

# 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   |

## (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。また、関係課への協議依頼用図書（「相談・協議先および提出図書一覧」参照）をクリップ留めし、必要な部数を提出すること。
- 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

7 関係課への事業完了報告図書(「相談・協議先および提出図書一覧」参照)について、必要部数を提出すること。

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

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

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㎡以上 | 15%        | 1,000㎡以上 | 10%        |
| 4,000㎡以上 | 14%        | 800㎡以上   | 8 %        |
| 3,000㎡以上 | 13%        | 600㎡以上   | 6 %        |
| 2,000㎡以上 | 12%        | 600㎡未満   | 5 %        |
| 1,500㎡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>                                                                                                                                                                                                              |

- 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                                                                                                      |     |
|-----------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ・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。 |            |                                                                                                         |     |
| 景観に配慮したエリア                                                      | 店舗<br>スペース | ・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。）<br>・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。   | 2.0 |
|                                                                 | お休み処       | ・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<br>・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。                                   |     |
|                                                                 | 案内板        | ・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。<br>・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。 |     |
|                                                                 | 提案施設       | ・事業主の提案によるもの<br>・共用スペースとしての面積は、区との協議による。                                                                |     |

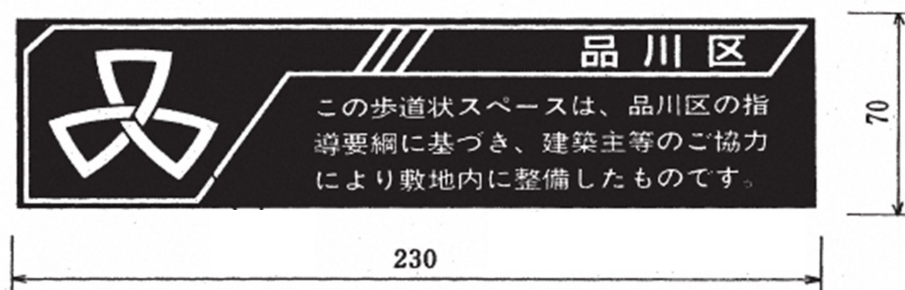
表５－４ まちづくりに寄与するエリアの形態および配置の基準

| 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）<br>・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。                      |
|                                                 | 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・地藏尊周辺の整備等）<br>・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）<br>・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）<br>・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）<br>・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<br>・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）<br>・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<br>・共用スペースとしての面積は、区との協議による。                                                       |

- 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。

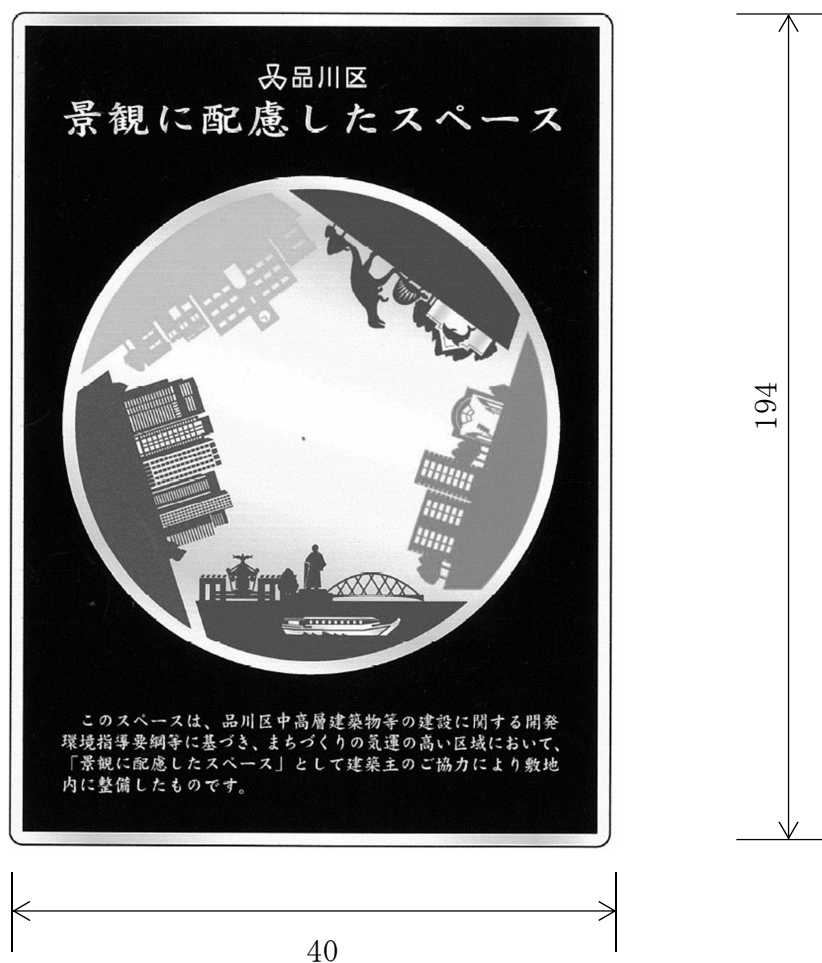
- 6 「歩道状スペース」の幅員が1.5メートル以上で、かつ、延長が30メートル以上に整備されたものについては、区が支給する表示板を歩道状スペース内の見やすい場所に設置すること。ただし、地区計画等区域内の建設事業で、他に表示方法が定められている場合は、この限りでない。

