

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

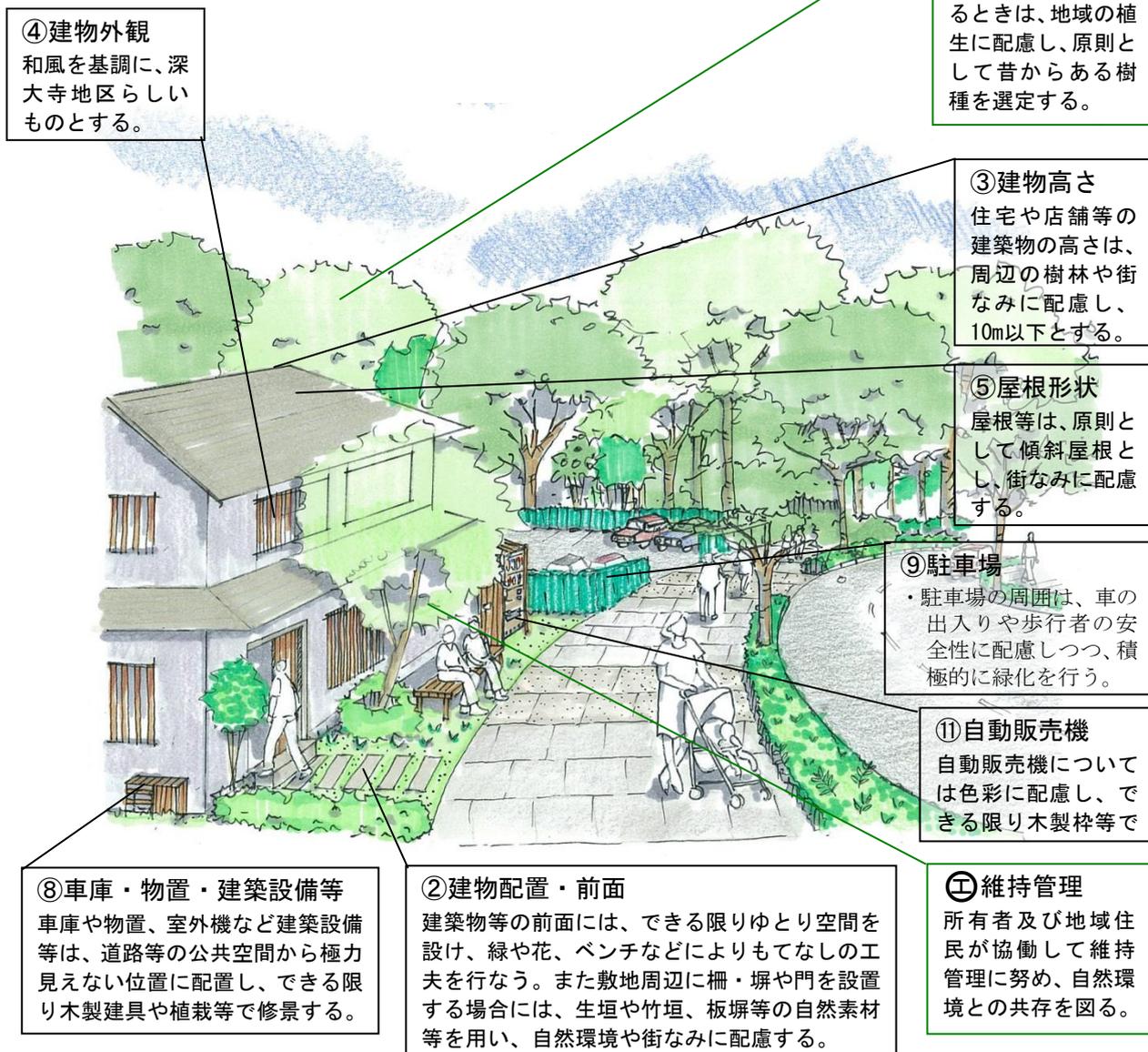
本書では、街づくり協定で定めた内容とその解説及び協定内容を踏まえた参考にしていただきたい内容を、【望ましい整備例】や【望ましい活動例】として整理しました。

