

武蔵野都市計画高度地区（武蔵野市決定）に係る運用基準（素案）

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、計画書で使用する用語の例による。

(1) 見付面積

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第46条第4項に規定する見付面積をいう。

(2) 床面積

施行令第2条第1項第3号に規定する床面積をいう。

(3) 道路

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第42条第1項に規定する道路をいう。

2 適用の除外

(1) 絶対高さ制限を超える既存不適格建築物の増改築における既存部分の取扱い

絶対高さ制限のみを超える既存不適格建築物の増築又は改築においては、既存部分について、絶対高さ制限を適用しない。

増築する部分及び改築する部分については、斜線型高さ制限及び絶対高さ制限を適用する。

(2) 斜線型高さ制限のみを超える既存不適格建築物の増改築における既存部分の取扱い

斜線型高さ制限を超える既存不適格建築物の増築又は改築においては、既存部分について、斜線型高さ制限を適用する。

増築する部分及び改築する部分については、斜線型高さ制限及び絶対高さ制限を適用する。

(3) 絶対高さ制限及び斜線型高さ制限を超える既存不適格建築物の増改築における既存部分の取扱い

絶対高さ制限及び斜線型高さ制限を超える既存不適格建築物の増築又は改築においては、既存部分について、斜線型高さ制限のみを適用する。

増築する部分及び改築する部分については、斜線型高さ制限及び絶対高さ制限を適用する。

3 認定による特例

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

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

(1) 計画書 4 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) 幅員 6 メートル以上の道路に敷地周長の 1 / 6 以上接道していること。

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) 付属建築物を除く建築物の壁面が、道路境界線及び全ての隣地境界線から 5 メートル以上離れていること。
- (4) 高さの最高限度を超える部分の壁面が、全ての隣地境界線から 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) 武蔵野市まちづくり条例で定められた基準に加え、緑化を行う場合は、緑化の質を高めるため、地上部にて緑化を行うこととし、かつ、高木の植栽を道路から望見できる位置に一定割合以上設置すること。
- (4) 協議によりドライエリアを設ける場合は、その立ち上がりは、道路境界線及び全ての隣地境界線から 2 メートル以上離れていること。
- (7) 道路境界線から 5 メートル以内の区域に、機械式駐車場その他の市長が別に定める工作物を設置しないこと。

(2) 計画書 4 に規定する、武蔵野市建築審査会等に意見を聴く場合とは、当該建築物の建築計画が前号の要件を満たし、かつ、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。

4 市長の許可による特例

(1) 既存不適格建築物の建替え

ア 既存不適格建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）の建替えに関し、次の(7)から(キ)までのいずれにも該当すると市長が認める場合は、当該建築物については、計画書の規定は適用しない。

既存不適格建築物の建替えに際し、当該規定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、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。

- (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。
- (5) 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。
- (6) 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の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建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。
- (4) 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。
- (7) 建替工事の着手は、既存の建築物の撤去から2年以内に行うこと。
- (8) 次のいずれかに該当するもの

- A 基準法第7条第5項、第7条の2第5項又は第18条第16項の規定に基づく検査済証が交付されていること。
- B 基準法第7条第4項の規定に基づき建築主事が工事完了の申請を受理していること（絶対高さ制限の規定の適用の日の後に当該申請に基づき検査済証が交付されているものに限る。）。
- C 基準法第7条の2第4項の規定に基づき国土交通大臣等の指定を受けた者が検査を引き受けていること（絶対高さ制限の規定の適用の日の後に当該引受けに基づき検査済証が交付されているものに限る。）。
- D 基準法第18条第15項の規定に基づき建築主事が工事完了の通知を受けていること（絶対高さ制限の規定の適用の日の後に当該通知に基づき検査済証が交付されているものに限る。）。
- E AからDまでに定めるもののほか、市長が工事の完了を確認できること。

イ 斜線型高さ制限を超える不適格建築物の建替え

斜線型高さ制限を超えている不適格建築物の建替えにおいては、斜線型高さ制限を適用する。

(2) 大規模建築物（商業地域以外）

ア 次の基準を満たす建築物は、23m第2種高度地区、23m第3種高度地区及び26m第3種高度地区においては38メートルを限度として絶対高さ制限を緩和できるものとする。

計画書5(2)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。

(7) 当該建築物の敷地において次の条件を全て満たすもの

- A 敷地面積が5,000平方メートル以上であること。
- B 幅員6メートル以上の道路に敷地周長の1/4以上接道していること。

(4) 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、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。以下「条例」という。）に定める規制値の適用に当たって、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、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。

(7) 当該建築物の壁面において次の条件を全て満たすもの

- A 高さの最高限度を超える部分が、低層住居専用地域からその高さの1/2以上離れていること。
- B 附属建築物を除く建築物の壁面が、道路境界線から5メートル以上離れていること。
- C 附属建築物を除く建築物の壁面が、全ての隣地境界線から10メートル以上離れていること。
- D 高さの最高限度を超える部分の壁面が、全ての隣地境界線から18メートル以上離れていること。

(8) 次の項目を全て満たすもの

- A 武蔵野市まちづくり条例で定められた基準に加え緑化を行う場合は、緑化の質を高めるため、地上部にて緑化を行うこととし、かつ、高木の植栽を道路から望見できる位置に一定割合以上設置すること。
- B 武蔵野市まちづくり条例で定められた基準に加え、緑化、公開空地又は公園の合計面積について、敷地面積の5パーセント以上を上乗せすること。
- C 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。
- D 道路境界線から5メートル以内の区域に、機械式駐車場その他の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は、40m高度地区については48メートル、50m高度地区については60メートルを限度として絶対高さ制限を緩和できるものとする。

計画書5(2)に規定する商業地域における、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3,000平方メートル以上であること。
- (8) 幅員10メートル以上の道路に敷地周長の1/6以上接道していること。

イ 次のいずれかの条件を満たすもの

- (7) 武蔵野市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) 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をしていること。
- (9) 周囲の外部空間と一体となって市街地環境の向上に資する公開空地に準じる屋内空間（アトリウム、吹き抜け等）を整備し、かつ、商業業務床が一定割合以上であること。

ウ まちづくりへの貢献として、次のいずれかの要件を満たすもの。

- (7) 地区固有の課題を解決していること。
- (8) 武蔵野市都市計画マスタープランに適合していること。
- (9) 地区まちづくり計画に適合していること。

(4) 総合設計の特例

計画書5(3)に規定する総合的な設計に基づいて建築される建築物は、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を満たすものとする。

(5) その他の特例

計画書5(4)に規定する建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

- ア 公共公益上又は土地利用上やむを得ないもので、周辺環境に対し一定の配慮がなされた建築物として市長が別に定めるもの
- イ 学校、病院その他公共の用に供するもので、大規模な敷地に立地し周辺環境に対し一定の配慮がなされた建築物（建替えに限る。）