

# 久留米東村山線沿道柳窪地区地区計画 運用基準

令和3年3月改訂

## I 目的

この運用基準は、「久留米東村山線沿道柳窪地区地区計画」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) 建築物の敷地面積の最低限度

#### 地区整備計画

110㎡

ただし、次の各号のいずれかに該当する110㎡未満の土地については、その全部を一の敷地※として使用する場合は、この限りでない。

- (1) 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し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
- (2) 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し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

#### <解説>

- ① 敷地を分割し、敷地面積が110㎡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1-1】

- 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 ただし書きに該当する110㎡未満の土地については、地区計画決定告示日以後に分割せず使用する場合は、その敷地に建築物を建てることができる。

#### 【例1-2】【例1-3】

#### 【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。

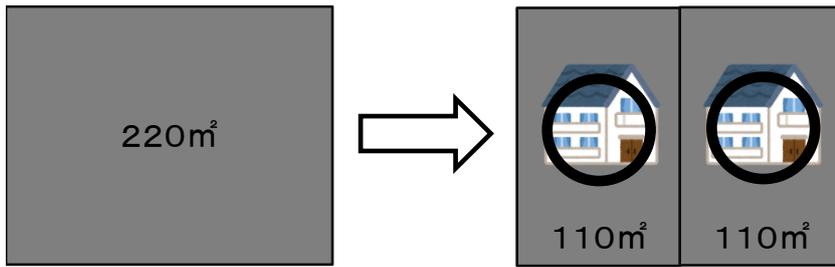
(面積、高さ等の算定方法)

第2条第1項第1号

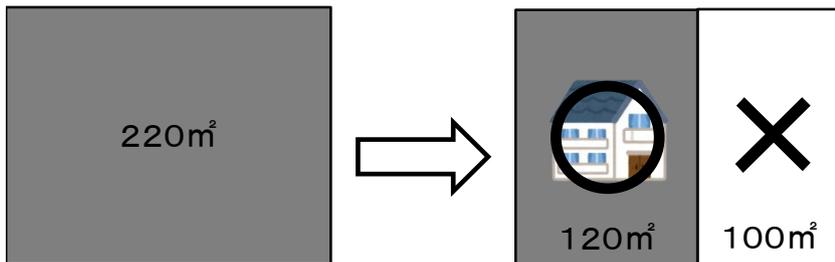
敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法第42条第2項、第3項又は第5項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

[例 1 - 1] 敷地の分割例

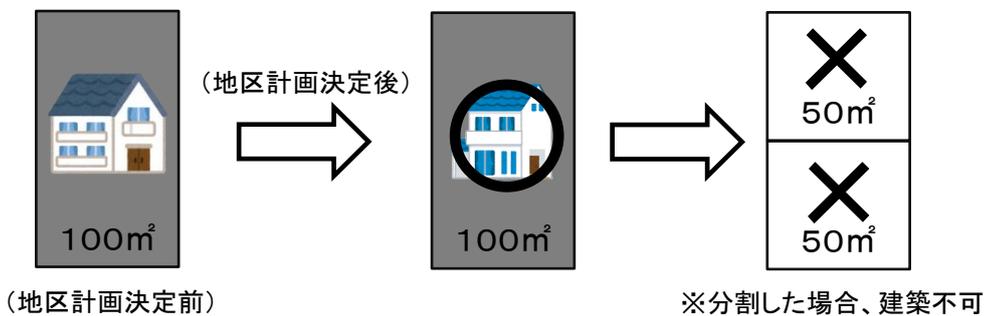
① 220㎡の敷地を110㎡ずつに分割する場合



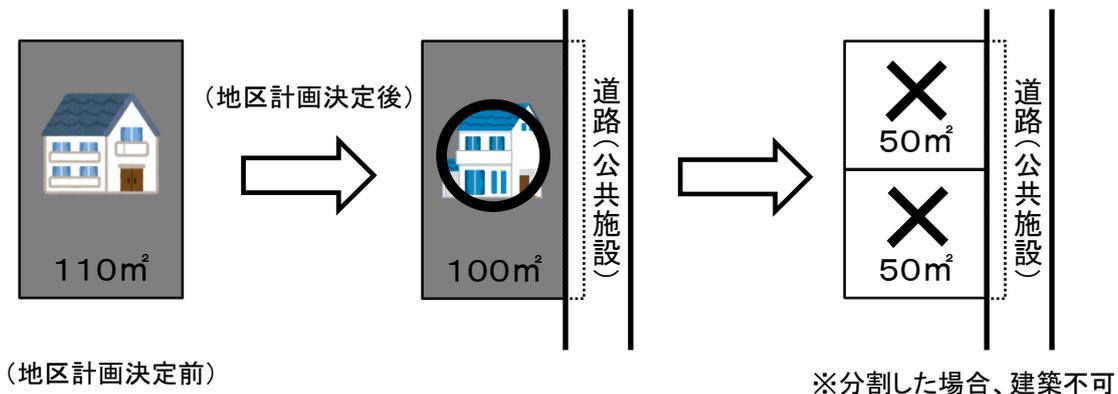
② 220㎡の敷地を120㎡と100㎡に分割する場合



[例 1 - 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



[例 1 - 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



## (2) 壁面の位置の制限

### 地区整備計画

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面<sup>\*</sup>から久留米東村山線の境界線までの距離は0.7m以上、その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、敷地面積が200㎡以上の場合には、久留米東村山線、その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。

なお、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、この限りでない。

- (1) 附属する建築物が、物置その他これに類する用途（自動車車庫、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㎡以内のもの
- (2) 軒、ひさし及び戸袋
- (3) 床面積に算入されない出窓、ピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ及び屋外階段等
- (4) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの

### <解説>

- ① 建築基準法第42条第2項の規定に基づき指定されている道路（2項道路）については、その中心線から水平距離2m後退した線を道路境界線とみなして、本規定を適用する。

