

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 新旧対照表

| 新 | 旧 |
|---|---|
| <p>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</p> | <p>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</p> |
| <p>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</p> | <p>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</p> |
| <p>(趣 旨)</p> <p>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。</p> <p>(事前協議手続等)</p> <p>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。</p> <p>(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)</p> <p>ア 事前協議書(第1号様式)</p> <p>イ 協定書(第3号様式)</p> <p>ウ 建築計画概要書(第2号様式)</p> <p>エ 案内図</p> <p>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。)</p> <p>カ 求積図Ⅰ(共用スペース、憩いの場、集いの場)</p> <p>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。)</p> <p>ク 求積図Ⅱ(敷地)</p> <p>ケ 各階平面図</p> <p>コ 立面図(2面)</p> | <p>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。</p> <p>1. 事前協議手続等(第4条・第6条・第26条・第27条)</p> <p>(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。</p> <p>・事前協議提出図書(P36参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 |

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、オおよびクの様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。

・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P27）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。）の建設事業にあっては、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（P43参考例のとおり、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（P42）

・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P27）を必要部数提出すること。

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。

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。

表5-1 敷地面積に応じた共用スペースの面積の割合

| 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"> ・接道部に同一幅員で連続して設けること。 ・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。 ・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) ・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) ・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。 ・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。 |
| 貫通通路スペース | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・歩行者動線に対して有効に配置すること。 ・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。 ・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。 |
| 広場状スペース | <ul style="list-style-type: none"> ・車両の通行を許さない。 ・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(ベンチ)、緑地等を設けること。 ・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。 ・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。 |
| 沿道緑地 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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地の基準に準ずること。 |

| 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。 |

※表5-1

※表5-2

※表5-2

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 |
|--|---|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 店舗スペース | <ul style="list-style-type: none"> 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。） 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 | |

(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㎡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) 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。

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

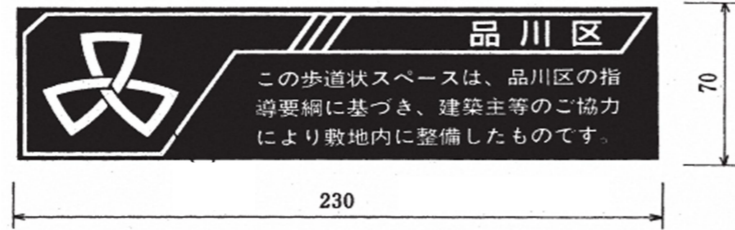
| 形態および配置の基準 | | 係数 |
|--|--|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> まちづくりビジョン等に合致する以下の施設等で、地域のまちづくりに寄与すると区長が認めたもの。 | | |
| 生活支援施設 | <ul style="list-style-type: none"> 地域に不足した施設（例えば、バス停留所付近の待機スペース等） 共用スペースとしての面積は、原則、当該施設面積に右記係数を乗じた値とする。 | 1.5 |
| 文化施設 | <ul style="list-style-type: none"> 地域と歴史に因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） 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 | |

まちづくりに寄与するエリア

- 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。

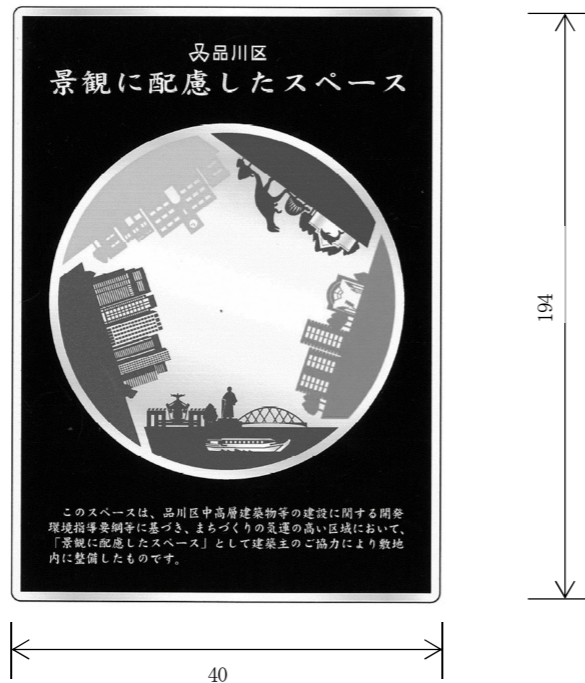
(5) 歩道状スペースの幅員が1.5m以上で、かつ、延長が30m以上に整備されたものについては、区が支給する表示板を歩道状スペース内の見やすい場所に設置すること。ただし、地区計画等区域内の建設事業で、他に表示方法が定められている場合は、この限りではない。

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。

※削除

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。

※削除

(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平方メートル以上の住戸の数]

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

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3m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

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 集会等に必要の備品とは、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。

※削除

※削除

- (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。

※第4条

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、寄宿舎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つては、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 | $N \times 30\%$ | 55㎡以上5戸、30㎡以上55㎡未満8戸、 30㎡未満15戸の場合 |
| 30㎡以上55㎡未満 | $N \times 10\%$ | $5 \times 0.3 + 8 \times 0.1 + 15 \times 0.05 = 3.05$ |
| 30㎡未満 | $N \times 5\%$ | ⇒4台 |

- (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、寄宿舎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 | $N \times 1.2$ | 55㎡以上3戸、30㎡以上55㎡未満8戸、 30㎡未満13戸の場合 |
| 30㎡以上55㎡未満 | $N \times 1.0$ | $3 \times 1.2 + 8 \times 1.0 + 13 \times 0.5 = 18.1$ |
| 30㎡未満 | $N \times 0.5$ | ⇒19台 |

- (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、バイクにあつては駐車場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。

※削除

※削除

(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。

| 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、この限りではない。

- 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。

| | |
|---|---|
| <p>(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。</p> <p>(4) その他可能な限り落下物の防護措置を講ずること。</p> <p>(増築計画の取扱い)</p> <p>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。</p> <p>※削除</p> <p>(譲受人への周知)</p> <p>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。</p> <p>(1) 区長との協定内容のあらまし</p> <p>(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)</p> <p>(事務の所管)</p> <p>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。</p> <p>付 則</p> <p>1 この要領は、令和2年11月1日から適用する。</p> <p>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。</p> | <p><u>ウ</u> 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。</p> <p><u>エ</u> その他可能な限り落下物の防護措置を講ずること。</p> <p>12. 増築計画の取扱い</p> <p>増築計画については、この<u>指導基準</u>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。</p> <p>13. 敷地面積の取扱い</p> <p><u>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。</u></p> <p>14. 譲受人への周知 (第28条)</p> <p><u>第28条</u>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。</p> <p><u>ア</u> 区長との協定内容のあらまし</p> <p><u>イ</u> 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)</p> <p>15. 事務の所管</p> <p><u>開発指導要綱</u>およびこの<u>基準</u>の取扱いに関する事務のうち、<u>地区計画等区域内</u>における<u>建設事業</u>については、<u>都市環境部都市開発課</u>が、その他の<u>建設事業</u>については、都市環境部都市計画課が処理する。</p> <p>付 則</p> <p><u>1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>付 則</u></p> <p><u>1 この基準は、平成27年4月1日から施行する。</u></p> <p><u>付 則</u></p> <p><u>1 この基準は、平成28年4月1日から施行する。</u></p> <p><u>付 則</u></p> <p><u>1 この基準は、平成29年4月1日から施行する。</u></p> |
|---|---|