

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実施基準

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

この基準は、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1月29日区長決定要綱第3号。以下「開発指導要綱」という。）の実施に必要な事項を定める。

1. 事前協議手続等（第4条・第6条・第26条・第27条）

(1) 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。

・事前協議提出図書（P36参照）

- ・事前協議書（第1号様式） ①
- ・協定書（第3号様式） ②
- ・建築計画概要書（第2号様式） ②
- ・案内図 ②
- ・土地利用計画図（P43参考例のとおり、色分けのこと。） ②
- ・求積図Ⅰ（共用スペース、憩いの場等） ②
- ・防火貯水槽の平面、断面、容量計算等詳細図 1/50 ②
- ・高齢者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。） ②
- ・求積図Ⅱ（敷地） ①
- ・各階平面図 ①
- ・立面図（2面） ①
- ・断面図（1面） ①

・図面はA3に統一し、A4折りクリップ留めとする。

①は一部、②は二部提出。

- ・関係課への協議依頼用図書（必要図書一覧表P 27）をクリップ留めとし、必要な部数提出すること。

次の①～③の区域内（以下、「地区計画等区域内」という。）の建設事業にあつては、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号の高度利用地区の区域内であつて、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号の特定街区の区域または同項第4号の2の都市再生特別地区の区域
- ③ 都市計画法第12条の5第3項の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号の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

(2) 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。

- ・協定書（第3号様式）
- ・建築計画概要書（第2号様式）
- ・案内図
- ・土地利用計画図（P 43参考例のとおり、色分けのこと。）
- ・求積図 I（共用スペース、憩いの場等）
- ・防火貯水槽の平面、断面、容量計算等詳細図 1/ 50
- ・高齢者に配慮した住戸リストおよび平面図

(3) 第26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および第5号様式の事業主変更届によるものとする。

(4) 第27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。

- ・事業完了報告提出図書（2部）
 - ・事業完了報告書（第6号様式）
 - ・建築計画概要書（第2号様式）
 - ・案内図
 - ・竣工図 [土地利用計画図（写真の方向を記入、色分けのこと。）
 - ・高齢者に配慮した住戸のリストおよび平面図（写真）]
 - ・協定事項の履行を証明する写真（共用スペース、緑地、憩いの場等）
 - ・減水試験結果報告（P 42）
 - ・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）
- ・関係課への完了報告図書（必要図書一覧表P 27）を必要部数提出すること。

2. 共用スペース（第8条）

- (1) 第8条に規定する共用スペースの整備にあたっては、歩道状スペースを次の表の基準に従い設け、必要に応じて貫通通路、広場状スペースを設けること。ただし、計画敷地に沿って歩道が整備されている場合で、歩道の有効幅員が2m以上あるときは、歩道状スペースを接道部緑地に替えることができる。また、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。

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"> 道路に接する敷地の全てに連続して設けること。 有効幅員が1.5m以上であること。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。 車椅子等の利用のために、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） 必要に応じて車止め等を設けること。 歩道状の面から高さ3mの空間を確保すること。
貫通通路	<ul style="list-style-type: none"> 幅員3m以上とし、有効幅員が1.5m以上の歩行者通路とすること。 歩行者動線に対して有効に配置されていること。 当該敷地外の道路等の相互間を有効に連絡すること。 貫通通路の面から高さ3mの空間を確保すること。
広場状スペース	<ul style="list-style-type: none"> 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。 必要に応じて休養施設、緑地等を設けること。 広場状の面から高さ3mの空間を確保すること。

- (2) 敷地面積に対する共用スペースの面積の率は、敷地面積に応じて次に掲げる規模を下回らないこと。

敷地面積	率	敷地面積	率
5,000 m ² 以上	15%	1,000 m ² 以上	10%
4,000 m ² 以上	14%	800 m ² 以上	8%
3,000 m ² 以上	13%	600 m ² 以上	6%
2,000 m ² 以上	12%	600 m ² 未満	5%
1,500 m ² 以上	11%		

- (3) 共用スペースの地表面の仕上げに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。
- (4) 歩道状スペースを接道部緑地に替える場合は、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「緑地の配置基準」および「植栽の標準」による。

- (5) 歩道状スペースの幅員が1.5m以上で、かつ、延長が30m以上に整備されたものについては、区が支給する標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、この限りではない。

3. 憩いの場（第10条）

- (1) 第10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、ファミリータイプ住戸（住戸面積が55㎡以上の住戸をいう。以下同じ。）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ものとする。
- (3) 一般公開する場合は、全周長の8分の1以上が、道路、公園（一体的に利用されるものに限る。）および共用スペースに接するものであること。
- (4) ピロティ等にあつては、天井の高さが3 m以上で、かつ、奥行が当該高さの4倍以内の部分であること。
- (5) 建築物の屋上にあつては、周囲に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こと。

4. 細街路の整備（第11条）

- (1) 第11条の規定により、拡幅整備を行う部分の舗装構造等の基準については、道路課と協議すること。

5. 集会室（第13条）

- (1) 第13条に規定する集会室は、次に掲げる規模以上とする。

$$\text{集会室面積} = 60\text{m}^2 + [0.6\text{m}^2 \times (N - 75)]$$

[この式において、Nは、ファミリータイプ住戸の数]

- (2) 計画にあたっては、便所および湯沸場または流し台を設置すること。また、必要に応じて物入れを設置すること。ただし、集会室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。