#### [例2-2]

- ② 道路の隅切り部分における当該道路境界線から建築物の外壁等までの距離は、敷地面積が200㎡未満の場合は0.5m以上、200㎡以上の場合は1.0m以上とする。

#### [例2-3]

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

### 【用語の説明】

- ※ これに代わる柱の面・・・建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積に算定される建築物等の部分のことをいう。

### 〔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2号

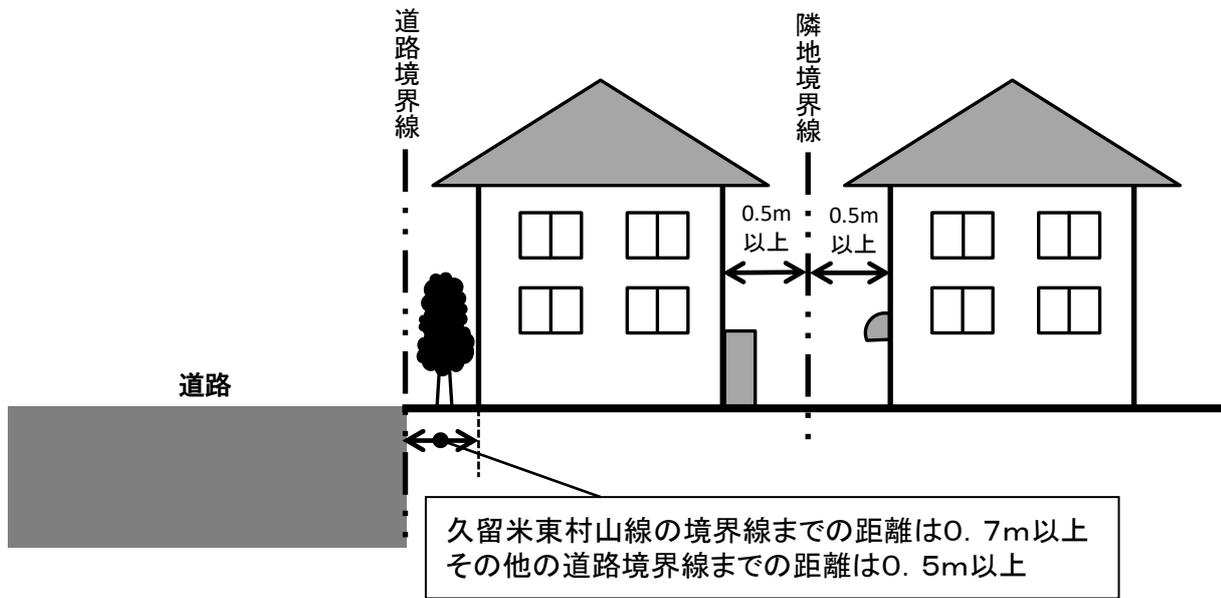
建築面積 建築物（地階で地盤面上1メートル以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1メートル後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。

#### 第2条第1項第3号

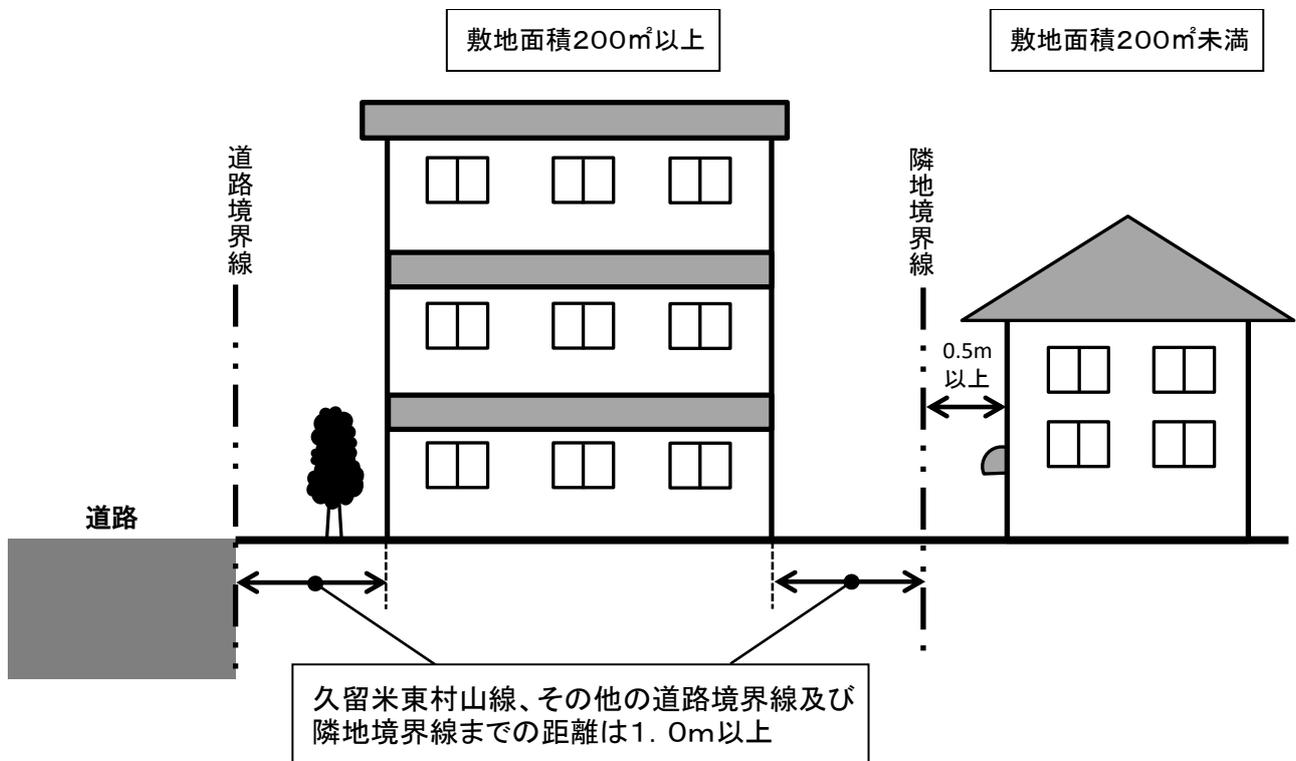
床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

