

1. 品川区開発環境指導要綱・ワンルーム建築物指導要綱に係る事務手続き

品川区開発環境指導要綱・ワンルーム建築物要綱に基づく手続きの流れ



※1 詳しくは景観担当までお問い合わせください。

※2 事前協議提出図書はp8~10を参照ください。

2.相談・協議先および提出図書一覧

●事前相談・協議の対象事業

- (1) 5区画以上に分割して行う建売事業・宅地分譲事業等 (2) 住戸の数が20以上の集合住宅等の建設事業
 (3) 延べ面積が2,000㎡以上の建設事業 (4) 敷地面積が1,000㎡以上の建設事業 (5) 店舗、飲食店、病院等で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㎡超の建設事業 (1R) 居室のある階数が3以上の集合住宅で、ワンルーム形式等の住戸（床面積30㎡未満）の数が15以上で、かつ、その数が住戸の総戸数の3分の1以上の建築物

都市計画課（景観担当）

	協議の内容	事前相談・協議の対象事業	事前相談	提出書類			
				事前協議時/部数	計画変更時	事業完了時	
都市計画課 （景観担当）	<ul style="list-style-type: none"> 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 品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱 品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱 品川区景観計画に基づく協議 	(1)～(5)、(1R)	必要	ア事前協議書（第1号様式）	1部	ア計画変更届（第4号様式） イ変更前後の協定書の様式一式（変更前の図書に変更箇所を明示すること）	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） 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（1Rの場合のみ） カ協定事項の履行を証明する写真（接道面、共用スペース、憩いの場、駐車場・駐輪場、緑化等） 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（1Rの場合のみ）
				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（色分け） 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	2部		
ク求積図Ⅱ（敷地） ケ各階平面図 コ立面図（2面） カ断面図（1面）	1部						
備考	<ul style="list-style-type: none"> 都市開発課が所管する地区計画の区域内での事業の相談・協議は都市開発課と行うこと 「品川区景観計画」および「品川区景観条例」に関する手続きは、都市計画課と行うこと 「高度利用地区区域内で市街地再開発事業に準ずる事業が予定されている区域」、「特定街区の区域」、「都市再生特別地区の区域」、「再開発等促進区を定める地区計画区域内で地区整備計画が定められる区域もしくは定められる見込みのある区域」での建設事業については、当該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 						

●事前相談・協議の対象事業

- (1) 5区画以上に分割して行う建売事業・宅地分譲事業等 (2) 住戸の数が20以上の集合住宅等の建設事業
 (3) 延べ面積が2,000㎡以上の建設事業 (4) 敷地面積が1,000㎡以上の建設事業 (5) 店舗、飲食店、病院等で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㎡超の建設事業 (1R) 居室のある階数が3以上の集合住宅で、ワンルーム形式等の住戸（床面積30㎡未満）の数が15以上で、かつ、その数が住戸の総戸数の3分の1以上の建築物

