

東久留米駅東口第二地区地区計画 運用基準

令和3年3月改訂

I 目的

この運用基準は、「東久留米駅東口第二地区地区計画」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

1. 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

商業・業務地区－1、商業・業務地区－2

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 倉庫業を営む倉庫
- (2) 工場（自家販売食品製造業を除く。）
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に掲げるレンタルルーム等の用途に供する建築物
- (4) 都市計画道路東3・4・20号線^{※1}に面する建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物^{※2}

<解説>

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。

【用語の説明】

※1 東久留米駅神山線

※2 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物・・・水道、ガス、電気等の設備があり、人が居住することができる建築物のことをいう。ただし、エントランス、階段、機械室、管理諸室等は除く。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

地区整備計画

商業・業務地区－１、商業・業務地区－２

敷地面積は150㎡以上とする。ただし、土地区画整理事業での換地面積150㎡未満の場合は、換地面積とする。

住宅地区

敷地面積は200㎡以上とする。ただし、土地区画整理事業での換地面積200㎡未満の場合は、換地面積とする。

<解説>

① 敷地^{*}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2-1]

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 次のア・イのいずれかに該当する敷地面積の最低限度未満の土地については、その全部を一の敷地として使用することができる。

ア. 本地区計画決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地。

[例2-2]

イ. 本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されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地。

[例2-3]

【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項第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。

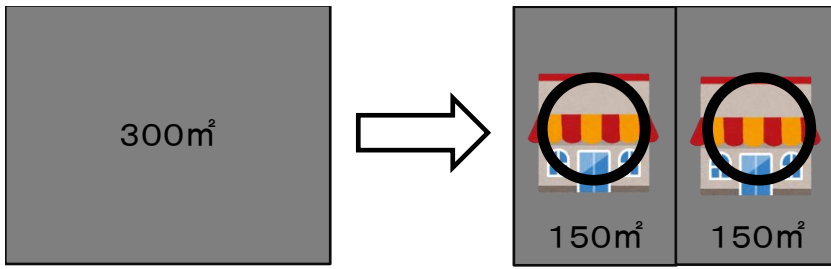
(面積、高さ等の算定方法)

第2条第1項第1号

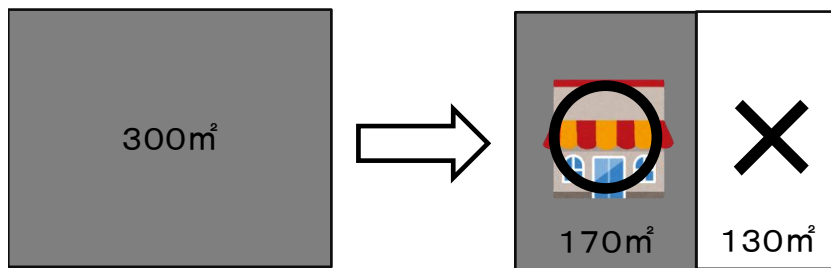
敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法第42条第2項、第3項又は第5項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

