

第4章 土地利用

1) 区域区分

(市街化区域・市街化調整区域)

市街化区域及び市街化調整区域は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地を形成するために、都市計画区域を区分して定めるものです。

武蔵野市では、市内全域が市街化区域に区分されており、市街化調整区域はありません。

2) 地域地区

地域地区とは、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについて必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現するため

に定めるものです。武蔵野市では、用途地域、特別用途地区（特別工業地区）、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火・準防火地域、生産緑地地区を定めています。

①用途地域

用途地域は、地域地区の中で最も基本となるもので、それぞれの地域の特性に応じて建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどを規制することにより、居住環境の保護や商業等の都市機能の増進を図り、都市の良好な土地利用を実現するために定めるものです。

武蔵野市では、昭和48年の都市計画法・建築基準法の抜本的な改正に伴って定めた用途地域を基本とし、概ね8年ごとに4回の見直しを行いました。

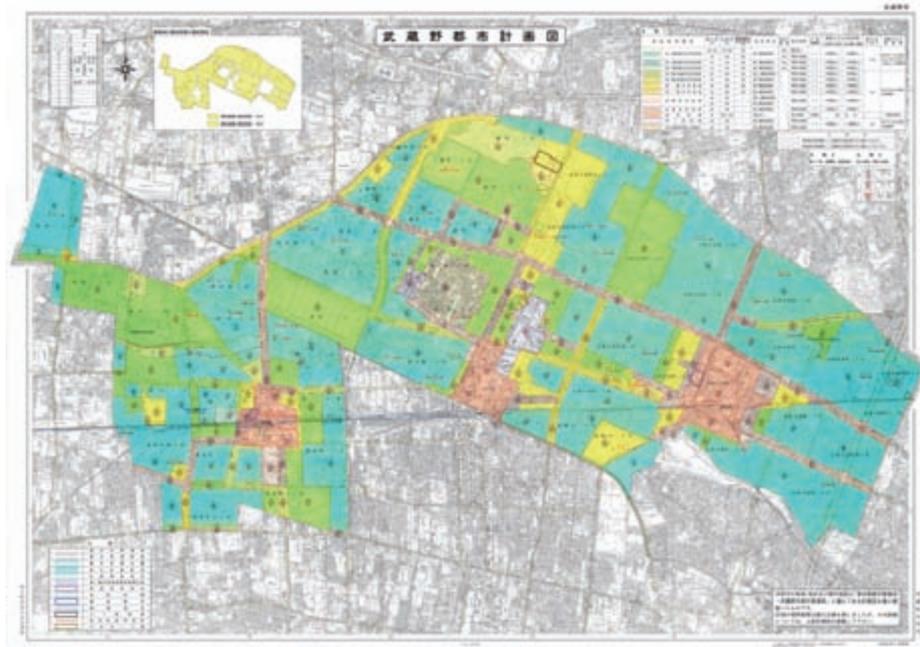
平成4年6月に都市計画法・建築基準法が改正され、住居系の用途地域が3種類から7種類に分けられ、合計で12種類になりました。この改正に伴い、平成8年の見直しでは、このうちの9種類の用途地域が指定されています。

なお、平成16年以降の見直しでは、東京都が策定した「東京の新しい都市づくりビジョン」等を

実現し、今までの需要対応型の都市づくりから、めざすべき都市像を明確にした政策誘導型の都市づくりに転換していくため、今後は地区計画等の地区ビジョンや事業等の進捗に合わせて、用途地域の随時見直しを行うことになりました。

また、平成15年1月の都市計画法の改正により、すべての用途地域に「建築物の敷地面積の最低限度」の指定が可能になり、武蔵野市でも平成16年6月に住居系用途地域のすべてに対し、「敷地面積の最低限度」を指定しました。

平成23年8月に成立した「地域の自主性及び自律性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（第2次一括法）による都市計画法の変更を受け、3大都市圏においても市へ用途地域の権限移譲が決まり、平成24年4月1日より用途地域は市の決定案件となりました。



