

東久留米市用途地域等に関する
指定方針及び指定基準

令和5年9月

東 久 留 米 市

目 次

用途地域等に関する指定方針

	ページ
1 東久留米市の土地利用特性	1
2 都市計画マスタープランを踏まえた土地利用	1
(1) 方針1：適切な土地利用により都市機能を充実させる	1
①東久留米駅周辺都市機能ゾーンや活力創出拠点等への都市機能の集積・誘導	1
②空き家や低未利用地の適正な管理・活用	1
③武蔵野の原風景の保全や農業との共生に向けた土地利用の検討	1
④社会情勢の変化や地域特性等に応じた土地利用の見直し	2
⑤産業用地の創出や事業活動の活性化に資する土地利用の誘導	2
(2) 方針2：活力を生み出す拠点をつくる	2
①市の玄関口としての東久留米駅周辺における都市機能の誘導と魅力的な空間形成	2
②東久留米駅周辺におけるにぎわい創出	2
③居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成	2
④災害時の帰宅困難者対策	2
⑤公共公益施設跡地などの公的資産の有効活用	2
⑥大規模住宅団地（公的住宅団地）の更新の際の土地利用の誘導	3
⑦大規模土地利用転換への対応	3
3 用途地域等に関する設定方針	5
(1) 住宅地	5
(2) 業務・商業地	5
(3) 工業地・流通業務地	5
(4) 複合市街地	6
4 その他の地域地区の活用方針	6
(1) 特別用途地区	6
①特別工業地区	6
②文教地区	6
(2) 高度地区	6
(3) 高度利用地区	7
(4) 防火地域及び準防火地域	7
(5) その他の地域地区	7

5	用途地域の変更及び決定に当たって留意すべき事項	7
	(1) 用途地域等の適時適切な見直し	7
	(2) 地区計画の原則化	8
	(3) 区域の設定	8
	①区域の境界線等	8
	②標準面積及び路線式指定の区域	8

用途地域等に関する指定基準

I	用途地域等に関する指定基準	1 1
	(1) 第一種低層住居専用地域	1 1
	(2) 第二種低層住居専用地域	1 3
	(3) 第一種中高層住居専用地域	1 5
	(4) 第二種中高層住居専用地域	1 7
	(5) 第一種住居地域	1 9
	(6) 第二種住居地域	2 1
	(7) 準住居地域	2 3
	(8) 田園住居地域	2 5
	(9) 近隣商業地域	2 7
	(10) 商業地域	2 9
	(11) 準工業地域	3 1
II	その他の地域地区の指定基準	3 3
1	特別用途地区	3 3
	(1) 特別工業地区	3 3
	(2) 文教地区	3 3
2	高度地区	3 3
3	高度利用地区	3 3
4	防火地域及び準防火地域	3 3
5	その他の地域地区	3 4
III	運用について	3 5

はじめに

東久留米市は、まちの将来像として掲げる「みんないきいき 活力あふれる 湧水のまち 東久留米」の実現に向け、「豊かな水と緑を育むまち」「都市の活力を育むまち」「安全で住み続けたいまち」を将来都市像として掲げ、令和3年10月に「東久留米市都市計画マスタープラン」（以下「都市計画マスタープラン」という。）の改定を行った。

また、用途地域の指定については、平成23年8月に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布され、都市計画法が一部改正されたことに伴い、用途地域等に係る都市計画決定権限が平成24年4月1日より都道府県から市町村へ移譲されたことから、平成24年12月に東久留米市において策定した「東久留米市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下「指定方針及び指定基準」）に基づき行っている。

一方で東京都では、平成29年9月に都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す「都市づくりのグランドデザイン」を策定し、ここで示された都市像の実現に向けた土地利用の方針に基づく都市づくりを推進するため令和元年10月に「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の見直しを行っている。

これらのことを踏まえ、都市計画マスタープランに掲げる将来都市像の実現に向け、適切に用途地域等の指定を行い土地利用の規制・誘導を図っていくために、国における田園住居地域の創設（平成30年4月施行）などを踏まえながら、「指定方針及び指定基準」を改定し、今後はこの指定方針及び指定基準に基づき、指定を行うものとする。