[例 2-1] 敷地の分割例（敷地面積の最低限度 150㎡の場合）

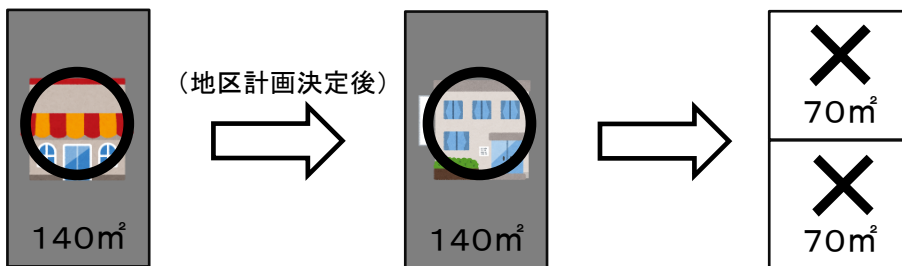
① 300㎡の敷地を 150㎡ずつに分割する場合



② 300㎡の敷地を 170㎡と 130㎡に分割する場合



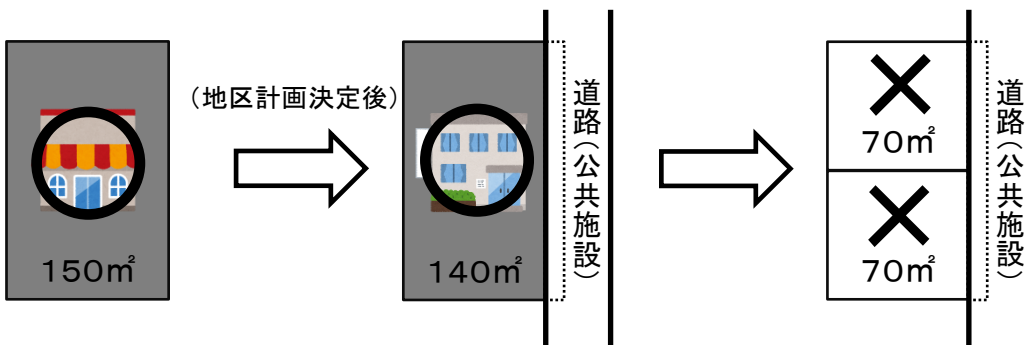
[例 2-2] 地区計画決定告示日において、現に建築物の敷地として使用している土地の場合の例（敷地面積の最低限度 150㎡の場合）



(地区計画決定以前)

※分割した場合、建築不可

[例 2-3] 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 150㎡の場合）



(地区計画決定以前)

※分割した場合、建築不可

(3) 壁面の位置の制限

地区整備計画

商業・業務地区－1

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路（東3・4・20号線）の境界線までの距離は1.0m以上とする

住宅地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は0.5m以上とする。

<解説>

商業・業務地区－1

- ① 当該敷地の各地盤面から高さ3.5m以上の部分においては、次の各号のいずれかに該当する建築物等の部分については、壁面の位置の制限を適用しない。
 - ア. 床面積※に算入されない出窓
 - イ. 軒、ひさし及び外気に有効に開放される部分の高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上であるバルコニー、ベランダ
 - ウ. 建築物からの出幅が1.0m以下の袖看板
- ② 壁面の位置の制限の範囲内には、次の建築物等は設置しない。
 - ア. 階段、門柱、地下入口、囲障
 - イ. 軒、ひさし、袖看板等
 - ウ. その他移動が容易でないもの
- ③ 東久留米駅神山線との境界線の部分は、歩道と一体的になるよう、段差は設けない

[例3-1]

住宅地区

次の各号のいずれかに該当する建築物等の部分については、壁面の位置の制限を適用しない。

- ア. 物置その他これに類する用途（自動車庫、自転車置場を含む。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積※の合計が5㎡以内である建築物の部分
- イ. 床面積※に算入されない出窓
- ウ. 軒、ひさし、戸袋、床面積※に算入されないピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ
- エ. 床面積※に算入されない屋外階段

[例3-3]

