

武蔵野都市計画高度地区（武蔵野市決定）に係る運用基準 原案

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号の規定により定める武蔵野都市計画高度地区（武蔵野市決定）計画書（以下「計画書」という。）に定める許可等に関する基準を、以下の通り定める。

1 用語の定義

この基準で使用する用語は、次に定めるもののほか、計画書における用語の規定による。また、その他の用語については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）における用語の規定による。

- (1) 増築 敷地内の既存の建築物の建築面積、床面積又は延床面積を増加させること。
- (2) 改築 建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続きこれと用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建てること。
- (3) 高木 武蔵野市緑化に関する指導要綱（平成9年11月1日施行）第2条第4号に規定する高木をいう。

2 適用の除外

既存不適格建築物の増築及び改築においては、既存部分に対して計画書の規定を適用しない。ただし、増築及び改築は、計画書で規定する建築物の高さの最高限度を超えない範囲で行うものとする。

3 地区計画等の区域内の特例

計画書第3項に規定する地区計画等又は景観地区のうち一定の条件を満たすものとは、絶対高さ制限を超えない建築物の高さの最高限度を定めるものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、絶対高さ制限を超える建築物の高さの最高限度を定めることができるものとする。

- (1) 法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区を定める地区計画
- (2) 法第12条の5第4項に規定する開発整備促進区を定める地区計画
- (3) 法第12条の6から法第12条の12までの規定による地区整備計画を定める地区計画

4 認定による特例

- (1) アからウまでのいずれにも該当する建築物については、表1に掲げる基準の範囲内で絶対高さ制限を緩和できるものとする。

表1 (認定により緩和される建築物の絶対高さ制限の範囲)

絶対高さ制限	緩和される高さの限度
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

(1) 計画書第4項に規定する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とは、原則として次の項目のいずれにも該当するものとする。

ア 当該建築物の敷地において次の条件を全て満たすもの

- (7) 敷地面積が5,000平方メートル以上であること。
- (4) 建築物の敷地は、幅員6メートル以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接すること。

イ 当該建築物の壁面において次の条件を全て満たすもの

- (7) 当該認定を受けて建築する建築物の壁面が、前面道路の境界線及び隣地境界線から5メートル以上離れていること。
- (4) 絶対高さ制限を超える部分の壁面が、隣地境界線から6メートル以上離れていること。

ウ 次の項目を全て満たすもの

- (7) 緑化を行う場合は、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。）で定められた基準に加え、緑化の質を高めるため地上部にて緑化を行うこととし、緑化面積50平方メートルにつき高木1本を植え、かつ中木又は低木も組み合わせた植栽とすること。
- (4) からぼり（ドライエリア）の周壁から敷地境界線までの距離は2メートル以上とすること。
- (7) 前面道路の境界線から5メートル以内の区域に、機械式駐車場（地下式のものを除く。）その他市長が別に定める工作物を設置しないこと。

(2) 計画書第4項に規定する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場合は、当該建築物が周辺市街地の状況から市街地環境の整備向上に資する計画であることを総合的に判断する必要がある場合とする。

5 許可による特例

(1) 既存不適格建築物の建替え

ア 計画書第5項第1号に規定する既存の規模の範囲内で建替える建築物とは、次の項目のいずれにも該当するものとする。

- (7) 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。
- (4) 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。

- (ウ) 建替え後の建築物の高さは、斜線型高さ制限を超えないこと。
 - (エ) 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の形状及び規模と同程度であること。
 - (オ) 建替え後の建築物の主な用途は、現に存する建築物の主な用途と同じであること。
 - (カ) 許可の申請時において、原則として当該既存不適格建築物が存在していること。
 - (キ) 市長が現に存する建築物の工事の完了を確認できること。
- イ 既存不適格建築物の建替えに際し絶対高さ制限を適用しなかった建築物については、「建替え特例適用建築物」と定義して既存不適格建築物と区分し、その建替えにおいては計画書の規定を適用するものとする。

(2) 大規模建築物（商業地域以外）

(7)から(ウ)までのいずれにも該当する建築物については、表2に掲げる基準の範囲内で絶対高さ制限を緩和できるものとする。

表2（許可により緩和される建築物の絶対高さ制限の範囲）

絶対高さ制限	緩和される高さの限度
23メートル	38メートル
26メートル	

計画書第5項第2号に規定する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とは、原則として次の項目のいずれにも該当するものとする。