用途地域等に関する指定方針

1 東久留米市の土地利用特性

本市は武蔵野台地のほぼ中央部に位置し、東京都心から北西へ約 24 km、北多摩の北東部に位置し、南西から北東に緩やかに傾斜する地形に、黒目川や落合川などが流れ、南沢湧水群をはじめとする多くの湧水があり、また、農村時代からつづく武蔵野の平地林（生活・農用林）や河岸段丘の崖地に点在する縁崖林等、まとまった樹林地が存在する。

人口は少子高齢化が進行し、今後は徐々に減少することが推計されている。

土地利用の面では、柳窪四丁目及び五丁目の一部に市街化調整区域がある以外は、市街化区域となっている。用途地域は、住居系の用途地域が約 9 割を占めており、そのほか東久留米駅周辺は主として商業系、前沢・下里・柳窪・野火止・八幡町には工業系の用途地域が指定されている。

2 都市計画マスタープランを踏まえた土地利用

都市計画マスタープランにおいては、「みんなが主役のまちづくり」というまちづくりの理念の下、「豊かな水と緑を育むまち」「都市の活力を育むまち」「安全で住み続けたいまち」を将来都市像として掲げ、土地利用の分野においては、豊かな水と緑の環境を保全するとともに、これらと調和したまちの魅力の向上につながる土地利用を誘導するものとして、次の基本的な方針を示している。

(1) 方針 1：適切な土地利用により都市機能を充実させる

①東久留米駅周辺都市機能ゾーンや活力創出拠点等への都市機能の集積・誘導

- ・ 市内外から多くの人々が訪れる東久留米駅周辺をはじめとした活力創出拠点においては、商業・業務、サービス機能等の都市機能の集積・誘導を図る。
- ・ 都市計画道路の沿道に事業所や店舗等の立地を誘導し、その後背地は良質な住宅地とするなど、メリハリのある、利便性の高い土地利用を誘導する。

②空き家や低未利用地の適正な管理・活用

- ・ 東久留米市空家等対策計画の推進により、空家等の所有者に対し適切な管理や利用を促進する。
- ・ 低未利用地の利活用に向けた適切な土地利用を検討する。

③武蔵野の原風景の保全や農業との共生に向けた土地利用の検討

- ・ 緑と農地、住宅等が調和したまちづくりとともに、利便性の高い土地利用を検討する。
- ・ 低層住宅とまとまった農地が混在した地区では、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な住環境の形成を図るため、地域の意向などを踏まえ、田園住居地域の指定などについても検討する。
- ・ 都市機能の集積を図る場所、開発を優先する場所、緑を守る場所等を明らかにし、メリハリのある土地利用を誘導し、まとまった緑の保全をめざす。

④社会情勢の変化や地域特性等に応じた土地利用の見直し

- ・ 社会情勢の変化や地域特性等に応じたきめ細かい土地利用の形成を図るため、用途地域などの見直しや地区計画制度の活用を検討する。
- ・ 隣接する用途地域の相互の関係を考慮し、地域特性を活かした土地利用を検討する。
- ・ 補助幹線道路や主要生活道路沿道は、地域特性などに応じた土地利用を検討する。
- ・ 行政区域を超えた広域的な視点での土地利用の誘導を検討する。
- ・ 敷地の細分化を抑制し、良好な住環境の保全・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度の設定を検討する。

⑤産業用地の創出や事業活動の活性化に資する土地利用の誘導

- ・ 事業活動を支える用途地域などの見直しや地区計画制度の活用、特別用途地区などの指定の検討及びそれらに資する土地利用を誘導する。

(2) 方針2：活力を生み出す拠点をつくる

①市の玄関口としての東久留米駅周辺における都市機能の誘導と魅力的な空間形成

- ・ 市の玄関口として商業・業務、サービス機能等の都市機能の集積・誘導や東久留米駅前にふさわしい魅力的な空間形成を図る。

②東久留米駅周辺におけるにぎわい創出

- ・ 東久留米駅周辺都市機能ゾーンへの更なるにぎわいの創出につながる機能を誘導する。
- ・ 東久留米駅東西の分断を解消するため、道路と鉄道の連続立体交差事業の実現を見据えたまちづくりを検討する。
- ・ 東久留米駅北口地区においては、商業・業務機能の向上に向け、関係者と共に今後の土地利用を検討する。