[例 2 - 1] 壁面後退の例

① 敷地面積が 200㎡未満の場合

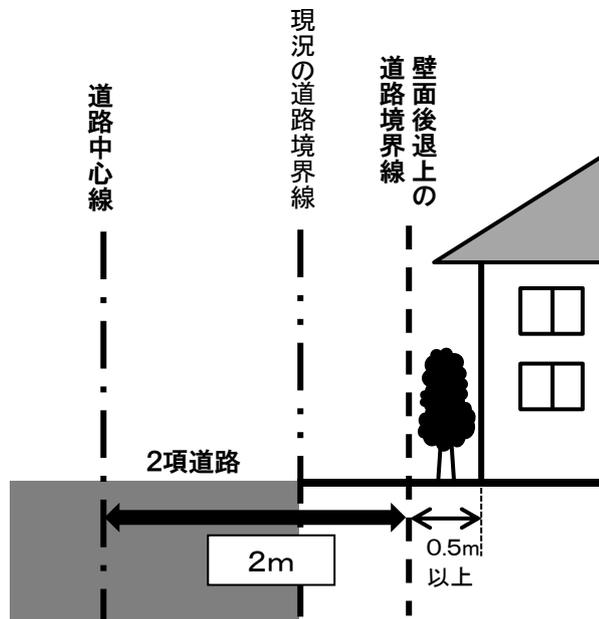


② 敷地面積が 200㎡以上の場合

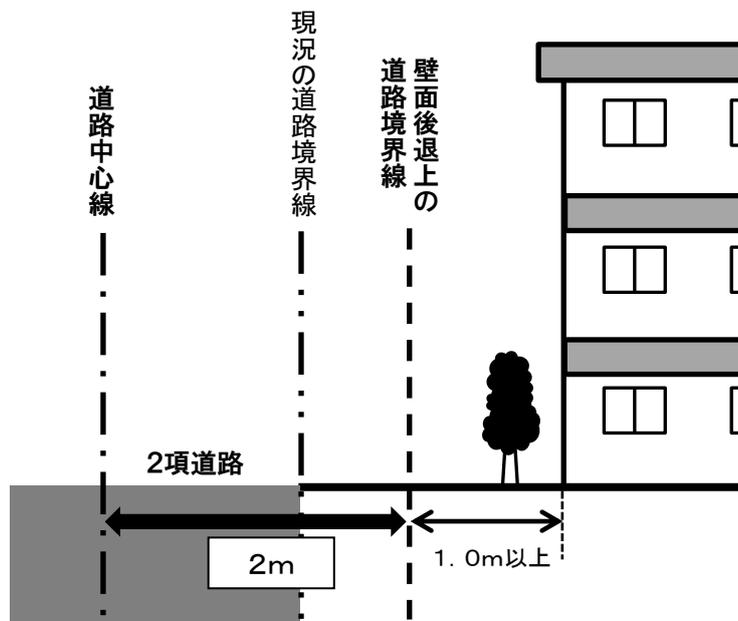


[例 2-2] 前面道路が、建築基準法第 4 2 条第 2 項の道路に指定されている場合の例

① 敷地面積が 200 m<sup>2</sup>未満の場合

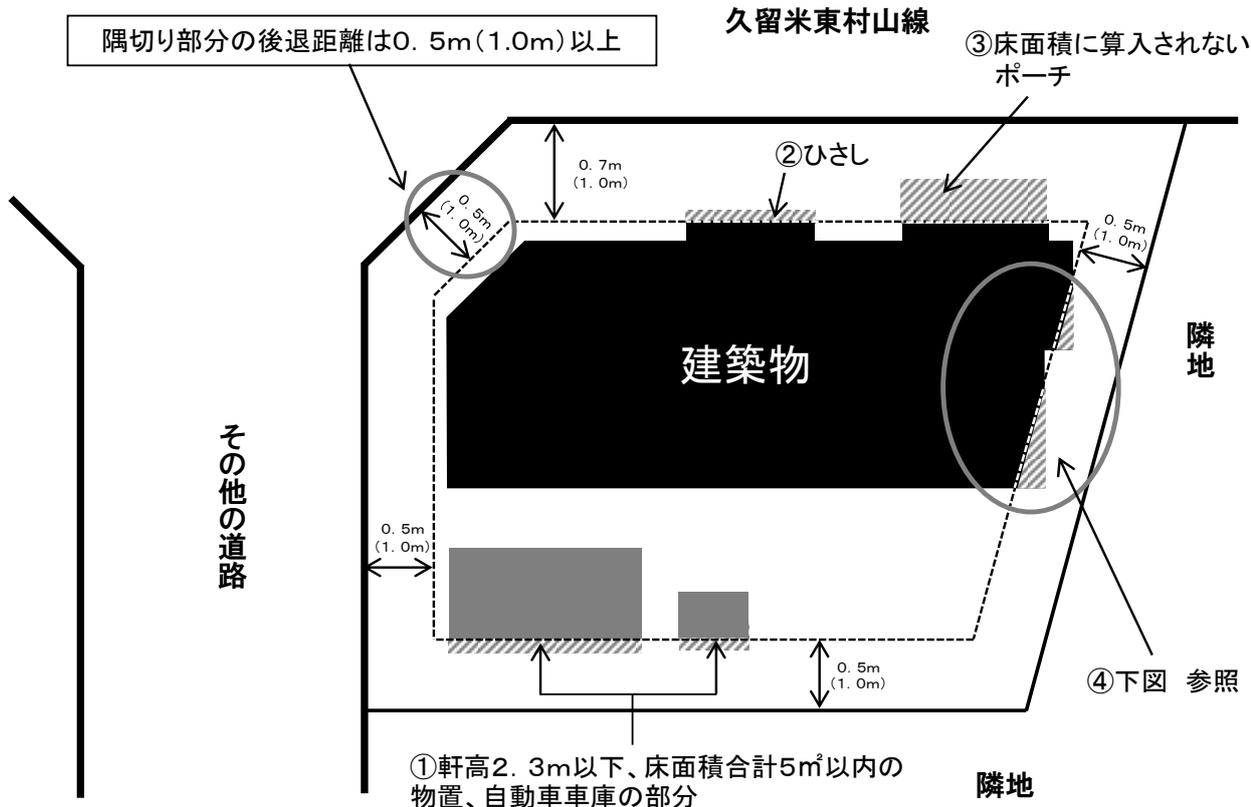


② 敷地面積が 200 m<sup>2</sup>以上の場合

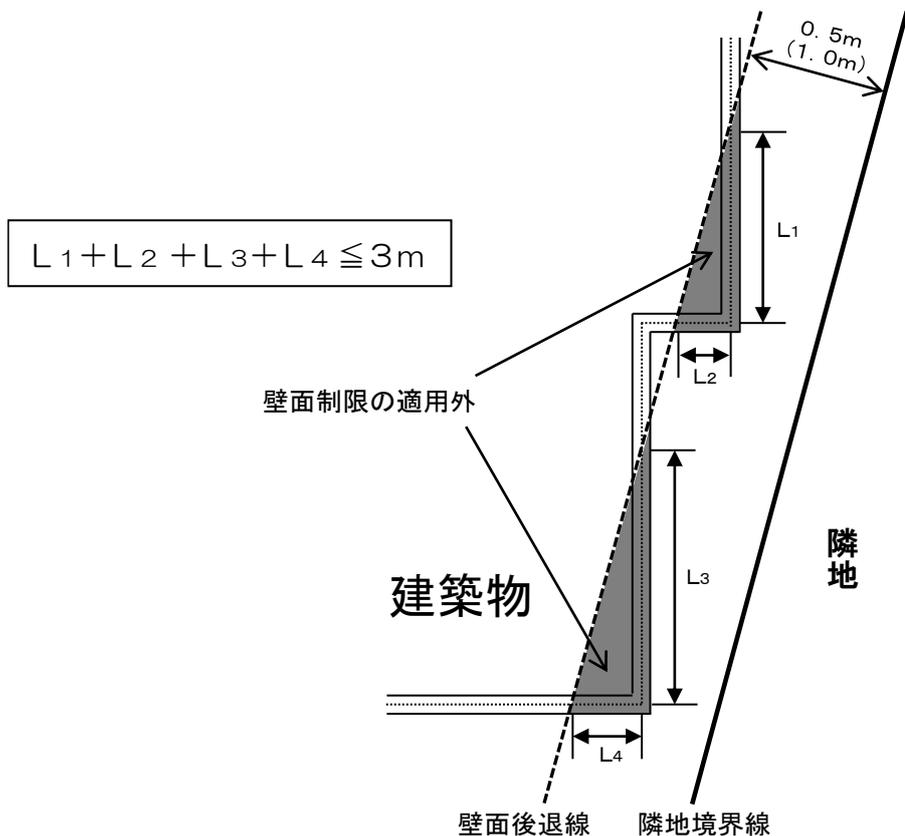


[例 2 - 3] 隅切り部分の後退距離及び緩和規定の例

※ ( ) 内は敷地面積が 200㎡ 以上の場合



④ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下のもの



### (3) 建築物等の高さの最高限度

#### 地区整備計画

17 m

#### <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。ただし、屋外広告物は、建築物の高さに算入する。
- 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、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。

#### (4) 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

- (1) 建築物等の形態及び色彩は、周辺環境と調和したものとする。
- (2) 屋外広告物は、周辺環境と調和するよう、色彩、光源、大きさ及び設置場所等に留意したものとする。

