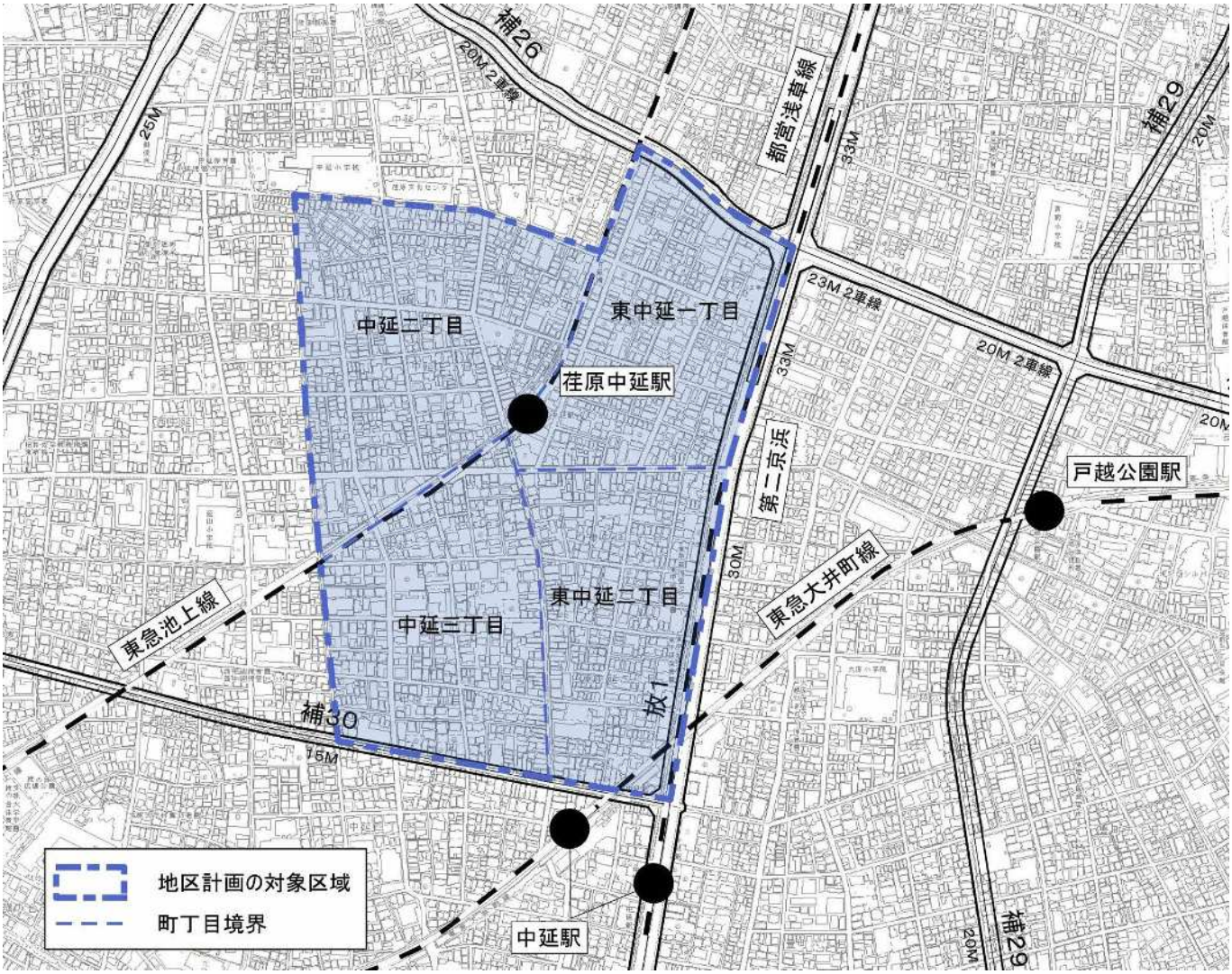
東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区
地区計画の概要
（令和４年３月 10 日告示）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500 分の1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）2 都市基交著第15 号 令和2年5月20日
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500 分の1 道路網図を使用したものである。（承認番号）2 都市基街都第192号、令和2年10月８日 無断複製を禁ずる。

東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区には、地区の防災性や住環境の向上を目的として、地区の特性に応じたまちづくりのルールである「地区計画」を定めています。

地区内で建築を行う際には、建築基準法等に基づく規制に加え、この地区計画に定めるルールも適用され、建築確認申請とは別に「届出手続き」が必要になります。

このパンフレットは、当地区の地区計画の概要や、地区内で建築等を行う場合に必要な手続きの流れについて、ご案内するものです。建替えのご検討の際などに、ぜひご活用ください。

品川区

地区計画とは

地区計画とは、木造住宅密集地域、都心のオフィス街、郊外の住宅地といった地区ごとの特性に応じたまちづくりを進めるため、市区町村が、地区のまちづくりの方針や、地区内で建物を建築する場合の独自のルールなどを定めるものです。

地区計画には、次のような事項を定めます。

●地区計画の目標

●区域の整備、開発及び保全に関する方針

●地区整備計画

・「地区施設」※の配置及び規模

・建築物等に関する事項（地区内で建築等を行う場合の具体的なルール）

※地区施設：主として地区内の居住者が利用する公共施設のうち、重要なもの

地区計画の目標・方針

当地区では、「地区計画の目標」や「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を、次のように定めています。（詳細は、10 ページの「計画書」をご覧ください。）

●地区計画の目標

地区全域における敷地の細分化を防止するとともに、とりわけ狭幅員な細街路と木造住宅が密集する街区における住環境及び防災性の向上に効果的な建替えの誘導等を段階的に図り、安全で快適な市街地環境の形成を目指します。

●土地利用の方針

当地区を 3 ページの計画図の通り区分し、地区区分ごとに次のような土地利用を誘導します。

地区名	土地利用の方針
（い）地区	敷地の細分化や建築物の過密化を抑制しつつ、建替えの促進を図ることにより、土地の適正な利用を誘導し、安全で快適な市街地の形成を図る。
（ろ）地区	敷地の細分化を抑制しつつ、建替えの促進を図ることにより、土地の適正な利用を誘導し、安全で快適な市街地の形成を図る。
（は）地区	後背地の住環境に配慮しつつ、統一感のある街並みから成る安全で快適な市街地の形成を図る。
（に）地区	建替え等に合わせ、連続した道路状空間を確保しながら土地の合理的な利用を誘導し、統一感のある街並みから成る安全で快適な市街地の形成を図る。
（ほ）地区	
（へ）地区	幹線道路沿道にふさわしい、土地の有効利用を図る。

