

高度地区(建築物の高さの最高限度)
特別用途地区(特定土地利用地区)

都市計画案がまとまりました

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」において、住環境保全や景観の観点から建築物の高さの最高限度の導入を検討すること、また、市内の大規模な学校および医療施設などの土地利用を維持・保全していくことを示して、その具体化を進めてきました。

この規制は、住宅地における住環境の保全および市内の街並み保全を促し、用途地域や容積制限などその他の都市計画やまちづくりの規制・誘導と相まって、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。5月1日には高度地区および特別用途地区の都市計画原案を示すとともに意見募集を行い、17件の意見をいただきました。

このたび、都市計画案がまとまりましたので、内容をお知らせするとともに、改めて意見を募集します。

これらの意見を踏まえ、平成26年2月ごろ、都市計画審議会の審議を経て都市計画を決定します。

市の建築物に関する規制

現行の主な制度

用途地域
建ぺい率・容積率
高度地区(斜線型)
敷地面積の最低限度
日影規制
武蔵野市まちづくり条例 など

今回導入

高度地区(絶対高さ型)
特別用途地区(特定土地利用地区)

良好な市街地環境の形成

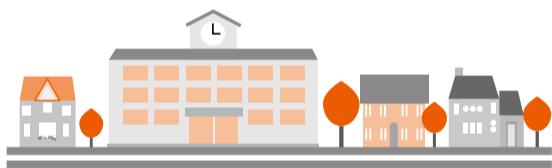
ご意見を
お寄せください

高度地区と特別用途地区の都市計画案について、ご意見をお寄せください。
11月29日(金・必着)までに、住所、氏名を明記し、郵送・ファクスまたはEメールで
〒180-8777まちづくり推進課(住所記載不要)、FAX51-9250、Eメールsec-machidukuri@city.musashino.lg.jpへ。

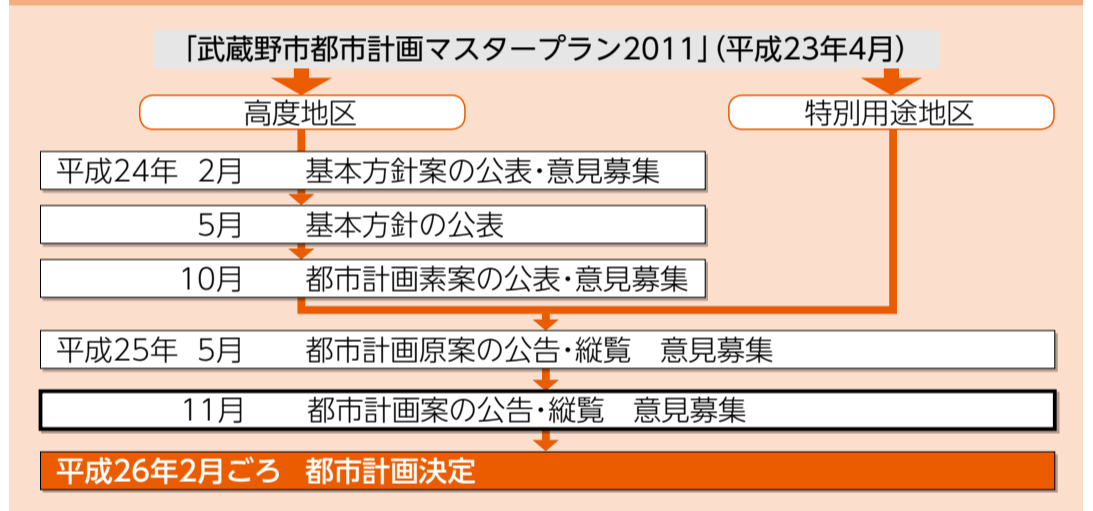
都市計画案に関する 説明会を開催します

第1回	11月20日(水) 午後7時～	商工会館 市民会議室 (吉祥寺本町1-10-7)
第2回	11月22日(金) 午後7時～	スイング スカイルーム (境2-14-1)
第3回	11月24日(日) 午前10時～	かたらいの道市民スペース (中町1-11-16)

