

東久留米市 用途地域等の一部変更

変更内容説明資料（令和6年4月）

■ 変更の背景

東京都内における用途地域等（用途地域、容積率・建蔽率、高度地区、防火・準防火地域）の変更については、平成16年度に実施した一斉見直し以降、目指すべき将来像の実現のため、都市計画道路の沿道や上の原地区などで地区計画を策定し、適時変更を行ってきました。

前回の「用途地域等の一斉見直し」から15年以上が経過



用途地域の境界の基準としていた道路が拡幅されたことにより、用地地域の指定状況と現況との不整合が発生

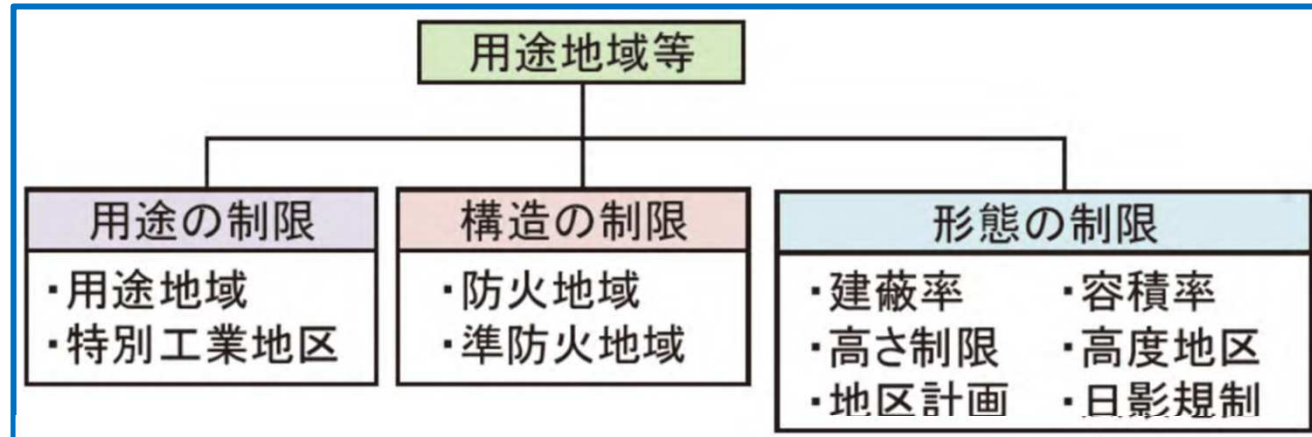


これらの解消を目的に、「用途地域等の一部変更」を実施

■ 用途地域とは


用途地域は地域の特性を生かし、調和のとれた街づくりのために、住宅・店舗・工場等の建物の用途や大きさなどのルールを定めるものです。


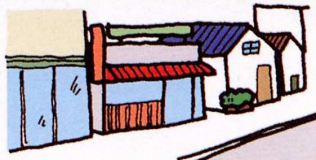

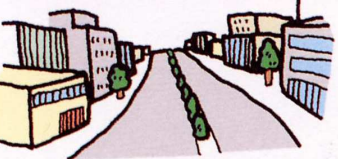
都市には、住宅・工場・店舗・事務所などのさまざまな用途の建物があります。これらの建物が無秩序に建てられると、騒音や日照障害等により、生活環境が悪化したり、災害に弱い街になったりします。そうしないために、都市全体の土地利用の計画に基づいて地域を区分し、建物利用目的・構造・形態を定めています。




■ 用途地域の構成

住居系、商業系、工業系に大別され13種類に区分されます。

 東久留米市で指定されている用途地域

住居系	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 	第二種中高層住居専用地域 
	低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。	主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられる。	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられる。	主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などの必要な利便施設が建てられる。
	第一種住居地域 	第二種住居地域 	準住居地域 	田園住居地域 
	住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。	主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられる。	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これに調和した住居の環境を保護するための地域。	*該当なし 農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる。

■ 用途地域の構成

 東久留米市で指定されている用途地域

商業系	<p>近隣商業地域</p>  <p>周囲の住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。</p>	
	工業系	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場以外は、ほとんど建てられる。</p>	<p>工業地域</p>  <p>*該当なし</p> <p>どんな工場でも建てられる地域。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。</p>

■ 用途地域の構成

用途地域ごとに次のように建蔽率及び容積率が指定されています。

種類 (略称)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第一種低層住居専用地域 (一低層)	30	50	近隣商業地域 (近商)	60	150
	30	60		60	200
	40	80		80	200
	50	100		80	300
	60	150	商業地域 (商業)	80	400
第二種低層住居専用地域 (二低層)	40	80		準工業地域 (準工)	60
第一種中高層住居専用地域 (一中高)	50	100			
	40	100			
第二種中高層住居専用地域 (二中高)	60	200			
	60	200			
第一種住居地域 (一種住居)	60	200			
	60	300			
第二種住居地域 (二種住居)	60	200			
準住居地域 (準住居)	60	200			

■ 特別用途地区とは

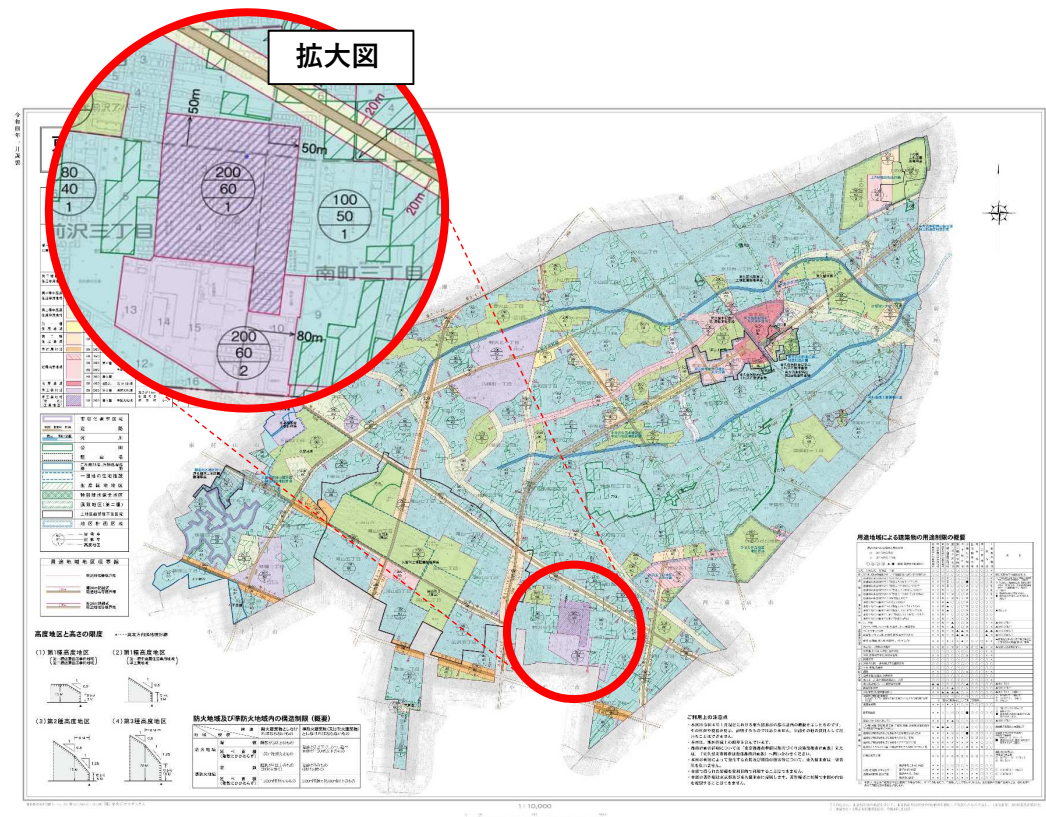
用途地域内の一定の地区において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定めるものです。

