ひばりが丘地区地区計画 運用基準

令和3年3月改訂

I 目的

この運用基準は、「ひばりが丘地区地区計画」の地区整備計画の運用を円滑に行うためこれを定める。

Ⅱ 地区整備計画の内容及び運用基準

建築物等に関する事項

(1) 建築物等の用途の制限

地区整備計画

中高層住宅地区A、中高層住宅地区B、低中層住宅地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの*1
- 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの*2
- 3. 公衆浴場

商業地区

次に掲げる建築物以外は建築してはならない。

- 1. 店舗、飲食店
- 2. 上記1. に掲げる用途の付属施設(寮、食品加工の作業場等)
- 3. 事務所
- 4. 前各号に掲げる用途には、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に関連する業種は含まない

公共公益地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1. 住宅、共同住宅**3
- 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの*2
- 3. 公衆浴場
- 4. 店舗、飲食店

<解説>

- ① 中高層住宅地区A、中高層住宅地区B、低中層住宅地区及び公共公益地区については、建築基準法別表第二に定める用途地域内の建築物の制限に加え、本規定に掲げる建築物は建築することはできない。
- ② 商業地区については、本規定に掲げる建築物以外の建築物は建築することはできない。

【用語の説明】

※1 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの・・学校教育法第1条、第124条、

- 第134条に基づく施設の外、これらに類似した組織的教育を行う施設を含む。。
- **※2** 神社、寺院、教会その他これらに類するもの・・公衆が集合して参詣、礼拝などを行う施設のことをいう。
- ※3 住宅、共同住宅・・専用又は兼用の一戸建て住宅、長屋及び共同住宅のことをいう。

(2) 建築物の容積率の最高限度

地区整備計画

中高層住宅地区A

12/10

中高層住宅地区B

15/10

低中層住宅地区、商業地区、公共公益地区

12/10

<解説>

本規定の容積率を超える建築物は、建築することはできない。

(3) 建築物の建ペい率の最高限度

地区整備計画

中高層住宅地区A、中高層住宅地区B

4/10

ただし、地方公共団体が代替地等周辺都市整備の受け皿等として活用する区域を設定する場合、 その区域の敷地については5/10とし、建築基準法第53条第3項第2号の規定は、適用する。

低中層住宅地区

共同住宅の場合: 4/10 その他の場合 : 5/10

ただし、その他の場合、建築基準法第53条第3項第2号の規定は、適用する。

商業地区、公共公益地区

5/10

<解説>

- ① 本規定の建蔽率を超える建築物は、建築することはできない。
- ② 中高層住宅地区A、中高層住宅地区Bのただし書きに該当する場合及び低中層住宅地区で共同 住宅以外の建築物を建築する場合を除き、建築基準法第53条第3項第2項の規定(角地緩和) は適用しない。

〔参考〕建築基準法

(建ペい率)

第53条第3項第2号

前 2 項の規定の適用については、第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては第 1 項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。

- 一 (略)
- 二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物

(4) 建築物の敷地面積の最低限度

地区整備計画

中高層住宅地区A、中高層住宅地区B

1, 000 m²

ただし、地方公共団体が代替地等周辺都市整備の受け皿等として活用する区域を設定する場合、 その区域内の敷地については、適用しない。

低中層住宅地区

共同住宅の場合: 1, 000㎡ その他の場合: 120㎡

商業地区、共公益地区

1, 000 m²

<解説>

① ただし書きに該当する場合を除き、<u>敷地</u>*を分割し、敷地面積の最低限度未満となった敷地には建築物を建築することはできない。

[例4-1]

- ② 「敷地面積」の算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第1号の規定による。
- ③ 建築物の敷地として使用せず、工作物のみを設置する場合は、本規定を適用しない。
- ④ 地区計画決定告示日以後に、公共施設の整備により敷地面積の最低限度未満となった土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は本規定を適用しない。

「例4-2]

【用語の説明】

※ 敷地・・建築基準法施行令第1条第1項に規定する土地のことをいう。

〔参考〕建築基準法施行令

(用語の定義)