##### <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<sup>※1</sup>による基本色<sup>※2</sup>とする。ただし、アクセントカラー<sup>※3</sup>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 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。

- ⑥ 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。
- ⑦ デジタルサイネージ<sup>※4</sup>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。
  - ・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。

## (5) 垣又は柵の構造の制限

### 地区整備計画

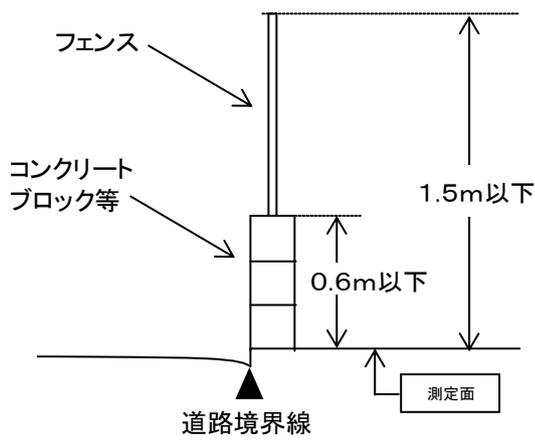
道路に面して設ける垣又は柵（門柱及び門扉を除く。）の構造は、できる限り生垣とする。これによらない場合は、地盤面から高さ1.5m以下のフェンス等とし、これらの併用を妨げない。ただし、建築物等の保安・管理上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

なお、地盤面からの高さが0.6m以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造とすることができる。

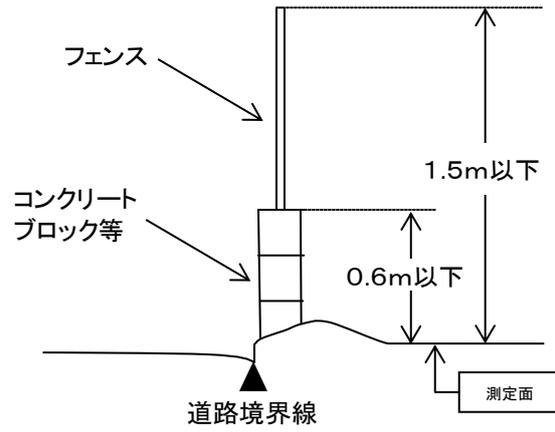
#### <解説>

- 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5-2]
- 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5-3]
- 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、本規定を適用しない。  
[例5-4]
- 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5-5]
- ⑥ 垣又は柵の色彩は、「(4) 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。

