

若葉地区地区計画の区域内における東京都建築安全条例第4条第3項の認定の運用基準

若葉地区地区計画（平成6年新宿区告示第996号。以下「地区計画」という。）を円滑に推進するため、地区計画の区域内における地区内主要道路1号（以下「若葉通り」という。）又は区画道路3号に面する敷地について、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第4条第3項の認定（同条第2項に係るものに限る。以下「認定」という。）の運用基準を下記のとおり定める。

記

第1. 適用要件

1. 地区計画に基づき、共同建て替えによる不燃化促進及び道路の拡幅整備により、地区の防災性の向上が図られていること。
2. 新宿区（以下「区」という。）が、共同建て替えについて、権利者の合意形成支援又は補助事業による支援を行っていること。
3. 区が、若葉通り及び区画道路3号について、用地買収等による道路拡幅整備事業（拡幅幅員8メートル）を行っていること。

第2. 認定対象建築物

1. 建築計画が地区計画の内容に適合していること。
2. 建築計画について若葉地区まちづくり推進協議会と協議を行っていること。
3. 建築計画が、認定を含めまちづくりの実現に資するものとして区が支援しているものであること。
4. 若葉通り又は区画道路3号を前面道路とし、地区計画の計画図に示されている崖下線までの一体的な敷地であること。
5. 計画敷地に属する町会に対し当該町会の希望する方法により説明を行い、その報告記録とともに、新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年新宿区条例第30号）に基づく説明会の報告記録を申請時に提出すること。
6. 消防との事前協議が整っていること。

第3. 認定基準

1. 敷地内

(1) 前面道路側

道路境界線から建築物の壁面の位置の制限（以下「壁面後退」という。）の部分（幅員2メートル）については、歩道状空地として整備すること。

(2) 崖下側

崖下側の空地の整備は、次に掲げるいずれかの要件を満たすこと。

ア 崖下の壁面後退の部分（幅員6メートル）については、平坦な空地に整備し、その内の幅員2メートル以上を避難通路として整備すること。

イ 既存擁壁への対策として、必要最小限の防護壁等の設置が安全上やむを得ないと認められるもので、防護壁等の建築物側の壁面から幅員 6 メートルの部分については、平坦な空地に整備し、その内の幅員 5 メートル以上(その内の幅員 2 メートル以上を避難通路として整備したものに限る。)を天空とすること。

(3) 隣地側

崖下の空地が道路に避難上有効に接続しない場合には、次に掲げる全ての要件を満たすこと。

ア 道路に避難上有効に接続する幅員 1.5 メートル以上の屋外通路（天空）を 1 か所以上確保すること。

イ アの屋外通路とは別の方向に崖下の空地から隣地への避難経路を確保すること。

2. 敷地外

拡幅道路の後退部分については、現況道路中心線より 4 メートルの道路後退を行い、建築物の工事完了時までには区道への区域の編入を受け、幅員 6 メートル以上の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく道路として整備すること。

附則

この基準は、決定の日（平成 24 年 6 月 26 日）から施行する。

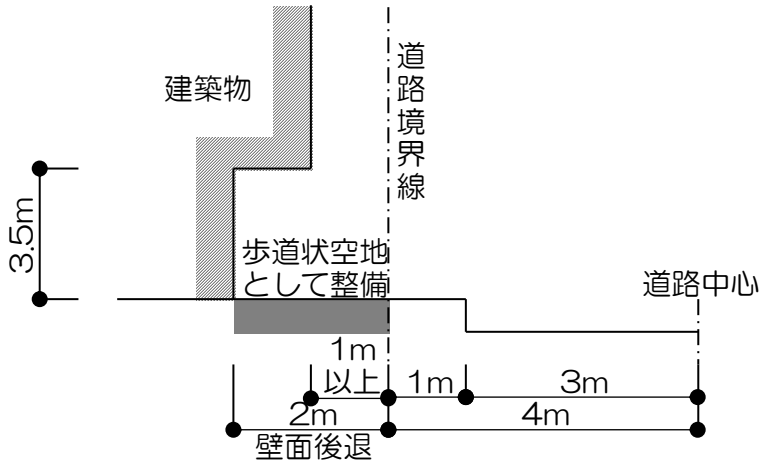
若葉地区地区計画の区域内における東京都建築安全条例第4条第3項の認定の運用基準 概念図（参考）