第1条第1項1号

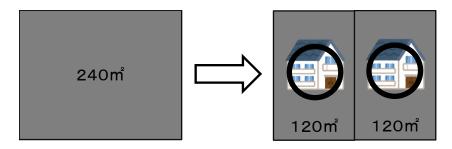
敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。

(面積、高さ等の算定方法)

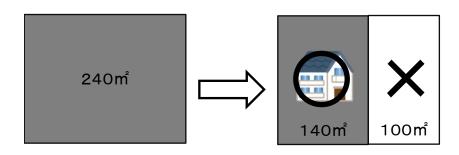
第2条第1項第1号

敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法第42条第2項、第3項又は第5項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

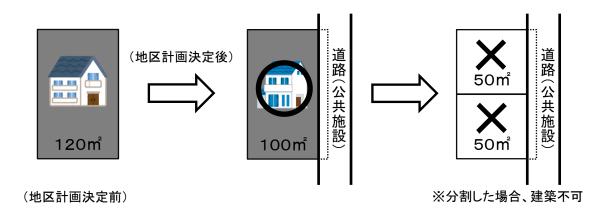
[例 4 - 1] 敷地の分割例(敷地面積の最低限度 1 2 0 ㎡の場合) ① 2 4 0 ㎡の敷地を 1 2 0 ㎡ずつに分割する場合



②240㎡の敷地を140㎡と100㎡に分割する場合



[例4-2] 地区計画決定告示日以後に、公共施設の整備により減少することとなる現に建築物の敷地として使用している土地の場合の例(敷地面積の最低限度120㎡の場合)



(5)壁面の位置の制限

地区整備計画

全地区

計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における建築物の外壁又は<u>これに</u> 代わる柱の面**から道路境界線までの距離は2m以上とする。

計画図に示す2号の壁面の位置の制限が定められている部分における建築物の外壁又は<u>これに</u> 代わる柱の面**から道路境界線までの距離は1m以上とする。

【用語の説明】

※ これに代わる柱の面・・軒、ひさしを含む建築物のすべての部分のことをいう。

(6)壁面後退区域における工作物の設置の制限

地区整備計画

全地区

<u>塀、さく、門、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物</u>*を設置してはならない。

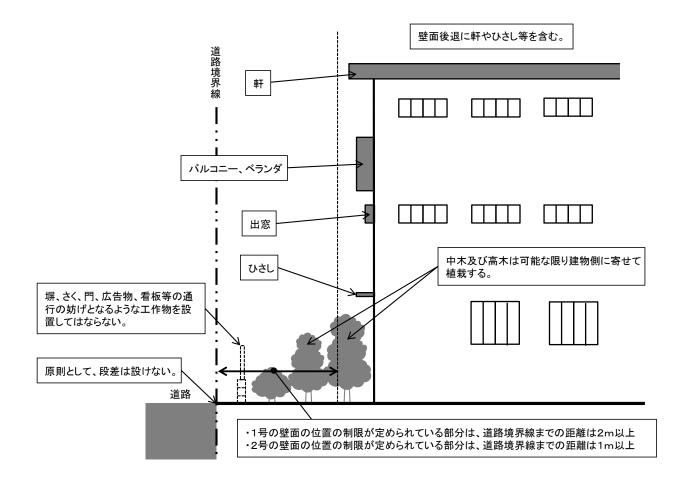
<解説>

- ① 計画図に示す1号及び2号の壁面の位置の制限が定められている部分について、1号は道路境界線から2m、2号は道路境界線から1mの範囲においては、工作物を設置することはできない。
- ② 中木及び高木は、可能な限り建物側に寄せて植栽する。
- ③ 原則として、道路との段差は設けないものとし、やむを得ず段差を設ける場合は、縁石1段程度までとする。

【用語の説明】

※ 塀、さく、門、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物・・土地に定着する工作物の ことを指し、自動販売機、飲食店のサンプルケース等を含む。

[例5] 壁面後退及び壁面後退区域における工作物の設置の制限の例



(7) 建築物の高さの最高限度

地区整備計画

中高層住宅地区A、中高層住宅地区B

40m以下

ただし、地方公共団体が代替地等周辺都市整備の受け皿等として活用する区域を設定する場合、 その区域内の敷地については、10m以下とする。

低中層住宅地区

共同住宅の場合: 25 m以下 その他の場合 : 10 m以下

商業地区、公共公益地区

25m以下

<解説>

- ① 建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による。
- ② 階段室や昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の1/8以内の場合、その部分の高さ5mまでは建築物の高さに算入しない。

