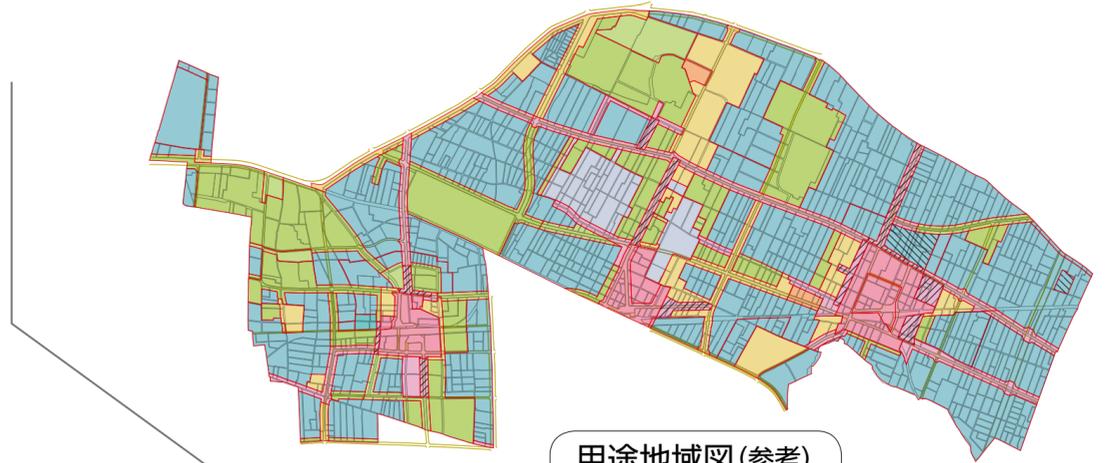
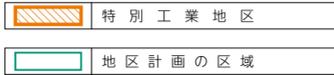


# 武蔵野都市計画高度地区の変更・ 武蔵野都市計画特別用途地区(特定土地利用地区)の決定

凡 例(今回指定されたもの)