【用語の説明】

※ 床面積・・・算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第3号の規定による。

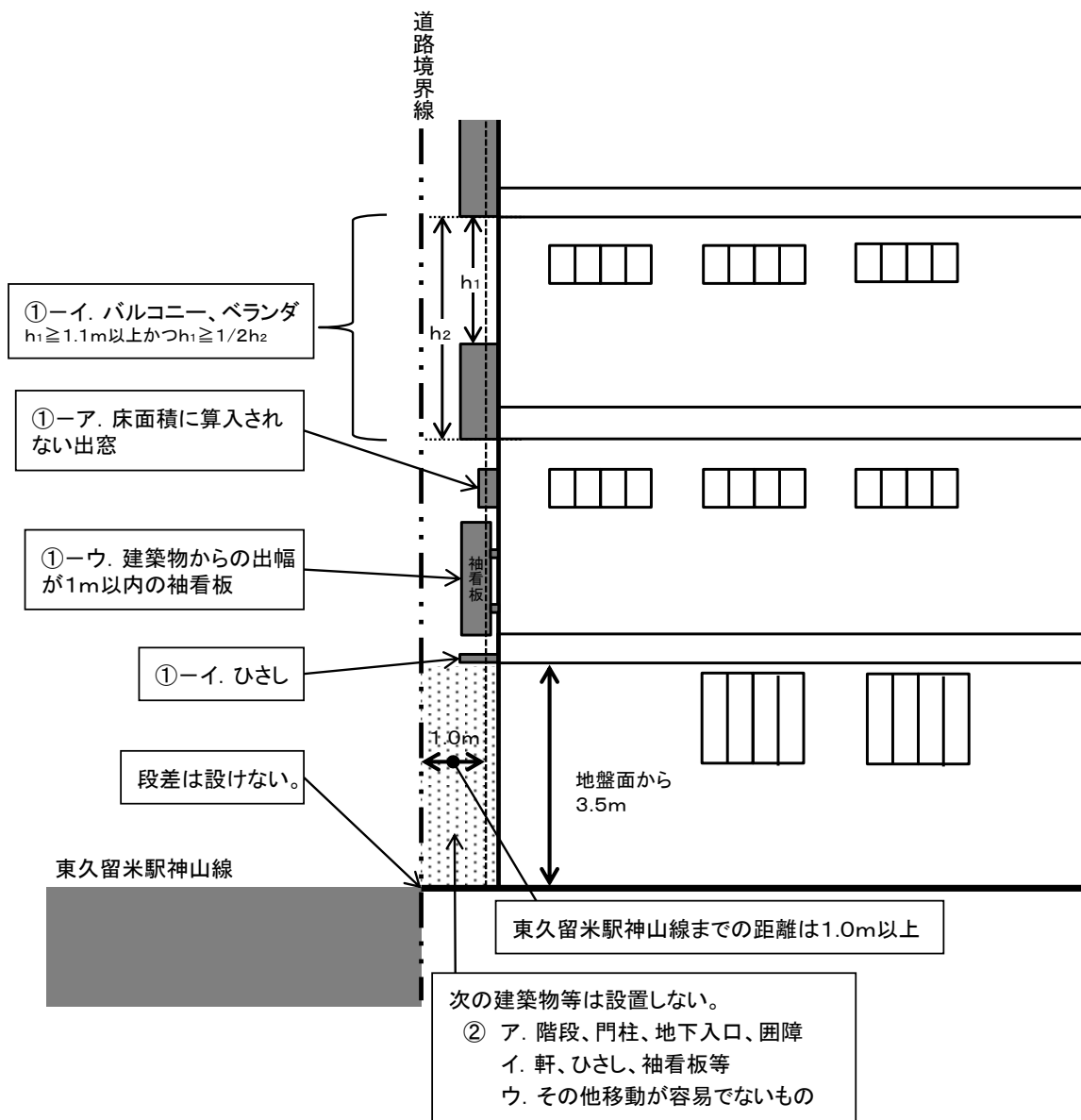
〔参考〕建築基準法施行令

(面積、高さ等の算定方法)