東久留米市では、以下の1種類の特別用途地区を指定しています。

■ 特別工業地区

東久留米市特別工業地区建築条例
(平成16年条例第5号)で規定

工業系用途地域が指定されている区域のうち、住居の混在率が高い準工業地域に指定し、住宅環境の保全及び中小工業の保護を図るため、工場の用途による規制を行う。



■ 構造の制限

建物等の構造の制限としては、防火地域・準防火地域の規制があります。これは、市街地における火災の危険を防除するために定められる地域です。

■ 防火地域 → 市内では商業地域と一部の近隣商業地域で指定あり

火災を防止するため特に厳しい建築制限が行なわれる地域で、主に駅周辺の商業系の用途地域等、高密度に建物が立地する市街地、広域避難場所や災害時の避難路となる幹線道路沿いなどに指定されます。この地域に建てる建物には火災に強い構造（耐火構造）が必要となります。

■ 準防火地域

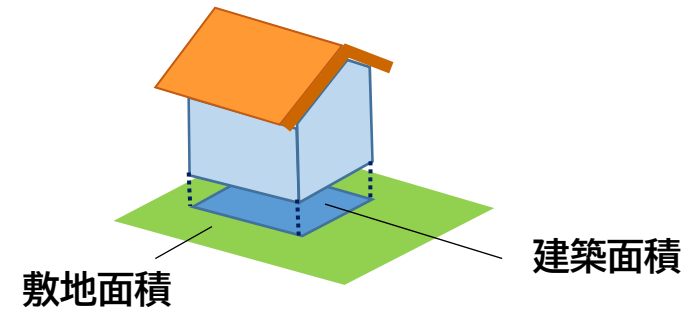
防火地域に指定された市街地の周辺部や比較的建物の密集度が高い地域で指定され、防火地域よりも緩やかな規制になっています。

種別 延べ面積 階数	防火地域		準防火地域		
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物等		耐火建築物等		
3階	耐火建築物等		耐火建築物、準耐火建築物等		
2階以下	耐火建築物、準耐火建築物等	耐火建築物等	木造建築物 (防火構造) でも可	耐火建築物等	耐火建築物等

■ 建蔽率と容積率

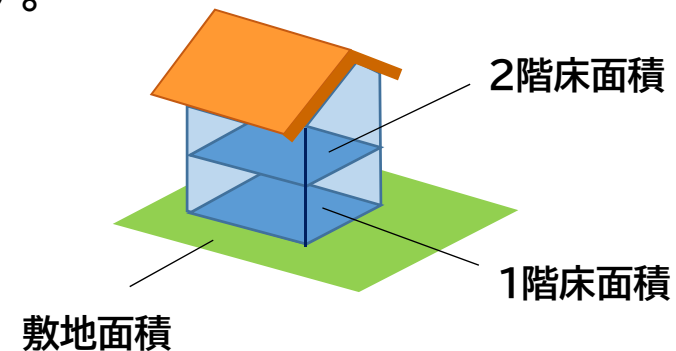
建蔽率とは：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



容積率とは：建築物の延べ面積(おおむね建物の各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合をいいます。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



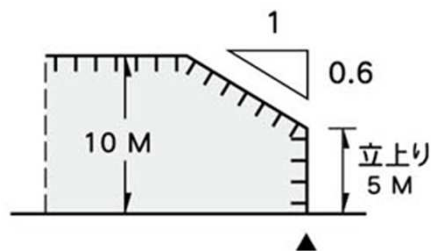
高度地区・高さの限度

市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

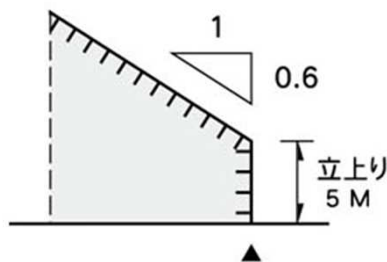
市内における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域内における建築物の高さは10mを超えて建築することができません。

● 第1種高度地区

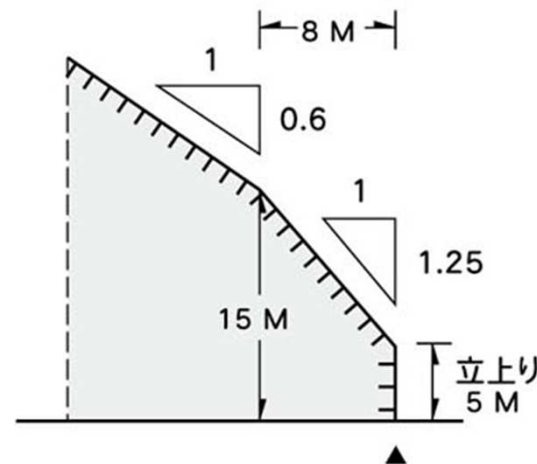
(1) 一低層・二低層



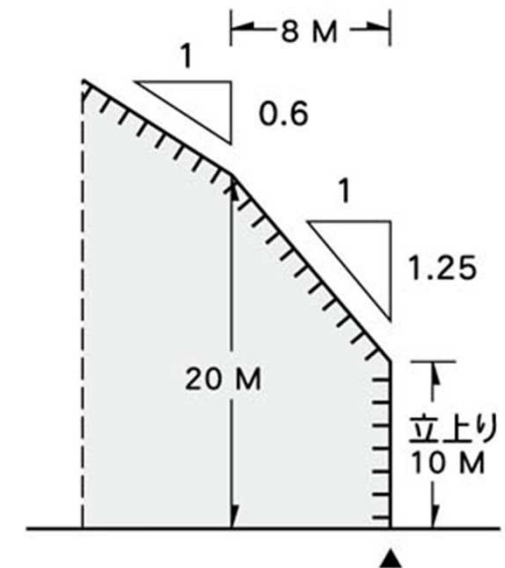
(2) 一中高・準工



● 第2種高度地区



● 第3種高度地区



▲ 真北方向隣地境界線

■ 日影規制とは

日照を確保するため中高層建築物※を対象に定められている制度です。

商業地域以外の用途地域の中で条例で指定された地域が対象になります。敷地境界線から一定の距離（5mと10m）を超える範囲に、規制される時間以上の日影を生じさせないようにするものです。

