

平成26年度 第1回武蔵野市まちづくり委員会

日 時 平成26年4月3日（木）
午後6時30分から
場 所 武蔵野市役所
4階 412会議室

次 第

1 開 会

2 議 事

- (1) 平成25年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況について
- (2) 平成25年度調整会の開催状況について
- (3) 武蔵野市まちづくり条例の一部改正について
(平成26年7月1日施行)
- (4) 武蔵野都市計画高度地区と武蔵野市まちづくり委員会の関わりについて
(平成26年2月25日都市計画決定)

3 その他

資料一覧

【武蔵野市まちづくり条例の運用状況について】

資料 1 - 1 平成21～25年度 武蔵野市まちづくり条例 運用状況

資料 1 - 2 平成25年度大規模開発事業の届出及び調整会が開催された案件

資料 1 - 3 平成25年度 大規模開発事業の届出一覧

【調整会の開催状況について】

資料 2 - 1 平成25年度 調整会開催案件一覧

【武蔵野市まちづくり条例の一部改正について】

資料 3 - 1 まちづくり条例の改正事項

【武蔵野都市計画高度地区と武蔵野市まちづくり委員会の関わりについて】

資料 4 - 1 都市計画決定資料

資料 4 - 2 まちづくり条例及び高さ制限許可手続きフロー

送付資料一覧

【平成25年度武蔵野市まちづくり条例の運用状況について】

資料 1 - 1 平成21～25年度 武蔵野市まちづくり条例 運用状況

資料 1 - 2 平成25年度 大規模開発事業の届出及び調整会が開催された案件

資料 1 - 3 平成25年度 大規模開発事業の届出一覧

【平成25年度調整会の開催状況について】

資料 2 - 1 平成25年度 調整会開催案件一覧

【武蔵野市まちづくり条例の一部改正について】

資料 3 - 1 まちづくり条例の改正について

【武蔵野都市計画高度地区と武蔵野市まちづくり委員会の関わりについて】

資料 4 - 1 武蔵野都市計画高度地区の変更・武蔵野都市計画特別用途地区（特定土地利用地区）の決定

資料 4 - 2 まちづくり条例及び高さ制限許可手続きフロー

※大変お手数ですが、委員会当日は同封の資料をご持参いただきますようお願いいたします。

平成21～25年度 武蔵野市まちづくり条例 運用状況

(平成26年3月末現在)

(1) 事業規模別

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度
大規模土地取引※ 1	3件	5件	6件	2件	0件
大規模開発事業	5件	5件	11件	8件	2件
一般開発事業	19件	23件	30件	22件	24件
計	24+3	28+5	41+6	30+2	26+0

※1 権利取得の届出があった件数

(2) 事業分類別

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度
中高層建築物 (増築含む)	20件	21件	31件	23件	21件 (※2 内1件)
開発行為	1件	5件	5件	2件	2件
特定集合住宅 (中高層除く) *15戸以上	0件	1件	0件	0件	0件
集客施設 (中高層)	2件	0件	0件	3件	1件
集客施設 (中高層除く)	0件	0件	3件	1件	0件
集客施設への用途変更	1件	0件	1件※2	1件	0件
駐車場の設置	0件	1件	1件	0件	2件
その他 (土地取引)	3件	5件	6件	2件	0件
計	24+3	28+5	41+6	30+2	26+0

※2 事業取り下げ届出済

(3) 調整会

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	計※3
大規模開発事業	1件	2件	3件※4	3件※4	0件	6件
	1回	2回	3回	7回	0回	13回
一般開発事業	0件	4件	0件	3件	2件	9件
	0回	6回	0回	5回	3回	14回
計	1件	6件	3件	6件	2件	15件
	1回	8回	3回	12回	3回	27回
否開催とした案件	0件	1件	1件	0件	1件	3件

