

深大寺通り周辺地区街づくり協定 運用の手引書

～街なみ景観を守り育てていく調布市のモデル地区をめざして～

深大寺通り街づくり協議会

はじめに

私ども「深大寺通り街づくり協議会」は、この地域の歴史的風情を残した環境を残すため、平成 19 年から街づくり活動を始めました。この地域の現況や街づくりの課題を抽出しながら、この地域に暮らし、生活する方々やお店などを営む多くの方々と勉強会を重ね、平成 21 年には調布市長に「街づくり提案書」を提出しております。

今回締結された「深大寺通り周辺地区街づくり協定」は、これまでの街づくり活動での多くの蓄積を生かし、これからの地域の将来を皆で考えた協定です。今後は、協定区域内の皆様に協定の趣旨・内容について留意していただきながら、地区の貴重な水と緑を保全し、自然環境や街なみ景観に配慮した建築等やしつらえづくりを行なっていただくことが重要になります。

本書は、既に配布している「街づくり協定説明書」をより詳しく説明し、深大寺通り街づくり協議会協定運営委員会が協定を運用するための手引きとしてまとめています。

この手引書をもとに、よりよい街なみ形成に向けて皆さんとともに深大寺地区の街づくりを円滑に進めていきたいと考えております。

平成24年7月

深大寺通り街づくり協議会
会長 内田 常雄

目 次

■本書の使い方	4
■深大寺通り周辺地区街づくり協定について	
(1) 名称	8
(2) 深大寺通り周辺地区街づくり協定とは	8
(3) 街づくり協定の主な項目	8
(4) 協定区域	9
1. 街づくり協定の運用に向けて	
(1) 街づくり協定の運用方法について	10
(2) 「深大寺通り街づくり協議会協定運営委員会」の役割と委員の選定等	10
2. 協定で定めている主な内容	
(1) 協定内容の全体イメージと概要	12
(2) 建築物等の整備に関する事項の解説と整備例	14
(3) 水と緑の保全に関する事項の解説と活動例	28
3. 街づくり協定区域内での手続きについて	
(1) 街づくり協定区域内の届出について	32
(2) 街づくり協定区域内での手続きの流れ	34
(3) 提出書類等	35
4. 深大寺通り周辺地区街づくり協定（原文）	46
5. 資料編	
(1) 深大寺通り周辺地区の概要	50
(2) 深大寺通り周辺地区街づくり提案書	49
(3) 深大寺通り周辺地区の目指すべき将来イメージ	50
(4) 深大寺通り街づくり協議会の活動経緯	51

深大寺通り周辺地区街づくり協定 運用のための手引き書について

■手引き書とは・・・

「深大寺通り周辺地区街づくり協定」の運用を円滑に行うため、運営を行う「協定運営委員会」の役割や、協定で定めている建築物等の整備に関する事項の解説と整備例、手続きの流れなどをまとめています。街づくり協定区域内で建築物等に係る整備を行う方や、協定運営委員会が円滑に運営できるようまとめたものです。

建築主等が協定内容をふまえた整備等を行うために

街づくり協定に伴う届出等手続きを円滑に行うために

協定運営委員会を円滑に運営するために

街づくりの具体的考え方を共有するために

■本手引き書に記載している主な事項

1. 本書の使い方

手続きの流れの概要とともに、手引き書の参考ページを提示しています。

使い方は？

どんな時見るの？

2. 街づくり協定について

街づくり協定の概要をまとめています。

協定とは

協定の概要

協定区域

3. 街づくり協定の運用に向けて

運用方法、委員の選定や役割等について、説明しています。

運用方法

協定運営委員会の
役割と選定

委員と役員

4. 協定で定めている主な内容

以前配布した協定説明書の内容を詳しく説明しています。

全体のまちの
イメージ

協定内容の解説と
望ましい整備例

5. 手続きの流れについて

実際の運用の流れや届出に必要な書類をまとめています。

届出が
必要な行為

手続きの流れ

提出する書類

■建築物等の整備に関する事項の解説と整備例（建物配置・前面を例にして）

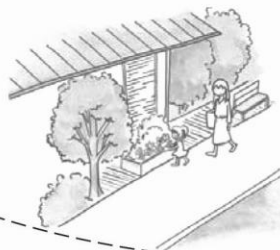
②建物配置・前面

【街づくり協定】

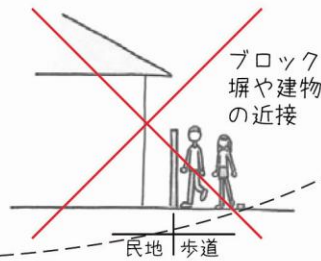
建築物等の前面には、歩行者等にも配慮し、できる限りゆとり空間を設け、緑や花、ベンチなどによりもてなしの工夫を行なう。また敷地周辺に柵・塀や門を設置する場合には、生垣や竹垣、板塀等の自然素材等を用い、自然環境や街なみに配慮する。

