

# 品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱

制定	昭和63年1月29日区長決定要綱第3号
改正	平成3年2月15日区長決定要綱第6号
改正	平成4年12月24日区長決定要綱第1号
改正	平成6年6月15日区長決定要綱第50号
改正	平成12年1月31日区長決定要綱第3号
改正	平成14年2月27日区長決定要綱第11号
改正	平成16年7月28日区長決定要綱第116号
改正	平成18年5月25日区長決定要綱第110号
改正	平成24年4月1日区長決定要綱第115号
改正	平成27年1月23日区長決定要綱第3号
改正	令和2年5月1日区長決定要綱第63号

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は、品川区（以下「区」という。）における良好な都市空間と住環境の形成を図るため、一定規模以上の建築物を建設する事業主に対し、必要な指導内容を定め協力を求めることにより、住みよいまちづくりに寄与することを目的とする。

### (事業主の責務)

第2条 次条に掲げる事業の事業主（以下「事業主」という。）は、この要綱の目的達成のため、区の指導および要請に協力するとともに、自らの責任において次条に掲げる事業を行う敷地（以下「事業敷地」という。）の現在の地域環境および当該事業が周辺地域に及ぼす影響を事前に調査し、地域の生活環境を良好なものとするよう努めるものとする。

### (適用範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる事業（以下「対象事業」という。）について適用する。

- (1) 5区画以上に分割して行う建売事業または宅地分譲事業
  - (2) 共同住宅、寄宿舍、下宿、寮、長屋その他複数の住戸を有する建築物（以下「集合住宅等」という。）のうち、住戸の数が20以上のものの建設事業
  - (3) 延べ面積が2,000平方メートル以上の建設事業
  - (4) 敷地面積が1,000平方メートル以上の建設事業
  - (5) 店舗、飲食店、銀行、病院、興業施設、展示施設等、宿泊施設、運動施設または遊技場等、公衆浴場および自動車教習所その他これらに類する施設を有する建築物のうち、不特定多数の区民の利用に供する部分の床面積の合計が300平方メートルを超えるものの建設事業
- 2 既存の建築物の増築または用途の変更（以下「増築等」という。）をする場合において、当該増築等の後の建築物が対象事業による建築物に該当するときは、当該

増築等を対象事業とみなして、この要綱の規定を適用する。

3 前2項の規定にかかわらず、次に掲げる事業については、この要綱の規定を適用しない。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に基づく都市計画事業

(2) 前号に準ずる事業で、区長が特に認めるもの。

#### （事前協議）

第4条 事業主は、建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する申請、通知等を行う前に、対象事業の基本計画およびこの要綱に定める事項について、あらかじめ区長に申し出て協議するものとする。

#### （大規模開発事業における協議）

第5条 対象事業のうち、事業敷地の面積が概ね5,000平方メートルを超えるものを行う事業主は、周辺地域の生活環境の保全および良好な都市空間の形成のため、大規模開発事業連絡調整事務処理要領（昭和62年6月15日制定）の規定に基づき、別途、区と協議するものとする。

#### （協定の締結）

第6条 事業主は、前2条の規定に基づく協議の結果、合意に達した事項について、建築基準法に規定する申請、通知等を行う前に協定を締結するものとする。

## 第2章 生活環境

### （地区独自の計画等との整合）

第7条 都市計画法の規定に基づく地区計画の区域内または品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要領（昭和63年1月29日制定。以下「指導要領」という。）で指定するまちづくりビジョン等の区域内において対象事業を行う事業主は、当該地区計画またはまちづくりビジョン等の目標、方針等を実現するため、対象事業の計画について、区と協議するものとする。

### （事業敷地の確認）

第8条 区道、公園、区有通路および法定外公共物（以下「区道等」という。）と接する事業敷地において対象事業を行う事業主は、区道等との境界ならびに敷地への人および車両の出入口について、区と協議するものとする。

### （敷地面積）

第9条 対象事業のうち、第3条第1項第1号に該当するものを行う事業主は、過度な敷地の細分化および建築物の過密化を抑制するため、指導要領で定める基準により、一区画当たりの敷地面積を確保するものとする。

### （共用スペース）

第10条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、周辺地域の住民（以下「周辺地域住民」という。）の交通の安全および利便性ならびに良好な生活環境を確保するため、指導要領で定める基準により、共用スペースを事業敷地内に整備し、将来にわたって自主管理するものとする。この場合において、共用スペースは周辺地域住民の利用に供するものとする。

る。

#### (緑化の促進)

第 11 条 事業主は、みどり豊かなまちづくりを図り、うるおいと安らぎのある快適な生活環境を確保するため、品川区みどりの条例（平成 6 年品川区条例第 19 号）の規定に基づき、緑化を促進するものとする。

#### (憩いの場)

第 12 条 第 3 条第 1 項第 2 号に該当する対象事業のうち、住戸面積が 55 平方メートル以上の住戸の数が 20 以上で、かつ、敷地面積が 1,000 平方メートル以上のもの（敷地の過半が商業地域または近隣商業地域である当該敷地において行われる事業を除く。）を行う事業主は、子どもの遊び場の確保、居住者および周辺地域住民のコミュニティ形成のため、指導要領で定める基準により、事業敷地内の外部空間、屋上等に憩いの場を設け、将来にわたって自主管理するものとする。ただし、住戸面積が 55 平方メートル以上の住戸であって、当該住戸の数が 50 未満の場合は、区と協議のうえ、憩いの場を共用スペースに替えることができる。

#### (集いの場)

第 13 条 第 3 条第 1 項第 2 号に該当する対象事業のうち、住戸面積が 55 平方メートル以上の住戸であって、当該住戸の数が 75 以上のものを行う事業主は、居住者のコミュニティ形成のため、指導要領で定める基準により、集いの場を設置するものとする。

#### (店舗整備を伴う事業)

第 14 条 対象事業のうち、店舗整備を伴うものを行う事業主は、周辺地域の適正な商業環境および生活環境を保持するため、事業の計画について、区と協議するものとする。

#### (自動車駐車場の設置)

第 15 条 対象事業のうち、第 3 条第 1 項第 2 号から第 4 号までのいずれかに該当するもの（集合住宅等の建設事業に限る。）を行う事業主は、事業敷地の周辺の道路における路上駐車を抑止し、居住者および周辺地域住民の良好な生活環境を確保するため、指導要領で定める基準により、居住者のための自動車駐車場を設けるものとする。

#### (自転車等駐車場の設置)

第 16 条 対象事業のうち、第 3 条第 1 項第 2 号から第 4 号までのいずれかに該当するもの（集合住宅等の建設事業に限る。）を行う事業主は、事業敷地の周辺の道路における路上駐輪を抑止し、居住者および周辺地域住民の良好な生活環境を確保するため、指導要領で定める基準により、居住者のための自転車等駐車場およびその使用通路を設けるものとする。

2 対象事業のうち、第 3 条第 1 項第 5 号に該当するものを行う事業主は、自転車等の通行機能および歩行者の安全を保持するとともに、緊急活動の場の確保を図り、区民の安全で快適な生活環境を維持向上させるため、品川区自転車等の放置防止および自転車等駐車場の整備に関する条例（平成 13 年品川区条例第 32 号）の規定に

基づき、自転車等駐車場を設置するものとする。

**(廃棄物等の保管場所の設置)**

第 17 条 対象事業のうち、第 3 条第 1 項第 2 号から第 4 号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、資源の効率的な再利用および廃棄物の適正排出を促し、周辺地域の生活環境の向上を図るため、品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例（平成 11 年品川区条例第 24 号）および品川区事業用建築物および集合住宅における再利用対象物および廃棄物等の保管場所の設置に関する指導要綱（平成 18 年品川区要綱第 82 号）の規定に基づき、必要な施設の整備を行うものとする。