③居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成

- ・ 東久留米駅周辺都市機能ゾーンにおいては、街路空間の活用などにより、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを推進する。
- ・ 東久留米駅周辺の回遊性の向上を検討する。

④災害時の帰宅困難者対策

- ・ 一時滞在施設の確保の誘導など、拠点としての防災機能の向上を検討する。

⑤公共公益施設跡地などの公的資産の有効活用

- ・ 公共公益施設跡地などの公的資産の有効活用を図る。
- ・ 上の原地区においては、引き続き自然と調和した魅力ある拠点形成を図るとともに、公務員宿舎跡地における市の活性化に資する土地利用を誘導する。

⑥大規模住宅団地（公的住宅団地）の更新の際の土地利用の誘導

- ・ 大規模住宅団地（公的住宅団地）の更新の際には、地域の特性や課題に応じて、生活サービスや交流、業務等の住環境と調和した多様な機能が、適切に配置された土地利用を誘導する。
- ・ 大規模住宅団地（公的住宅団地）の更新の際に発生した余剰地や創出用地を活用し、まちの課題解決につなげる。

⑦大規模土地利用転換への対応

- ・ まとまった土地利用の転換の際には、周辺環境と調和し、まちの課題解決に資するような土地利用を誘導する。また、適正な土地利用転換が図られるよう、関係権利者との協議の場の確保や、周辺住民への計画段階での情報提供等、関係者間で話し合う機会の設置について検討する。



図：《 土地利用の方針図 》（「東久留米市都市計画マスタープラン（令和3（2021）年10月）」より）

3 用途地域等に関する設定方針

将来都市像の実現に向けてまちづくりを進めて行くため、都市計画マスタープランにおける土地利用の課題・方針を踏まえ、地域の特性に応じた設定方針を示す。

なお、指定にあたっては、将来都市像に適合するとともに、道路等の整備状況等の進捗状況などを考慮する。

また、絶対高さを定める高度地区の導入や敷地面積の最低限度の指定などにより、街並みや環境に配慮するものとし、安易な規制緩和とならないよう留意する。

さらに、用途地域等の指定にあたっては、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等相互の關係に留意する。

(1) 住宅地

- ・ 低層住宅地として良好な環境を維持する区域は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。また、日用品販売店舗の立地を許容する区域は、第二種低層住居専用地域を指定する。
- ・ 中高層住宅地の住環境を維持する区域は、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。また、中小規模の店舗や事務所の立地を許容する区域は、第二種中高層住居専用地域を指定する。
- ・ 商業地域に接するなど、用途が複合する区域で住環境の保護を図る区域は、第一種住居地域を指定する。また、大規模な店舗や事務所が複合する区域は、第二種住居地域を指定する。
- ・ 低層住宅地と農地等の調和を図り、良好な居住環境と営農環境の形成を促進する区域は、田園住居地域を指定する。
- ・ 道路の沿道において自動車関連施設などの立地を誘導し、これと調和した住環境の保護を図る区域は準住居地域を指定する。

(2) 業務・商業地

- ・ 都市計画マスタープランにより東久留米駅周辺商業業務地として位置付けられた東久留米駅周辺地域を商業地域に指定する。
- ・ 地区の生活利便に係るサービス・商業施設が集積した区域で、引き続きその機能を維持すべき区域又は東久留米駅周辺都市機能ゾーンにおける都道 234 号線、市道 230 号線、都市計画道路東 3・4・19 号線の沿道、活力創出拠点、コミュニティ拠点等といった地区の生活利便に係るサービス・商業施設を集積すべき区域は、近隣商業地域を指定する。

(3) 工業地・流通業務地

既存の産業機能が集積した地域の活力を維持し、地場産業などが集積した住工混在地域などの既存のストックを生かした産業機能の育成を図るべき区域、幹線道路沿道の流通業務施設等の立地する区域及び立地を誘導する区域は、準工業地域を指定する。

また、都市計画マスタープランにより、住工共存市街地として位置付けられた前沢三丁目、南町三丁目等の住宅と小規模な工場の混在する区域は、住環境の保護に配慮しつつ準工業地域を

