

## 歌舞伎町シネシティ広場周辺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

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画（都市計画決定 平成 28 年 4 月 21 日 新宿区告示第 313 号）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。

### 第 1 認定対象建築物

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画の区域内において、壁面の位置の制限が定められた敷地に、地区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適用除外）及び第 2 項（斜線制限の適用除外）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。

#### 1 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による後退部分については、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。
- (2) 壁面の位置の制限が定められていない道路に面する部分については、道路境界線から 50cm の範囲を前号の規定と同様とすること。ただし、道路からの斜線制限の適用除外を受けない場合はこの限りではない。
- (3) 前各号に規定する部分は、工作物を設置しないこと。ただし、次のア及びイに該当するものはこの限りでない。
  - ア 道路の中心からの高さが 3.5m を超える部分に設置する袖看板等
  - イ 歩行者の安全性を確保するために必要な施設

#### 2 避難経路の確保

法施行令第 121 条第 1 項第 6 号イの規定に基づく 2 以上の直通階段において、「6 階以上の階」とあるのは「避難階以外の階」と読み替えるものとする。

#### 3 非常用の照明装置

法施行令第 126 条の 4 第 1 項第 4 号に該当する建築物の居室には、同条ただし書きの規定にかかわらず、非常用の照明装置を設けること。

#### 4 内装の制限

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。

#### 5 衛生

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。

#### 附 則

この基準は、決定日（平成 28 年 10 月 19 日）から施行する

歌舞伎町シネシティ広場周辺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）

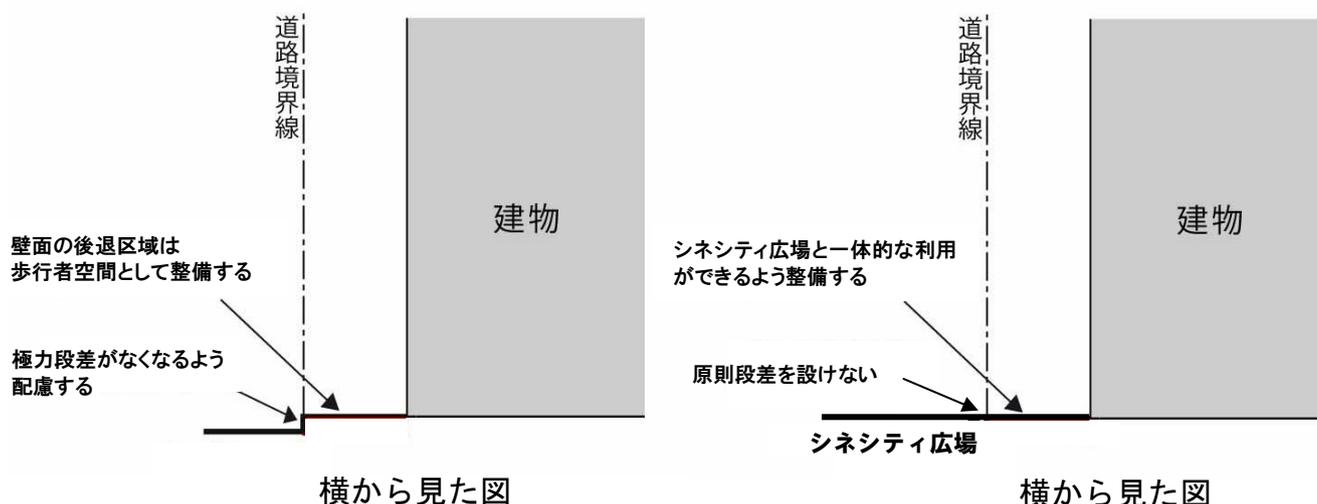
第2 認定基準

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

- (1) 道路境界線から建築物の壁面の位置の制限による後退部分については、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。
- (2) 壁面の位置の制限が定められていない道路に面する部分については、道路境界線から50cmの範囲を1の規定と同様とすること。ただし、道路からの斜線制限の適用除外を受けない場合はこの限りではない。
- (3) 1及び2に規定する部分は、工作物を設置しないこと。ただし、次の各号に該当するものはこの限りでない。
  - ア 道路の中心からの高さが3.5mを超える部分に設置する袖看板等
  - イ 歩行者の安全性を確保するために必要な施設

