

赤城周辺地区地区計画の区域内における容積率制限及び斜線制限の緩和認定基準 (建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項の規定に基づく認定に係る基準)

東京都市計画地区計画赤城周辺地区地区計画（都市計画変更 平成 30 年 12 月 21 日 新宿区告示第 951 号、以下「地区計画」という。）の区域内における建築基準法（以下「法」という。）第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項の規定に基づく認定に係る基準を以下のとおり定める。

1 認定対象建築物

地区計画の区域内の特別区道 36-370（以下「シンボルロード」という。）、特別区道 36-420（以下「区画道路 1 号」という。）又は特別区道 36-440（以下「区画道路 2 号」という。）を前面道路とする敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に 2m 以上接するものに限る。）内における地区計画の内容に適合する建築物で、法第 68 条の 5 の 5 第 1 項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）及び第 2 項（斜線制限の適用除外）の認定を受けようとするものを対象とする。

2 認定基準

法第 68 条の 5 の 5 第 1 項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）及び第 2 項（斜線制限の適用除外）の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。

(1) 空地の整備

壁面の位置の制限がされた後退部分の地表面については、平坦にかつ周辺の状況にあわせて舗装整備し、広く歩行者等に開放する。

(2) 接道長さ

シンボルロード、区画道路 1 号又は区画道路 2 号を前面道路とする敷地における、専用住宅、兼用住宅及び長屋（以下「住宅等」という。）を除く用途の建築物の場合、同敷地の接道長さは 4m 以上とする。ただし、消火器等の消防用設備により安全対策を講じたものはこの限りでない。

(3) 内装の制限

法施行令第 128 条の 4 第 1 項第一号に掲げる特殊建築物は、法施行令第 128 条の 5 第 1 項の規定に基づく建築物の内装において、「準不燃材料」とあるのは「不燃材料」と、「難燃材料」とあるのは「準不燃材料」と読み替えるものとする。

(4) 衛生

建築物の外壁等から隣地境界線までの距離は 50cm 以上とする。ただし、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

(5) 壁面後退距離

敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合においては、前面道路の道路中心線から建築物の壁面までの水平距離（以下「壁面後退距離」という。）は 2.5m 以上とする。

附則

この基準は、決定の日（平成 28 年 10 月 6 日）から施行する。

改正附則

この基準の改正は、平成 31 年 3 月 15 日から施行する。

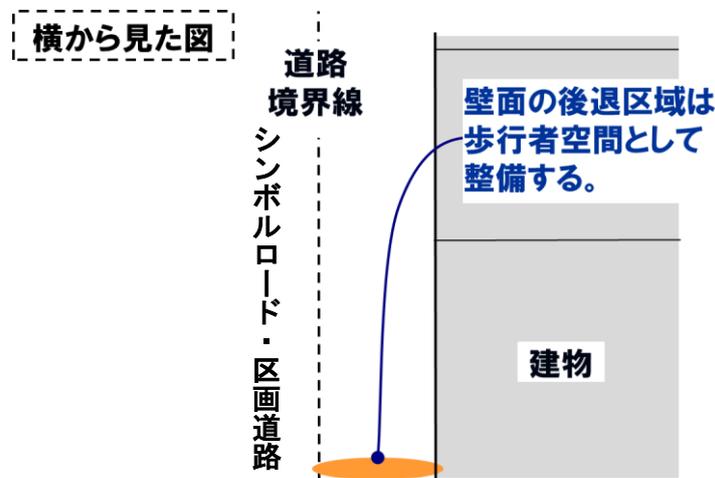
赤城周辺地区地区計画の区域内における
容積率制限及び斜線制限の緩和認定基準
(解説)

2 認定基準

法第68条の5の5第1項(前面道路幅員による容積率制限の適用除外)及び第2項(斜線制限の適用除外)の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。