【解説】

歩道に接近して建物や塀が建つと、歩行者の方に圧迫感を与えてしまいます。歩行者の方が、建物の圧迫感を感じることなく、花や緑、賑わいを楽しみながら歩ける街なみをめざし、深大寺らしいおもてなしの配慮（緑化空間や休憩スペース等）を施すよう定めたものです。



歩道+αのゆとり空間の確保



【協定を踏まえた望ましい整備例】

- ・道路沿いは、歩行者等の安全性と周囲の街なみとの調和に配慮し、おもてなしの設えや、生垣や竹垣又は植栽が施されている。
- ・具体的には、以下の項目に配慮したものとなっている。
 - (ア) 歩行者の視界を妨げる設えになっていない。
 - (イ) 生垣や竹垣、植樹帯を設ける場合は、深大寺通り周辺地区に昔から見られる樹種を用いている（昔から見られる樹種については、P21参照）。
 - (ウ) 生垣や竹垣等を設けず、柵・塀・板垣・石垣等を設置する場合は、植樹帯の設置に努め、自然な風合いを醸し出す素材を用いている。
 - (エ) 道路接道部を舗装する場合は、隣接する歩道部の舗装と調和させている。



ベンチや植栽などにより、おもてなしの設えが施されている



塀などによる圧迫感がなく、植栽が施されている

→ 配慮する項目を示しています。

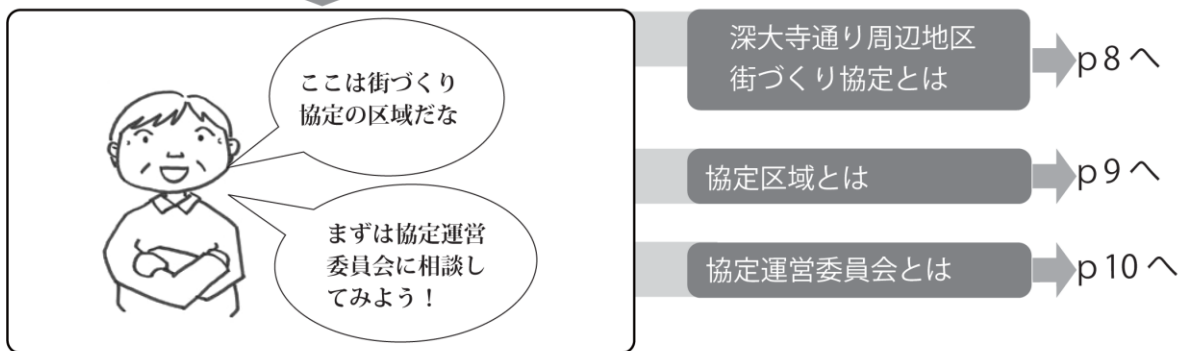
→ 街づくり協定の内容を掲載しています。

→ 街づくり協定を定めた意味や理由を解説しています。

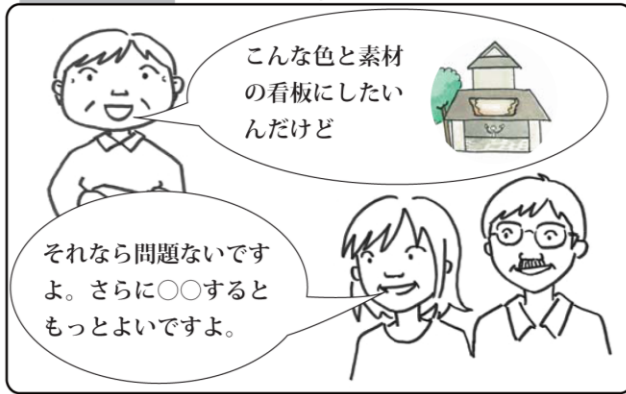
→ 実際に整備する場合に、望ましい整備の例を紹介しています。

■手引き書の使い方

◇深大寺通り周辺地区内で、建築物の整備等を行いたいと思ったら・・・



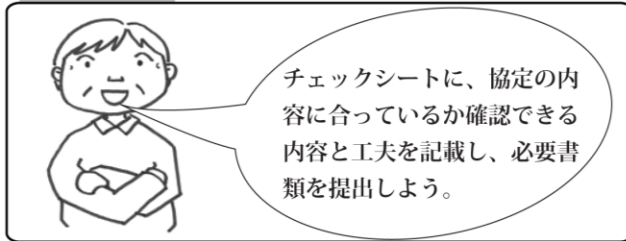
事前の話し合い



協定内容の解説と望ましい整備例

→ p12 へ

届出書類の提出



街なみ基準チェックシートとは

→ p38 へ

必要となる提出書類

→ p35 へ

協定適合通知書の発行



「深大寺通り周辺地区街づくり協定に基づく確認通知書」とは

→ p42 へ

次に調布市の街づくり条例に基づく適合審査に入ります。
必要な事項については、調布市都市計画課にご相談ください。

建築等行為届出書等の必要な書類を調布市都市計画課に提出します。

手続きの流れ

→ p34 へ

必要となる提出書類

→ p35 へ

街づくり条例に基づく適合審査を受けた後、適合通知が発行されます。