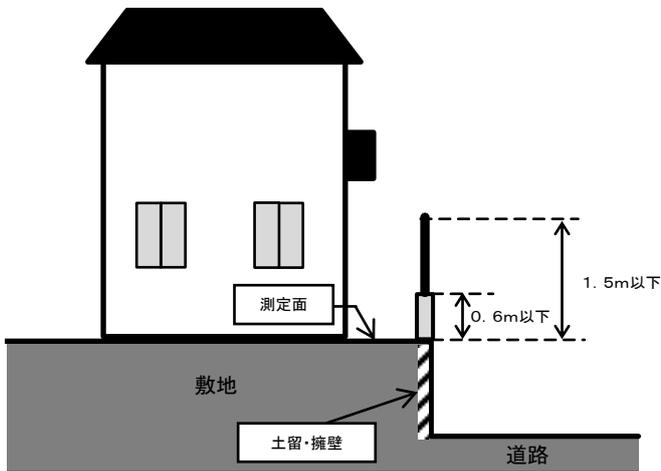
[例5-1] 垣柵の設置例  
(コンクリートブロックとフェンスの組合せ)



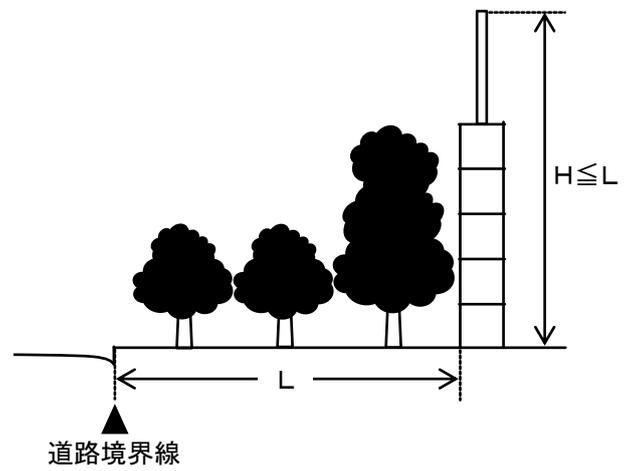
[例5-2] 垣柵の設置箇所に極端に凸凹がある場合の高さの測定方法



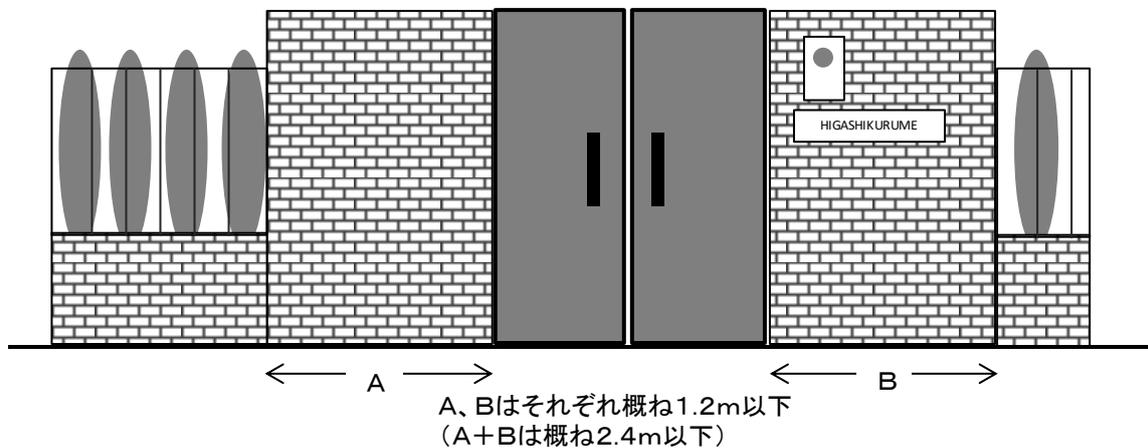
[例5-3] 土留、擁壁等の設置例



[例5-4] 適用除外の例



[例5-5] 門柱・門袖の例



(6) 土地の利用に関する事項

**地区整備計画**

敷地面積に対する緑化面積の割合は、10%以上とする。

なお、久留米東村山線及び黒目川に面する部分については、積極的に緑化するよう努めるものとする。

<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 緑化対象面積の計算及び緑化方法は、次の通りとする。

$$\text{緑化対象面積 (m}^2\text{)} = \text{敷地面積 (m}^2\text{)} \times 10 (\%)$$

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」により樹木\*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10m<sup>2</sup>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6-1]**

(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10m<sup>2</sup>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6-2]**

## 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

[例 6-3]

### 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 3 m 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 5 m 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 6-4]

## 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 0.5 m とする。

(ウ) 緑化面積の算出に当たり、生垣の幅が 0.5 m ~ 0.6 m の場合、0.6 m として算出できる。

[例 6-5]

## エ. ア～ウの組合せによる緑化

[例 6-4] [例 6-5]

### 【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	3 m 以上	2 m 以上	3 m <sup>2</sup>
中木	2 m 以上	1.2 m 以上	2 m <sup>2</sup>
低木 (注)	—	0.3 m 以上	1 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>、4 m 以上の高木は 6.1 m<sup>2</sup> 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、同等以上の広がり確保できる十分な本数の植栽を行う。ただし、低木のみ植栽は、避ける。