※3 計の欄は物件の数。年度を跨いで開催されたものも同一物件であれば1件として標記しているため、年度毎の数の合計は計の欄の件数と一致しない。

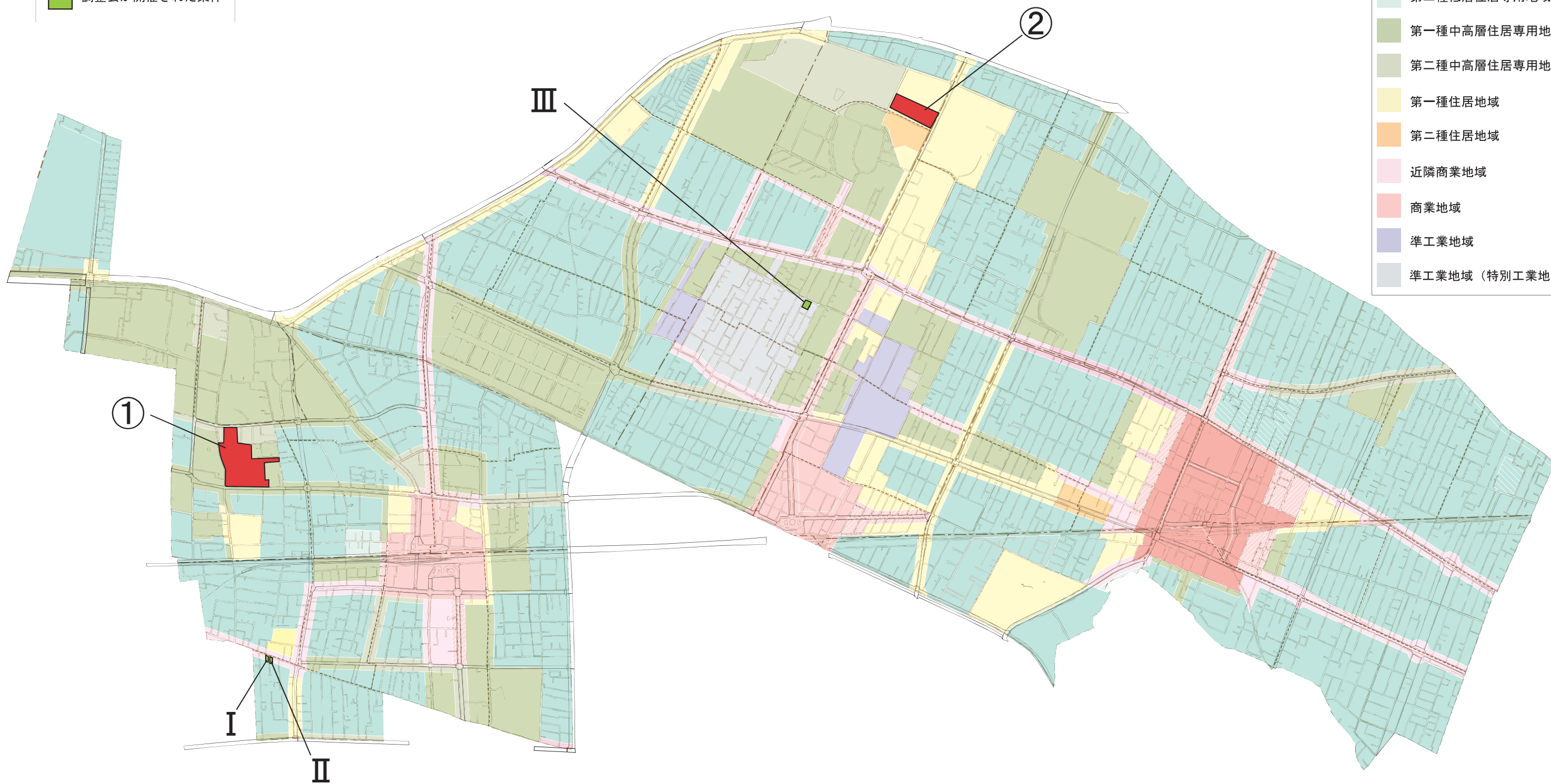
※4 開発行為と建築の両方に係る物件 (西久保ゴルフセンター跡地、横河スイミング跡地) は1物件として集計している。

□平成25年度大規模開発事業の届出及び調整会が開催された案件
(平成26年3月末現在)

平成26年4月3日
まちづくり委員会
資料 1-2

- 大規模開発事業
- 調整会が開催された案件

- 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
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 準工業地域(特別工業地区)



平成25年度大規模開発事業の届出一覧(平成26年3月末現在)

平成26年4月3日
まちづくり委員会
資料 1-3

項目	開発事業番号	開発事業の名称	開発区域の地番(住居表示)		開発事業の目的	大規模土地権利取得届出年月日	大規模開発基本構想届出年月日	説明会(大規模)の報告年月日	意見書(大規模)の提出期間		備考
	事業者名	事業者連絡先	用途地域等	地区計画(地区まちづくり計画)の有無	指定建ぺい率(%) /指定容積率(%)	意見書・見解書(大規模)の公表年月日	調整会(大規模)の開催請求期間	調整会(大規模)の開催年月日	調整会報告書の公表年月日	開発基本計画の届出年月日	
件数	設計者名	設計者連絡先	開発区域面積(m ²)	建築面積(m ²)	法定延床面積(容積対象)(m ²)	説明会報告年月日	意見書の提出期間	意見書・見解書の公表年月日	調整会の開催請求期間	調整会開催年月日	
	施工者名	施工者連絡先	区画数(共同住宅の場合は戸数)	建物階数/建物高さ(m)	構造	調整会報告書の公表年月日	助言年月日	開発事業に係る協議申請年月日	協議終了通知協定締結年月日	その他(変更届等)年月日	
1	13-008(大)	亜細亜大学食堂棟建替計画工事	境5-1239-1外(5-24-10)		大学(学生食堂)		13.7.5	13.8.2	~13.8.10		
	学校法人亜細亜学園 理事長 上條清文	境5-24-10	一中高・二中高	無	60(70)/200	-	-	-	-	13.9.27	
	未定	未定	33709.55	04.97(増築部分1,80.81(増築部分6,							
	未定	未定	-	B1F・4F/19.7	未定						
2	13-009(大)	新武蔵野クリーンセンター(仮称)建設工事	緑町3-731-10外(3-1-5)		清掃工場		13.7.5	13.8.6	~13.8.14		
	武蔵野市長 邑上守正	緑町2-2-28	一住	無	60/200	-	-	-	-	13.10.15	
	未定	未定	17000	.96(増築部分4,814.88(増築部分9,9							
	未定	未定	-	B2F・3F/15.4	未定						

平成25年度調整会開催案件一覧 (平成26年3月末現在)