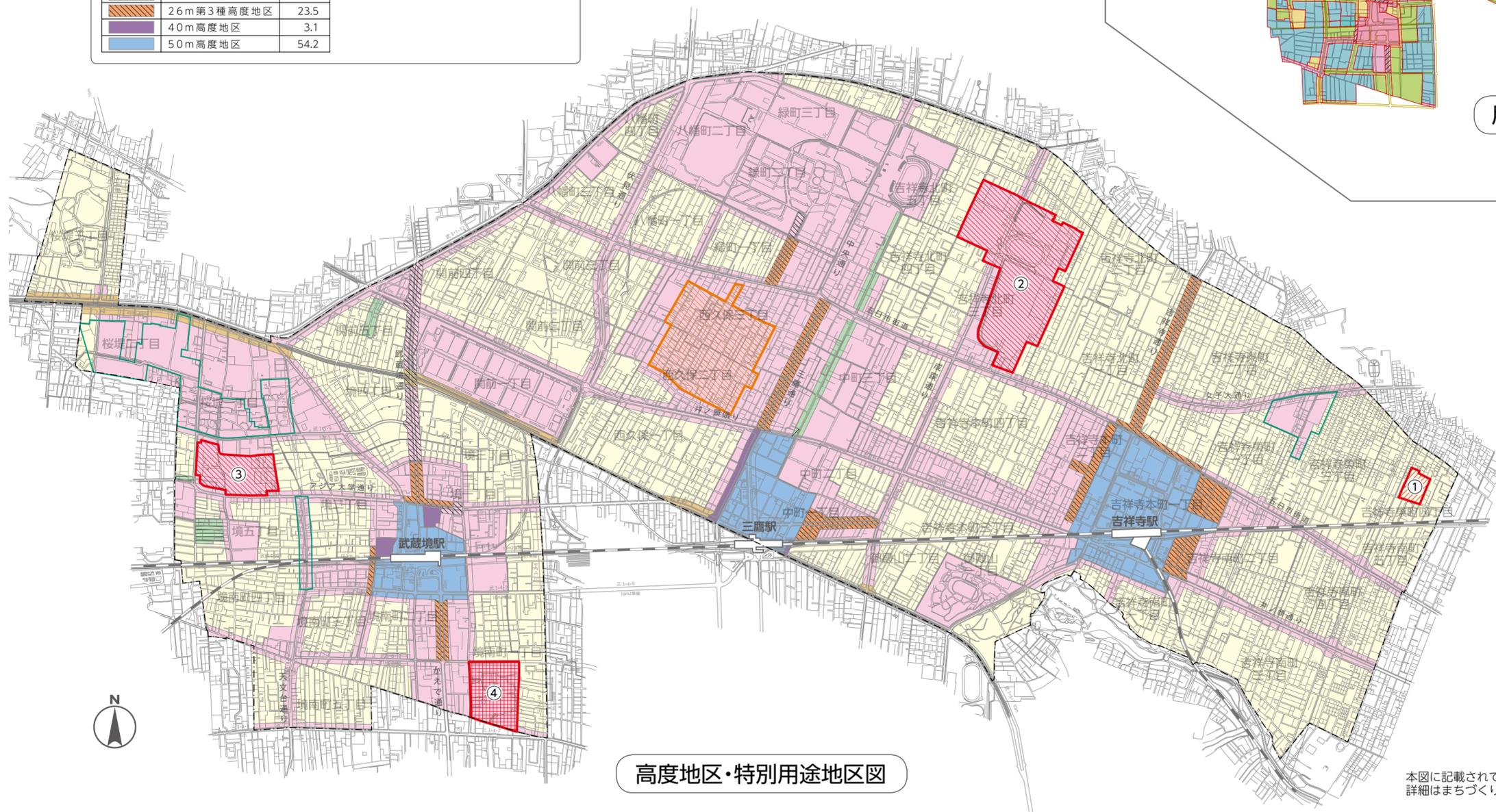
高 度 地 区	面積(ha)	特 別 用 途 地 区	面積(ha)
第1種高度地区 (10mの高さ制限あり)	553.2	特定土地利用地区 (第1種文教) ①	1.3
17m第1種高度地区	1.6	特定土地利用地区 (第2種文教) ②、③	31.5
17m第2種高度地区	4.2	特定土地利用地区 (医療拠点) ④	6.1
20m第2種高度地区	10.1		
20m第3種高度地区	0.4		
23m第2種高度地区	417.2		
23m第3種高度地区	5.5		
26m第3種高度地区	23.5		
40m高度地区	3.1		
50m高度地区	54.2		



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	100
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



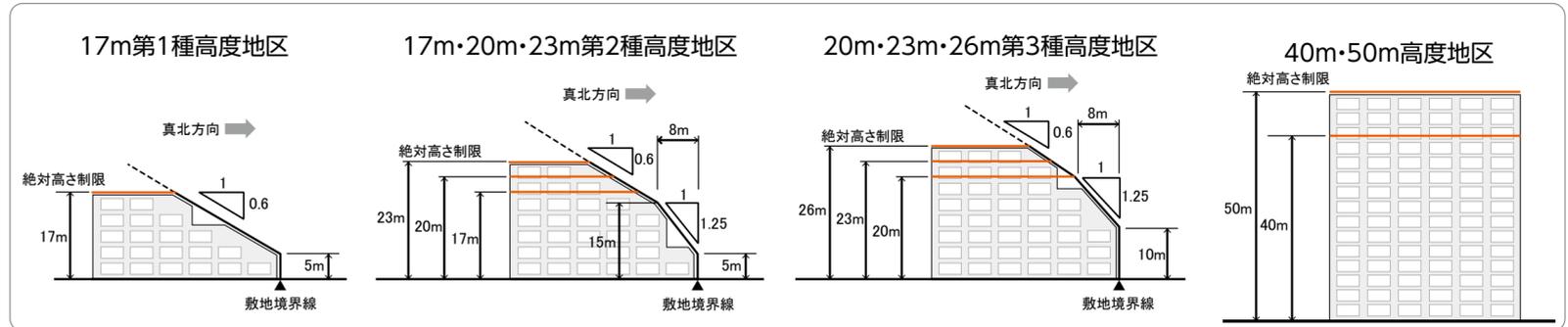
高度地区・特別用途地区図

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120m <sup>2</sup> 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。



