

「神楽坂通り沿道・1～5丁目地区まちづくり協定」

(目的)

第1条 この協定は、第5条に定める区域内において神楽坂通り沿道の建物等の整備に関する事項、その他の事項を協定し、住環境・沿道環境の向上を図ることを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、「神楽坂通り沿道・1～5丁目地区まちづくり協定」(以下「協定」という。)と称する。

(協定の締結)

第3条 この協定は第5条に定める区域内の土地所有者及び借地権者(以下「所有者等」という)の同意により締結する。(以下協定を締結したものを「協定者」という)。

(協定の変更・廃止)

第4条 この協定に係わる協定区域、建物等の整備に関する事項、その他の事項を変更するときは、所有者等の2/3以上の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、所有者等の過半数の合意によらなければならない。

(協定区域)

第5条 協定の区域は、別図に示す区域とする。

(建築物等の整備に関する事項)

第6条 協定の区域内において新築、増改築、改修等を行なう場合は、以下に定める内容で整備を行なうこととする。

① 建物の壁面は、極力、道路(神楽坂通り)境界線に沿ってそろえるものとする。この場合、建築計画の必要性から上部階にバルコニー等を設ける場合は、バルコニー等の面を壁面とする。

但し、1m程度を上限に、後退することも可能とし、この場合には後退した部分について③の店先空間と同様の整備を行うものとする。

② 建物の地階を除く階数は、6階までとする。但し通りの反対側から見えないように、7階以上の部分を後退したものはこの限りではない。

③ 接道部や店の入り口周りに店先空間を設け、神楽坂通りの舗装とあわせた整備を行うものとし、店先空間の面積は、建物の間口の長さ×50cm以上を標準とする。

④ 建物のファサード(外観)、際の空間、緑化、看板・設備等については、別に定める配慮事項(別添)を参考に、粋な工夫に努めるものとする。

(建築物等の新築・増改築に関する事前調整)

第7条 協定の区域内において新築、増改築、改修等を行なう場合は、できる限り早期に計画の内容を協定運営委員会及び周辺の関係者に説明を行なうこととする。

2 協定運営委員会は、事前調整の上、関係機関と協議し街並みの向上に努めるものとする。

3 協定運営委員会は、必要に応じて公共団体等関係団体・機関及び学識経験者、専門家等の出席を要請し、その意見を聞くことができることとする。

(建築物等の維持管理に関する事項)

第8条 協定に沿って整備された建物等にあつては、第6条に規定する整備内容が保持されるよう維持管理に努めることとする。

(地区施設の維持管理に関する事項)

第9条 新宿区が街なみ環境整備方針にもとづいて整備した地区施設等については、別の管理協定等により協定者が維持管理を行なうこととされた場合、当該協定者は適正な維持管理に努めるものとする。

(委員会)

第10条 協定の運営に関する事項を処理するために、協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、協定者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

第11条 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 2名

2 委員長は、委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

3 副委員長は、委員長に事故のあるときこれを代理する。

4 委員の人数、役員の選出等、委員会の運営の詳細、及び第7条の事前調整の詳細に関する事項については、別途細則を設けて定めるものとする。

(有効期間)

