地区計画／届出の手引き

西五反田三丁目地区　地区計画

緑ゆたかなうるおいのまち品川をめざして

品　川　区

目　　次

はじめに …… 1

地区計画の届出とは …… 2

どのような制限があるのか …… 3

届出から工事着手まで …… 4

誘導容積制度とは …… 5～6

届出に必要な添付図書 …… 6

地区計画（計画書・計画図） …… 7～10

地区計画建築条例 …… 11～13

地区計画誘導容積認定基準 …… 14

"はじめに"

品川区では、西五反田三丁目地区において、荏原青果市場の移転を契機に、当地区における今後のまちづくりの方向について、東京都をはじめとする地元地権者の皆様と検討を重ねてまいりました。その結果、平成８年５月３１日に、「住宅と商業・業務施設等が調和した利便性の高い魅力ある複合市街地の整備を図る」こと等を目標にした『西五反田三丁目地区地区計画』を定めました。また、地区計画の策定にあわせて用途地域等も一部変更いたしました。

地区計画によるまちづくり ――― これは西五反田三丁目地区を将来より良いまちとして行くために不可欠なものであるとともに、必要最低限のきまりです。したがって、実際に皆様が建築等をされる場合には、地区計画のきまりだけではなく、良好な環境のまちづくりを進める観点から、より積極的な建築計画の検討をお願いしたいと考えております。

地区計画の区域内で建築行為等をされるときには、工事着手の３０日前までに届出が必要となりますが、届出の内容が地区計画に適合していない場合には、区長が適合していただくように勧告することとなっています。

また、本地区計画では、地区計画に定める地区施設（道路・公園等）の適切な整備を進めるために、「誘導容積制度」を採用しており、この地区計画の特色となっています。

このことについても説明をしていますが、詳細については係員におたずねください。

この地区を魅力ある「緑ゆたかなうるおいのまち」とするために、地区計画の趣旨を是非ご理解くださるようお願いいたします。

"地区計画の届出とは"

地区計画の区域内における届出・勧告制度は、建築行為や土地の区画形質の変更等が、地区計画に沿って行われるように規制・誘導して行くための手段です。

地区計画の区域内で建物を建てたり、建物の用途を変更したりする場合には、届出をしていただきます。この際届出の内容が地区計画に適合していない場合は、区長が適合していただくように勧告いたします。

なお、届出・勧告制度では、公平性がいちじるしく損なわれ、適用が難しい項目や具体的に制限すべき項目については、建築基準法に基づく　**「条例」**　を制定しました。

条例に適合しないと建築確認はされず、建物は建てられません。

決定された、「地区計画」の内容については７～10ページ、「建築制限条例」については11～13ページをご覧ください。

届出の必要な行為

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域：当地区では全域）内で下表に示すような行為を行う場合は、事前に　**「届出」**　を行う必要があります。「届出」は、工事着手の３０日前かつ建築確認申請時までに、行ってください。

なお、下表に示すような行為を行う場合は、あらかじめ担当者にご相談ください。

届出を必要とする行為
(1)土地区画形質の変更 切土・盛土・道路・宅地の造成、敷地の分割など
(2)建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設
(3)建築物等の用途の変更 建築物の使い道（用途）を変えるとき
(4)建築物等の形態又は意匠の変更 建築物等の形態又は意匠の変更を行うとき
(5)木竹の伐採 「保全すべき緑地」での、現存する樹木の伐採等の行為

まず事前相談に
おいで下さい

"どのような制限があるのか"

□地区施設

都市計画決定された図書（７～10ページ）にあるように、地区施設（道路・公園など）がそれぞれ定められています。原則として、地区施設が配置されている敷地では、建築物の建築等の際にこれらの施設の整備も合わせてお願いいたします。

なお、原則として当該地区施設の位置には、建築物の建築等はできません。

□建築物等の用途の制限

通常の用途地域による制限の他に、地区の区分により、下記の用途に供する建築物の建築、用途変更等を規制しています。

住宅地区	住工複合地区	沿道商業地区
①マージャン屋 ②パチンコ屋 ③勝馬投票券発売所等 ④カラオケボックス等	①住宅地区で制限された①～④の用途に供するもの ② ｷｬﾊﾞﾚｰ・ﾅｲﾄｸﾗﾌﾞ等 ③東京都特別工業地区建築条例別表第２第２項に掲げる工場	①住工複合地区で制限された①及び②の用途に供するもの ②風俗関連営業の用に供するの（個室付浴場、ストリップ劇場、ラブホテル等）