6. 自動車駐車場（第14条）

- (1) 第14条に規定する自動車駐車場は、集合住宅、寮、寄宿舍等に設置するものとし次の表に定める算定式で得た台数の合計（端数切上げ）以上とする。ただし、用途地域（過半の地域）が商業地域または近隣商業地域にあっては、集合住宅等の用途に供する部分の床面積（自動車駐車場、自転車等駐車場の面積を除く）が2,000㎡以内の場合は2台以上、2,000㎡を超える場合は東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）により設置するものとする。

住戸面積	設置台数算定式 [Nは計画戸数]	(計算例) 55㎡以上 5戸、30㎡以上55㎡未満 8戸、 30㎡未満 15戸の場合 5×0.3+8×0.1+15×0.05=3.05 ⇒4台
55㎡以上	$N \times 30\%$	
30㎡以上55㎡未満	$N \times 10\%$	
30㎡未満	$N \times 5\%$	

- (2) 自動車の保有率が低いと見込まれる施設等、区長が特にやむを得ないと認めた場合は、協議のうえ、設置台数を緩和することができる。
- (3) 自動車駐車場は、当該建築物の敷地または建築物内に設置することを原則とするが、停車スペース分を確保したうえで、区長が特にやむを得ないと認めた場合は、協議のうえ、当該敷地から概ね300m以内の場所に設置することができる。
- (4) 自動車駐車場の駐車スペースは、自動車1台につき幅2.3m以上、奥行5m以上とし、そのうち1台以上は、障害者のための駐車スペースとして幅3.5m以上、奥行6m以上のものとする。
- (5) (4)に規定する駐車スペースは、敷地面積600㎡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。
- (6) 歩道の切下げおよびゼロ段差L型溝の設置を行う場合は、その幅員、構造については道路課と協議すること。

7. 自転車等駐車場（第15条）

- (1) 第15条第1項に規定する自転車等駐車場は、集合住宅、寮、寄宿舍等に設置するものとし、次の表に定める算定式で得た台数の合計（端数切上げ）以上とし、そのうち概ね10%をバイクの駐車スペースとする。

住戸面積	設置台数算定式 [Nは計画戸数]	(計算例) 55㎡以上 3戸、30㎡以上55㎡未満 8戸、 30㎡未満 13戸の場合 3×1.2+8×1.0+13×0.5=18.1 ⇒19台
55㎡以上	$N \times 1.2$	
30㎡以上55㎡未満	$N \times 1.0$	
30㎡未満	$N \times 0.5$	

- (2) 自転車の駐車の用に供する部分の1台当たりの面積を1㎡以上とし、バイクにあっては駐車に必要な面積以上とする。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られるものについては、この限りでない。

- (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。

8. 敷地面積（第17条）

- (1) 第17条に規定する一区画当たりの敷地面積は、次の表のとおりとする。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。

用途地域	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	55㎡以上
第2種中高層住居専用地域	
その他の地域	50㎡以上

- 用途地域が混在する場合は、敷地面積の過半を占める地域の値とする。

9. 防火および震災対策に必要な水槽の設置基準（第22条）

- (1) 第22条に規定する防火および震災対策に必要な水槽の基準は、次の表のとおりとする。

延べ面積 (自動車および自転車の駐車場面積を除く)	水槽の規模
3,000㎡以上5,000㎡未満	40 t 以上
5,000㎡以上	80 t 以上

- (2) (1)の規模のほか、水槽の構造、仕様等については、別に定める基準による。

- (3) 第22条ただし書に規定する地域は、次のとおりとする。

- ア 東京都が地区内残留地区に指定した地域
- イ 東京都が広域避難場所に指定した地域

10. 防火および震災対策に必要な消火器等の設置基準（第23条）

- (1) 第23条に規定する消火器格納箱の基準は、次のとおりとする。

- ア 消火器格納箱の仕様

	(間口)	(奥行)	(高さ)
大きさ	500mm	× 280mm	× 1,000mm (台座付き)
材質	鉄板厚 1.6mm	メラミン焼付	
文字入	{ 正面	品川区 消火器	区指定番号
	{ 側面	消火器の使い方	連絡先

- 設置用地の位置は、外部から使用しやすい道路に面したところとする。

イ 消火器の仕様（2本）

粉末	3.5kg	入り
機械泡	3.0ℓ	入り
文字入	区指定番号	区のマーク

- (2) 消火器格納箱および消火器に記入する文字等は、別に定める文字例による。
なお、区指定番号については、消火器格納箱設置以前に防災課と協議すること。
- (3) 第23条ただし書に規定する地域は、次のとおりとする。
- ア 東京都が地区内残留地区に指定した地域
 - イ 東京都が広域避難場所に指定した地域

11. 落下物防護措置（第25条）

- (1) 第25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。
- ア 建築物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。
 - a 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。
 - b 道路境界線または都市計画道路の計画線からガラスの設置面を5m以上後退した場合。
 - c ガラス前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。
 - イ 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。
 - ウ 建築物に付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。
 - エ その他可能な限り落下物の防護措置を講ずること。

12. 増築計画の取扱い

増築計画については、この指導基準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。

13. 敷地面積の取扱い

第8条から第10条までに規定する共用スペース、緑地、憩いの場等については、建築基準法（昭和25年法律第201号）における敷地面積に含むことができるものとする。

14. 譲受人への周知（第28条）

第28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。

- ア 区長との協定内容のあらまし

イ 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）

15. 事務の所管

開発指導要綱およびこの基準の取扱いに関する事務のうち、地区計画等区域内における建設事業については、都市環境部都市開発課が、その他の建設事業については、都市環境部都市計画課が処理する。