**(福祉のまちづくり)**

第 18 条 対象事業のうち、第 3 条第 1 項第 2 号から第 5 号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、高齢者、障害者その他の全ての区民が不特定多数の用に供する建築物等を支障なく使用できるようにするため、品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱（昭和 53 年品川区要綱第 134 号）の規定に基づき、必要な施設の整備を行うものとする。

**(環境の保全)**

第 19 条 事業主は、低炭素な暮らし、持続可能な循環型都市および健全でやすらぎのある生活を実現するため、品川区環境基本計画（平成 30 年策定）に基づき、対象事業の計画について配慮するよう努めるものとする。

**(細街路の整備)**

第 20 条 事業主は、事業敷地が幅員 4 メートル未満の道路に接する場合は、良好な住環境を確保し、安全で快適なまちづくりを促進するため、品川区細街路拡幅整備要綱（昭和 63 年 3 月 7 日区長決定）の規定に基づき、当該接する部分の土地を拡幅整備するものとする。この場合における舗装構造等については、区と協議するものとする。

2 事業主は、前項の規定により拡幅整備した土地が公道沿いにある場合、その帰属および管理について、区と協議するものとする。

**(街並みの保全および景観の創出)**

第 21 条 事業主は、地域の個性および文化的な特色を活かした魅力的な景観の形成を図り、潤いおよび安らぎのある快適なまちづくりを実現するため、品川区景観計画（平成 23 年策定）および品川区景観条例（平成 22 年品川区条例第 31 号）の規定に基づき、地域の特性に応じた街並みの保全および周囲の景観等との調和を考慮し、新たな都市景観の創出に配慮するよう努めるものとする。

2 品川区景観計画の重点地区において対象事業を行う事業主は、地区固有の資源および個性を活かして個性的な景観を形成するため、対象事業の計画について、区と協議するものとする。

**(義務教育施設等への影響)**

第 22 条 対象事業のうち、第 3 条第 1 項第 2 号から第 4 号までのいずれかに該当するもの（集合住宅等の建設事業に限る。）を行う事業主は、適正な義務教育、幼児教育および保育の実現のため、必要に応じて、義務教育施設および幼児教育・保育

施設への影響について、区と協議するものとする。

2 義務教育施設が立地する街区（道路、鉄道および河川等で囲まれた一体の区域のことをいう。以下同じ。）およびその隣接する街区において対象事業を行う事業主は、通学する児童および生徒等の安全を確保するため、必要な措置について、区と協議するものとする。

3 幼児教育・保育施設が立地する街区およびその隣接する街区において対象事業を行う事業主は、通所する幼児、乳児等の安全を確保するため、必要な措置について、区と協議するものとする。

#### （既存工場との協調）

第 23 条 準工業地域において、対象事業のうち、第 3 条第 1 項第 1 号または第 2 号に該当するものを行う事業主は、地域における既存工場の操業環境を維持するため、事業敷地の周辺の既存工場の操業等に障害を及ぼすことのないよう努めるものとする。

#### （文化財の保護）

第 24 条 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）により指定された埋蔵文化財包蔵地およびその周辺で対象事業を行う事業主は、文化財の適切な保護および保全のため、必要な措置について、区と協議するものとする。

#### （区事業との調整）

第 25 条 区の各事業の実施に影響を及ぼす可能性のある対象事業を行う事業主は、地域における区の各事業の調整および円滑な執行を図るため、必要に応じて、区と協議するものとする。

#### （町会活動への参加および協働）

第 26 条 事業主は、良好な地域コミュニティを維持および形成し、居住者や周辺地域住民がより強いつながりをもった地域社会の実現に資するため、品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例（平成28年品川区条例第15号）の規定に基づき、町会への加入、町会活動への参加等に向けた取組みを行うものとする。

### 第 3 章 防災対策

#### （防火および震災対策に必要な水槽および消火器等の設置）

第 27 条 対象事業のうち、第 3 条第 1 項第 2 号から第 4 号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、災害に対する地域の防災施設の向上を図るため、品川区地域初期消火対策施設整備要綱（令和 2 年品川区要綱第 65 号）の規定に基づき、防火および震災対策に必要な水槽、消火器および消火器格納箱の整備について、区と協議するものとする。

#### （雨水流出抑制対策）

第 28 条 事業主は、雨水の流出抑制を図るとともに、快適な都市環境を確保するため、品川区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱（平成 25 年品川区要綱第 69 号）の規定に基づき、雨水の貯留または地下浸透に係る施設を整備するとともに、当該施設の機能を十分に保つため、良好な維持管理を行うものとする。

**(落下物防護措置)**

第 29 条 第 3 条第 1 項第 2 号から第 5 号までのいずれかに該当する対象事業のうち、3 階建以上の建築物を建設するものを行う事業主は、平常時および災害時の道路利用者の安全を確保するため、指導要領で定める基準により、落下物による事故等を防止する措置を講ずるよう努めるものとする。

**第 4 章 雑 則**

**(事業計画または事業主の変更)**

第 30 条 事業主は、事業計画または事業主を変更しようとするときは、速やかに区長に届けるものとする。

**(事業完了の報告および検査)**

第 31 条 事業主は、この要綱の規定に基づき協定を締結した事業が完了したときは、区長に対して遅滞なく完了の報告をするものとする。

2 区長は、前項の報告を受けたときは、当該事業の施設について検査を行う。

**(譲受人への周知)**

第 32 条 事業主は、この要綱の規定に基づき協定を締結した事業により整備した施設を第三者に譲渡するときは、この要綱の規定に基づき締結した協定書の内容および周辺地域の環境上の問題点をあらかじめ書面で譲受人に周知するものとする。

**(委 任)**

第 33 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に都市環境部長が定める。

**(要綱の見直し)**

第 34 条 この要綱は、社会情勢の変化を注視しながら、概ね 5 年を目処に見直しを行うものとする。

**付 則**

1 この要綱は、令和 2 年 11 月 1 日から適用する。

2 この要綱の適用の日前に、区長と協定を締結している、または事前協議書を提出している事業については、なお従前の例による。

## 品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要領

制定	昭和63年1月29日
補正	昭和63年8月9日
改正	平成3年2月15日
改正	平成4年12月24日
改正	平成6年6月15日
改正	平成8年5月2日
改正	平成12年1月31日
改正	平成14年2月27日
改正	平成16年7月28日
改正	平成18年5月25日
改正	平成20年2月6日
改正	平成24年4月1日
改正	平成27年1月23日
改正	平成28年3月15日
改正	平成29年3月23日
改正	令和2年5月1日
改正	令和6年3月27日

### (趣 旨)

第1条 この要領は、品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱（昭和63年品川区要綱第3号。以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

### (事前協議手続等)

第2条 要綱第4条の規定による事前協議は、次の書式によるものとする。なお、キの書式は品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱（平成19年品川区要綱第142号。以下「ワンルーム建築物指導要綱」という。）の規定に該当する事業について作成する。