事前の申し込みは不要です。当日はこの市報をご持参ください。



これまでの経緯と今後のスケジュール



※計画書、運用基準および都市計画原案に対する意見見解書は市ホームページで公開しているほか、まちづくり推進課で配布しています。

1. 高度地区(建築物の高さの最高限度)案の概要

高度地区とは

都市計画で定める、市街地環境の維持や土地利用の増進を図ることなどを目的とし、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

(1) 背景

市では、「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」および「武蔵野市まちづくり条例」により、快適な都市環境の形成を図るため、ある程度の建築物の高さを認めるかわりに、建築物の周囲への空地の確保や緑化の充実を誘導してきました。

しかし、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ています。

(2) 対象区域

すでに10mの絶対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(2・3面に図示)。

(3) 指定の目的

① 街並みの保全

駅前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。



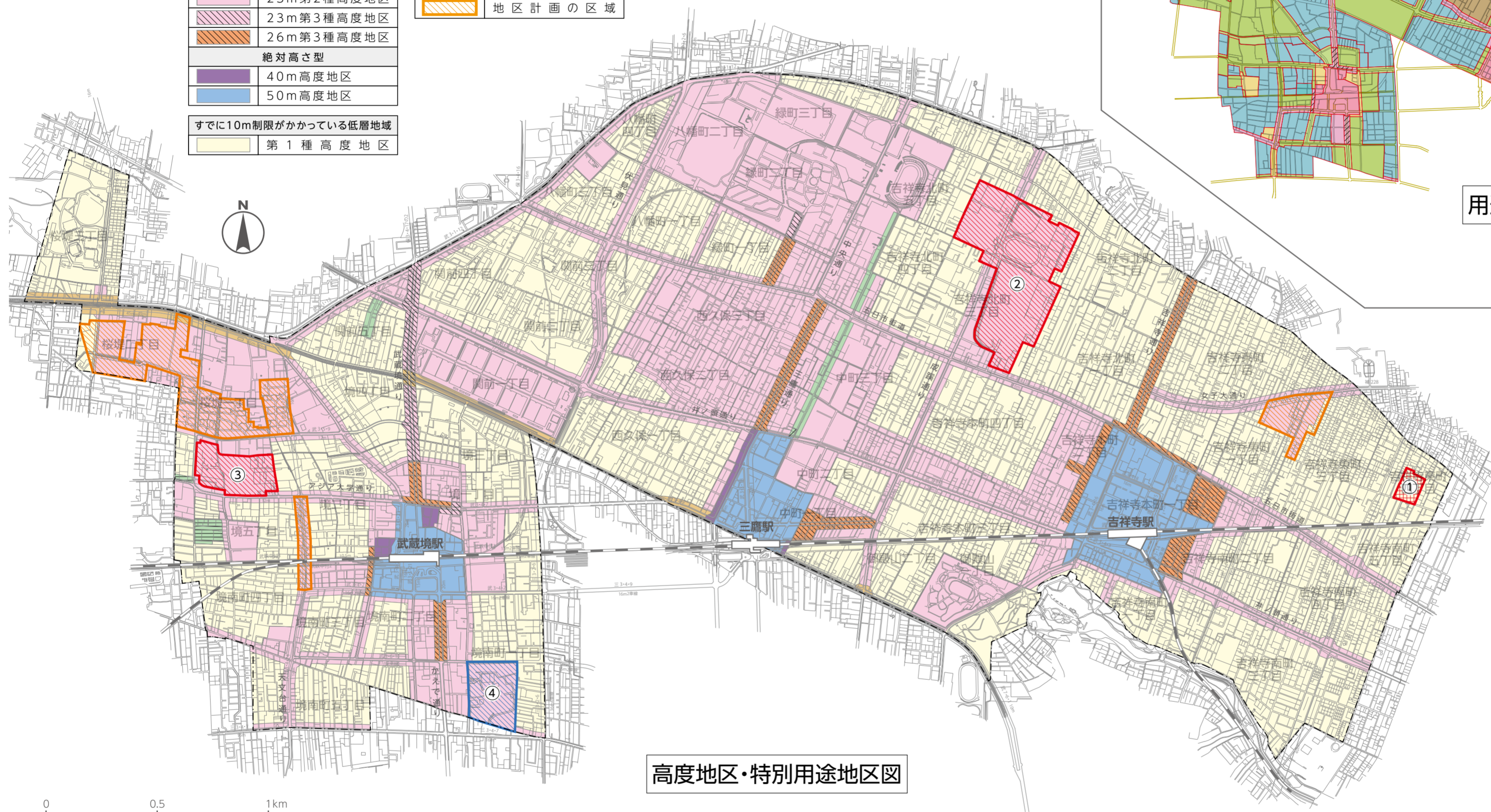
4面に続く

高度地区・特別用途地区（特定土地利用地区） 都市計画案

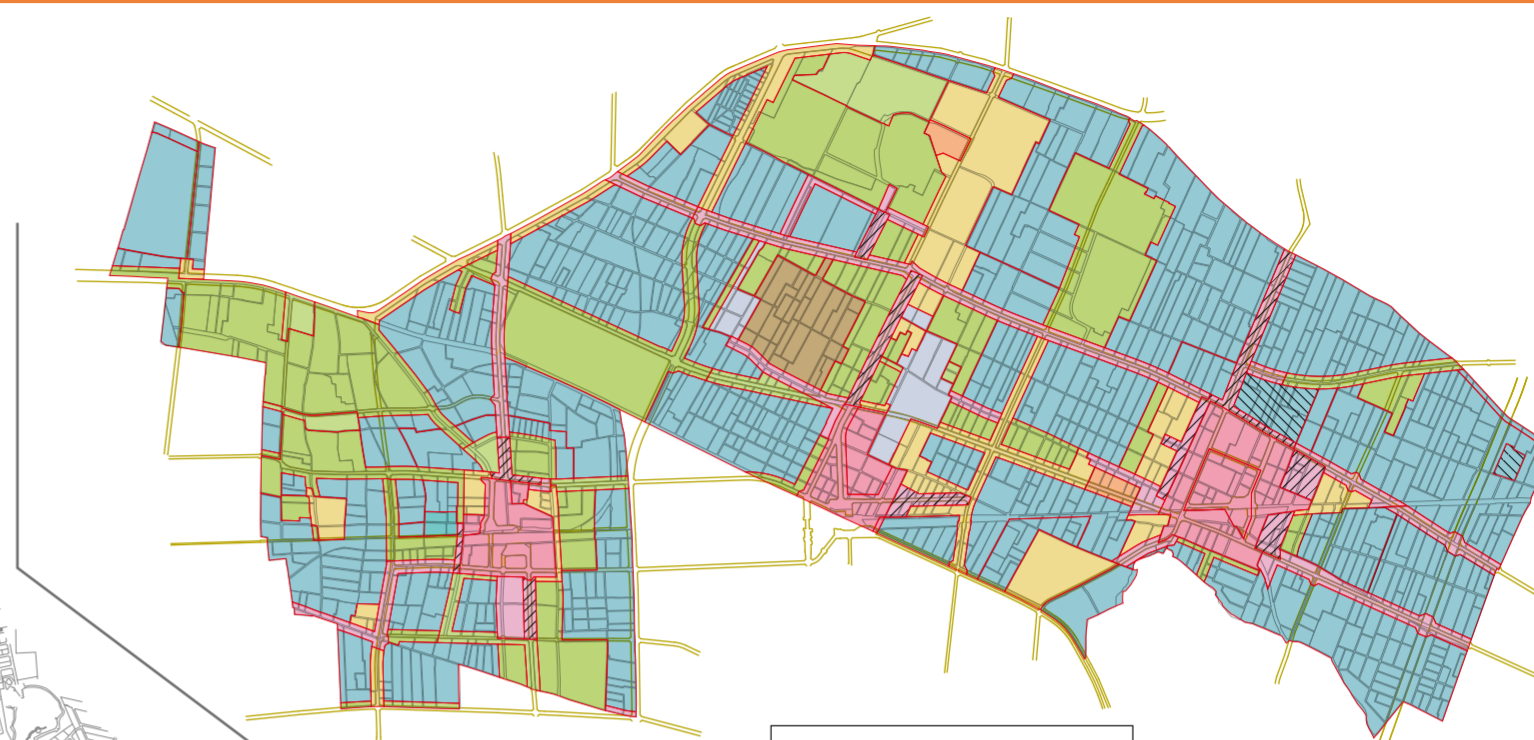
凡 例(高度地区・特別用途地区など)