◎建築物等に関する事項

協定締結区域内で、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、街づくり協定で定めた基準に適合している必要があります。協定区域内で建築物や工作物等の修景について規定されている基準は、以下の11の項目です。(①～⑪参照)

◎水と緑に関する事項

深大寺周辺地区を特徴づけている武蔵野の原風景を維持するため、協定の区域内における水と緑の保全に関する事項を定めています。(⑫～⑭参照)

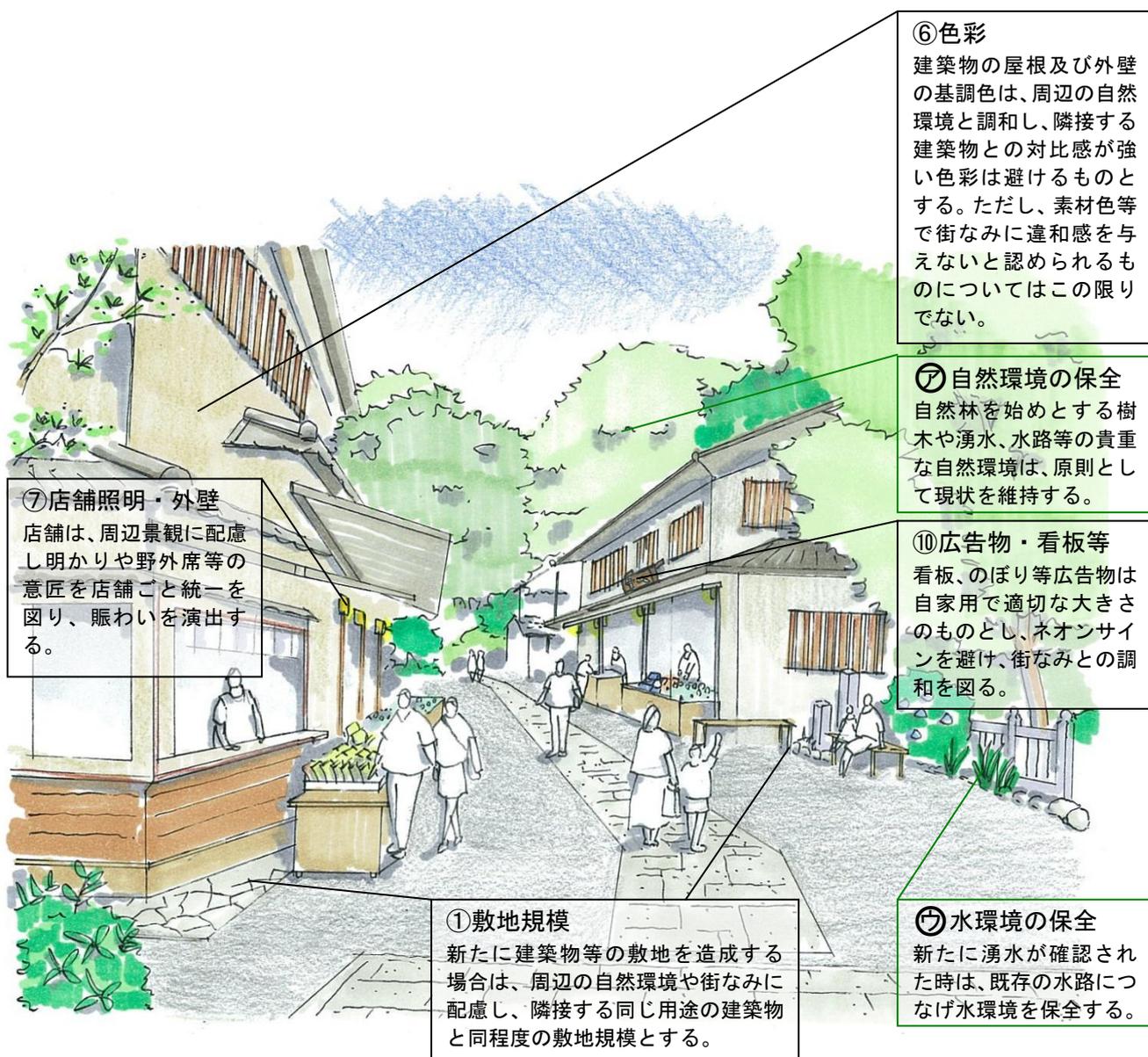


届出について

建築物その他の工作物の新築、増築、改築、改修、移転も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、協定運営委員会及び調布市に、届出が必要になります。