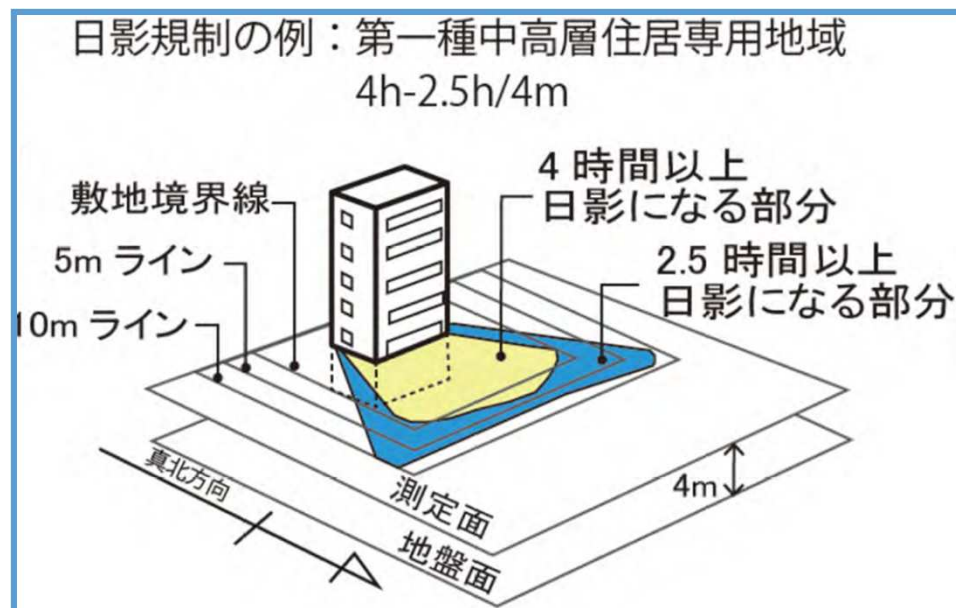
※日影規制での中高層建築物とは・・・

- 一低層、二低層、田園住居地域

軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3階以上の建築物

- その他の地域

高さが10メートルを超える建築物



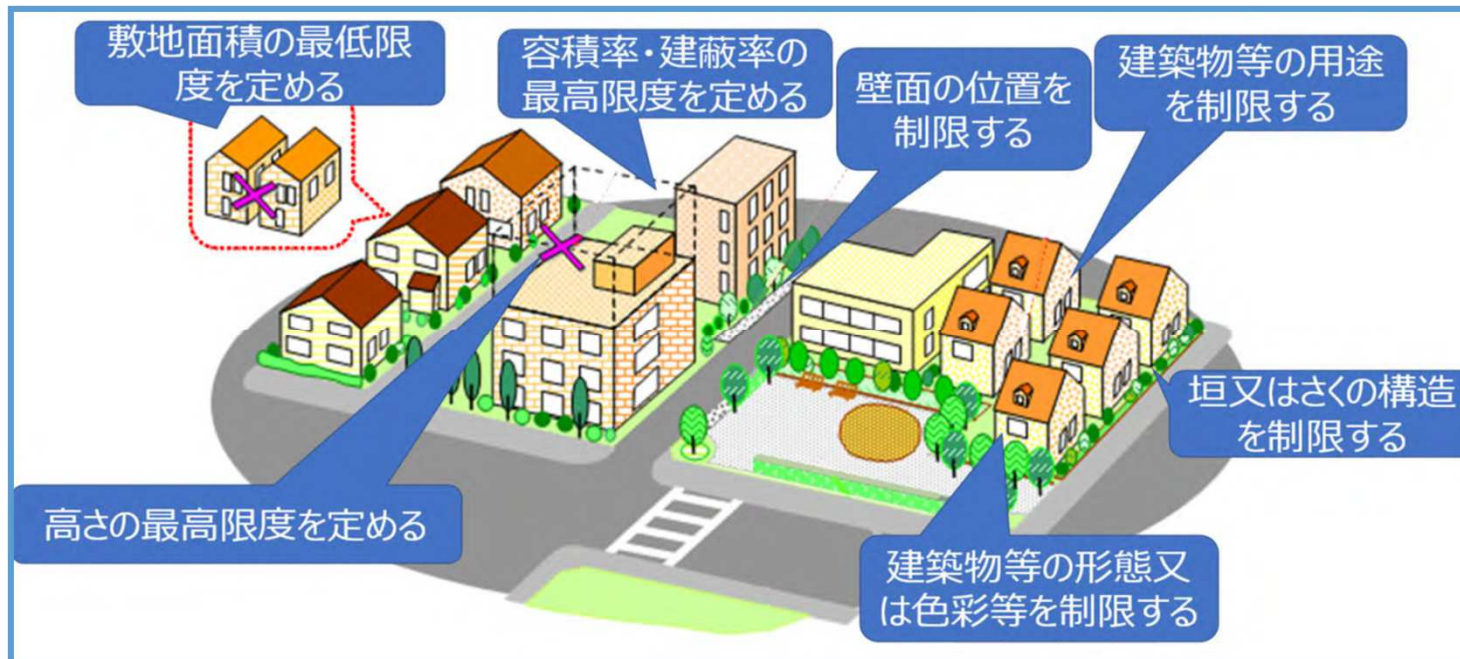
■ 地区計画とは

街区単位で、建物の建て方のルールや道路・公園等の配置等を定めることで、きめ細かいまちづくりを行うための制度です。地区の特性に応じ、建物の用途や高さ、壁面位置の制限等を行うことで、良好な居住空間や街並みの形成を図るものです。

市内の地区計画策定状況

東久留米駅西口地区、上の原地区、ひばりが丘地区、南沢五丁目地区、小金井久留米線沿道中央町地区 など

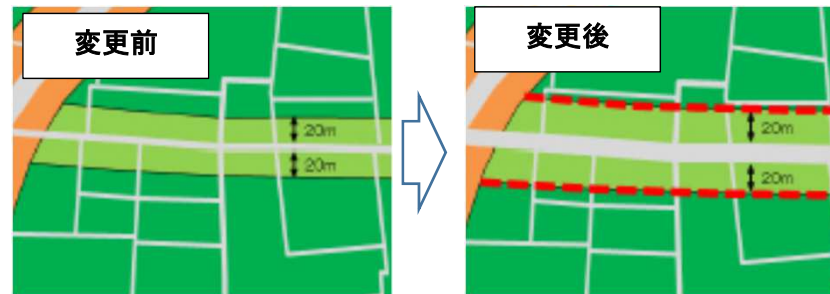
合計10箇所



変更対象

■対象事例

変更1 用途地域の境界の基準としていた道路が拡幅された地区の変更
拡幅後の路端から20mの範囲で沿道の用途地域を指定する変更をしました。



変更2 第一種低層住居専用地域指定区域の一部変更

第一種低層住居専用地域(容積率60%・建蔽率30%)に指定している区域において、都市計画マスタープラン及び東久留米市用途地域等に関する指定方針及び指定基準における位置づけや道路状況を踏まえ、容積率を80%、建蔽率を40%にそれぞれ変更しました。

