

上の原地区地区計画 運用基準

令和 3 年 3 月改訂

I 目的

この運用基準は、「上の原地区地区計画」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

生活サービス地区 A、生活サービス地区 B

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの※¹
- (2) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿その他これらに類するもの※²
- (3) 大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号、以下「大店立地法」という。）第 2 条第 1 項に規定する店舗面積の敷地面積に対する割合が 50 % 以上の建築物
- (4) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に該当する営業の用に供する建築物
- (6) 工場(店舗に附属する作業場を除く。)
- (7) 倉庫業を営む倉庫

複合地区 A

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの※¹
- (2) 大店立地法第 2 条第 1 項に規定する店舗面積の敷地面積に対する割合が 10 % 以上の建築物
- (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

複合地区 B

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの※¹
- (2) 大店立地法第 2 条第 1 項に規定する店舗面積の敷地面積に対する割合が 40 % 以上の建築物
- (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

福祉・交流地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの※¹
- (2) 住宅※³

文教地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの※¹
- (2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの
- (3) 公衆浴場

集合住宅地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの※¹
- (2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの
- (3) 学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの※⁴

住宅地区A

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの※¹
- (2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（基準法別表第2（い）項第2号に掲げる用途に供する建築物を除く。）
- (3) 学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの※⁴

住宅地区B

次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- (1) 共同住宅
- (2) 集会所
- (3) 上記各号の建築物に附属するもの

<解説>

- ① 住宅地区Bを除く各地区については、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 住宅地区B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 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。
- ※² 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿その他これらに類するもの・・・居住の用に供するすべての建築物のことをいう。
- ※³ 住宅・・・共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く専用若しくは兼用の一戸建て住宅又は長屋のことをいう。
- ※⁴ 学校、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) 建築物の容積率の最高限度

地区整備計画

集合住宅地区、住宅地区 A

15 / 10

住宅地区 B

10 / 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) 建築物の建蔽率の最高限度

地区整備計画

生活サービス地区 A、生活サービス地区 B、複合地区 A、複合地区 B、福祉・交流地区

6 / 10

集合住宅地区

4 / 10

住宅地区 A

5 / 10

ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号の規定は適用する。

住宅地区 B

3 / 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 住宅地区 A を除き、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号の規定（角地緩和）は適用しない。

〔参考〕建築基準法

(建ぺい率)

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

生活サービス地区 A

1, 000 m²

生活サービス地区 B

3, 000 m²

複合地区 A、複合地区 B

1, 000 m²

ただし、建築物等の用途が住宅^{※1}（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「基準法」という。）別表第 2（い）項第 1 号及び第 2 号に掲げる建築物（一戸建て住宅に限る。)) の場合は、120 m²とする。

福祉・交流地区

200 m²

集合住宅地区

3, 000 m²

住宅地区 A

120 m²

住宅地区 B

3, 000 m²

ただし、公益上必要な建築物^{※2}には適用しない。

<解説>

- ① 敷地^{※3}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】

- ※1 住宅・・・専用又は兼用の一戸建て住宅のことをいう。
- ※2 公益上必要な建築物・・・公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物のことをいう。
- ※3 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。

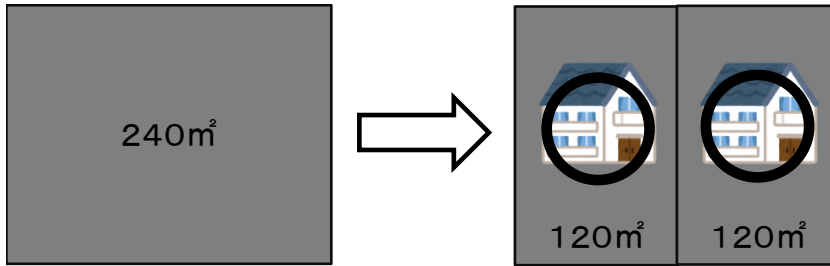
(面積、高さ等の算定方法)

第2条第1項第1号

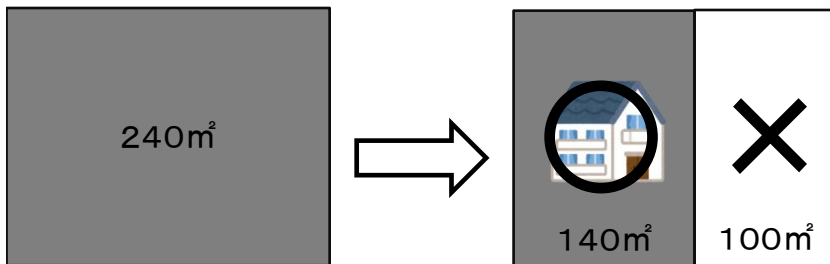
敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法第42条第2項、第3項又は第5項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

〔例４－１〕 敷地の分割例（敷地面積の最低限度１２０㎡の場合）

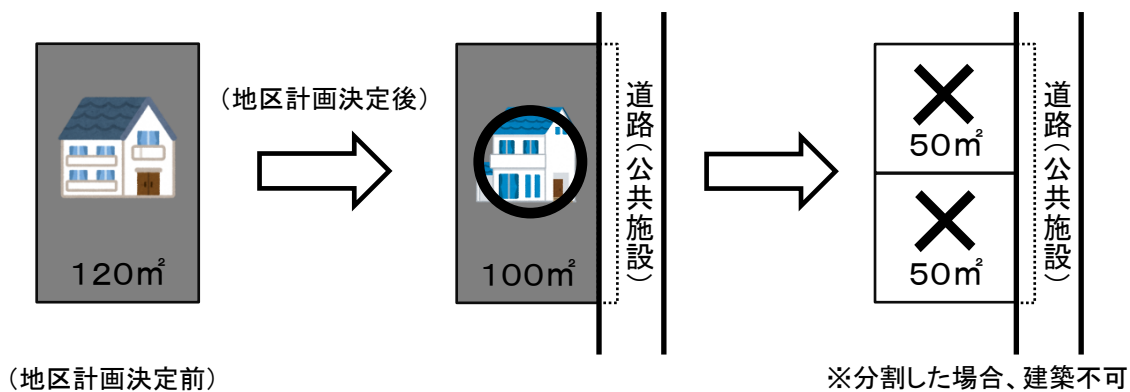
① ２４０㎡の敷地を１２０㎡ずつに分割する場合



② ２４０㎡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

生活サービス地区A、生活サービス地区B

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面※¹から道路及び歩行者通路2号の境界線までの距離は2 m以上、緑道1号の境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、道路の交通の緩和のために設ける通行の用途に供する建築物※²の部分は、この限りでない。