付 則

- 1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。
ただし **6. 自動車駐車場(第14条)**については、平成24年6月1日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成27年4月1日から施行する。

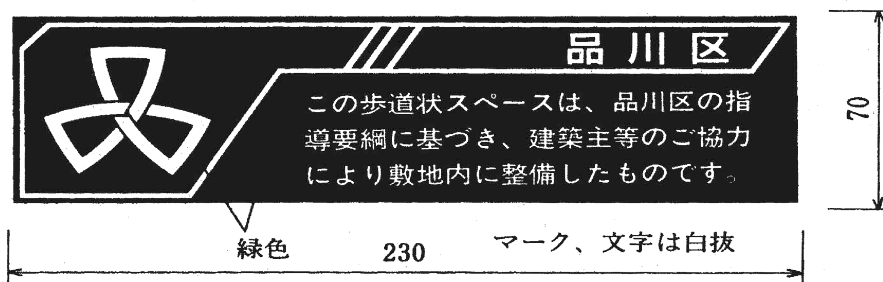
付 則

- 1 この基準は、平成28年4月1日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

歩道状スペース標示板（実施基準2．共用スペース関係）



防火貯水槽の設置基準（実施基準9．防火貯水槽関係）

第1 構造

1. 品川区が地域に配備する小型防災ポンプ、および東京消防庁で定める標準ポンプ車が容易に接近し、取水できるものであること。（ポンプ車停車位置から貯水槽集水ピットまでの延長が10m以内にする。）
2. 水槽は鉄筋コンクリート造とし、設計震度は、水平震度0.3以上、鉛直震度0.1以上とする。
3. 水槽は、小型防災ポンプおよび標準ポンプ車の吸管が、直接投入できる防水型吸管投入口（完全防水型600φ用マンホールとし、「防火水槽」と表示するとともに、東京消防庁専用の鍵穴とする。）を設け、かつ吸管を投入する部分の水深は、G.Lから6m以内とし、当該水量の全部を吸い上げることができる集水ピットが設置されていること。（後記タイプC、Dの場合は例外とする。）
4. 吸管投入口は、100^m未満1個、100^m以上2個とする。

第2 仕様

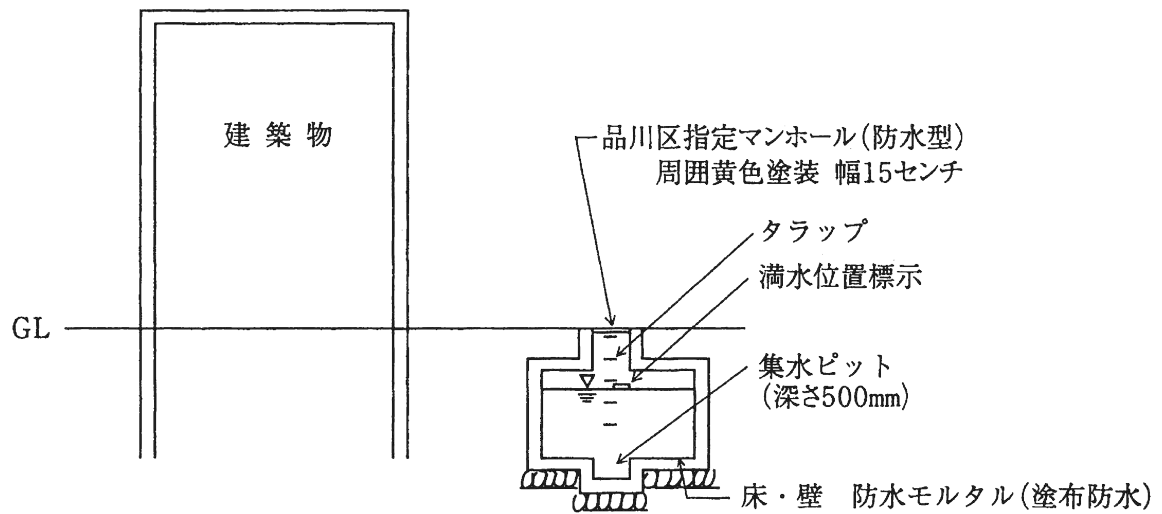
水槽は、別図の各タイプを参考として設置するものとし、全て一般共通仕様書による。

第3 その他

1. 工事完了後、事業主は貯水槽を満水状態にした後、10日間の減水試験を行い異常のないことを確認し、要綱第27条に基づき引き継ぐものとする。
2. 完成後は、消防法第21条に基づき、消防水利としての指定を受けるものとし、その手続きは引継ぎを受けた後区が行う。
（マンホール部付近に別添水利標識を消防署が設置）
3. 近隣住民の防災訓練での使用を認めるものとする。
4. 近隣火災、訓練等で使用した場合は、区または消防署で充水する。
5. この設置基準に関し、問い合わせは防災課とする。