[参考] 建築基準法施行令

(面積、高さ等の算定方法)

第2条第1項第6号

建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合においては、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

- イ 法第56条第1項第1号 の規定並びに第130条の12及び第135条の19の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。
- 口 法第33条及び法第56条第1項第3号に規定する高さ並びに法第57条の4第1項、法第58条及び法第60条の3第2項に規定する高さ(北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。)を算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートル(法第55条第1項及び第2項、法第56条の2第4項、法第59条の2第1項(法第55条第1項に係る部分に限る。)並びに法別表第4(ろ)欄2の項、3の項及び4の項ロの場合には、5メートル)までは、当該建築物の高さに算入しない。
- ハ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(8) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区整備計画

全地区

建築物の色彩は、周辺環境との調和や団地の歴史を継承した、自然物が持つ色調とする。

建築物の外壁は、長大な壁面を避けるなど、形態や意匠の工夫などにより、圧迫感や威圧感を 感じさせないよう分節化等を図る。

建築物の高さは、周辺環境に配慮し、区域の中央部が高く、周辺部にかけて緩やかに低くなる スカイラインとなるよう配慮する。

<解説>

- ① 原則として、建築物の外壁及び屋根並びに工作物の色彩は、<u>マンセル表色系</u>*1による<u>基本色</u>*2とする。ただし、<u>アクセントカラー</u>*3として用いる色彩の面積は、外壁等の各面の概ね5%以下とする。
- ② 複数の色を使用する場合は、コントラスト (明度の差) が強くならないよう配慮する。
- ③ 木材、土壁、漆喰、石材等の自然素材、着色していない瓦やレンガ等の材料によって仕上げられる部分の色彩については、彩度の規定を適用しない。
- ④ 反射率が高い建築材料の使用を避ける。
- ⑤ 長大な壁面を生じさせないよう、壁面の分割や色彩、素材及び形態の変化等による分節化を行う。
- ⑥ ⑤による分節化が困難な場合は、壁面後退距離を十分にとるなど建物配置の工夫や壁面緑化等により、圧迫感や威圧感を感じさせないようにする。
- ⑦ 屋外広告物は、建築物のデザイン、色調と調和したものとし、必要最小限度の数、大きさとする。

また、周辺環境との調和等を図るため、表示文字、マーク等デザインの工夫に努め、移動、点滅又は回転する光源の使用を避ける。

- ⑧ 屋外広告物の設置場所は、災害時の避難経路や周辺の住環境等に配慮する。
- ⑨ <u>デジタルサイネージ</u>*4を設置する場合は、通常の屋外広告物設置に必要な配慮に加え、下記の 点に配慮する。
 - ・発光時間や明るさは、近隣の住宅や農地に配慮したものとする。
 - ・画面はゆっくりと切り替え、動画はゆっくりとした表現にする。
 - ・原則として、音は出さない。
 - ・突出し広告など、通りの進行方向への表示は避ける。
 - ・信号交差点付近の設置は避ける。

【用語の説明】

- ※1 マンセル表色系・・色相、明度、彩度を基に番号や記号で分類された色票を用いて表現する もので JIS (日本産業規格)により規格化された国際的な色彩に関する尺 度のことをいう。
- ※2 基本色・・本地区においては、マンセル表色系の5YR(黄赤)~5Y(黄)系の色相につ

いては、彩度が概ね6以下、その他の色相については、彩度が概ね4以下の色のことをいう。(別紙1参照)

- ※3 アクセントカラー・・基本色以外の色のことをいう。
- **※4** デジタルサイネージ・・ディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するメディアの総称。電光掲示板を含む。

(9) 垣又はさくの構造の制限

地区整備計画

全地区

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、コンクリートブロック、レンガ、鉄筋コンクリート造等これらに類する構造の部分の高さは 0.6 m以下とする。