指定する。

なお、指定に当たっては、地区計画や特別用途地区を活用し、住工の調和した市街地が形成されるように配慮する。

(4) 複合市街地

中核的な拠点の周辺市街地や活力とにぎわいの拠点、幹線道路の沿道などでは、業務・商業・住宅等の複合市街地の形成を図る。

4 その他の地域地区の活用方針

特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火地域及び準防火地域、並びにその他の地域地区を有効に活用し、防災性の向上、良好な街並み景観の形成など地域の特性を生かして目標とする市街地像への誘導を図る。

(1) 特別用途地区

特別用途地区については、市の創意工夫により地域の実情に応じて制限内容等を自由に定めることができることから、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限または緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

なお、次に掲げる地区についてはそれぞれ以下の方針による。

①特別工業地区

工業系用途地域が指定されている区域のうち、公害を防止する必要がある区域や住工混在地域で地場産業を保護・育成すべき区域等に指定する。

また、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域に指定されている区域のうち、住工の共存を図るため、住環境を保護しつつ地場産業等を育成すべき区域等に指定する。

②文教地区

学校その他の教育文化施設に係る良好な環境の保護又は住宅地の良好な文教的環境の保護を図るため、主として住居系用途地域に指定する。

(2) 高度地区

住環境の保護や良好な都市環境の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて以下のような高度地区を指定する。

- ・ 主として居住環境の保全を図る場合は、斜線制限型高度地区
- ・ 主として街並み景観の形成を図る場合は、絶対高さを定める高度地区
- ・ 居住環境の保全及び街並み景観の形成を図る場合は、斜線制限型高度地区の斜線勾配を一定の高さに留め、建物の最高高さを制限する高度地区

土地の高度利用を図る観点から、400%以上の容積率が指定された区域については斜線制限型

高度地区を指定しないものとする。ただし、特に住環境の保護を図る必要がある場合は、指定することができる。

(3) 高度利用地区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、東京都が定める「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する。

(4) 防火地域及び準防火地域

防災上重要な地域を対象に、原則として400%以上の容積率が指定された区域に防火地域を指定する。

また、都市計画で外壁の後退距離の限度や一定規模以上の敷地面積の最低限度が定められた場合など、防災上の措置が講じられた区域を除き、50%以上の建蔽率が指定された区域に準防火地域を指定する。

なお、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域で80%の建蔽率が指定された区域には、防火地域又は新たな防火規制区域を指定する。

(5) その他の地域地区

風致地区等その他の地域地区は、それぞれの基準等により適切に定めるものとする。

5 用途地域の変更及び決定に当たって留意すべき事項

(1) 用途地域等の適時適切な見直し

既成市街地の機能更新等を効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業等の進捗状況に応じ、適時適切に用途地域等を見直す。

市街地再開発事業等面的な都市計画事業を行う場合は、事業の都市計画決定と合わせ用途地域等の変更を行う。

土地区画整理事業の施行区域にあつては、原則として仮換地指定以降に用途地域等の変更を行うこととし、区域の一部に仮換地指定がなされた場合は、誘導容積型地区計画と合わせて、用途地域等の変更を行うものとする。

都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始の時期等を捉え、適切に見直しを行うとともに、誘導容積型地区計画を有効に活用していく。

また、延焼遮断帯など、都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、用途地域の変更等について、事業認可前から道路事業者、特定行政庁、都市計画決定権者等の間で連携を図り、適時適切に行うものとする。

なお、都市計画道路が複数の自治体にまたがる場合は、同一区間として整合が図られるよう、自治体間において調整することとする。

(2) 地区計画の原則化

用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、住環境の保全、住宅の質の向上、みどりの保全・創出など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める。

みどりの保全・創出については、地域の特性に応じ、厚みとつながりのあるみどりの充実やみどりの量的底上げ、質の向上を図るための地区施設の配置や緑化率の設定などについても考慮するものとする。

なお、容積率及び建蔽率の低減や、地形地物による用途地域の変更など、市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合は地区計画を定めないのである。

(3) 区域の設定

①区域の境界線等

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、原則として相互に接して指定しないものとする。

また、住居系用途地域と路線式商業系用途地域が隣接する場合など、隣接する用途地域相互の容積率の差が過大にならないよう配慮して設定するものとする。

用途地域等の区域の境界線は、道路、鉄道、河川その他の地形地物等、土地の範囲を明示するために適当なものを境界線とする。ただし、幹線道路沿道など地域の特性によりこれにより難しい場合は、路線式指定とすることができるものとする。