維持管理について

協定に沿って整備された建築物等については、第7条で規定する整備内容が保持されるように、隣近所や街なみに配慮し維持管理に努め、それ以外の建築物等については、同程度の整備内容を目標として維持修繕（管理）に努めます。



(2) 建築物等の整備に関する事項の解説と整備例 (協定第7条、8条)

①敷地規模

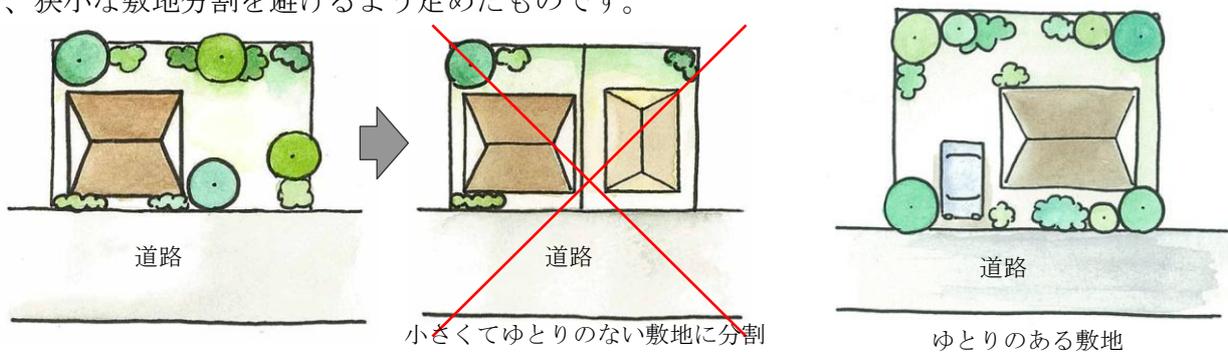
【街づくり協定】

- ・新たに建築物等の敷地を造成する場合は、周辺の自然環境や街なみに配慮し、隣接する同じ用途の建築物と同程度の敷地規模とする。

【解説】

敷地が小さすぎると緑を配置する空間がなくなったり、歩行者等に対して建物が圧迫感を与えたりする場合があります。

豊かな自然環境と歴史風情が融合した、良好な街なみ景観と調和した落ち着いた落ち着きのある住環境や賑わいのある商業空間の形成をめざし、できる限り、ゆとりある空間を確保した形での土地利用を図り、狭小な敷地分割を避けるよう定めたものです。



【協定を踏まえた望ましい整備例】

- ・敷地規模にゆとりがあり、緑に囲まれた良好な住環境や、周辺の街なみ景観と調和した商業空間が形成されている。



敷地規模にゆとりがあるため、みどりに囲まれた街なみとなっている

②建物配置・前面

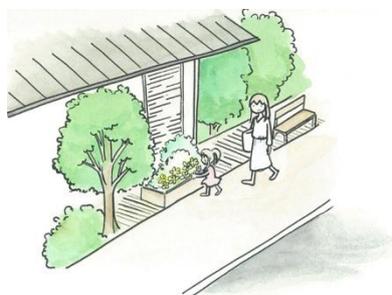
【街づくり協定】

- ・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、P29参照）。
 - (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

③建物高さ

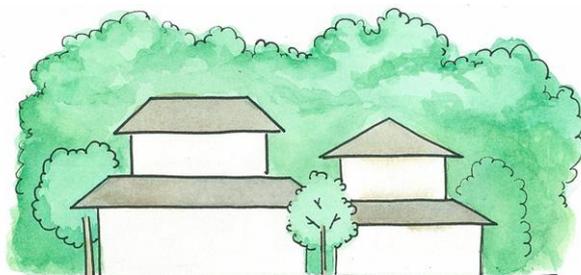
【街づくり協定】

- ・住宅や店舗等の建築物の高さは、周辺の樹林や街なみに配慮し、10m以下とする。

【解説】

国分寺崖線等の緑の天蓋に包まれた（緑の高さを超えない）家なみをめざし、周辺の眺望からの見え方に配慮し、自然景観と調和した街なみを維持していくために定めたものです。なお、都市計画においても、武蔵境通り及び三鷹通り沿道を除き、第一種低層住居専用地域の用途地域で、第一種高度地区に定められているため、建築物の最高限度は10mとなっています。