●地区施設の整備の方針

災害時の円滑な避難、消火、救護活動等を支え、安全性の向上を図るとともに、日常の通勤、買物等の利便性の向上に寄与する道路を地区防災道路として位置づけます。

地区住民の憩いの場であり、災害にも有効な空間である公園・広場を適切に配置します。

●建築物等の整備の方針

（い）～（へ）各地区の特性に応じ、建築物等に関するルールを定めます。

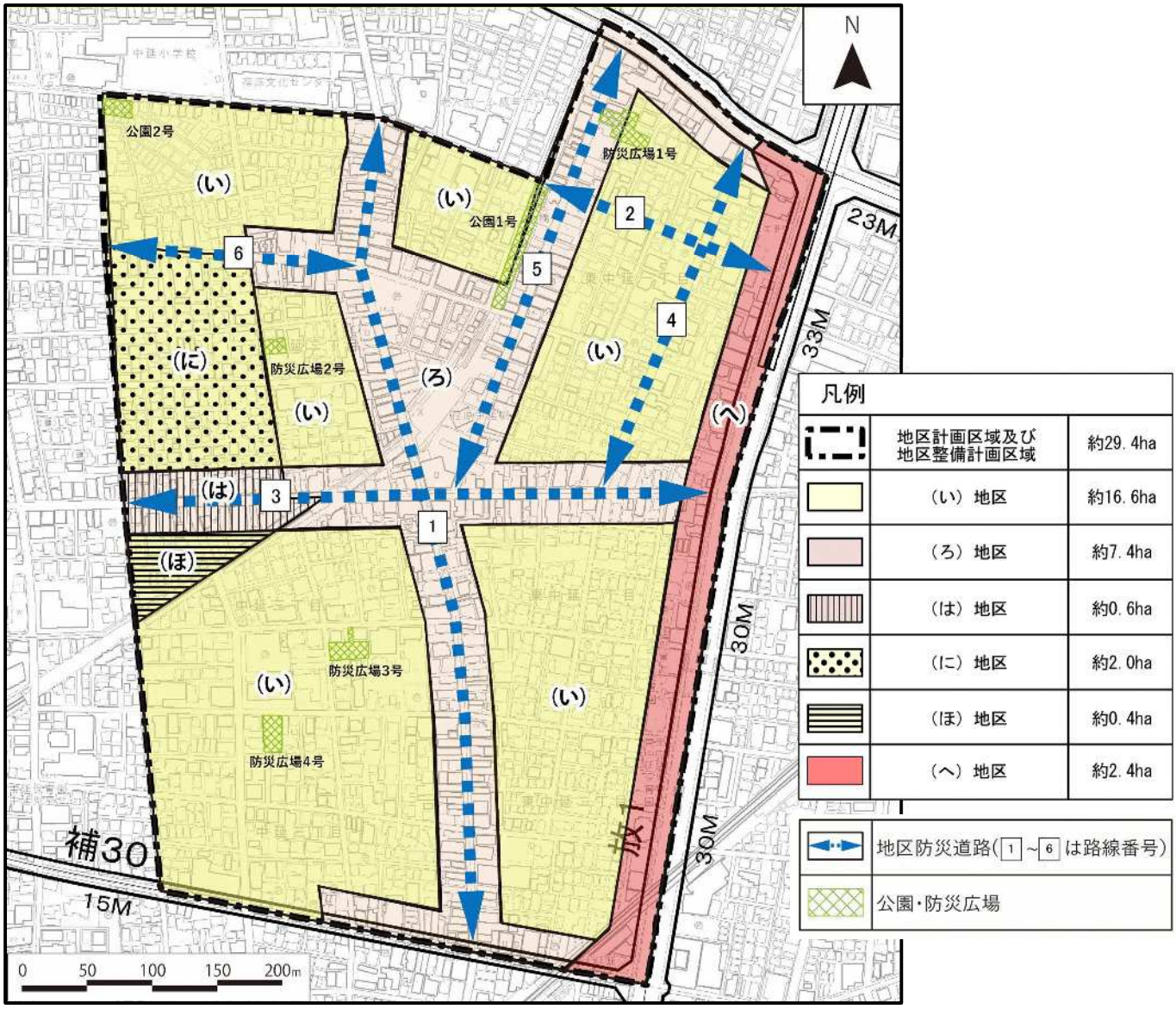
●その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

積極的に緑化を推進し、緑化活動に資するとともに災害時の活動を支える公園・広場の整備に努めます。

地区整備計画【地区施設】

現況幅員が概ね6m以上の道路のうち、周辺地域との道路ネットワーク上重要な路線６路線を、「地区防災道路」として地区施設に指定しています。

計画図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500 分の1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）2 都市基交著第15 号 令和2年5月20日
ただし、都市計画道路の計画線は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500 分の1 道路網図を使用したものである。（承認番号）2 都市基街都第192号、令和2年10月8日 無断複製を禁ずる。