□建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率）

地区施設等の整備状況により、暫定容積率(300%）あるいは目標容積率(400%）のいずれかを適用します。詳細については、「誘導容積制度とは（５ページ）」で説明をしていますので、ご覧下さい。

□壁面の位置の制限

都市計画決定された図書（７～10ページ）にあるように、２ｍまたは１ｍの「壁面の位置の制限」が道路境界線より定められています。建築物の外壁や柱等の面は、それぞれの数値以上離さなければなりません。

□建築物等の形態又は意匠の制限

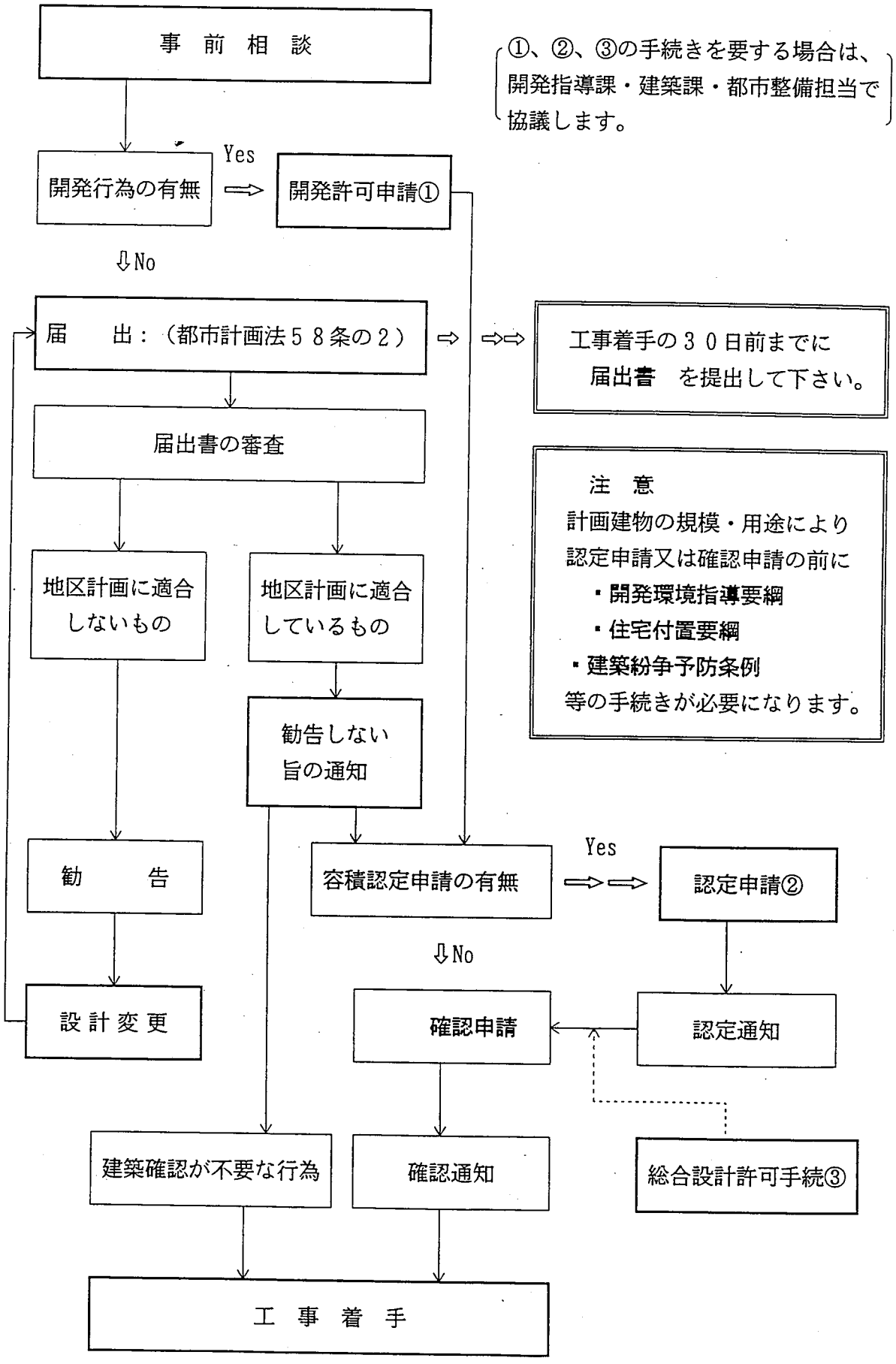
建物の形態や外壁等の色彩は、周辺環境に調和・配慮したものとして下さい。

なお、この制限は、建物の新築時のみでなく、一部変更等を行う場合も該当します。

□土地利用の制限に関する事項

自然環境の保全のために、「保全すべき緑地」を設けています。この緑地帯では樹林等の保全と更なる緑化の促進をお願いします。

"届出から工事着手まで"


事　前　相　談
①、②、③の手続きを要する場合は、開発指導課・建築課・都市整備担当で協議します。
開発行為の有無
Yes
開発許可申請①
⇩No
届　　出：（都市計画法５８条の２）
工事着手の３０日前までに
届出書　を提出して下さい。
届出書の審査
注　意
計画建物の規模・用途により
認定申請又は確認申請の前に
・開発環境指導要綱
・住宅付置要綱
・建築紛争予防条例
等の手続きが必要になります。
地区計画に適合しないもの
地区計画に適合しているもの
勧告しない旨の通知
勧　　告
容積認定申請の有無
Yes
認定申請②
⇩No
設計変更
確認申請
認定通知
建築確認が不要な行為
確認通知
総合設計許可手続③
工　事　着　手

"誘導容積制度とは"