ただし、公益上必要な建築物※³には適用しない。

複合地区A

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面※¹から道路の境界線までの距離は2 m以上とする。ただし、建築物の用途が住宅※⁴（基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に掲げる建築物（一戸建て住宅に限る。））の場合は、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当するものを除き、主要区画道路1号及び区画道路6－1号の境界線までの距離は1 m以上、その他の道路及び隣地の境界線までの距離は0.5 m以上とする。

- (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内である建築物の部分
- (2) 軒、ひさし、戸袋、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、屋外階段
- (3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下の建築物の部分

ただし、公益上必要な建築物※³には適用しない。

複合地区B

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面※¹から道路の境界線までの距離は2 m以上とする。ただし、建築物の用途が住宅（基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に掲げる建築物（一戸建て住宅に限る。））の場合は、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当するものを除き、区画道路7－1号の境界線までの距離は2 m以上、区画道路1号及び6－1号の境界線までの距離は1 m以上、その他の道路及び隣地の境界線までの距離は0.5 m以上とする。

- (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内である建築物の部分
- (2) 軒、ひさし、戸袋、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、屋外階段
- (3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下の建築物の部分

ただし、公益上必要な建築物※³には適用しない。

福祉・交流地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面※¹から道路の境界線までの距離は2 m以上とする。

ただし、公益上必要な建築物※³には適用しない。

集合住宅地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面※¹から道路及び歩行者通路1号の境界線までの距離は2 m以上とする。

ただし、公益上必要な建築物※³には適用しない。

住宅地区 A

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面^{※1}から道路及び隣地の境界線までの距離は、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当するものを除き、区画道路 6－1 号及び 6－2 号の境界線までの距離は 1 m 以上、その他は 0.5 m 以上とする。

- (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 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内である建築物の部分
- (2) 軒、ひさし、戸袋、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、屋外階段
- (3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下の建築物の部分

ただし、敷地面積が 200 m² 以上の場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面^{※1}から区画道路の境界線までの距離は 2 m 以上、その他の道路及び隣地の境界線までの距離は 1 m 以上とする。

ただし、公益上必要な建築物^{※3}には適用しない。

<解説>

- ① 「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。
- ② 後退距離が異なる道路に接する敷地の隅切り部分は、当該後退距離のうち短い方を適用する。

【例 5－2】

【用語の説明】

- ※1 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。
- ※2 道路の交通の緩和のために設ける通行の用途に供する建築物・・・建築物内の人の避難や地上交通の緩和のため、道路の上空に設ける通路等のことをいう。
- ※3 公益上必要な建築物・・・公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物のことをいう。
- ※4 住宅・・・専用又は兼用の一戸建て住宅のことをいう。