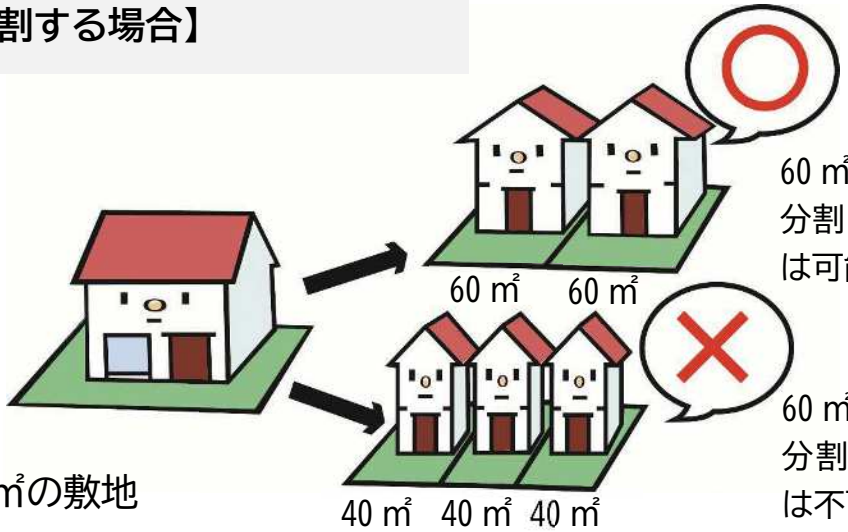
地区整備計画【建築物等に関するルール】

●地区全域［（い）～（へ）地区］のルール

① 敷地面積の最低限度のルール

地区全域において、敷地の細分化による建築物の過密化を防止するため、新たに分割する場合の敷地面積の最低限度を 60 ㎡と定めています。

【新たに分割する場合】

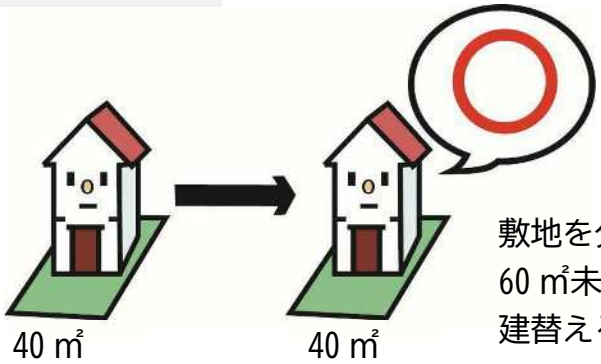


例えば
面積 120 ㎡の敷地

60 ㎡以上の敷地に
分割して建築をすること
は可能です。

60 ㎡未満の敷地に
分割して建築をすること
は不可能です。

【現敷地をそのまま使用する場合】

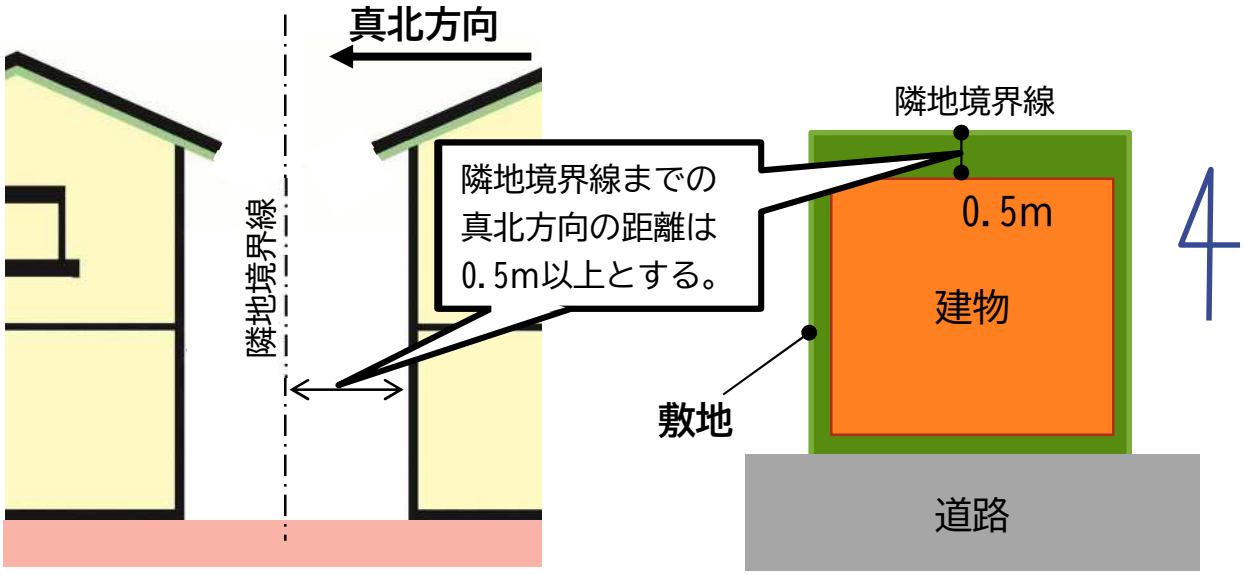


敷地を分割しなければ、
60 ㎡未満の敷地でも
建替えることができます。

② 建物外壁の壁面後退のルール（隣地境界線までの真北方向の距離）

※（ろ）（は）（へ）地区を除く

（い）（に）（ほ）地区では、良好な住環境の確保のため、隣地境界線までの真北方向の距離は0.5m以上後退するルールを定めています。



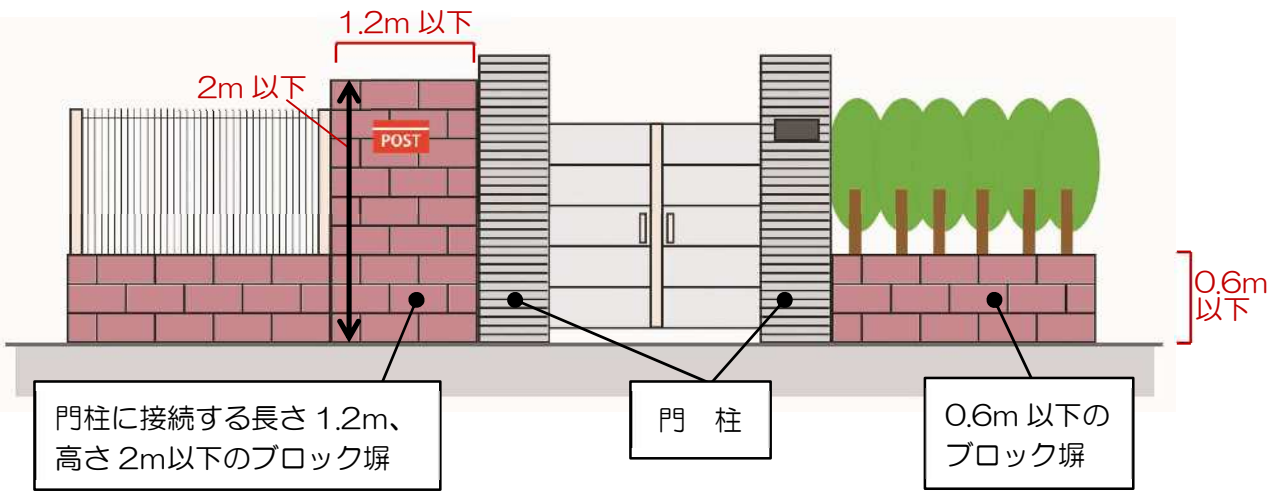
③ 垣・柵の構造制限のルール