■説　明

誘導容積制度は、適正な配置及び規模の公共施設がない既成市街地等において、地区整備計画に「整備計画の区域の特性に応じた容積率（目標容積率）」と「公共施設の整備状況に応じた容積率（暫定容積率）」という２種類の容積率を定め、公共施設の整備状況に応じて目標容積率又は暫定容積率を適用することで、適切な公共施設整備を伴った土地の有効利用を促進することを目的としています。

平成４年６月の都市計画法及び建築基準法の改正により創設されたもので、「地区計画」で容積率を２段階に定め、道路などの整備ができれば高い方の容積率を適用して、土地の有効利用を図ることができる。という制度です。

当地区では

○地区内において目標容積率(400%）を適用するためには、敷地内に地区施設の有無にかかわらず、条例第４条第１項に基づき、確認申請前に特定行政庁の「認定」を受ける必要があります。

認定に際しては、公平性が損なわれないよう「西五反田三丁目地区地区計画誘導容積認定基準」を別に定めています。（14ページをご覧下さい。）

○ここで、当地区において容積認定を受けることができる建築敷地（容積率が 300%を超える敷地）を分類すると、「認定基準２．各号」に規定していますが、以下の３種類に分かれます。

①敷地内に地区施設があるもの

②敷地内に地区施設は無いが、既存の広幅員道路に接道するもの

③敷地内に地区施設は無いが、新たな道路（地区施設等）に接道するもの

この内、①の地区施設が配置された敷地で、目標容積率(400%）の適用を受けるためには、地区施設の整備をしていただくことが前提となります。

○したがって、認定を受けない建築物には暫定容積率(300%）が適用されます。

○また、特定行政庁の認定を受け目標容積率が適用される「認定建築物」について、特定行政庁は建築基準法第５９条の２第１項の規定に基づく許可をすることができることになります。

