

武蔵野都市計画高度地区 (建築物の高さの最高限度)都市計画 素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とし、その具体化を進めてきました。

この高さの規制は、住宅地における住環境の保全および市内の街並み保全を促し、用途地域や容積制限などその他の都市計画やまちづくりの規制・誘導と相まって、市の市街地環境をより快適な都市環境へと誘導していくものです。

このたび、平成24年5月15日に示しました「武蔵野市建築物の高さの最高限度の導入に関する基本方針」をもとに、建築物の高さの最高限度の具体的な素案を「武蔵野都市計画高度地区(建築物の高さの最高限度)都市計画素案」として取りまとめました。市民の皆さまに内容をお知らせするとともに、素案へのご意見を募集します。

ご意見をお寄せください

武蔵野都市計画高度地区(建築物の高さの最高限度)都市計画素案について、市民の皆さまの意見をお寄せください。

■提出先

11月12日(月・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。

素案に関する説明会を開催します

- 第1回 10月23日(火)午後7時～ 芸能劇場小ホール(中町1-15-10)
- 第2回 10月25日(木)午後7時～ 商工会議所市民会議室(吉祥寺本町1-10-7)
- 第3回 10月30日(火)午後7時～ スイングホールレインボーサロン(境2-14-1)
- 第4回 11月3日(祝)午後1時～ 市役所811会議室(緑町2-2-28)

これまでの経過および 今後のスケジュール

- 平成24年2月1日 基本方針案の公表・意見募集
- 平成24年5月15日 基本方針の公表
- 平成24年10月15日 **都市計画素案の公表
素案の説明会・意見募集**
- 平成25年4月頃 都市計画原案の公告・縦覧、意見募集
- 平成25年9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 高さ制限導入

建築物の高さの最高限度導入の目的

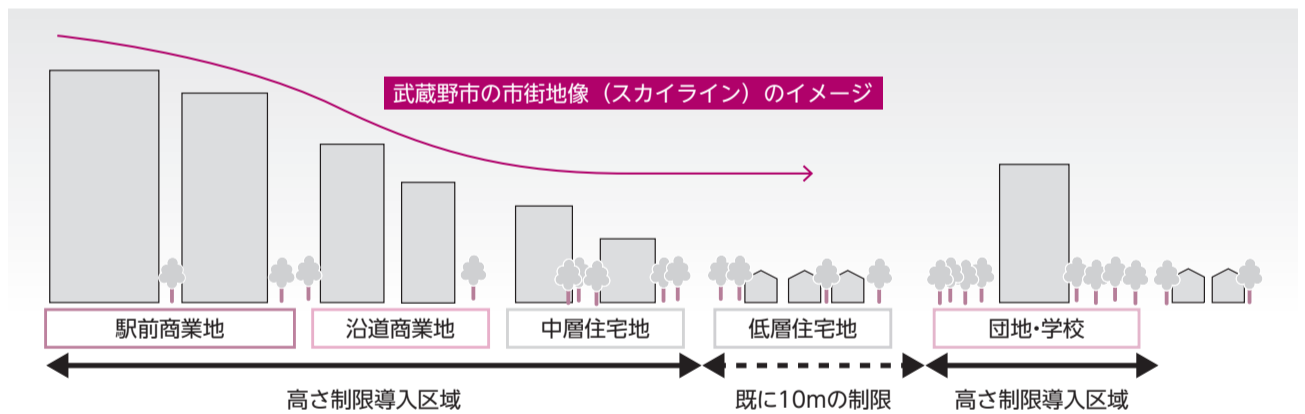
予防的な観点も含め、全市的に絶対高さ制限を導入することで、周辺から突出した高さの建築物の建築を抑制する。

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する。

② 住環境の保全

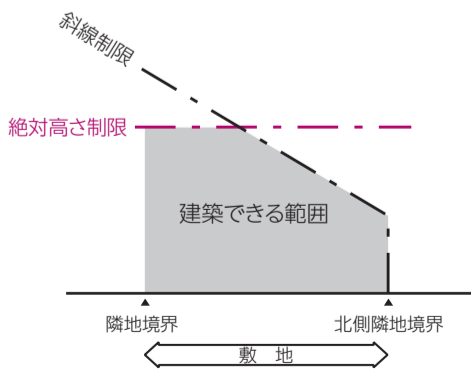
周囲と比較して突出した高さの建築物が建つことにより発生する広域的な観点からの影響も含めた圧迫感、日照障害、プライバシーの侵害等を軽減し、良好な住環境を保全する。