<解説>

① 垣又は柵の高さの測定面は、設置する場所の地盤面とする。ただし、当該箇所に極端に凹凸がある場合は、周辺の平均的な地面からの高さとする。

[例 9 - 2]

② 道路や隣地に対して敷地に高低差があり、土留や擁壁などを設置した場合、その部分の高さ(高低差)については、本規定を適用しない。

[例 9 - 3]

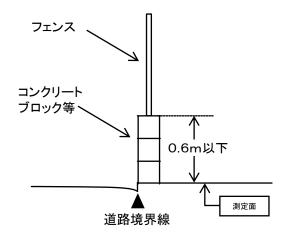
③ 門柱及び門扉は本規定の適用から除外する。ただし、各道路面について1箇所あたり概ね1. 2m以下かつ合計が概ね2.4m以下の場合とし、これを超える場合は、当該部分について本規定 を適用する。

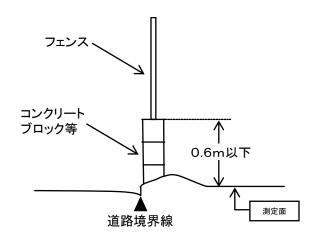
[例 9 - 4]

- ④ 垣又は柵の色彩は、「(8) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」による。
- ⑤ 生垣を設ける場合は、枝や葉が道路部分に越境しないよう、適切に維持管理するものとする。

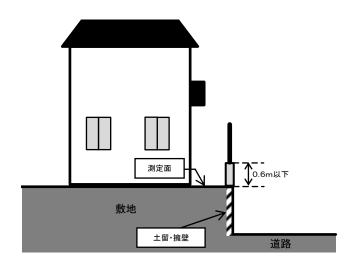
[例 9 - 1] 垣柵の設置例 (コンクリートブロックとフェンスの組合せ)

[例 9 - 2]垣柵の設置箇所に極端に凸凹がある場合の高さの測定方法

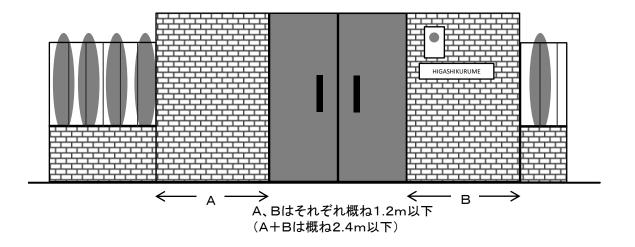




[例9-3] 土留、擁壁等の設置例



[例9-4] 門柱・門袖の例



(10) 土地の利用に関する事項

地区整備計画

中高層住宅地区A、中高層住宅地区B

敷地面積から建築面積及び地区施設(公園・緑地)を減じた面積に対する緑化面積の割合を30%以上とする。

ただし、地方公共団体が代替地等周辺都市整備の受け皿等として活用する区域を設定する場合、 その区域の敷地については適用しない。

また、既存樹林、緑地については、できる限り保全する。

低中層住宅地区

建築物の用途が共同住宅の場合は、敷地面積から建築面積及び地区施設(公園・緑地)を減じた面積に対する緑化面積の割合を30%以上とする。

その他の場合は、敷地面積から地区施設(公園・緑地)を減じた面積に対する緑化面積の割合を6%以上とする。

また、既存樹林、緑地については、できる限り保全する。

商業地区、公共公益地区

敷地面積から建築面積及び地区施設(公園・緑地)を減じた面積に対する緑化面積の割合を30%以上とする。

また、既存樹林、緑地については、できる限り保全する。

<解説>

- ① 本規定は、建築物の建築を行う際に適用する。
- ② 原則として、緑化は地上部に行う。
- ③ 樹木の枝や葉が、隣地や道路に越境しないよう配置するとともに、適切な維持管理を行う。
- ④ 次の条例の対象事業となる場合は、当該条例の規定についても適合する計画とし、算出根拠(計算式等)を緑化計画図に記載すること。
 - ・東久留米市のみどりに関する条例
 - ・東久留米市宅地開発等に関する条例
 - ・東京における自然の保護と回復に関する条例(以下「自然保護条例」という。)
- ⑤ 緑化に当たっては、「自然保護条例」の規定を準用し、緑化対象面積を次の「緑地帯による緑化」により<u>樹木</u>*で緑化することを標準とする。ただし、既存樹木や生垣など「緑地帯による緑化」により計算することが適切でない場合は、「単独木による緑化」や「生垣による緑化」、また、それらの組合せによることができる。