変更3 特別用途地区の面積の変更

GIS※(地理情報システム)により計測した面積へ変更しました。区域の変更はありません。

※GISとは、位置に関する様々な情報を持ったデータを電子的な地図上で扱う情報システム技術の総称です。

変更箇所 全域

■変更内容

変更1
用途地域の境界の基準
としていた道路が拡幅
された地区

A～C地区

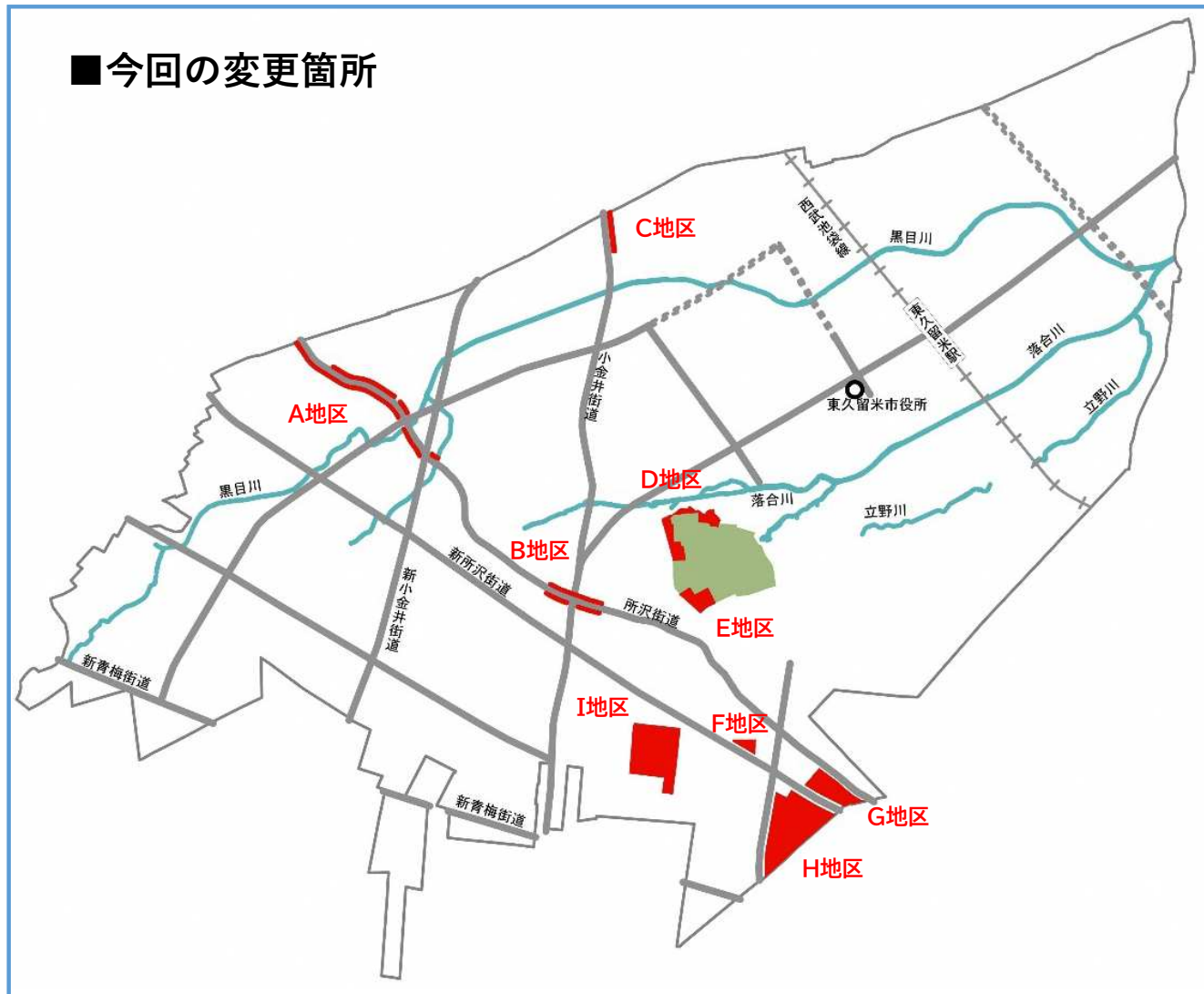
変更2
第一種低層住居専用地
域指定区域の一部変更
(60%/30%)
→ (80%/40%)

D～H地区

変更3
特別用途地区の面積の
変更

I地区

■今回の変更箇所

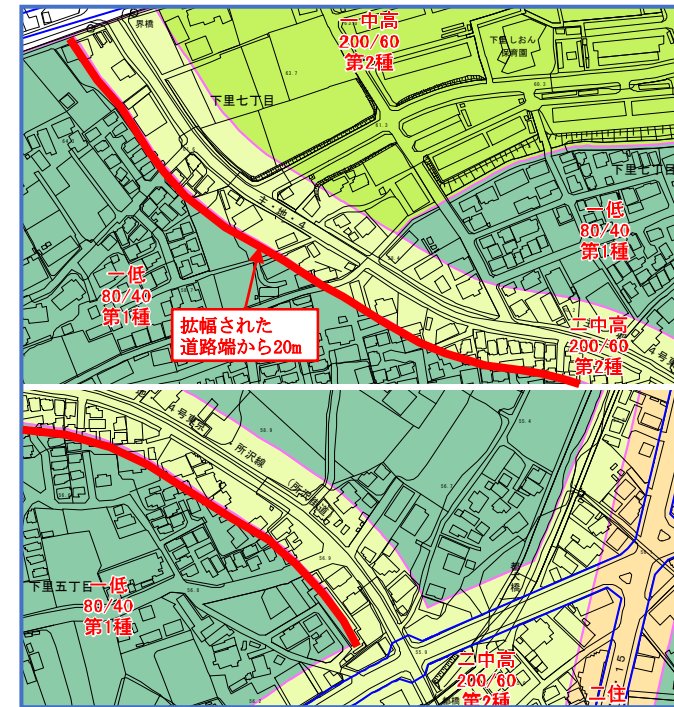
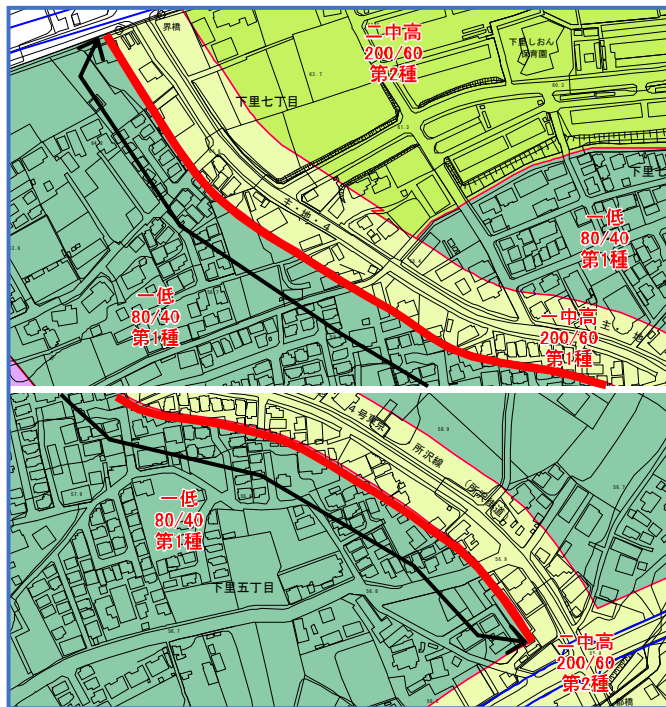


変更1 道路が拡幅された地区（所沢街道沿道）

A地区①

下里五丁目、六丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一低	40	80	10	1高	—	3-2/ 1.5m
▼						
変更後						
二中	60	200	—	2高	準防	3-2/ 4m