絶対高さ制限を導入する区域	
併用型(斜線型+絶対高さ型)	
	17m第1種高度地区
	17m第2種高度地区
	20m第2種高度地区
	20m第3種高度地区
	23m第2種高度地区
	23m第3種高度地区
	26m第3種高度地区
絶対高さ型	
	40m高度地区
	50m高度地区
すでに10m制限がかかっている低層地域	
	第1種高度地区

特別用途地区	
	特定土地利用地区(第1種文教) ①
	特定土地利用地区(第2種文教) ②、③
	特定土地利用地区(医療拠点) ④
	地区計画の区域



高度地区・特別用途地区図



用途地域図(参考)

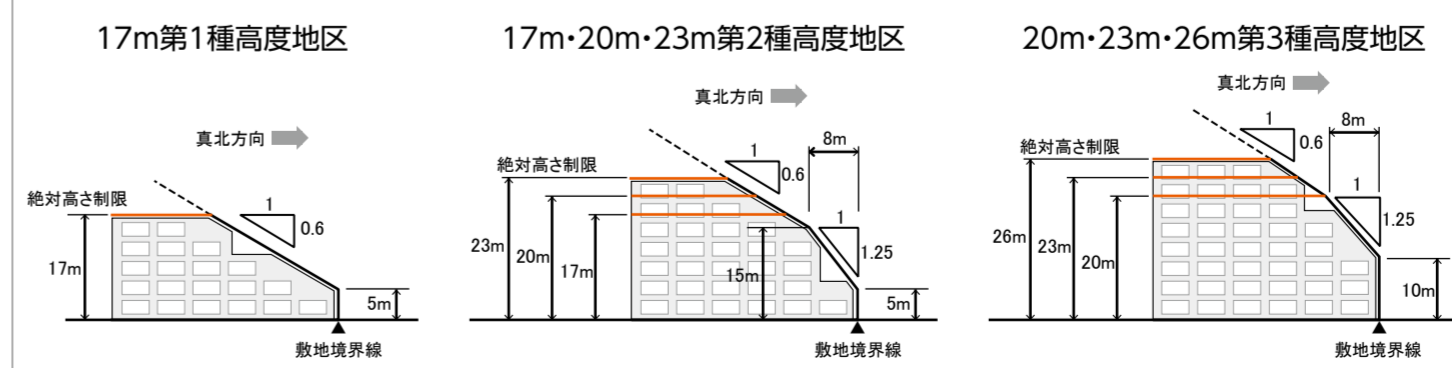
凡 例(用途地域)

用途地域種別	建ぺい率(%)	容積率(%)
	30~40	50~80
	50	100
	50	150
	60	100
	60	200
	60	200
	60	200
	80	200
	80	300
	80	300
	80	400~700
	60	200
	60	200

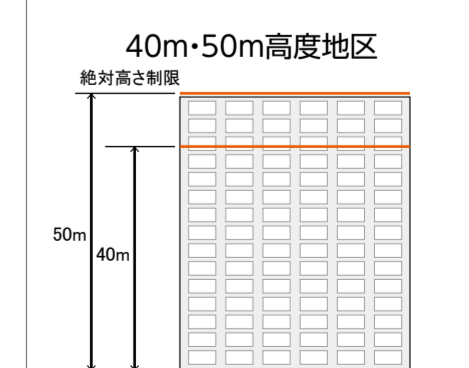
特別用途地区(特定土地利用地区) 制度の概要

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)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(建ぺい率が40%以下、容積率が80%以下であるもの)に限る	学校のほかは、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	病院、診療所のほかは、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

併用型(斜線型+絶対高さ型) (商業地域を除く地域)



絶対高さ型 (商業地域)



1面から続く

(4) 特例措置について

新たな高度地区においては、絶対高さ制限導入の目的を踏まえつつ、導入の目的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、この規定は適用しません。