※「関係課への意見照会」は、都市計画課から該当する課へ意見照会を行うものです。

関係課（都市計画課以外）

関係課	協議の内容	協議の対象事業	事前相談	関係課への意見照会※			備考（関連した協議等）
				事前協議時	計画変更時	事業完了時	
地域交通政策課 （交通安全係）	事業敷地の確認	(1)～(5)、1R	必要	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> 一部または全部を時間貸し駐車場として運用し、その車室の総面積が500㎡以上となる場合の路外駐車場に関する手続きは、交通安全係と行うこと 「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」における店舗等の自転車駐車場附置義務に関する手続きは、自転車対策係と行うこと
（自転車対策係）	自転車等駐車場の設置						
土木管理課 （土木管理係）	事業敷地の確認 共用スペース	(1)～(5)、1R	必要	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> 承認工事・沿道掘削等に関する手続きは、占用係と行うこと 屋外広告物の手続きは、占用係と行うこと
（境界確定係）	境界標および公共基準点等の確認（事業敷地の確認）						
（占用係）	事業敷地の確認 屋外広告物 承認工事・沿道掘削等						
道路課 （道路維持担当）	車乗入れ部、ゼロ段差等	(1)～(5)、1R	必要	○	—	○	<ul style="list-style-type: none"> 事業完了時には接道部（接道部全体、車乗入れ部、ゼロ段差等）の写真が必要
河川下水道課 （水辺の係）	雨水流出抑制施設の設置	(1)～(5)	必要	○	—	○	<ul style="list-style-type: none"> 「品川区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱」に関する手続きは、河川下水道課と行うこと 提出書類：雨水流出抑制施設設置計画書、雨水流出抑制施設完了報告書
公園課 （みどりの係）	緑化の促進	(1)～(5)、1R ※敷地面積 300㎡以上	必要	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> 「品川区みどりの条例」に関する手続きは、公園課と行うこと 提出書類：緑化計画書、緑化完了届
建築課 （審査担当）	<ul style="list-style-type: none"> 東京都福祉のまちづくり条例 東京都建築物バリアフリー条例 東京都駐車場条例 	(1)～(5)、1R ※左記条例のいずれかに該当する事業	必要	情報提供のみ	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 「東京都福祉のまちづくり条例」に関する手続きは、建築課審査担当（意匠）と行うこと 提出書類：特定都市施設設置工事計画届出書 「東京都建築物バリアフリー条例」に基づく認定申請手続きは、建築課審査担当（意匠）と行うこと 提出書類：認定申請書 「東京都駐車場条例」に基づく認定申請手続きは、建築課審査担当（意匠）と行うこと 提出書類：認定申請書
（細街路担当）	細街路の整備	(1)～(5) ※事業敷地が品川区細街路 拡幅整備要綱 第3条の道路 に接する事業	必要	○	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 「品川区細街路拡幅整備要綱」に関する手続きは、建築課細街路担当と行うこと 提出書類：細街路拡幅整備協議書、竣工時には竣工報告

●事前相談・協議の対象事業

- (1) 5区画以上に分割して行う建売事業・宅地分譲事業等 (2) 住戸の数が20以上の集合住宅等の建設事業
 (3) 延べ面積が2,000㎡以上の建設事業 (4) 敷地面積が1,000㎡以上の建設事業 (5) 店舗、飲食店、病院等で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㎡超の建設事業 (1R) 居室のある階数が3以上の集合住宅で、ワンルーム形式等の住戸（床面積30㎡未満）の数が15以上で、かつ、その数が住戸の総戸数の3分の1以上の建築物