【解説】



※1及び2に規定する部分は、道路と類似した舗装を行ない、可能な限り歩道状の形態として段差を設けず、安全な歩行者空間を確保する。

※シネシティ広場に面する敷地については、原則段差を設けず勾配等により雨水処理を行い、シネシティ広場と一体的な利用ができる空間を創出する。

※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）及び第2項（斜線制限の緩和）の適用を受けない場合も、建築物の壁面の位置の制限は守らなければならない。

## 2 避難経路の確保

法施行令第 121 条第 1 項第 6 号イの規定に基づく 2 以上の直通階段において、「6 階以上の階」とあるのは「避難階以外の階」と読み替えるものとする。

### 【解説】

※建築物からの避難経路確保のため、6 階以上の階に限らず、避難階以外の階において、次のいずれかの設備を設けなければならない。

- (1) 避難上有効なバルコニー及び屋外避難階段又は特別避難階段
- (2) 二以上の直通階段

## 3 非常用の照明装置

法施行令第 126 条の 4 第 1 項第 4 号に該当する建築物の居室には、同条ただし書きの規定にかかわらず、非常用の照明装置を設けること。

### 【解説】

※建築物からの避難経路確保のため、法施行令第 126 条の 4 第 1 項第 4 号で適用除外される、「避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障ないものその他これらに類するものとして国土交通大臣が定めるもの」であっても、非常用の照明装置を設けなければならない。

## 4 内装の制限

建築物の内装は、法施行令第 128 条の 5 第 1 項の規定に基づく特殊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。

### 【解説】

※建築物内部における火災の際の避難経路確保と延焼防止を図るため、居室と避難経路の内装を制限する。

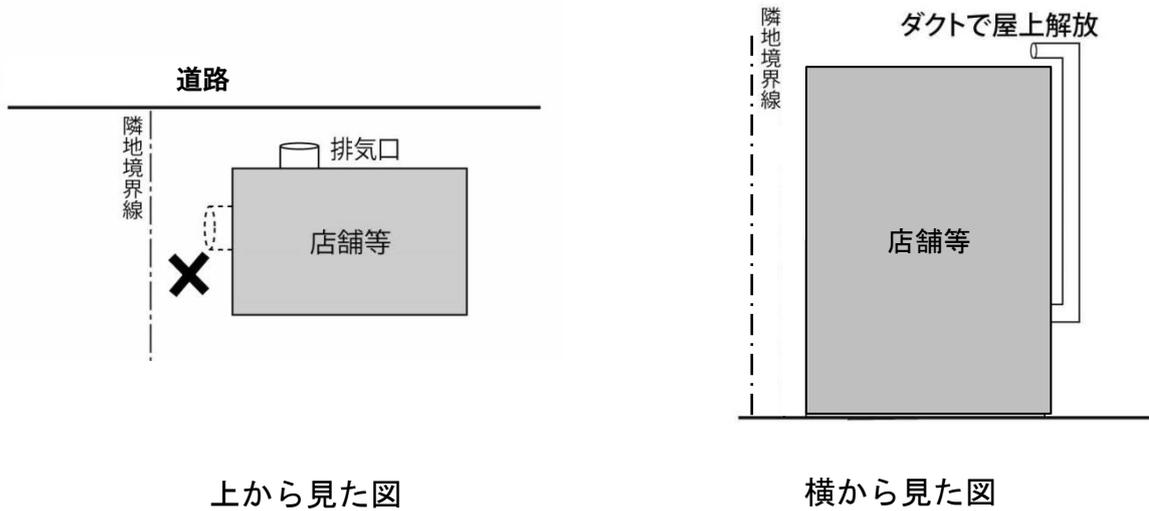
※不燃材料とは、法第 2 条第 9 号の規定に基づく建築材料をいう。

※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。

## 5 衛生

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。

### 【解説】



※店舗等からの排気は、臭気、煙や騒音等が発生する可能性があることから、建て詰まりによる通風阻害や隣地への衛生悪化を防ぐ。

※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。