【参考】建築基準法施行令

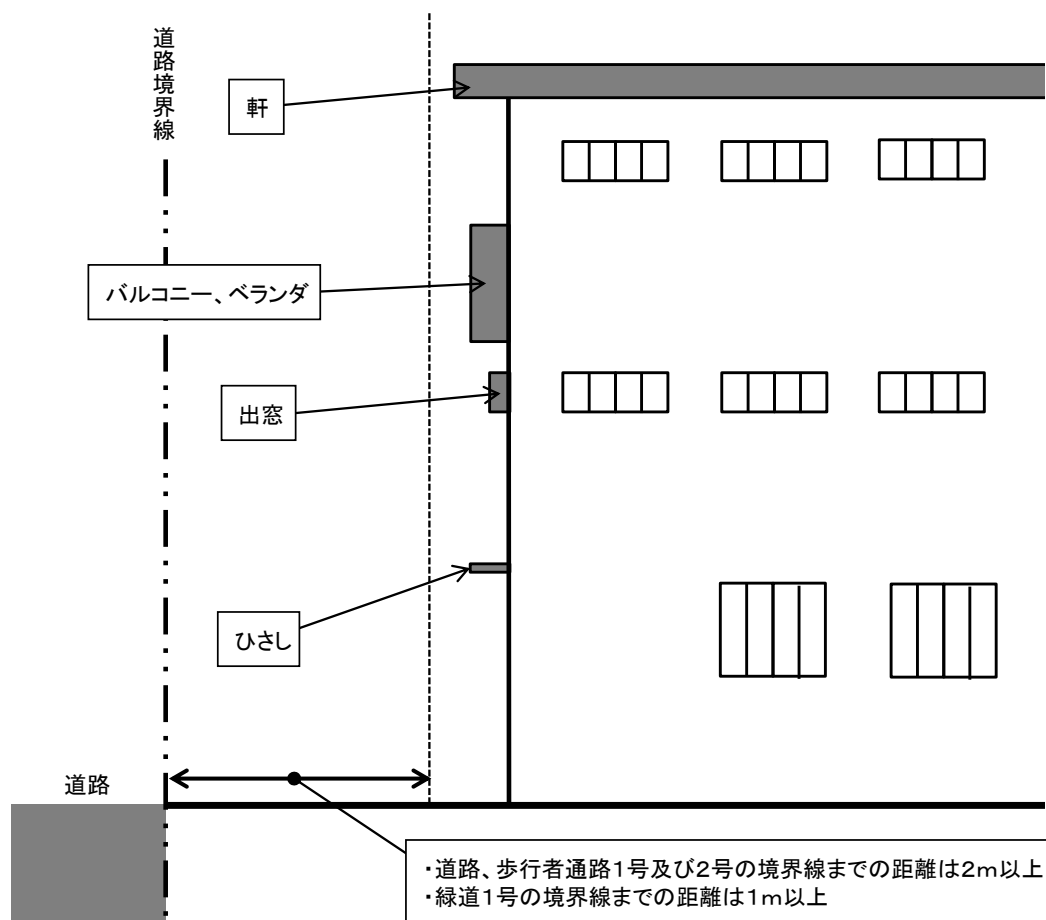
(面積、高さ等の算定方法)
第 2 条第 1 項第 3 号

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。

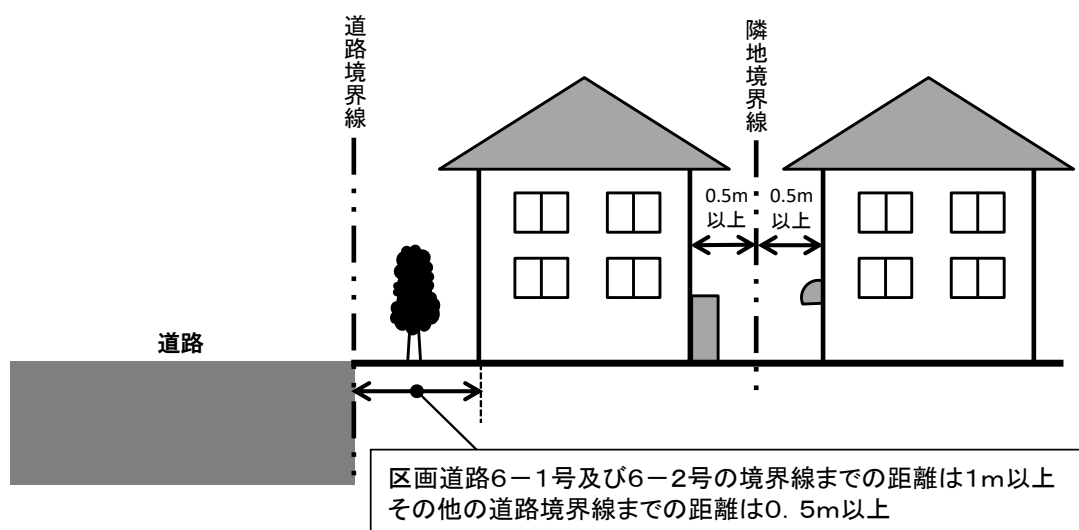
〔例５－１〕 壁面後退の例

- ①生活サービス地区Ａ、生活サービス地区Ｂ、複合地区Ａ※、複合地区Ｂ※、福祉交流地区、集合住宅地区については、壁面後退に軒やひさし等を含む。

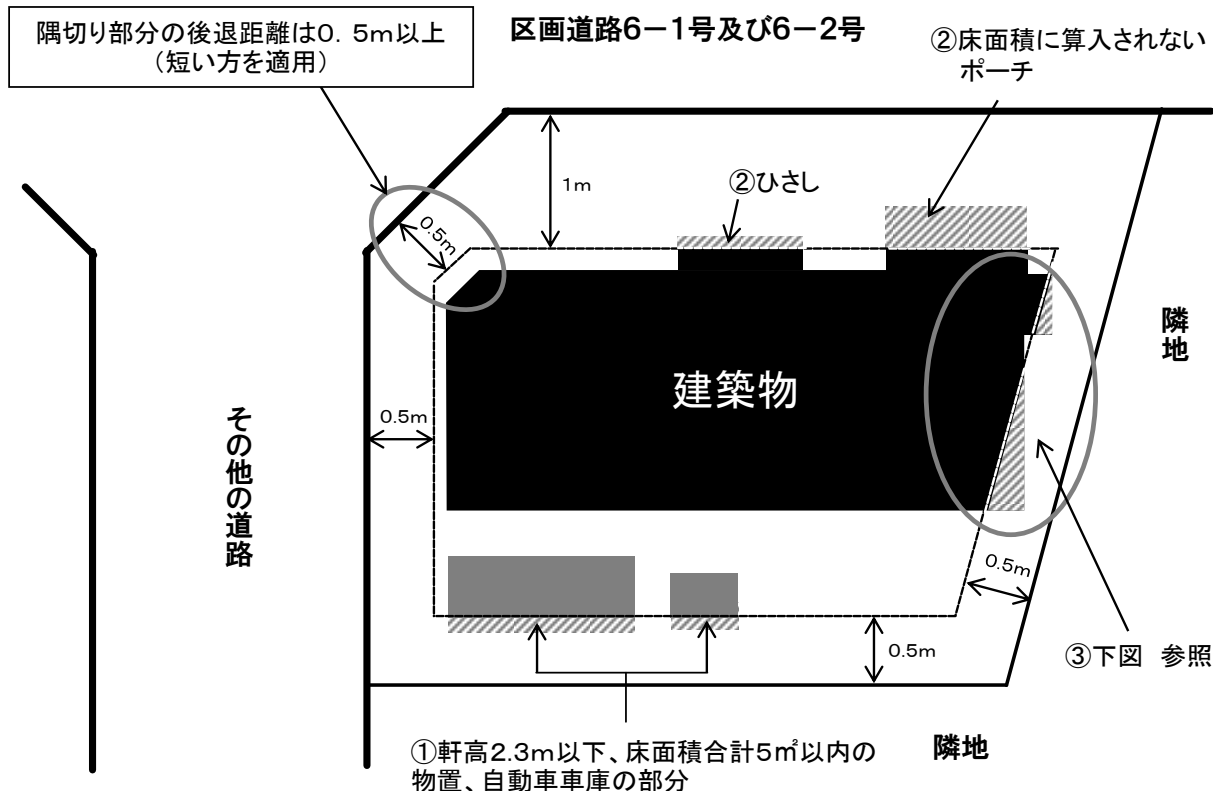
※建築物の用途が住宅の場合は除く。



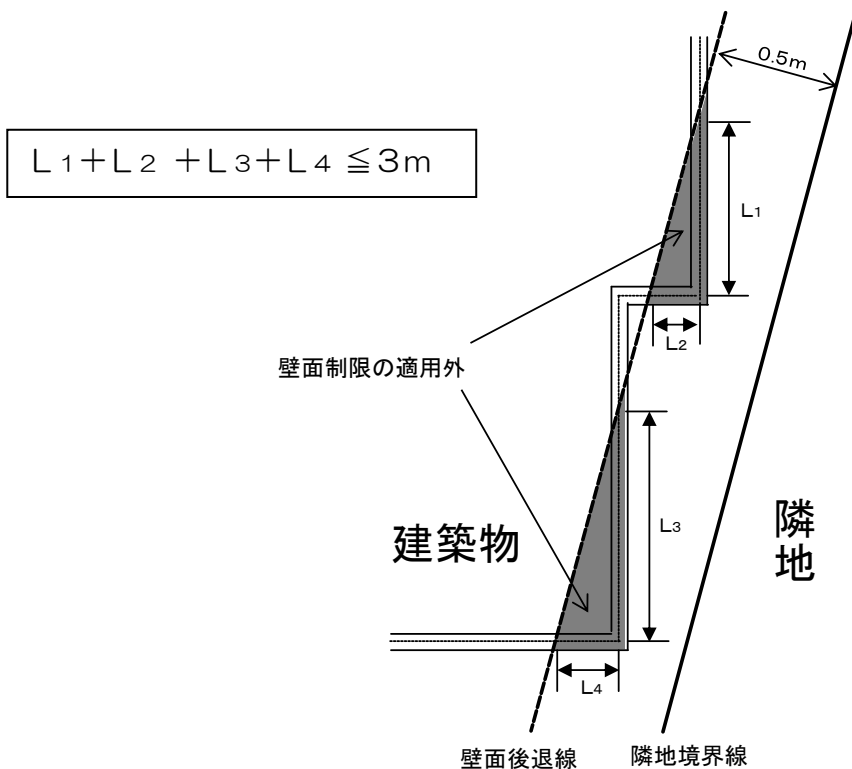
- ②住宅地区Ａ（敷地面積が200㎡未満の場合）



〔例 5－2〕 隅切り部分の後退距離及び緩和規定の例（住宅地区 A）



③ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のもの



(6) 建築物等の高さの最高限度

地区整備計画

複合地区 A、複合地区 B

20 m以下

住宅地区 A

13 m以下

住宅地区 B

15 m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。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5 m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。

(7) 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

生活サービス地区A、生活サービス地区B、複合地区A、複合地区B、福祉・交流地区、文教地区、集合住宅地区、住宅地区A

- (1) 建築物等の意匠又は色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。
- (2) 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。
- (3) 屋外広告物は、周辺の環境や景観と調和するよう、色彩、光源、大きさ及び設置場所に留意したものとする。

住宅地区B、緑地地区

建築物等の意匠又は色彩は周囲の環境と調和した落ち着いた色調とする。

<解説>

- ① 建築物の外壁及び屋根並びに工作物の色彩は以下の通りとする。