なお、地形地物等により難しい場合は、市街地再開発事業境界、行政界などを境界線とすることができる。

②標準面積及び路線式指定の区域

用途地域等の最小標準面積は、「用途地域等に関する指定基準」（以下「指定基準」という。）に示された数値を原則とするが、都市計画事業や、特別用途地区、地区計画等により計画的な市街地の整備を図る区域、比較的規模の大きい供給処理施設等の公共施設の区域については、指定基準の数値によらないことができる。

また、用途地域等を路線式指定とする場合、原則として、その区域の幅は道路境界線より 20m とする。ただし、おおむね 15m 以上の幅員を有する道路沿いの区域を路線式指定とする場合は、延焼遮断帯形成など土地利用の目標、地域の特性及び周辺の土地利用等を勘案し、その区域の幅は道路境界線より 30m とすることができる。

用途地域等に関する指定基準

I 用途地域等に関する指定基準

(1) 第一種低層住居専用地域	
指定、配置及び規模等の基準	
1. 指定すべき区域 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 (1) 良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域 (2) 土地区画整理事業、その他の市街地開発事業等により、低層住宅地として面的な市街地整備を図る区域	7. 建築物の高さの最高限度 建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。
2. 建蔽率と容積率の組合せ 建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。ただし、これにより難い区域は、建蔽率30%、容積率50%とする。	8. 規模 おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種低層住居専用地域と隣接する区域又は地区計画等による区域は、この限りでない。 また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。
3. 外壁の後退距離 外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。	9. 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。 また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項を定める。 特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。
4. 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。	
5. 高度地区 原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%の区域については、第二種高度地区に指定することができる。	
6. 防火地域及び準防火地域 建蔽率50%以上の区域は、準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。 なお、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。	

指 定 標 準				
適 用 区 域	建蔽率 %	容積率 %	建築物の高さの 最高限度 m	用途地域の変更に 当たり導入を 検討すべき事項 (注1)
1. 環境良好な一般的な低層住宅地として将来ともその環境を保護すべき区域	40	80	10	敷
	50	100		
2. 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域及び良好な樹林地等の保全を図る区域	30	60	10	敷
3. 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%未満の区域	40	80	10	
4. 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね16%以上の区域	40	80	10	
	50	100	10	
5. 上記3.の区域にあって、用途地域又は地区計画等において、敷地規模及び壁面の位置、敷地内の道路沿いの壁面後退部分の緑化に関する事項など住宅地の環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50	100	10	敷・壁
	60	150	10 12	容・環
6. 土地区画整理事業の完了した区域若しくは仮換地指定（仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。）が行われた区域又は道路等の公共施設が整備された区域	50	100	10	敷
	60	150	10 12	敷・壁

(注1) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
環：環境形成型地区計画

(注2) 日影による中高層建築物の高さの限度については、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和53年東京都条例第63号）」に基づくものとする（商業地域を除く。以降同様）。

(2) 第二種低層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 良好な低層住宅地の環境を保護しつつ、日用品販売店舗等の利便施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域
- (2) 主要な生活道路沿いの区域で、良好な低層住宅地の環境を保護する区域

2. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

3. 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

建蔽率50%以上の区域は、準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。

なお、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。

7. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。

8. 規模

おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。

また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。

指 定 標 準				
適 用 区 域	建 蔽 率 %	容 積 率 %	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度 m	用 途 地 域 の 変 更 に 当 たり 導 入 を 検 討 す べ き 事 項 (注)
1. 環境良好な低層住宅地で、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域	4 0	8 0	1 0	
	5 0	1 0 0		敷
2. 環境良好な低層住宅地の主要な生活道路沿いで、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域	4 0	8 0	1 0	
	5 0	1 0 0		敷
3. 土地区画整理事業の完了した区域若しくは仮換地指定（仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。）が行われた区域又は道路等の公共施設が整備された区域であって、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域	5 0	1 0 0	1 0	敷
	6 0	1 5 0	1 0 1 2	敷・壁

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離

(3) 第一種中高層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域
- (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域

