

高度地区(建築物の高さの最高限度)

特別用途地区

都市計画原案がまとまりました

武蔵野市では、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。

高度地区(建築物の高さの最高限度)については、平成24年10月15日に都市計画素案を示すとともにご意見を募集し、16件の意見をいただきました。また、特別用途地区についても、高度地区との関連性を考慮し、昨年度から検討を進めてきました。

このたび、高度地区と特別用途地区の都市計画原案がまとまりましたので、内容をお知らせするとともに、ご意見を募集します。

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原案について、ご意見をお寄せください。
5月22日(水・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、FAX51-9250、Eメールsec-machidukuri@city.musashino.lg.jpへ。

原案に関する説明会を開催します

第1回	5月9日(木)	午後7時～	吉祥寺北コミュニティセンター(吉祥寺北町1-22-10)
第2回	5月12日(日)	午前10時～	かたらいの道市民スペース(中町1-11-16)
第3回	5月13日(月)	午後7時～	西部コミュニティセンター(境5-6-20)
第4回	5月14日(火)	午後7時～	スイングホール スカイルーム(境2-14-1)
第5回	5月16日(木)	午後7時～	商工会館 市民会議室(吉祥寺本町1-10-7)

事前の申込みは不要です。当日はこの市報をご持参ください。
説明会は1時間30分程度を予定しています。
第1回・第3回は特別用途地区を中心とした内容となります。

今後のスケジュール

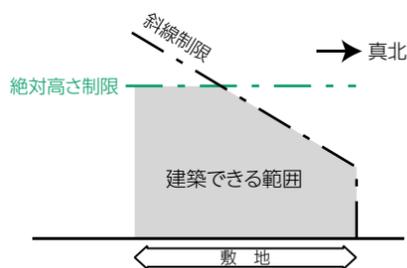
平成25年5月(今回)	都市計画原案の公告・縦覧、意見募集
↓	↓
平成25年11月頃	都市計画案の公告・縦覧、意見募集
↓	↓
平成26年1～2月頃	都市計画決定・告示

※計画書、運用基準および高度地区素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。

「高度地区」とは

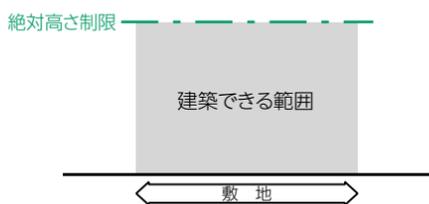
市街地環境の維持や土地利用の増進を図ることなどを目的とし、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

① 併用型(斜線型+絶対高さ型)



すでに斜線制限が指定されている区域に、絶対高さ制限を導入します。(商業地域以外)

② 絶対高さ型



これまで高さ制限が指定されていなかった区域に、絶対高さ制限を導入します。(商業地域)

「特別用途地区」とは

現在、建築物の用途は12種類の用途地域に応じて決まっていますが、その地区の土地利用の状況に合わない場合も出てきます。

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地区です。



1. 高度地区(建築物の高さの最高限度)原案の概要

(1) 背景

武蔵野市では、「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

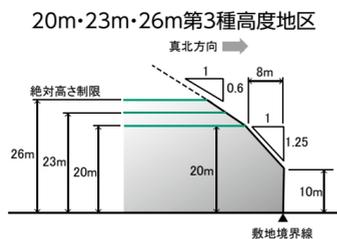
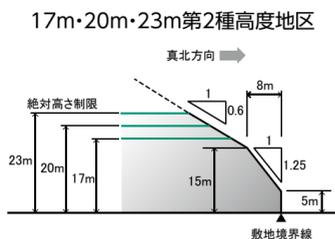
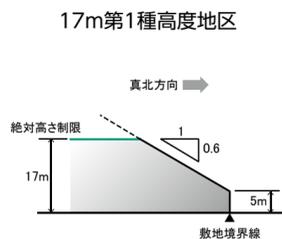
駅前の商業地から周辺の低層住宅地にかけて徐々に高さが低くなっていくという市街地像を基本とした現状の建築物の高さが形成する街並みを維持することで、建築紛争を抑制するとともに、良好な市街地環境を保全します。