「街づくり協定に基づく適合通知書」とは

→ p45 へ

建築確認を要する行為を行う場合は・・・
次に建築確認申請の手続きに入ります。
必要な事項については、調布市建築指導課にご相談ください。

各種手続き終了後、工事着手となります。

協定に沿って整備された建築物等については、整備内容が保持されるように、維持管理に努めてください。

■ 深大寺通り周辺地区街づくり協定について

(1) 名称

「深大寺通り周辺地区街づくり協定」

(2) 深大寺通り周辺地区街づくり協定とは

この街づくり協定は、深大寺通り周辺に住む私たちが、この地域の豊かな自然環境を保全し、良好な街なみ景観を守り育てていくために、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に基づき、自主的に定めたまちのルールです。

この街づくり協定の作成にあたっては、私たち「深大寺通り街づくり協議会」が平成21年度5月に調布市長に提出した「深大寺通り地区街づくり提案書」の理念を踏まえ、街づくり協議会にて何度も議論を重ねて練り直し、地区内対象者の2/3以上の方々の同意を得て締結されました。

(3) 街づくり協定の主な項目

主な項目	概要
①協定区域（第5条）	・街づくり協定のルールを共有する範囲を定めています。
②水と緑の保全に関する事項（第6条）	・深大寺地区の重要な環境要素である水と緑について、保全に関するルールを定めています。
③建築物等の整備に関する事項（第7条）	・建築物その他の工作物の新築、増築、改修、移転若しくは用途変更又は宅地の造成等土地の区画形質の変更、その他街なみ景観の形成に影響を及ぼす恐れのある行為をする場合のルールや、事前調整について定めています。
④建築物等の維持管理に関する事項（第9条）	・協定区域内の建築物等の維持管理方法について定めています。
⑤地区施設等の維持管理に関する事項（第10条）	・協定区域内で調布市により新たに整備された地区施設等（公園、広場、案内板など）について、管理協定等により地域住民等が維持管理する場合の維持管理方法について定めています。
⑥運営組織（第11条）	・協定に関する事項を運営するための組織（深大寺通り街づくり協議会協定運営委員会）について定めています。
⑦協定の有効期間（第13条、付則）	・協定の有効期間について定めています。

(4) 協定区域

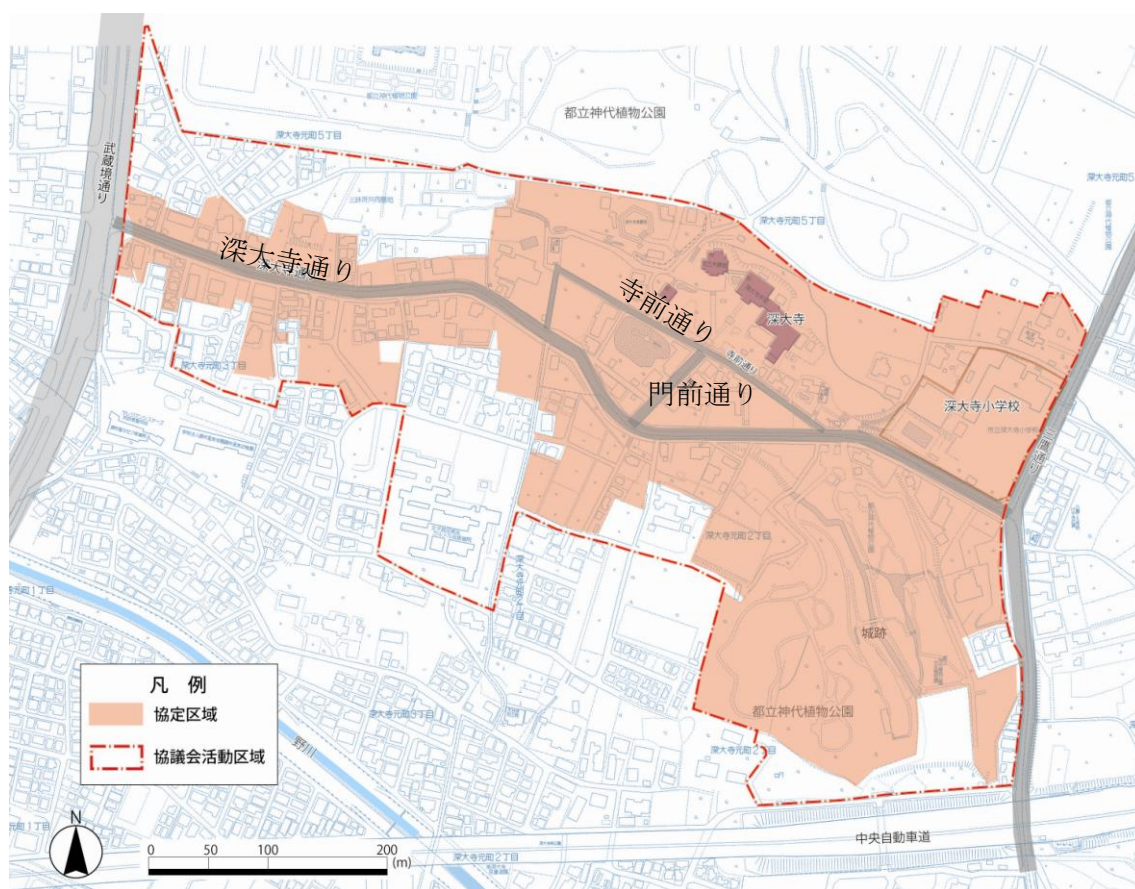
協定が適用される区域は、現在の街づくり協議会活動の区域を活かしたものとなっています。