※「関係課への意見照会」は、都市計画課から該当する課へ意見照会を行うものです。

関係課	協議の内容	協議の対象事業	事前相談	関係課への意見照会※			備考（関連した協議等）
				事前協議時	計画変更時	事業完了時	
防災課 (防災設備係)	防火水槽、消火器等の設置	(2)～(4)	必要	○	○	○	・「品川区地域初期消火対策施設整備要綱」に関する手続きは、防災課と行うこと 提出書類：地域初期消火対策施設設置計画書、地域初期消火対策施設設置完了報告書
品川区清掃事務所 (事業係)	廃棄物保管場所の整備	(2)～(4)・1R および延べ面積1,000㎡以上の事業用建築物	必要	○	—	—	・「品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例」「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」に関する手続きは、品川区清掃事務所と行うこと 提出書類：再利用対象物保管場所設置兼廃棄物保管場所等設置届、竣工報告
都市開発課 (都市開発担当) (立体化担当)	地区計画届出の有無、まちづくりビジョン等との整合性の確認	(1)～(5)、1R ※地区計画または、まちづくりビジョン等の区域内の事業	必要	○	○	—	・都市開発課が所管する地区計画の区域内における行為の届出等の手続きは、都市開発課と行うこと
木密整備推進課 (木密整備担当) (不燃化促進担当)	地区計画届出の有無、まちづくりビジョン等との整合性の確認	(1)～(5)、1R ※地区計画または、まちづくりビジョン等の区域内の事業	必要	○	○	—	・木密整備推進課が所管する地区計画の区域内における行為の届出等の手続きは、木密整備推進課と行うこと
地域産業振興課 (商店街支援係)	店舗整備を行う事業	(1)～(5)、1R ※店舗整備を伴う事業	必要	情報提供のみ	情報提供のみ (店舗面積500㎡超の場合)	—	・「品川区特定商業施設の出店に伴う周辺地域の生活環境の保全に関する要綱」に基づく届出（店舗面積500㎡超の場合）は、地域産業振興課と行うこと
環境課 (環境管理係)	低炭素な暮らしや持続可能な循環型都市の実現のための事業計画	(1)～(5)、1R	—	情報提供のみ	—	—	・品川区環境基本計画に基づき、低炭素な暮らしや持続可能な循環型都市を実現するための各種配慮を行うこと。品川区環境基本計画は区HPで確認可能 ・東京都環境確保条例に基づく規制基準の確認、20台以上の駐車場棟の事業場は設置届出等の要否の確認
(指導調査係)	環境の保全						

●事前相談・協議の対象事業

- (1) 5区画以上に分割して行う建売事業・宅地分譲事業等 (2) 住戸の数が20以上の集合住宅等の建設事業
 (3) 延べ面積が2,000㎡以上の建設事業 (4) 敷地面積が1,000㎡以上の建設事業 (5) 店舗、飲食店、病院等で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㎡超の建設事業 (1R) 居室のある階数が3以上の集合住宅で、ワンルーム形式等の住戸（床面積30㎡未満）の数が15以上で、かつ、その数が住戸の総戸数の3分の1以上の建築物

※「関係課への意見照会」は、都市計画課から該当する課へ意見照会を行うものです。

関係課	協議の内容	協議の対象事業	事前相談	関係課への意見照会※			備考（関連した協議等）
				事前協議時	計画変更時	事業完了時	
庶務課 （庶務係）	安全確保に必要な措置の協議	(1)～(5)、1R ※義務教育施設が立地する街区およびその隣接街区で行われる事業	必要	○	○	—	
（文化財係）	文化財の保護	(1)～(5)、1R ※埋蔵文化財包蔵地およびその周辺で行われる事業	必要	情報提供のみ	情報提供のみ	—	
学務課 （学事係）	義務教育施設等の確保	(2)～(4)、1R ※集合住宅等の建設事業	—	情報提供のみ	情報提供のみ	販売カタログ等	・集合住宅等を建設する事業については、事業完了時に集合住宅等の諸元が分かる資料（販売カタログ等）を提出すること
子ども育成課 （在宅子育て支援係）	一時預かり等在宅子育て支援事業の実施	(2) ※55㎡以上の住戸が100戸以上の事業	—	情報提供のみ	情報提供のみ （計画住戸数を変更する場合）	—	
保育入園調整課 （保育施策推進担当）	保育所等受入枠の確保	(2) ※55㎡以上の住戸が100戸以上の事業	—	情報提供のみ	情報提供のみ （〃）	—	
保育施設運営課 （運営支援担当）	保育所等の要件に関する協議	(2) ※55㎡以上の住戸が100戸以上の事業	—	情報提供のみ	情報提供のみ （〃）	—	
地域活動課 （地域支援係）	町会・自治会との調整、町会掲示板・ふれあい掲示板	(2)～(4)、1R ※3階建て以上かつ15戸以上の分譲マンションの建設事業	—	情報提供のみ	—	—	・「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」に関する手続きは、地域活動課と行うこと 提出書類：地域連絡調整員選任届
企画課 （企画担当）	区の各種事業との調整	(1)～(5)、1R	—	情報提供のみ	—	—	