別図 各タイプ別仕様

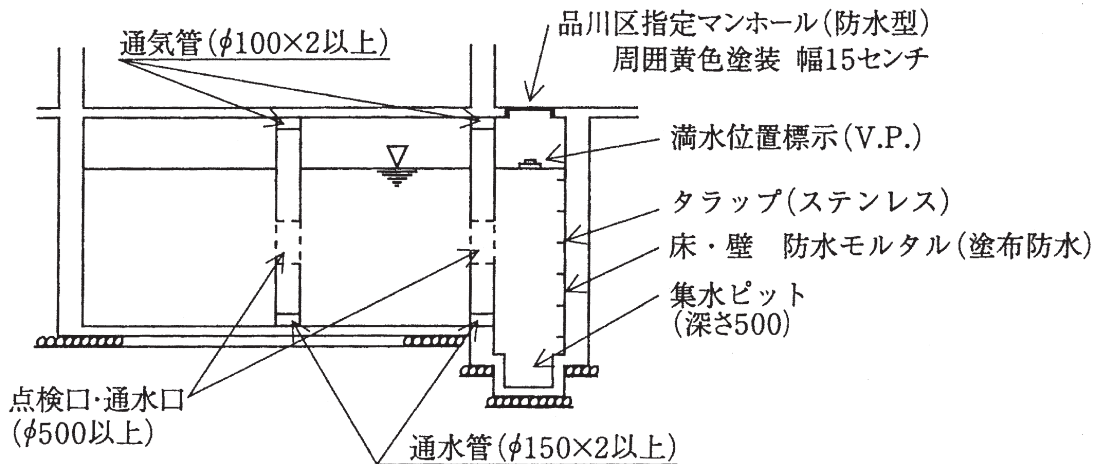
タイプA 完全に独立した貯水槽を設置した場合。



水槽構造

1. 集水ピットを設けること。
2. 水槽内に給水管、排水管、ガス管等が配管されないこと。
3. 内部仕上げは、床および壁を全面防水措置するものとし、必要に応じて天井も防水措置をすること。なお、防水仕様は防水モルタルまたは無機質系塗布防水とすること。
4. 吸管投入口から視認できる位置に、充水限度を確認する標示をすること。
5. 吸管投入口の周囲に幅15cmの黄色塗装をすること。

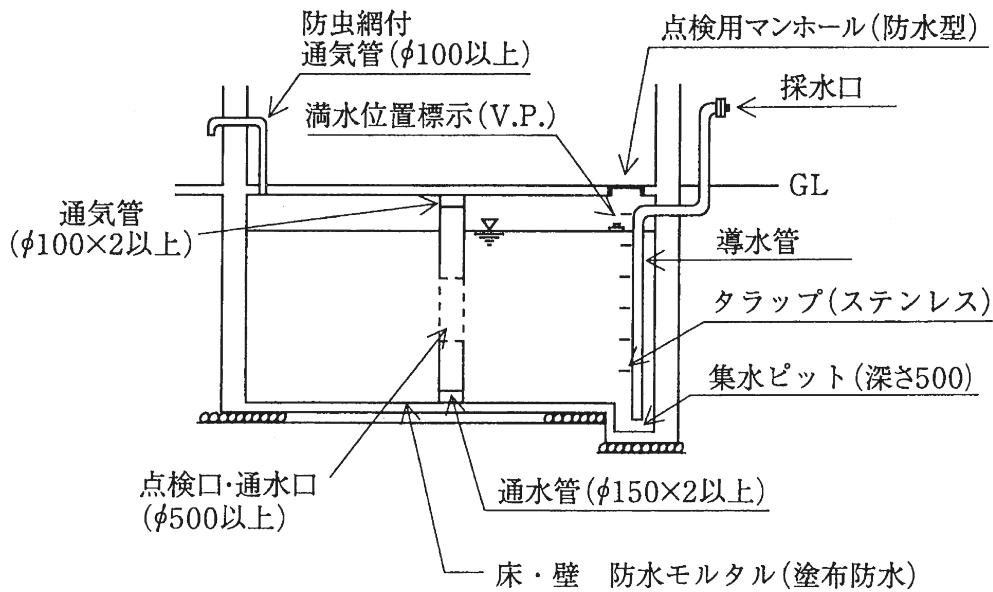
タイプB 建築物の基礎ばりを利用して設置する場合。



水槽構造

1. 集水ピットを設けること。
2. 地中ばりで数区画に区画されている場合は、硬質塩化ビニール管等を使用して、各区画ごとに通水口および通気口を設けるとともに各区画が点検できること。
3. 点検用のマンホールの鉄蓋を設ける場合は、原則として防水型にすること。
4. 水槽内に給水管、排水管、ガス管等が配管されないこと。
5. 内部仕上げは、床および壁を全面防水措置するものとし、必要に応じて天井も防水措置すること。
6. 吸管投入口から視認できる位置に、充水限度を確認する標示をすること。
7. 吸管投入口の周囲に幅15cmの黄色塗装をすること。

タイプC タイプBの型で吸管入口を設置することが不可能な場合。



1. 水槽構造

タイプBに同じ。(ただし、点検用マンホールを設置)

2. 採水口

- (1) 1口ごとに単独配管し、採水口の数を100㎡未満は2口、100㎡以上は、4口とする。
- (2) 採水口の取り付け高さは、地盤面から結合部の中心まで0.5m以上1.0m以下とする。
- (3) 採水口の材質は、JISH5111 (青銅鑄物) に適合し、結合部は「呼び寸法75mm」のめねじとし、JISB9912 (消防用ねじ式結合金具の結合寸法) に適合すること。
- (4) 覆管を設け、面板等に「採水口」と標示すること。

