

桜堤地区
地区計画 運用基準

令和4年3月
武蔵野市都市整備部まちづくり推進課

桜堤地区地区計画 運用基準

策定日 令和4年3月22日

1 目的

本運用基準は、桜堤地区地区計画の制限事項について、その解釈を補足することで地区整備方針に即した街づくりを進めていくことを目的とする。

2 建築物の建ぺい率の最高限度

【A街区】

建築基準法第53条第3項第2号に規定する建築物については10分の7。

【B、C、D、E、F、G、H、I、J街区】

地区計画で定められた建ぺい率には、角地緩和等による建ぺい率の割り増しは適用されない。(建築基準法第53条第3項)

3 壁面の位置の制限

【A街区】

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から0.5mを超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。

- 1 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以内であるもの
- 2 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの
- 3 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

- (1) 「外壁又はこれに代わる柱の面」には、ベランダ、バルコニー、出窓、目隠し壁（ルーバー状のものも含む）を含む。
- (2) 湯沸かし器、エアコンの室外機、電気の引込柱等の設備器具についても、壁面後退の制限は適応しないが、壁面の位置の制限の中に設置しないことが望ましい。

【B、C、D、E、F、G、H、I、J街区】

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線（道路境界線、隣地境界線及び都市計画道路計画線から5.0m、2.0m）を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。

- 1 巡査派出所、公衆電話所、その他公益上必要な建築物
- 2 生ごみ処理機の上屋、物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が30㎡以内にあるもの
- 3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの

- (1) 「外壁又はこれに代わる柱の面」には、ベランダ、バルコニー、出窓、目隠し壁（ルーバー状のものも含む）を含む。
- (2) 湯沸かし器、エアコンの室外機、電気の引込柱等の設備器具についても、壁面後退の制限は適応しないが、壁面の位置の制限の中に設置しないことが望ましい。

4 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の形態、意匠及び色彩は、周辺建築物との調和を図る。特に、玉川上水と近接する敷地の外壁は、玉川上水に面する部分の分節化や、長大な壁面を避け圧迫感の軽減を図る。

- (1) 原色等の派手な色彩を避けるとともに、配色に注意し、周辺建物との調和を図ることのできる落ち着いたものとする。玉川上水と近接する敷地（E、F、G、I、J街区）における色彩計画にあたっては、東京都景観計画における玉川上水景観基本軸の色彩基準を参考とし、それ以外の敷地における色彩計画にあたっては、東京都景観計画における一般地域の色彩基準を参考とする。
- (2) 玉川上水に面する外壁の延長は、60m以下となるように分節化し、圧迫感の軽減を図るものとする。

< 参考 >

□ 東京都景観条例における色彩の制限（玉川上水景観基本軸）

外壁基本色	色相	0 R～5.0Y	明度 4 以上 8.5 未満	彩度 4 以下
	色相	その他	明度 4 以上 8.5 未満	彩度 1 以下
屋根色	色相	5.0YR～5.0Y	明度 6 以下	彩度 4 以下
	色相	その他	明度 6 以下	彩度 2 以下

□ 東京都景観条例における色彩の制限（一般地域）

外壁基本色	色相	0 R～4.9YR	明度 4 以上 8.5 未満	彩度 4 以下
			明度 8.5 以上	彩度 1.5 以下
	色相	5.0YR～5.0Y	明度 4 以上 8.5 未満	彩度 6 以下
			明度 8.5 以上	彩度 2 以下
色相	その他	明度 4 以上 8.5 未満	彩度 2 以下	
		明度 8.5 以上	彩度 1 以下	
強調色	色相	0 R～4.9YR	彩度 4 以下	
		5.0YR～5.0Y	彩度 6 以下	
		その他	彩度 2 以下	

● 面積制限について

○ 外壁基本色

- ・ 外壁各面の 4/5 以上とする

○ 強調色

- ・ 外壁各面の 1/5 以下とする
-

5 土地の利用に関する事項

玉川上水沿いの自然環境に配慮し、敷地内の既存樹木は積極的に保全を図り敷地内緑化に努める。

- (1) 敷地内に既存樹木がある場合は、敷地内での移植を含め、既存樹木の保全に積極的に努めること。
- (2) 緑豊かなまち並みを形成し良好な住環境を確保するため、武蔵野市緑化に関する指導要綱の基準に準じて、敷地内の緑化に努めること。

6 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合の措置

(1) 届出

敷地の一部が地区計画区域内に存する場合、建築物が地区計画区域内に存していなくても、地区計画の届出が必要となる。適用される基準については、項目により適用の範囲が異なる。

(2) 基準の適用

以下の基準については、敷地の一部が地区計画区域内に存する場合、当該建築物又はその敷地の全部について、適用する。

- ア 形態又は色彩その他意匠の制限
- イ 土地の利用に関する事項

<参考>

その他の基準については、「武蔵野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」により、以下のとおり規定されている。

- ア 敷地の過半が地区計画区域内に属する場合に限り、当該建築物又はその敷地の全部について、適用される基準
 - (ア) 建築物の用途の制限
 - イ 地区計画区域内に存する建築物の部分又はその敷地の部分に限り適用される基準
 - (ア) 壁面の位置の制限
 - (イ) 建築物の高さの最高限度
-

7 添付図書その他注意事項

- (1) 届出に係る添付図書は、都市計画法施行規則第43条の9第2項のほか、必要に応じて次に掲げる書類を添付すること。
 - ① 外壁面の色彩を示す資料
着色した立面図、パース、仕上げ材のサンプル又はカタログ、マンセル値を示したものの等
 - ② 露出する建築設備、垣又はさく、工作物等の位置、構造、色彩を示す資料
着色した立面図、パース、仕上げ材のサンプル又はカタログ、外装のマンセル値を示したものの等
 - ③ 屋外広告物に係る仕様書、形態図、配置図等の設置の状況を示すもの
 - ④ 外部仕上げリスト
- (2) (1)の規定に関わらず、外装計画の詳細が決定していない場合には、その計画がこの運用基準に基づき整備されることを書類に記載して、適切に整備すること。
- (3) 届出の内容に変更が生じた場合には、速やかに市と協議し、必要な書類（変更届又は報告書）を提出すること。
- (4) 武蔵野市まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画や建築基準法に基づく建築協定等他のまちづくりに関するルールに重複して該当する場合には、全てを遵守した計画とすること。ただし、全てを遵守させることが困難な場合には、市と協議をすること。

この運用基準は、桜堤地区地区計画の運用を円滑に行うために定めたもので、関連する法令の変更や社会情勢の変化等により変わることがあります。計画の際には、最新の運用基準をご覧ください。

令和4年3月発行

武蔵野市都市整備部まちづくり推進課

電話 0422-60-1873

所在 東京都武蔵野市緑町2-2-28