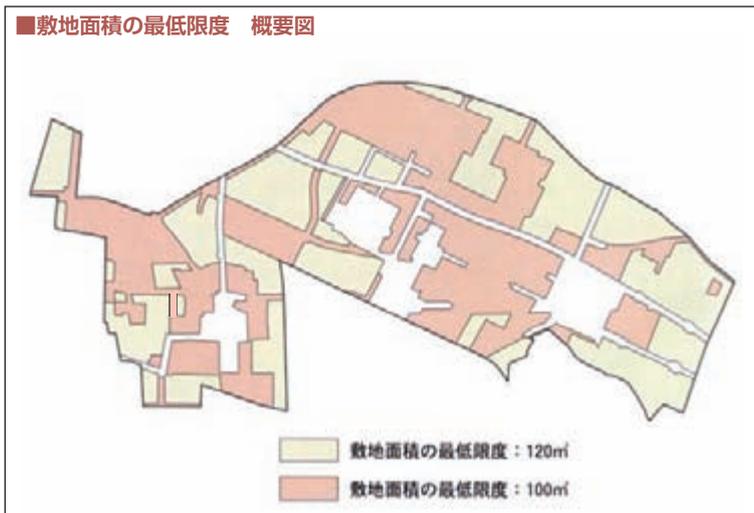
平成22年4月現在

②建築物の敷地面積の最低限度

武蔵野市では、ゆとりある住環境の保護・形成を図る観点から、敷地の無秩序な細分化を防止するため、住居系用途地域のすべてにおいて敷地面積の最低限度を定めました。

新たに建物の敷地を分割する際の敷地面積を制限するもので、敷地の細分化を防ぐことによって、日照、通風、防災などの環境の悪化を防止し、市街地の良好な環境の保全を図っていきます。敷地面積の最低限度は、建ぺい率40%以下の地域は120m²、50%以上の地域では100m²としています。

■敷地面積の最低限度 概要図



■敷地面積の最低限度が100㎡の場合の適用例

1. 既存不適格敷地について

例1	99㎡	建築可 (敷地を分割しない場合)
例2	99㎡	分割 → 9㎡ (建築不可) / 90㎡ (建築不可)

2. 200㎡未満の敷地について

例1	199㎡	建築可 (敷地を分割しない場合)
例2	199㎡	分割 → 100㎡ (建築可) / 99㎡ (建築不可)

3. 200㎡以上の敷地について

例1	200㎡以上	分割 → 100㎡以上 (建築可) / 100㎡以上 (建築可)
例2	200㎡以上	分割 → 100㎡以上 (建築可) / 100㎡未満 (建築不可)

■敷地面積の最低限度が120㎡の場合の適用例

1. 既存不適格敷地について

例1	119㎡	建築可 (敷地を分割しない場合)
例2	119㎡	分割 → 9㎡ (建築不可) / 110㎡ (建築不可)

2. 240㎡未満の敷地について

例1	239㎡	建築可 (敷地を分割しない場合)
例2	239㎡	分割 → 120㎡ (建築可) / 119㎡ (建築不可)

3. 240㎡以上の敷地について

例1	240㎡以上	分割 → 120㎡以上 (建築可) / 120㎡以上 (建築可)
例2	240㎡以上	分割 → 120㎡以上 (建築可) / 120㎡未満 (建築不可)

武蔵野市の用途地域



第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小・中学校なども建てられます。

第二種低層住居専用地域

主に低層住宅のための地域です。小・中学校などのほか、床面積150㎡までの一定のお店なども建てられます。



第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。病院、大学、床面積500㎡までの一定のお店なども建てられます。

第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、床面積1,500㎡までの一定のお店や事務所などの便利施設も建てられます。



第一種住居地域

住環境を守るための地域です。床面積3,000㎡をこえる店舗、事務所などは建てられません。

第二種住居地域

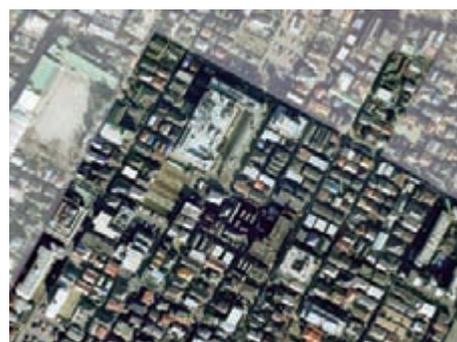
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所は建てられますが、劇場、映画館などは建てられません。