平成26年4月3日
まちづくり委員会
資料 2-1

項目 件数	開発事業番号	開発事業の名称	開発区域の地番(住居表示)		開発事業の目的	大規模土地権利取得届出年月日	大規模開発基本構想届出年月日	説明会(大規模)の報告年月日	意見書(大規模)の提出期間		備考
	事業者名	事業者連絡先	用途地域等	地区計画(地区まちづくり計画)の有無	指定建ぺい率(%) /指定容積率(%)	意見書・見解書(大規模)の公表年月日	調整会(大規模)の開催請求期間	調整会(大規模)の開催年月日	調整会報告書の公表年月日	開発基本計画の届出年月日	
	設計者名	設計者連絡先	開発区域面積(m ²)	建築面積(m ²)	法定延床面積(容積対象)(m ²)	説明会報告年月日	意見書の提出期間	意見書・見解書の公表年月日	調整会の開催請求期間	調整会開催年月日	
	施工者名	施工者連絡先	区画数(共同住宅の場合は戸数)	建物階数/建物高さ(m)	構造	調整会報告書の公表年月日	助言年月日	開発事業に係る協議申請年月日	協議終了通知協定締結年月日	その他(変更届等)年月日	
I	13-001	(仮称)境南町五丁目共同住宅B棟新築工事	境南町5-1485-2、3、15 (5-13-34)		共同住宅						
	土屋英子	境南町5丁目	近商、一低層	無	87.68/193.04					13.4.12	
	未定	未定	235.65	154.95	454.26	13.5.21	~13.5.15	13.6.3	~13.6.17	13.7.17	
	未定	未定	13戸	5F/13.9	RC造	13.8.20	-	13.11.18	13.12.13		
II	13-002	(仮称)境南町5丁目プロジェクト	境南町5-1485-17、12、10 (5-13-34)		共同住宅						
	土屋英子	境南町5丁目	近商、一低層	無	89.87/199.62					13.4.15	
	未定	未定	239.32	182.05	753.55	13.5.8	~13.5.11	13.5.30	~13.6.13	13.7.17	
	未定	未定	12戸	B1F・5F/16.16	RC造	13.8.20	-	13.11.15	13.12.13		
III	13-013	(仮称)ディアスタ武蔵野II	西久保3-65-2、121 (3以下未定)		共同住宅						
	菱重エステート(株) 代表取締役 石井英一	港区芝5-34-6	準工 (特別工業)	なし	60(70)/200					13.11.5	
	未定	未定	991.8	595.35	2144.94	13.11.25	~13.11.29	13.12.13	~13.12.27	14.2.4 13.3.5	
	未定	未定	26戸	6F/18.35	RC造						

まちづくり条例の改正について

○ 第1条（目的）【追加】

「環境配慮への取り組みの強化」

[改正理由]

- ・ 第五期長期計画や都市計画マスタープランに示す都市防災機能の拡充や、環境への配慮を進め、持続可能な都市の構築を図るため、本条例においてもその趣旨を位置づける。

[改正点]

- ・ 条例の目的に持続可能な都市を目指すという考え方を追記する。

○ 第2条（定義）第1項第6号【変更】

「集客施設の用途を変更する際の近隣関係住民の範囲の見直し」

[改正理由]

- ・ 既定の近隣関係住民の範囲は、集客施設の用途を変更する場合においても、建てる場合と同様に建築物の高さの2倍の範囲となっている。
- ・ 用途の変更では建築物の形体が変わらないため、建築物の高さによる近隣への影響は従前と変わらない。
- ・ 近隣関係住民の範囲の考え方である「建築物による日常生活上の影響を直接的に強く受ける範囲」に鑑み、用途変更の際の近隣関係住民の範囲を見直す。

[改正点]

- ・ 大規模開発事業の場合は、敷地境界から20mまたは建物高さと同距離のいずれか大きい方とする。
- ・ 一般開発事業の場合は敷地境界から20mとする。

○ 第2条（定義）第1項第14号【追加】

「特定集合住宅の定義の変更（老人ホーム、寄宿舎を条例の対象に追加）」

[改正理由]

- ・ 既定では、建物の戸数が15戸を超える共同住宅及び長屋を特定集合住宅と定義し、条例の対象としている。
- ・ 老人ホーム及び寄宿舎についても共同住宅及び長屋と比較し、居住施設としての類似性が高い。

[改正点]

- ・ 新たに老人ホーム及び寄宿舎についても15室以上の場合は条例の対象として追加し、特定集合住宅等と定義する。

- **第 32 条（権利取得者による開発事業に関する標識の設置）【変更】**
第 32 条の 2（大規模土地取引行為に係る土地の利用に対する意見書の提出等）【追加】
第 33 条（大規模開発事業の手続き）【追加】

「大規模土地取引行為に係る住民等の意見書の提出を追加」

[改正理由]

- ・ 大規模な土地の所有権が移転し、新たに土地を取得した事業者による開発事業が行われると、従前のまち並みが大きく変動する可能性があり、周辺環境に与える影響が大きい。
- ・ 計画される開発事業に対し、周辺環境に与える影響等について、早い段階で調整を行う必要がある。

[改正点]

- ・ 大規模土地取引行為の権利取得の標識が設置された後、標識設置の届出は公表する。
- ・ 公表後 2 週間を大規模土地取引行為に係る土地の利用に対する意見書の提出期間とすることで、手続きの当初の段階での意見募集を行う。
- ・ 近隣関係住民以外の住民からも広く意見を募集できるよう、意見書の提出できる範囲は住民等とし、市長に対し、まちづくり計画に関する意見書を提出できることとする。
- ・ 市長が受理した意見を事業者に伝えるため、市長は意見書が出された場合は、その写しを事業者に送付する。
- ・ 意見ができる限り開発事業計画にも反映されるよう、事業者は、意見書の写しを受理した後、大規模開発基本構想の届出を行う。

- **第 33 条（大規模開発事業の手続き）【変更】**

第 40 条（開発基本計画の届出等）【変更】

別表第 1 備考 3 【追加（免除規定の削除）】

別表第 2 備考 3 【追加（免除規定の削除）】

「条例の対象となる自動車駐車場の規模の変更及び協議基準の追加（免除規定の削除）」

[改正理由]

- ・ 条例の対象となる自動車駐車場が、既定の基準や条件では協議事項となり得ず、まちづくりへの貢献度が低い。
- ・ 自動車駐車場も、規模によっては一定の周辺への配慮が必要であることから、条例の対象となる面積を見直し、緑化等の協議事項を追加する。