(1) 事前協議提出図書（「相談・協議先および提出図書一覧」参照）

ア 事前協議書（第1号様式）

イ 協定書（第3号様式）

ウ 建築計画概要書（第2号様式）

エ 案内図

オ 土地利用計画図（参考例のとおり、施設等ごとに着色すること。）

カ 求積図Ⅰ（共用スペース、憩いの場、集いの場）

キ 要配慮者の居住に配慮した住戸のリストおよび平面図（段差箇所および手すりの位置等を明記すること。）

ク 求積図Ⅱ（敷地）

ケ 各階平面図

コ 立面図（2面）

サ 断面図（1面）

(2) 事前協議提出図書は、クリップ留めして提出すること。ただし、前項に基づく図面は全てA3判で作成し、A4サイズに折り込むこと。

## 解説

A) 事前協議提出図書の作成においては、下記を参照してください。

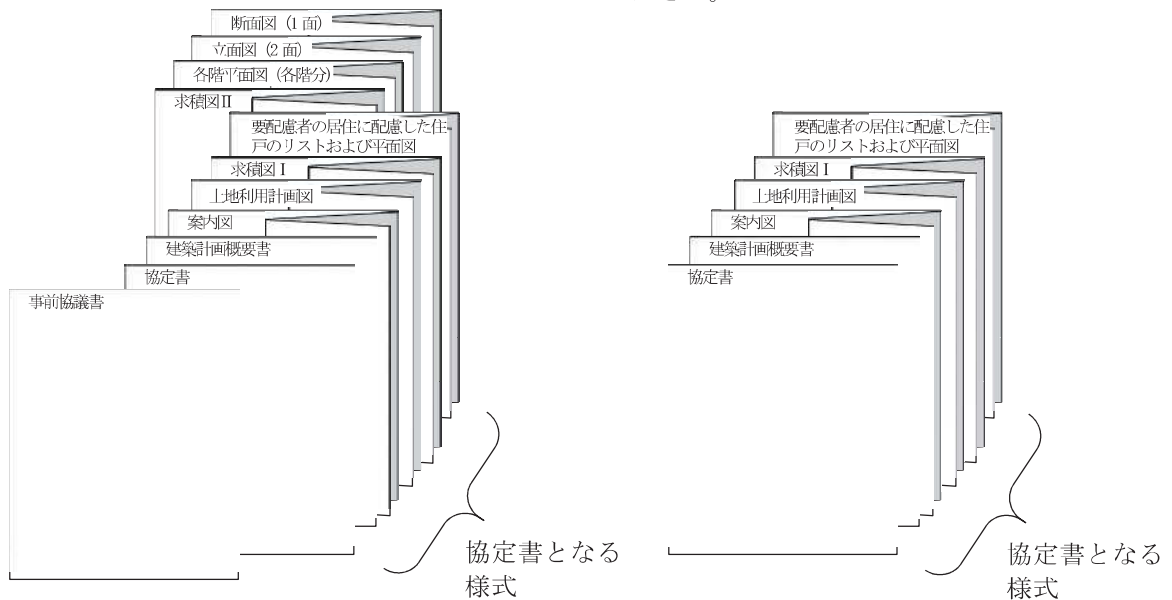
- ・事前協議提出図書チェックリスト……………P. 48
- ・様式……………P. 49～58
- ・土地利用計画図参考例……………P. 59～60
- ・事務手続きの流れ……………P. 61
- ・相談・協議先および提出図書一覧……………P. 62～65

B) 事前協議提出図書の各書式については、参考図 2-1 に示した順で綴じてください。

### 参考図 2-1 各書式の綴じ方

①ア～サの様式を 1 部ずつ図のように重ねてクリップ留めしてください。

② 2 部提出するイ～キの様式を 1 部ずつ図のように重ねてクリップ留めしてください。





3 次の(1)～(3)の区域内（以下「地区計画等区域内」という。）の建設事業においては、当該建設事業計画が都市計画で定められた内容に適合していることを事前協議図書に表示すること。

- (1) 都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内であって、市街地再開発事業に準ずる事業が予定されている区域
- (2) 都市計画法第8条第1項第4号に規定する特定街区の区域または同項第4号の2に規定する都市再生特別地区の区域
- (3) 都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区を定める地区計画の区域内で、同条第2項第3号に規定する地区整備計画が定められた区域もしくは定められる見込みのある区域

4 要綱第6条の規定による協定書は、次の書式によるものとする。なお、第6号の書式はワンルーム建築物指導要綱の規定に該当する事業について作成する。

- (1) 協定書（第3号様式）
- (2) 建築計画概要書（第2号様式）
- (3) 案内図
- (4) 土地利用計画図（参考例のとおり、施設等ごとに着色すること。）
- (5) 求積図Ⅰ（共用スペース、憩いの場、集いの場）
- (6) 要配慮者の居住に配慮した住戸のリストおよび平面図（段差箇所および手すりの位置等を明記すること。）

5 要綱第30条の規定による変更については、第4号様式の計画変更届によるものとする。

6 要綱第31条の規定による完了の報告は、次の書式によるものとする。なお、オおよびクの書式はワンルーム建築物指導要綱の規定に該当する事業について作成する。

- (1) 事業完了報告提出図書（「相談・協議先および提出図書一覧」参照）
  - ア 事業完了報告書（第5号様式）
  - イ 建築計画概要書（第2号様式）
  - ウ 案内図
  - エ 竣工図（土地利用計画図に、カの写真の撮影方向を記入すること。）
  - オ 要配慮者の居住に配慮した住戸のリストおよび平面図（カの写真の撮影方向を記入すること。）
  - カ 協定事項の履行を証明する写真（各施設等の全体像および各部の寸法等が分かるもの。）
  - キ 第三者に譲渡または分譲する場合は、協定事項の周知を証明する書面の写し（売買契約書等）
  - ク 管理規約または使用規約の写し

（地区独自の計画等との整合）

第3条 要綱第7条の規定によるまちづくりビジョン等は、表3-1のとおりとする。

表3-1 まちづくりビジョン等

目黒駅周辺地区整備構想（トライスクエア構想）	武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン
大井町駅周辺地区まちづくり構想	立会川・勝島地区まちづくりビジョン
大崎駅周辺地域都市再生ビジョン	密集住宅市街地整備促進事業
品川駅南地域まちづくりビジョン	都市防災不燃化促進事業
五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン	避難道路機能強化事業
戸越公園駅周辺まちづくりビジョン	防災生活圈促進事業

（敷地面積）

第4条 要綱第9条に規定する一区画当たりの敷地面積は、表4-1のとおりとする。一区画に用途地域が混在する場合は、面積が最大となる用途地域の値とする。ただし、地区計画等区域内で、都市計画において特段の定めがある場合は、当該定めによるものとする。

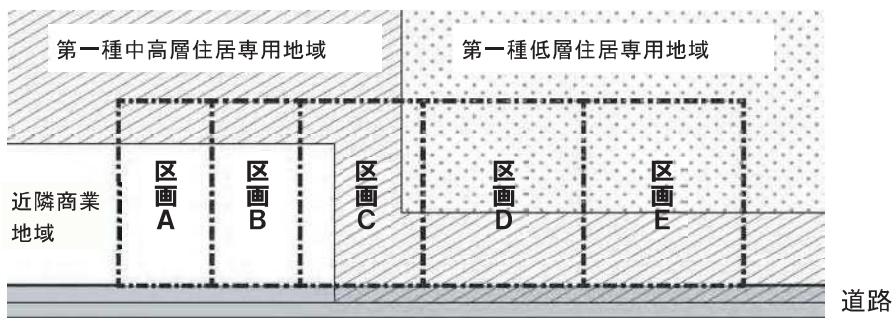
表4-1 一区画当たりの敷地面積

用途地域	一区画当たりの敷地面積
第1種低層住居専用地域	60㎡以上
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	55㎡以上
その他の地域	50㎡以上

解説

A) 一区画に用途地域が混在する場合の一区画当たりの敷地面積は、次の考え方にしたがって決めてください。

参考図4-1 一区画当たりの敷地面積の考え方



- 区画A、B：近隣商業地域＞第一種中高層住居専用地域のため、敷地面積は**50㎡以上**
- 区画C：第一種中高層住居専用地域＞近隣商業地域＞第一種低層住居専用地域のため、敷地面積は**55㎡以上**
- 区画D、E：第一種低層住居専用地域＞第一種中高層住居専用地域のため、敷地面積は**60㎡以上**

(共用スペース)