※写真は武蔵野市内で指定されている各用途地域を例示したものです。



近隣商業地域

周辺の住民が日用品の買物などをするための地域です。



準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場は建てられません。



商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。

武蔵野市（武蔵野都市計画）では指定されていない用途地域

準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

工業地域

工場のための地域です。

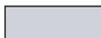
工業専用地域

工場のための専用地域です。工場以外の住宅、お店、学校、病院などは建てられません。

■用途地域内の建築物の制限

例 示	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 (注3)
住宅、共同住宅など									
兼用住宅のうち店舗、事務所などの部分 が床面積50㎡以下かつ延べ面積の2 分の1未満のもの									
幼稚園、小・中・高等学校、図書館など									
神社、寺院、教会、保育所、公衆浴場、 診療所など									
大学、高等専門学校、専修学校、病院 など									
店舗、飲食店に供する部分が2階以下 かつ床面積150㎡以内のもの									
〃 〃 床面積500㎡以内のもの									
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲 食店、事務所など				(注1)	(注2)				
ボウリング場、ゴルフ練習場、ホテル、 旅館など					(注2)				
マージャン屋、パチンコ屋、カラオケ ボックスなど									
2階以下かつ床面積300㎡以内の自動車 車庫									
営業用倉庫、上記以外の自動車車庫 (付属車庫を除く)									
各席の床面積が200㎡未満の劇場、映画 館など									
〃 床面積が200㎡以上 〃									
個室付き浴場業に係わる公衆浴場など									
作業場の床面積が50㎡以下の危険性・ 環境悪化の恐れが非常に少ない工場									
〃 150㎡以下の危険性・ 環境悪化の恐れが少ない工場									
〃 150㎡を超えるか危険性・ 環境悪化の恐れがやや大きい工場									
危険性が大きいか又は著しく環境を悪 化させる恐れのある工場									

 建てられる用途

 建てられない用途（許可により建てられる場合があります。）

※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

(注1) 当該用途に供する部分が、2階以下かつ1,500㎡以内の場合に限り建築可能。

(注2) 当該用途に供する部分が3,000㎡以内の場合に限り建築可能。

(注3) 準工業地域の内、西久保2、3丁目に指定されている特別工業地区については、この表のほかに制限されるものがあります。

③ 特別用途地区（特別工業地区）

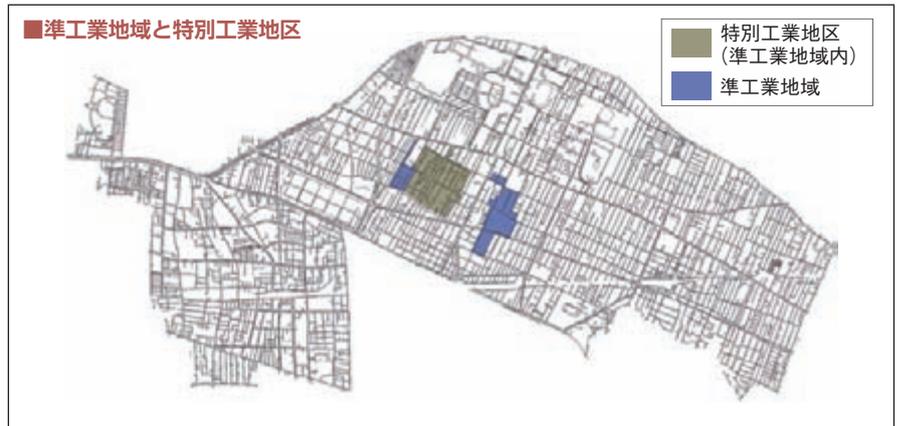
特別用途地区は、用途地域を補完するもので、地域の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の目的の実現を図るために定めるものです。

武蔵野市では、居住環境の保全や工場の保護を図るため、住宅の混在率が高い準工業地域内に特別工業地区を指定し、市条例によって、工場の用途や規模、風俗営業関連施設の規制を行っています。



■特別工業地区

■準工業地域と特別工業地区

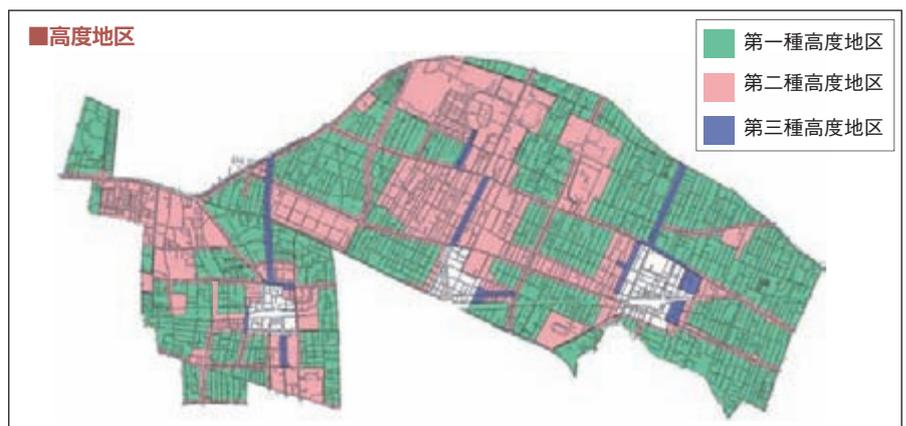


④ 高度地区

高度地区は、市街地の環境を保持し、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める制度です。

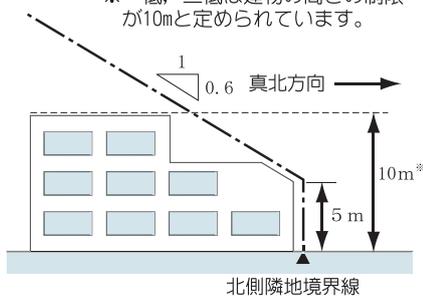
武蔵野市では商業地域を除く地域を対象に、第一種から第三種までのいずれかの高度地区を指定しています。なお、第一種、第二種低層住居専用地域には絶対高さ10mの制限があります。その他、建築物の高さを制限する規定として、斜線制限や日影規制等があります。