「高度地区」とは

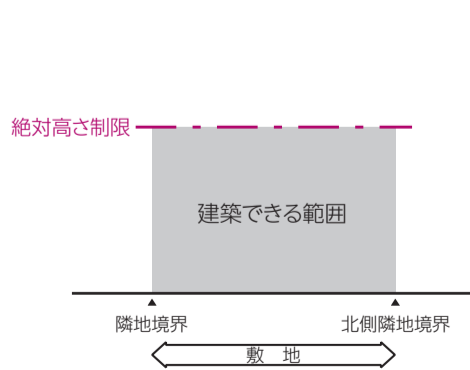
都市計画法に定める建築物の高さの最高限度や最低限度を定める地域地区の一つ。市街地環境の維持や土地利用の増進を図ること等を目的として定められる。斜線型と絶対高さ型があり、武蔵野市では現在、商業地域を除く地域に斜線型の高度地区を指定している。

① 併用型の高度地区



斜線型高度地区が既に指定されている区域(商業地域以外)については、絶対高さ型と斜線の併用型の高度地区を指定する。

② 絶対高さ制限のみの高度地区



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)については、絶対高さ制限のみの高度地区を指定する。

制限値設定の考え方

- ① 「武蔵野市都市計画マスタープラン」に示す土地利用方針及び現況の土地利用の状況を踏まえ、地域特性にあわせた制限値を導入する。
- ② 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る制限値にする。
- ③ これまで「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」や「武蔵野市まちづくり条例」に基づき指導してきた地上部の緑地や空地の確保が可能な制限値にする。
- ④ 既存不適格建築物の発生状況を踏まえた制限値にする。
- ⑤ 商業地域については、経済活動を阻害しない制限値とする。

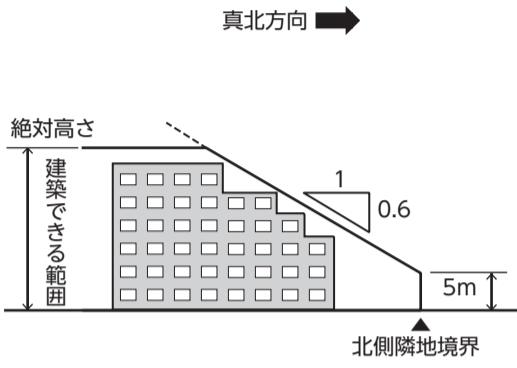
2・3面に制限値を図示

武蔵野都市計画高度地区(建築物)

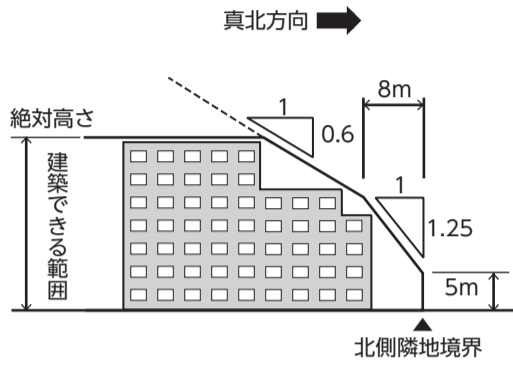
商業地域以外の用途地域

併用型 (斜線型+絶対高さ型)