緑に包まれた家なみ、10m以下の高さ



【協定を踏まえた望ましい整備例】

- ・周辺の樹木の高さを超えず、統一された家なみにより、自然景観と調和している。



建物の高さが、周辺の樹木の高さを超えていない。

④建物外観

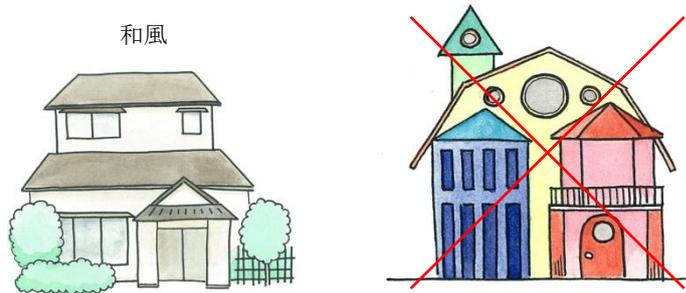
【街づくり協定】

- ・和風を基調に、深大寺地区らしいものとする。

【解説】

地域の緑や歴史的・文化的環境と調和した建築物の形態意匠の特徴である和風を基調とした街なみが継承されることをめざします。

地域の雰囲気を継承していくため、奇抜な色彩や地域に馴染まないデザインの建築物の建築等を防ぐために定めたものです。



【協定を踏まえた望ましい整備例】

- ・地区の歴史的・文化的風情を感じさせる街なみの維持・保全に努めた設えとなっている。
- ・具体的には、以下の項目に配慮したものとなっている。
 - (ア) 外壁は、漆喰塗り風の吹きつけなど、和風の仕上げとなっている。
 - (イ) 屋根は、勾配のある瓦葺風とし、庇を設けている。
 - (ウ) 木質系の建具を用い、やむを得ずアルミサッシ等を用いる場合は、茶系色とし、周囲の街なみや自然景観に配慮すること。



緑と調和した和風住宅



「和風」を構成する要素

- 勾配のある瓦葺屋根
- 漆喰塗りの壁
- 和風の暖簾



- 庇
- 木製の建具



*漆喰塗り風の吹きつけとは

消石灰に砂と糊などを混ぜ、ひび割れを防ぐため麻などの繊維質を加えて水で練り上げた、日本独自の塗壁仕上げです。

⑤屋根形状

【街づくり協定】

- ・屋根等は、原則として傾斜屋根とし、街なみに配慮する。

【解説】

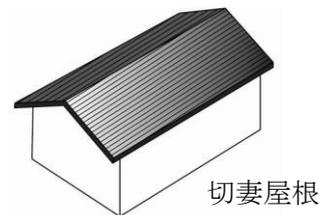
和風を基調とした街なみを継承するため、建築物の形態意匠として、連続した傾斜屋根が並んでいる街なみをめざし、深大寺らしい景観要素をなす屋根の形状を維持していくよう定めたものです。



* 和風を基調とした傾斜屋根の主な種類

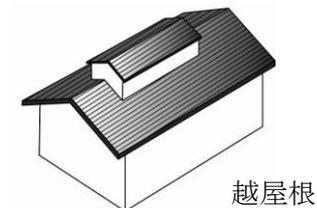
①切妻屋根(きりつまやね)

棟を境にして左右に長方形斜面を取り付けた様な形。
一般的に見られる屋根の形状



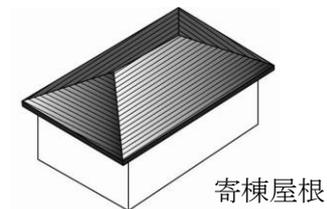
②越屋根(こしやね)

