

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

品川区における建築物等の
福祉に関する整備要綱

品川区ワンルーム形式等
集合建築物に関する指導要綱

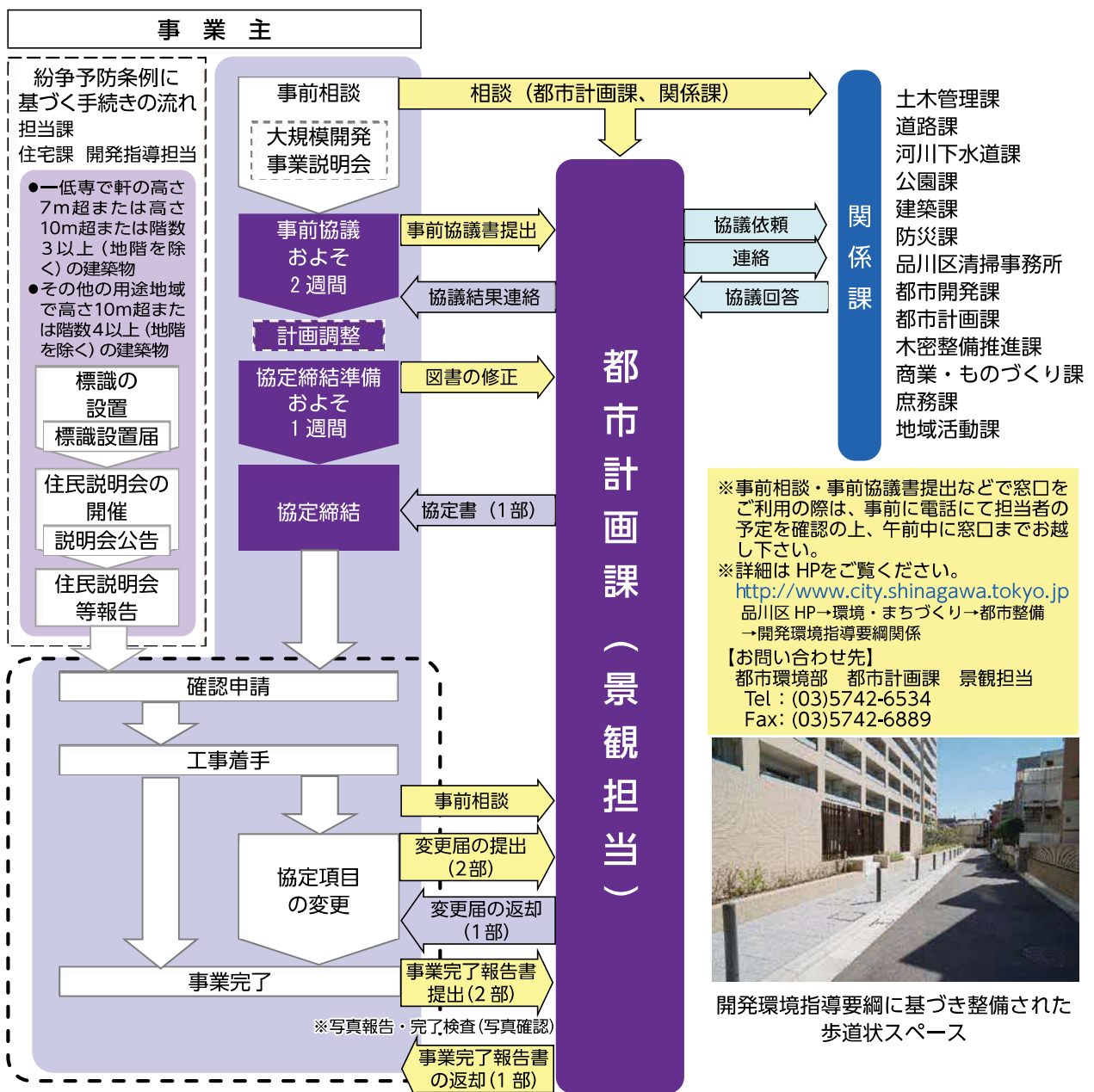
概要版



要綱とは…

良好な都市空間や住環境の形成を図るため、環境整備や防災対策の基準を定め、一定規模以上の建設事業を行う事業主に対して施設の整備にご協力いただくものです。

手続きの流れ



開発環境指導要綱に基づき整備された
歩道状スペース

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

良好な都市空間と住環境の形成を図るため、一定規模以上の建設事業については環境整備や防災対策についての基準を定めています。適用事業の計画にあたっては、建築確認申請等の手続きを行う前に、区との協定締結に向けた事前協議を早い段階で行ってください。