[改正点]

- ・ 対象規模を大規模開発事業においては台数に関係なく 3,000 m²以上とする。
- ・ 一般開発事業においては 20 台以上であったものを 500 m²以上とする。
- ・ 条例の基準は、新たに歩道状空地や緑化についても適用させる。

○ **第 40 条の 2（開発基本計画の変更の届出等）【追加】**

「協議申請前に計画を変更した場合の届出を追加」

[改正理由]

- ・ 既定では開発基本計画の届出後、協議申請前までの間に計画変更を行う場合の届出の規定はない。
- ・ 計画変更の内容によっては近隣へ影響が大きく周辺への説明等が必要な場合もあるが、市が計画の変更を把握しきれない。

[改正点]

- ・ 新たに計画変更の届出を手続きに追加する。
- ・ 計画変更の内容によって近隣説明やその他必要な措置を事業者に求める。

○ **第 42 条（開発基本計画に関する説明会の開催等）【変更】**

「一般開発事業における説明会の開催を原則義務化」

[改正理由]

- ・ 既定では一般開発事業の場合は、近隣説明の方法として説明会か個別説明のどちらかを選択できることとなっている。
- ・ 個別説明では説明実施の有無について事業者と近隣関係住民との見解に相違が見られることが多い。

[改正点]

- ・ 一般開発事業における近隣説明の方法は、戸建住宅、自動車駐車場、開発行為を除き、説明会の開催のみとする。

○ **第 49 条（開発事業の計画の変更等の届出等）【変更】**

「協議申請後に計画を変更した場合の届出の原則義務化」

[改正理由]

- ・ 既定では協議申請後の計画変更の届出は、軽微な変更については除いている。
- ・ 変更に伴う近隣への影響を考慮し、近隣への説明等必要な措置が遅滞なく行われるようにする。

[改正点]

- ・ 変更の内容に関わらず届出を義務化し、軽微か軽微でないかは届出後判断する。

○ 第55条の2(面積が3,000平方メートル以上である土地の区域における宅地造成の基準)

【追加】

「大規模な開発行為における環境確保のための協議事項の追加」

[改正理由]

- ・ 開発行為においては、公園の設置や道路のセットバック等の基準のほか、開発道路の整備や宅地の区割り等が市と事業者との主な協議事項となる。
- ・ 開発行為が完了した後の事業については、個々の建物がまちづくり条例に該当する規模でない限り、建物計画や緑化計画に関しては協議対象とはならない。

[改正点]

- ・ 良好な環境を将来に渡って確保するため、新たに開発区域が3,000㎡以上の大規模な開発行為については、開発事業の手続きの中で建築協定、緑化協定、景観協定を締結することを協議事項とする。

○ 第55条の3(その他の基準)【追加】

「住民等からの大規模土地取引行為に係る意見及び調整会の内容を考慮した協議基準の追加」

[改正理由]

- ・ 既定の協議基準のほか、個別の事業条件に沿った協議を行えるようにする必要がある。

[改正点]

- ・ 新たに大規模土地取引行為に係る土地の利用に関する意見書や調整会の報告書等の内容を踏まえ、個別の事業条件に沿った協議事項についても、市長は条例の協議基準として提示できることとする。

○ **第71条(同一敷地であった土地等において2以上の事業を行う場合の特例)【変更】**

「同一敷地であった土地等において2以上の事業を行う場合の条例の対象範囲の強化」

[改正理由]

- ・ 既定では同一の敷地であった土地等において2以上の事業が行われる場合、各事業が、それぞれ条例の対象となる規模である場合のみ、1の事業とみなしており、1の事業としてみる期間は工事完了までである。
- ・ 開発区域を分割することによる条例手続きの回避を防止し、事業規模に応じたまちづくりへの貢献を求める必要がある。

[改正点]

- ・ 同一の敷地であった土地等において2以上の事業が行われる場合、各事業がそれぞれ条例の対象とならない規模であっても、全体として条例の対象となる場合は1の事業とする。
- ・ 1の事業としてみる期間は、隣接した土地における同一事業者等による事業については、3年以内とする。

○ 別表第1 6 公益的施設【変更】

「公益的施設（保育園等）の協議基準の強化」

[改正理由]

- ・ 既定の協議基準では保育園待機児対策が図れなかったため、協議対象範囲を拡大する必要がある。

[改正点]

- ・ 特定集合住宅等における協議対象規模を300戸以上から100戸以上と変更する。

○ 別表第2 1 緑化【変更】

「低層住居専用地域での緑化の基準の強化」

[改正理由]

- ・ 低層住宅地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）については、良好な住環境を確保するため、質の高い緑化が求められる。
- ・ 良質な緑化を保全するため、視認性にも配慮した植栽の配置を図る必要がある。

[改正点]

- ・ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域については、地上部のみで20%以上の緑化面積を確保することとする。

○ 別表第2 6 防災の措置【変更】

「災害時用設備の基準の強化」

[改正理由]

- ・ 防災意識の高まりから、協議対象範囲を拡大する。

[改正点]

- ・ 特定集合住宅等における協議対象規模を50室以上から30室以上に、5,000㎡以上から3,000㎡以上に変更する。

○ 別表第2 8 環境配慮の措置【追加】

「環境配慮設備の設置に関する協議事項の追加」

[改正理由]

- ・ 第五期長期計画や都市計画マスタープランに示す環境配慮に関する考え方に基づき、事業計画における環境配慮の強化を図る。

[改正点]

- ・ 新たに環境配慮設備の設置に関する協議基準を追加する。

○ 別表第2 11 福祉環境の整備【追加】

「地域コミュニティ強化のための基準の追加」

[改正理由]