3. 導水管および継手

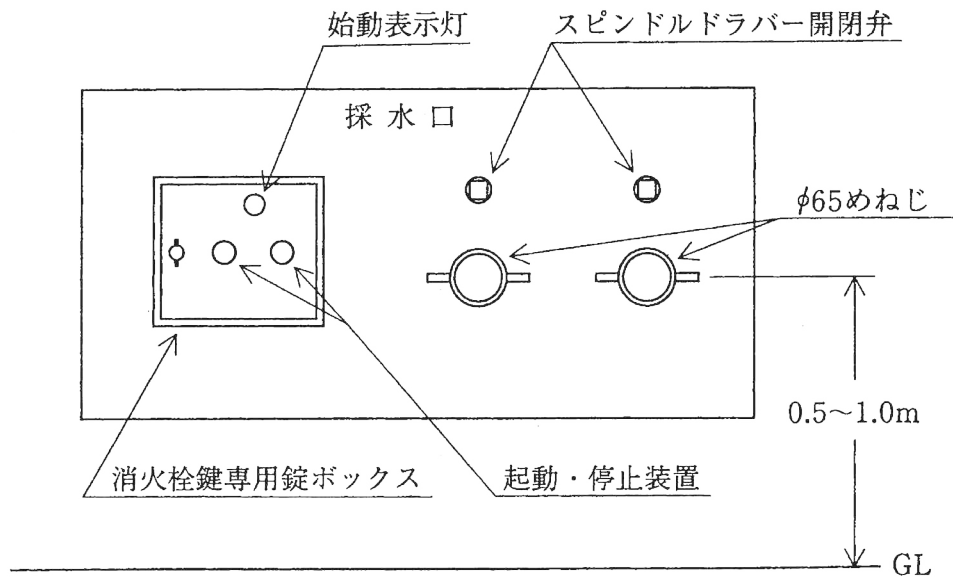
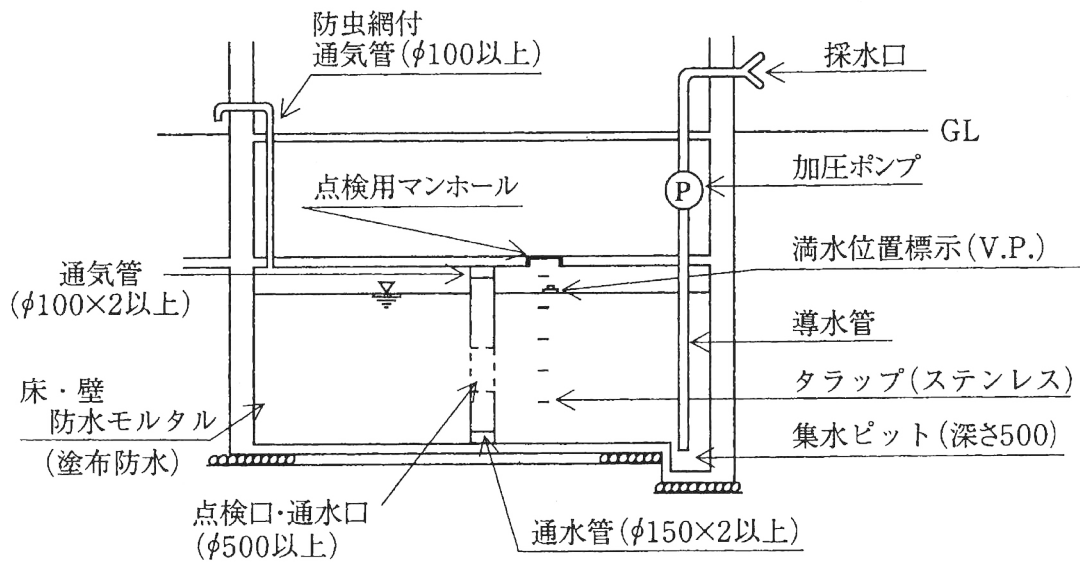
- (1) 導水管の口径は、集水ピットから採水口までの距離が、20m未満の場合100mm、20mを超える場合125mmとする。
- (2) 導水管および継手は、JIS (日本工業規格) またはJWWA (日本水道協会規格) に適合するものを使用すること。
- (3) 導水管は、防食処理をすること。土中およびコンクリート貫通部分の配管にあつては、特に留意すること。

4. 通気

水槽内に、外部から空気を十分に流入できる通気管を設けること。

タイプD 加圧装置を設置する場合。

(G. Lから集水ピットまでが6mを超える場合に加圧装置を設置する)



1. 水槽構造

タイプBと同じ（ただし、点検用マンホールを設置する）

3. 加圧ポンプ装置

- (1) 能力は2000ℓ/mm以上とする。
- (2) 予備電源を設置すること。
- (3) 起動方式は原則として遠隔起動方式とし、採水口の近くに消火栓鍵専用錠で開閉できるボックスを設置して、起動装置および始動表示灯を内蔵すること。

3. 採水口

- (1) 採水口は2口以上とする。
- (2) 採水口の取り付け高さは、地盤面から結合部の中心まで0.5m以上1.0m以下とすること。
- (3) 採水口の材質は、JISH5111（青銅鑄物）に適合し、結合部は「呼び寸法65mm」のめねじとし、JISB9912（消防用ねじ式結合金具の結合寸法）に適合すること。