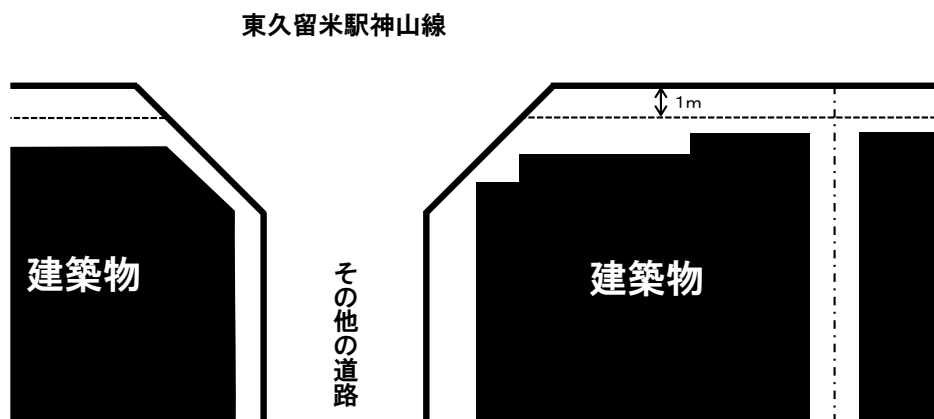
第2条第1項第3号

床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

[例 3 - 1] 壁面後退の例（商業・業務地区 - 1）

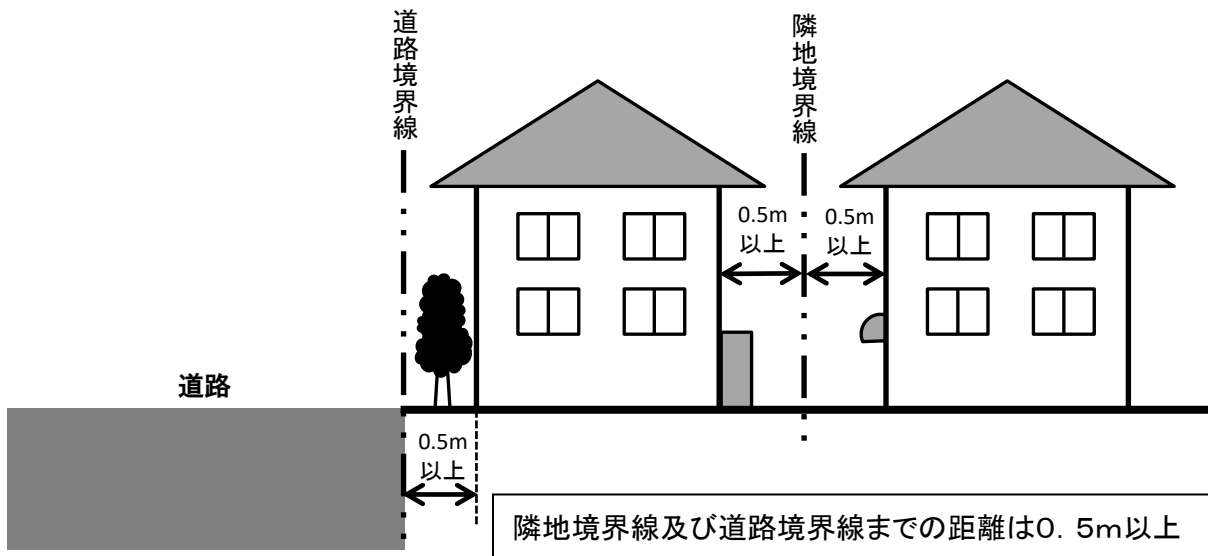


[例 3 - 2] 隅切り部分の後退距離の例（商業・業務地区 - 1）

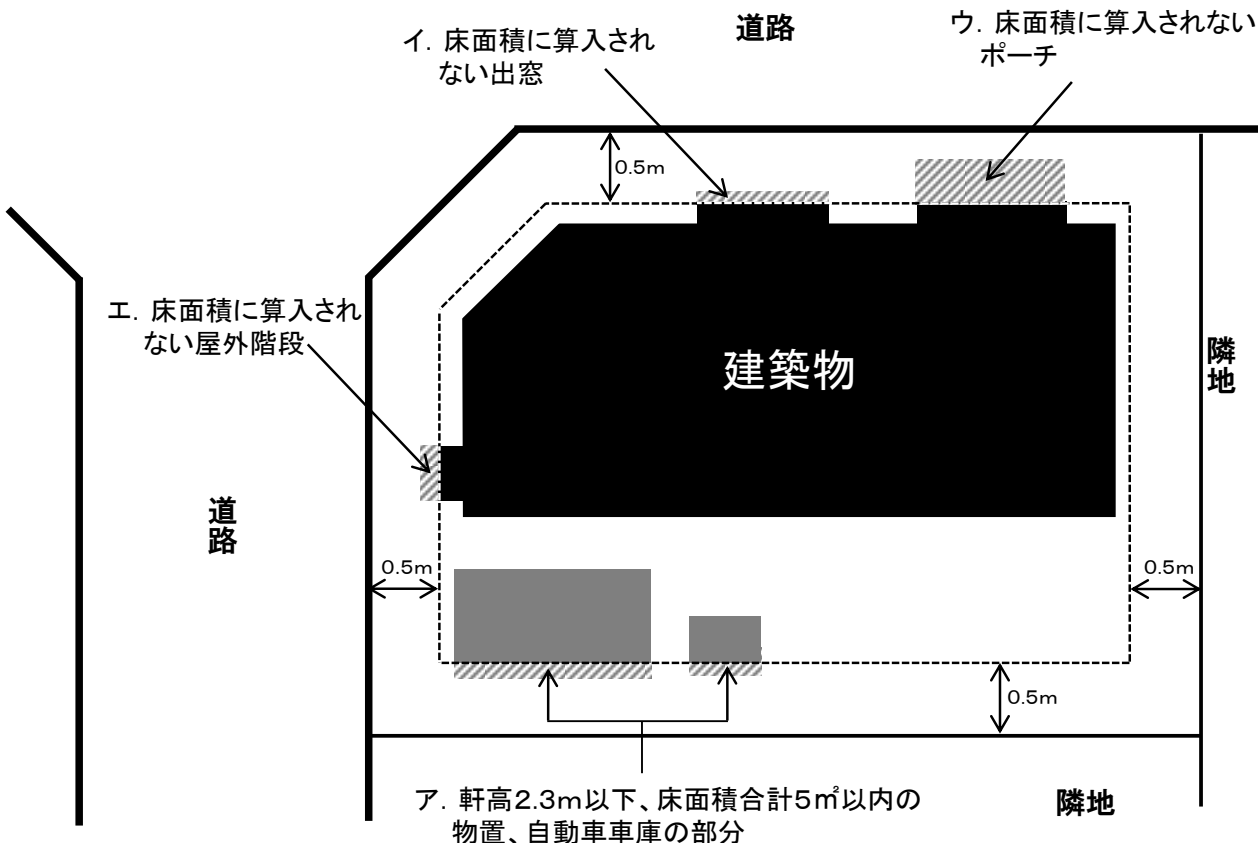


[例 3 - 3] 壁面後退の例 (住宅地区)

① 隣地境界線及び道路境界線までの距離の例



② 緩和規定の例



(4) 建築物の高さの最低限度

地区整備計画

商業・業務地区－1、商業・業務地区－2

建築物の高さは、地盤面から9m以上とする。

<解説>

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。

〔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。

ロ 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、1.2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。

(5) 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

商業・業務地区－1、商業・業務地区－2

- 1 建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺景観に配慮した落ち着いた色彩を基調とする。
- 2 屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。
- 3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、建築物との一体的なデザインとなるように工夫し、周囲からの景観に配慮したものとする。

住宅地区

- 1 建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、周辺景観とのコントラストを抑え、融和的な関係となるよう住宅地にふさわしい落ち着いた色彩のあるものとする。
- 2 屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。
- 3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、建築物との一体的なデザインとなるように工夫し、周囲からの景観に配慮したものとする。

<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、マンセル表色系^{※1}による基本色^{※2}とする。ただし、アクセントカラー^{※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）が強くなるよう配慮する。
- 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 建築設備は、道路から容易に目視できない場所に設置することとし、やむを得ず設置する場合は、ルーバー等で目隠しを行うなど、周囲の景観に配慮する。
- ⑥ 屋外階段は、建築物と一体的なデザインとし、側げた、段板等が見えないよう腰板等を工夫する。
- ⑦ シャッターは、直接外部に面して設置することは避ける。やむを得ず設置する場合は、パイプシャッター等により透過性・開放性を高めるよう配慮する。
- ⑧ 日よけは、必要最小程度の大きさとし、建築物と調和したデザインとする。
- ⑨ 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。
- ⑩ 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。
- ⑪ デジタルサイネージ^{※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5 Y R（黄赤）～5 Y（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。