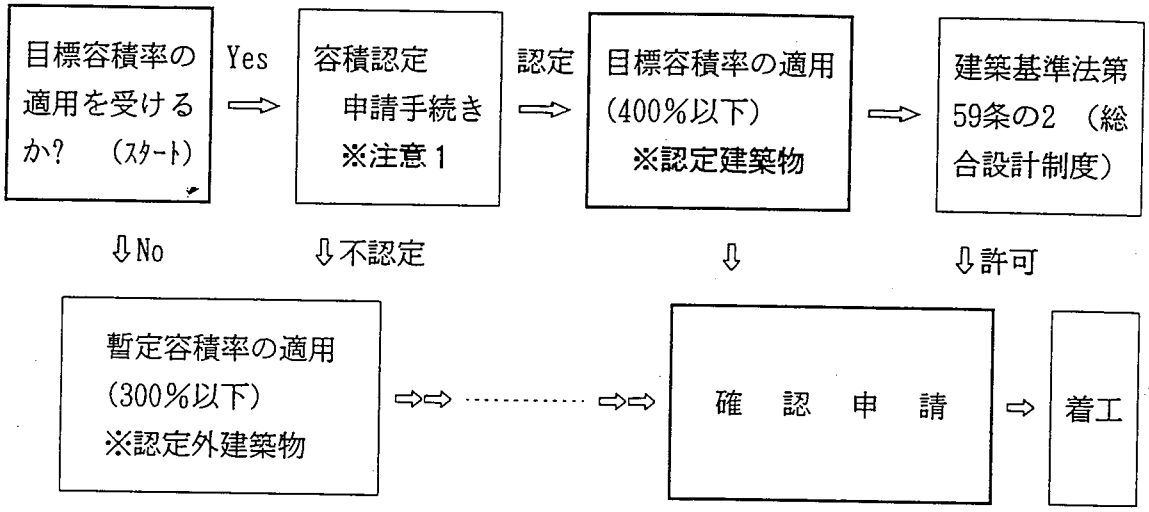
□なお、容積認定と総合設計許可との関係フローを次頁に示します。

■認定建築物とは

条例第４条第１項により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認める建築物です。

■ 容積認定と総合設計許可との関係フロー概略図

（4ページの 「届出から着工まで」 のフロー図と併せてご覧下さい。）



※注意1

地区施設が配置された敷地では、地区施設の整備に関しての事前協議が必要です。

（相談窓口は、まちづくり事業部都市開発課 です。）

また、必要に応じて、交通量調査等を実施し、その検討が必要となります。

※認定建築物

5ページの最後で説明していますので、ご覧下さい。

"届出に必要な添付図書"

届出には、 「届出書」 の他に、行為に応じて次の図書を添付していただきます。

なお、 「届出書」 の用紙は本冊子最終ページをコピーしてご使用下さい。

また、届出の内容を変更する場合には、 「変更届出書」 の提出が必要となります。

土地区画形質の変更 ・案内図・区域図（周辺の公共施設表示）・設計図	その他参考となるべき事項を記載した図書
建築物の建築・工作物の建設＆建築物等の用途の変更 ・案内図・配置図・立面図（2面以上）・各階平面図	
建築物等の形態又は意匠の変更 ・案内図・配置図・立面図（2面以上）	
木竹の伐採 ・案内図・区域図・施行図	

縮尺：・区域図1/1000以上・配置図、設計図、施行図 1/100以上・立面図、平面図1/50以上

東京都市計画地区計画の決定（品川区決定）

都市計画西五反田三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名　　称.		西五反田三丁目地区地区計画
位　　置		品川区西五反田二丁目、西五反田三丁目及び上大崎三丁目各地内
面　　積		約　9．4ｈａ
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	1．ＪＲ目黒駅とＪＲ五反田駅の中間に位置する当該地区において、大規模未利用地を活用して、商業・業務・都市型産業等と住宅が適正に調和した、利便性の高い魅力ある複合市街地の整備を図る。 2．壁面線の指定や敷地内通路等による歩行者空間の創出とともに、緑化を推進することにより、安全で快適な街づくりを図る。 3．公共施設の整備と一体となった土地の有効利用を誘導することにより、地区全体としての良好な街づくりを推進する。
	土地利用の方針	地区特性に応じた土地利用を図るために、次のとおり区域を区分する。 1．住宅地区においては、商業・業務施設等と調和した住宅を主体とした魅力ある市街地を形成する。 2．住工複合地区においては、地域に調和した都市型産業と公共住宅等が共存した市街地を形成する。 3．沿道商業地区においては、幹線道路沿いに商業・業務市街地を形成する。
	地区施設の整備の方針	1．地区内の交通処理を円滑化するため、区画道路を適正に配置する。 2．安全な歩行者空間確保のため、歩行者通路を整備する。 3．良好な居住環境形成のため、公園を確保する。
	建築物等の整備の方針	1．健全な居住環境を形成するため、用途制限を行う。 2．良好な市街地形成を図るため、公共施設の整備状況に合わせた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定める。 3．公共空間と一体となった安全で快適な歩行者空間を創出するため、建築物の壁面線を指定する。 4．魅力ある都市景観形成のため、建築物の形態・意匠について制限を行う。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	都市に残された数少ない自然を守るため、地区内の緑化推進とともに、現存する緑地帯の保全に努める。