なお、樹木の配置等についても「自然保護条例」の規定を準用する。

ア. 緑地帯による緑地(標準)

(ア)緑化対象面積以上の緑地帯を設け、緑地帯10㎡当たり高木1本、中木2本、低木3本以上の樹木をバランスよく植栽する。

高木、中木、低木の分類については、「樹木分類表」の通りとする。

[例10-1]

(イ)(ア)の本数を植栽することが困難な場合は、高木1本と中木1.5本又は低木3本、中木 1本と低木2本の割合で樹木の種類を振り替えることができる。

なお、振替後においても、可能な限り緑地帯10㎡当たり高木又は中木を最低1本以上植 栽するものとする。

<振替の例> ・高木2本⇒中木3本

中木1本⇒低木2本

「例10-2]

イ. 単独木による緑化

- (ア) 実際の樹冠投影面積を緑化面積とする。
- (イ) 実際の樹冠投影面積によらず、次の方法により緑化面積を算出することができる。
 - a 樹木分類表による算出
 - ・「樹木分類表」の単独木の場合の緑化面積による算出
 - b樹木の高さによる樹冠投影面積の算出
 - ・植栽時の高さが3m以上の高木は、その高さの7割を直径として樹冠投影面積を算出
 - ・高さが5m以上の既存樹木は、その高さを直径として樹冠投影面積を算出

[例10-3] [例10-4]

ウ. 生垣による緑化

- (ア) 生垣には、概ね樹高が 1.2 m以上の樹木を用いる。
- (イ) 生垣の長さに幅を乗じた面積を緑化面積とする。ただし、生垣の最低幅は0.5mとする。
- (ウ)緑化面積の算出に当たり、幅が $0.5m\sim0.6m$ の場合、幅を0.6mとして算出できる。 [例 10-4]
- エ. ア~ウの組合せによる緑化

[例10-3] [例10-4]

【用語の説明】

※ 樹木・・地上部の一部が木質化している植物のことをいい、草花や地被植物は含まない。

樹木分類表

樹木の 種類	成木時の高さ	植栽時の高さ	単独木の場合の 緑化面積
高木	3m以上	2 m以上	3 m²
中木	2m以上	1.2 m以上	2 m²
低木 (注)	_	0.3 m以上	1 m²

- 注1) 上表に関わらず、植栽時の高さが 3 m以上の高木は 1 本 3 . 4 ㎡、4 m以上の高木は 6 . 1 ㎡ の緑化面積として算定することができる。
- 注2) 低木は、枝葉の広がりが直径0.6 m以上のものを1本と換算し、これに満たない場合は、 同等以上の広がりを確保できる十分な本数の植栽を行う。ただし、低木のみの植栽は、避ける。

[例10-1] 「緑地帯による緑化」の例 ①

<例の設定>

敷地面積:1,000㎡、建築面積:400㎡、地区施設(緑地):100㎡

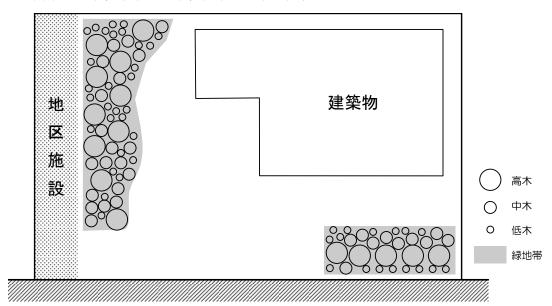
<緑化対象面積の計算>

 $(1, 0.00 \text{ m}^2 - 4.00 \text{ m}^2 - 1.00 \text{ m}^2) \times 3.0 \% = 1.50 \text{ m}^2$

<緑化方法>

150㎡の緑地を設け、10㎡当たり高木1本、中木2本、低木3本以上の樹木をバランスよく植栽する。

高木15本、中木30本、低木45本を植栽



[例10-2] 「緑地帯による緑化」の例 ②(高木の植栽が困難な場合)