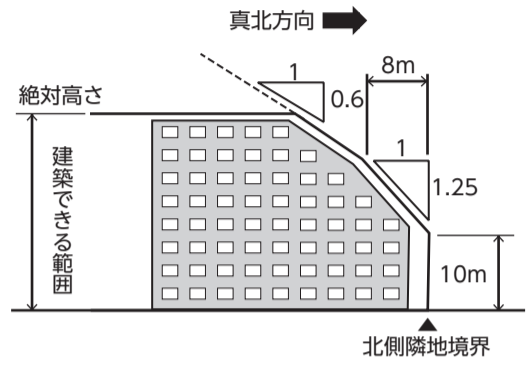
第一種高度地区



第二種高度地区



第三種高度地区

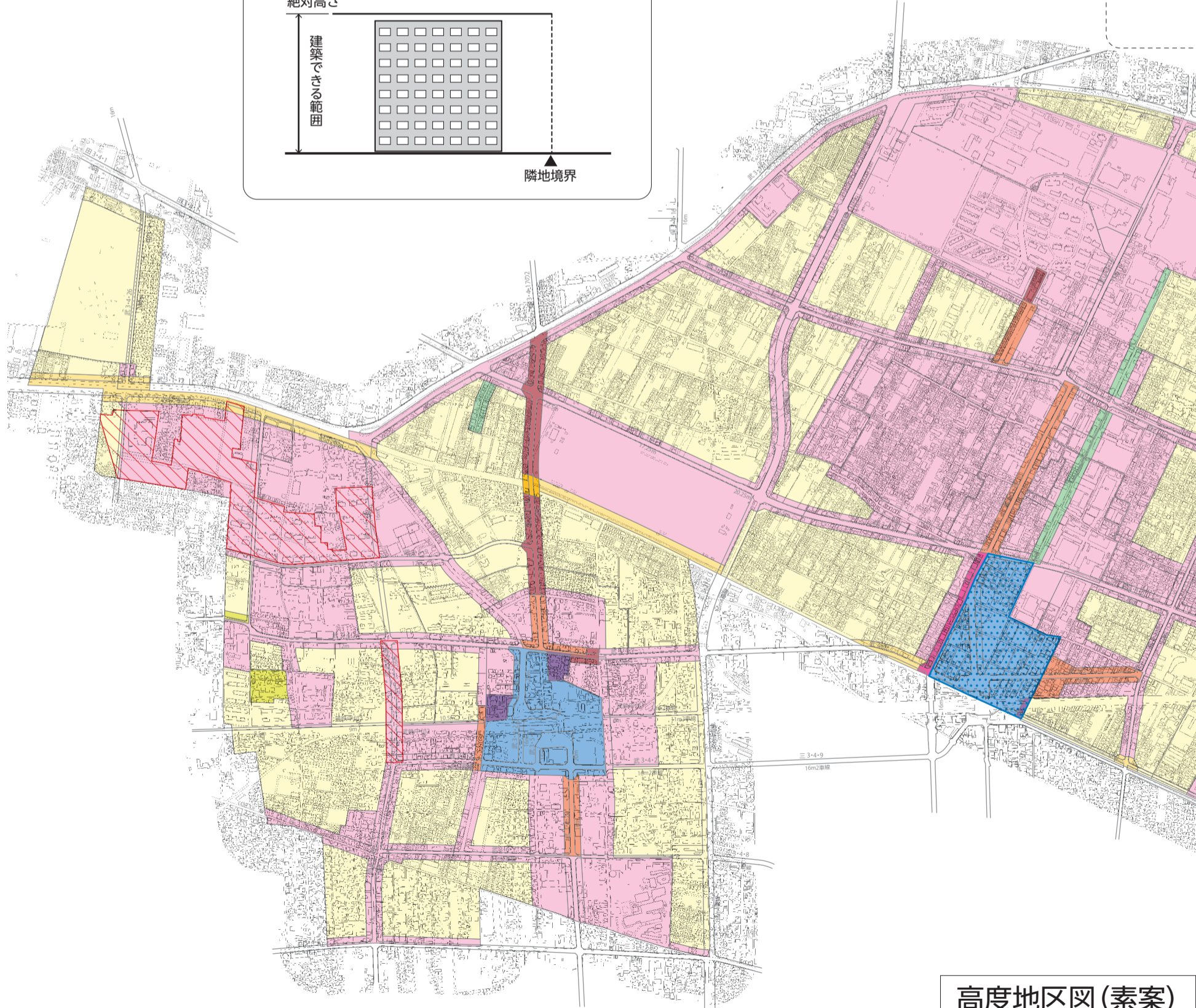
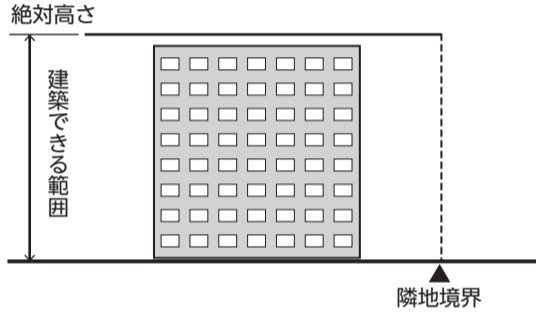


凡例

用	(Color swatches)
(Color swatches)	
(Color swatches)	
(Color swatches)	
(Color swatches)	
(Color swatches)	
(Color swatches)	
(Color swatches)	
(Color swatches)	
(Color swatches)	