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、地区計画等で定めた高さの最高限度を適用します。

③ 総合設計の特例

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。

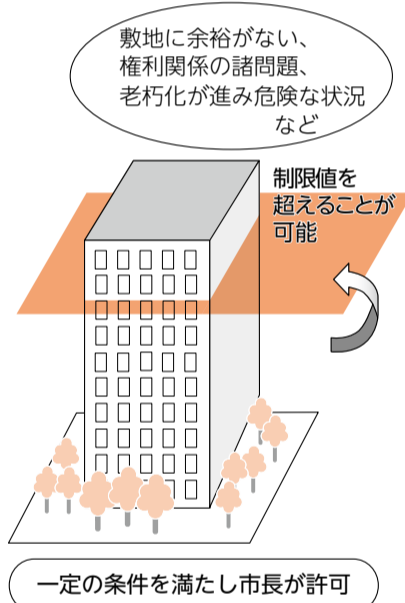
市が定める区域とは、「武蔵野市都市計画マスタープラン」における高度利用商業地域内の一部の区域です。

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

建築当時は法令など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、周辺環境への配慮がされると市長が許可するものについては、1回に限り、既存建築物の規模を超えない範囲での建て替えを認めます。

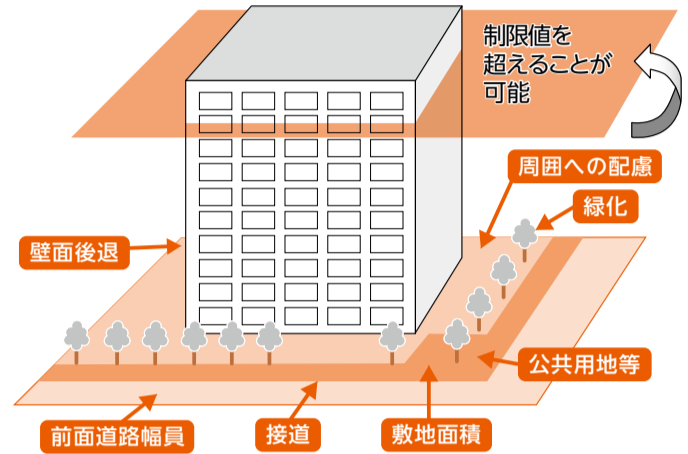


条件 (概要)	対象物件	この規定の適用の際に工事が完了しているもの
	敷地面積	現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと
	高さ	現に存する建築物の高さを超えないこと 斜線型高さ制限を超えないこと
	用途	現に存する建築物の主な用途と同じであること

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であると市長が認めるものについては、下表のとおり当該建築物に係る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。

認定・許可の条件 イメージ図



商業地域を除く地域

認定・許可		敷地面積	認定	許可
			5000㎡以上	5000㎡以上
緩和の上限	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
条件 (概要)	道路	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ラインとするなど、規定が厳しくなるよう、読み替えを行うこと	
	壁面後退	道路境界線から5m以上	道路境界線から5m以上	
		隣地境界線から5m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ついては、隣地境界線から6m以上	絶対高さ制限を超える部分については、許可する高さに応じて規定		
		低層住居専用地域から建築物の高さの2分の1以上		

商業地域

認定・許可		敷地面積	許可
			3000㎡以上
緩和の上限	40m地区		48mまで
	50m地区		60mまで
条件 (概要)	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	
	その他	公開空地と同様に利用できる屋内空間(アトリウム・吹抜けなど)の整備や30%以上の商業床の確保など商業地の市街地環境向上に貢献すること	

※特例措置の詳細については「高度地区運用基準」をご参照ください。

2. 特別用途地区(特定土地利用地区)案の概要

特別用途地区とは

都市計画で定める、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地区です。

(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。

(2) 対象区域

大規模な学校および医療施設が立地する特定土地利用維持ゾーンの区域を対象とします(2・3面に図示)。

(3) 指定の目的

- ① 対象区域内の学校および医療施設について、土地利用の維持を図り、地域における文教・医療の拠点としての役割や機能を保全していきます。
- ② 将来の社会経済状況などの変化により現行の土地利用の維持が困難となった場合は、周辺市街地と調和した適切な土地利用を図ります。

(4) 特例措置について

対象区域内にあって、この制度に適合しない部分を持つ建築物については、対象地区内の土地の利用状況に照らして、付近の良好な住居環境への配慮がされていると市長が認める場合には建て替えを許可します。