

若葉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若葉地区地区計画（令和 7 年 3 月 6 日都市計画決定、新宿区告示第 129 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 43-210（以下「区画道路 1 号」という。）又は特別区道 43-380（以下「区画道路 3 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 項及び第 2 項の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。なお、同条第 2 項については道路斜線制限のみ緩和し、隣地斜線制限及び北側斜線制限の緩和は行わない。

(1) 空地の整備

認定申請時に、既存の道路境界線から区画道路 1 号又は区画道路 3 号の拡幅予定位置までの部分を区道区域に編入する旨の同意書を提出し、建築物の完了検査時まで区道の区域に編入すること。

また、既存の道路境界線から壁面の位置の制限の部分までは車道又は歩道状に整備し、日常一般に公開すること。

(2) 接道長さ

区画道路 1 号又は区画道路 3 号を前面道路とする敷地における、専用住宅、兼用住宅及び長屋を除く用途の建築物の場合、当該敷地の接道長さは 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。

(5) 壁面後退距離

若葉地区地区計画に表示された計画図 2 に示す 1 号壁面線を越える建築をしないこと。

附則 (令和 7 年 6 月 18 日付 7 新都建管第 350 号)

(施行日)

1 この基準は、令和 7 年 6 月 19 日から施行する。

(若葉地区再開発地区計画区域内における建築基準法第 68 条の 3 の規定に基づく認定及び許可の運用基準の廃止)

2 若葉地区再開発地区計画区域内における建築基準法第 68 条の 3 の規定に基づく認定及び許可の運用基準 (平成 15 年 1 月 23 日付都市計画部長決定) は、廃止する。

附則 (令和 8 年 5 月 29 日付 8 新都建指第 108 号)

(施行日)

この基準は、令和 8 年 6 月 1 日から施行する。