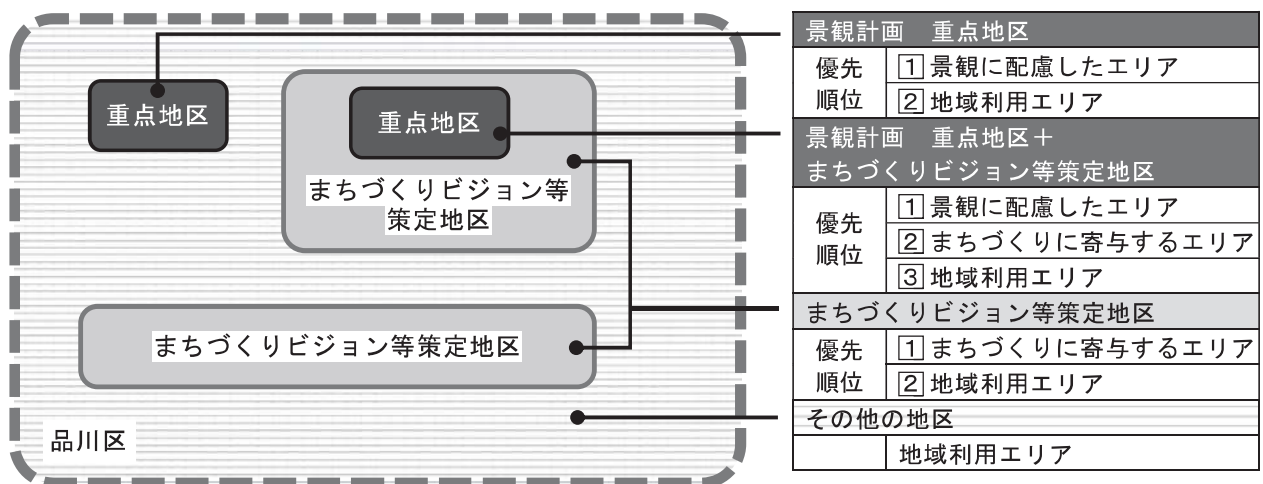
第5条 要綱第10条に規定する共用スペースは、次のとおりとする。

- (1) 地域利用エリア
  - ア 歩道状スペース
  - イ 貫通通路スペース
  - ウ 広場状スペース
  - エ 沿道緑地
- (2) 景観に配慮したエリア
- (3) まちづくりに寄与するエリア

解 説

A) 品川区景観計画における重点地区、まちづくりビジョン等の指定状況により、整備可能な共用スペースの種類と整備の優先順位は次のとおりとなります。

参考図5-1 地区別の共用スペースの種類と整備の優先順位



2 共用スペースは、敷地面積に応じて確保するものとし、表5-1に掲げる割合を下回らないこと。

表5-1 敷地面積に応じた共用スペース面積の割合

敷地面積	敷地面積に対する割合	敷地面積	敷地面積に対する割合
5,000 m <sup>2</sup> 以上	15%	1,000 m <sup>2</sup> 以上	10%
4,000 m <sup>2</sup> 以上	14%	800 m <sup>2</sup> 以上	8%
3,000 m <sup>2</sup> 以上	13%	600 m <sup>2</sup> 以上	6%
2,000 m <sup>2</sup> 以上	12%	600 m <sup>2</sup> 未満	5%
1,500 m <sup>2</sup> 以上	11%		

3 地域利用エリアの整備にあたっては、事業敷地の周辺地域を調査のうえ、表5-2にある歩道状スペースを優先して整備するものとし、必要に応じて貫通通路スペース、広場状スペースまたは沿道緑地を設けるものとする。

表5-2 地域利用エリアの形態および配置の基準

種別	形態および配置の基準
歩道状スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接道部に同一幅員で連続して設けること。</li> <li>・ 有効幅員が1.5mであること。ただし、交通量、通学路等を考慮したうえで、特にやむを得ないと認める場合は、この限りでない。</li> <li>・ 車いす等の利用のため、原則として、道路からの出入口部分は段差を設けない構造であること。（ゼロ段差）</li> <li>・ 必要に応じて車止め等を設けること。（車両の乗り上げ防止）</li> <li>・ 歩道状スペースの舗装面から高さ3m以上の空間を確保すること。</li> <li>・ 歩道状スペースの舗装は原則として透水性の材質を用いるとともに、すべりにくい舗装等、歩行者、車いす等の通行上支障がない形態とすること。</li> </ul>
貫通通路スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該事業敷地外の道路等の相互間を有効に連絡すること。</li> <li>・ 幅員3m以上とし、歩行者通路の有効幅員を1.5m以上確保すること。</li> <li>・ 歩行者動線に対して有効に配置すること。</li> <li>・ 貫通通路の舗装面から高さ3m以上の空間を確保すること。</li> <li>・ 貫通通路の舗装は原則として透水性の材質を用いるとともに、すべりにくい舗装等、歩行者、車いす等の通行上支障がない形態とすること。</li> </ul>
広場状スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車両の通行を許さない。</li> <li>・ 周長の6分の1以上が道路等または他の共用スペースに接すること。</li> <li>・ 必要に応じて、休養施設（ベンチ）、緑地等を設けること。</li> <li>・ 広場状スペースの舗装面から高さ3m以上の空間を確保すること。</li> <li>・ 広場状スペースの舗装は原則として透水性の材質を用いるとともに、すべりにくい舗装等、歩行者、車いす等の通行上支障がない形態とすること。</li> </ul>
沿道緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有効幅員が2m以上の歩道に接する場合のみ選択することが可能。</li> <li>・ 道路境界から水平距離5m以内で品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）に基づいて指導している接道部緑化の基準に準ずること。</li> </ul>