- ・ 新たに建てられるマンション等の住民（管理組合）に、地域福祉活動への積極的な参加を求める。

[改正点]

- ・ 地域福祉活動への参加が可能となるよう必要な措置をとることを協議基準に追加する。

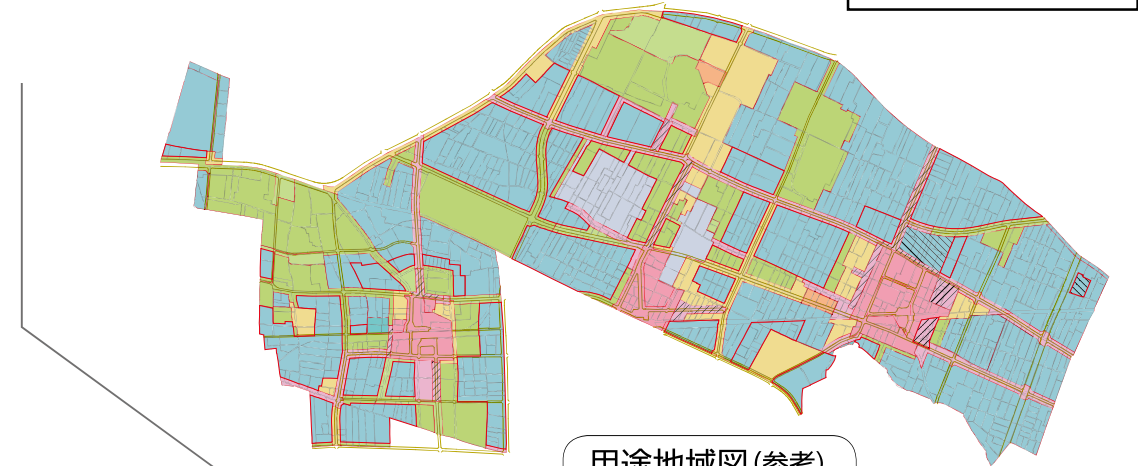
武蔵野都市計画高度地区の変更・ 武蔵野都市計画特別用途地区(特定土地利用地区)の決定

平成26年4月3日
まちづくり委員会
資料 4-1

凡 例(今回指定されたもの)

高 度 地 区	面積(ha)	特 別 用 途 地 区	面積(ha)
第1種高度地区 (10mの高さ制限あり)	553.2	特定土地利用地区 (第1種文教) ①	1.3
17m第1種高度地区	1.6	特定土地利用地区 (第2種文教) ②、③	31.5
17m第2種高度地区	4.2	特定土地利用地区 (医療拠点) ④	6.1
20m第2種高度地区	10.1		
20m第3種高度地区	0.4		
23m第2種高度地区	417.2		
23m第3種高度地区	5.5		
26m第3種高度地区	23.5		
40m高度地区	3.1		
50m高度地区	54.2		