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㎡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。

#### (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。

#### (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。

#### (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㎡以上の住戸数×2.0      |
| 住戸面積30㎡以上55㎡未満の住戸数×1.0 |
| 住戸面積30㎡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台当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。

#### (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 要綱および本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。

- 1 この要領は、令和２年11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。

(第1号様式)

## 事前協議書

年 月 日

品川区長あて

住所

事業主

氏名

印

電話 ( )

〔法人にあっては、その事務所の所在地  
および名称ならびに代表者の氏名〕

〔☐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第4条  
☐品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱第5条〕

の規定に基づき、下記の事業について、事前協議の申し出をします。

記

|          |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               |                                                                         |  |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--|
| 適用事業     | <input type="checkbox"/> (1) <input type="checkbox"/> (2) <input type="checkbox"/> (3) <input type="checkbox"/> (4) <input type="checkbox"/> (5) <input type="checkbox"/> ワンルーム |                                                                                                               |                                                                         |  |
| 事業地の地名番号 | 品川区                      丁目                      番地<br>(住居表示                      番                      号)                                                                     |                                                                                                               |                                                                         |  |
| 地区計画等    |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               | 景観計画重点地区                                                                |  |
| 建築計画概要   | 建築物の名称                                                                                                                                                                          | (仮称)                                                                                                          |                                                                         |  |
|          | 用途                                                                                                                                                                              |                                                                                                               |                                                                         |  |
|          | 工事種別                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> その他 (                      ) |                                                                         |  |
|          | 階数／高さ                                                                                                                                                                           | 地上                      階・地下                      階    ／    最高の高さ                      m                      |                                                                         |  |
|          | 敷地面積                                                                                                                                                                            | m <sup>2</sup>                                                                                                |                                                                         |  |
|          | 延べ面積                                                                                                                                                                            | 増築                      m <sup>2</sup> 合計                      m <sup>2</sup>                                 |                                                                         |  |
| 施工予定日    | 着工                      年                      月                      日                                                                                                         |                                                                                                               | 完了                      年                      月                      日 |  |
| 設計者住所・氏名 | 担当者氏名<br>TEL                      FAX                                                                                                                                           |                                                                                                               |                                                                         |  |
| 施工者住所・氏名 | 担当者氏名<br>TEL                      FAX                                                                                                                                           |                                                                                                               |                                                                         |  |
| ※備考      |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               | ※受付欄                                                                    |  |

※印のある欄は記入しないでください。

# 建築計画概要書

(協議事項)

