地歩道の維持管理に関する事項

- (1) 商店街関係者は、地域内（公道・私有地歩道上）における駐車・駐輪を避け、交通の円滑化に努めるものとする。
- (2) セットバック部分は歩行スペースとして良好な状態を維持し、商品展示・ワゴンセールや自動販売機、街路ファニチャーア置き看板等の設置は行わないものとする。但し、街づくり協議会が必要と認め、指定したものに関してはこの限りにあらず。
例. 花いっぱい運動（指定）プランター商店街活性化のためのイベント等による利用

3. 地域環境問題（ゴミ処理、自転車等）

- (1) 地域内におけるゴミの排出は事業系ゴミ、家庭系ゴミにかかわらず「自由が丘方式」を遵守し、定められた日時・場所に整然と出すこと。
- (2) 住宅用のゴミ置き場は格納式とし、戸数に見合ったサイズのものを敷地内に設置すること。
注. 1戸に付き45リットルのゴミ袋 1個を基準とする。
- (3) 住宅用自転車置き場は原則一戸に付き1台分以上を敷地内に整備すること。

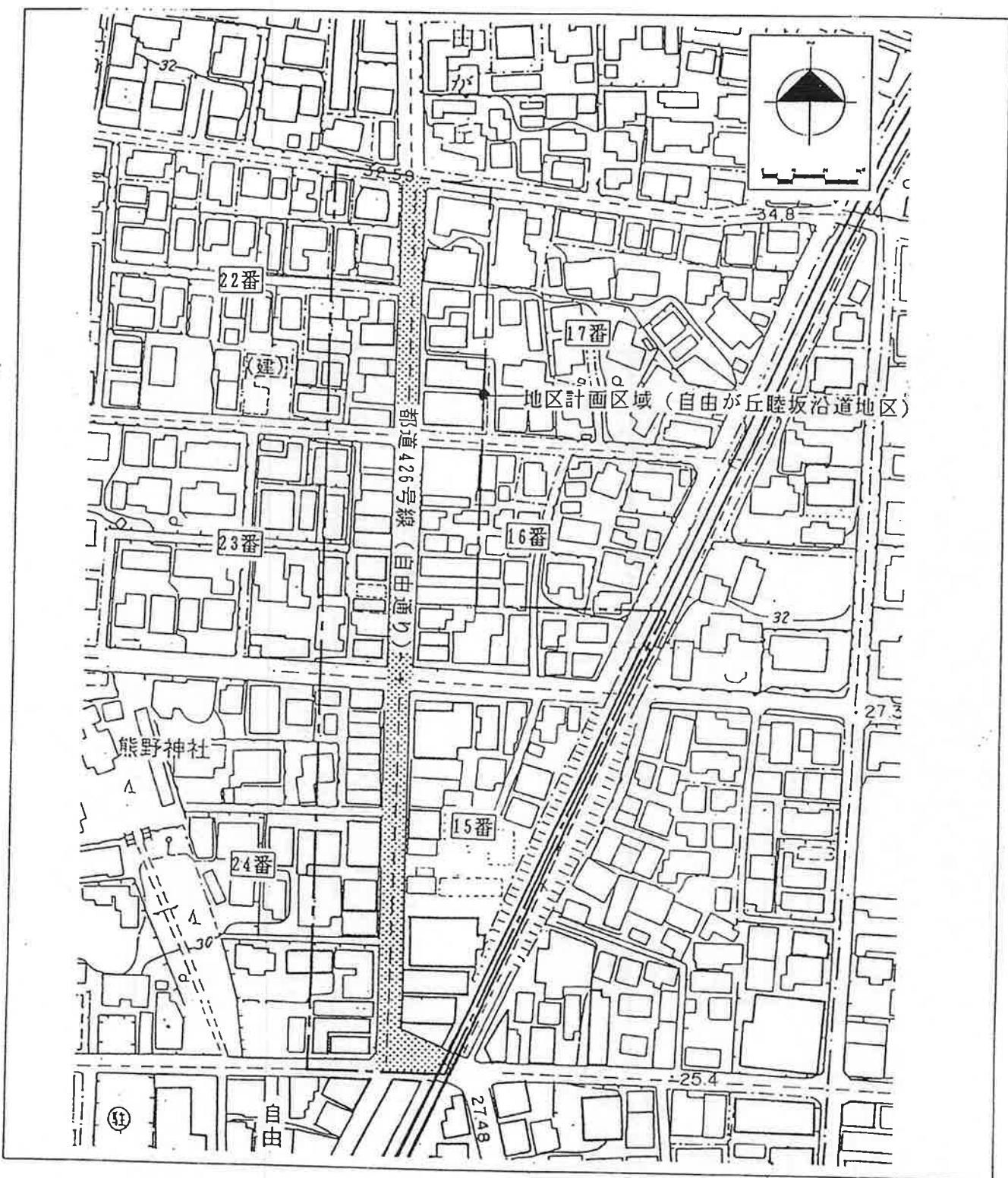
4. ビルオーナーの責務

- (1) ビルオーナーは、テナント等入居者に対し、街づくり協定が遵守されるよう指導すること。

《付 則》

本協定細則は 平成 6年 4月19日 より施行する。
本協定細則は 平成10年 4月 1日 より施行する。
本協定細則は 平成16年 4月 1日 より施行する。
本協定細則は 平成18年 4月 1日 より施行する。
本協定細則は 平成19年 4月 1日 より施行する。
本協定細則は 平成20年 4月 1日 より施行する。
本協定細則は 令和 6年12月 1日 より施行する。

