

武蔵野都市計画高度地区の変更（武蔵野市決定）（素案）

種類		建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最高限度〕	第1種高度地区	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	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	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以下とする。	
	20m第2種高度地区	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以下とする。	
	23m第2種高度地区	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以下とする。	
	20m第3種高度地区	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	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	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。	
30m 高度地区	建築物の高さは、30メートル以下とする。	
40m 高度地区	建築物の高さは、40メートル以下とする。	
50m 高度地区	建築物の高さは、50メートル以下とする。	
<p>1 制限の緩和</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		

## 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) 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。）を超える既存不適格建築物でこの規定の適用の後に増築又は改築の工事を行うものにおいては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

## 3 地区計画等の区域内の特例

都市計画法（昭和43年法律第100号）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。）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）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、次の表に掲げる規定の範囲内で、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。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等の意見を聴くものとする。

表（商業地域を除く区域におけ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 市長の許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物（絶対高さ制限を超えない建築物を除く。）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、あらかじめ武蔵野市建築審査会等の同意を得るものとする。

- (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、周辺環境への配慮がされていると市長が認めるもの 当該建替えに限り、この規定を不適用とすること。
- (2) 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大きく資する計画であると市長が認めるもの 当該建築物に係る絶対高

さ制限の緩和

- (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建築物 この規定を不適用とすること。
- (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と認められる建築物又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物 この規定を不適用とすること。

6 特定行政庁の許可による特例（斜線型高さ制限のみの緩和の場合）

次の各号のいずれかに該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可するものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ、武蔵野市建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 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、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。
- (2) 公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められ、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物