

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

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この要綱は、品川区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、住みよい街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事業地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、次に掲げる事業について適用する。

- (1) 5区画以上に分割する建設事業または宅地開発事業
 - (2) 住戸の数が20以上の集合住宅の建設事業
 - (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) 銀行、飲食店および物品販売を営む店舗を有する建築物ならびに病院、遊技場、興行場その他これらに類する不特定多数の区民の利用に供する建築物のうち店舗面積等の合計が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前項各号に掲げる事業による建築物に該当するときは、当該増築等を前項各号に掲げる事業とみなして、この要綱を適用する。
- 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。以下「法」という。）に規定する申請、通知等を行う前に、当該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 敷地面積が概ね5,000平方メートルを超える大規模開発を行う事業主は、周辺地域の環境保全および良質な都市環境の整備について、別途区長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、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。

2 事業主は、法に規定する申請、通知等の提出先に対して、前項の規定による協定の締結の事実を明らかにするものとする。

(実効性の確保)

第7条 区長は、事業主がこの要綱に基づく協議に応じない場合、または協議事項を遵守しない場合は、次に掲げる措置を講ずることができる。

- (1) 事実の公表
- (2) 関係機関への通知
- (3) その他区長が必要と認める措置

第2章 生活環境

(共用スペース)

第8条 第3条第2号から第4号までに該当する事業の事業主は、別に定める基準により共用スペースを施行区域内に設け、施設を整備し、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、原則として歩道状スペースとし、地域住民の利用に供するものとする。

(緑化の促進)

第9条 事業主は、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、接道部および敷地内の緑化を促進するものとする。

(憩いの場)

第10条 第3条第2号に該当する事業のうち、住戸面積が55平方メートル以上の住戸（以下「ファミリータイプ住戸」という。）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事業（建設する敷地の過半が商業地域および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。）の事業主は、別に定める基準により憩いの場を施行区域内に設け、施設を整備し将来にわたって自主管理するものとする。ただし、ファミリータイプ住戸の数が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または緑地に替えることができる。

2 ファミリータイプ住戸の数が100以上の場合は、一般に公開するものとする。

(細街路の整備)

第11条 事業主は、施行区域が幅員4メートル未満の道路に接する場合にあっては、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の基準は、別に定めるところによる。

2 事業主は、前項の規定により拡幅整備した土地の帰属および管理について、区と協議するものとする。

(福祉のまちづくり)

第12条 事業主は、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3月27日区長決定)の規定に基づき、必要な施設整備を行うものとする。

(集会室)

第13条 第3条第2号に該当する事業のうち、ファミリータイプ住戸の数が75以上の事業の事業主は、居住者のコミュニティ形成のため、別に定める基準により集会室を設置するものとする。

(自動車駐車場)

第14条 第3条第2号から第4号までに該当する事業の事業主は、別に定める基準により、自動車駐車場を設けるものとする。

(自転車等駐車場)

第15条 第3条第2号から第4号までのいずれかに該当する事業(集合住宅等の建設事業に限る。)の事業主は、別に定める基準により、当該建築物の居住者のための自転車等駐車場およびその使用通路等を設けるものとする。

2 第3条第5号に該当する事業の事業主は、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)

第16条 事業主は、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12年9月20日区長決定)の規定に基づき、必要な施設整備を行うものとする。

(敷地面積)

第17条 第3条第1号に該当する事業の事業主は、別に定める基準により、一区画当たりの敷地面積を確保するものとする。

(環境との共生)

第18条 事業主は、太陽光、雨水利用等環境に配慮し、省エネルギー、省資源循環型とするよう努めるものとする。

(街並みの保全および景観の創出)

第19条 事業主は、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。

(義務教育施設)

第20条 中高層集合住宅の建設事業により義務教育施設が対応できない場合においては別途協議するものとする。

(既存工場との協調)

第21条 準工業地域において第3条第1号および第2号に該当する事業を行う事業主は、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。

第3章 防災対策

(防火および震災対策に必要な水槽の設置)

第22条 第3条第2号から第4号までに該当する事業のうち、建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上の事業の事業主は、別に定める基準により防火および震災対策に必要な水槽（以下「防火水槽」という。）を施行区域内に設置し、満水状態で区に無償使用させるものとする。ただし、区長が特に設置を必要としないと認めた地域については、この限りでない。

(防火および震災対策に必要な消火器等の設置)

第23条 第3条第2号から第4号までに該当する事業のうち、建築物の延べ面積が3,000平方メートル未満の事業の事業主は、別に定める基準により防火および震災対策に必要な消火器および消火器格納箱（以下「消火器等」という。）を施行区域内に設置し、区に無償使用させるものとする。ただし、区長が特に設置を必要としないと認めた地域については、この限りでない。

(雨水流出抑制対策)

第24条 事業主は、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3月29日区長決定）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25条 3階建以上の建築物を建設する事業主は、別に定める基準により、落下物による事故等を防止するため必要な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26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27条 事業主は、当該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とともに、当該事業主から防火水槽および消火器等の使用権を引き継ぐものとする。

(譲受人への周知)

第28条 事業主は、この要綱の適用を受ける当該事業の施設を第三者に譲渡するときは、この要綱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29条 この要綱の施行について必要な事項は、別に都市環境部長が定める。

付 則

- 1 この要綱は、昭和63年4月1日から施行する。ただし、第10条の規定は昭和63年7月1日から施行する。
- 2 品川区中高層集合住宅等の建設に関する開発環境指導要綱（昭和53年3月27日区長決定）は廃止する。
- 3 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、廃止前の品川区中高層集合住宅等の建設に関する開発環境指導要綱により区長との協定が成立している建設事業、事前協議の申し出を受けている事業および建築基準法に定められた申請、通知等が行われている建設事業については、なお、従前の例による。ただし、この要綱の施行の日から1年を経過した日までに区長との協定が締結されない事業についてはこの限りでない。

付 則

- 1 この要綱は、平成3年4月1日から施行する。
- 2 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成5年4月1日から施行する。
- 2 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成6年7月1日から施行する。
- 2 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成12年4月1日から施行する。
- 2 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

- 2 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成16年9月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成18年6月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、区長との協議が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成24年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、区長との協議が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、区長との協議が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については、なお従前の例による。