切妻屋根の中央の一部を上を持ち上げたような屋根。
立ち上がり部分を利用して、換気、採光をとることができる。



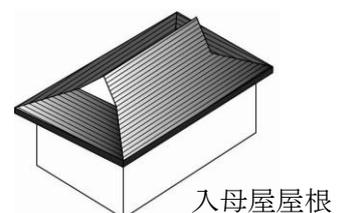
③寄棟屋根(よせむねやね)

屋根の流れ面が4面でき、棟の両端に各2つの隅棟ができる。



④入母屋屋根(いりもややね)

上部が切妻屋根、下部が寄棟屋根を結合した形。築年数の経った古民家などにみられる。



【協定を踏まえた望ましい整備例】

- ・屋根等は、傾斜屋根とし、瓦葺風とすることで和風の雰囲気演出し、周囲の街なみや自然環境に配慮したものとなっている。



傾斜のある瓦屋根となっている



*瓦葺風の屋根について

瓦には、陶器製（粘土瓦）や石（石瓦）、セメント（セメント瓦）、金属製（銅瓦など）のものを用いたものがあます。日本瓦のほとんどは粘土瓦ですが、この瓦を用いた屋根仕上げを望ましい整備例とします。

瓦葺屋根は、耐久・耐火・耐熱性を持ちますが、衝撃や揺れなどに弱い、重いなどの特徴があり、地震などを考えると、歩行者から見える範囲でできるだけ使用することをお勧めします。また、最近では軽量の瓦や瓦に似せた屋根も商品化されています。



瓦に似せた軽量のアルミ製の屋根瓦（写真出典：住宅建材新製品ニュース HP）

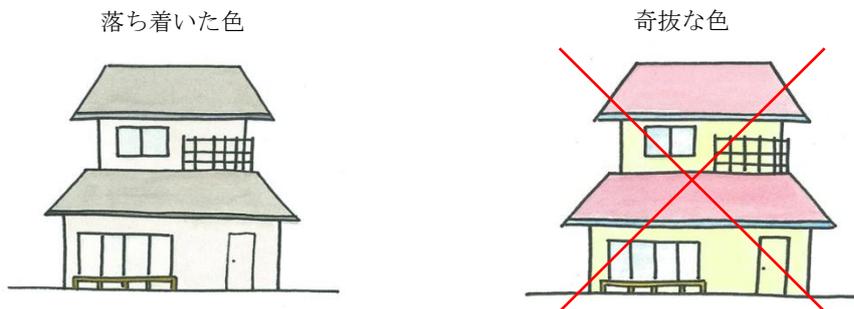
⑥色 彩

【街づくり協定】

- ・建築物の屋根及び外壁の基調色は、周辺の自然環境と調和し、隣接する建築物との対比感が強い色彩は避けるものとする。ただし、素材色等で街なみに違和感を与えないと認められるものについてはこの限りでない。