●要綱が適用される事業

- (1) 5区画以上に分割して行う建売事業または宅地分譲事業
- (2) 共同住宅、寄宿舎、下宿、寮、長屋その他複数の住戸を有する建築物（集合住宅等）のうち、住戸の数が20以上のものの建設事業
- (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、銀行、病院、興業施設、展示施設等、宿泊施設、運動施設または遊技場等、公衆浴場および自動車教習所その他これらに類する施設を有する建築物のうち、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㎡を超えるものの建設事業

項目	事業の種類				概要
	(1)	(2)	(3) (4)	(5)	
敷地面積	○				一区画あたりの面積を、一低専は60㎡以上、一中高・二中高は55㎡以上、その他の用途地域は50㎡以上とする。
共用スペース		○	○		景観計画による重点地区、まちづくりビジョン等策定地区、その他の地区に応じて共用スペース（景観に配慮したエリア、まちづくりに寄与するエリア、地域利用エリア）を整備する。
緑化の促進	○	○	○	○	敷地面積が300㎡以上の場合は「品川区みどりの条例」に基づき、緑化を促進する。（→公園課）
憩いの場		○			住戸面積55㎡以上の住戸が20以上かつ敷地面積1,000㎡以上の事業は、憩いの場を設置する。（近隣商業、商業地域を除く）
集いの場		○			住戸面積55㎡以上の住戸が75以上の事業は、集いの場を設置する。
自動車駐車場の設置		○	○ (注)1		停車スペース、障害者用駐車スペースをそれぞれ1台分以上設置する。
自転車等駐車場の設置		○	○ (注)1	○ (注)2	住戸面積に応じた台数（計画戸数×0.5～2.0）以上を設置する。
廃棄物等の保管場所の設置		○	○		「品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例」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」に基づき、必要な施設を整備する。（→品川区清掃事務所）
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」に基づき、必要な施設を整備する。
細街路の整備 （2項道路）	○	○	○	○	「品川区細街路拡幅整備要綱」に基づき、拡幅整備する。（→建築課）
町会活動への参加および協働	○	○	○	○	「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」に基づき、町会への加入、町会活動への参加等に向けた取組みを行う。（→地域活動課）
防火水槽および消火器等の設置		○	○		「品川区地域初期消火対策施設整備要綱」に基づき、防火水槽または消火器等を整備する。（→防災課）
雨水流出抑制対策	○	○	○	○	「品川区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱」に基づき、必要な施設を整備する。（→河川下水道課）
落下物防護措置		○	○	○	道路に面する3階以上の外壁のガラスは破損時に飛散しないものとする。

(注) 1 集合住宅等に適用する。

(注) 2 一定規模以上の集客施設の場合は、「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」に基づく手続きが必要。（→土木管理課）

品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱

ワンルーム形式等集合建築物の計画および管理に関する基準を定め、近隣関係住民との紛争を未然に防止し、良好な生活環境および地域社会の形成に資することを目的としています。適用事業の計画にあたっては、建築確認申請等の手続きを行う前に、区との協定締結に向けた事前協議を早い段階で行ってください。

●要綱が適用される計画

下記の項目すべてに該当する建築物

- 床面積30㎡未満の住戸（ワンルーム形式等の住戸）の数が15以上
- 居室のある階数が3以上
- ワンルーム形式等の住戸数が総戸数の3分の1以上

●整備基準の概要

項目	概要	
ファミリータイプ住戸の設置	ワンルーム形式等の住戸数に応じた数のファミリータイプ住戸（40㎡以上）を設置する。	
住戸の専用面積	各住戸の床面積は25㎡以上とする。	
要配慮者の居住に配慮した住戸	ワンルーム形式等の住戸数の1/10以上の要配慮者の居住に配慮した住戸を設置する。	
壁面後退	隣地からの壁面後退距離を50cm以上確保する。（近隣商業・商業地域を除く）	
空地・緑化※	（敷地面積×5%）以上の空地を原則歩道状に整備すると共に緑化を推進する。	
プライバシーの保護	近隣関係住民のプライバシー確保に留意し必要な措置を講ずる。屋外階段・開放廊下は防音に配慮した床面仕上げとする。	
停車スペース※	停車スペースを1台分以上設置する。	
自転車駐車場※	（住戸数×1/2）台以上を設置する。	
廃棄物等保管場所	廃棄物条例・要綱に基づき整備する。	
管理人室	必要整備を備えた管理人室を設置する。	
管理人の設置	総戸数	駐在時間
	～29	定期的駐在
	30～49	週5日以上・4時間程度
	50～99	週5日以上・8時間程度
100～	常駐	
緊急時の連絡先表示	緊急時の連絡先表示板を建物出入口の見やすい場所に設置する。	