(1) 空地の整備

壁面の位置の制限がされた後退部分の地表面については、平坦にかつ周辺の状況にあわせて舗装整備し、広く歩行者等に開放すること。



【目的】

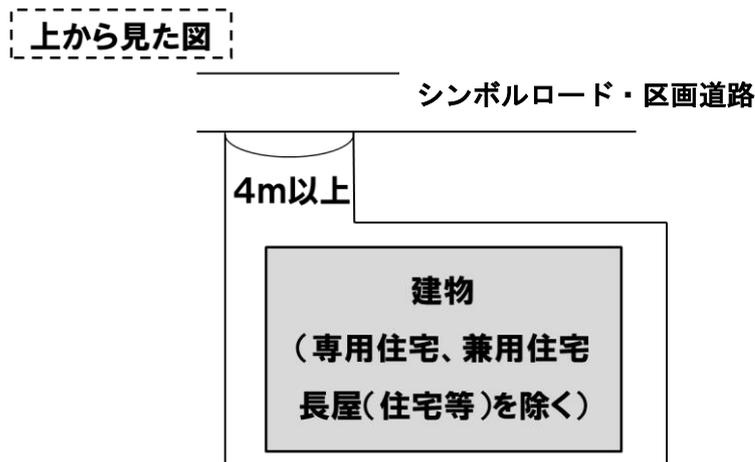
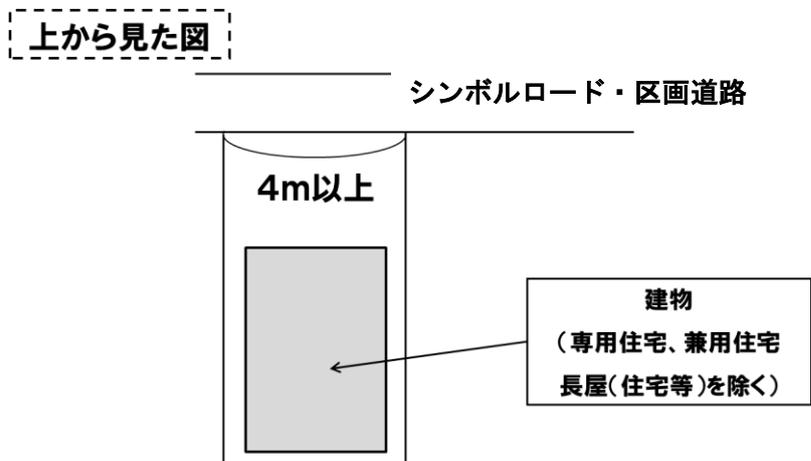
壁面の位置の制限による後退部分を舗装整備することで、安全な歩行者空間を確保します。

【備考】

- 歩道状の形態として、段差等を設けないで下さい。
- 舗装整備する箇所は、雨や散水による水はけを良くするための勾配を設けることができます。
- 滑りにくい舗装材料を用いるなど、歩行者の安全性を高めるよう配慮して下さい。
- 法第68条の5の5第1項(前面道路幅員による容積率制限の適用除外)、及び第68条の5の5第2項(斜線制限の適用除外緩和)の適用を受けない場合も、壁面の位置の制限は守る必要があります。

(2) 接道長さ

シンボルロード、区画道路 1 号又は区画道路 2 号を前面道路とする敷地における、専用住宅、兼用住宅及び長屋（以下「住宅等」という。）を除く用途の建築物の場合、同敷地の接道長さは 4m 以上とする。ただし、消火器等の消防用設備により安全対策を講じたものはこの限りでない。



【目的】

多数の者が利用すると想定される用途について、災害時における避難上の安全確保をすることで安全性を高めます。

【備考】

- 消火設備等の安全対策とは、消火器等を住宅等以外の用途に供する出入口部分や火気使用室部分、従業員が常駐する部分などに設置すること等を指します。

(3) 内装の制限

法施行令第 128 条の 4 第 1 項第一号に掲げる特殊建築物は、法施行令第 128 条の 5 第 1 項の規定に基づく建築物の内装において、「準不燃材料」とあるのは「不燃材料」と、「難燃材料」とあるのは「準不燃材料」と読み替えるものとする。

【目的】

建築物の内装の制限を強化することで、建築物内部における避難経路の確保と、延焼の防止を図ります。

【備考】

※不燃材料とは、法第 2 条第 9 号の規定に基づく建築材料をいう。

※準不燃材料とは法施行令第 1 条第 5 号の規定に基づく建築材料をいう。

(4) 衛生

建築物の外壁等から隣地境界線までの距離は 50cm 以上とする。ただし、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

【目的】

容積率及び斜線制限の適用除外により、建築物の高さやボリュームが拡大し、採光、日照、通風等の問題が生じるおそれがあります。そのため、民法第 234 条第 1 項で規定する建築物から境界線までの 50cm 以上の離隔を、隣地境界側で定めます。

ただし、区長がやむを得ないと認めた狭小敷地においては、離隔の確保により再建築が出来なくなるおそれがあるため、定めません。

(5) 壁面後退距離

敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合においては、前面道路の道路中心線から建築物の壁面までの水平距離（以下「壁面後退距離」という。）は 2.5m 以上とすること。

【目的】

敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合の狭小敷地においては、壁面後退距離が 2.5m 未満の場合は容積率及び斜線制限の緩和規定が無いいため、適用除外の認定はしません。認定を受ける場合は、壁面後退距離を 2.5m 以上としてください。