4. 導水管および継手

- (1) 配管口径は100mm以上とする。
- (2) 採水口付近にスピンドライバー開閉弁を設置すること。
- (2) 導水管および継手は、JIS（日本工業規格）またはJWWA（日本水道協会規格）に適合するものを使用すること。
- (3) 導水管は、防食処理をすること。土中およびコンクリート貫通部分の配管にあっては、特に留意すること。

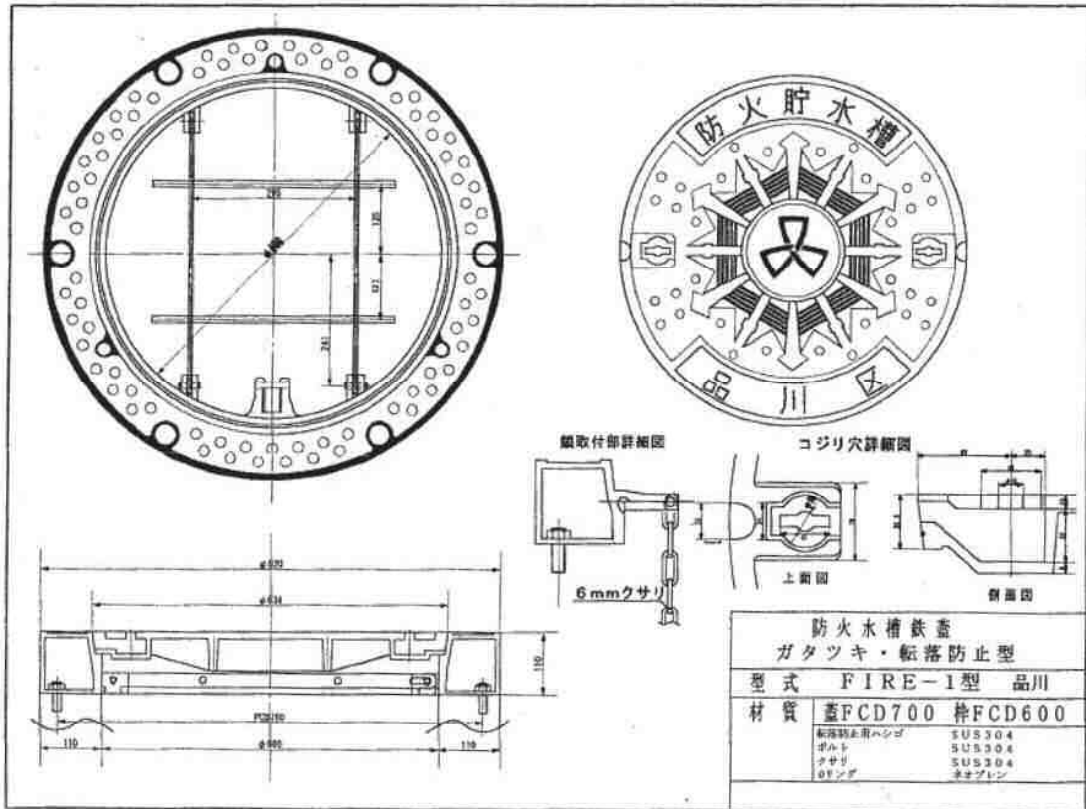
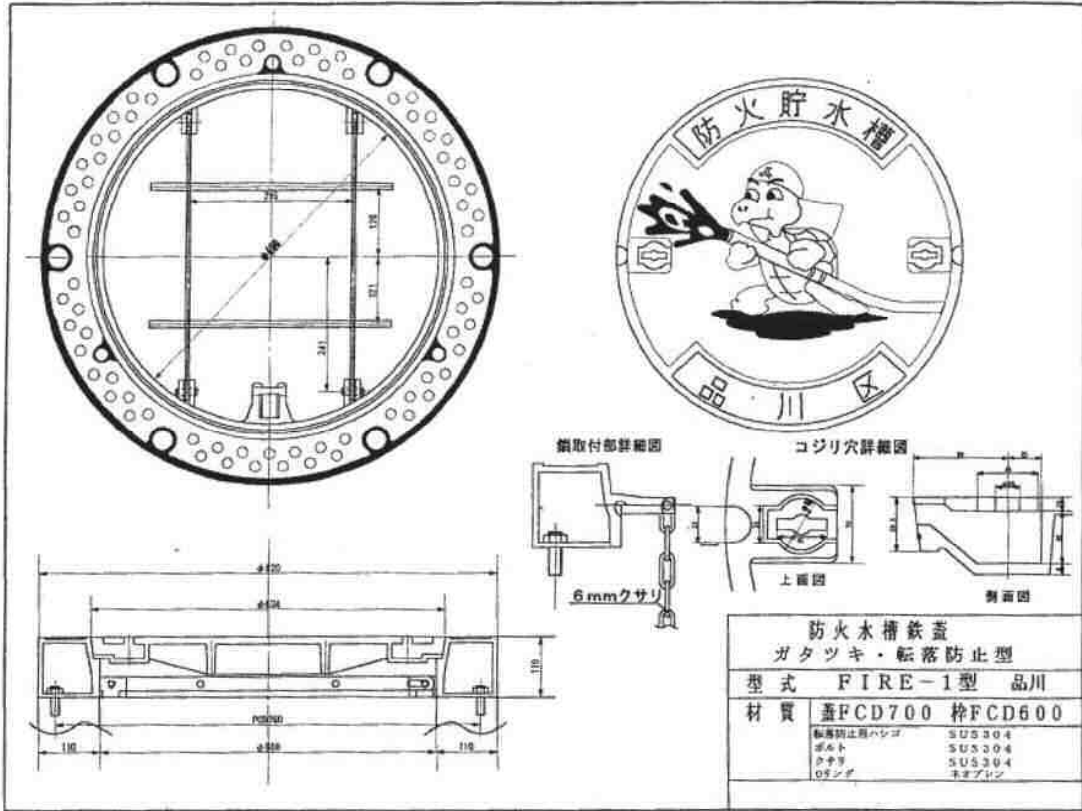
5. 通 気