## 1. 適用事業

| (1)<br>建売・<br>宅地分譲 | (2)<br>20戸以上の集合住宅 |            | (3)<br>延べ面積<br>2,000㎡以上 | (4)<br>敷地面積<br>1,000㎡以上 | (5)<br>店舗面積等<br>が300㎡超 | ワンルーム<br>形式 |
|--------------------|-------------------|------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|
| 区画                 | 戸                 | 55㎡以上      | 用途                      | 用途                      | 用途                     | 40㎡以上<br>戸  |
|                    |                   | 30㎡以上55㎡未満 |                         |                         |                        |             |
|                    |                   | 30㎡未満      | 延べ面積<br>㎡               | 敷地面積<br>㎡               | 店舗面積等<br>㎡             | 30㎡未満<br>戸  |

## 2. 建築計画概要

| 用途   | 用途地域                         |                              |                              | 工事種別                         | 階数 | 最高の高さ |
|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----|-------|
|      | <input type="checkbox"/> 一低専 | <input type="checkbox"/> 一中高 | <input type="checkbox"/> 二中高 | <input type="checkbox"/> 新築  | 地上 | m     |
|      | <input type="checkbox"/> 一住  | <input type="checkbox"/> 二住  | <input type="checkbox"/> 近商  | <input type="checkbox"/> 増築  | 地下 |       |
|      | <input type="checkbox"/> 商業  | <input type="checkbox"/> 準工  | <input type="checkbox"/> 工業  | <input type="checkbox"/> その他 |    |       |
| 敷地面積 | 延べ面積                         |                              |                              | 特記事項                         |    |       |
| ㎡    | 増築                           | ㎡                            | ㎡                            |                              |    |       |
|      | 合計                           | ㎡                            | ㎡                            |                              |    |       |

## 3. 建売事業または宅地分譲事業の区画ごとの敷地面積

| 画地番号 | 面積 | 画地番号 | 面積 |
|------|----|------|----|
|      | ㎡  |      | ㎡  |
|      | ㎡  |      | ㎡  |
|      | ㎡  |      | ㎡  |
|      | ㎡  |      | ㎡  |
|      | ㎡  |      | ㎡  |
|      |    | 合計   | ㎡  |

## 4. 集合住宅等の住戸タイプ一覧（タイプ：2LDK、1K など）

|      | 面積 | タイプ | 戸数 |   | 面積 | タイプ | 戸数 |
|------|----|-----|----|---|----|-----|----|
| A    | ㎡  |     |    | K | ㎡  |     |    |
| B    | ㎡  |     |    | L | ㎡  |     |    |
| C    | ㎡  |     |    | M | ㎡  |     |    |
| D    | ㎡  |     |    | N | ㎡  |     |    |
| E    | ㎡  |     |    | O | ㎡  |     |    |
| F    | ㎡  |     |    | P | ㎡  |     |    |
| G    | ㎡  |     |    | Q | ㎡  |     |    |
| H    | ㎡  |     |    | R | ㎡  |     |    |
| I    | ㎡  |     |    | S | ㎡  |     |    |
| J    | ㎡  |     |    | T | ㎡  |     |    |
| 合計   |    |     |    |   |    |     |    |
| うち分譲 |    |     |    |   |    |     |    |

## 5. 協議事項

### (1) 共用スペース【要・不要】

要の場合

|           |                |         |                |                      |  |      |  |
|-----------|----------------|---------|----------------|----------------------|--|------|--|
| 基準値       | m <sup>2</sup> | 計画値     | m <sup>2</sup> |                      |  |      |  |
|           |                | スペース別面積 | 係数             | 内訳 (m <sup>2</sup> ) |  |      |  |
| 地域<br>利用  | m <sup>2</sup> | 1.0     |                | 歩道状                  |  | 貫通通路 |  |
|           |                |         |                | 広場状                  |  | 沿道緑地 |  |
| 景観<br>配慮  | m <sup>2</sup> | 2.0     |                | 店舗                   |  | お休み処 |  |
|           |                |         |                | 案内板                  |  | 提案   |  |
| まち<br>づくり | m <sup>2</sup> | 1.5     |                | 生活支援                 |  | 文化   |  |
|           |                |         |                | 交流                   |  | 環境   |  |
|           |                |         |                | 防災                   |  | 情報   |  |
|           |                |         |                | にぎわい                 |  | 提案   |  |