(6) 垣又はさくの構造の制限

地区整備計画

全地区

道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は高さ1.5m以下のフェンス等とし、これらの併用を妨げない。ただし、門柱及び門扉についてはこの限りでない。なお、生垣又はフェンス等の基礎としてコンクリートブロック造、石造、レンガ造等を設置する場合、その構造の部分の高さは宅地の地盤面から0.6m以下とする。

<解説>

- ① 法令等の規定や安全上の理由などにより、やむを得ず設置が必要と認められる垣又は柵については、本規定を適用しない。
- ② 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、当該箇所にも極端に凸凹がある場合や敷地に極端な傾斜がある場合は、周囲の地盤面又は平均地盤面からの高さとする。

[例6-2]

- ③ 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6-3]

- ④ 前面に植栽を施すなど、周辺環境に配慮したうえで、設置する垣又は柵の高さ以上の距離を道路境界線から後退させた場合は、本規定は適用しない。

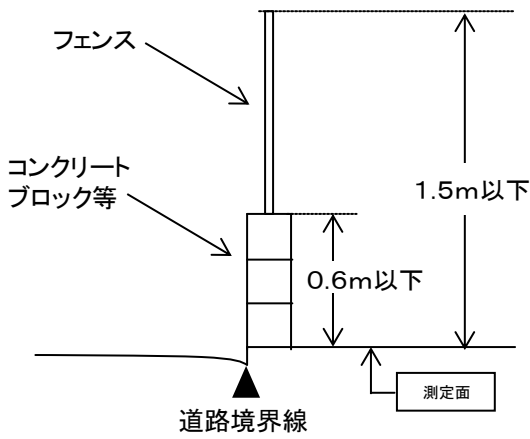
[例6-4]

- ⑤ 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。

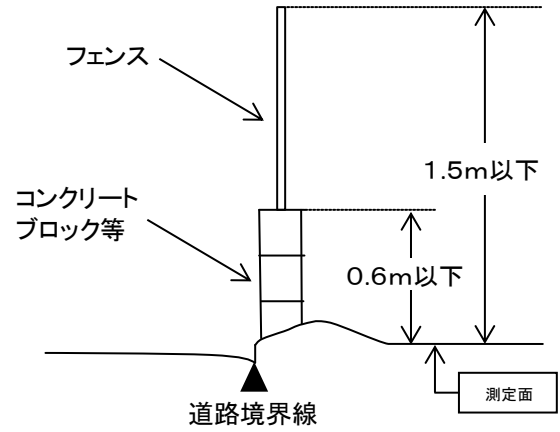
[例6-5]

- ⑥ 垣又は柵の色彩は、「(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」による。
- ⑦ 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。

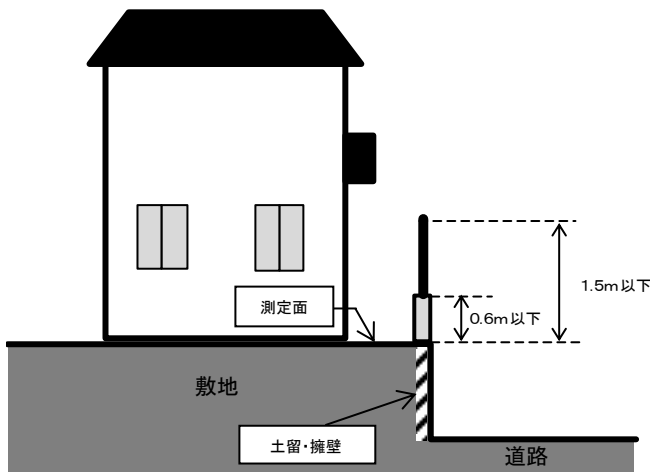
[例6-1] 垣柵の設置例
(コンクリートブロックとフェンスの組合せ)