<例の設定>

地区の区分:低中層住宅地区(共同住宅以外)、敷地面積:120㎡

<緑化対象面積の計算>

 $1\ 2\ 0\ \text{m}^2 \times 6\ \% = 7\ .\ 2\ \text{m}^2$

<緑化方法>

7.2㎡の緑地を設け、10㎡当たり高木1本、中木2本、低木3本以上の樹木をバランスよく植栽する。

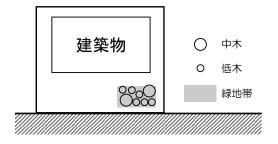
漂 準

高木1本、中木2本、低木3本を植栽する。

困難な場合

高木の植栽が困難な場合、高木1本に対し中木1.5本又は低木3本、中木1本に対し 低木2本の割合により振り替える。

高木1本を低木3本に振り替えて中木2本、低木6本を植栽



[例10-3] 「緑地帯による緑化」と「単独木による緑化」の組合せの例

<例の設定>

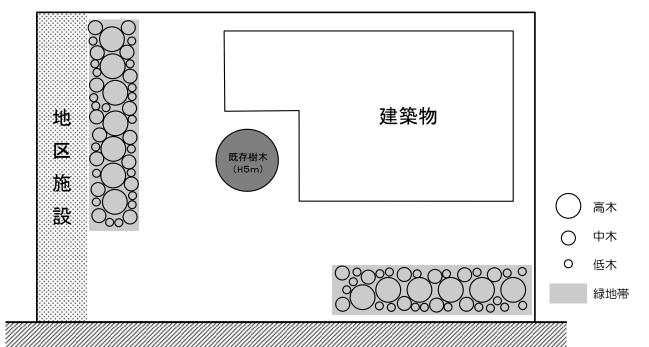
敷地面積:1,000㎡、建築面積:400㎡、地区施設(緑地):100㎡、高さ5mの既存樹木 <緑化対象面積の計算>

 $(1, 0.00 \text{ m}^2 - 4.00 \text{ m}^2 - 1.00 \text{ m}^2) \times 3.0 \% = 1.50 \text{ m}^2$

<緑化方法>

- ・緑化対象面積から既存樹木の面積を引いた面積の緑地を確保する。
- ・高さ 5 mの既存樹木の面積=直径 5 mの樹冠投影面積 5 m(直径)×5 m×3. 1 4 × 1 / 4 = 1 9. 6 m²
- ・緑化対象面積 150 ㎡ 既存樹木の面積 19.6 ㎡ = 130.4 ㎡ 130.4 ㎡ の緑地について、10 ㎡ 当たり高木 1 本、中木 2 本、低木 3 本以上の樹木をバランスよく植栽する。

高木13本、中木26本、低木40本を植栽



[M 1 0 - 4] 「緑地帯による緑化」、「単独木による緑化」及び「生垣による緑化」の組合せの例

<例の設定>

敷地面積:1,000㎡、建築面積:400㎡、地区施設(緑地):100㎡

<緑化対象面積の計算>

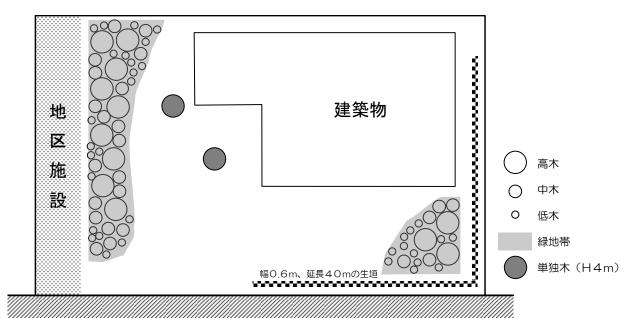
 $(1, 0.00 \text{ m}^2 - 4.00 \text{ m}^2 - 1.00 \text{ m}^2) \times 3.0 \% = 1.50 \text{ m}^2$

