

ウッドパーク金沢文庫建築協定(第5期) 運用ガイド

令和 6年 11 月 15 日

ウッドパーク金沢文庫建築協定運営委員会

運用ガイドの目的

「ウッドパーク金沢文庫建築協定(第5期)運用ガイド」は協定加入者の皆様からの、「建築協定書に記載されている建築物の意匠等の基準が曖昧なために、実際に外壁の塗り替えを行う際等に判断に困る」、という声に応えるために、建築協定を運用する際の基準等を明確にする目的で策定しています。

この運用ガイドは建築協定書とは異なり法的な位置づけはありませんが、建築協定を形骸化させずウッドパークの優れた街並を維持・改善してゆくために協定加入者同士で協定の内容を確認しあうものですので、協定加入者の皆様に遵守をお願いしています。

目次

1. 建築協定運営委員会への届出

- 1-1. 建築物の色彩など外観の変更を行う際の届出書類
- 1-2. 新築、増築、改築、用途変更を行う際の届出書類
- 1-3. 土地の所有者等が変更になった場合の届出書類

2. 「意匠の基準」に関するガイドライン

2-1. (建築物に関する基準)第6条第7号に規定する「オレンジ系を主体とした屋根と、白系の壁」に関する運用ガイド

- (ア)建物外壁の色彩の推奨範囲
- (イ)道路境界の外構壁部分の推奨色
- (ウ)屋根部の太陽光発電パネル等の設置について

2-2. 「意匠の基準」2-1 に関する補足説明

3. 語句の定義

- 3-1. 「一戸建専用住宅」とは
- 3-2. 「二世帯同居住宅」とは

4. その他の事項

- 4-1. 事前届出の審査について
- 4-2. 受領書類の管理について
- 4-3. 運営ガイドの改定について
- 4-4. 適用期間

添付資料

- 解説資料
 - マンセル値とは
 - 白を基調とした色とは
 - 日本塗料工業会 塗料標準色

- ウッドパーク金沢文庫建築協定書

- 届出書式
 - 建築物の（新築・増築・改築・色等外観の変更）に関する事前届 (WPJ-2024-11-15A)
 - ウッドパーク金沢文庫建築協定チェックシート (WPC-2024-11-15A)
 - 土地の所有者等の変更届 (WPH-2024-11-15A)

1. 建築協定運営委員会への届出

(建築計画等の事前届出)

(土地の所有者等変更の届出)

建築物の新築、増築、改築、用途変更、又は色彩などの外観の変更を行う際には、原則として工事着手の30日前迄に、下記の届出書及び建築計画等必要な資料等一式を、建築協定運営委員長に提出してください。

1-1. 建築物の色彩など外観の変更を行う際の届出書類

1. 建築物の（新築・増築・改築・色等外観の変更）に関する事前届^(a)

1-2. 建築物の新築、増築、改築、用途変更を行う際の届出書類

1. 建築物の（新築・増築・改築・色等外観の変更）に関する事前届^(a)
2. 建築協定チェックシート^(b)
3. 配置図、立面図、又は、建築協定第6条の規定を満たすことが分かる設計書類

1-3. 土地の所有者等が変更になった場合の届出書類

1. 土地の所有者等の変更届出書^(c)

様式

- (a) 建築物の（新築・増築・改築・色等外観の変更）に関する事前届
(WPJ-2024-11-15A)
- (b) ウッドパーク金沢文庫建築協定チェックシート
(WPC-2024-11-15A)
- (c) 土地の所有者等の変更届
(WPH-2024-11-15A)

※ 届出が30日前迄に間に合わない場合でも、できるだけ早く提出してください。

2. 「意匠の基準」に関するガイド

(建築物に関する基準)

2-1. (建築物に関する基準)第6条第7号に規定する「オレンジ系を主体とした屋根と、白系の壁」に関する運用ガイド

建築物の色彩・意匠については、ウッドパーク金沢文庫の「オレンジ系を主体とした屋根と、白系の壁を持った一戸建と集合住宅からなり、植栽も多く色彩のコントラストの美しいまとまりのある住宅地であり優れた都市景観の創造、保全に寄与し、景観が地域的、市民的にみて特に優れている地区である」

というイメージを損なわないものとしてください。

次のア～ウに該当する項目については、下記に示すような「特に推奨される色彩・意匠等のガイド」を定めています。

(ア) 建物外壁の色彩の推奨範囲

- マンセル値^(*)で「明度：9.0以上」、「彩度：1.0以下」を同時に満たす色彩。
- 「色相」に関する推奨範囲は定めない。
- マンセル値が明示されていない塗料に於いては、上記の推奨範囲にある色彩と類似した色彩を選択するものとする。