地区全域において、震災時に倒壊する恐れのあるブロック塀の倒壊防止による道路沿いの安全性や快適性を向上させるため、道路沿いで垣や柵を新設する場合に、ブロック塀の高さを0.6m以下とし、生垣やフェンス（透過可能なものや採光・通風に配慮した軽量なもの）を推奨しています。

【例外】

次のような垣・柵は、例外として設置することができます。

- 道路面から0.6m以下のブロック塀等
- 門柱や、門柱に接続する長さ1.2m、高さ2m以下のブロック塀等
- 法令等の制限によりやむを得ないもの

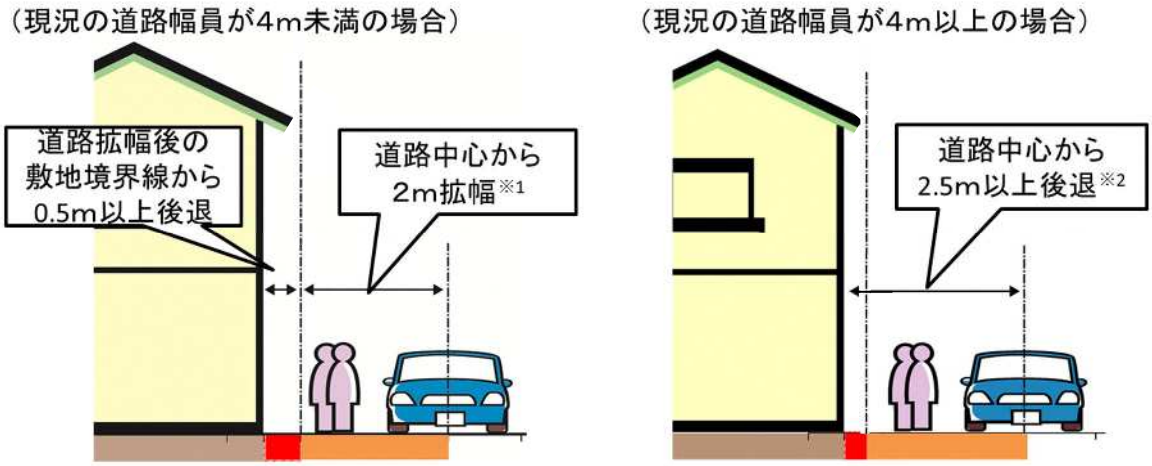


●中延二丁目Ａ地区［（は）（に）（ほ）地区］のルール

中延二丁目地区では、地区全体でのルール（①～③）に加え、地区の環境の向上を図るためのルール（④～⑧）を定めています。

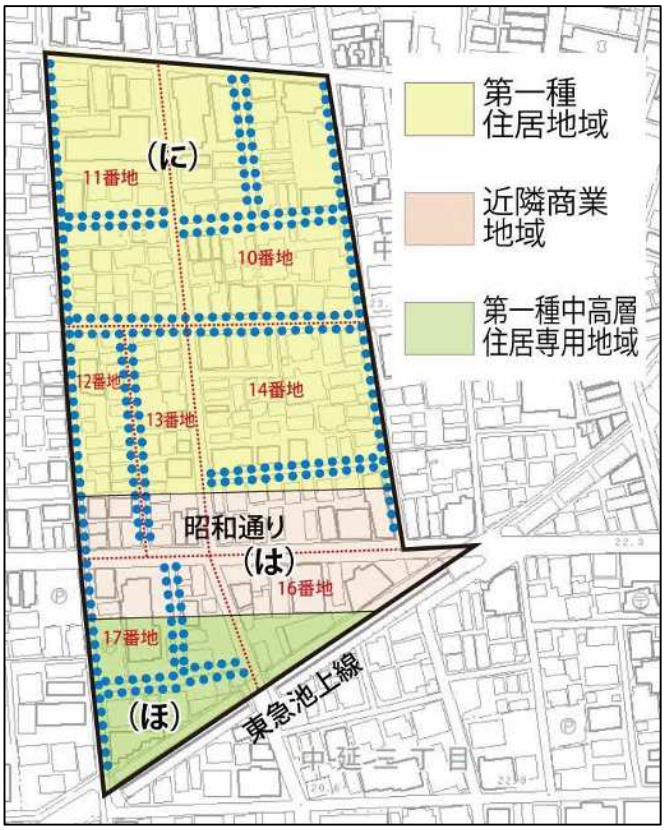
④ 建物外壁の後退距離のルール（道路中心線から）

下の図Ａの・・・・・・ 沿いで、建替え等の際に、道路の中心線から建物の外壁を 2.5m以上後退するルールを定めています。

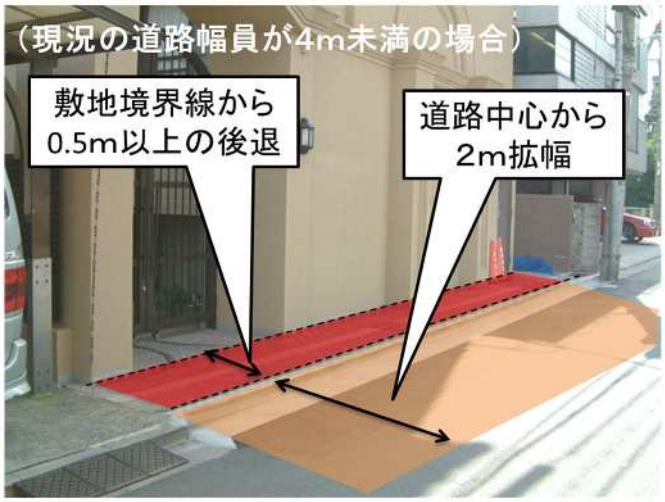


※1 道路中心から左右に2mずつ拡幅し、4mの道路幅員を確保することは建築基準法のルールになります。
※2 現況の道路幅員が4m以上5m 未満の箇所では、道路中心から 2.5m以上後退するルールとなります。