歩道状スペース



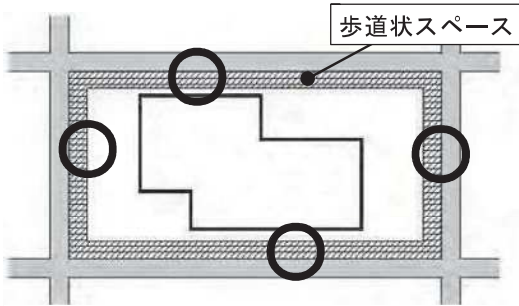
貫通通路スペース



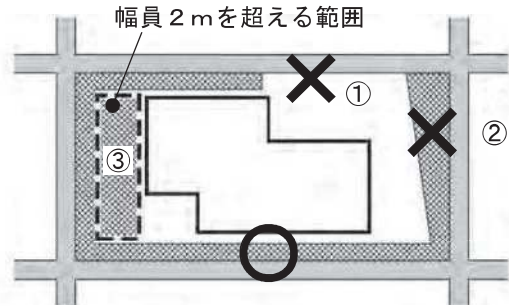
広場状スペース

A) 要領第5条第3項に示す歩道状スペースの整備については、次の図を参考としてください。

参考図5-2 歩道状スペースの整備イメージ

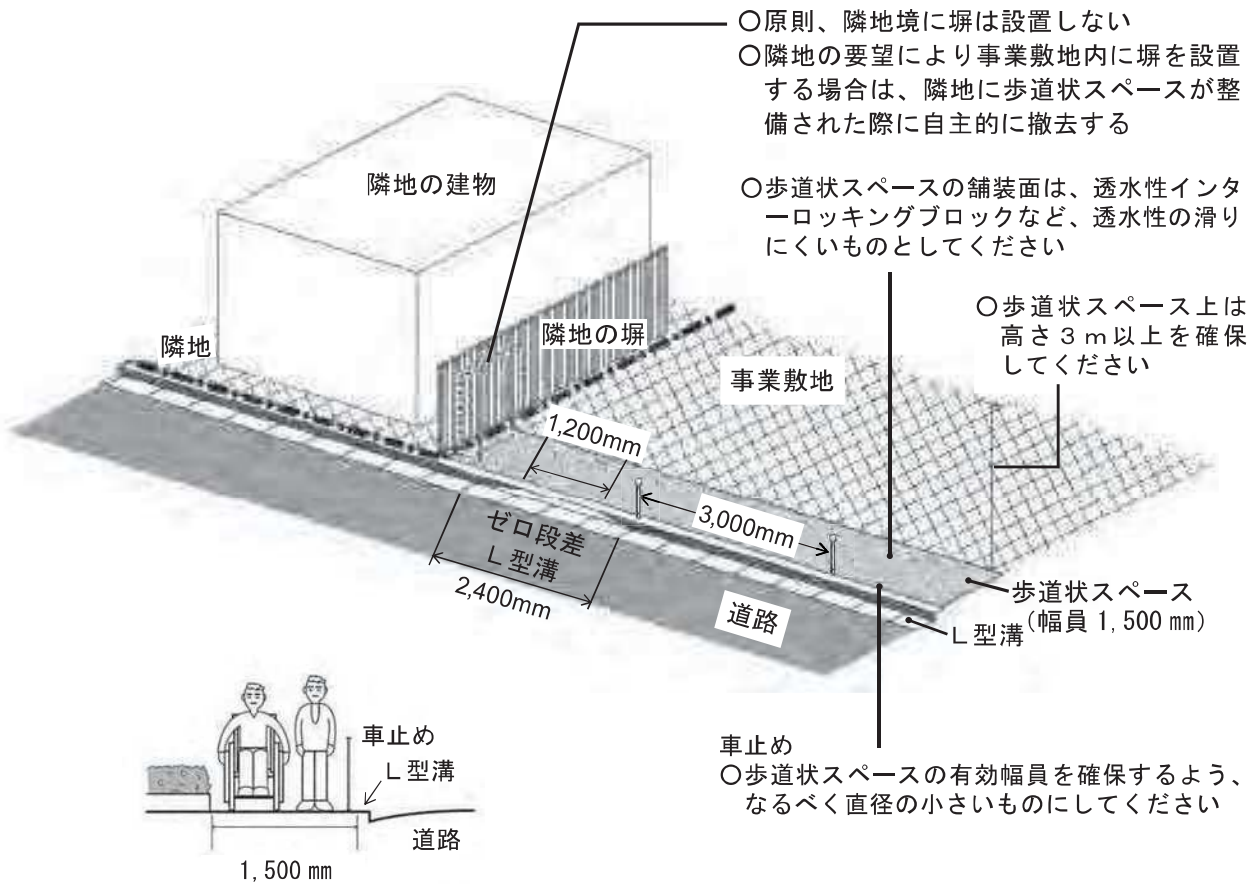


○接道部に同一幅員（1.5m）で連続して整備してください



①未整備区間が生じないようにしてください  
 ②歩道状スペースは同じ幅員としてください  
 ③幅員を1.5m以上で計画する場合、2mを超える範囲は広場状スペースとして整備してください

1,200



○原則、隣地境に塀は設置しない  
 ○隣地の要望により事業敷地内に塀を設置する場合は、隣地に歩道状スペースが整備された際に自主的に撤去する

○歩道状スペースの舗装面は、透水性インターロッキングブロックなど、透水性の滑りにくいものとしてください

○歩道状スペース上は高さ3m以上を確保してください

○歩道状スペースの有効幅員を確保するよう、なるべく直径の小さいものにしてください

○歩道状スペースの幅員は、歩行者と車いすがすれ違えるよう1,500mm確保してください。

B) 事業敷地が2面以上の道路に接しており、要領第5条第3項に示す歩道状スペースを各面に設置すると建築物の計画が成立しない場合は、要領第5条第2項に基づき算定した面積を下回らない範囲において歩道状スペースを設置する面数を減じることができます。その場合、次の点に留意して歩道状スペースを設置する面を定めてください。

- 事業敷地が面する道路のうち、交通量の多い道路
- 隣地に歩道状スペースが設置されている
- など

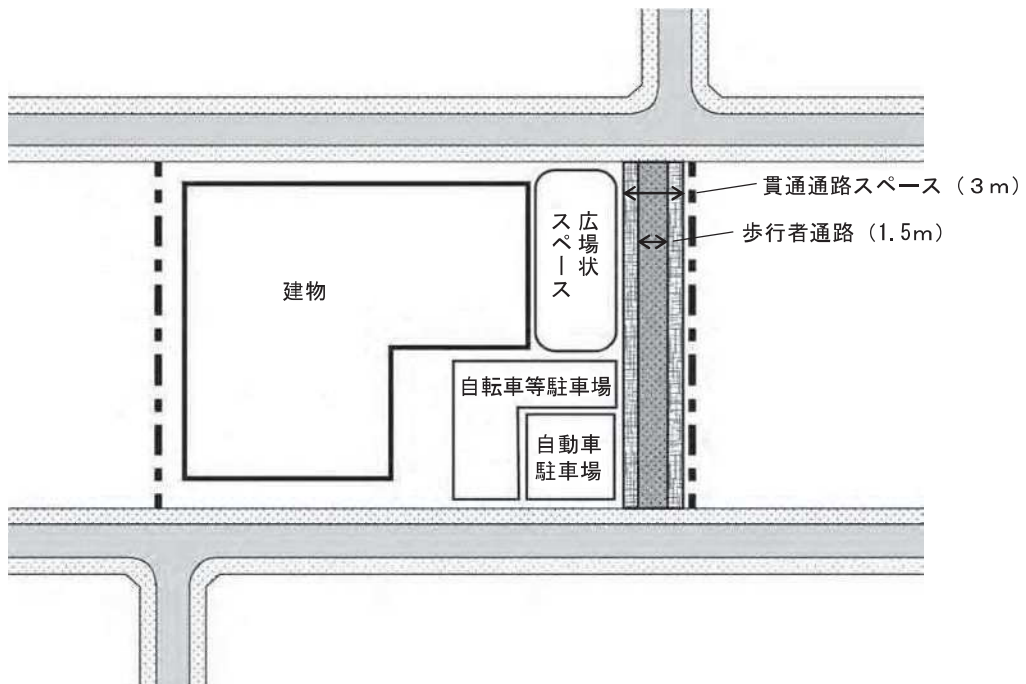
C) 歩道状スペースの有効幅員について「やむを得ないと認める場合」とは、例えば次のような場合とします。また、これらに該当する場合の歩道状スペースの幅員は車いすの通行が可能な1m以上を確保してください。

- 既存樹木を保存する場合
- 事業敷地と道路の間に高低差があり、既存の擁壁を使用する場合
- 行き止まり道路に面しており、歩道状スペース整備の効果が小さい場合
- 他法令、条例などの規定により、1.5mの幅員を確保することが困難な場合
- など

D) 要領第5条第3項に示す貫通通路スペースは、事業敷地周辺の歩道または歩道状スペースが十分に整備されており、事業敷地内に貫通通路を整備することにより歩行者動線が短縮されるなど、地域の人に対する有効性が認められる場合に整備することができます。

通行可能な時間帯を設定する際は、通行可能時間によっては共用スペースとして認められない場合があります。

参考図5-3 貫通通路スペースの整備イメージ



E) 要領第5条第3項に示す広場状スペースは、事業敷地周辺の歩道または歩道状スペースが十分に整備されている場合に整備することができます。

広場状スペースは、休憩などにより人がとどまることを想定しているため、事業敷地内の自動車駐車場または自転車等駐車場の車路を広場状スペースの面積に含めることはできません。

また、広場状スペースには、人がとどまれる空間となるよう必要に応じて次のような施設を工夫して配置してください。

○休憩施設（ベンチ、テーブル等）

○遊具（設置する遊具については使用者の安全性を考慮して選択してください。）

○緑地（芝生、植栽帯、樹木（天井のない場合）等）

F) 広場状スペースを道路や事業敷地内の車路などに面して整備する場合は、車止めや植栽帯など車両等の進入を防止する施設、設備を設置してください。道路との間にこれらの設備を設置する場合は、一定の間隔ごとに利用者が通行できる空間を設けてください。