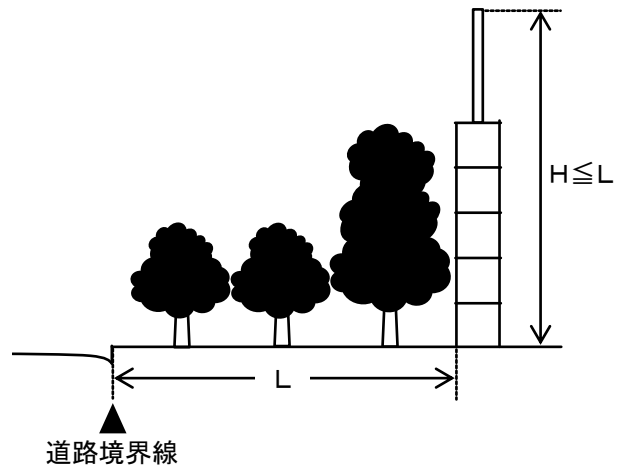
[例6-2] 垣柵の設置箇所に極端に凸凹がある場合の高さの測定方法



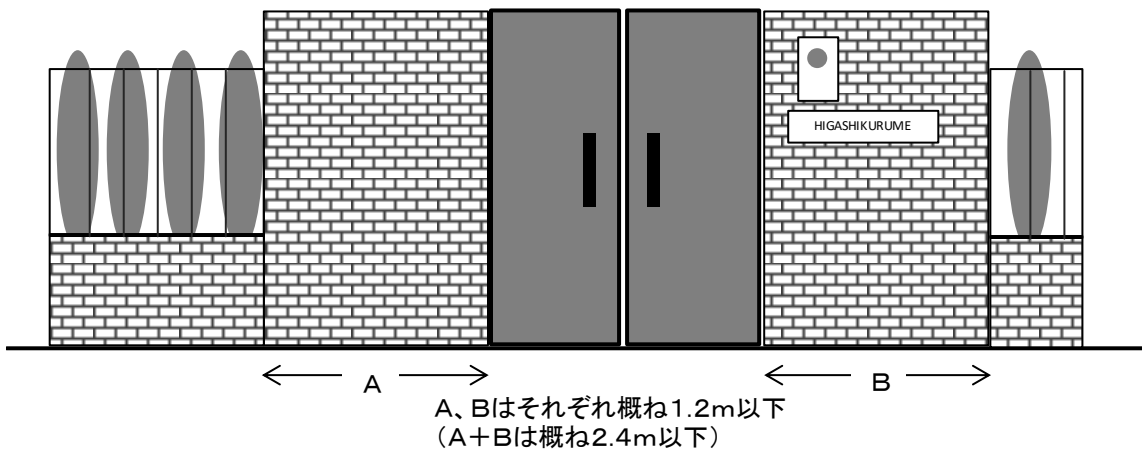
[例6-3] 土留、擁壁等の設置例



[例6-4] 適用除外の例



[例6-5] 門柱・門袖の例



2. その他

(1) 地区計画決定告示日時点で既に存在する建築物等の地区計画の適用について

地区計画決定告示日以後に増築などを行う場合の地区計画の適用については、次の通りである。

地区整備計画の項目	該当となる行為	適用
壁面の位置の制限	増築、改築	本規定を満たさない箇所について当該行為を行う場合、本規定を満たすような計画とする。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	色彩等の変更、 屋外広告物の変更	本規定を満たすような計画とする。
垣又はさくの構造の制限	改築	本規定を満たすような計画とする。 色彩については「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の規定を適用する。