水槽内に、外部から空気を十分に流入できる通気管を設けること。

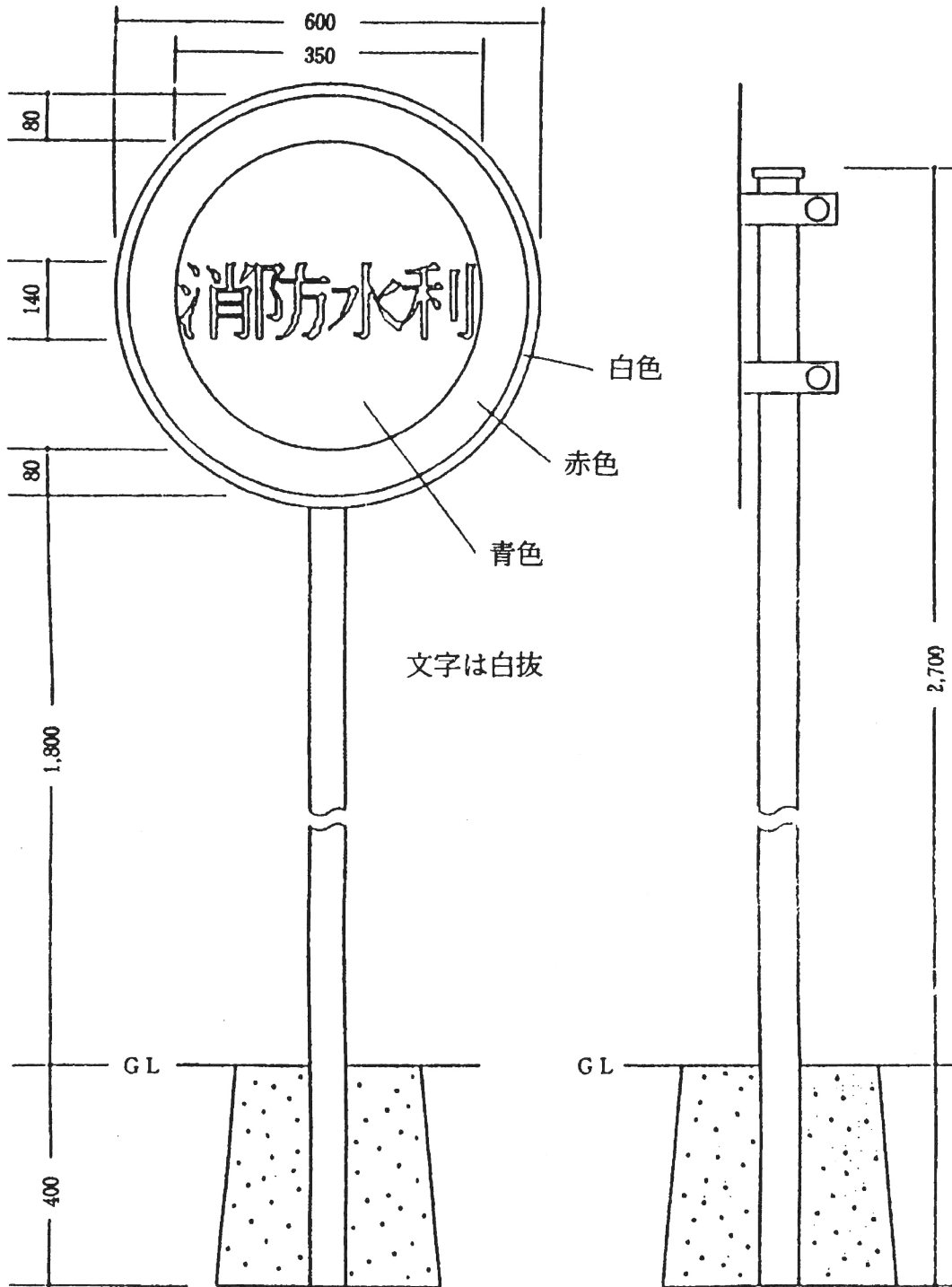
6. 屋内消火設備に関する基準の準用

その他、加圧ポンプ装置の設置は、消防法施行規則〔昭和36年4月1日自治省令第6号〕第12条（屋内消火栓設備に関する基準の細目）第2号、第3号の2、第4号、第5号、第6号、第8号に準ずること。