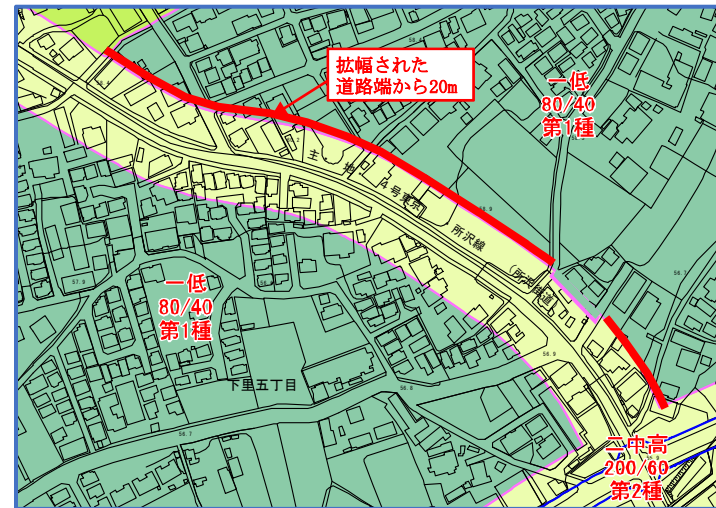
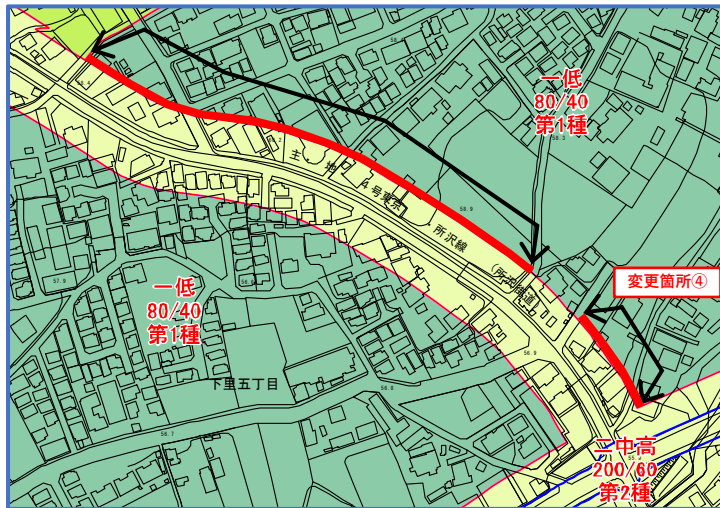
この資料で使用する地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成するものです。（承認番号）4都市基交著第18号

■ 変更 1 道路が拡幅された地区（所沢街道沿道）

A 地区②

下里七丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一低	40	80	10	1高	—	3-2/ 1.5m
▼						
変更後						
二中	60	200	—	2高	準防	3-2/ 4m

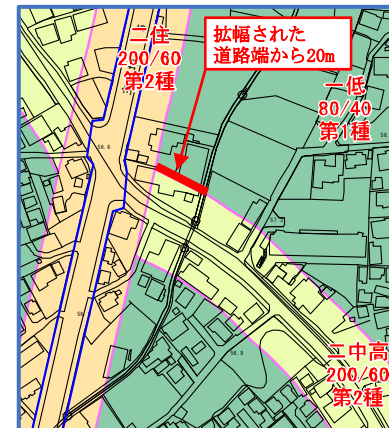
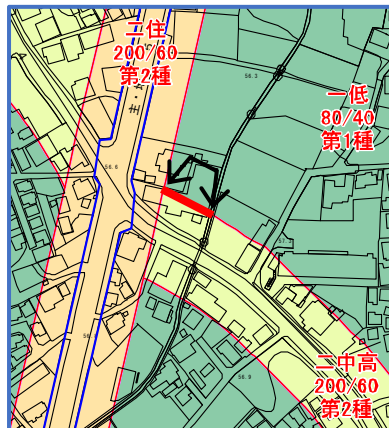
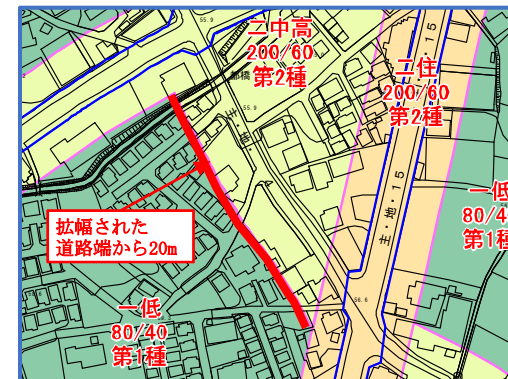
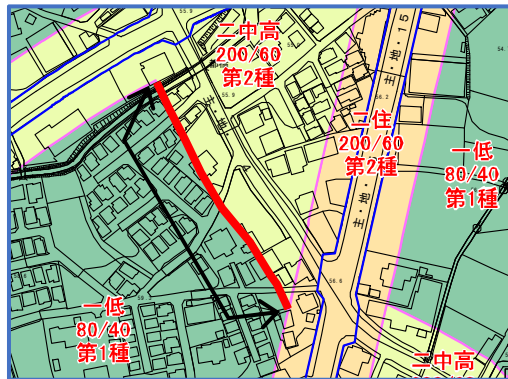


変更1 道路が拡幅された地区（所沢街道沿道）

A地区③

下里一丁目、二丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一低	40	80	10	1高	—	3-2/ 1.5m
▼						
変更後						
二中	60	200	—	2高	準防	3-2/ 4m

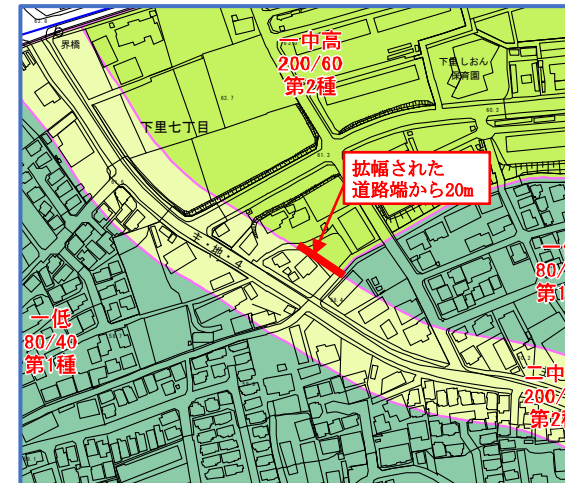


変更1 道路が拡幅された地区（所沢街道沿道）

A地区④

下里七丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一中	60	200	—	2高	準防	3-2/4m
▼						
変更後						
二中	60	200	—	2高	準防	3-2/4m