(2) 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合の地区計画の適用について

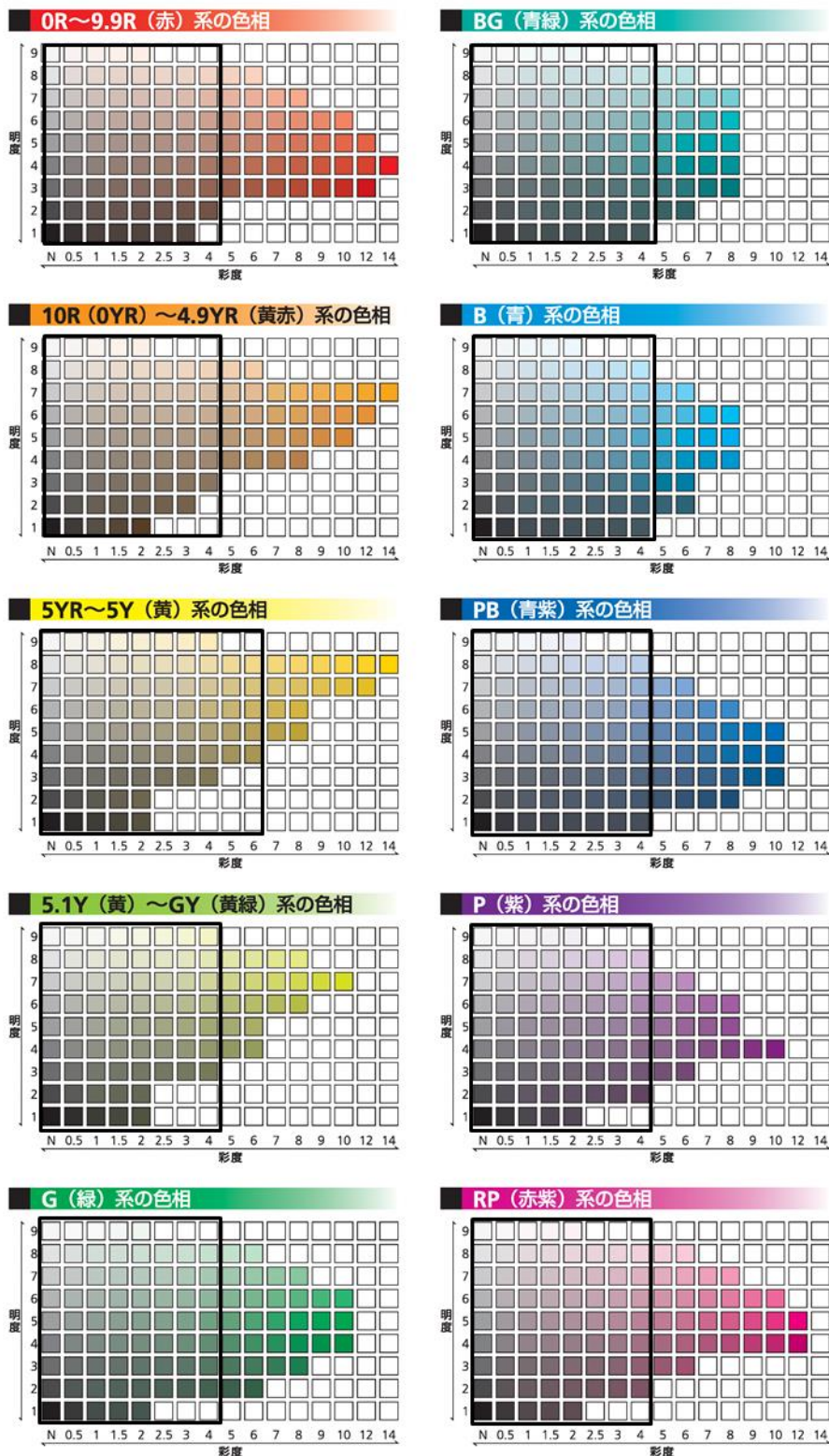
建築物の敷地が地区計画の区域内と区域外にまたがる場合の地区計画の適用については、次の通りである。


地区整備計画の項目	適用
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の敷地面積の最低限度 	敷地の過半が、地区計画区域内の場合において敷地全体に適用 ※過半に満たない場合は、適用外
<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁面の位置の制限 ・ 建築物等の高さの最低限度 ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・ 垣又はさくの構造の制限 	地区計画区域内にかかる建築物等の部分にのみ適用 ※地区計画区域外は、適用外

(3) 地区計画に係る壁面後退部分の使用に関する協定について

建築物の壁面の位置の制限が定められた都市計画道路沿道区域においては、壁面後退部分を将来に渡って快適な歩行空間及び都市環境空間として確保するため、別途市長との間で協定を締結するものとする。

基本色について



 基本色の範囲

(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。