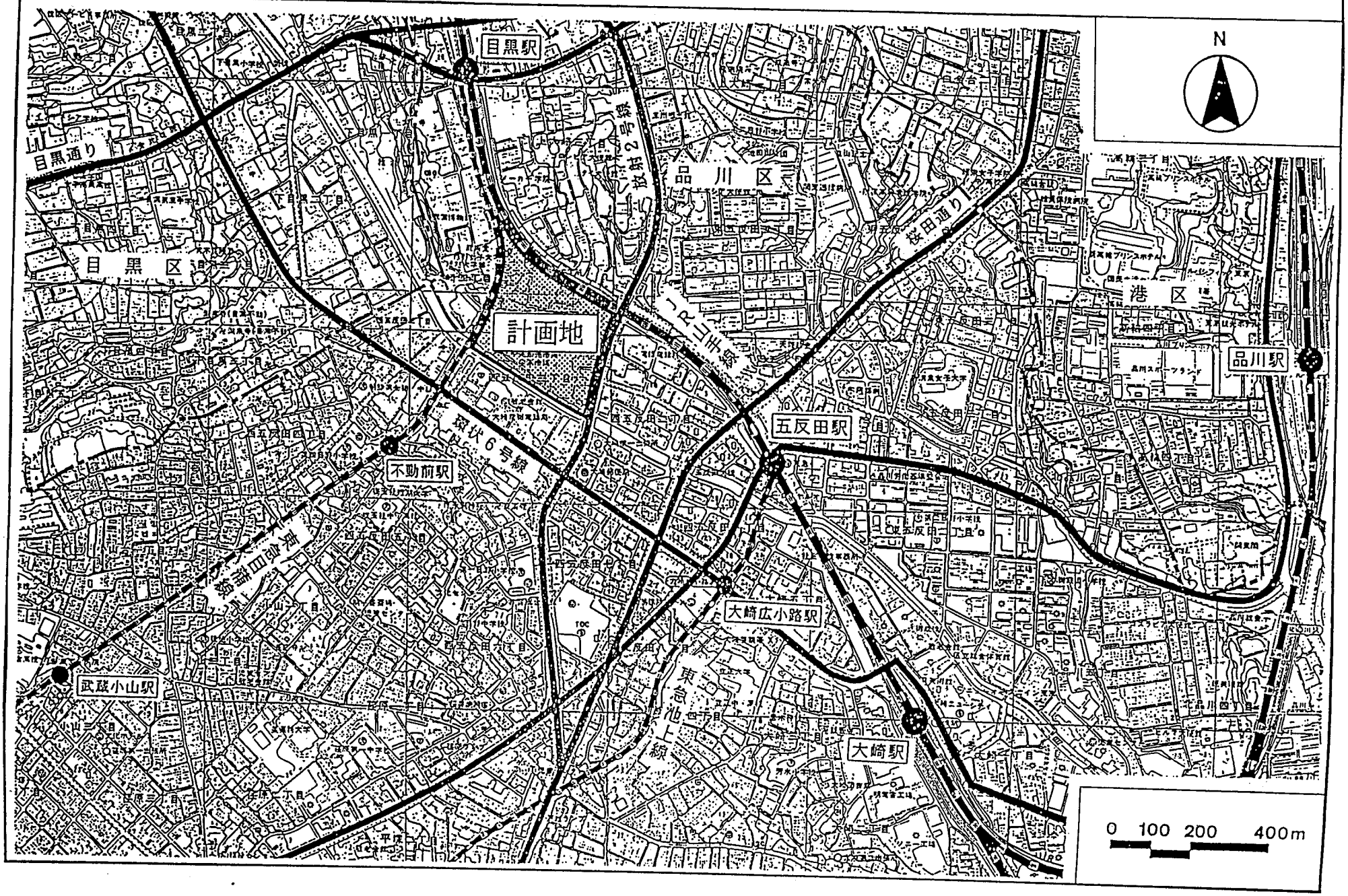
<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td rowspan="5">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>区画道路1号※</td><td>8m</td><td>約 245m</td><td>拡幅</td><td>区画道路3号※</td><td>8m</td><td>約 260m</td><td>拡幅、一部新設</td></tr>
<tr><td>区画道路2号※</td><td>8m</td><td>約 200m</td><td>拡幅</td><td>歩行者専用道路</td><td>4m</td><td>約 25m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公園</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td><td>備考</td><td rowspan="3">その他の公共空地</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>公園1号</td><td colspan="2">約 1,200㎡</td><td>新設</td><td>歩行者通路</td><td>4m</td><td>約 85m</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>公園2号</td><td colspan="2">約 800㎡</td><td>新設</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">住宅地区</td><td colspan="2">住工複合地区</td><td colspan="3">沿道商業地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約4．2ha</td><td colspan="2">約4．1ha</td><td colspan="3">約1．1ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限※</td><td colspan="2">下記の建築物は建築してはならない
1．建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物</td><td colspan="2">下記の建築物は建築してはならない
1．建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物
2．建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げる建築物
3．東京都特別工業地区建築条例別表第2第2号に掲げる建築物</td><td colspan="3">下記の建築物は建築してはならない
1．建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物
2．建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げる建築物
3．「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第4項に掲げる営業の用に供する建築物</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度※</td><td>公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度</td><td colspan="2">30／10</td><td colspan="3" rowspan="2">—</td></tr>
<tr><td>整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度</td><td colspan="2">40／10
但し、総合設計制度を適用する場合はこの限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="5">建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する壁面線をこえて建築してはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="5">建築物の形態については、周辺環境と調和のとれたものとし、その外壁もしくはこれに代わる柱の面の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の制限に関する事項</td><td>樹林地、草地等の保全に関する制限</td><td colspan="5">良好な自然環境の保全のため、目黒川河岸段丘斜面の緑地帯を保全するとともに更なる緑化の増進に努める。</td></tr>
</table>