参考図1：適用区域等

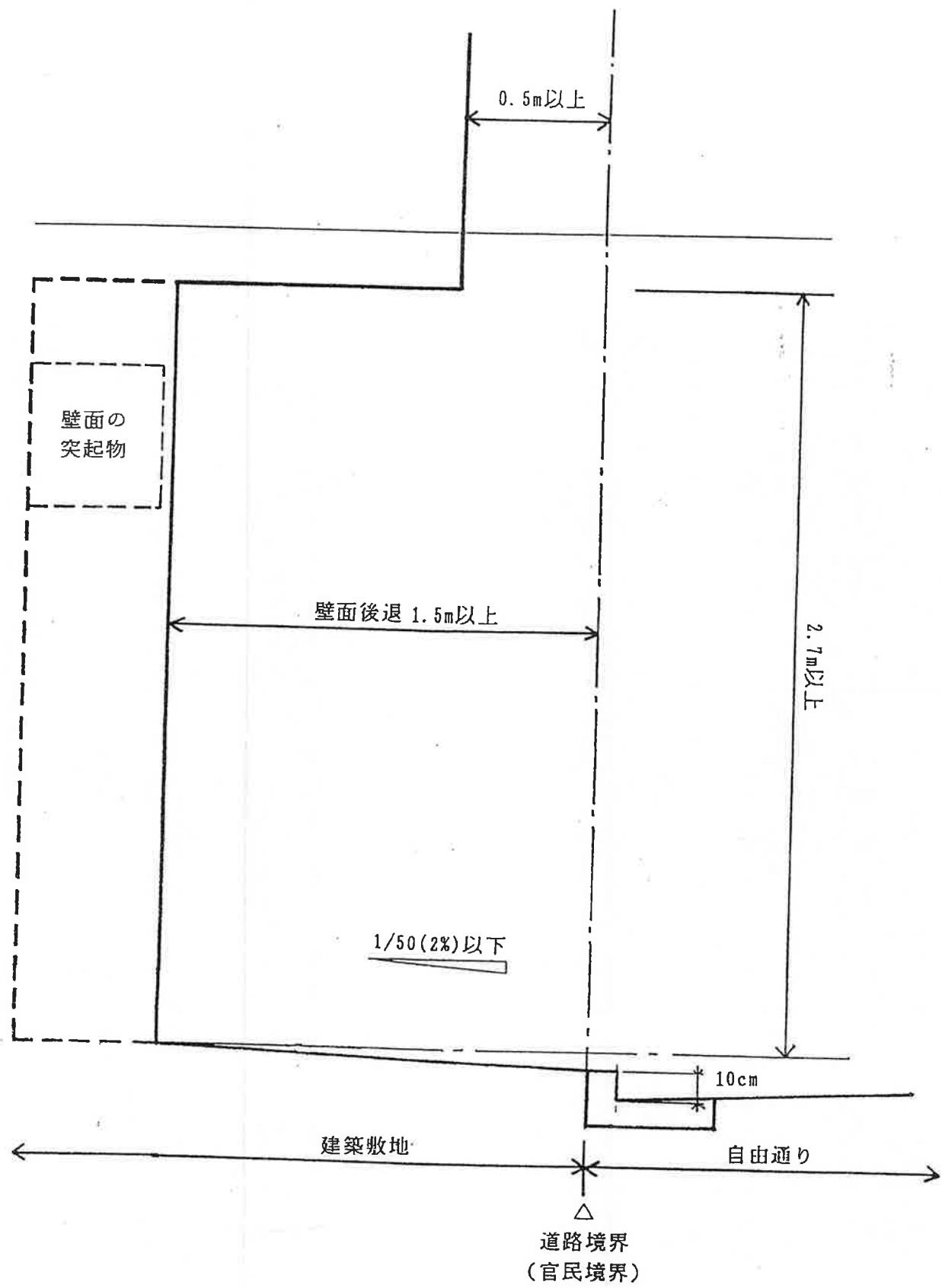


<適用区域>

都道426号線(自由通り)に面する次の住居表示に該当する区域

- ・目黒区自由が丘1丁目15番～17番及び22番～24番
- その他商店街の形状から運営委員会が特に必要と認めた場所。

参考図2：壁面後退（セットバック）部分の内容



自由が丘睦坂地区街づくり協議会における作業の流れ

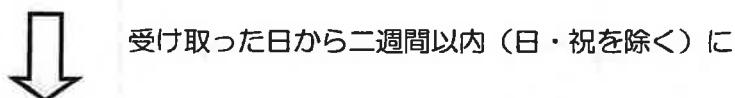
(1) 申請者はプランの段階で 街づくり協議会に建築計画の概要、図面等提出

※「自由が丘睦坂地区街づくり協定書」第7一(1)

《街づくり協議会に提出していただく図書類等》をご参照の上、
必要図書を添付の上ご提出ください。



(2) 建築計画概要書、図面等（確認申請と同様のもの）～ 各3部



(3) 街づくり協議会開催（出席者：建築主、設計者、施工業者、街づくり協議会運営委員）

①協議事項に了承のうえ「同意書」に記名捺印



②同意書確認のうえ「回答書」発行



③申請図面に街づくり協議会印押印（割印）

図面・同意書・回答書 ~各一部 街づくり協議会保存

図面・同意書・回答書 ~各一部 申請者に返還

図面・同意書・回答書 ~各一部 街づくり協議会より

目黒区都市整備課に提出

着工



中間監査（壁面後退部分の有効寸法等の確認）



完成