商業地域

絶対高さ型

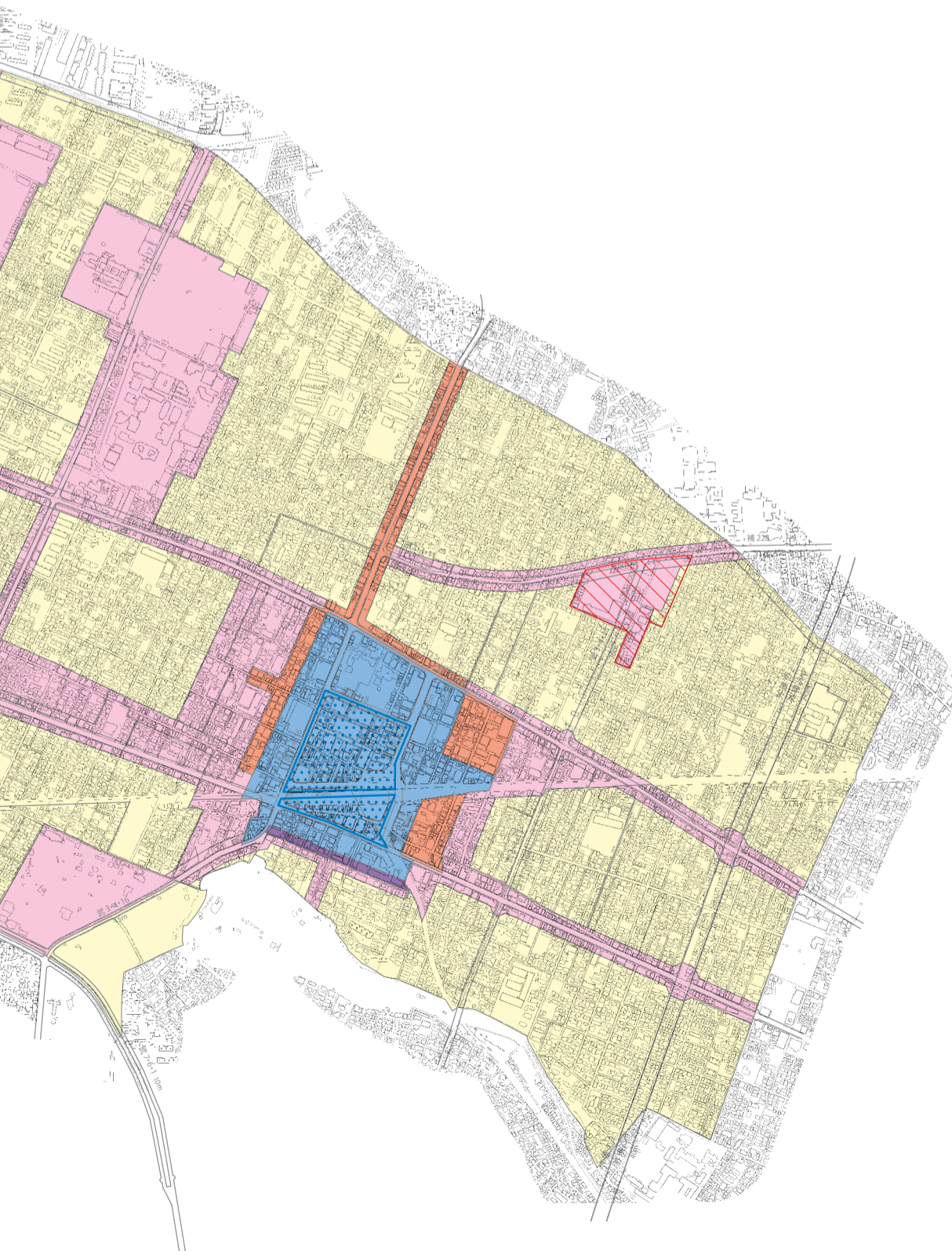
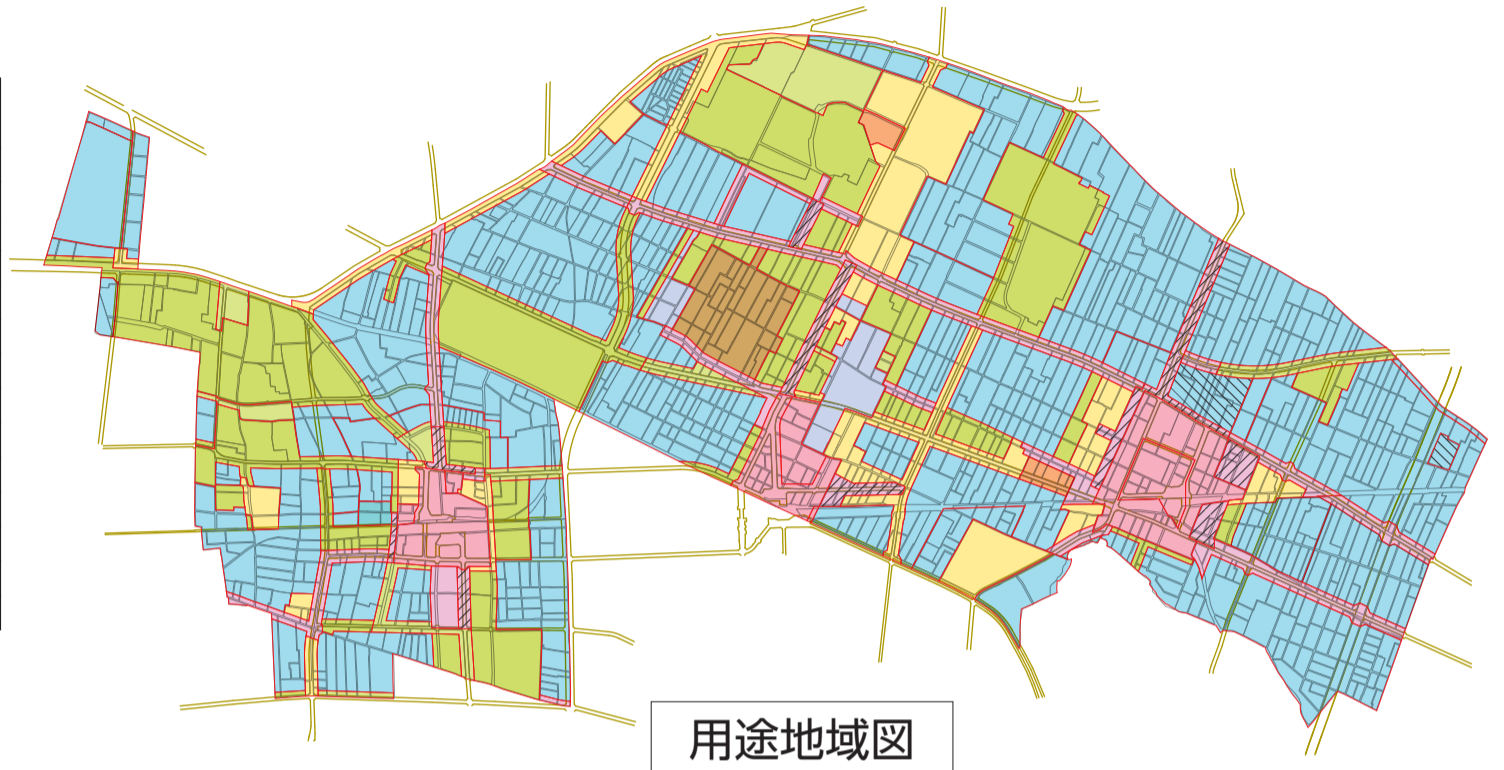