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり。」

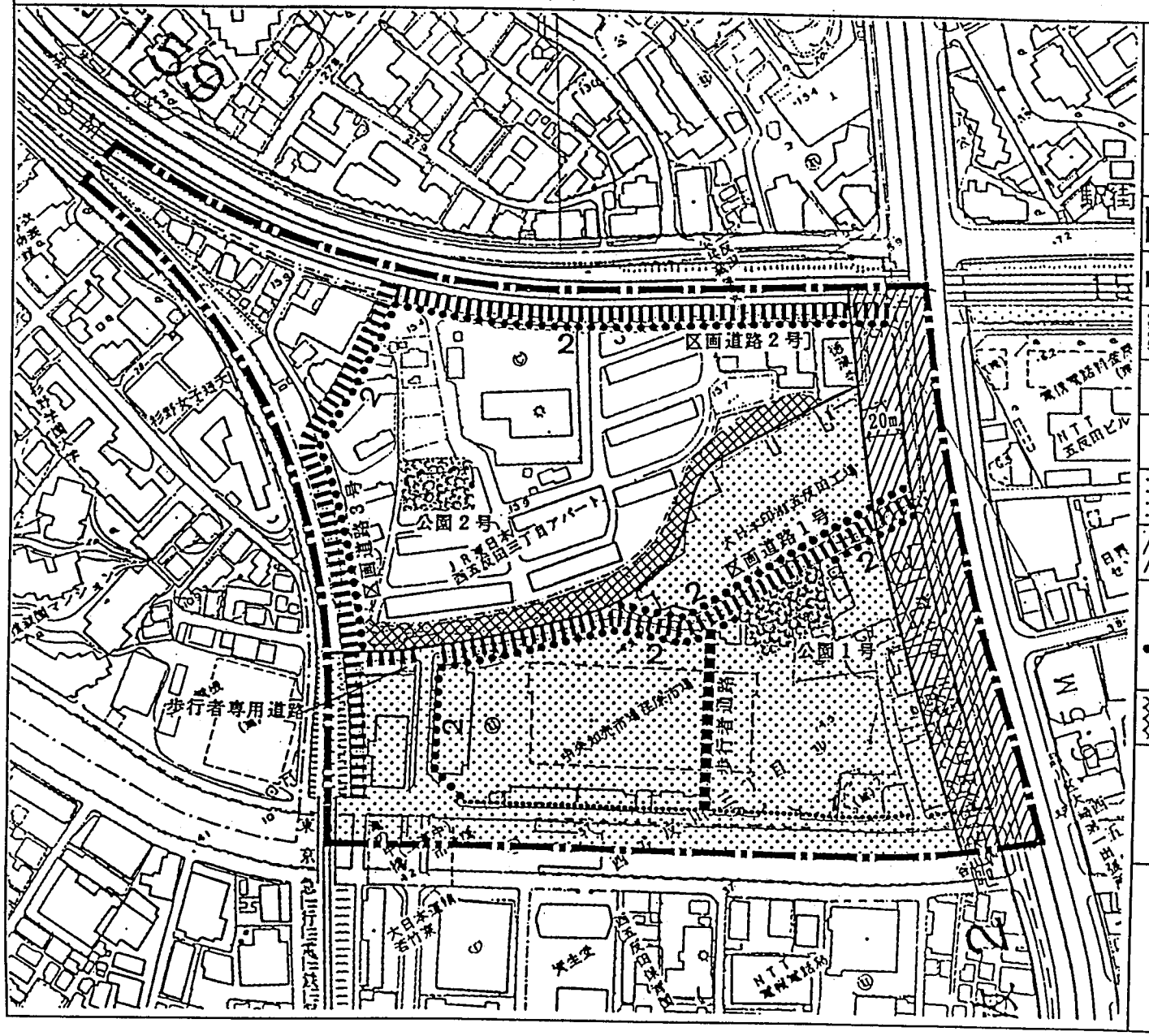
（理由）大規模公有地活用の動きにあわせて、土地の高度利用と都市機能の更新を誘導し、良好な複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

※は、知事承認事項

東京都市計画地区計画
西五反田三丁目地区地区計画　位置図



東京都市計画地区計画
西五反田三丁目地区地区計画　計画図



N

凡　例

	地区計画区域
	地区施設（道路）
	地区施設（公園）
	地区施設（その他の公共空地）
	住宅地区
	住工複合地区
	沿道商業地区
2	建築物の壁面位置が制限をうける影響線 数字はその数値（単位m）
	保全すべき緑地

S=1:2,500

0　20　50　100　200m

確　認	平成７年12月18日
所管部課名	地域計画部土地利用計画課

東京都市計画西五反田三丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

（品川区条例第４３号　平成８年７月１２日公布施行）

（目的）

第１条　この条例は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）第６８条の２第１項の規定に基づき、西五反田三丁目地区内における建築物に関する制限を定めることにより、適切かつ合理的な土地利用を図り、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

（適用区域）

第２条　この条例は、東京都市計画西五反田三丁目地区地区計画（平成８年品川区告示第１２６号。以下「地区計画」という。）の区域のうち、地区整備計画が定められた区域に適用する。

（建築物の用途の制限）

第３条　地区計画の計画図（以下「計画図」という。）に表示する地区の区分に応じ、それぞれ次の表に定める建築物は、建築してはならない。

地区の区分	建築してはならない建築物
住宅地区	1　法別表第２（ほ）項第２号および第３号に掲げるもの
住工複合地区	1　法別表第２（ほ）項第２号および第３号に掲げるもの 2　法別表第２（ち）項第３号に掲げるもの 3　東京都特別工業地区建築条例（昭和２５年東京都条例第８７号）別表第２第２項に規定する製造の用に供するもの
沿道商業地区	1　法別表第２（ほ）項第２号および第３号に掲げるもの 2　法別表第２（ち）項第３号に掲げるもの 3　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第４項各号に規定する営業の用に供するもの