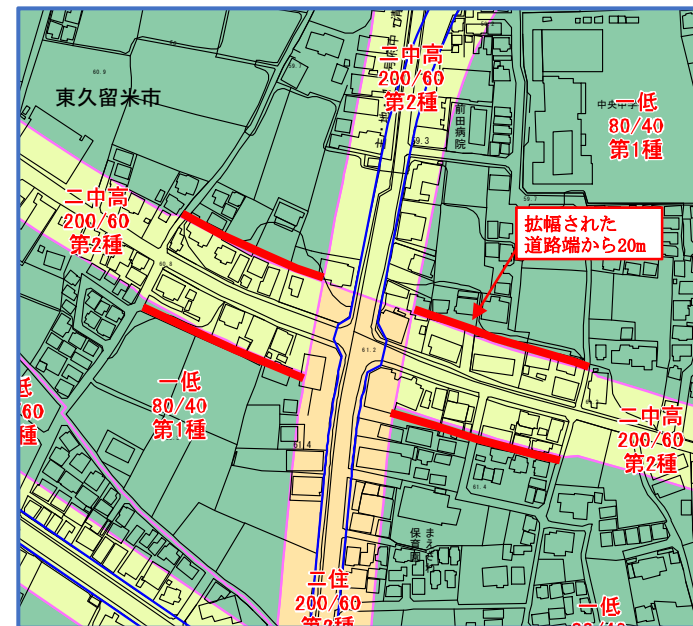
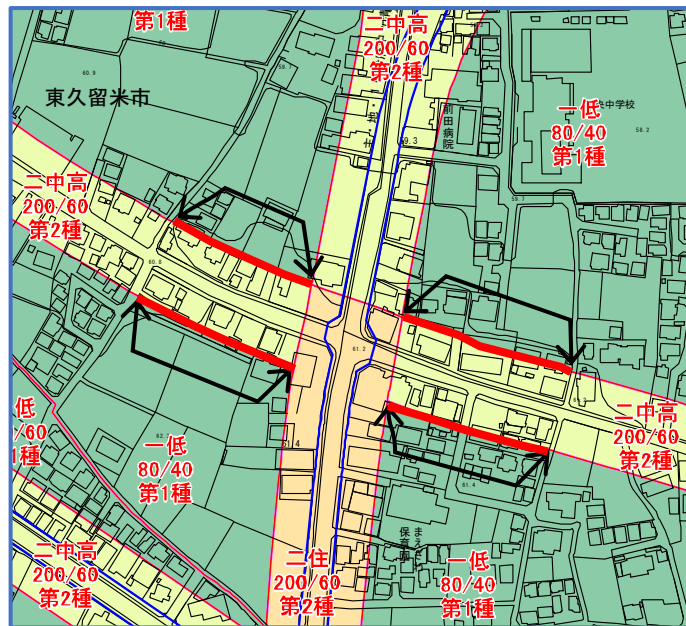


変更1 道路が拡幅された地区（所沢街道沿道）

B地区①

中央町五丁目、八幡町三丁目、前沢一丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一低	40	80	10	1高	—	3-2/ 1.5m
▼						
変更後						
二中	60	200	—	2高	準防	3-2/ 4m

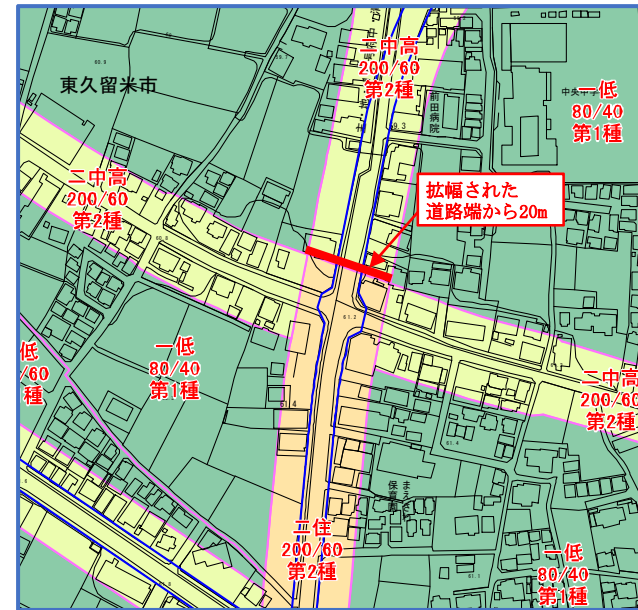
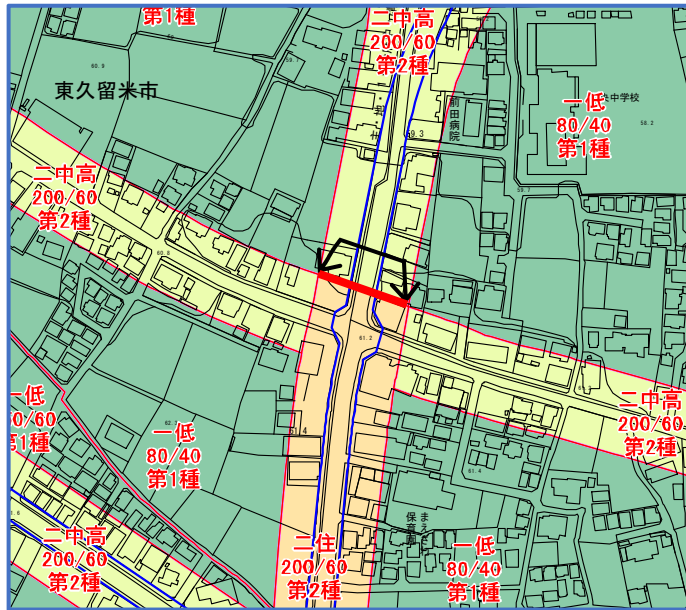


変更1 道路が拡幅された地区（所沢街道沿道）

B地区②

中央町五丁目、八幡町三丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
二中	60	200	—	2高	準防	3-2/4m
▼						
変更後						
二住	60	200	—	2高	準防	3-2/4m

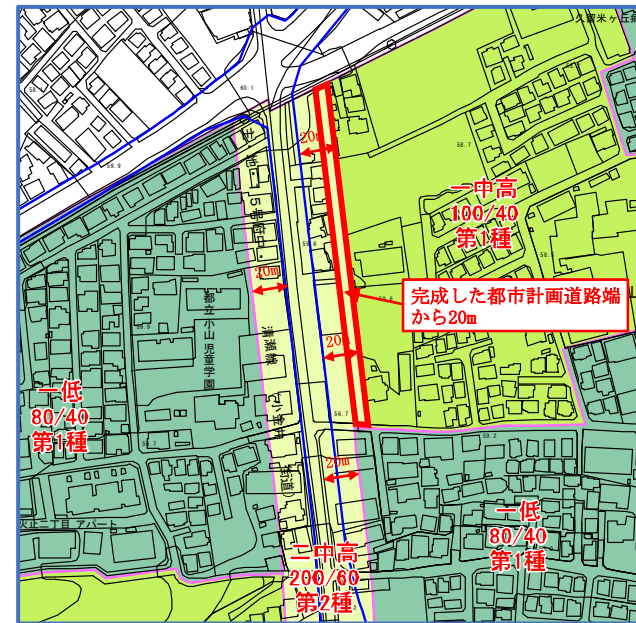
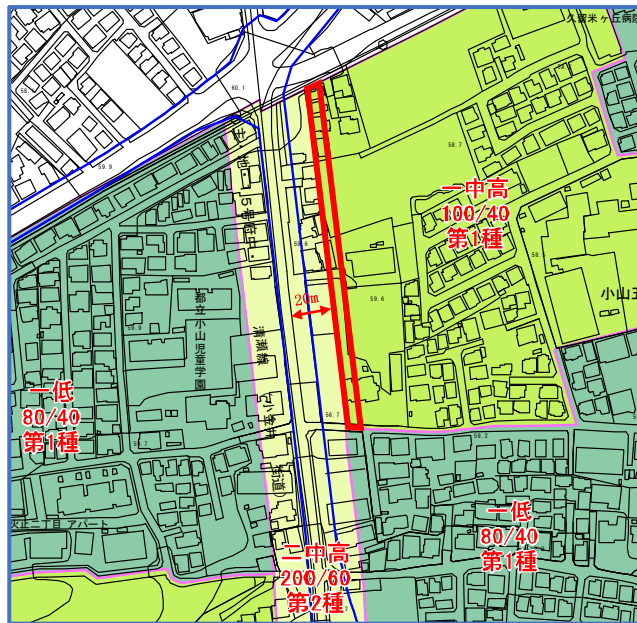