[例6-1] 「緑地帯による緑化」の例①（敷地面積500㎡の場合）

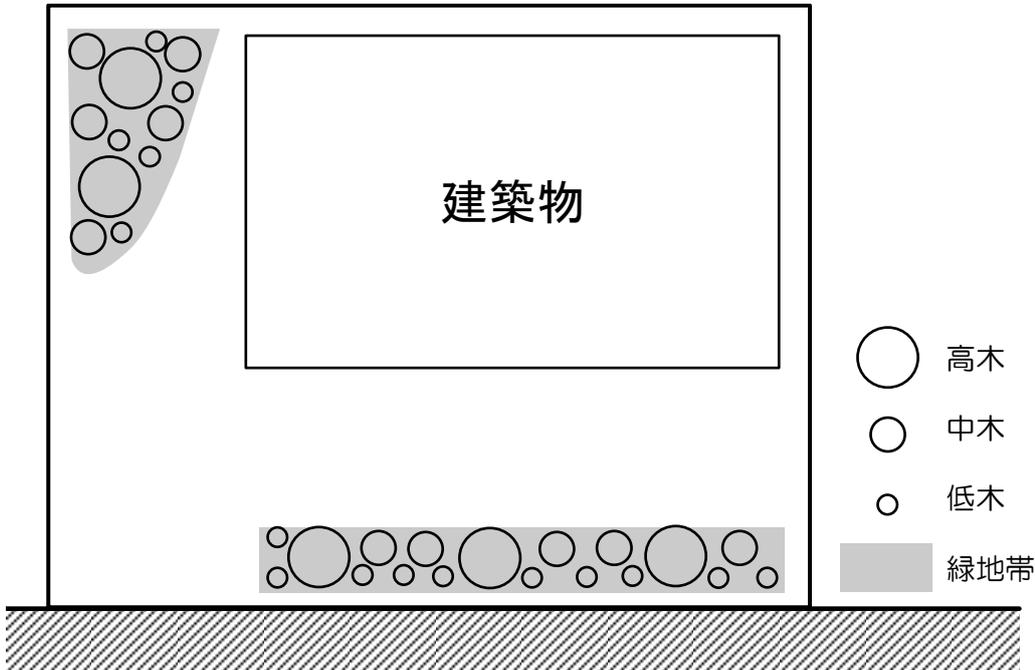
緑化対象面積  $500\text{㎡} \times 10\% = 50\text{㎡}$

<緑化方法>

50㎡の緑地帯を設け、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5本、中木10本、低木15本を植栽



[例6-2] 「緑地帯による緑化」の例②（敷地面積110㎡、高木の植栽が困難な場合）

緑化対象面積  $110\text{㎡} \times 10\% = 11\text{㎡}$

<緑化方法>

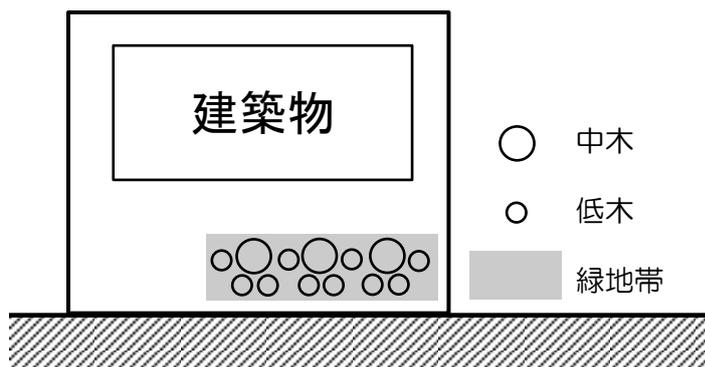
11㎡の緑地帯を設け、10㎡当たり高木1本、中木2本、低木3本以上の樹木をバランスよく植栽する。