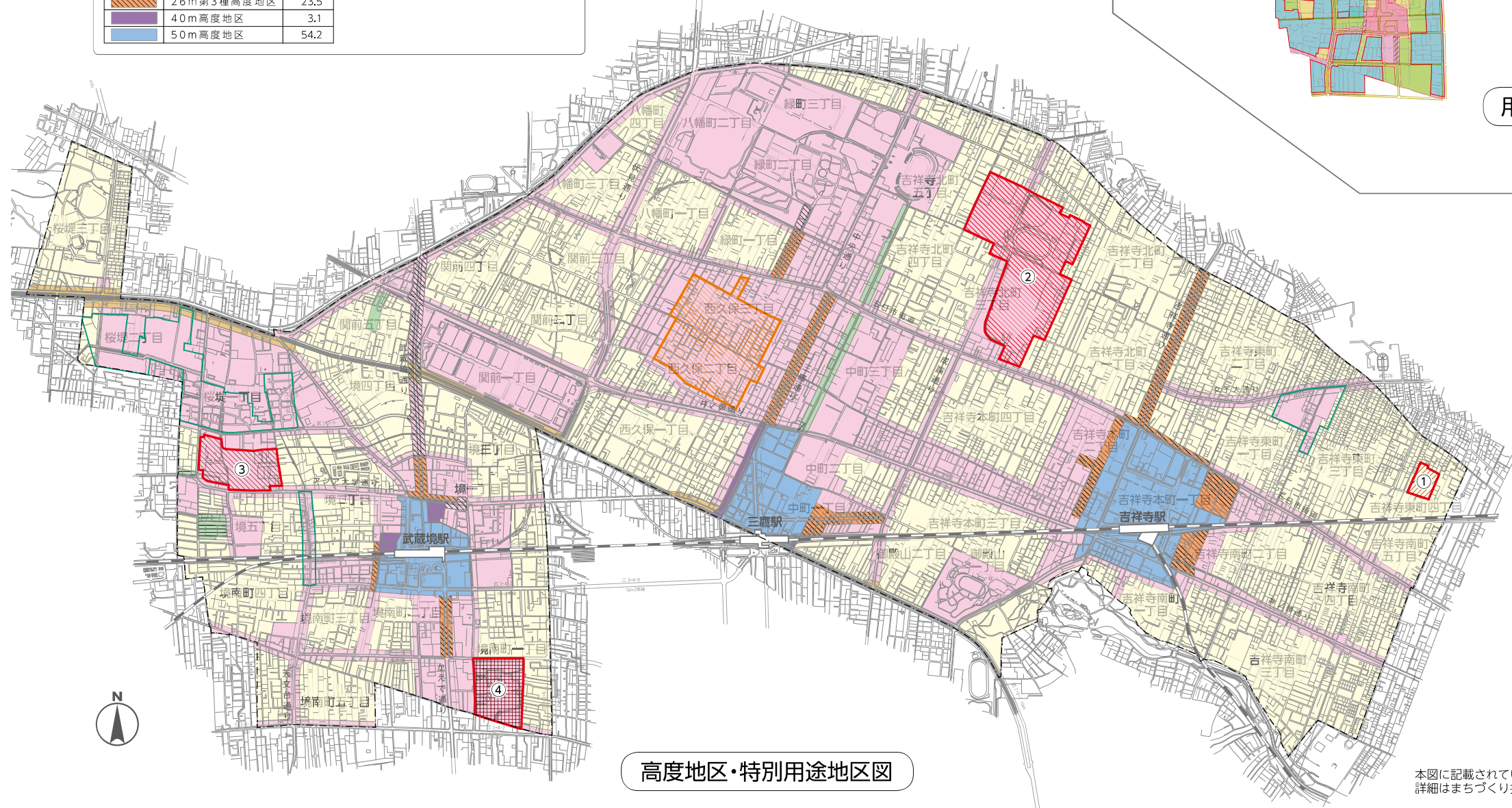
	特別工業地区
	地区計画の区域



用途地域図(参考)

凡 例(用途地域)

用途地域種別	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第一種低層住居専用地域	30~40	50~80
第一種低層住居専用地域	50	100
第二種低層住居専用地域	50	150
第一種中高層住居専用地域	60	200
第二種中高層住居専用地域	60	200
第一種住居地域	60	200
第二種住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200.300
近隣商業地域	80	300
商業地域	80	400~700
準工業地域	60	200



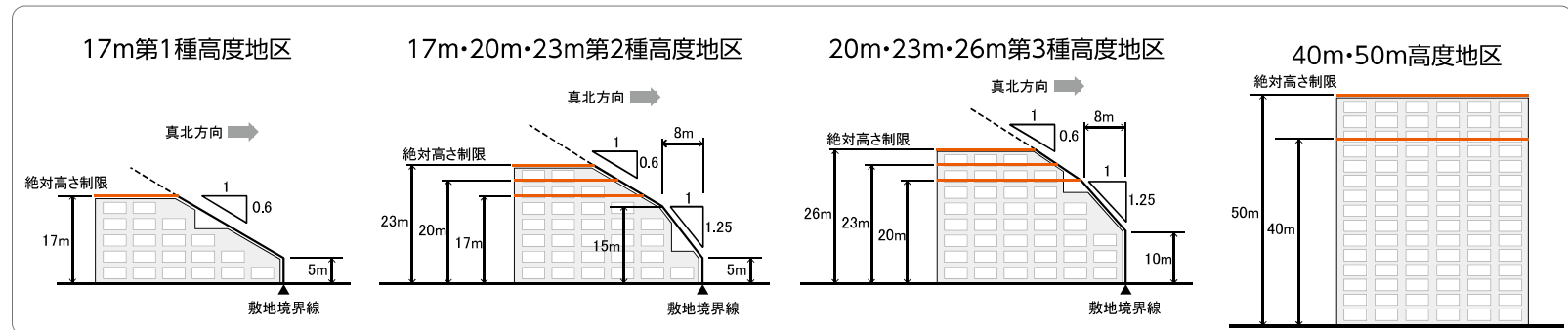
高度地区・特別用途地区図

本図に記載されている地域地区等の境界は概略を示すものです。
詳細はまちづくり推進課までお問合せください。

特定土地利用地区の建築等の制限

種類	特定土地利用地区		
	第1種文教(①)	第2種文教(②、③)	医療拠点(④)
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
指定建ぺい率/容積率	50%/150%	60%/200%	60%/200%
高度地区など	第1種高度地区 絶対高さ制限10m	第2種高度地区	第2種高度地区
建築することができる建築物	学校(大学などを除く)、図書館その他これらに類するもののほかは、建ぺい率40%以下、容積率80%以下、敷地面積が120㎡以上であるものに限る	学校、図書館、その他これらに類するもののほかは、第一種低層住居専用地域で建築できる用途の建築物(階数3以下であるもの)に限る	診療所、病院等のほかは、第一種低層住居専用地域で建築できる用途の建築物(階数3以下であるもの)に限る

※建築等の制限は、武蔵野市特定土地利用地区建築条例により定められています。

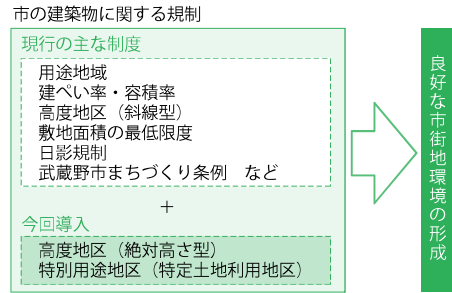


平成26年2月25日、建築物の高さの最高限度(絶対高さ制限)を定める高度地区および特別用途地区(特定土地利用地区)の都市計画を定めました

市では、平成23年4月に改定した武蔵野市都市計画マスタープランに示した土地利用の方針および景観まちづくりの方針に基づいて、都市計画の検討を進めてきました。このたび1月の都市計画審議会の審議を経て、2月25日に高度地区の変更及び特定土地利用地区の決定を告示しました。

これらの都市計画は、街並みの保全および住環境の保全を目的とし、市の市街地環境を安全・安心でより快適な都市環境へと誘導していくものです。

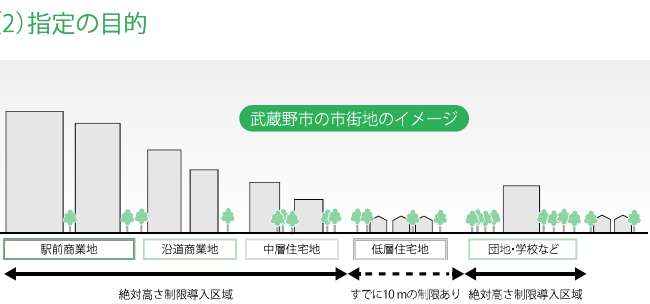
高度地区においては、建築物の高さの最高限度を導入し、今後建てられる建築物の高さは、原則としてこの高さ以下に制限されます。また、特別用途地区として指定した「特定土地利用地区」においては、大規模な学校や医療施設の土地利用の維持・保全を図っていきます。