■高度地区

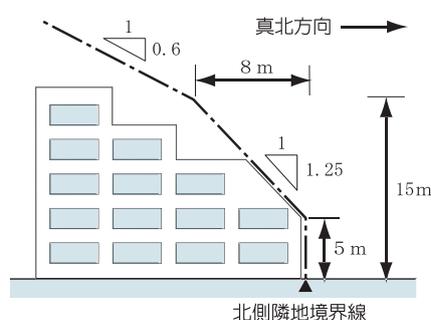


第一種高度地区

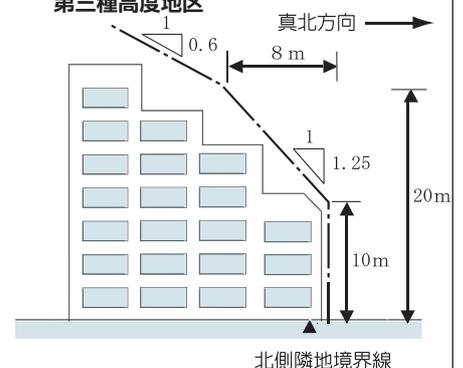
※一低、二低は建物の高さの制限が10mと定められています。



第二種高度地区



第三種高度地区



※なお、制限の緩和措置や許可による特例により、この制限によらない場合があります。

⑤高度利用地区

高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度、最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度などを定める制度です。

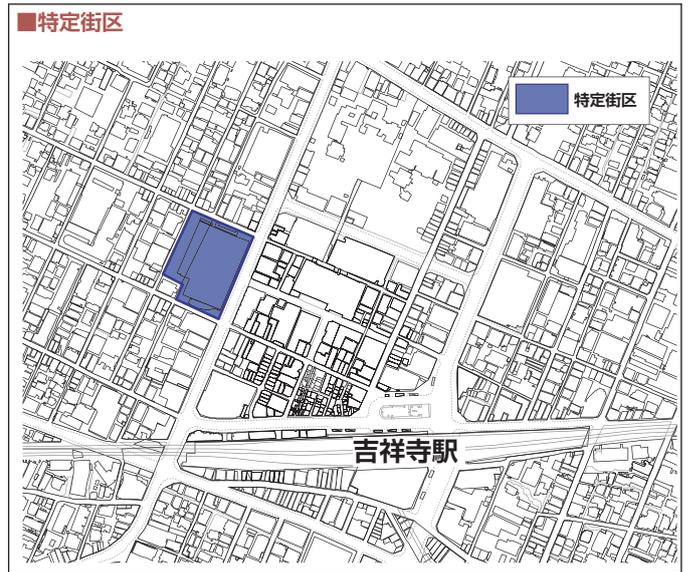
武蔵野市では平成2年12月に武蔵境駅北口地区第一種市街地再開発事業に合わせて約0.5haを指定しています。



⑥特定街区

特定街区は、街区の整備、開発を主眼とした総合的な建築計画について、一般的な斜線制限や容積率の制限とは別に、建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の制限を個々に定め、街区単位に良好な環境と健全な形態を備えた建築物を建築し、併せて有効な空地を確保することにより、良好な市街地の形成を図るための制度です。

武蔵野市では昭和47年7月吉祥寺本町二丁目地内に約0.7haを指定しています。



⑦防火・準防火地域

防火・準防火地域は、市街地における火災の危険を防ぐために定める地域で、建築物の構造等を制限することによって不燃化を図り、災害に強い街を作ることが目的です。

武蔵野市では、建ぺい率：50%、容積率：100%以上の地域に準防火地域を、容積率400%以上の地域に防火地域を指定しています。



⑧生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内の農地等の農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目し、公害や災害の防止、都市環境の保全に役立つ農地等を計画的に保全することによって、調和の取れた潤いのある都市環境を形成するために定める制度です。

武蔵野市では、平成3年の生産緑地法の大規模な改正に伴い、「宅地化する農地」と「保全する農地」

とを明確に区分することになったため、良好な都市環境の形成と将来の公共施設等の敷地の確保などを目的に、平成4年11月に87地区、約33.46haを都市計画決定しました。

しかし、相続等の発生により一部が解除され、平成24年1月11日現在、89地区、約29.24haが指定されています。

■生産緑地地区



■八幡町地内



■境地内



■緑町地内