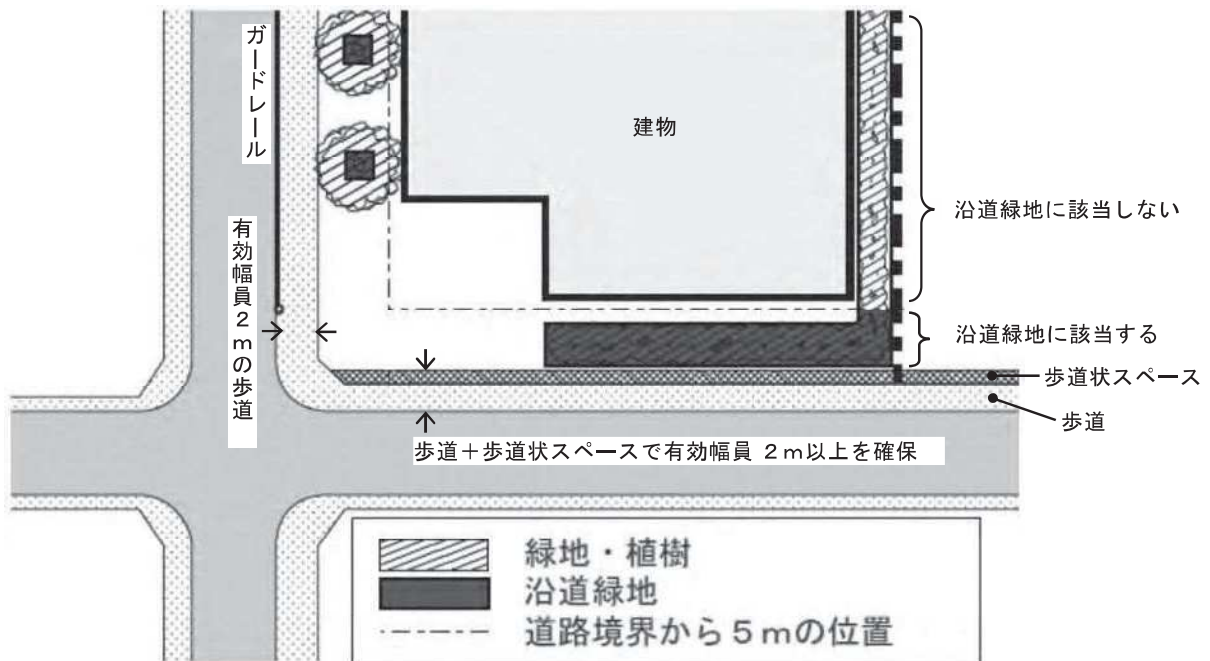
G) 要領第5条第3項に示す沿道緑地は、事業敷地の前面道路の歩道または歩道状スペースの有効幅員が2m以上ある場合に整備することができます。

沿道緑地の面積は、次のとおり算出するものとします。

(1) 植栽樹による植栽の設置：植栽樹の客土部分の面積

(2) 樹木の設置：植樹樹（根囲いブロック）の客土部分の面積

参考図5-4 沿道緑地の整備イメージ



- 4 品川区景観計画（平成23年策定）の重点地区においては、当該定めによるものを優先し、表5-3にある景観に配慮したエリアを整備するものとする。ただし、景観に配慮したエリアの整備が困難な場合は、区と協議のうえ、表5-4にあるまちづくりに寄与するエリア（まちづくりビジョン等が定められている区域に限る。）または地域利用エリアの施設を整備することができるものとする。

表5-3 景観に配慮したエリアの形態および配置の基準

	形態および配置の基準		係数	
	景観に配慮したエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>品川区景観計画における重点地区の景観形成基準に合致する以下のスペース等で、地域の良好な景観形成に寄与すると区長が認めたもの。</li> </ul>		
店舗スペース		<ul style="list-style-type: none"> <li>商店街の主要道路またはその道路に接した共用スペースに有効に面する店舗（不特定多数の区民によって利用される部分に限る。）</li> <li>共用スペースとしての面積は、当該店舗の床面積に右記係数を乗じた値とする。</li> </ul>	2.0	
お休み処		<ul style="list-style-type: none"> <li>ベンチと日除けを併設した、一時的に休憩できるスペース</li> <li>共用スペースとしての面積は、当該スペースの面積に右記係数を乗じた値とする。</li> </ul>		
案内板		<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の求める情報などのインフォメーションを表示できる案内板。宣伝、広告の表示は原則不可とする。</li> <li>共用スペースとしての面積は、当該案内板の幅に3m（視認距離）を乗じた面積に右記係数を乗じた値とする。</li> </ul>		
提案施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>事業主の提案によるもの</li> <li>共用スペースとしての面積は、区との協議による。</li> </ul>		



表5-4 まちづくりに寄与するエリアの形態および配置の基準

形態および配置の基準		係数	
・まちづくりビジョン等に合致する以下の施設等で、地域のまちづくりに寄与すると区長が認めたもの。			
まちづくりに寄与するエリア	生活支援施設	・地域に不足した施設（例えば、バス停留所付近の待機スペース等） ・共用スペースとしての面積は、原則、当該施設面積に右記係数を乗じた値とする。	1.5
	文化施設	・地域と歴史に因んだものを絡めたスペース（例えば、碑・祠・地蔵尊周辺の整備等） ・共用スペースとしての面積は、原則、当該施設面積に右記係数を乗じた値とする。	
	交流施設	・地域の取組を支えるスペースや施設（例えば、集会施設など地域住民の利用に供するもの等） ・共用スペースとしての面積は、原則、当該施設面積に右記係数を乗じた値とする。	
	環境施設	・地域の環境への取組のための施設（例えば、シェアサイクルポート等） ・共用スペースとしての面積は、原則、当該施設面積に右記係数を乗じた値とする。	
	防災施設	・地域に期待される防災施設（例えば、かまどベンチ・災害時マンホールトイレ・防火用水としての天水・井戸等） ・共用スペースとしての面積は、原則、当該施設面積に右記係数を乗じた値とする。	
	情報施設	・町会掲示板および置き場、ふれあい掲示板置き場 ・共用スペースとしての面積は、当該案内板の幅に3m（視認距離）を乗じた面積に右記係数を乗じた値とする。	
	にぎわい施設	・商店街内の連続性を維持するための工夫（例えば、店舗などの集客施設、休憩施設等） ・共用スペースとしての面積は、区との協議により定めた面積に右記係数を乗じた値とする。	
	提案施設	・事業主の提案によるもの ・共用スペースとしての面積は、区との協議による。	



バス待合



碑・祠・地蔵尊周辺の整備



集会室



シェアサイクルポート



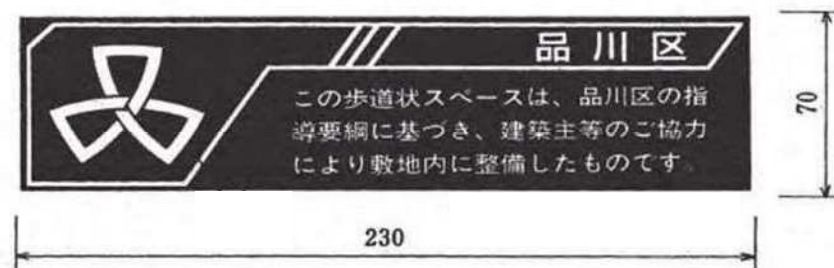
防災用井戸



掲示板

- 5 まちづくりビジョン等が定められている区域においては、当該定めによるものを優先し、まちづくりに寄与するエリアを整備するものとする。ただし、まちづくりに寄与するエリアの整備が困難な場合は、区と協議のうえ、地域利用エリアの施設を整備することができるものとする。
- 6 歩道状スペースの幅員が1.5メートル以上で、かつ、延長が30メートル以上に整備されたものについては、区が支給する表示板を歩道状スペース内の見やすい場所に設置すること。ただし、地区計画等区域内の建設事業で、他に表示方法が定められている場合は、この限りでない。

