

神楽坂三・四・五丁目地区 地区計画区域内における  
建築基準法第68条の5の5第1項  
及び同法第68条の5の5第2項の規定に基づく認定に係る基準

神楽坂三・四・五丁目地区地区計画（令和5年8月21日都市計画変更）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項及び同法第68条の5の5第2項の規定に基づく認定に係る認定基準を以下のとおり定める。

第1 認定対象建築物

神楽坂三・四・五丁目地区地区計画区域内の壁面の位置の制限が定められている敷地内に地区整備計画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緩和）及び同法第68条の5の5第2項（斜線制限の緩和）の適用を受けようとするものを対象とする。

第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緩和）および法第68条の5の5第2項（斜線制限の緩和）の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。

（空地の整備）

- （1）道路境界線から建築物の壁面の位置の制限の部分については、平坦にかつ周辺の状態にあわせて舗装整備し、広く区民等に開放すること。この場合において、兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁に面する部分の舗装整備については、表面を路地景観に配慮した石畳等で仕上げることを。

（接道長さ）

- （2）敷地（用途が専用住宅、兼用住宅及び長屋（以下「住宅等」という。）であるものを除く。）の接道の長さは4m以上とする。ただし、消火設備等の安全対策を講じたものはこの限りでない。

（内装の制限）

- （3）建築物（兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁に面する建築物以外の建築物については、住宅等の用途に供するものを除く。）の内装は、建築基準法施行令第128条の5に定めるもののほか、居室、居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを同条第1項第2号に定める仕上げとすること。この場合において、兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁に面する建築物における同令第128条の4第4項に規定する内装制限を受ける調理室等については、同令第128条の5第1項第2号中「準不燃材料」とあるのは、「不燃材料」と読み替えるものとする。

（衛生）

- （4）店舗等からの排気口は、隣地境界側以外に面して設けること。ただし、排気口を隣地境界側に面して設ける場合で、排気口より上部を外壁等から隣地境界線まで50cm以上離し、隣地側に衛生上支障ないと認められるものは、この限りでない。

附則

この基準は、決定の日（平成24年12月13日）から施行する。

改正附則

この基準の改正は、決定の日（令和2年10月12日）から施行する。

改正附則

この基準の改正は、決定の日（令和5年10月17日）から施行する。

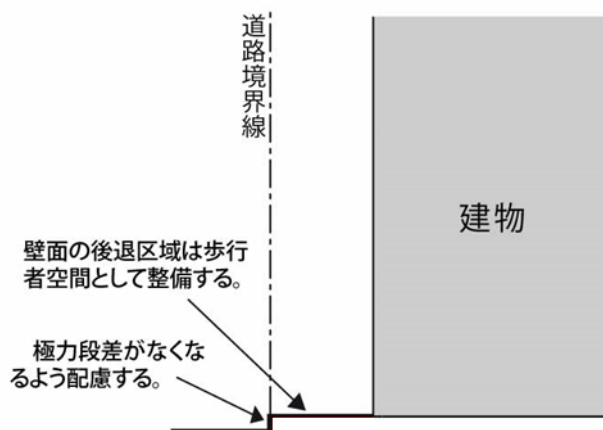
神楽坂三・四・五丁目地区 地区計画区域内における  
建築基準法第68条の5の5第1項  
及び同法第68条の5の5第2項の規定に基づく認定に係る基準（解説）

第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緩和）および法第68条の5の5第2項（斜線制限の緩和）の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。

（空地の整備）

- （1） 道路境界線から建築物の壁面の位置の制限の部分については、平坦にかつ周辺の状態にあわせて舗装整備し、広く区民等に開放すること。この場合において、兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁に面する部分の舗装整備については、表面を路地景観に配慮した石畳等で仕上げる。



※歩行者空間としての整備

可能な限り歩道状の形態として、段差等を設けない。

また、できる限り道路と類似した舗装を行ない、一体感を作る。

兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁に面する部分の舗装整備については、表面を路地景観に配慮した石畳等で仕上げる。

※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緩和）及び同法第68条の5の5第2項（斜線制限の緩和）の適用を受けなくとも、壁面の位置の制限は守らなければならない。

(接道長さ)

- (2) 敷地（用途が専用住宅、兼用住宅及び長屋（以下「住宅等」という。）であるものを除く。）の接道の長さは4m以上とする。ただし、消火設備等の安全対策を講じたものはこの限りでない。

**※東京都建築安全条例 10条の3の規定を受けない多数の者が利用すると考えられる用途について、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る。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、火気使用室部分、従業員が常駐する部分に設置する場合等が考えられる。**

(内装の制限)

- (3) 建築物（兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁に面する建築物以外の建築物については、住宅等の用途に供するものを除く。）の内装は、建築基準法施行令第128条の5に定めるもののほか、居室、居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを同条第1項第2号に定める仕上げとすること。この場合において、兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁に面する建築物における同令第128条の4第4項に規定する内装制限を受ける調理室等については、同令第128条の5第1項第2号中「準不燃材料」とあるのは、「不燃材料」と読み替えるものとする。

**※施行令第128条の5第1項第二号に定める仕上げ  
準不燃材料、またはこれに準ずるもので国土交通大臣が定めるもの。**

(衛生)

- (4) 店舗等からの排気口は、隣地境界側以外に面して設けること。ただし、排気口を隣地境界側に面して設ける場合で、排気口より上部を外壁等から隣地境界線まで50cm以上離し、隣地側に衛生上支障ないと認められるものは、この限りでない。

**※店舗等からの排気は、臭気や煙等が発生する可能性があることから隣地側に排気口を設けた場合、隣地への衛生悪化を招くため基準を設ける。**

**※隣地境界側以外に面して設けるとは、道路側に設ける場合や隣地側に設けた場合でも建築物屋上までダクト接続し、吹出し口を隣地側に設けない場合等をいう。**

**※衛生上支障ない場合として、隣地建築物の給気口に近接して排気口を設けない計画等が考えられる。**