(イ) 道路境界の外構壁部分の推奨色

- 上記(ア)に記載した建物外壁の色彩によらず、道路境界の外構壁部分の推奨色は「白色^(*)」とする。
- 但し、門柱その他これに類するものはこの限りではない。

- ・ 但し、第5期建築協定公告日の時点で塗装されていないブロック積み擁壁部については、塗装を必要としない。

(ウ)屋根部の太陽光発電パネル等の設置について

屋根部の太陽光発電パネル及び太陽熱温水機等は第6条第7号の趣旨(ウッドパーク金沢文庫のイメージを損なわない)を逸脱しない場合においてのみ設置が可能である。

● 設置可能な例

- ー太陽光発電パネル(華美な色彩、装飾を伴わないもの)
- ー太陽光発電機能付き屋根瓦(将来の可能性)
- ー貯湯槽を屋根に設置しないタンク分離型の太陽熱温水機

● 設置不可能な例

- ー華美な色彩、装飾を伴う太陽光発電パネル(将来の可能性)
- ー貯湯槽を屋根に設置するタンク一体型の太陽熱温水機
- ー屋根部の風力発電用風車等

(*)マンセル値の説明

マンセル値とは、ひとつの色彩を①「色相」、②「明度」、③「彩度」という3つの属性で表すもので、日本工業規格(JIS)に採用されています。当運用ガイドでは②「明度」と③「彩度」に関する基準を設けています。

①色相

「色み」のことであり、有彩色はR(赤)、Y(黄)、G(緑)、B(青)、P(紫)など10の色相で表します。ひとつの色相が10分割されているので、全色相は100あります。白や黒などの無彩色はNで表されます。

②明度

白っぽいかわ黒っぽいかわの明るさを表すものであり、明度10の

理想的な白と、明度0の理想的な黒の間を均等に、合計11段階に分けられています。普通は、白が9.5、黒が1.0という設定になっており、数値が大きくなるほど明るい色（白っぽい色）を示します。

③彩度

色の鮮やかさを示すもので、彩度0の無彩色から彩度が高い方へ1、2、3と順次高くなっています。数値が大きいほど鮮やかな（派手な）色を表します。

塗料メーカーの色見本に記載されている日本塗料工業会発行の「塗料用標準色」に準拠した色票番号は、マンセル表色系（色相、明度、彩度）に対応しています。

参考サイト：一般社団法人 日本塗料工業会ホームページ
<http://www.toryo.or.jp/>

2-2. 「意匠の基準」2-1 に関する補足説明

(ア) 外壁の色彩の推奨範囲の設定

- 協定書の『～白系の壁を持った～』の表現に関して、「白系」の定義が曖昧なために協定加入者が色選択の判断に困るという問題がありましたので、家屋外壁の色調に対して客観的に色が定義できる「マンセル値」による「明度」と「彩度」の推奨範囲を示しています。
- 色合いを示す「色相」については特段の指定範囲を示していません。
- 塗料メーカーによっては塗色とマンセル値を対比させていない場合があります。このような場合には、協定加入者は日本塗料工

業会発行の色見本等を用いて上記の推奨範囲にある色彩と類似した色彩を選択してください。

(イ)道路境界の外構壁部分の色を「白色」に統一

- ウッドパーク建設当時は戸建ての道路に沿った外構壁は「白」に統一されており、戸建て外構壁の「白」とマンション外壁の「白」の両者が組み合わさってウッドパークの優れた景観を実現していました。
この実績を基に、各家屋の外壁色については(ア)で示された範囲で色調の多様性を尊重しながら、生垣下部などの道路に面した外構壁部分の色彩については街全体で「白」に統一する事で、ウッドパーク特有の清涼感と統一感のある優れた街並みを復活させることを目指しています。
- 「白」はマンセル値で「N9.5」と表現されますが、塗料によっては「N9.5」の「白」を商品として選択できない場合があります。このため、本運用ガイドではできるだけ「N9.5」に近い色を選択するという意味で、「白色」という表現を用いています。
- 門柱部分については色付きタイル等に変更した加入者宅もあり、実情を考慮した推奨条件としています。
- 自治会E班の道路境界の一部には造成当初より塗装されていないブロック積みの擁壁部が存在します。この部分についても実情を考慮した推奨条件としています。

(ウ)太陽光発電パネル及び太陽熱温水パネル等の取り扱い

- 太陽光パネル等の色は黒系になりますが、これらの機器の導入は時代の趨勢と考えられます。このため、これらの機器の屋根部への設置については社会情勢も考慮した条件としています。