2. 容積率

200%以下とする。

3. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

- (1) 原則として、第二種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域及び教育施設等の立地を図る区域等、特に良好な環境を保護すべき区域は、第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域等で、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

7. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

8. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に 当たり導入を 検討すべき事項 (注)
1. 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域又は開発、整備する区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	
2. 学校、図書館、その他の教育施設、病院等の立地を図る区域	40	150	
	50	200	
	60		
3. 低層住宅地等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な環境を保護する区域	40	100	敷
	50	150	
	60	200	

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度

(4) 第二種中高層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 中規模な店舗等の立地を許容しつつ良好な中高層住宅地の環境を保護する区域
- (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域
- (3) 住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域

2. 容積率

200%以下とする。

3. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

- (1) 原則として、第二種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域等で、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

7. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

8. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建 蔽 率 %	容 積 率 %	用途地域の変更に 当たり導入を 検討すべき事項 (注)
1. 住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に 後背地の良好な住環境を保護すべき区域	4 0	1 0 0	敷
	5 0	1 5 0	
	6 0	2 0 0	
2. 中高層住宅地として開発、整備する区域又は既に中 高層住宅地として整備されている区域で、住民の日 常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域	4 0	1 0 0	
	5 0	1 5 0	
	6 0	2 0 0	
3. 東久留米駅周辺都市機能ゾーンの周辺の区域で、住 民の日常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図 る区域	5 0	2 0 0	敷・壁
	6 0		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき
事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離

(5) 第一種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 商業地又は工業地に接する区域で、用途が混在しているが、住環境を保護する区域
- (2) 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

2. 容積率

200%以下とし、高度利用を図る区域は、300%とする。

3. 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は、第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は、第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域等で、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする都市像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建 蔽 率 %	容 積 率 %	用途地域の変更に 当たり導入を 検討すべき事項 (注)
1. 用途が混在しているが、住環境を保護する区域	5 0	1 0 0	敷・用
	6 0	1 5 0	
	8 0	2 0 0	
2. おおむね1 2 m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅 周辺地域等の高度利用を図る区域	5 0	2 0 0	
	6 0	3 0 0	
	8 0		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

(6) 第二種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 大規模な店舗、事務所等が混在している住宅地で、住環境を保護する区域
- (2) 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域

2. 容積率

200%以下とし、高度利用を図る区域は、300%とする。

3. 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は、第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は、第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域等で、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。

また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする都市像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に 当たり導入を 検討すべき事項 (注)
1. 大規模な店舗、事務所等が混在している住宅地で、 住環境を保護する区域	50	100	敷・用
	60	150	
	80	200	
2. おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は駅 周辺地域等の高度利用を図る区域	50	200	
	60	300	
	80		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

(7) 準住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域で、住宅地を貫通する幹線道路等の沿道のうち、自動車関連施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域で、住環境を保護する区域

2. 容積率

200%以下とし、高度利用を図る区域は、300%とする。

3. 建蔽率

原則として60%とする。ただし、防火地域又は新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

4. 建蔽率と容積率の組み合わせ

建蔽率と容積率の組み合わせは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

(1) 原則として、容積率200%以下の区域は、第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は、第三種高度地区に指定する。

(2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域等で、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね1ha以上とする。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする都市像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建蔽率 %	容積率 %	用途地域の変更に 当たり導入を 検討すべき事項 (注)
1. 道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域	50	100	敷・用
	60	150	
	80	200	
2. 住宅地を貫通するおおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域において自動車関連施設等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域であって、住居の環境の保護を図る必要がある区域	50	200	
	60	300	
	80		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

(8) 田園住居地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- (1) 低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な居住環境と営農環境の形成を図る区域
- (2) 土地区画整理事業等により、道路などの公共施設が整備されている区域等で、居住環境と営農環境の形成を図る区域

2. 建蔽率と容積率の組み合わせ

建蔽率と容積率の組み合わせは、指定標準のとおりとする。

3. 外壁の後退距離

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。

4. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

5. 高度地区

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

6. 防火地域及び準防火地域

建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域や農地が混在し延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。

なお、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。

7. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。

8. 規模

おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、低層住居専用地域と隣接し、指定する区域の農地が良好な住環境の形成に寄与する場合は、この限りでない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、良好な居住環境と営農環境を維持するため、必要に応じて敷地面積の最低限度や壁面の位置などに関する事項を定めることとする。