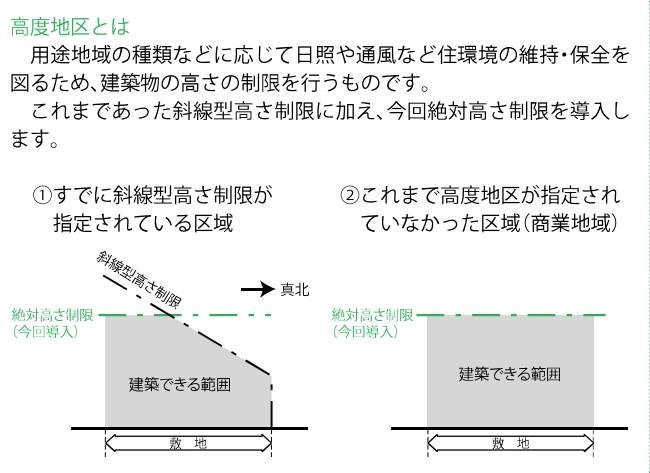
1. 高度地区の変更について ~建築物の高さの最高限度(絶対高さ制限)の指定~

(1) 背景

武蔵野市には低層・中層の建築物を基調とする市街地像が定着していますが、近年では高い建築物のニーズの高まりや建築規制の緩和等により、周囲と比較して突出する高い建築物が建てられるようになってきました。そのため、高さに起因する建築紛争も生じており、現行の集団規定やまちづくり条例に基づく規制誘導では、十分に対応できない状況も見られるようになってきています。



- ① 街並みの保全**
駅前の商業地から周辺の低層住宅地にかけて徐々に高さが低くなっていくという市街地像を基本とした現状の建築物の高さが形成する街並みを維持することで、建築紛争を抑制するとともに、良好な市街地環境を保全します。
- ② 住環境の保全**
周囲と比較して突出した高さの建築物が建つことにより発生する広域的な観点からの影響も含めた圧迫感、日照障害、プライバシーの侵害などを軽減し、良好な住環境を保全します。



- (3) 対象区域**
すでに10mの高さ制限がある第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域を除く用途地域を対象とします(表面に図示)。
- (4) 制限値設定の考え方**
制限値は、標準的な建築計画において現行規制と同程度の容積率を充足でき、また武蔵野市まちづくり条例に基づく地上部の緑地や空地が確保できるように設定しています。また、既存不適格建築物が多く発生しないような値としています。

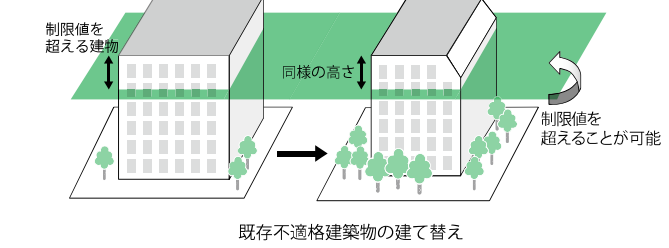
用途地域	指定容積率	高度地区	基本制限値
第一種中高層住居専用地域	200%	第2種	23m(7階を想定)
第二種中高層住居専用地域		第3種	
第一種住居地域	300%	第2種	26m(8階を想定)
第二種住居地域		第3種	
準工業地域	400%	—	40m
近隣商業地域	500%~700%	—	50m

これに加え、武蔵野市都市計画マスタープランにおける土地利用の方針および景観まちづくりの方針に示された区域等については、地域特性にあわせて景観等に配慮し、基本の制限値よりも下げた制限値を設定しています。※今回の高度地区変更は、高さに制限を加えるものであり、指定された高さの建築物を奨励するというものではありません。

- (5) 特例措置について**
- 絶対高さ制限導入の目的を踏まえつつ、それを逸脱しない範囲で複数の特例措置を設けています。
- ①高度利用地区の適用除外
都市計画法に基づく高度利用地区の区域内の建築物については、高さの最高限度は適用しません。
- ②地区計画等の区域内の特例
一定の条件を満たした地区計画等又は景観地区により建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、地区計画等又は景観地区で定めた高さの最高限度を適用します。
- ③総合設計制度の特例
建築基準法に基づく総合設計制度の許可対象となる建築物で、市が定める区域内で市街地の環境の整備改善に資する計画として市長が許可するものについては、この規定は適用しません。市が定める区域とは、武蔵野市都市計画マスタープランにおける高度利用商業地域の区域内で、かつ、武蔵野市総合設計許可要綱実施細目に示す区域です。
- ④既存不適格建築物の建て替え特例

既存不適格建築物とは
建築当時は法令等に従って建築したもので、建築基準法の改正や都市計画による地域地区などの変更により、すでに存在する建築物や、すでに工事着手している建築物が、新規規定に適合しなくなったものをいいます。