変更1 道路が拡幅された地区（小金井街道沿道）

C地区

小山五丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一中	40	100	—	1高	準防	3-2/ 4m
▼						
変更後						
二中	60	200	—	2高	準防	3-2/ 4m

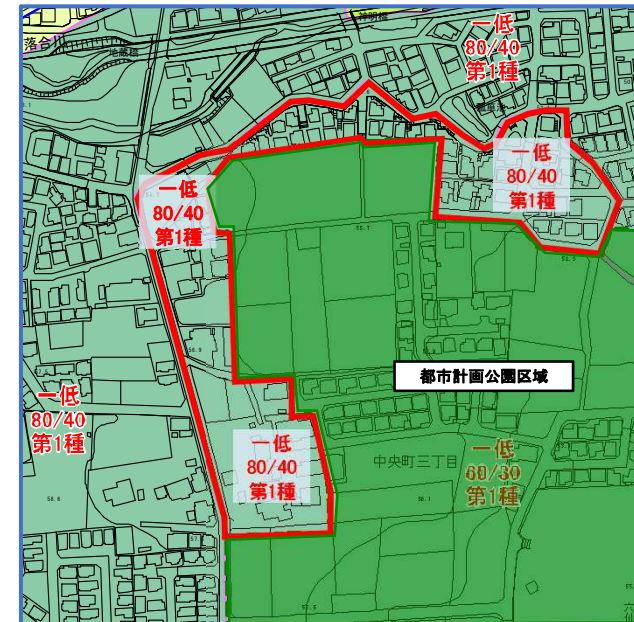
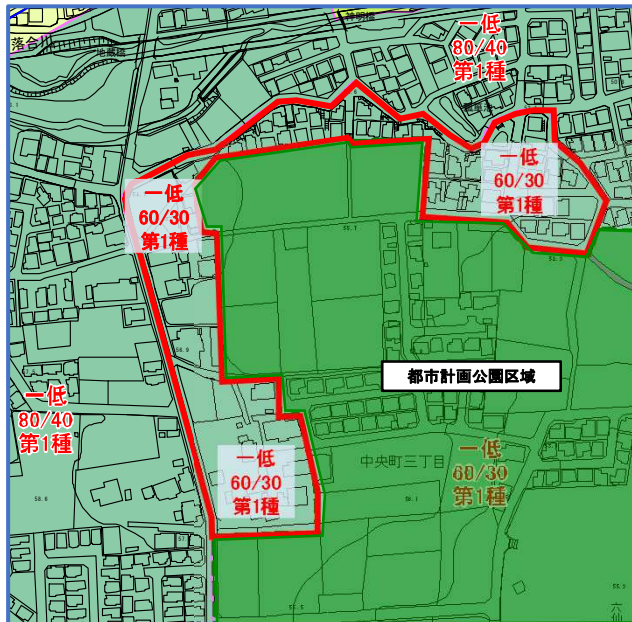


変更2 一低層地域の建蔽率及び容積率の変更

D地区

中央町三丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一低	30	60	10	1高	—	3-2/ 1.5m
▼						
変更後						
一低	40	80	10	1高	—	3-2/ 1.5m

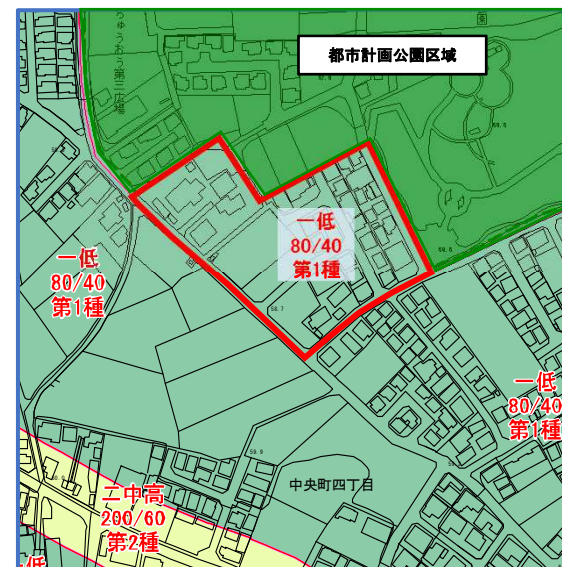
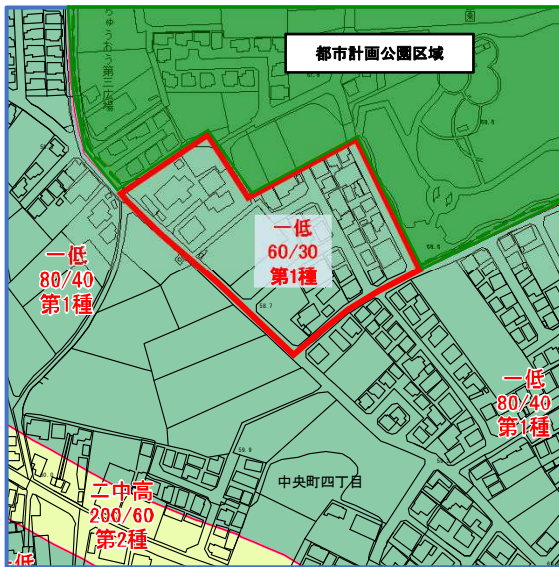


変更2 一低層地域の建蔽率及び容積率の変更

E地区

中央町三丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一低	30	60	10	1高	—	3-2/ 1.5m
▼						
変更後						
一低	40	80	10	1高	—	3-2/ 1.5m

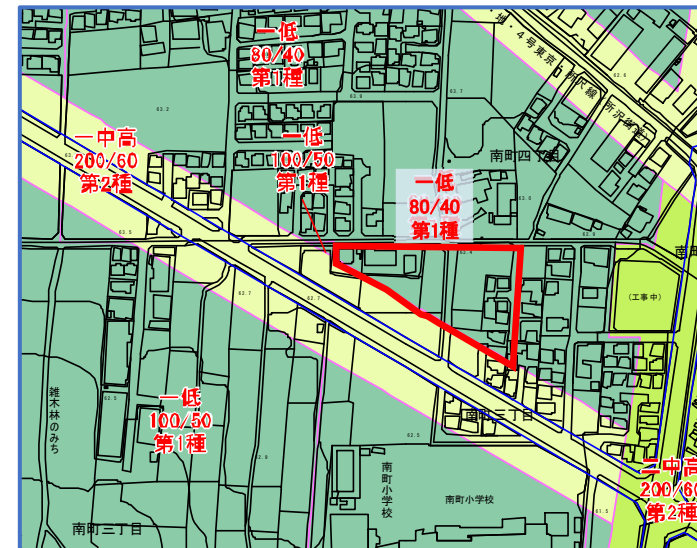
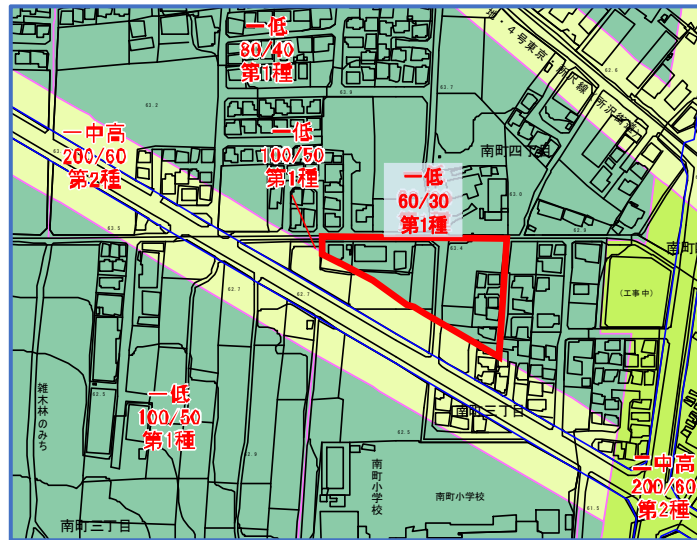