1) 「協定区域」の設定

- ・深大寺通り、寺前通り、参道（門前通り）沿いを中心に、観光客などの目にもふれる道路等の公共空間に面している土地で、敷地境界で区分された区域を街づくり協定の対象区域としています。
- ・区域内の土地所有者及び建物所有者等の方々が協定の対象者となります。
- ・建築等の行為を行う際に、街づくり協定に基づき、協定運営委員会及び調布市への届出が必要になります。

2) 協定内容への協力を求めていく「協議会活動区域」の設定

- ・現在の深大寺通り街づくり協議会の活動区域と同じ区域です。
- ・協定の目的や内容への理解、協定運用のための活動の協力を求めていく区域としています。
- ・この区域の中から、協定運営委員会の役員を選任できます。
- ・建築等の行為を行う際に、協定運営委員会及び調布市への、街づくり協定に基づく届出の必要はありません。



協定区域図

1. 街づくり協定の運用に向けて

(1) 街づくり協定の運用方法について

本街づくり協定は、協定の目的に則り、協定区域及び協議会活動区域の土地所有者及び建物所有者、住民、勤務者等、区域に関わる全ての人々によって運用していきます。

そして、協定区域内で建築等の行為を行う方は、協定内容に沿った建築等行為とそれに伴う手続き（P32以降参照）が必要となります。

また、街づくり協定の運用にあたっては、協定第8条及び11条に記載された運営組織である「深大寺通り街づくり協議会協定運営委員会」を立ち上げ、協定運営委員会が、適切な運用に向けた状況の把握や、助言等を行います。

(2) 「深大寺通り街づくり協議会協定運営委員会」の役割と委員の選定等

1) 協定運営委員会の役割

①水と緑の保全、建築物、地区施設等の維持管理にかかる運用状況の把握

水と緑の保全に関する事項及び建築物や地区施設等の維持管理に関する事項で述べた内容の運用状況を把握します。必要に応じて、助言等も行います。

②建築物等の整備にかかる事前調整と協定内容との確認の実施

協定区域内において、所有者等が建築物その他の工作物の新築、増築、改築、改修、移転若しくは用途変更又は宅地の造成等土地の区画形質の変更、その他街なみ景観の形成に影響を及ぼす恐れのある行為をする場合に、建築主等が行う必要な手続きの説明、行為内容に関する事前協議、届出の内容が、本協定の内容に合致しているかについて確認を行います。また、必要に応じて、助言等も行います。

◇主な実施事項

- ・ 建築主等への必要な手続きの説明
- ・ 行為内容に関する事前協議
- ・ 届出の内容の確認
- ・ 必要に応じて助言

等

2) 委員の選任と役員

① 役員を選任

協定運営委員会は、協議会活動区域の土地所有者及び借地権者等の相互により、役員を選任します。

具体的には、5名以内の役員からなり、以下の中より選出します。

- ・ 深大寺 1名
- ・ 深大寺元町宿自治会（協定区域及び協議会活動区域内の住民のみ） 1名
- ・ 深大寺通り街づくり協議会 3名以内

その他、必要に応じオブザーバーとして、専門家、調布市職員等に協力を求めることができます。

② 役員役割の決定

役員互選により、以下の役割を決定します。

- ・ 委員長：協定運営の事務を総括し、委員を代表します。 1名
- ・ 副委員長：委員長を補佐し、委員長に事故等ある場合、代行します。 1名
- ・ 運営委員：委員長及び副委員長とともに委員会を運営します。 3名以内

3) 委員の任期

任期は2年以内で、再任を妨げるものではありません。