### (2) 憩いの場【要・不要】

|      |                |     |                |
|------|----------------|-----|----------------|
| 基準値  | m <sup>2</sup> | 計画値 | m <sup>2</sup> |
| 置き換え |                |     |                |
| 共用   | m <sup>2</sup> |     |                |

### (3) 福祉のまちづくり「品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱」【要・不要】

要の場合

- ・歩道または歩道状スペースから建物1階エレベーターまでの空間

|            |   |
|------------|---|
| 有効<br>最小幅員 | m |
|------------|---|

|     |                             |                  |                              |        |
|-----|-----------------------------|------------------|------------------------------|--------|
| 高低差 | <input type="checkbox"/> 無し | →高低差、段差の<br>解消方法 | <input type="checkbox"/> 水勾配 | 勾配 1 / |
|     | <input type="checkbox"/> 有り |                  | <input type="checkbox"/> 傾斜路 | 勾配 1 / |

- ・主要な出入口

|      |                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------|
| 有効幅員 | m                                                         |
| 開閉構造 | <input type="checkbox"/> 自動 <input type="checkbox"/> 手動   |
|      | <input type="checkbox"/> 引き戸 <input type="checkbox"/> 開き戸 |

- ・特記事項（EV・障害者駐車場・その他）

- ・東京都福祉のまちづくり条例 【該当・非該当】

- ・東京都建築物バリアフリー条例 【該当・非該当】

(4) 集いの場【要・不要】

要の場合

|     |                |     |                |
|-----|----------------|-----|----------------|
| 基準値 | m <sup>2</sup> | 計画値 | m <sup>2</sup> |
|-----|----------------|-----|----------------|

(5) 自動車駐車場【要・不要】

要の場合

|     |         |   |     |         |   |
|-----|---------|---|-----|---------|---|
| 基準値 | 停車スペース  | 台 | 計画値 | 停車スペース  | 台 |
|     | 障害者用駐車場 | 台 |     | 障害者用駐車場 | 台 |
|     |         |   |     | 一般用駐車場  | 台 |

・ 東京都駐車場条例 【該当・非該当】

(6) 自転車等駐車場【要・不要】

要の場合

|     |   |     |   |
|-----|---|-----|---|
| 基準値 | 台 | 計画値 | 台 |
|     |   | 内訳  |   |
|     |   | 自転車 | 台 |
|     |   | バイク | 台 |

(7) 敷地面積【要・不要】

要の場合

|     |                |           |                |
|-----|----------------|-----------|----------------|
| 基準値 | m <sup>2</sup> | 計画<br>最小値 | m <sup>2</sup> |
|-----|----------------|-----------|----------------|

(8) 落下物防護措置【要・不要】

要の場合

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 外壁<br>ガラス  | <input type="checkbox"/> 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を使用する<br>ただし書面による場合<br><input type="checkbox"/> 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る<br><input type="checkbox"/> 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 5 m 以上後退する<br><input type="checkbox"/> 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う<br>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 |
| 工作物<br>その他 | 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                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 6. ワンルーム指導要綱に関する事項

### (1) 計画に関する事項

| 項目        | 対応策（要旨）          |
|-----------|------------------|
| 隣地からの壁面後退 | cm（近隣商業・商業地域を除く） |
| プライバシー対策  |                  |
| 防音対策      |                  |

### (2) ファミリータイプ住戸の設置

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 用途地域                               |     |
| <input type="checkbox"/> 第一種住居専用地域 |     |
| <input type="checkbox"/> 近隣商業・商業地域 |     |
| <input type="checkbox"/> その他の用途地域  |     |
| 基準値                                | 計画値 |
| 戸                                  | 戸   |

### (3) 住戸の専用面積

|                |                |
|----------------|----------------|
| 基準値            | 計画最小住戸面積       |
| m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |

### (4) 要配慮者の居住に配慮した住戸の設置

| 基準値 | 計画値                        |   |
|-----|----------------------------|---|
| 戸   | 住戸内に段差なし、または手摺設置可能な構造      | 戸 |
|     | 玄関、便所、浴室に手摺設置、または手摺設置可能な構造 | 戸 |

### (5) 管理に関する事項

#### ・管理人の設置

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 管理人の駐在                            | ※管理人による場合と同等の管理ができる理由 |
| <input type="checkbox"/> 定期的駐在    |                       |
| <input type="checkbox"/> 4 時間程度駐在 |                       |
| <input type="checkbox"/> 8 時間程度駐在 |                       |
| <input type="checkbox"/> 常駐管理     |                       |



## 協 定 書

品川区   丁目  番地  の事業計画

(仮称)  について品川区長（以下「甲」という。）と

事業主  （以下「乙」という。）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」  
☐ 「品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱」

（以下「指導要綱」という。）

☐ 第6条  
☐ 第5条第2項

に基づき下記のとおり協定する。

### 記

（総則）

第1条 乙は、指導要綱第1条に定める目的に協力するものとし、将来にわたって指導要綱の主旨および本協定を順守するものとする。

（事業計画）

第2条 乙は、事業計画について指導要綱に定める各協議事項に関しては、別添建築計画概要書および図面記載のとおりとするものとする。

（事業計画の変更）

第3条 乙は、事業計画を変更しようとするときは、事前に甲と協議のうえ変更内容を届出するものとする。

2 前項により、変更内容の届出部分については本協定の更改があったものとする。

3 乙は、事業主を変更しようとするときは、甲に速やかに届出するものとする。

（完了検査）

第4条 乙は、当該事業が完了したときは、甲に対して遅滞なく完了の報告をし、完了検査を受けるものとする。

（譲受者への周知）

第5条 乙は、当該事業の施設を第三者に譲渡するときは、この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者に周知するものとする。

（協議）

第6条 協定内容を変更する場合またはこの協定に定めのない事項およびこの協定の解釈に疑義が生じた場合は、その都度甲と乙とが協議するものとする。

以上、協定の証として、本書2通を作成して甲、乙記名押印のうえ各1通保有する。

協定締結日：

甲 品川区長

印

乙 事業主

住所

氏名

印

## 計 画 変 更 届

年 月 日

品 川 区 長 あて

住所

事業主

氏名

印

電話 ( )

〔 法人にあっては、その事務所の所在地  
および名称ならびに代表者の氏名 〕

〔 ☐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第30条  
☐品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱 ☐第6条 ☐第7条 〕

の規定に基づき、下記の建設事業について、〔 ☐事業計画 ☐事業主 〕を変更したいので別添図書とともに届出します。なお、事業主を変更する場合は、規定の内容について新事業主が履行します。

## 記

|                    |                  |          |                  |
|--------------------|------------------|----------|------------------|
| 協 定 締 結 日          | 年 月 日            |          |                  |
| 建 築 物 の 名 称        | (仮称)             |          |                  |
| 事業地の地名地番           | 品川区              | 丁目       | 番地<br>(住居表示 番 号) |
| 変 更 内 容            |                  |          |                  |
| 施 工 予 定 日          | 着工 年 月 日         | 完了 年 月 日 |                  |
| 設計者住所・氏名           | 担当者氏名<br>TEL FAX |          |                  |
| 施 工 者<br>住 所 ・ 氏 名 | 担当者氏名<br>TEL FAX |          |                  |
| ※<br>備<br>考        |                  |          | ※<br>受<br>付<br>欄 |

※印のある欄は記入しないでください。

## 計 画 変 更 届

年 月 日

品 川 区 長 あて

住所

事業主

氏名

印

電話 ( )

〔 法人にあっては、その事務所の所在地  
および名称ならびに代表者の氏名 〕

〔 ☐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第30条  
☐品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱 ☐第6条 ☐第7条 〕