高度地区図(素案)

物の高さの最高限度) 都市計画素案

参 考

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
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
	17m 第2種高度地区
	20m 第2種高度地区
	20m 第3種高度地区
	23m 第2種高度地区
	23m 第3種高度地区
	26m 第3種高度地区
絶対高さ型	
	30m 高度地区
	40m 高度地区
	50m 高度地区

	すでに10m制限がかかっている低層地域
	第1種高度地区

● 地区計画等の区域内の特例

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、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こととする。

	地区計画の区域
--	---------

● 総合設計の特例

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建築物として市長が認めたものについては、この規定は適用しない。(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一部で認める。)

	高度利用商業地域
--	----------

特例措置について

● 適用の除外

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が、当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しないこととする。(既存不適格建築物)

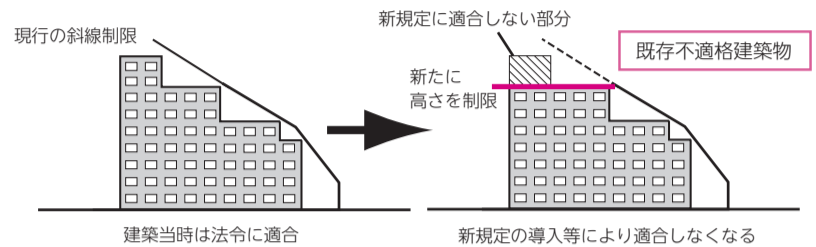
既存不適格建築物とは？

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着工している建築物が、新規規定に適合しなくなったものをいいます。