図5-1 歩道状スペース表示板



- 7 景観に配慮したエリアを整備した施設等については、区が支給する表示板を景観に配慮したエリア内の見やすい場所に設置すること。ただし、地区計画等区域内の建設事業で、他に表示方法が定められている場合は、この限りでない。

図5-2 景観に配慮したエリア表示板



(憩いの場)

第6条 要綱第12条に規定する憩いの場は、次に掲げる規模以上とする。

$$\text{憩いの場の面積} = 30 \text{ m}^2 + 1.2 \text{ m}^2 \times N$$

[この式において、Nは、住戸面積が55 m<sup>2</sup>以上の住戸の数]

- 2 日照、採光、通風等を確保するよう努め、必要に応じて緑地、遊具、ベンチ等を適宜配置すること。
- 3 ピロティ等に整備する場合は、天井の高さが3メートル以上で、かつ、奥行が当該高さの4倍以内とすること。
- 4 建築物の屋上に整備する場合は、周囲の安全のための措置を講じるとともに、エレベーターにより利用できるようにすること。
- 5 憩いの場および憩いの場までの経路は、車いすの使用に支障がないようにすること。

---

解説

A) 憩いの場は、こどもの遊び場や住民などのコミュニティ形成のための空間であり、30 m<sup>2</sup>以上の面積を確保してください。憩いの場を分割して整備する場合においても、次の例に示すとおり、それぞれの面積は30 m<sup>2</sup>以上としてください。

【例1】55 m<sup>2</sup>以上の住戸が20戸の事業の場合、必要な憩いの場の面積は、

$$30 \text{ m}^2 + 1.2 \text{ m}^2 \times 20 = 54 \text{ m}^2$$

となりますが、2箇所に分割して整備する場合は、30 m<sup>2</sup>以上の憩いの場を2箇所（合計面積60 m<sup>2</sup>以上）整備してください。

【例2】55 m<sup>2</sup>以上の住戸が30戸の事業の場合、必要な憩いの場の面積は、

$$30 \text{ m}^2 + 1.2 \text{ m}^2 \times 30 = 66 \text{ m}^2$$

となりますが、2箇所に分割して整備する場合、それぞれの面積を例えば20 m<sup>2</sup>、46 m<sup>2</sup>とすることはできません。

B) 憩いの場を道路や事業敷地内の車路などに面して整備する場合は、車止めや植栽帯など車両等の進入を防止する施設、設備を設置してください。道路との間にこれら設備を設置する場合は、一定の間隔ごとに利用者が通行できる空間を設けてください。

C) 建物の屋上に憩いの場を整備する場合は、利用者の落下防止、落下物による事故の防止および隣地のプライバシー確保のための措置を講じてください。

---

### (集いの場)

第7条 要綱第13条に規定する集いの場は、次に掲げる規模以上とする。

$$\text{集いの場の面積} = 60 \text{ m}^2 + [0.6 \text{ m}^2 \times (N - 75)]$$

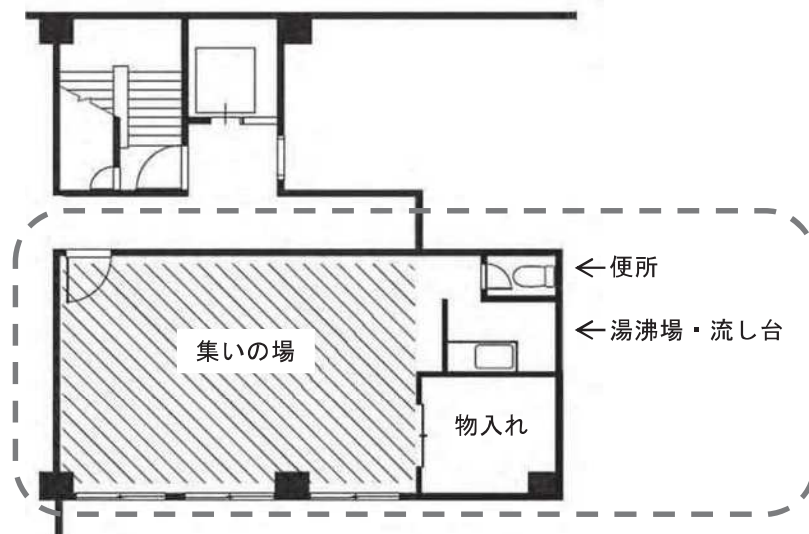
[この式において、Nは、住戸面積が55㎡以上の住戸の数]

- 2 集いの場には、集会等に必要な備品を備えるとともに、便所および湯沸場または流し台を設置し、必要に応じて物入れを設置すること。ただし、集いの場付近に共同利用が可能なこれらの設備がある場合は、この限りでない。
- 3 集会等に必要な備品とは、住戸面積が55平方メートル以上の住戸の数の椅子等をいう。

### 解説

A) 集いの場は人がいすに座った時の面積を基に総会などが開催可能な大きさとなるよう基準を定めています。集いの場の面積には、入居者用の便所、湯沸場または流し台および物入れの面積は含みません。

参考図7-1 集いの場の整備イメージ



上図の場合、集いの場の面積は便所、湯沸場・流し台および物入れを除いた斜線部分となります。

- B) 集いの場において日常的に椅子を使用しない場合は、椅子を収納するための物入れを設置するか、集いの場内に収納用のスペースを確保してください。
- C) 集いの場は、必要な規模、設備などの条件を満たしていれば、必ずしも独立した室である必要はなく、エントランスロビーやホール状の空間でも構いません。

### (自動車駐車場の設置)

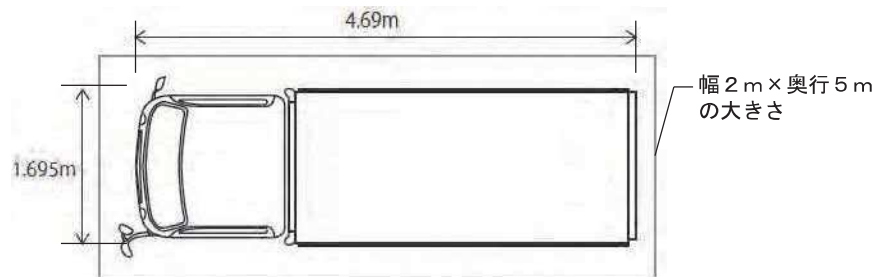
第8条 要綱第15条に規定する自動車駐車場は、各号を満たす停車スペースおよび障害者用駐車スペースをそれぞれ1台分以上設置すること。ただし、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）に基づき設置する場合はこの限りでない。

- (1) 障害者用駐車スペースは幅3.5メートル以上、奥行6メートル以上とする。
- (2) 前号に規定する障害者用駐車スペースは、敷地面積600平方メートル未満の事業に限り、歩道状スペースの幅員の2分の1まで重複して設置することができる。
- (3) 歩道およびL型溝の切下げを行う場合は、その幅員、構造については、道路課と協議するものとする。
- (4) 停車スペースおよび障害者用駐車スペースは事業敷地または建物内に設置することを原則とするが、品川区景観計画の重点地区において、景観形成基準またはまちづくりビジョン等の定めにより区長が特にやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