 - ア. 住宅地区A、住宅地区B、文教地区、集合住宅地区
原則として、「東京都景観色彩ガイドライン」の一般地域に定められた色彩の範囲内とする。
 - イ. 生活サービス地区A、生活サービス地区B、複合地区A、複合地区B、福祉・交流地区
原則として、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 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、彩度をもとに番号や記号で分類された色票を用いて表現する 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。

(8) 垣又は柵の構造の制限

地区整備計画

住宅地区B、緑地地区を除く地区

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、生垣又は高さ1.5m以下の透視可能なフェンス等※とする。ただし、建築物等の保安・管理上やむを得ない場合はこの限りでない。

なお、地盤面から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、当該箇所には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8-2】

- 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8-3】

- 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8-4】

- 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。

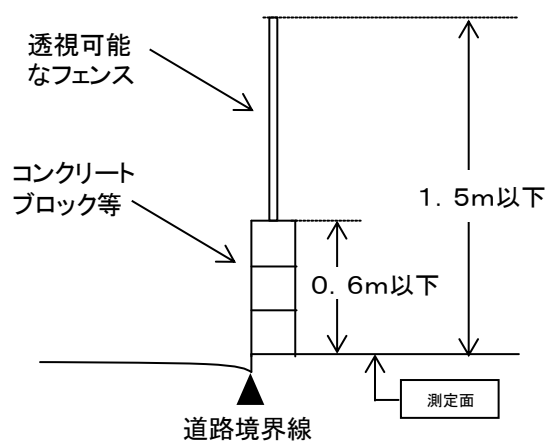
【例8-5】

- ⑥ 垣又は柵の色彩は、「(7) 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。

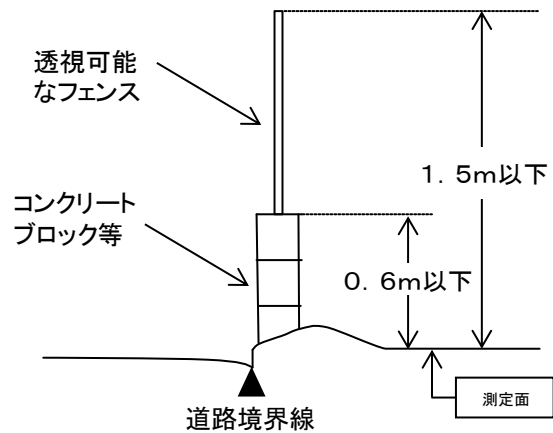
【用語の説明】

※ 透視可能なフェンス等・・・メッシュフェンスなどの、通風性があり、水平角度（真正面）から見て、支柱及び柵部分を含めて遮るものがない空間部分の割合（透視可能率）が概ね50%以上確保できるものとする。

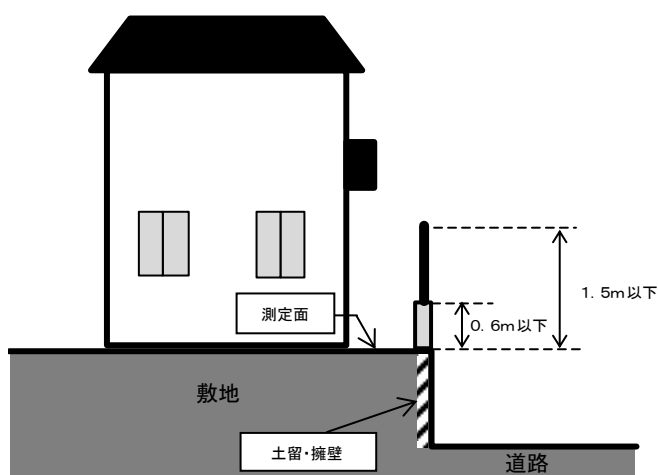
〔例 8－1〕 垣柵の設置例
（コンクリートブロックと
透視可能なフェンスの組合せ）