今回の高度地区による高さの最高限度の制限については、その都市計画の告示の日現に存する建築物及び、工事中の建築物については、既存不適格建築物とすることとしており、制限値を超える建築物でも違反には当たりませんが、建て替えにあたっては、高さの最高限度の制限が適用されます。

ただし、敷地形状等から著しく建て替えが困難な場合など、やむを得ないと認められるものについては、制限を超える部分の高さ及び規模を超えない範囲で建築が可能となるようにします。(「既存不適格建築物の建替え特例」参照)

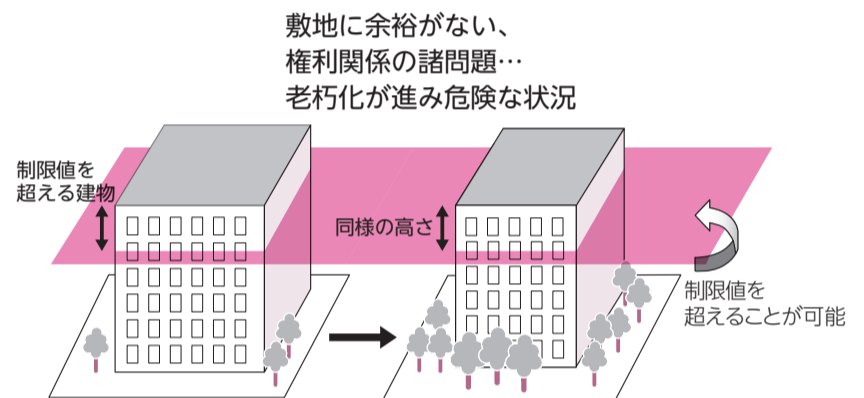
絶対高さ制限導入の際に発生する既存不適格建築物の例



● 既存不適格建築物の建替え特例

既存不適格建築物(この規定の適用の際に建築の工事中的ものを除く。)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、周辺環境への配慮がされていると市長が認めたものについては、1回に限り、既存の規模を超えない範囲内での建て替えを認める。

特例の内容	周辺環境への配慮がなされている既存不適格建築物の取扱い(許可による特例)
許可概要	1回に限り、現に存する建築物の規模の範囲内で建替えが可能
条件	対象物件 敷地面積 高さ 形状及び規模 用途 建替工事 既存の証明(いずれか)
	この規定の適用の際に建築の工事が完了しているもの 現に存する建築物の敷地面積を下回らない 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 現に存する建築物と同程度(高さ制限を超える部分) 現に存する建築物の主な用途と同じ 既存建物の撤去から2年以内に着手すること 検査済証が交付されているなど 現に存する建築物の状況が確認できること



● 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たものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限を緩和することができる。

商業地域を除く地域

特例の内容	住環境の向上に資する一定の条件を満たしている建築物の取扱い(認定による特例)	住環境の向上に大きく貢献する条件を満たしている建築物の取扱い(許可による特例)
敷地規模	5000㎡以上	5000㎡以上
緩和の上限	17m地区 20m地区 23m地区 26m地区	38mまで 38mまで
条件	武蔵野市まちづくり条例 道路 日影規制 建築物の外壁の後退距離 住戸配置 まちづくり条例の基準以上の貢献 ドライエリアの立ち上がりの後退距離 工作物の設置規制	同左 幅員6m以上の道路に敷地周長の4分の1以上が接している 現行規定における「5mを超える範囲」を「敷地境界線を超える範囲」、「10m以内」を「5m以内」、「10mを超える範囲」を「5mを超える範囲」としてそれぞれ読み替える 道路境界線から5m以上 敷地境界線から10m以上 高さの最高限度を超える部分は隣地境界線から18m以上 低層住居専用地域から建物高さの2分の1以上 建物用途が集合住宅の場合は、地階に住戸を設けないこと 同左 緑化、公開空地又は公園の合計面積については、現行規制に5%以上を上乗せすること 同左

商業地域

特例の内容	商業地としての市街地環境の向上に資する建築物の取扱い(許可による特例)
敷地規模	3000㎡以上
緩和の上限	40m地区 50m地区
条件	道路 その他の要件
	幅員10m以上の道路に敷地周長の6分の1以上が接している 以下のいずれかを満たすこと ・まちづくり条例の基準以上の公開空地の確保 ・地域の課題の解決に貢献する公共的な駐車場、駐輪場及び防災施設等、公共空間の整備 ・市街地環境の向上に資する公開空地に準じる屋内空間を整備し、かつ商業業務床を一定割合以上確保