ア 当該建築物の敷地において次の条件を全て満たすもの

- (7) 敷地面積が5,000平方メートル以上であること。
- (イ) 建築物の敷地は、幅員6メートル以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の4分の1以上接すること。

イ 基準法第56条の2の規定による日影規制の対象となる建築物について、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域又は近隣商業地域の土地に日影を生じさせるものにあつては、当該地域内の日影については、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和53年東京都条例第63号）に定める規制値の適用にあたって、基準法第56条の2第1項中「敷地境界線からの水平距離5メートルを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」と、基準法別表第四の（に）欄中「水平距離が10メートル以内」を「水平距離が5メートル以内」と、「水平距離が10メートルを超える」を「水平距離が5メートルを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。

ウ 当該建築物の壁面において次の条件を全て満たすもの

- (7) 絶対高さ制限を超える部分の壁面が、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域からその建築物の高さの2分の1以上離れていること。
- (イ) 当該許可を受けて建築する建築物の壁面が、隣地境界線から表3に掲げる距離以上離れていること。

表3 (隣地境界線からの離隔距離)

絶対高さ制限	絶対高さ制限以下の部分 (メートル)	絶対高さ制限を超える部分 (d) (メートル)
23メートル	10	$d = 8 (h - 23) / 15 + 10$
26メートル	10	$d = 8 (h - 26) / 12 + 10$

注 hは建築物の高さとする。

- (ウ) 当該許可を受けて建築する建築物の壁面が、前面道路の境界線から表4に掲げる距離以上離れていること。

表4 (前面道路の境界線からの離隔距離)

道路幅員 (w)	絶対高さ制限以下の部分 (メートル)	絶対高さ制限を超える部分 (メートル)
幅員10メートル以上	5	5
幅員10メートル未満	5	$d - w$ (5未満の場合は5とする。)

注 dは表3の値とし、前面道路の反対側の境界線から建築物の壁面までの距離を示すものとする。

エ 次の項目を全て満たすもの

- (7) 緑化を行う場合は、まちづくり条例で定められた基準に加え、緑化の質を高めるため、地上部にて緑化を行うこととし、緑化面積50平方メートルにつき高木1本を植え、かつ中木又は低木も組み合わせた植栽とすること。
- (イ) 緑化、公開空地又は公園の合計面積について、まちづくり条例で定められた基準に加え、敷地面積の5パーセント以上を上乗せすること。
- (ウ) 地階に住戸を設けないこと。
- (エ) 前面道路の境界線から5メートル以内の区域に、機械式駐車場（地下式のものを除く。）、その他市長が別に定める工作物を設置しないこと。
- (3) 大規模建築物（商業地域）

次の基準を満たす建築物については、表5に掲げる基準の範囲内で絶対高さ制限を緩和できるものとする。

表5 (許可により緩和される建築物の絶対高さ制限の範囲)

絶対高さ制限	緩和される高さの限度
40メートル	48メートル
50メートル	60メートル

計画書第5項第2号に規定する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とは、原則として次の項目のいずれにも該当するものとする。

ア 当該建築物の敷地において次の条件を全て満たすもの

- (7) 敷地面積が3,000平方メートル以上であること。

(4) 建築物の敷地は、幅員10メートル以上の道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接すること。

イ 次のいずれかの条件を満たすもの

(7) まちづくり条例の基準以上の公開空地を確保すること。

(8) 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。

(9) 延床面積に対する、商業・業務用途に供する部分の床面積の割合が30%以上であること。

(4) 総合設計の特例

計画書第5項第3号に規定する商業地域のうち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定め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に示す区域とする。

(5) その他の特例

計画書第5項第4号に規定する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とは、次のいずれかに該当するものとする。

ア 公共的な広場、駐車場、駐輪場、防災施設等、公共空間の整備に貢献する建築物

イ 武蔵野市都市計画特別用途地区特定土地利用地区に定める地区内に立地し、学校及び病院の拠点機能として必要な建築物

ウ 公共公益上又は土地利用上やむを得ないもので、周辺環境に対し配慮がなされた建築物