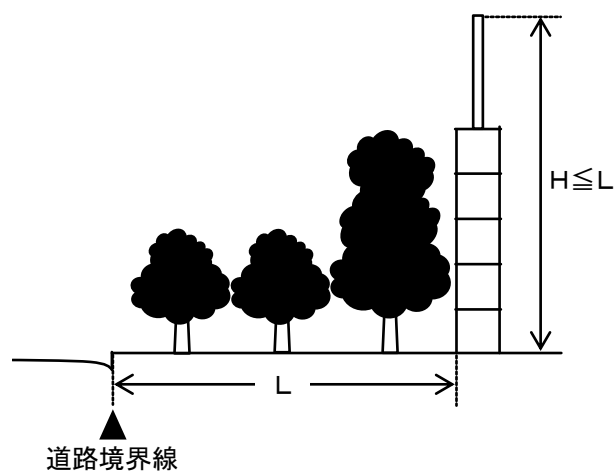
〔例 8－2〕 垣柵の設置箇所に極端に凸凹がある場合の
高さの測定方法



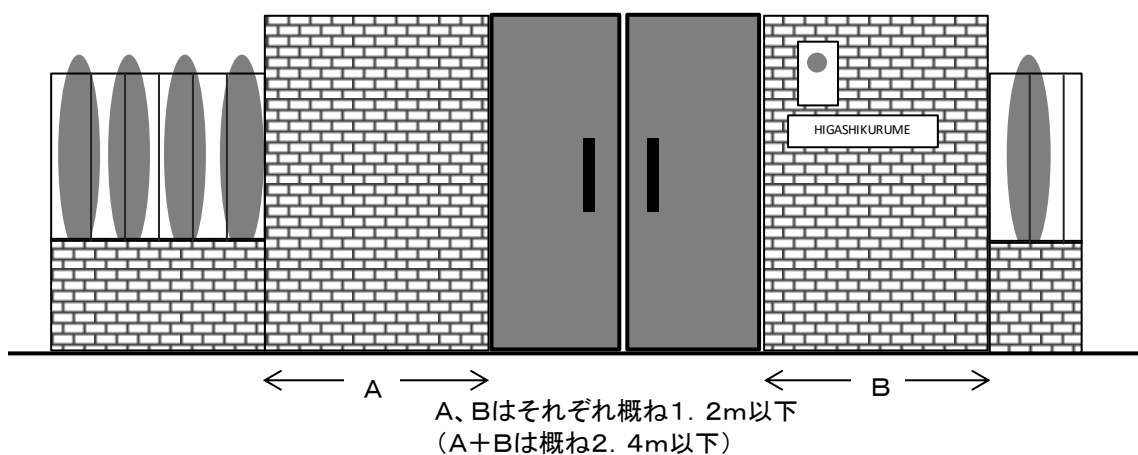
〔例 8－3〕 土留、擁壁等の設置例



〔例 8－4〕 適用除外の例



〔例 8－5〕 門柱・門袖の例



(9) 土地の利用に関する事項

地区整備計画

生活サービス地区A、生活サービス地区B、福祉・交流地区、集合住宅地区

緑化面積の敷地面積に対する割合は、10%以上とする。

なお、緑化に当たっては、土地利用上やむを得ない場合を除き、地上部を緑化するものとする。

また、壁面の位置の制限により後退した空地の部分は、積極的な緑化に努めるものとする。

複合地区A、複合地区B、住宅地区A

緑化面積の敷地面積に対する割合は、10%以上とする。

ただし、建築物等の用途が住宅※¹（基準法別表第2（イ）項第1号及び第2号に掲げる建築物（一戸建て住宅に限る。））の場合は、緑化面積の敷地面積に対する割合は6%以上とする。

なお、緑化に当たっては、土地利用上やむを得ない場合を除き、地上部を緑化するものとする。

また、壁面の位置の制限により後退した空地の部分は、積極的な緑化に努めるものとする。

<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。

$$\text{緑化対象面積（㎡）} = \text{敷地面積（㎡）} \times \text{緑化面積の敷地面積に対する割合（％）}$$

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※²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．緑地帯による緑化（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9－1】

（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 9－2】

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 9－3】

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 9－4】

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) 生垣の長さには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、幅が 0.5 m～0.6 m の場合、幅を 0.6 m として算出できる。

【例 9－5】

エ．ア～ウの組合せによる緑化

【例 9－4】 【例 9－5】

【用語の説明】

※1 住宅・・・専用又は兼用の一戸建て住宅のことをいう。

※2 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 ²
中木	2 m 以上	1.2 m 以上	2 m ²
低木（注）	—	0.3 m 以上	1 m ²

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 m²、4 m 以上の高木は 6.1 m² 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、低木のみの植栽は、避ける。

