

武蔵野都市計画高度地区の変更（武蔵野市決定）

武蔵野都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は、変更前を示す。

種類		面積	建築物の高さの最高限度
〔 最 高 限 度 〕	第1種 高度地区	約 ha 553.1 (553.2)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	17m第1種 高度地区	約 ha 1.6 (1.6)	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 4.2 (4.2)	1 建築物の高さは、17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあつては当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	20m第2種 高度地区	約 ha 10.1 (10.1)	1 建築物の高さは、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあつては当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	23m第2種 高度地区	約 ha 417.3 (417.2)	1 建築物の高さは、23メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあつては当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

種類	面積	建築物の高さの最高限度
20m第3種 高度地区	約 ha 0.4 (0.4)	1 建築物の高さは、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあつては当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
23m第3種 高度地区	約 ha 5.5 (5.5)	1 建築物の高さは、23メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあつては当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
26m第3種 高度地区	約 ha 23.5 (23.5)	1 建築物の高さは、26メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該水平距離が8メートルを超える範囲にあつては当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
40m 高度地区	約 ha 3.1 (3.1)	建築物の高さは、40メートル以下とする。
50m 高度地区	約 ha 54.2 (54.2)	建築物の高さは、50メートル以下とする。
合計	約 ha 1073.0 (1073.0)	

1 制限の緩和

(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次に定めるところによる。

ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす。

イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

2 適用の除外

(1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で当該規定に適合しない部分を有するもの（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内の建築物については、当該規定は適用しない。

3 地区計画等の区域内の特例

法第12条の4第1項に規定する地区計画等（以下「地区計画等」という。）又は景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項に規定する景観地区（以下「景観地区」という。）のうち一定の条件を満たすもの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、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

4 認定による特例

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（平成20年9月武蔵野市条例第39号。以下「まちづくり条例」という。）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、次の表に掲げる基準の範囲内で、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を緩和することができる。この場合において、市長は、当該建築物に係る絶対高さ制限の緩和を認めるときは、必要に応じてあらかじめ武蔵野市建築審査会の意見を聴くものとする。

表（認定により緩和される建築物の絶対高さ制限の範囲）

対象敷地面積	絶対高さ制限の範囲	緩和される高さの限度
5,000平方メートル以上	17メートル	20メートル
	20メートル	23メートル
	23メートル	26メートル
	26メートル	29メートル

5 許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物で市長が許可するものについては、当該各号に定める措置をとることができる。この場合において、市長は、許可するときは、あらかじめ武蔵野市建築審査会等の意見を聴くものとする。

- (1) 既存不適格建築物（この規定の適用の際に建築の工事中のものを除く。）のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建替えるものであると市長が認めるものは、当該建替えに限り、当該建築物に係る絶対高さ制限を適用しない。
- (2) 一定の規模を有した敷地において、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大きく資する計画であると市長が認めるものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限を緩和できるものとする。
- (3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、商業地域のうち市が定める区域内で市街地の環境の整備改善に資すると認められるものについては、当該規定を適用しない。
- (4) 公益上、建物機能上その他やむを得ないもので、かつ、良好な市街地環境の形成に資するものと認められ、又は周囲の状況等により環境上支障がないものと認められる建築物については、当該規定を適用しない。

「種類、位置、及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域を変更することに伴い、高度地区を変更する。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。

種類		新旧対照面積表				
		新		旧		増減 [A-B]
		面積[A]	比率	面積[B]	比率	
〔 最 高 限 度 〕	第1種高度地区	約 ha (553.1)	約 % (51.6)	約 ha (553.2)	約 % (51.6)	△0.1
	17m第1種高度地区	約 ha 1.6	約 % 0.2	約 ha 1.6	約 % 0.2	0.0 (約30m ²)
	17m第2種高度地区	約 ha 4.2	約 % 0.4	約 ha 4.2	約 % 0.4	
	20m第2種高度地区	約 ha 10.1	約 % 0.9	約 ha 10.1	約 % 0.9	0.0 (約140m ²)
	23m第2種高度地区	約 ha (417.3)	約 % (38.9)	約 ha (417.2)	約 % (38.9)	0.1
	20m第3種高度地区	約 ha 0.4	約 % 0.0	約 ha 0.4	約 % 0.0	
	23m第3種高度地区	約 ha 5.5	約 % 0.5	約 ha 5.5	約 % 0.5	
	26m第3種高度地区	約 ha 23.5	約 % 2.2	約 ha 23.5	約 % 2.2	
	40m高度地区	約 ha 3.1	約 % 0.3	約 ha 3.1	約 % 0.3	0.0 (約270m ²)
	50m高度地区	約 ha 54.2	約 % 5.0	約 ha 54.2	約 % 5.0	0.0 (△約260m ²)
	合計	約 ha 1073.0	約 % 100.0	約 ha 1073.0	約 % 100.0	

変更概要

面積の（ ）内は㎡単位を示す。

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積
1	武蔵野市関前一丁目地内	第1種高度地区	23m 第2種高度地区	約 ha 0.1 (850)
2	武蔵野市関前一丁目地内	第1種高度地区	20m 第2種高度地区	約 ha 0.0 (140)
3	武蔵野市境一丁目地内	23m 第2種高度地区	40m 高度地区	約 ha 0.0 (290)
4	武蔵野市境一丁目地内	50m 高度地区	23m 第2種高度地区	約 ha 0.0 (280)
5	武蔵野市境一丁目地内	40m 高度地区	50m 高度地区	約 ha 0.0 (20)
6	武蔵野市境五丁目地内	17m 第1種高度地区	第1種高度地区	約 ha 0.0 (30)
7	武蔵野市境南町四丁目地内	第1種高度地区	23m 第2種高度地区	約 ha 0.0 (170)
8	武蔵野市境南町五丁目地内	第1種高度地区	23m 第2種高度地区	約 ha 0.0 (140)