特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、必要に応じて環境形成型地区計画を定めることとする。

指 定 標 準				
適 用 区 域	建蔽率 %	容積率 %	建築物の高さの 最高限度 m	用途地域の変更に 当たり導入を 検討すべき事項 (注)
1. 環境良好な一般的な低層住宅地と農地 が混在し、両者が調和して良好な居住環 境と営農環境を形成している区域	4 0	8 0	1 0	敷
	5 0	1 0 0		
2. 農地等が多く、道路等の都市基盤が未 整備な区域	3 0	6 0	1 0	
	4 0			
3. 地区計画等により道路等がある程度整 備されている区域又は用途地域や地区計 画等において、敷地規模や壁面の位置な ど、居住環境と営農環境の向上に寄与す る事項が定められた区域	5 0	1 0 0	1 0	敷・壁
	6 0	1 5 0	1 0 1 2	環
4. 土地区画整理事業の完了した区域若し くは仮換地指定（仮換地未指定の区域を 含めて誘導容積型地区計画をかける場合 は、当該区域を含む。）が行われた区域 又は道路等の公共施設が整備された区域	5 0	1 0 0	1 0	敷
	6 0	1 5 0	1 0	敷・壁
		2 0 0	1 2	環

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容により、必要に応じて用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離

環：環境形成型地区計画

(9) 近隣商業地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

- (1) 東久留米駅周辺都市機能ゾーン及び活力創出拠点の区域
- (2) 日常購買品を扱う店舗を主体とした区域
- (3) 幹線道路沿いで、沿道にふさわしい業務施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域

2. 容積率

- (1) 原則として300%とする。
- (2) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に囲まれた区域は原則として200%以下とする。

3. 建蔽率

原則として80%とする。ただし、地域の特性に応じて60%とすることができる。

4. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は、第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は、第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、商業地域に隣接する区域又は道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする都市像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指 定 標 準				
適 用 区 域	建蔽率 %	容積率 %	集団、路線 式の別	用途地域の変更 に当たり導入を 検討すべき事項 (注)
1. 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に接する区域	60	150	路線式	敷・用
	80	200		
		300		
2. 上記1の区域以外の用途地域に接する区域	60	300	路線式	
	80			
3. 東久留米駅周辺都市機能ゾーン、活力創出拠点	60	150	集団	
	80	200		
		300		

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

(10) 商業地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

駅周辺地域において、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める区域

2. 容積率

500%以下とする。

3. 高度地区

(1) 容積率200%の区域は、第二種高度地区に、容積率300%区域は、第三種高度地区に指定することができる。

なお、容積率400%以上の区域は、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。

(2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

4. 防火地域及び準防火地域

容積率400%以上の区域は、防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域を指定する。ただし、容積率300%以下の区域で、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

5. 規模

おおむね0.5ha以上とする。ただし、近隣商業地域と接する区域は、この限りでない。

6. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、目標とする都市像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指 定 標 準				
適 用 区 域	容積率 %	都市施設 の 整備	集団、路線 式の別	用途地域の変更 に当たり導入を 検討すべき事項 (注)
駅周辺地域において、主として商業その他の業務の利便を増進するために定める区域	200	未完	集団	敷・用
	300			
	400			
	400	完成		
	500			

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

(11) 準工業地域

指定、配置及び規模等の基準

1. 指定すべき区域

主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域

- (1) 工場と住宅が混在しており、住工の調和を図りながら都市型工業や地場産業などの育成を図るべき区域又は住環境の保護を図りつつ工業の立地を図る区域
- (2) 流通関連施設などの立地を誘導する区域
- (3) 水道、下水道、ごみ焼却場等の供給処理施設の立地する区域
- (4) 店舗、事務所、流通関連施設等の業務系施設又は自動車修理工場等沿道サービス施設等の立地する区域

2. 容積率

- (1) 原則として200%とする。ただし、都市施設の整備状況又は土地利用状況に応じ高度利用を図る区域は、300%とすることができる。
- (2) 特に高度利用を必要としない区域は、150%とする。