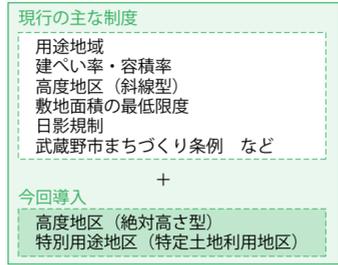
# 平成26年2月25日、建築物の高さの最高限度(絶対高さ制限)を定める高度地区および特別用途地区(特定土地利用地区)の都市計画を定めました

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。

市の建築物に関する規制



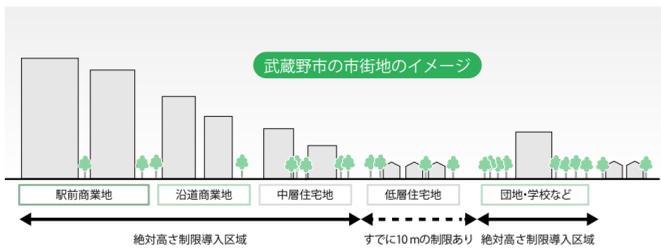
良好な市街地環境の形成

## 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。

### (2) 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。

### (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 第二種中高層住居専用地域	200%	第2種 第3種	23m(7階を想定)
第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域 近隣商業地域	300%	第2種 第3種	26m(8階を想定)
商業地域	400% 500%~700%	— —	40m 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。

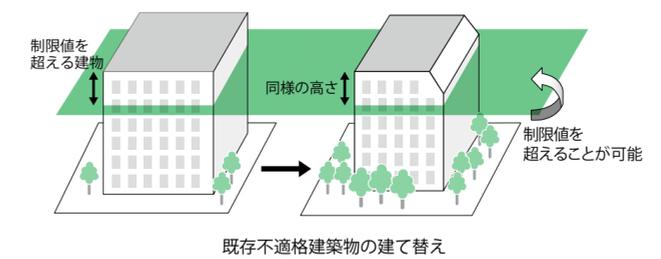
市が定める区域とは、武蔵野市都市計画マスタープランにおける高度利用商業地域の区域内で、かつ、武蔵野市総合設計許可要綱実施細目に示す区域です。

#### 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。

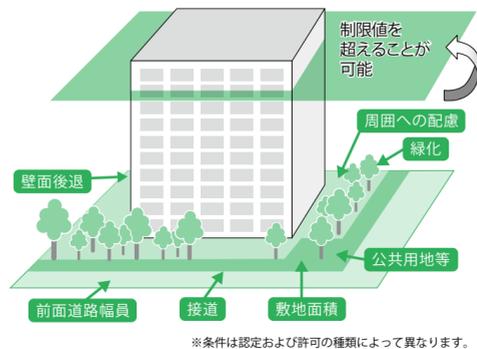


#### 条件(概要)

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。



※条件は認定および許可の種類によって異なります。

大規模敷地における認定・許可のイメージ

## 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
敷地	5000㎡以上	5000㎡以上
	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
	—	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
	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)
壁面後退	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ついては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)地上部にて緑化すること (3)緑化面積50㎡につき高木1本を植えること (4)中木または低木を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)地上部にて緑化すること (3)緑化面積50㎡につき高木1本を植えること (4)中木または低木を組みあわせて植栽とすること
	—	(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%を上乗せしたものの以上とすること
	—	—
	—	—
公開空地	—	—
ドライエリア・地下下戸	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	認定	許可
40m地区	48mまで	—
50m地区	60mまで	—
敷地	3000㎡以上	3000㎡以上
	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
道路	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	—
商業業務床	—	—
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%を上乗せしたものの以上であること (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。

#### 高度地区とは

用途地域の種類などに応じて日照や通風など住環境の維持・保全を図るため、建築物の高さの制限を行うものです。

これまでであった斜線型高さ制限に加え、今回絶対高さ制限を導入します。

①すでに斜線型高さ制限が指定されている区域

②これまで高度地区が指定されていなかった区域(商業地域)