〔例 9－1〕 「緑地帯による緑化」の例 ①（敷地面積 1,000㎡の場合）

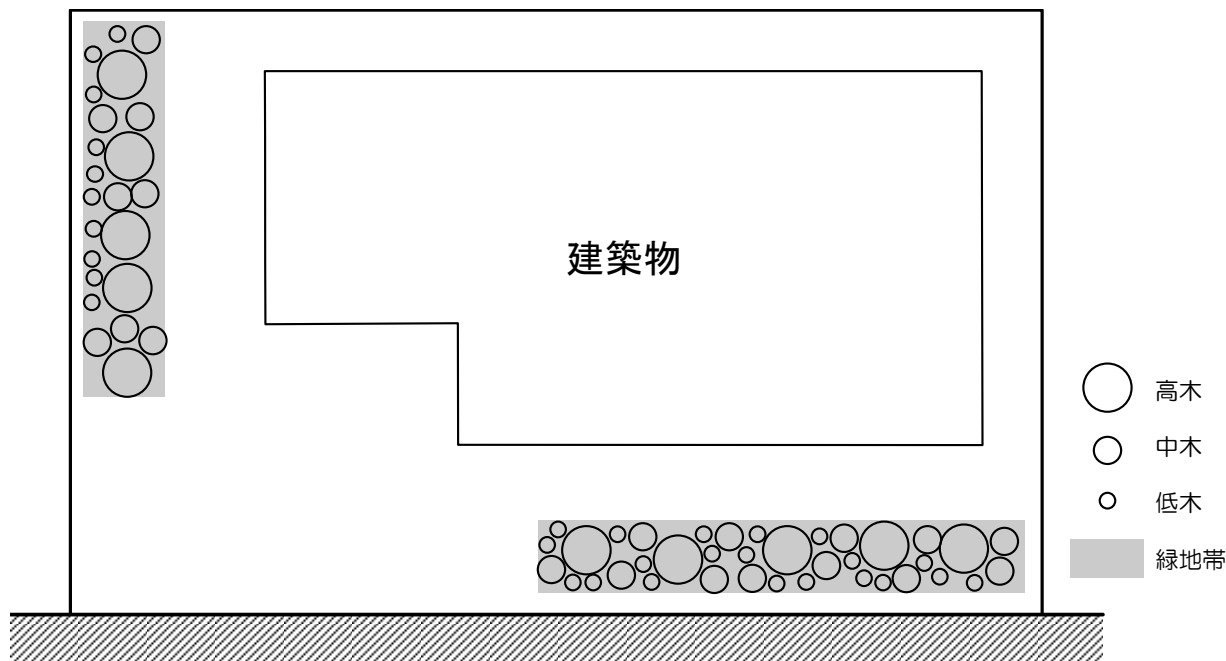
緑化対象面積 $1,000\text{㎡} \times 10\% = 100\text{㎡}$

＜緑化方法＞

100㎡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10本、中木20本、低木30本を植栽



〔例 9－2〕 「緑地帯による緑化」の例 ②

（住宅地区 A：敷地面積 120㎡、用途が住宅、高木の植栽が困難な場合）

緑化対象面積 $120\text{㎡} \times 6\% = 7.2\text{㎡}$

＜緑化方法＞

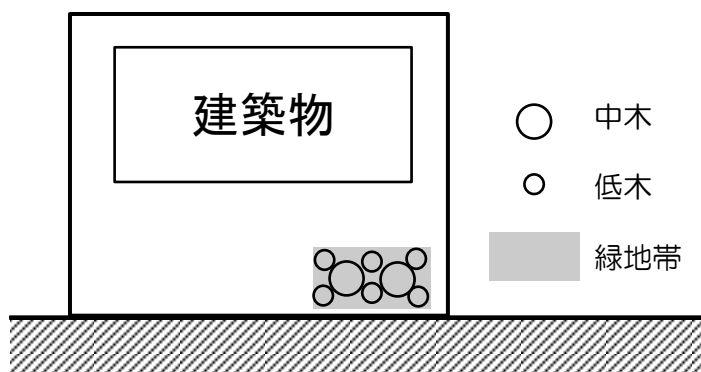
7.2㎡の緑地帯を設け、10㎡当たり高木1本、中木2本、低木3本以上の樹木をバランスよく植栽する。

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 9－3〕 「単独木による緑化」の例（住宅地区 A：敷地面積 120㎡、用途が住宅の場合）

緑化対象面積 $120\text{㎡} \times 6\% = 7.2\text{㎡}$

<緑化方法>

単独木の緑化面積を計算し 7.2㎡分になるよう植栽する。



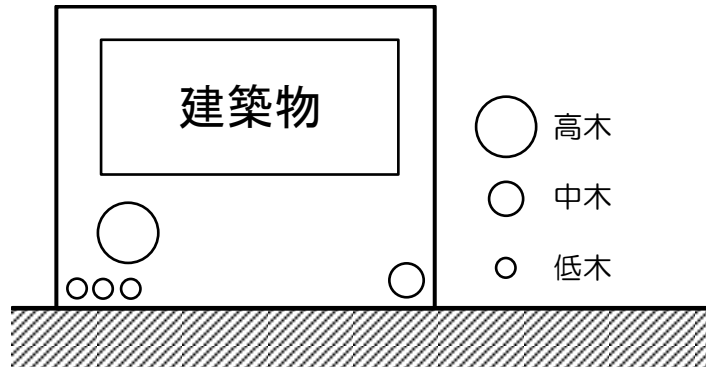
「樹木分類表」の単独木の場合の緑化面積に基づき、高木 1 本、中木 1 本、低木 3 本を植栽

高木 1 本 $\times 3\text{㎡} = 3\text{㎡}$

中木 1 本 $\times 2\text{㎡} = 2\text{㎡}$

低木 3 本 $\times 1\text{㎡} = 3\text{㎡}$

合計 8㎡



〔例 9－4〕 「緑地による緑化」と「単独木による緑化」の組合せの例

（敷地面積 1,000㎡、既存樹木がある場合）

緑化対象面積 $1,000\text{㎡} \times 10\% = 100\text{㎡}$

<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 8 m の既存樹木の面積＝直径 8 m の樹冠投影面積