（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度）

第４条　計画図に表示する地区の区分が住宅地区または住工複合地区である地区においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、次の表に定める数値以下でなければならない。ただし、法第６８条の~~３第１項~~４の規定に基づき特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認める建築物（以下「認定建築物」という。）については、公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）は、適用しない。

【関係部署窓口】

品川区 建築課	事務調査担当	TEL 5742-6768	確認申請、容積認定、総合設計制度等に関すること
	審査第二係	TEL 5742-6769	
東京都 都市計画局	建築指導課	TEL 5321-1111 （代表）	
品川区 住環境整備課	開発調整担当	TEL 5742-6774	開発許可、開発指導要綱に関すること
			紛争予防条例に関すること

このパンフレットの内容、地区計画制度などについて詳しくお知りになりたい方は、まちづくり事業部都市開発課まで、お問合せ下さい。

【問い合わせ先】

品川区　まちづくり事業部　都市開発課

区役所６階　　TEL：０３－５７４２－６７６４（直通）

別記様式第十一の二（第四十三条の九関係）

{地区計画 / 住宅地高度利用地区計画} の区域内における行為の届出書

年　月　日

品川区長　殿

届出者　住所

氏名　　印

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

{土地の区画形質の変更 / 建築物の建築又は工作物の建設 / 建築物等の用途の変更 / 建築物等の形態又は意匠の変更 / 木竹の伐採}

について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所　品川区
2. 行為の着手予定日　年　月　日
3. 行為の完了予定日　年　月　日
4. 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			平方メートル
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別　（建築物の建築・工作物の建設）（新築・改築・増築・移転）				
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(i) 敷地面積			平方メートル
		(ii) 建築又は建設面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル
		(iii) 延べ面積	平方メートル (　平方メートル)	平方メートル (　平方メートル)	平方メートル (　平方メートル)
		(iv) 高さ　地盤面からメートル	(v) 用途		
			(vi) 垣又はさくの構造		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積		(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途	
	平方メートル				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			
(5) 木竹の伐採		伐採面積			平方メートル

備考

1. 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2. 建築物等の用途の変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
3. 地区計画又は住宅地高度利用地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
4. 都市計画法第12条の5第6項に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次に掲げる事項に留意すること。
   (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii) 延べ面積欄の(　)の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
   (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i) 敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii) 延べ面積の合計欄（同欄中の(　)は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄）についても記載すること。
5. 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

※連絡先

住所

氏名　　電話　（　　）

西五反田三丁目地区地区計画誘導容積認定基準

平成８年７月　品川区告示第１６７号

第１　適用範囲

東京都市計画西五反田三丁目地区地区計画（平成８年品川区告示第１２６号。以下「地区計画」という。）の区域内における建築物の制限に関する条例（平成８年品川区条例第４３号。）第４条第１項による特定行政庁の認定に関する基準は、次のとおりとする。

第２　認定基準

1.　建築物の具体の建築計画が、周辺の公共施設の整備状況、土地利用の現況および動向等について総合的な配慮がなされていること。

2.　地区施設の整備状況や接道条件等が次のいずれかに該当すること。

(1)　地区計画で定められた地区施設が存在する敷地については、地区施設が整備（地区施設に関しての協定が締結されている場合は、その内容による整備）され、かつ主要な交差点から建築敷地までの間に、地区施設として整備される予定の土地の区域に空地が概ね確保されている場合

(2)　地区計画で定められた地区施設が存在しない敷地のうちで、既に建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。）第５２条による前面道路（壁面線によるみなし規定も含む。）の幅員による容積率（以下「基準容積率」という。）が公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）を超えている場合

(3)　地区計画で定められた地区施設が存在しない敷地のうちで、地区計画で定められた地区施設の道路の整備またはそれ以外の道路の整備が行われ、基準容積率が暫定容積率を超えた場合