② 住環境の保全

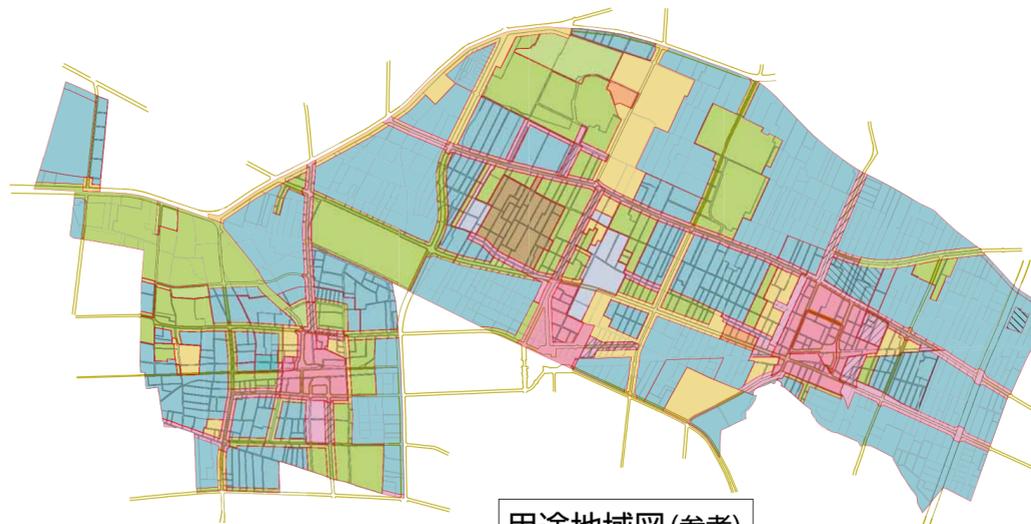
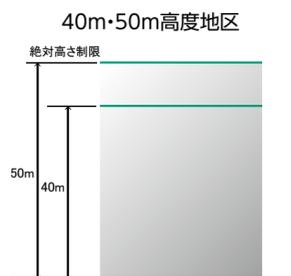
周囲と比較して突出した高さの建築物が建つことにより発生する広域的な観点からの影響も含めた圧迫感、日照障害、プライバシーの侵害などを軽減し、良好な住環境を保全します。

高度地区・特別用途地区 特定土地利用地区 都市計画原案

併用型の高度地区(商業地域を除く地域)