**標準** 高木2本、中木3本、低木4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2本を低木6本に振り替えて中木3本、低木10本を植栽



[例6-3] 「単独木による緑化」の例（敷地面積110㎡の場合）

緑化対象面積  $110\text{ m}^2 \times 10\% = 11\text{ m}^2$

<緑化方法>

単独木の緑化面積が11㎡分になるよう植栽する。

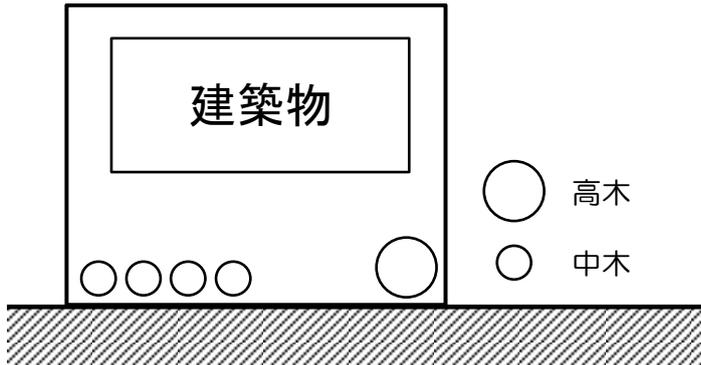


「樹木分類表」の単独木の場合の緑化面積に基づき、高木1本、中木4本を植栽

高木 1本  $\times 3\text{ m}^2 = 3\text{ m}^2$

中木 4本  $\times 2\text{ m}^2 = 8\text{ m}^2$

合計 11㎡



[例6-4] 「緑地帯による緑化」と「単独木による緑化」の組合せの例

（敷地面積500㎡、既存樹木がある場合）

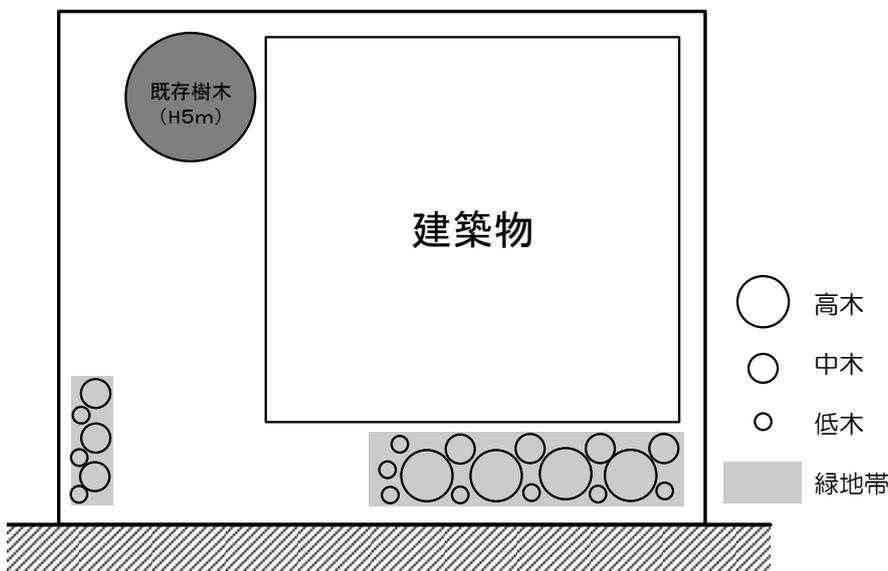
緑化対象面積  $500\text{ m}^2 \times 10\% = 50\text{ m}^2$

<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帯を確保する。
- ・高さ5mの既存樹木の面積=直径5mの樹冠投影面積  
 $5\text{ m (直径)} \times 5\text{ m} \times 3.14 \times 1/4 = 19.6\text{ m}^2$
- ・ $50\text{ m}^2$  (緑化対象面積) -  $19.6\text{ m}^2$  (既存樹木の面積) =  $30.4\text{ m}^2$   
 $30.4\text{ m}^2$ の緑地帯について、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4本、中木7本、低木10本を植栽



[例6-5] 「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  
 (敷地面積500㎡の場合)

緑化対象面積  $500\text{ m}^2 \times 10\% = 50\text{ m}^2$

<緑化方法>

・生垣の面積

$$0.6\text{ m} \times 20\text{ m} = 12\text{ m}^2$$

・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

$$4\text{ m (高さ)} \times 0.7 = 2.8\text{ m (直径)}$$

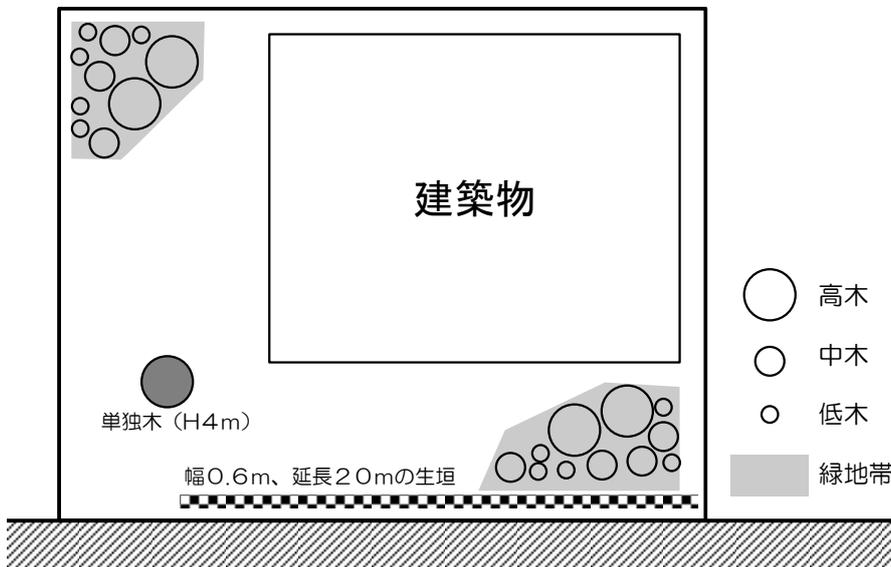
$$2.8\text{ m (直径)} \times 2.8\text{ m} \times 3.14 = 6.1\text{ m}^2$$

・ $50\text{ m}^2$  (緑化対象面積) -  $12\text{ m}^2$  (生垣の面積) -  $6.1\text{ m}^2$  (単独木の面積) =  $31.9\text{ m}^2$

$31.9\text{ m}^2$ の緑地について、 $10\text{ m}^2$ あたり高木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4本、中木7本、低木10本を植栽