第3 認定基準

1. 敷地内

(1) 前面道路側

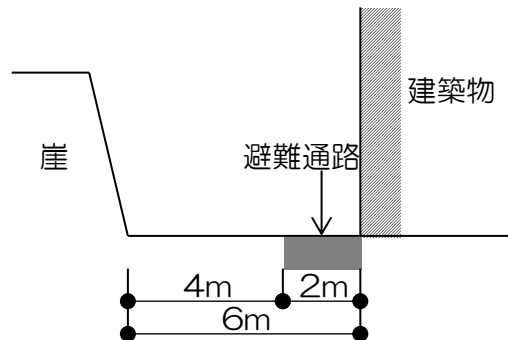
道路境界線から建築物の壁面の位置の制限（以下「壁面後退」という。）の部分（幅員2メートル）については、歩道状空地として整備すること。



(2) 崖下側

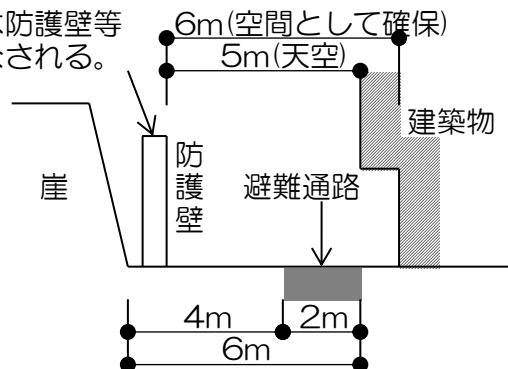
崖下側の空地の整備は、次に掲げるいずれかの要件を満たすこと。

ア 崖下の壁面後退の部分（幅員6メートル）については、平坦な空地に整備し、その内の幅員2メートル以上を避難通路として整備すること。



イ 既存擁壁への対策として、必要最小限の防護壁等の設置が安全上やむを得ないと認められるもので、防護壁等の建築物側の壁面から幅員6メートルの部分については、平坦な空地に整備し、その内の幅員5メートル以上（その内の幅員2メートル以上を避難通路として整備したものに限り。）を天空とすること。

地区計画上は防護壁等は空地とみなされる。

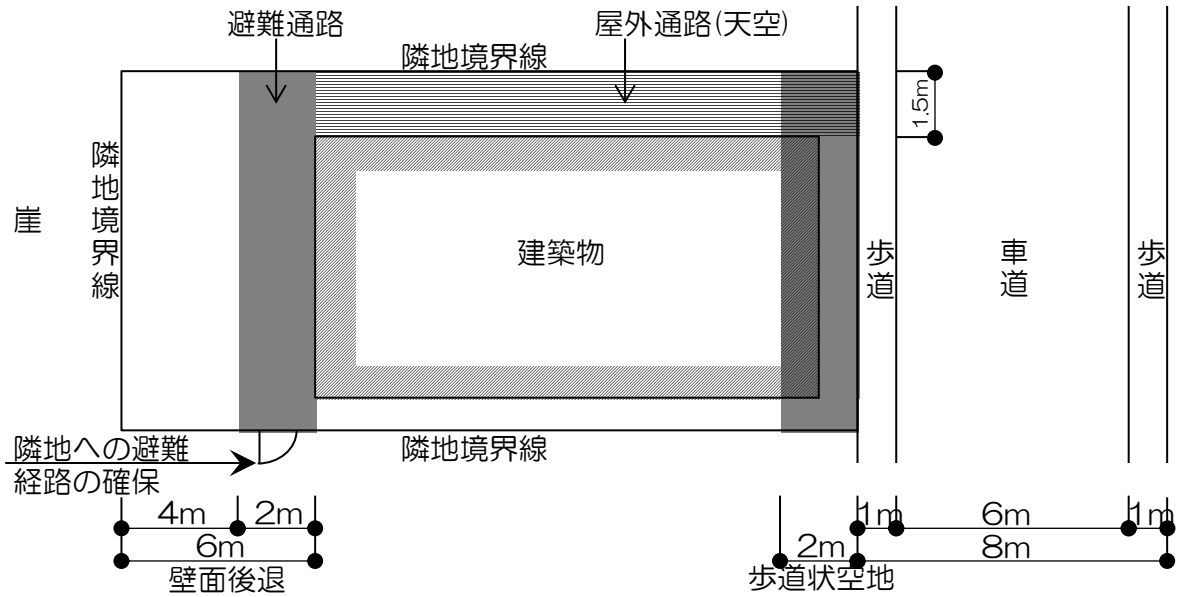


(3) 隣地側

崖下の空地が道路に避難上有効に接続しない場合には、次に掲げる全ての要件を満たすこと。

ア 道路に避難上有効に接続する幅員1.5メートル以上の屋外通路（天空）を1か所以上確保すること。

イ アの屋外通路とは別の方向に崖下の空地から隣地への避難経路を確保すること。



2. 敷地外

拡幅道路の後退部分については、現況道路中心線より4メートルの道路後退を行い、建築物の工事完了時までに区道への区域の編入を受け、幅員6メートル以上の建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく道路として整備すること。