第12条 協定の有効期間は10年間とし、第4条に定める協定の廃止の合意がなされない限り、以降毎年継続していくものとする。

2 土地の所有者等が所有権又は地上権若しくは賃借権の変更を行う時は、本協定の内容が新しい権利者に継承することを周知させるものとする。

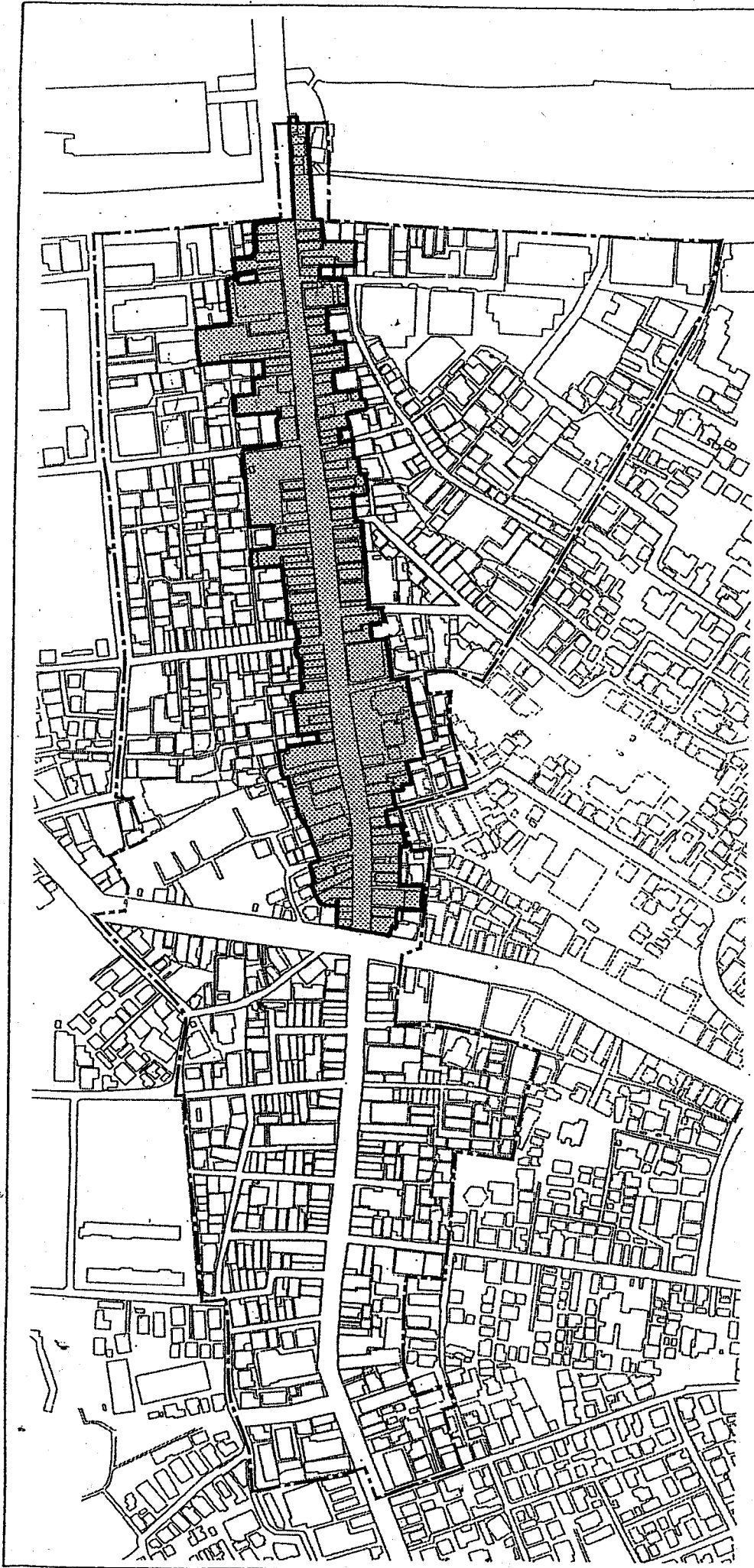
(協定の詳細及び規定外の事項)

第13条 この協定で定められた内容に関する詳細事項や規定されていないものについては委員会において合議の上で進めていく。

(同意書)

第14条 この協定について、協定者の同意の証として別紙同意書に署名捺印し、原本を委員長が保有し、その写しを協定者各自が保有するものとする。

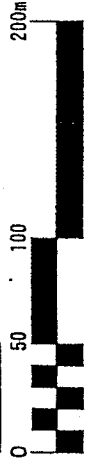
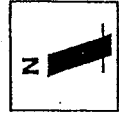
●別図・協定区域



