

# 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

平成 24 年 5 月  
武蔵野市

## 1. 背景

武蔵野市は、全国に先駆けて昭和 46 年に「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」を制定し、民間事業者の協力も得ながら、建築物の周囲への空地の確保や緑化等による良好な住環境の保全、創出に取り組んできた。平成 21 年には「武蔵野市まちづくり条例」を制定し、市民、事業者、市の協働によるまちづくりを進めている。

これまで、日影規制、斜線型の高度地区等の法規制と敷地の規模、前面道路の状況等により、建築物の高さがある程度揃った街並みが形成され、武蔵野市には低層・中層の建築物を基調とする市街地像が定着している。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容積率算定上の延べ面積からの除外の規定等により、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った。そのため、近隣住民との間で高さに起因する建築紛争も生じており、現行の集団規定やまちづくり条例に基づく規制誘導では、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。また、住宅地だけではなく商業・業務地も含めたマンション需要や法規制の緩和の動向を鑑みると、今後、過度に突出する高い建築物が建築されるおそれがある。

平成 23 年に改定された「武蔵野市都市計画マスタープラン」においても、日照、通風、圧迫感等の住環境保全の観点及び周辺と調和した景観形成の観点から、高さ制限導入を検討することを位置付けている。

このような背景を踏まえ、武蔵野市は住環境及び現状の街並みを保全するため、絶対高さ制限を定める高度地区を指定する。

## 2. 建築物の高さの最高限度の導入の目的

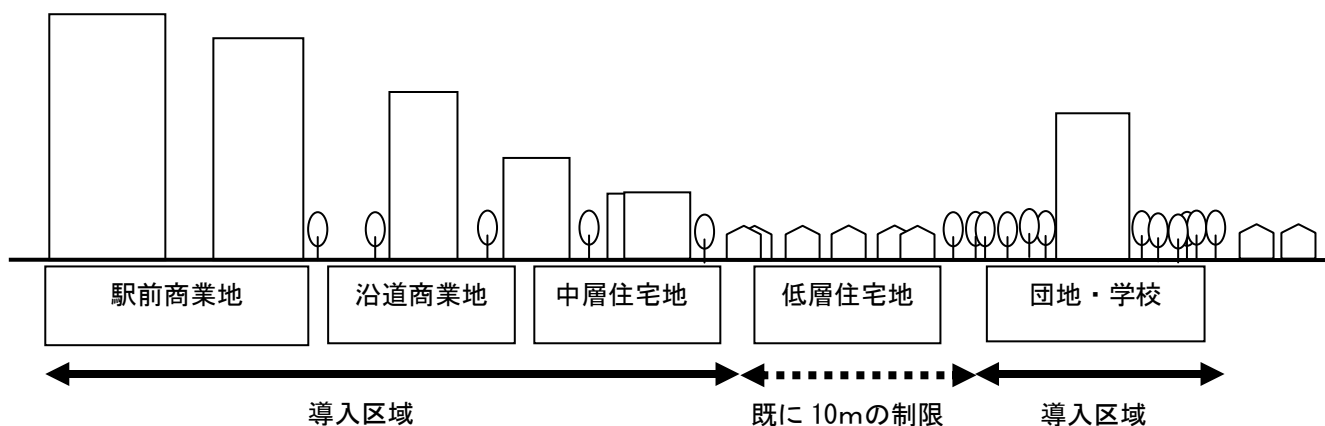
### ① 街並みの保全

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。

図-1 武蔵野市の市街地像（スカイライン）のイメージ



### 3.絶対高さ制限を定める高度地区の導入対象区域

既に絶対高さ制限10mの制限がある第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く以下の用途地域に導入する。

- ・第一種中高層住居専用地域（指定容積率 200%）
- ・第二種中高層住居専用地域（指定容積率 200%）
- ・第一種住居地域（指定容積率 200%）
- ・第二種住居地域（指定容積率 200%）
- ・準工業地域（特別工業地区を含む。指定容積率 200%）
- ・近隣商業地域（指定容積率 200%及び 300%）
- ・商業地域（指定容積率 400%から 700%）

