

東中延一・二丁目、中延二・三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 項および第 2 項に基づく認定に関する基準（令和 4 年 7 月 8 日制定）

1 目的

この基準は、東京都市計画地区計画東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区地区計画（令和 4 年品川区告示第 92 号。以下「地区計画」という。）の区域内の建築物で、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 5 の 5 第 1 項または同条第 2 項に基づき交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについて定めるものである。

2 認定の基準

次の各号のいずれにも適合する建築物を、法第 68 条の 5 の 5 第 1 項または同条第 2 項に基づき交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。

（1）基礎的な要件

ア 耐火建築物または準耐火建築物であること。ただし、耐火建築物または準耐火建築物と同等の耐火性能を有するものについては、この限りでない。

イ 地区計画に定める（は）地区、（に）地区または（ほ）地区内にあること。

ウ 地区整備計画において、壁面の位置の制限が定められた道路に面する敷地において認定の適用を受ける建築計画を対象とし、これ以外の敷地の建築計画は適用の対象から除く。ただし、法第 68 条の 5 の 5 第 2 項に基づく道路斜線制限の認定は、壁面の位置の制限が適用された道路に面する部分に限る。

（2）安全上および防火上の措置

こんろその他の火を使用する設備もしくは器具を設ける室は、その壁および天井の室内に面する部分を不燃材料で仕上げ、かつ下地を不燃材料で造ること。また、工作物については主要な部分を難燃材料以上の材料で造ること。

（3）交通上支障をきたさないための措置

ア 駐車場・駐輪場を設ける場合は、区域内における避難、消防活動や周辺道路の交通に支障のない配置および規模とし、道路に面する壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地（以下、「壁面後退区域」という。）に突出しないこと。

イ 荷物の積み下ろし作業等により交通上支障が生じるおそれがある場合は、地区計画に定める壁面後退区域の外に荷捌き駐車場を設けること。

(4) 敷地内に有効な空地を確保するための措置

ア 壁面後退区域は、段差を生じないよう歩道状に整備すること。また、壁面後退区域には、歩行者の通行に支障となるものを建築し、築造し、設置してはならない。

イ 道路に面する壁面の位置の制限が指定されている道路と指定されていない道路が交わる角敷地において、道路斜線制限の緩和を適用する場合は、指定されていない道路においても指定されている道路と同じ壁面の位置の制限があるものとして地区計画の内容に適合させるとともに、上記アと同様の措置をとること。ただし、道路に面する壁面の位置の制限が指定されている道路と交わらない道路には適用しない。

ウ アおよびイの場合、認定申請書に壁面後退区域の整備計画書および、将来にわたって適切に維持管理する旨の誓約書を添付すること。

(5) その他の措置

地区計画で定められた建築物の高さの最高限度を超えて工作物等を設置しないこと。

附則

この基準は、令和4年7月8日から施行する。