品川区防水型防災貯水槽鉄蓋

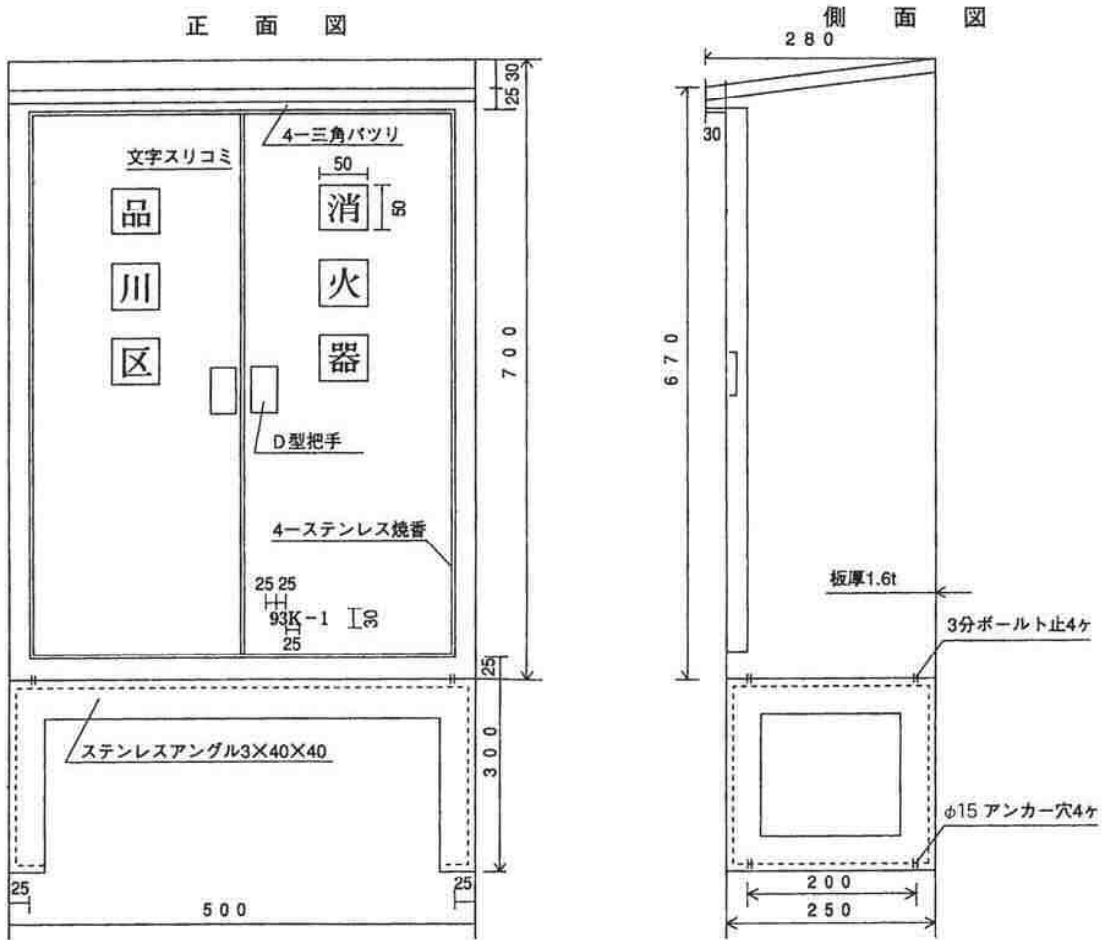


水利標識構造図



消火器格納箱等に記入する文字例（白色）（実施基準10. 消火器等）

第1 消火器格納箱



側面記入文字

左側面

消火器の使い方

①安全栓を引き抜く

①ホースを火元に向け

①レバーをにぎる

連絡先 品川区役所防災課(三七七七) 一一一一

右側面

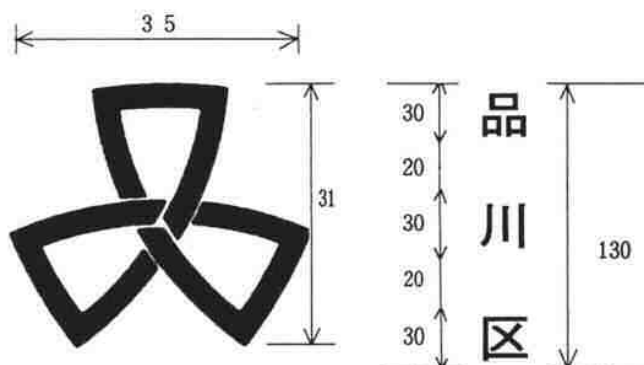
使用したり、紛失、盗難、破損など
がありましたら、ご連絡ください。

品川区役所防災課(三七七七) 一一一一

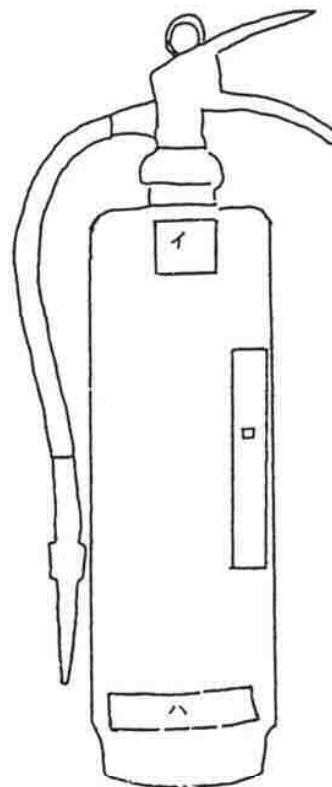
塗装	メラミン焼付
下塗	サビ止 2回塗
上塗	赤：文字白：2回塗

第2 消火器

(イ) 紋章 (ロ) 区名



記入箇所



(ハ) 消火器番号