■建物外壁を後退する路線（図 A）

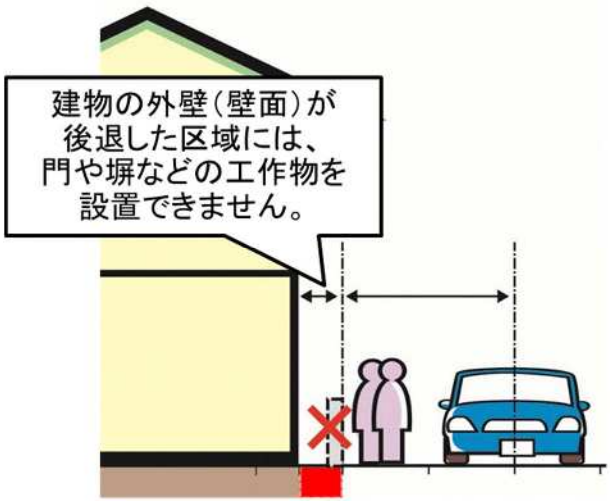


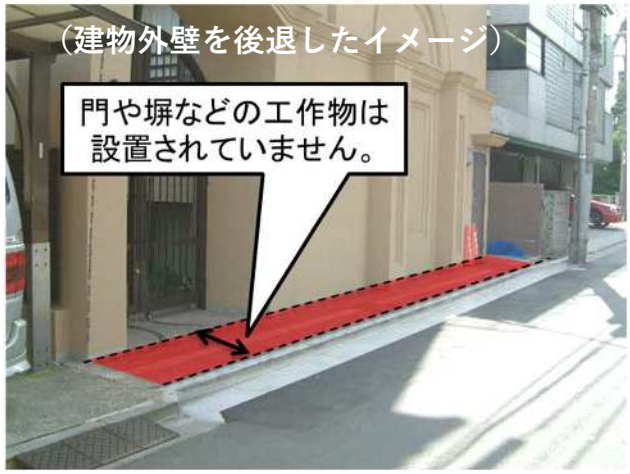
※幅員5m以上の道路等を除外して指定しています。



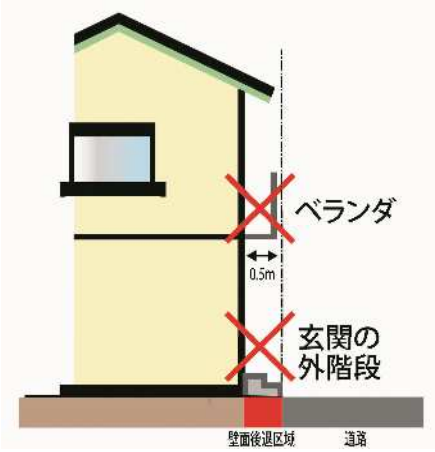
⑤ 外壁が後退する部分への門・塀などの設置制限のルール

建物の外壁(壁面)が後退した部分に、門や塀などの工作物の設置を制限するルールを定めています。





●建物の外壁（壁面）が後退した部分には、緊急車両等の消火活動がスムーズに行えるよう道路状の空間を確保するために、以下のものを建築、築造、設置しないようお願いします。



⑥ 建築物等の高さの最高限度のルール

建築物等の高さは、地区区分や敷地面積に応じた「絶対高さ」により、下の表Ａの通りとするルールを定めています。

なお 10mを超える建築物には、「日影規制」と同等の規制が適用されます。

■地区区分・敷地面積ごとの建築物の高さの最高限度の数値（表Ａ）

地区名	敷地面積	高さの最高限度	建てられる階数のイメージ
（に）地区 （ほ）地区	150 ㎡未満	10m	3 階程度
	150 ㎡以上 500 ㎡未満	13m	4 階程度
	500 ㎡以上	19m	6 階程度
（は）地区	200 ㎡未満	16m	5 階程度
	200 ㎡以上 300 ㎡未満	19m	6 階程度
	300 ㎡以上	31m	10 階程度

⑦ 建物外壁の後退距離のルール（隣地境界線までの真北方向の距離）

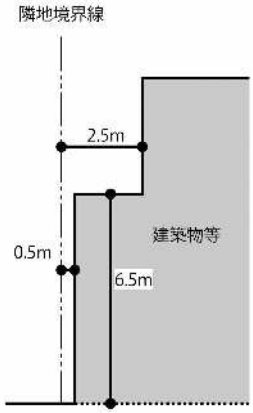
隣地境界線までの真北方向の距離は、下の表Ｂの距離を後退するルールを定めています。

当ルール設定にあたっては、北側の隣接地への一定の日照を確保しつつ、従来よりも床面積を多く確保できるよう配慮しました。

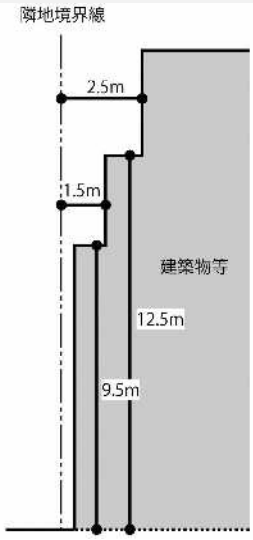
■地区区分ごとの建物外壁の隣地境界線までの真北方向の距離の数値（表Ｂ）

地区名	建築物の地盤面からの高さ	真北方向から後退する距離
（に）地区 （ほ）地区	6.5m以内の部分	0.5m以上
	6.5mを超える部分	2.5m以上
（は）地区	9.5mを超え 12.5m以内の部分	1.5m以上
	12.5mを超える部分	2.5m以上

【（に）（ほ）地区】



【（は）地区】



●よくある質問　⑦建物外壁の後退距離のルールについて（隣地境界線までの真北方向の距離）

質問：後退距離の制限から除外される手摺はありますか？

回答：品川区「屋上等における手摺の取扱い一覧表」（区ホームページ参照のこと）に準じます。

○　制限から除外される手摺の形状

※手摺の形状は、開放性のある縦桟（ピッチ 10ｃｍ程度）とする。

※手摺が、パイプ、金網等のときは、見通しがきき、日照、通風が確保できるものについては、手摺と同様の取扱いとする。

×　制限から除外されない手摺の形状

※手摺がガラス状のものやパンチングメタル等のときは、見通しがきかない上、日照、通風も確保できないことから、手摺と同様の取扱いはできない。

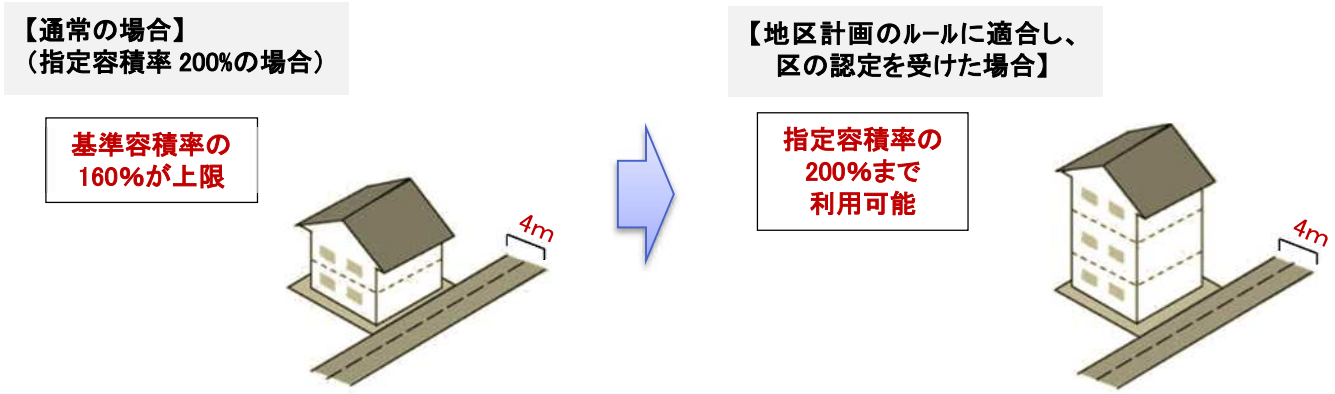
⑧-1 前面道路の幅員による容積率制限を緩和するルール

建物外壁を後退する路線（６ページの図Ａ参照）に面する敷地では、区の認定を受けることにより、通常適用される前面道路幅員に応じた容積率（基準容積率※）の制約を適用除外とするルールを定めています。（下の図Ｂ参照）

なお、区の認定に係る手続きは、区ホームページをご確認ください。

※住居系の用途地域では、前面道路幅員が 4mの場合、前面道路幅員 4m×前面道路幅員による容積率低減係数0.4=160%が基準容積率となっています。
※商業系の用途地域では、前面道路幅員が 4mの場合、前面道路幅員 4m×前面道路幅員による容積率低減係数0.6=240%が基準容積率となっています。

■住居系用途地域における前面道路による容積率制限を緩和するルール（図Ｂ）

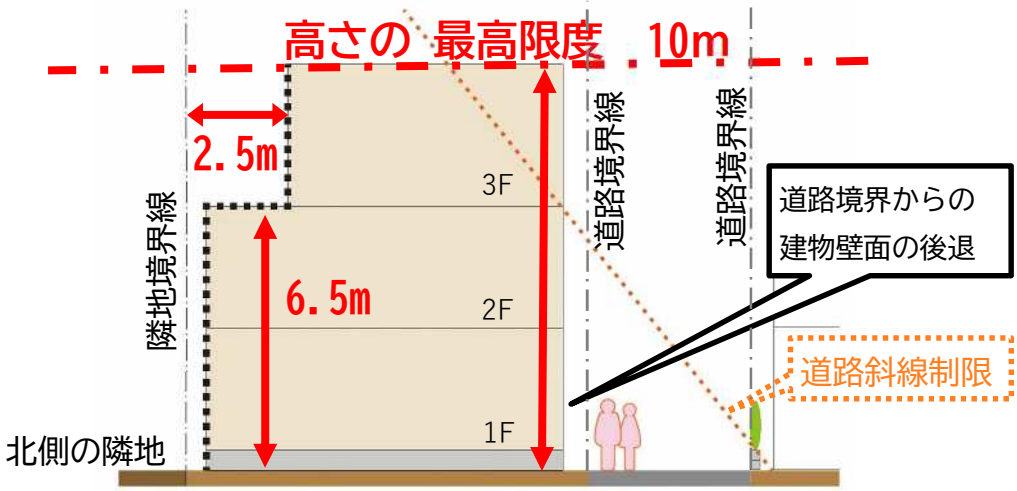


⑧-2 高さ制限(道路斜線等)を緩和するルール

建物外壁を後退する路線（６ページの図Ａ参照）に面する敷地では、区の認定を受けることにより、通常適用される道路斜線および北側斜線（北側斜線が適用されるのは（ほ）地区のみ）を適用除外とするルールを定めています。（下の図Ｃ参照）

なお、区の認定に係る手続きは、区ホームページをご確認ください。

■建物外壁を後退する路線に面する敷地で、区の認定を受けることにより道路斜線を緩和した場合の建物イメージ（図Ｃ）



※上記は（に）（ほ）地区の敷地面積が 150 ㎡未満の場合の建物イメージ図です。
敷地面積により高さの最高限度は変わります。

【地区計画の計画書】

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）　　決定：令和４年３月10日（品川区告示第９２号）

名称		東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画
位置※		品川区東中延一丁目、東中延二丁目、中延二丁目及び中延三丁目各地内
面積※		約２９．４ｈａ
地区計画の目標		当地区は、地区の中央部に荏原中延駅が位置し東西南北に商業地が形成されており、地区の北側は都市計画道路補助第２６号線、南側は都市計画道路補助第３０号線、東側は都市計画道路放射第１号（第二京浜国道）に囲われている。また、「品川区まちづくりマスタープラン」における密集市街地改善ゾーン、「東京都防災都市づくり推進計画」における重点整備地域に位置づけられている。 これらの位置づけを踏まえ、当地区では、防災性及び住環境の向上を目的として、防災上重要な生活道路や公園・広場の整備、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の指定、老朽建築物の所有者への支援等、不燃化促進に係る取組が行われている。 本計画は、こうした取組に併せ、地区全域における敷地の細分化を防止するとともに、とりわけ狭幅員な細街路と木造住宅が密集する街区における住環境及び防災性の向上に効果的な建替えの誘導等を段階的に図り、安全で快適な市街地環境の形成を目指すものとする。 なお、今後は、統一感ある街並みの形成に向けた建替えの誘導を地区全域で図るものとする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	地区特性に応じ、調和のとれた土地利用を誘導するため、土地利用の方針を以下のとおり定める。 １　木造住宅密集地を主体とする（い）地区では、敷地の細分化や建築物の過密化を抑制しつつ、建替えの促進を図ることにより、土地の適正な利用を誘導し、安全で快適な市街地の形成を図る。 ２　木造住宅密集地と商業地が共存する（ろ）地区では、敷地の細分化を抑制しつつ、建替えの促進を図ることにより、土地の適正な利用を誘導し、安全で快適な市街地の形成を図る。 ３　商店街沿道の（は）地区では、後背地の住環境に配慮しつつ、統一感のある街並みから成る安全で快適な市街地の形成を図る。 ４　狭隘な細街路沿いの木造住宅密集地である（に）地区及び（ほ）地区では、建替え等に合わせ、連続した道路状空間を確保しながら土地の合理的な利用を誘導し、統一感のある街並みから成る安全で快適な市街地の形成を図る。 ５　幹線道路沿いに商業・業務系用途が立地する（へ）地区では、幹線道路沿道にふさわしい、土地の有効利用を図る。
	地区施設の整備の方針	災害時の円滑な避難、消火、救護活動等を支え、安全性の向上を図るとともに、日常の通勤、買物等の利便性の向上に寄与する道路を地区防災道路として地区施設に位置づける。地区防災道路は、現況幅員が概ね６ｍ以上の道路のうち周辺地域との道路ネットワーク上重要な路線を位置づけるものとする。 また、地区住民の憩いの場であり、災害にも有効な空間である公園・広場を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	安全で快適な市街地環境の形成を図るため、以下の事項を定める。 １　地区全域において、敷地の細分化による建築物の過密化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、震災時に倒壊の恐れのあるブロック塀等の新設防止による道路沿いの安全性や快適性の向上のため、垣又はさくの構造の制限を定める。 ２　（い）地区では、良好な住環境の確保のため、上記１の事項に加え、壁面の位置の制限を定める。 ３　（は）地区、（に）地区及び（ほ）地区では、良好な住環境を備え、中高層の建物を中心とした連続性及び統一感のある街並みの形成を図る。そのため、上記１及び２の事項に加え、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、地区特性に応じた建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定め、前面道路幅員による容積率制限を緩和する。また、（は）地区及び（に）地区では、道路斜線制限を緩和し、（ほ）地区では、道路斜線制限及び北側斜線制限を緩和する。
	その他当該区域の整備・開発・及び保全に関する方針	地区内では、品川区みどりの条例に基づく基準等を踏まえ、積極的に緑化を推進する。さらに、緑化推進に資するとともに、災害時の諸活動を支える公園・広場の整備に努める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	地区防災道路１号	６．０～６．７ｍ	約６４０ｍ	既設
			地区防災道路２号	６．０～６．２ｍ	約１９０ｍ	既設
			地区防災道路３号	６．９～７．６ｍ	約４４０ｍ	既設
			地区防災道路４号	６．０～６．７ｍ	約２８０ｍ	既設
			地区防災道路５号	５．９～６．１ｍ	約３６０ｍ	既設
			地区防災道路６号	６．０～６．１ｍ	約１９０ｍ	既設
		種類	名称	面積		備考
		公園	公園１号	約１１００㎡		既設
			公園２号	約２４５㎡		既設
		広場	防災広場１号	約７２５㎡		既設
			防災広場２号	約１８０㎡		既設
			防災広場３号	約４１５㎡		既設
			防災広場４号	約３９５㎡		既設

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">地区の区分　名称</td><td>（い）地区</td><td>（ろ）地区</td><td>（は）地区</td><td>（に）地区</td><td>（ほ）地区</td><td>（へ）地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面積</td><td>約１６．６ha</td><td>約７．４ha</td><td>約０．６ha</td><td>約２．０ha</td><td>約０．４ha</td><td>約２．４ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度※</td><td>－</td><td>－</td><td>１０分の３０</td><td>１０分の２０</td><td>１０分の２０</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="6">６０ ㎡とする。
ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。
１　この地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている６０㎡に満たない土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する６０㎡未満の土地
２　公共施設（地区施設を含む）の整備等により変更された６０㎡に満たない土地
３　公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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真北方向の距離は、０．５m以上とする。</td><td>－</td><td>１　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図４に示す壁面線の面する建築基準法に基づく道路の中心線までの距離は２．５m以上とする。
２　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真北方向の距離は、地盤面からの高さが９．５mを超え１２．５mまでの範囲については１．５m以上、地盤面からの高さが１２．５mを超える範囲については２．５m以上とする。</td><td colspan="2">１　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図４に示す壁面線の面する建築基準法に基づく道路の中心線までの距離は２．５m以上とする。
２　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真北方向の距離は、地盤面からの高さが６．５mまでの範囲については０．５m以上、地盤面からの高さが６．５mを超える範囲については２．５m以上とする。</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td>－</td><td>－</td><td colspan="3">道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法に基づく道路又は地区施設の道路の境界線との間の土地の区域では、門、塀、垣又はさく、広告物、その他これらに類する工作物を設置してはならない。</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td rowspan="2">－</td><td rowspan="2">－</td><td>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は１６mとする。ただし、敷地面積が２００㎡以上の敷地については、１９m、３００㎡以上の敷地については、３１mとする。</td><td colspan="2">建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）の最高限度は１０mとする。ただし、敷地面積が１５０㎡以上の敷地については、１３m、５００㎡以上の敷地については、１９mとする。</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="3">（は）地区、（に）地区及び（ほ）地区における日照確保のため、高さが１０mを超える中高層の建築物は、次の各号の定めに従わなければならない。
１　冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において、平均地盤面から（は）地区、（に）地区及び（ほ）地区内の別表１に掲げる高さの水平面に、敷地境界からの水平距離が５mを超え１０m以内の範囲においては別表２（イ）欄に掲げる時間以上、１０mを超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。
２　同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。
３　建築物の敷地が道路等に接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における前２号の既定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第１３５条の１２に定めるものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="6">建築基準法上の道路又は地区施設の道路（以下この事項において「道路」という。）に面して、組積造によるブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣、透視可能なフェンス又は採光・通風に配慮した軽量なフェンスとし、道路交通機能の支障とならないよう設置しなければならない。なお、生け垣とこれらのフェンスを併用することは妨げない。
ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。
１ 道路面から高さ０．６m以下のブロック塀、その他これに類するもの。
２ 道路に面する門柱又は門柱に接続する長さが１．２m以下で、かつ高さが２m以下のブロック塀、その他これに類するもの。
３ 法令等の制限上やむを得ないもの。</td></tr>
</table>

※は知事協議事項

別表１

地区の区分	（は）地区	（に）地区	（ほ）地区
水平面の高さ	６．５m	４m	４m

別表２

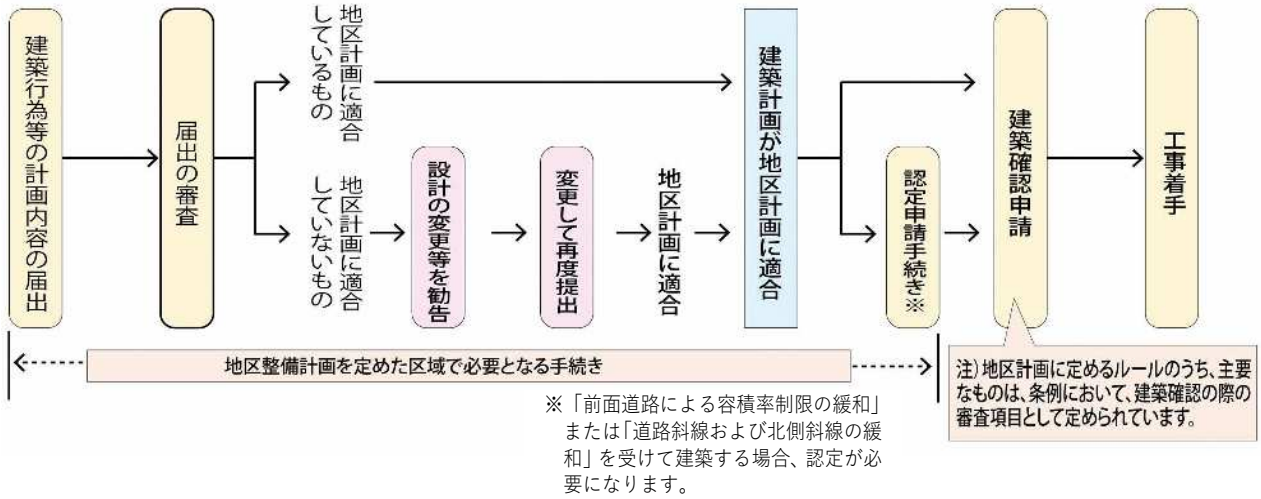
地区の区分		（は）地区	（に）地区	（ほ）地区
（イ）	敷地境界からの水平距離が５mを超え１０m以内の範囲における日影時間	５ 時間	４ 時間	３ 時間
（ロ）	敷地境界からの水平距離が１０mを超える範囲における日影時間	３ 時間	２．５ 時間	２ 時間

地区計画の届出の手続き

●地区計画の区域内で建築行為等を行う場合

⇒工事着手の３０日前までに、行為の内容の届出が必要です。

■建築行為等の届出手続きの流れ



※「前面道路による容積率制限の緩和」または「道路斜線および北側斜線の緩和」を受けて建築する場合、認定が必要になります。

■届出に必要な書類

建築行為等の届出の際には、「届出書※1」に、次の書類を添付して提出していただきます。
（行為の内容により、提出する書類が異なります。土地の区画形質の変更を行う場合は、お問い合わせください。）

【建築物の建築、工作物の設置を行う場合】
- 案内図
- 配置図※2（1/100 以上）
- 立面図２面以上（1/50 以上）
- 断面図２面以上（1/50 以上）
- 各階平面図※2（1/50 以上）
- 日影図（建物高さが 10mを超える場合のみ）
- 全部事項証明書（土地）（写し）、公図（写し）※3（敷地面積が 60 ㎡未満である場合のみ）

※1 届出書の提出は１部になります。控えが必要な場合は、２部お持ちください。（収受印を押印致します。）
※2 配置図または平面図に敷地・建築・延床面積の表示および、門、垣、フェンス等の位置表示を行って下さい。
※3 公図（写し）内に建築物の位置表示を行って下さい。

●中延二丁目Ａ地区内（（は）（に）（ほ）地区）に建物を建築する際、「前面道路の幅員による容積率制限の緩和」または「高さ制限（道路斜線等）の緩和」を受ける場合

⇒上記の建築行為等の届出に併せ、認定申請が必要となります。

■認定に必要な書類

認定申請の際には、次の書類（各２部）を提出していただきます。

- 認定申請書、案内図
- 配置図（1/100 以上）
- 各階平面図（1/50 以上）
- 立面図２面以上（1/50 以上）
- 断面図２面以上（1/50 以上）
- 整備計画書、土地登記事項証明書、公図、誓約書
- 耐火リスト

※認定申請に関するお問い合わせ先（区ホームページを事前にご確認の上、お問い合わせください）
品川区都市環境部建築課審査担当（電話：０３-５７４２-６７６９（直通））

お問い合わせ先

〒140-8715 品川区広町 2-1-36 （本庁舎６階）
品川区都市環境部木密整備推進課 木密整備担当
電話：０３（５７４２）６７７９（直通）