

武蔵野都市計画高度地区の変更（武蔵野市決定） 原案

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又は最低限度
〔 最 高 限 度 〕	第1種 高度地区	約 ha 553.2 (554.8)	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の以下とする。
	17m第1種 高度地区	約 ha 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の以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha - (431.5)	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っては当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっ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の以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 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っては当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっ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の以下とする。
	20m第2種 高度地区	約 ha 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っては当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっ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の以下とする。
	23m第2種 高度地区	約 ha 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っては当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっ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の以下とする。

第3種 高度地区	約 ha — (29.4)	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っ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、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっ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。
20m第3種 高度地区	約 ha 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っ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、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっ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 (—)	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っ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、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっ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 (—)	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っ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、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっ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 (—)	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 (—)	建築物の高さは、50メートル以下とする。
合計	約 ha 1073.0 (1015.7)	

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二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。）の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二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。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等又は景観地区において読替えを規定した場合に限る。

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、許可するときには、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。

- (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) 公益上若しくは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：武蔵野市にふさわしい街並みを保全し、地域の住環境を保全していくため、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更するものである。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積
武蔵野市境5丁目地内	第1種 高度地区	17m第1種 高度地区	約 ha 1.6
武蔵野市吉祥寺北町4丁目、中町2丁目、 中町3丁目、関前5丁目各地内	第2種 高度地区	17m第2種 高度地区	約 ha 4.2
武蔵野市御殿山2丁目、西久保1丁目、関 前1丁目、境4丁目、桜堤1丁目、桜堤2 丁目、桜堤3丁目各地内	第2種 高度地区	20m第2種 高度地区	約 ha 10.1
武蔵野市吉祥寺東町1丁目、吉祥寺東町2 丁目、吉祥寺東町3丁目、吉祥寺南町1丁 目、吉祥寺南町2丁目、吉祥寺南町3丁 目、吉祥寺南町4丁目、吉祥寺南町5丁 目、御殿山1丁目、御殿山2丁目、吉祥寺 本町1丁目、吉祥寺本町2丁目、吉祥寺本 町3丁目、吉祥寺本町4丁目、吉祥寺北町 1丁目、吉祥寺北町3丁目、吉祥寺北町4 丁目、吉祥寺北町5丁目、中町1丁目、中 町2丁目、中町3丁目、西久保1丁目、西 久保2丁目、西久保3丁目、緑町1丁目、 緑町2丁目、緑町3丁目、八幡町1丁目、 八幡町2丁目、八幡町3丁目、八幡町4丁 目、関前1丁目、関前2丁目、関前3丁 目、関前4丁目、関前5丁目、境1丁目、 境2丁目、境3丁目、境4丁目、境5丁 目、境南町1丁目、境南町2丁目、境南町 3丁目、境南町4丁目、境南町5丁目、桜 堤1丁目、桜堤2丁目、桜堤3丁目各地内	第2種 高度地区	23m第2種 高度地区	約 ha 417.2
武蔵野市関前1丁目、関前5丁目、境3丁 目、境4丁目各地内	第3種 高度地区	20m第3種 高度地区	約 ha 0.4
武蔵野市緑町2丁目、関前1丁目、関前4 丁目、関前5丁目、境1丁目、境2丁目、 境3丁目、境4丁目各地内	第3種 高度地区	23m第3種 高度地区	約 ha 5.5
武蔵野市吉祥寺東町1丁目、吉祥寺東町2 丁目、吉祥寺南町2丁目、吉祥寺本町1丁 目、吉祥寺本町2丁目、吉祥寺北町1丁 目、吉祥寺北町2丁目、吉祥寺北町4丁 目、中町1丁目、中町2丁目、中町3丁 目、緑町1丁目、西久保2丁目、西久保3 丁目、境1丁目、境2丁目、境南町2丁 目、境南町3丁目各地内	第3種 高度地区	26m第3種 高度地区	約 ha 23.5

武蔵野市御殿山2丁目、中町1丁目、中町2丁目、西久保1丁目、境1丁目、境2丁目各地内	—	40m 高度地区	約 ha 3.1
武蔵野市吉祥寺南町1丁目、吉祥寺南町2丁目、御殿山1丁目、御殿山2丁目、吉祥寺本町1丁目、吉祥寺本町2丁目、中町1丁目、中町2丁目、境1丁目、境2丁目、境南町2丁目各地内	—	50m 高度地区	約 ha 54.2

都市計画の原案の理由書

1 種類及び名称

武蔵野都市計画高度地区

2 理由

「武蔵野市都市計画マスタープラン 2011」では、美しいまち並みの形成を図るため、景観要素である建築物の高さの調和と協調の実現とともに、市街地の状況や周辺の住環境の保全の観点から高さ制限の導入を検討することとしている。

本市では「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」及び「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た。

しかし、近年では高い建築物のニーズの高まりや天空率の導入による斜線制限の緩和、共同住宅における共用部分の床面積の容積率不算入の規定等により、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り、現行の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る。

こうしたことから、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市街地像を基本とした街並みの形成とともに、地域の住環境を保全していくため、既に 10 メートルの建築物の高さ制限が定められている第一種及び第二種低層住居専用地域を除く約 519.8 ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものである。