

建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定に関する基準

(日本橋兜町・茅場町一丁目地区(A地区)を除く。)

平成31年3月28日

30中都建第842号

1 目的

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項の規定に基づき、地区計画区域(日本橋兜町・茅場町一丁目地区(A地区)を除く。)内における認定の基準を定めることにより、地区計画に掲げる各地区の目標に沿った建築物の更新に資することを目的とする。

2 認定対象建築物

(1) 法第68条の5の5第1項の適用を受けるもの(容積率制限の緩和)

(2) 法第68条の5の5第2項の適用を受けるもの(道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和)

※隣地斜線制限の緩和については、以下に該当する場合に限る。

- ・日本橋・東京駅前地区(幅員が9m以上、かつ、歩道幅員が1.5m以上の道路を前面道路とする敷地に限る。)
- ・銀座地区(A地区は、幅員1.1m以上の道路を前面道路とする敷地、B地区は、昭和通りに接する敷地に限る。)

3 認定基準

認定に際しては、建築計画が地区計画の内容に適合し、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障のない有効な措置として、法第68条の5の5第1項の認定を受けようとするものは、(1)から(4)まで((3)の②を除く。)を満たすこととし、法第68条の5の5第2項の認定を受けようとするものは、(1)から(5)までを満たすこととする。

(1) 交通上の措置

敷地内には、接道するすべて(敷地面積が100平方メートル未満の場合は1以上)の道路から、建築物の出入口の一に通ずる幅員が90センチメートル以上の通路を設けること。

(2) 安全上の措置

① 建築基準法施行令(以下「令」という。)第121条の規定の適用を受ける建築物は、当該階段等(直通階段及び避難上有効なバルコニー)の避難施設の出入口それぞれがおおむね対称で、かつ、4メートル以上離れた位置に設けること。この場合、避難上有効なバルコニーは次に掲げる構造とする。

ア 有効面積(避難ハッチ部分を含む。)は、設置する階の居室の床面積の合計の10分の3以上、かつ、2平方メートル以上とし、バルコニーの奥行きは75センチメートル以上とすること。

イ 位置は、道路又は幅員75センチメートル以上の敷地内通路に長辺方向が面すること。

ウ 外気に有効に開放されている部分の高さが1.1メートル以上、かつ、当該バルコニーの天井の高さの2分の1以上であること。

エ 避難階の直上階までの各階に設置し、タラップその他の避難上有効な手段により安全に避難できる器具を有すること。

オ 避難器具に至る部分に隔板を設ける場合は、容易に破壊でき避難上有効な開口(有効幅60センチメートル以上)を確保することとし、垂直方向に避難するまでの部分で1箇所のみとすること。

② 令第121条の規定の適用を受けない建築物は以下のとおりとする。(2以上の直通階段を設けたものを除く。)

ア 4階以上の階に居室を有する場合は、その階から3階に通ずる東京都建築安全条例第7条の2第2項第2号に規定する避難上有効なバルコニーを設け、避難階まで有効に避難できるものとする。

イ 3階に居室を有する場合は、その階の一以上の居室から避難階に通ずる避難器具を設け、避難階まで有効に避難できるものとする。

③ 屋内階段(特別避難階段及び部分階段を除く。)に至る部分には、前室等(3平方メートル以上とし、その部分の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げ及び下地を不燃材料で造ること。)を避難上有効に設置すること。(敷地面積300平方メートル以上に限る。)

(3) 防火上の措置

① 火気使用室の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げ及び下地を不燃材料で造ること。(電磁調理器等の場合は、壁及び天井の仕上げ及び下地を不燃材料又は準不燃材料とする。)

② 認定により緩和を受ける斜線が、建築物と接する階以上の階の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げ及び下地を準不燃材料で造ること。(住宅用途は除く。)

(4) 衛生上の措置

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を25センチメートル以上確保すること。ただし、建築物の階数が3以下若しくは高さが10メートル以下、又は一戸建ての住宅の場合は、15センチメートル以上とすること。

(5) 空地の確保等

敷地面積から建築面積を除いた部分の割合が、敷地面積が300平方メートル以上の場合敷地面積の20パーセント以上(壁面の位置の制限による部分を含む。)、敷地面積が100平方メートル以上300平方メートル未満の場合は15パーセント以上、敷地面積が100平方メートル未満は10パーセント以上とすること。ただし、日本橋東京駅前地区(A地区)及び銀座地区(A地区)においては、以下のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 道路(法第42条第1項の道路に限る。)に沿って幅員2メートル以上、かつ、高さが2.5メートル以上の歩行者用の空地(壁面の位置の制限による部分を含む。)を設け、「うるおい」がある空間を創出したもの。

イ 建築物の1階の部分在不特定多数の人が利用するアトリウム、展示場、ホール、物販店舗、飲食店、ホテルなどの「にぎわい」を創出する用途で、その用途に供する部分の床面積が道路(法第42条第1項の道路に限る。)に沿って幅員2メートル以内の部分の面積(壁面の位置の制限による部分を除く。)以上を確保したもの。