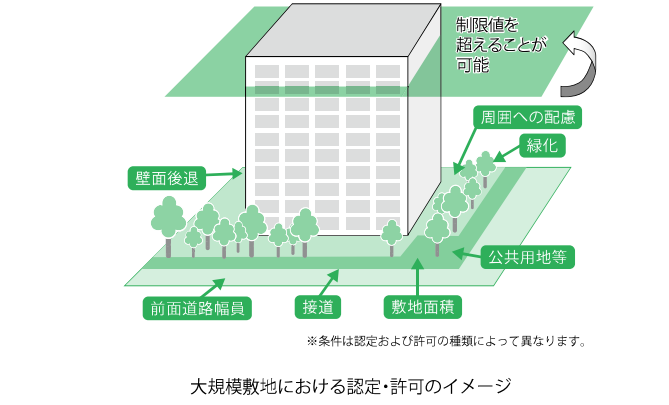
既存不適格建築物の建て替えにあたっては高さの最高限度が適用されますが、この規定に適合させることが困難であり、既存の規模の範囲内で建替えるものであると市長が許可するものについては、1回に限り、絶対高さ制限を超えての建て替えを認めます。



条件(概要)

対象	都市計画決定時に工事が完了していたもの
敷地面積	建て替え前の建築物の敷地面積を下回らないこと
規模	建て替え前の建築物の高さを超えないこと 高度地区の斜線型高さ制限を超えないこと 絶対高さ制限を超える部分の形状および規模が、建て替え前の建築物と同程度であること
用途	建て替え前の建築物の主な用途と同じであること
その他	許可の申請時において、原則として建て替え前の建築物が存在していること 建て替え前の建築物の工事の完了を検査済証などをもって確認できること 風環境予測調査を行い、必要な対策を講じるよう努めること

- ⑤大規模敷地における良好な建築計画に対する特例
一定の規模を有した敷地において、武蔵野市まちづくり条例の規定を順守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画等であると市長が認めるものについては、絶対高さ制限を緩和することができます。なお、特例の適用にあたっては認定よりも許可の方がより厳しい条件となります。



2. 特別用途地区(特定土地利用地区)の決定について

特別用途地区とは
その地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など特別の目的を実現するため、制限を強化または緩和することができるものです。

- (1) 背景**
武蔵野市都市計画マスタープランでは、市内の大規模な学校および医療施設などを「特定土地利用維持ゾーン」と位置づけ、積極的に現在の土地利用を維持・保全していくこととしています。
- これらの施設は、市における文教都市や地域医療の拠点として、重要な役割を果たしています。また、周辺の住宅地と調和しながら、一定のまとまりのある緑豊かで落ち着いた環境を形成しています。
- しかし、社会経済状況などの変化による大規模な土地利用転換が起きた場合は、周辺の住環境に大きな影響を及ぼすことが想定されます。

商業地域を除く地域における認定・許可

緩和の上限	認定	許可
17m地区	20mまで	—
20m地区	23mまで	—
23m地区	26mまで	38mまで
26m地区	29mまで	38mまで
	5000㎡以上	5000㎡以上
敷地	幅員6m以上の道路に敷地境界線の長さの合計の6分の1以上が接すること	幅員6m以上の道路に敷地境界線の長さの合計の4分の1以上が接すること
日影規制	—	現行規定における10mラインを5mライン、5mラインを敷地境界線と読み替えたものにする
壁面後退	道路境界線から5m以上	道路境界線から5m以上(絶対高さ制限を超える部分で幅員10m未満の道路に面している場合は(d-w)m以上)
	隣地境界線から5m以上(絶対高さ制限を超える部分については、隣地境界線から6m以上)	隣地境界線から10m以上(絶対高さ制限を超える部分においてはd=8(h-23)/15+10m以上(絶対高さ制限が23mの地区の場合))
	—	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域から建築物の高さの2分の1以上
緑化	(1)まちづくり条例の緑化の基準を守ること (2)地上部に緑化すること (3)緑化面積50㎡につき高木1本を植えること (4)中木または低木も組みあわせて植栽とすること	(1)まちづくり条例の緑化の基準を守ること (2)地上部に緑化すること (3)緑化面積50㎡につき高木1本を植えること (4)中木または低木も組みあわせて植栽とすること
公開空地	—	(1)公園等、(2)公共用地等、(3)緑化の面積の合計がまちづくり条例の基準に加え、敷地面積の5%を上乗せしたもの以上とすること
ドライエリア・地下住戸	ドライエリアの周壁から敷地境界線まで2m以上	地階に住戸を設けないこと
機械式駐車場	隣地境界線から5m以内の区域に機械式駐車場等を設けないこと	隣地境界線から5m以内の区域に機械式駐車場等を設けないこと
風環境	—	風環境予測調査を行い、必要な対策を講じる

商業地域における許可

緩和の上限	40m地区	48mまで
敷地	50m地区	60mまで
敷地	—	3000㎡以上
道路	幅員10m以上の道路に敷地境界線の長さの合計の6分の1以上が接すること	幅員10m以上の道路に敷地境界線の長さの合計の6分の1以上が接すること
商業業務床	—	延べ面積(床面積の合計)に対する、商業または業務の用途に供する部分の床面積の割合が30%以上であること
風環境	—	風環境予測調査を行い、必要な対策を講じる
その他	—	次のいずれかの条件を満たすもの (ア)公園等および公共用地等の面積の合計がまちづくり条例の基準に加え敷地面積の5%を上乗せしたもの以上とすること (イ)周囲の外部空間と一体となった屋内空間で、公開空地と同様に利用可能なもの(アトリウム・吹抜け等)を整備すること

- ⑥その他の特例(良好な市街地環境の形成に資する建築物の許可)
公共空間の整備等に貢献する建築物や、特定土地利用地区の区域内の建築物などで、良好な市街地環境の形成に資するもの、または環境上支障がないもので市長が許可するものについては、建築物の高さの制限は適用されません。
- ※③から⑥までの許可においては、第三者機関(建築審査会やまちづくり委員会)の意見を聴くこととなっています。

まちづくり条例及び高さ制限許可手続きフロー