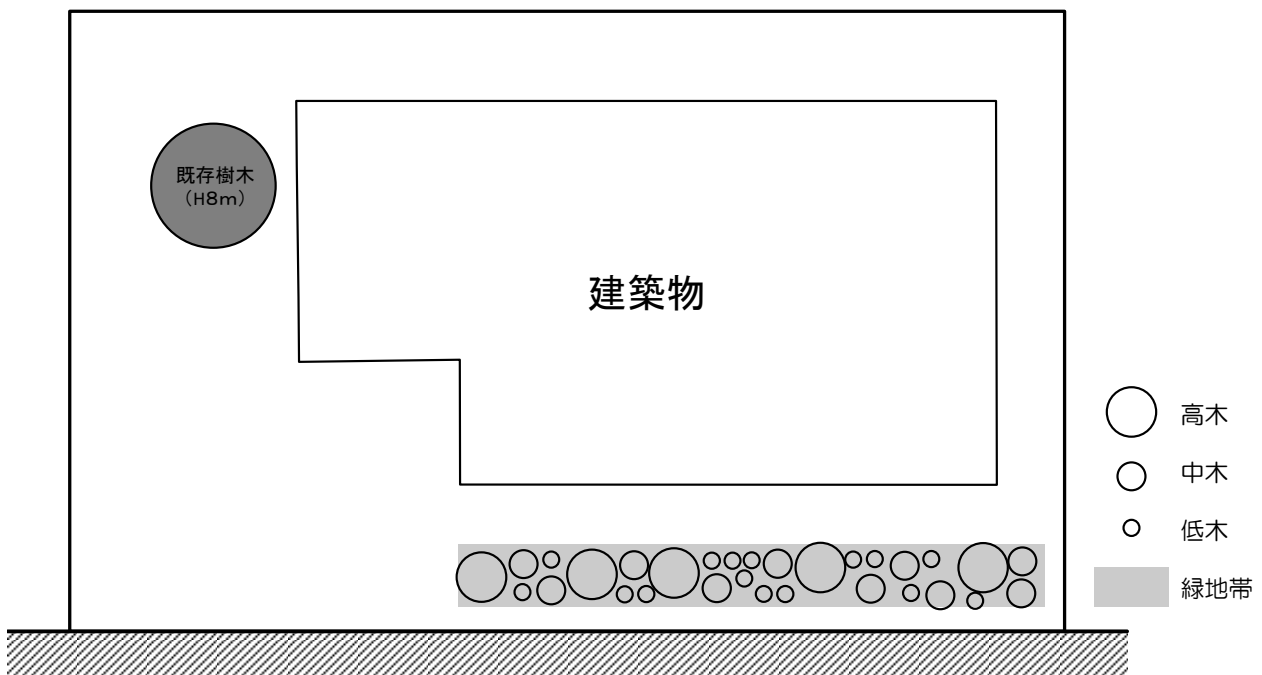
$8\text{m (直径)} \times 8\text{m} \times 3.14 \times 1/4 = 50.2\text{㎡}$

・ 100㎡ （緑化対象面積）－ 50.2㎡ （既存樹木の面積）＝ 49.8㎡

49.8㎡ の緑地帯について、 10㎡ 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 5 本、中木 10 本、低木 15 本を植栽



【例 9－5】 「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 1,000㎡の場合)

緑化対象面積 $1,000\text{㎡} \times 10\% = 100\text{㎡}$

<緑化方法>

・生垣の面積

$$0.6\text{m} \times 40\text{m} = 24\text{㎡}$$

・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

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

$$2.8\text{m} (\text{直径}) \times 2.8\text{m} \times 3.14 \times 1/4 = 6.1\text{㎡}$$

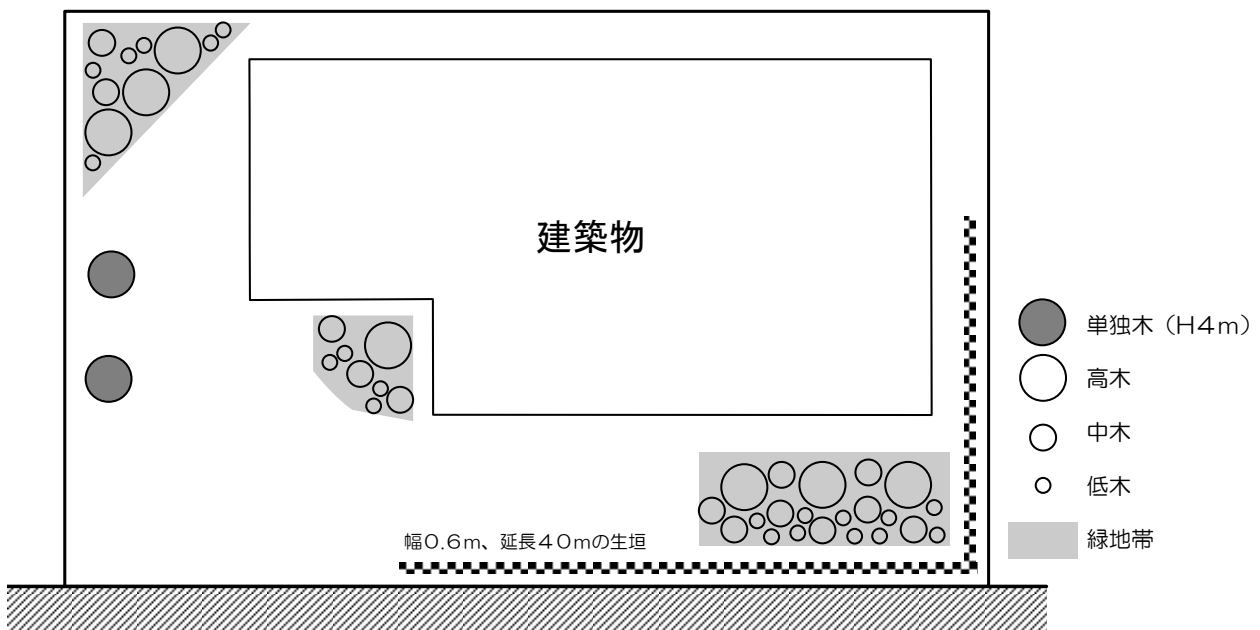
$$6.1\text{㎡} \times 2\text{本} = 12.2\text{㎡}$$