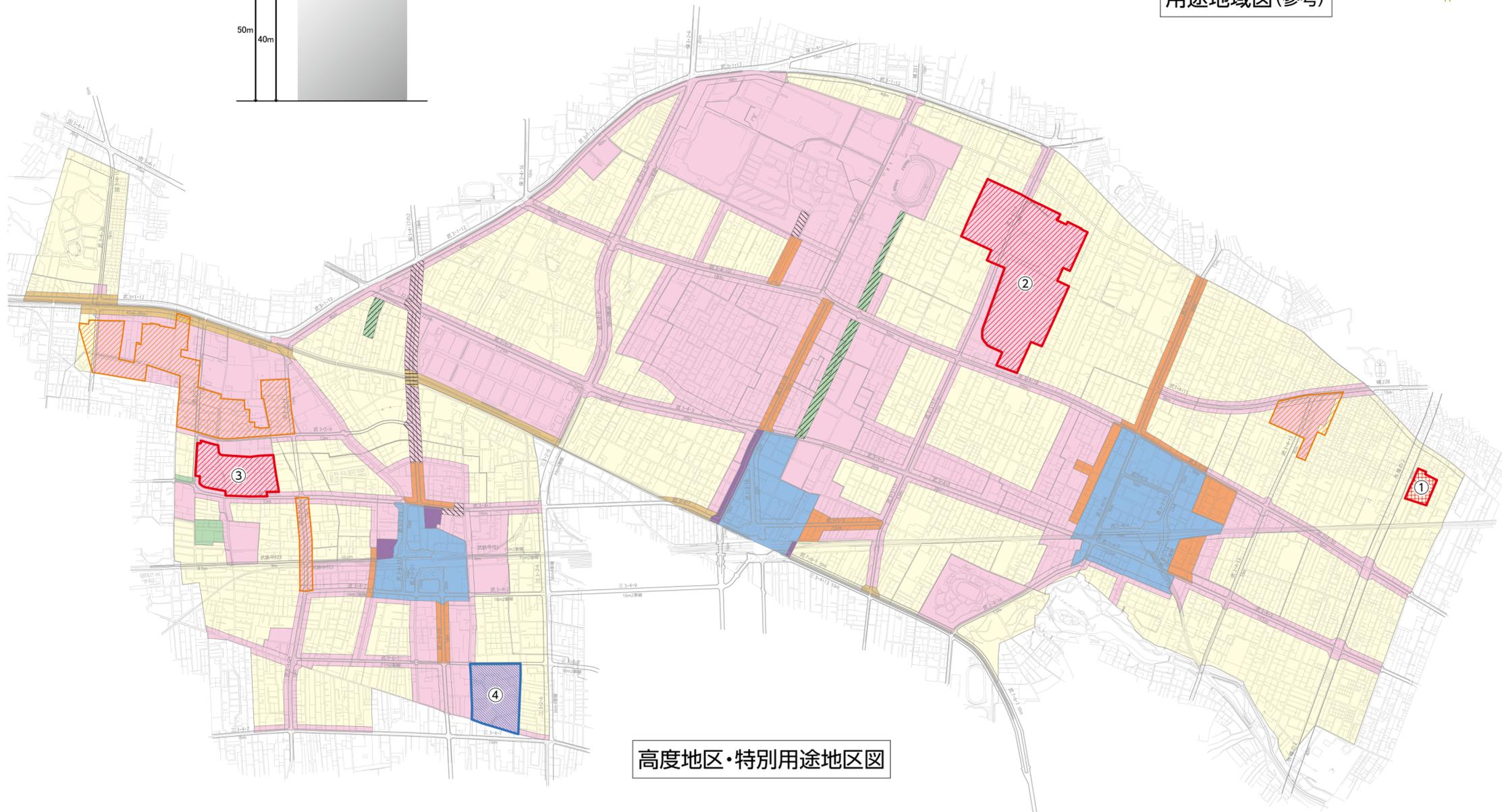


絶対高さ型の高度地区(商業地域)



凡例

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
第二種低層住居専用地域	50	100
第一種中高層住居専用地域	50	150
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
近隣商業地域	80	300
商業地域	80	400~700
準工業地域	60	200
準工業地域(特別工業地区)	60	200



凡例

絶対高さ制限を定める高度地区	
併用型(斜線型+絶対高さ型)	
17m第1種高度地区	①
17m第2種高度地区	②
20m第2種高度地区	③
20m第3種高度地区	④
23m第2種高度地区	⑤
23m第3種高度地区	⑥
26m第3種高度地区	⑦
絶対高さ型	
40m高度地区	⑧
50m高度地区	⑨
すでに10m制限がかかっている低層地域	
第1種高度地区	⑩

特別用途地区	
特定土地利用地区(第1種文教)	⑪
特定土地利用地区(第2種文教)	⑫
特定土地利用地区(医療拠点)	⑬
地区計画の区域	⑭

1面からつづく

(4) 特例措置について

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。

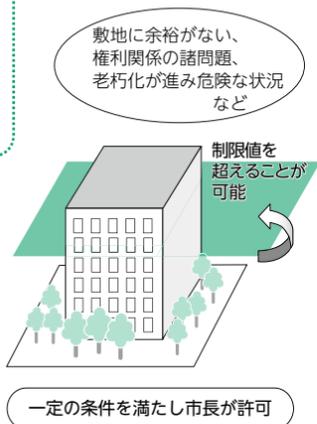
市が定める区域とは、「武蔵野市都市計画マスタープラン」における高度利用商業地域内の一部の区域です。

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てい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内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
	高さ	現に存する建築物の高さを超えない 斜線型高さ制限を超えない
	用途	現に存する建築物の主な用途と同じ

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遵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。

商業地域を除く地域

認定・許可		認定	許可
敷地面積		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	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
	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。
	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		許可
敷地面積		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
	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 原案の概要

(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、武蔵野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)。

(5) 制度の概要

対象区域内において、建築物の用途、建ぺい率、容積率、階数および敷地面積の最低限度について定めます。

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)	
現行の規制	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%
制度内容	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
		(1) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 用途が(1)以外の場合 ・建ぺい率40% ・容積率80% ・最低敷地120㎡	(1) 学校、図書館その他これらに類するもの 現行の規制	(2) 用途が(1)以外の場合 ・階数3以下 ・一低層の用途(*)に限る
高さ制限との連携	公益上その他やむを得ないもので、良好な環境の形成に資するものとして市長が許可する学校・病院については、高さの最高限度を超えて建築が可能			

* 建築基準法上、第一種低層住居専用地域で建築可能な用途。

(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

一定の条件のもとで市長が許可する既存不適格建築物については、既存建築物の規模を超えない範囲内での建て替えを認めます。