※開発環境指導要綱の適用事業において、この要綱と重複する項目については開発環境指導要綱の規定を適用する。



開発環境指導要綱に基づき整備された歩道状スペース

●建築計画の事前公開

標識の設置	確認申請等の手続きをしようとする日の少なくとも15日前に標識を敷地に設置
説明会の開催	標識設置後10日以内に、近隣関係住民を対象に説明会を開催

※紛争予防条例および紛争予防規則を準用する。紛争予防条例の適用事業においては、紛争予防条例の規定を適用する。

標識

建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
建築敷地の地名地番			
建築用途	敷地面積		
建築面積	延べ面積		
構造	基礎工法		
階数	地上/地下階	高さ	
着工予定	年月日	完了予定	年月日
建築主 (住所) (氏名)			
設計者 (住所) (氏名)			
施工者 (住所) (氏名)			
標識設置年月日	年月日		
この標識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第8条第1項の規定により設置したものです。 (連絡先) 電話 ()			



開発環境指導要綱に基づき整備された緑地等

品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱

高齢者や障害者などを含めたすべての品川区民が、不特定多数の用に供する建築物等を支障なく利用できるよう、建築主等の協力を得て整備することにより、福祉のまちづくりを推進する。

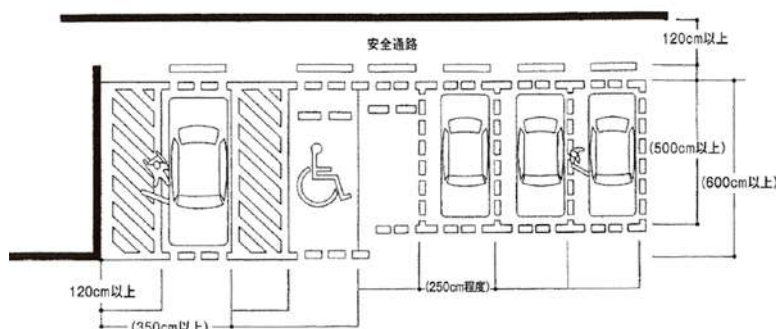
●要綱が適用される事業

- (1)次に掲げる建築物のうち延べ面積が300㎡を超えかつ1,000㎡未満のもの
 - 一 興業施設（劇場、観覧場、映画館、演劇場など）
 - 二 展示施設等（展示場、自動車展示場など）
 - 三 宿泊施設（ホテル、旅館など）
 - 四 運動施設又は遊技場等（体育館、水泳場、ボーリング場、パチンコ店、カラオケボックス、遊技場など）
 - 五 公衆浴場（公衆浴場、クアハウスなど）
 - 六 一部飲食店（キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールなど）
 - 七 自動車教習所
- (2)次に掲げる建築物のうち敷地面積が1,000㎡以上かつ延べ床面積が2,000㎡未満の建設事業
 - 一 卸売市場
 - 二 事務所（他の施設に付属するものを除く。）
 - 三 工場施設
 - 四 集合住宅（共同住宅、寄宿舍、寮など）
- (3)次に掲げる建築物のうち敷地面積が1,000㎡未満かつ延べ面積が2,000㎡未満の建設事業
 - 一 総戸数が20戸以上の集合住宅（共同住宅、寄宿舍、寮など）
 - 二 総戸数が15戸以上20戸未満の集合住宅のうち「品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱」の適用を受けるもの
- (4)その他区長が特に必要と認める建築物

●整備項目適用基準表（○：配慮するもの、△：施設の目的に応じて配慮するもの）

整備項目 適用事業	敷地内 通路	主要な 出入口	傾斜路	廊下	階段	だれでも トイレ	一般用 トイレ	エレ ベーター	エスカ レーター	駐車場	表示・ 誘導
(1)	○	○	○	○	○	△	○	△	△	△	△
(2)	○	○	○			△	△	△	△	△	
(3)	○	○	○					△	△	△	

駐車場参考例



障害者用駐車スペース標識の例