<緑化方法>

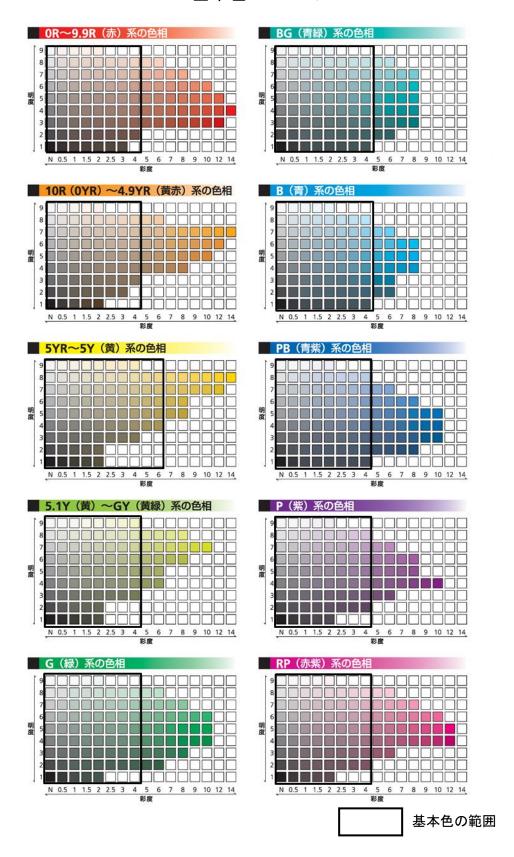
- ・ 生垣の面積
 - $0.6 \text{ m} \times 4.0 \text{ m} = 2.4 \text{ m}^2$
- ・高さ4mの単独木の面積=高さの7割を直径とした樹冠投影面積 4m (高さ) \times 0. 7 = 2. 8m (直径)
 - 2.8 m (直径) \times 2.8 m \times 3.1 4 \times 1 / 4 = 6.1 m² 6.1 m² \times 2 本 = 1 2.2 m²
- ・150㎡(緑化対象面積) -24㎡(生垣の面積) -12.2㎡(単独木の面積) =113.8㎡ 113.8㎡の緑地について、10㎡当たり高木1本、中木2本、低木3本以上の樹木をバランスよく植栽する。

 \Box

高木12本、中木23本、低木34本を植栽

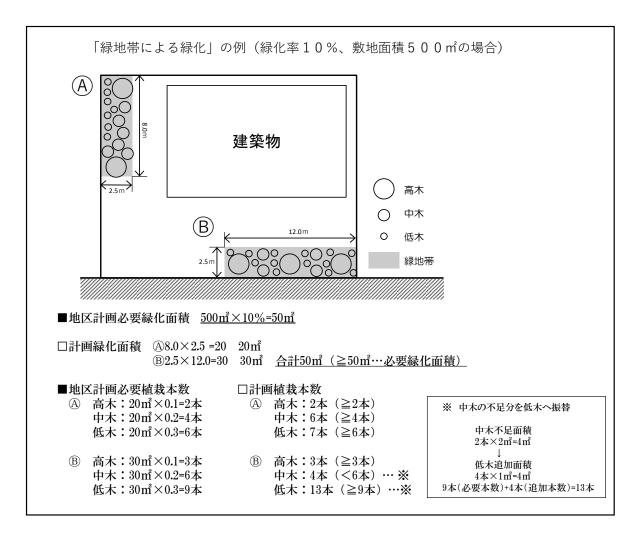


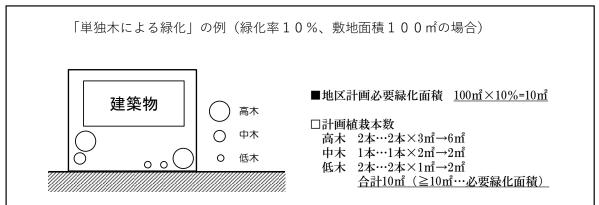
基本色について



(注) ここで示している色は、印刷色のため正確な色を表すものではない。実際の色については、色 票や塗料見本を参照すること。

緑化計画図 記載例





- ・緑地帯面積の計算が複雑になる場合は、別途求積図を添付してください。
- ・上記内容を満たしていれば、建築物の配置図や他の条例等(都自然保護条例条例等)の緑化計画図に併 記可能