3. 建蔽率

60%とする。

4. 建蔽率と容積率の組合せ

建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。

5. 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。

6. 高度地区

- (1) 原則として、容積率200%以下の区域は、第二種高度地区に、容積率300%の区域は、第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%の区域は、第一種高度地区に指定することができる。
- (2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。

7. 防火地域及び準防火地域

準防火地域に指定する。ただし、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

8. 規模

おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、供給処理施設等が立地している区域、工業地域と隣接する区域又は道路沿いに路線式指定する区域は、この限りでない。

9. 用途地域又は地区計画等で定める事項

用途地域の変更を行う場合は、工場と住宅との調和する都市像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。

指 定 標 準			
適 用 区 域	建 蔽 率 %	容 積 率 %	用途地域の変更に 当たり導入を 検討すべき事項 (注)
1. 住宅と調和した複合市街地を目指す区域又は供給 処理施設等の立地する区域	6 0	1 5 0 2 0 0	敷・用
2. 工業系の施設があり、店舗、事務所、流通関連施設 等又は沿道サービス施設等が立地している区域で、高 度利用を図る区域。	6 0	3 0 0	

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 用：建築物等の用途制限

II その他の地域地区の指定基準

用途地域以外の地域地区については、次の基準により指定を行うものとする。

1 特別用途地区

特別用途地区については、市の創意工夫により地域の実情に応じて制限内容等を自由に定めることができることから、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

活用に当たっては、用途地域との関係を十分に考慮した上で、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることとする。

なお、従来の特別用途地区については、引き続き活用を図るとともに、創意工夫を活かして、地区の特性にふさわしい特別用途地区を指定する。

(1) 特別工業地区

特定の工業の利便の増進を図る地区又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図ることが必要な地区に指定する。

- ・ 準工業地域のうち、住宅地に近接する区域、又は家内工業若しくは中小企業の工場と住宅が混在しており、騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域について指定する。

なお、準工業地域で、住居系用途に変化しつつある区域については、第一種住居地域又は第二種住居地域等に変更し、現存する工業系施設の保護、育成を図るため、合わせて工業系用途を緩和する特別工業地区を指定することができる。

- ・ 住居系用途地域においても、住環境を保護しつつ地場産業等の育成を図るべき区域に、工業系用途を緩和する特別工業地区を指定することができる。

(2) 文教地区

住居系用途地域等において、学校、図書館等の教育文化施設の立地している区域又は良好な文教的環境の保護を図る住宅地等に指定する。

指定に当たっては、原則として、住居系用途地域については第一種文教地区に、その他の用途地域については、第二種文教地区に指定する。

2 高度地区

- ・ 原則として、低層住居専用地域は第一種高度地区に指定する。
- ・ 原則として、容積率200%の区域は第二種高度地区とする。
- ・ 原則として、容積率300%の区域は第三種高度地区とする。
- ・ 街並み景観を誘導する区域等については、住環境に配慮しつつ絶対高さ制限を定めた高度地区を指定することができる。

3 高度利用地区

高度利用地区は、「東京都高度利用地区指定基準」に準拠して指定する。

4 防火地域及び準防火地域

- ・ 原則として、建蔽率50%以上の区域は、準防火地域に指定する。
また、延焼の防止を図ることが必要な区域については、建蔽率40%以上の区域についても準防火地域に指定することができる。

- ・ 容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。
また、容積率200%以上の区域等で市街地の安全性の向上を図る区域については、防火地域に指定することができる。

5 その他の地域地区

その他の地域地区の指定又は変更については、それぞれの法令等及び指定基準等に基づくものとする。

Ⅲ 運用について

- 1 法律等の改正が行われた場合など、社会経済情勢の変化を踏まえ、政策誘導の視点から本指定方針及び指定基準の内容を再検討し、必要に応じて変更するものとする。
- 2 土地利用に関するその他の都市計画の決定等にあっても、本指定方針及び指定基準を踏まえて行うものとする。
- 3 この指定方針及び指定基準は、東久留米市全域を対象として統一的な運用を図るものとするが、特段の定めのない事項のほか、この指定方針及び指定基準により難い理由があるときは、別途関係機関等と協議することにより、特別な運用を図ることができるものとする。
- 4 この指定方針及び指定基準は、令和5年9月15日から施行する。