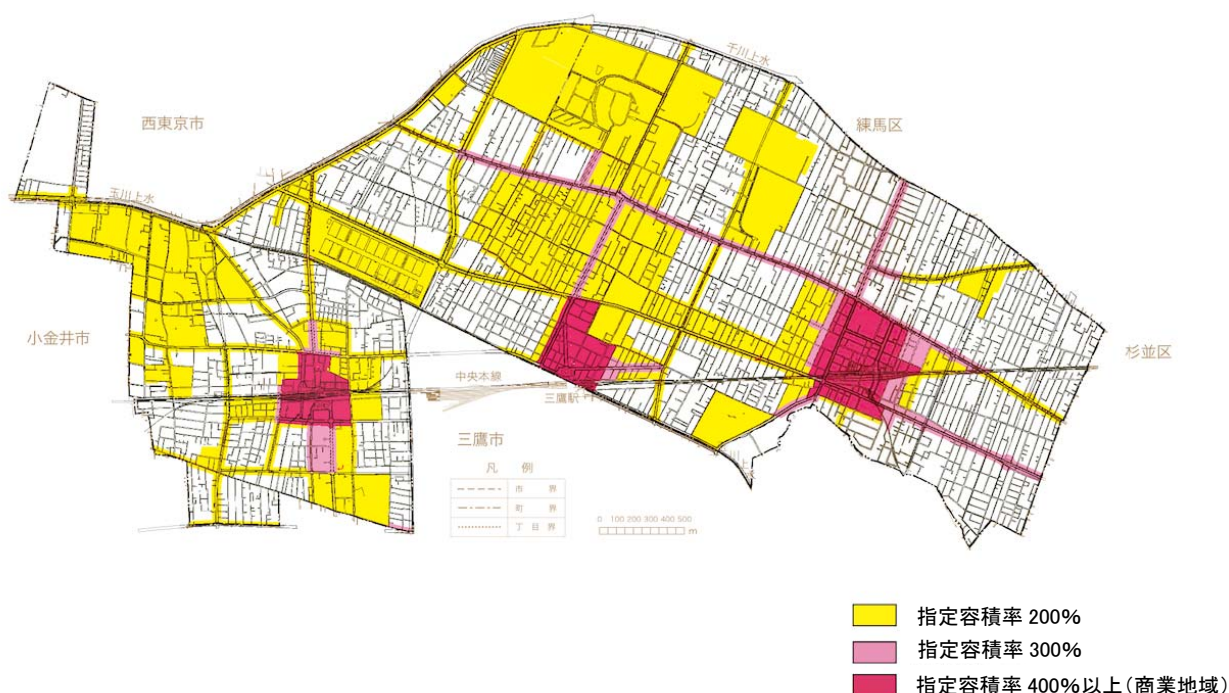


図-2 絶対高さ制限を定める高度地区の導入対象区域

### 4. 絶対高さ制限を定める高度地区の指定方針

#### 1) 高度地区の種類

- ① 斜線型高度地区が既に指定されている区域については、絶対高さと斜線の併用型の高度地区を指定する。
- ② 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。

表-1 高度地区の種類

用途地域	現行高度地区	絶対高さ制限
住居系用途地域	第1種または第2種	導入する（斜線型と併用）
準工業地域	第2種	
近隣商業地域	第2種または第3種	
商業地域	なし	導入する（絶対高さ制限のみ）

## 2) 高さの最高限度の制限値

- 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。

上記の5つの方針に基づき、想定制限値を以下のとおりとする。今後詳細な分析を行い、地区ごとに制限値を検討する。分析の結果によっては想定制限値よりも高い制限値又は低い制限値とすることもある。

表-2 高さの最高限度の想定制限値

指定容積率	想定制限値
200%	15～24メートル程度（5～8階建て程度）
300%	21～27メートル程度（7～9階建て程度）
400%以上（商業地域）	30～60メートル程度

## 5. 特例措置及び適用除外等の考え方

### 1) 既存不適格建築物の取り扱い

高さの最高限度の制限値を超える高さの既存建築物を建替える場合は、原則として制限値の範囲内で建替えを行うものとする。しかし、制限値の範囲内での建替えでは現状よりも床面積が減少する可能性がある。特に分譲マンションにおいては合意形成の困難性から建替えが難しくなり、都市の防災上、建築物の老朽化が問題となることが考えられる。そのため、既存不適格となる建築物の建替えにおいて、制限値の範囲内で現行規制の容積率を達成できない場合等やむを得ない場合に限り、一定の条件を満たし、認められた建築計画については高さの最高限度の制限値を超えることができることとする。

## 2) 住環境の向上に資する建築物の取り扱い

敷地境界からの壁面後退等により圧迫感の軽減を図る等、周辺の良好な住環境形成に貢献している建築計画については、一定の基準を満たすことで高さの最高限度の制限値を超えることを認めることとする。

## 3) 商業地としての市街地環境の向上に資する建築物の取り扱い

商業地において、商業・業務施設として必要な床面積や天井高の確保、にぎわいや回遊性をもたらし空間の整備、周辺地域が抱える課題の解決等のために高さの最高限度の範囲内での建築が困難な場合には、一定の条件を満たすことで高さの最高限度の制限値を超えることを認めることとする。

## 4) 都市計画において高さの最高限度を定めた区域内の取り扱い

地区計画、特定街区等の高度地区以外の都市計画において高さの最高限度を定めた区域については、その最高限度を高度地区で定めた高さの最高限度と読み替えることとする。

## 5) 総合設計制度の取り扱い

原則として、総合設計制度による高さの最高限度の緩和は認めない。ただし、「武蔵野市都市計画マスタープラン」に定められた駅前的高度利用商業地域の一部においては、商業地としての高度利用を特に促進するため、オープンスペースの確保によるまちの魅力づくりや防災性の向上に寄与する建築計画については、武蔵野市の市街地像のイメージ（図1参照）を大きく乱さない範囲において、総合設計制度による高さの最高限度の緩和を認めることとする。

## 6) その他

上記以外に公益上又は法令上必要と認められる建築物、その他市長がやむを得ないと認めた建築物の特例措置についても検討する。

表-3 区域指定と特例措置の適用 ○：適用可 △：区域により適用可 ×：適用不可用途地域	1) 既存不適格建築物	2) 住環境の向上に資する建築物	3) 商業地としての市街地環境の向上に資する建築物	4) 都市計画で高さの最高限度を定めた区域内	5) 総合設計制度	6) その他
第一種・第二種低層住居専用地域以外の住居系用途地域	○	○	×	○	×	○
準工業地域	○	○	×	○	×	○
近隣商業地域	○	○	×	○	×	○
商業地域	○	×	○	○	△※	○

※「武蔵野市都市計画マスタープラン」に定められた高度利用商業地域の一部の区域においては総合設計制度による高さの最高限度の緩和を認める。