変更2 一低層地域の建蔽率及び容積率の変更

F 地区

南町三丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一低	30	60	10	1高	—	3-2/ 1.5m
▼						
変更後						
一低	40	80	10	1高	—	3-2/ 1.5m

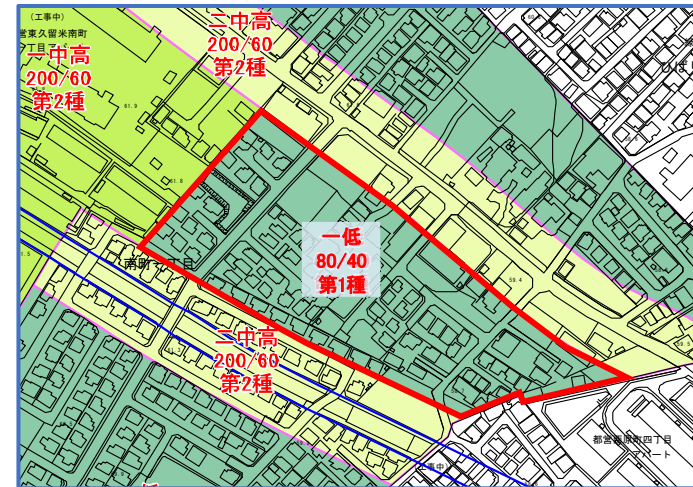
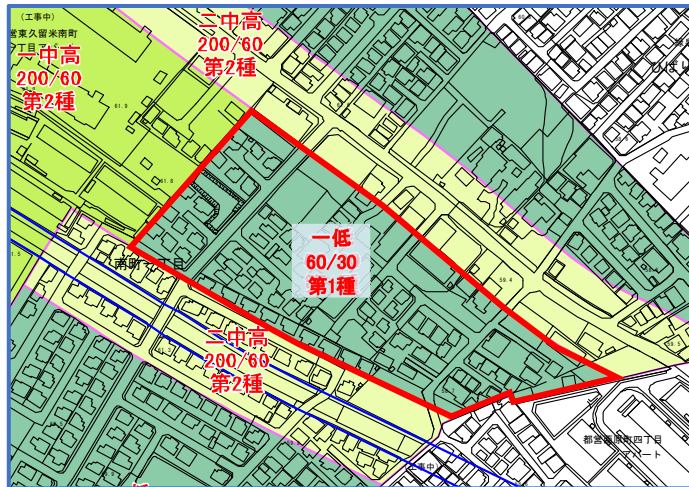


変更2 一低層地域の建蔽率及び容積率の変更

G地区

南町一丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一低	30	60	10	1高	—	3-2/ 1.5m
▼						
変更後						
一低	40	80	10	1高	—	3-2/ 1.5m

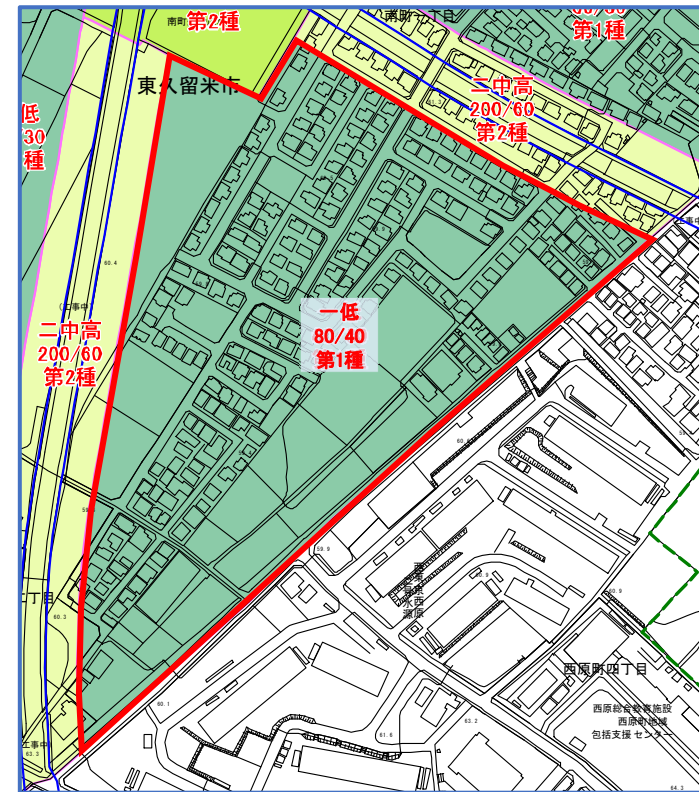
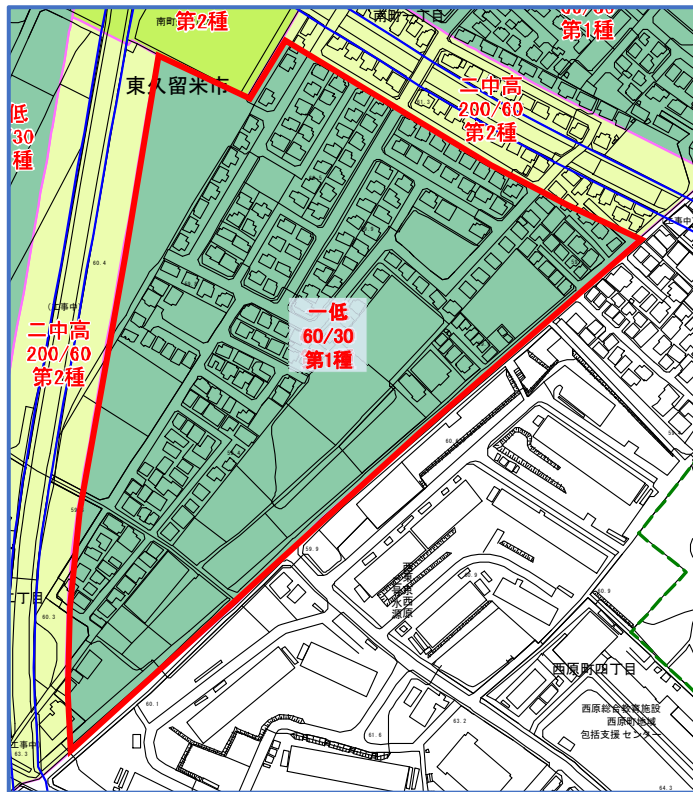


変更2 一低層地域の建蔽率及び容積率の変更

H地区

南町一丁目、二丁目

用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さ(m)	高度地区	防火地域	日影
変更前						
一低	30	60	10	1高	—	3-2/ 1.5m
▼						
変更後						
一低	40	80	10	1高	—	3-2/ 1.5m



■ 変更 3 特別用途地区の面積の変更

I 地区

※面積精査のみ
(用途地域等に変更はありません。)

前沢二丁目、三丁目、南町三丁目、四丁目