神楽坂通り沿道・1～5丁目地区まちづくり協定区域



神楽坂区域街なみ環境整備事業・街なみ整備促進区域



●別添・配慮事項——粋な工夫1/2

項 目		検 討 事 項	
敷地	生活者の視点からのしつらえ	<p>道路面との段差等の解消</p> <p>道路と敷地の面の段差は設けず、店舗へのスムーズなアプローチを確保する。</p> <p>敷地の条件（坂）により、やむを得ず段差が生じる場合は、スロープ等の設置に努める。</p>	
	際の空間	<p>隣地境界沿いでの通路の工夫</p> <p>可能な場合には、舗装や、利用について隣接建物と協議の上、新たな路地としての活用に努める。</p>	
形態・意匠	街並みの連続性 —間口の分節	<p>建物の間口</p> <p>神楽坂通りに面する建物のデザインは、街並みの連続性に配慮し、小割のデザインとなるよう工夫する。</p>	
	ファサード1 —見せる工夫	<p>ファサードのデザイン</p> <p>街並みが単調にならないよう、低層部・中層部・高層部それぞれのデザインを工夫する。</p> <p>特に、歩行者の目に付きやすい低層部（1～2階）については、表情のあるデザインを工夫する。</p>	
		ショーウィンドウの演出	<p>極力街並みに貢献するようなショーウィンドウとし、特に夜間景観に配慮する。</p>
		バルコニーの形状と緑化	<p>集合住宅等のバルコニーについては、街なみが単調になりやすいので、建物本体と一体化するなどデザインに配慮するとともに、プランターなどによる緑化を積極的に行う。</p>
	ファサード2 —見せない工夫	室外機等	<p>建築物の外部に取り付ける設備機器等については、道路などから直接見えない場所に設置する。</p> <p>やむを得ず設置する場合は、極力目立たないよう工夫する。</p>
		高架水槽・冷却塔	<p>屋根と一体化する、遮蔽する等により見えないよう工夫する。</p>
	美へのこだわり —色彩	<p>色彩の調和</p> <p>屋根、外壁および店先空間等の色彩は隣接建物等を考慮しつつ、周囲の街なみに調和した色合いのものにする。</p>	
美へのこだわり —素材	<p>素材の選択</p> <p>建物の外壁、店先空間等の素材は、時間経過により味わいが出る素材とする。</p>		

●別添・配慮事項——粋な工夫2 / 2

項 目			検討事項
形態・意匠 (続き)	色々なサイズの 緑＝緑被率より 緑視率	緑化	歩行者の目に付きやすい際の空間(店先、窓面)や、屋上等はプランターや、鉢植えなどきめ細かな緑化に努める。
	看板・広告物	広告物一般	広告物等の設置については、建物との一体化、設置場所の配慮、計画的な配置による集約化など、街並みや美観への配慮に努める。
用 途	連続する店舗	店舗の誘導	神楽坂通り沿いの建物の1～2階部分は、極力店舗等とし、商店街としての街並みの連続性を確保する。
	なりわい —住み続けられるまち、店主も住人	住宅の確保	中層部以上では、まちの担い手が住み続けられ、新たな人を迎え入れることのできるよう、住宅の確保に努める。
その他の付帯施設	駐車場	出入口の位置	神楽坂通り沿いには、極力、設けないようにする
		緑化	駐車場の周囲は車の出入りや安全上支障がないかぎり積極的に緑化を行う。(青空駐車場)

「神楽坂通り沿道・1～5丁目地区まちづくり協定細則」

（商店会の賛同、協力）

第1条 神楽坂通り沿道1～5丁目地区まちづくり協定の目的を実現するため、神楽坂通り商店会の賛同を得るものとする。

2 神楽坂通り沿道1～5丁目地区まちづくり協定の運営、地区施設の維持管理にあたっては、神楽坂通り商店会との協力により進めていくものとする。

（地区施設の維持管理に関する管理協定について）

第2条 協定運営委員会と新宿区との間で、街なみ環境整備事業に基づき協定区域内に於いて整備した地区施設の維持管理に関する管理協定の締結を行なうこととする。

2 当該管理協定における基本的な考え方は以下の通りとする。

1) 協定区域内の日常的な清掃等による美観の維持を図るため、路面の清掃、貼り紙の撤去等に関しては原則として神楽坂通り商店会が協力することとする。

2) 協定区域内の地区施設の修繕等に関しては、原則として新宿区が行なうこととする。但し、建築工事等が原因となって協定区域内の地区施設の修繕等を行なう場合は原因者負担とする。

（協定運営委員会について）

第3条 委員の人数は7名とする。

2 委員長は、委員の互選によって選出する。

3 副委員長は、委員長の指名によって選出する。

4 協定運営委員会は、委員長の招集によって開催する。

5 協定運営委員会は5名以上の委員の出席によって成立する。

6 協定運営委員会の議事は、出席委員の過半数によって決する。但し、可否同数の場合は委員長が決定する。

7 委員会の事務局を、委員長宅に置く。

（事前調整について）

第4条 委員長は、協定の区域内において新築、増改築、改修等を行なおうとする者（以下「建築等予定者」という）より要請があった場合、すみやかに協定運営委員会を開催する。

2 建築等予定者またはその代理人は、協定運営委員会において新築、増改築、改修等の内容を説明するものとする。

3 委員長は、関係機関との協議の上、建築等予定者に協定遵守の要請を行う。