## 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。

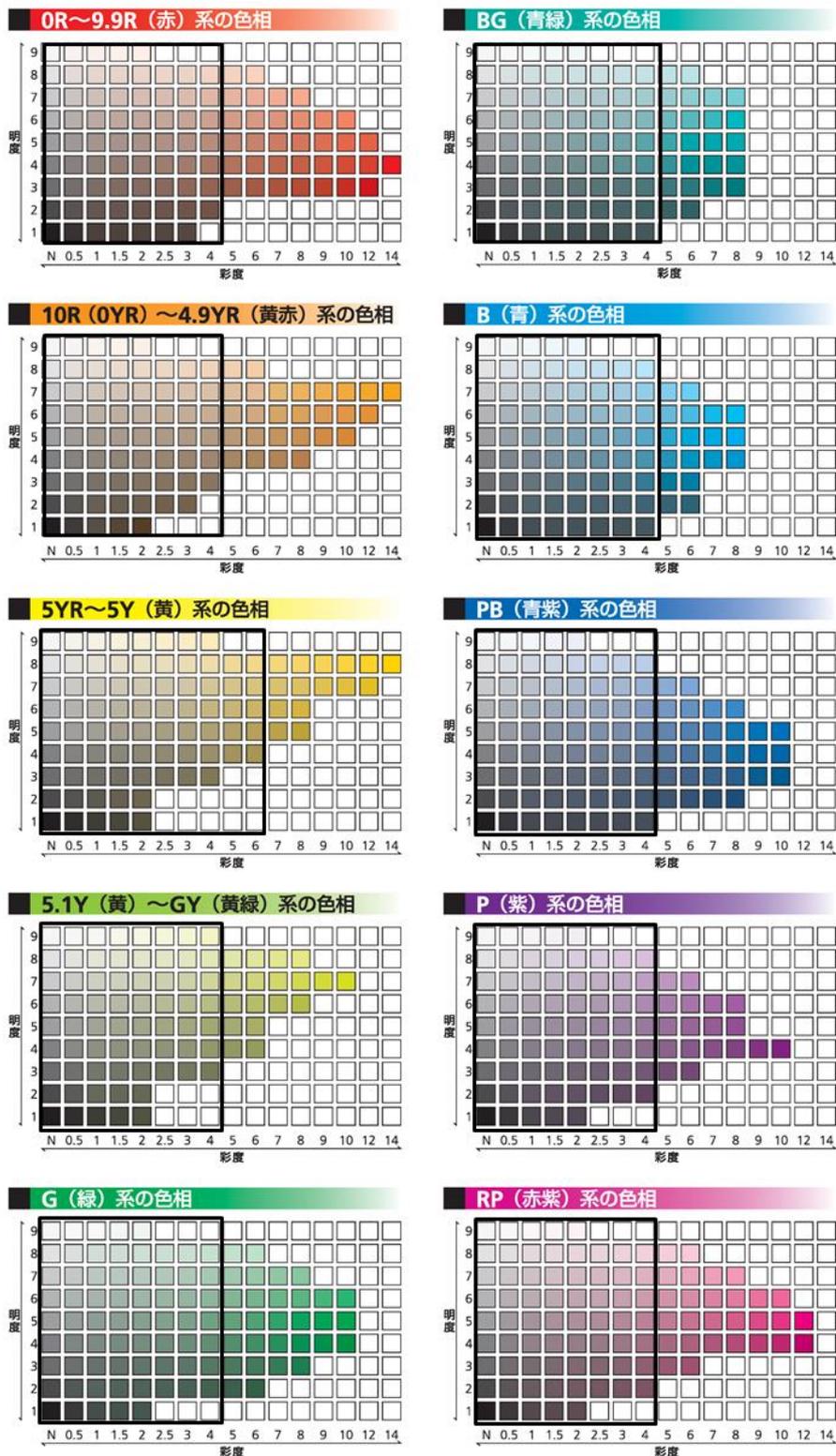
地区整備計画の項目	該当となる行為	適用
壁面の位置の制限	増築、改築	本規定を満たさない箇所について当該行為を行う場合、本規定を満たすような計画とする。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	色彩等の変更、 屋外広告物の変更	本規定を満たすような計画とする。
垣又は柵の構造の制限	改築	本規定を満たすような計画とする。 色彩については「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の規定を適用する。

### (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"> <li>・ 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>・ 土地の利用に関する事項（敷地内緑化）</li> </ul>	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"> <li>・ 壁面の位置の制限</li> <li>・ 建築物等の高さの最高限度</li> <li>・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>・ 垣又は柵の構造の制限</li> </ul>	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

## 基本色について

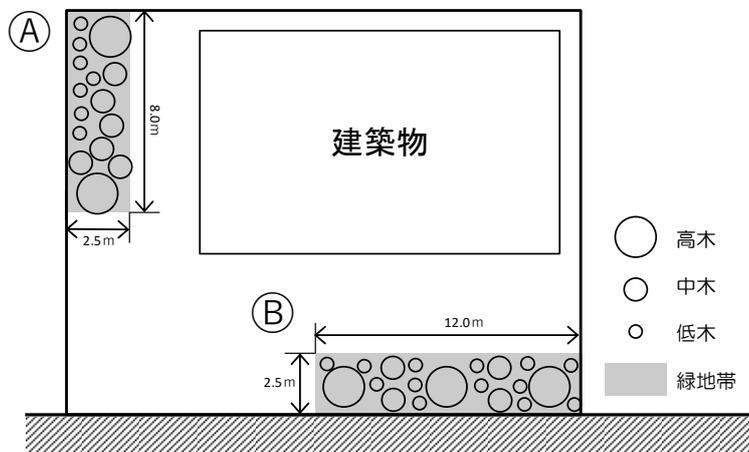


 基本色の範囲

(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。

## 緑化計画図 記載例

「緑地帯による緑化」の例（緑化率10%、敷地面積500㎡の場合）



■地区計画必要緑化面積  $500\text{㎡} \times 10\% = 50\text{㎡}$

□計画緑化面積 ①  $8.0 \times 2.5 = 20$  20㎡  
 ②  $2.5 \times 12.0 = 30$  30㎡ 合計50㎡ (≥50㎡…必要緑化面積)

■地区計画必要植栽本数

① 高木：20㎡×0.1=2本  
 中木：20㎡×0.2=4本  
 低木：20㎡×0.3=6本

② 高木：30㎡×0.1=3本  
 中木：30㎡×0.2=6本  
 低木：30㎡×0.3=9本

□計画植栽本数

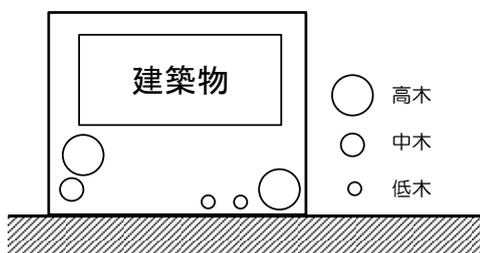
① 高木：2本 (≥2本)  
 中木：6本 (≥4本)  
 低木：7本 (≥6本)

② 高木：3本 (≥3本)  
 中木：4本 (<6本) … ※  
 低木：13本 (≥9本) … ※

※ 中木の不足分を低木へ振替

中木不足面積  
 2本×2㎡=4㎡  
 ↓  
 低木追加面積  
 4本×1㎡=4㎡  
 9本(必要本数)+4本(追加本数)=13本

「単独木による緑化」の例（緑化率10%、敷地面積100㎡の場合）



■地区計画必要緑化面積  $100\text{㎡} \times 10\% = 10\text{㎡}$

□計画植栽本数

高木 2本…2本×3㎡→6㎡

中木 1本…1本×2㎡→2㎡

低木 2本…2本×1㎡→2㎡

合計10㎡ (≥10㎡…必要緑化面積)

- ・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