(エ)地下車庫シャッターの色彩について

- ・地下車庫のシャッターの色彩については、原則として本項「(ア)外壁の色彩の推奨範囲の設定」に準じてください。

3. 語句の定義

(建築物に関する基準)

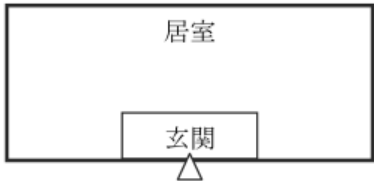
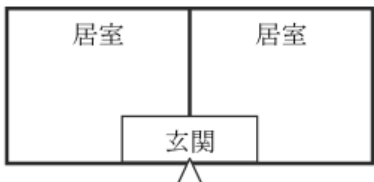
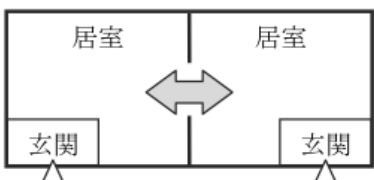
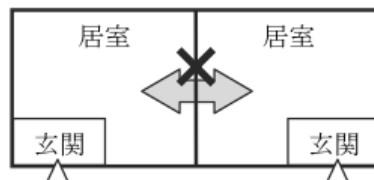
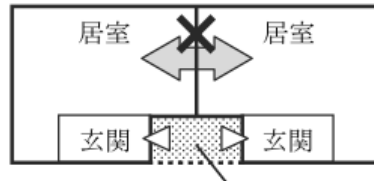
3-1. 「一戸建専用住宅」とは

第6条第1号に規定する「一戸建専用住宅」とは、1つの住戸を有する建築物の事です。「住戸」とは、専用の居住室・台所・便所及び出入り口を有しているものです(居住者や訪問者がいつでも通れる共有の廊下等に面している出入り口を含む)。

3-2. 「二世帯同居住宅」とは

第6条第1号に規定する「二世帯同居住宅」とは、一戸建の専用住宅であり、二世帯がそれぞれ独立して生活出来るが、玄関が一つのものをいいます。

【参考】二世帯同居住宅で認められるものと認められないもの

		判断基準	
一戸建ての住宅	① 従来型	住宅のすべての居室をすべての世帯が共有するもの。(玄関は一つ)	
	② 玄関共用型	玄関は共用するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が世帯ごとに独立しているもの。(玄関は一つ)	
	③ 内部共用型	玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホールもしくは階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。(玄関は二つ以上)	
長屋	一つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分がないもの。1階と2階で分かれているものも長屋の一種となります。(玄関は二つ以上)		
共同住宅	各世帯の使用部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するもの。(玄関は二つ以上)		

○

×

×

4. その他の事項

4-1. 事前届出の審査について

運営委員長は協定加入者から建築計画等の事前届出書を受領し

た場合、運営委員で構成される審査会で速やかに審査し、審査結果を原則として届出受領日から10日以内に文書をもって回答します。

4-2. 受領書類の管理について

協定加入者から受領した届出書及び資料一式等は運営委員会の資料として運営委員長が保管し、外部には一切公開しません。

これらの資料の保管期限は受領後3年間とし、保管期限を過ぎた資料は運営委員長が速やかに細断廃棄します。

4-3. 運営ガイドの改定について

運営委員会はこの運営ガイドを適宜見直すことができます。運営委員会は改定内容を建築協定加入者全員に対して速やかに告知します。

改定内容は、改定の発行日より効力を発揮するものとします。

改定内容に対して協定加入者から異議等が出た場合には、運営委員会は誠意と良識をもって対処します。

4-4. 適用期間

本運用ガイドはウッドパーク金沢文庫建築協定(第5期)の円滑な運営を目的として定めるものであり、適用期間は第5期建築協定公告日から10年間とします。

以上

----- 改定履歴 -----

平成 26 年 3 月 9 日 原案作成

平成 26 年 11 月 14 日 初版発行 (第 4 期)

令和 6 年 11 月 15 日 改訂版発行 (第 5 期)

ウッドパーク金沢文庫建築協定に関する
各種資料の閲覧、届出用紙のダウンロード等は
下記のホームページを御参照ください。

<http://spacewood.town-web.net/wp-kenchiku/index.html>

各種の届出は電子メールでも受け付けています。

運営委員会電子メールアドレス
woodpark_kenchiku_kyotei@yahoo.co.jp

不明な点等は運営委員会までお問い合わせください。