・ 100㎡ (緑化対象面積) - 24㎡ (生垣の面積) - 12.2㎡ (単独木の面積) = 63.8㎡

63.8㎡ 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。



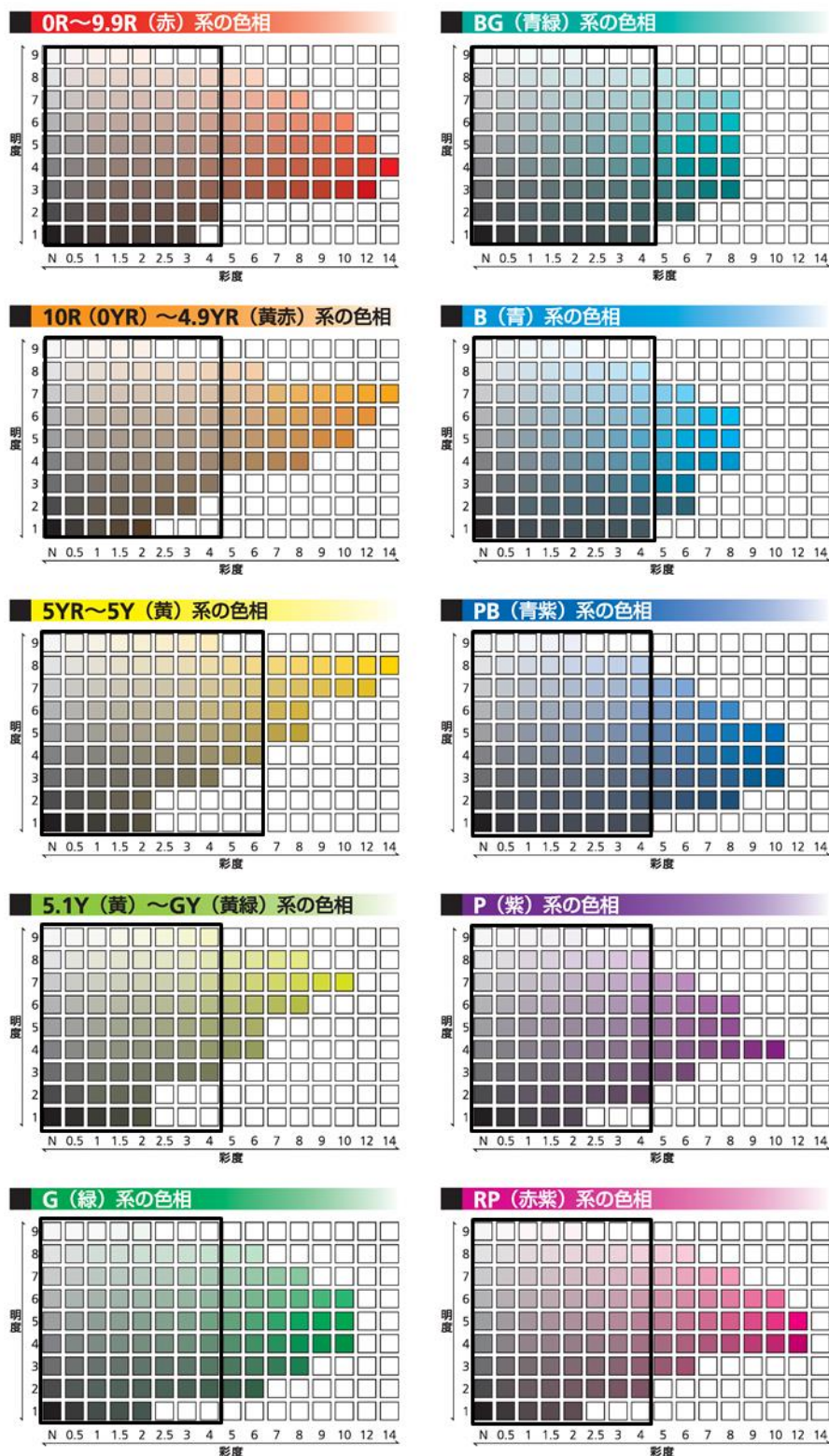
高木 7 本、中木 13 本、低木 20 本を植栽



2. その他

建築等の計画に当たっては、本地区計画のほか、UR 都市機構が作成した東久留米団地景観ガイドライン（コンセプトブック、計画条件参考資料）及び東久留米団地個別街区指針の内容を遵守すること。

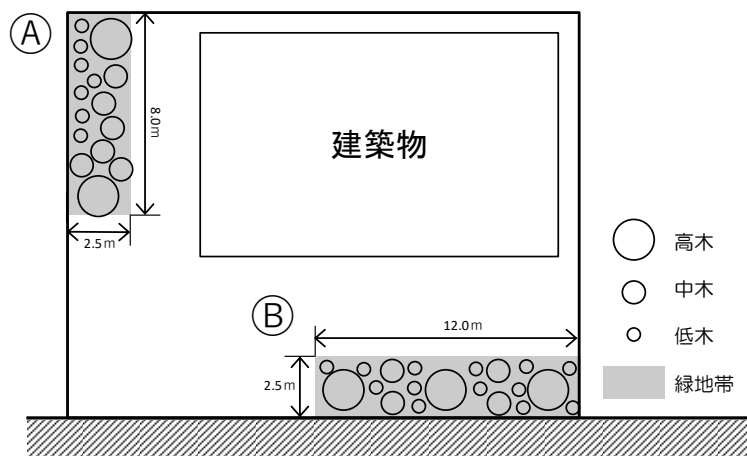
基本色について



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 m²の場合）

■地区計画必要緑化面積 $500\text{m}^2 \times 10\% = 50\text{m}^2$

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

■地区計画必要植栽本数

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

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

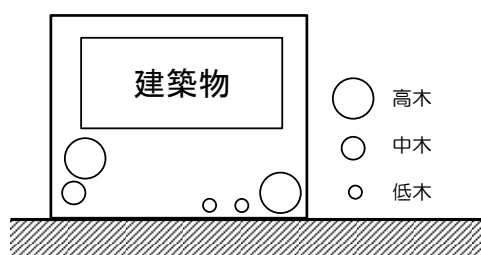
② 高木：3本 (≥3本)
 中木：4本 (<6本) … ※
 低木：13本 (≥9本) … ※

※ 中木の不足分を低木へ振替

中木不足面積
 2本 × 2m² = 4m²

↓
 低木追加面積
 4本 × 1m² = 4m²

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 m²の場合）

■地区計画必要緑化面積 $100\text{m}^2 \times 10\% = 10\text{m}^2$

□計画植栽本数

高木 2本…2本 × 3m² → 6m²

中木 1本…1本 × 2m² → 2m²

低木 2本…2本 × 1m² → 2m²

合計10m² (≥10m²…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