### 解説

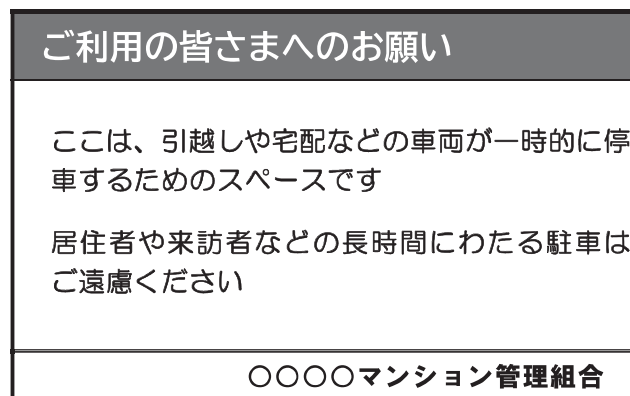
A) 停車スペースは、引越しや宅配などで使用する自動車を停車できる空間として、概ね幅2m以上、奥行5m以上、高さ2.5m以上の規模を確保し、沿道の平坦な空間に配置してください。

参考図8-1 引越しや宅配などに使用する一般的な車両の寸法の目安



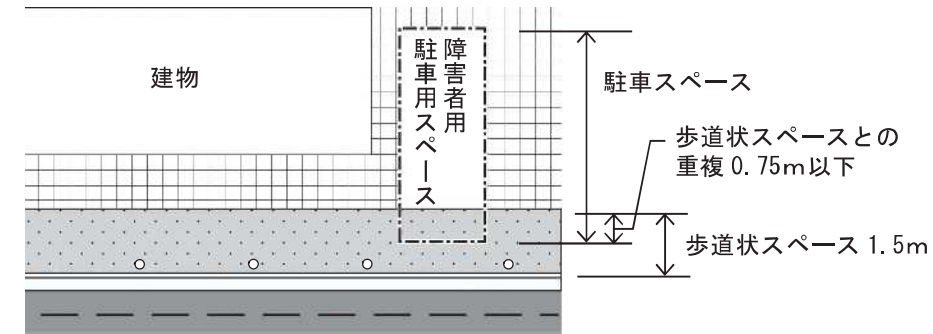
B) 停車スペースの見やすい場所に、常時駐車できないことを示す表示板などを設置してください。

参考図8-2 表示板のイメージ



C) 敷地面積が 600 m<sup>2</sup>未満の事業については、歩道状スペースの幅員の2分の1まで重複して障害者用駐車スペースを設けることができますが、その際は、歩道状スペースの歩行者などの安全確保に十分に配慮してください。

参考図 8-3 歩道状スペースと重複した障害者用駐車スペースの整備イメージ



D) 駐車場の出入口から周囲の道路への十分な見通しが確保できない場合には、出入口付近にカーブミラーまたは出庫を知らせる警報装置を設置してください。

(自転車等駐車場の設置)

第9条 要綱第16条第1項に規定する自転車等駐車場は、集合住宅等に設置するものとし、次に掲げる算定式で得たそれぞれの台数の合計（端数切上げ）以上とし、そのうち概ね10パーセントをバイクの駐車スペースとする。

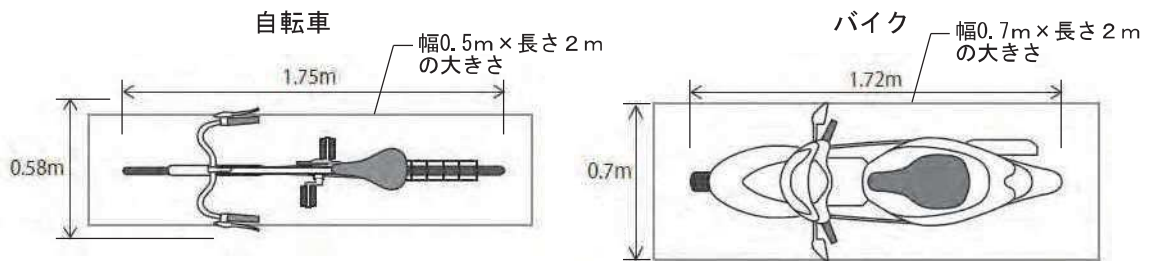
住戸面積 55 m <sup>2</sup> 以上の住戸数×2.0
住戸面積 30 m <sup>2</sup> 以上 55 m <sup>2</sup> 未満の住戸数×1.0
住戸面積 30 m <sup>2</sup> 未満の住戸数×0.5

- 2 自転車の駐車の用に供する部分の1台当たりのスペースは幅0.5メートル、長さ2メートルを標準とし、かつ面積1平方メートル以上とする。ただし、効率的に駐車できる装置を用いる自転車等駐車場で区長が適当と認めたものについては、この限りでない。また、バイクの駐車の用に供する部分の1台あたりのスペースは幅0.7メートル以上、長さ2メートル以上とする。
- 3 自転車等駐車場は、利用者の安全が確保され、かつ、自転車等が有効に出入りできる通路等が確保されているものとする。

解説

A) 自転車等の1台当たりの大きさは、下図を参考としてください。

参考図9-1 一般的な自転車およびバイク（原動機付自転車）の寸法の目安



B) 自転車等駐車場の設置台数算定の際は、住戸面積ごとの算定値を合計した値に対して「端数切上げ」を行ってください。

【例】55 m<sup>2</sup>以上の住戸が3戸、30 m<sup>2</sup>以上 55 m<sup>2</sup>未満の住戸が8戸、30 m<sup>2</sup>未満の住戸が13戸の場合、必要な設置台数は、

$$3 \times 2.0 + 8 \times 1.0 + 13 \times 0.5 = 20.5 \quad \Rightarrow \quad 21 \text{ 台 (端数切上げ)}$$

となります。

C) 要領第9条第2項に示す「効率的に駐車できる装置」とは、例えば次のような装置とします。これらの装置を設置する場合は、要領第2条第1項第1号における事前協議提出図書に寸法などが記載されたカタログ等を添付してください。

<input type="checkbox"/> 垂直昇降式サイクルラック	<input type="checkbox"/> 下段ラック
<input type="checkbox"/> スライド式サイクルラック	<input type="checkbox"/> 前輪式サイクルラック
<input type="checkbox"/> スイング式サイクルラック	<input type="checkbox"/> 電磁ロック式駐輪システム
<input type="checkbox"/> 2 段式サイクルラック	

#### (落下物防護措置)

第 10 条 要綱第 29 条に規定する落下物防護措置の基準は、次のとおりとする。

(1) 建築物のうち 3 階以上の部分の道路に面して取り付けるガラスは、網入りガラスまたは合わせガラス等破損時に飛散しないものを使用すること。ただし、次の項目のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 開口部については前面にベランダ、バルコニー等を設けた場合。

イ 道路境界線または都市計画道路の計画線からガラスの接地面を 5 メートル以上後退した場合。

ウ 道路側のガラス面に飛散防止フィルムを貼り、維持管理を十分に行った場合。

(2) 建築物の外壁およびガラスは、地震による変形および衝撃に耐えうる工法により取り付けること。

(3) 建築物に附属する工作物および設備類は、強風および地震にも十分耐えうる工法により取り付けること。

(4) その他可能な限り落下物の防護措置を講ずること。

#### (増築計画の取扱い)

第 11 条 増築計画については、この要領に基づき敷地全体における将来計画を示すとともに、増築する部分の事業規模に応じた整備を行うものとする。

#### (譲受人への周知)

第 12 条 要綱第 32 条に規定する譲受人への周知は、売買契約書等への記載など書面によるものとし、記載内容は次のとおりとする。

(1) 区長との協定内容のあらまし

(2) 共用スペース、緑地、その他協定に基づき設けられる施設の位置等(図面にて表示)

#### (事務の所管)

第 13 条 要綱およびこの要領の取扱いに関する事務のうち、都市環境部都市開発課が所管する地区計画等区域内における事業については都市開発課が処理し、その他の事業については都市環境部都市計画課が処理する。

#### 付 則

1 この要領は、令和 6 年 4 月 1 日から適用する。

2 この要領の適用の日前に、区長と協定を締結している、または事前協議書を提出している事業については、なお従前の例による。