の規定に基づき協定を締結した下記の建設事業について、〔 ☐協定事項 ☐事業主 〕を変更  
したいので別添図書とともに届出します。

## 記

|                    |                                                                                                                                                  |                                |                  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 協 定 締 結 日          | 年 月 日                                                                                                                                            | 事 業 完 了 日                      | 年 月 日            |
| 適 用 事 業            | <input type="checkbox"/> (1) <input type="checkbox"/> (2) <input type="checkbox"/> (3) <input type="checkbox"/> (4) <input type="checkbox"/> (5) | <input type="checkbox"/> ワンルーム |                  |
| 建 築 物 の 名 称        |                                                                                                                                                  |                                |                  |
| 事業地の地名地番           | 品川区                                                                                                                                              | 丁目                             | 番地<br>(住居表示 番 号) |
| 変 更 内 容            |                                                                                                                                                  |                                |                  |
| 設計者住所・氏名           | 担当者氏名<br>TEL FAX                                                                                                                                 |                                |                  |
| 施 工 者<br>住 所 ・ 氏 名 | 担当者氏名<br>TEL FAX                                                                                                                                 |                                |                  |
| ※<br>備<br>考        |                                                                                                                                                  |                                | ※<br>受<br>付<br>欄 |

※印のある欄は記入しないでください。

## 事業完了報告書

年 月 日

品川区長あて

住所

事業主

氏名

印

電話 ( )

〔法人にあっては、その事務所の所在地  
および名称ならびに代表者の氏名〕

- 〔☐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第31条  
☐品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱第34条〕

の規定に基づき、下記の建設事業について、事業完了の報告をします。

## 記

|                    |         |                                                                                          |                              |                              |                                                                                          |
|--------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 協 定 締 結 日          |         | 年 月 日                                                                                    | 事 業 完 了 日                    |                              | 年 月 日                                                                                    |
| 適 用 事 業            |         | <input type="checkbox"/> (1)                                                             | <input type="checkbox"/> (2) | <input type="checkbox"/> (3) | <input type="checkbox"/> (4) <input type="checkbox"/> (5) <input type="checkbox"/> ワンルーム |
| 事業地の地名番号           |         | 品川区 丁目 番地<br>(住居表示 番 号)                                                                  |                              |                              |                                                                                          |
| 建築計画概要             | 建築物の名称  | (仮称)                                                                                     |                              |                              |                                                                                          |
|                    | 用 途     |                                                                                          |                              |                              |                                                                                          |
|                    | 工 事 種 別 | <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> その他 ( ) |                              |                              |                                                                                          |
|                    | 階数／高さ   | 地上 階・地下 階 / 最高の高さ m                                                                      |                              |                              |                                                                                          |
|                    | 敷地面積    | m <sup>2</sup>                                                                           |                              |                              |                                                                                          |
|                    | 延べ面積    | m <sup>2</sup>                                                                           |                              |                              |                                                                                          |
| 設計者住所・氏名           |         | 担当者氏名<br>TEL FAX                                                                         |                              |                              |                                                                                          |
| 施 工 者<br>住 所 ・ 氏 名 |         | 担当者氏名<br>TEL FAX                                                                         |                              |                              |                                                                                          |
| ※<br>備<br>考        | 検 査 日 : |                                                                                          |                              | ※<br>受<br>付<br>欄             |                                                                                          |

※印のある欄は記入しないでください。

年 月 日

様

事業主

印

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に基づく協定について

下記建築物について、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第6条に基づき、別紙協定書（写し）のとおり品川区長と協定を締結しております。協定において設置、整備した共用スペース、緑地、駐車場等の事項に関しては自主管理をお願いいたします。

また、協定事項に関して変更が生ずる場合は事前に品川区関係各課との協議が必要となりますので遵守するようお願いいたします。

記

所在地 品川区 丁目 番 (住居表示： )

建築物名称

建築物用途

建築物規模等 地上 階、地下 階

適用事業の種別 開発環境指導要綱第3条第1項第( )号

協定締結年月日 年 月 日