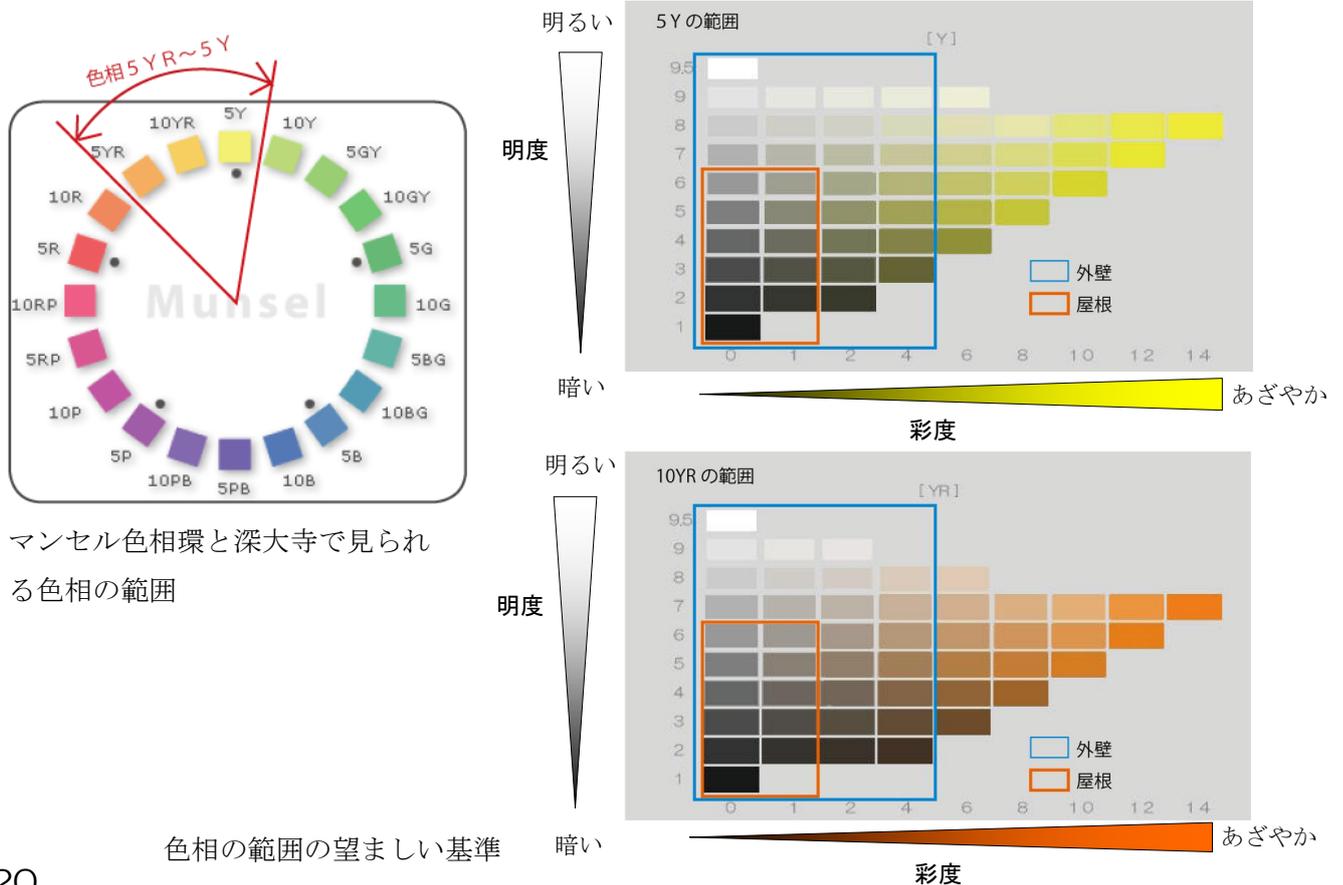
【解説】

地域の街なみと調和した景観要素をなす屋根や外壁等の色彩を継承していくため、また、奇抜な色彩の建築物等の建築を未然に防ぐために設定します。



【協定を踏まえた望ましい整備例】

- ・建築物の屋根及び外壁の基調色は、深大寺通り周辺地区で主に見られる以下の色相の範囲となっている。
 - (ア) 外壁：色相5YR、10YR、5Y、彩度4以下となっている。
 - (イ) 屋根：彩度1以下、明度6以下となっている。



【参考】

*マンセル表色系について

色を定量的に表す体系である表色系が、マンセル表色系です。色彩を色の三属性（色相、明度、彩度）によって表現します。

- ・色相：色を5つ(R、Y、G、B、P)に分け、更にと中間にYR、GY、BG、PB、RP)の5つを設け、さらにそれらの色相を10で分割した計100色相表わしている。R (赤)、YR (黄赤)、Y (黄)、GY (黄緑)、G (緑)、BG (青緑)、B (青)、PB (紫青)、P (紫)、RP (赤紫)基本10色を5、基本10色を更に10分割した色を1~4、6~10として色名に付加して表現する。黄色であれば5Y、青緑であれば5BGとなる。
- ・明度：色の明るさを示す。
- ・彩度：色の鮮やかさを示す。

*深大寺通り周辺地区で主に見られる色相の範囲について

深大寺通り地区街づくり協議会では、平成22年度に環境デザインサーベイとして、そば屋や土産物店、住宅等の家屋の修景の実態調査を実施しました。

■深大寺地区に見られる外壁の色彩分布

