

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
様式等

事前協議提出図書チェックリスト

「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」および「品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱」の事前協議は下表の図書をA4折・クリップ留めして提出してください。

□チェック事項 △ワンルーム要綱のみのチェック事項 ※注意事項

事前協議提出図書	部数
事前協議書（第1号様式）【A4】【P49参照】	1
協定書（第3号様式）【A4】【P54参照】 ☐ 申請場所の地番 ☐ 申請建物の名称 ☐ 事業主名 ☐ 該当要綱、条項 ☐ 事業主の住所・氏名・押印	2
建築計画概要書（第2号様式）【A4】【P50～53参照】 ☐ 項目ごとの【要・不要】	2
案内図【A3】 ☐ 図面の表題・件名 ☐ 図の表題（案内図） ☐ 方位（N） ☐ スケール（ゲージ）	2
土地利用計画図【A3】【P59～60参照】 ☐ 図面の表題・件名 ☐ 図の表題（土地利用計画図） ☐ 方位（N） ☐ スケール ☐ 敷地の周り寸法 ☐ 主要な出入口（▼）・経路の有効幅員・EVまでの経路の有効幅員 ☐ 建物と敷地境界との最小離隔寸法 ☐ 道路の種類・幅員（区道など・法上） ☐ 官民境界の査定状況（区道など） ☐ 用途地域変更線・用途地域名・各面積（過半の用途の判定） ☐ 計画道路（後退）線・計画道路名・幅員・既存幅員	2
求積図Ⅰ【A3】 ☐ 共用スペース（地域利用エリア、景観に配慮したエリア、まちづくりに寄与するエリアの面積根拠） ☐ 憩いの場の面積根拠 ☐ 集いの場の面積根拠	2
△要配慮者の居住に配慮した住戸リスト・平面図【A3】	2
求積図Ⅱ【A3】 ☐ 敷地面積根拠 △ワンルームの住戸面積 25 m ² の根拠 寮・寄宿舎の住戸面積 18 m ² の根拠	1
各階平面図	1
立面図2面【A3】	1
断面図1面【A3】	1
資料など ☐ 自転車ラックの製品カタログ ☐ 機械駐車場の製品カタログ ☐ 共用スペースに設置するユニット類の製品カタログ	1

※1）太線囲いの中（部数が2部）の図書は、そのまま協定書を作成する際に利用しますのでご注意ください。

※2）要綱に関する相談および事前協議書などの提出の際は、あらかじめ電話にて担当者の予定を確認の上、午前中に窓口にお越しください。

連絡先：品川区 都市環境部 都市計画課 景観担当 直通 03-5742-6534

(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

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、下記の建設事業について、事前協議の申し出をします。

記

適 用 事 業		☐ (1)		☐ (2)		☐ (3)		☐ (4)		☐ (5)		☐ ワンルーム	
事業地の地名番号		品川区 丁目 番地 (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	☐ 新築 ☐ 増築 ☐ その他 ()											
	階 数 / 高 さ	地上 階・地下 階 / 最高の高さ m											
	敷 地 面 積	m ²											
	延 べ 面 積	増築 m ²				合計				m ²			
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 TEL FAX											
施 工 者 住 所 ・ 氏 名		担当者氏名 TEL FAX											
※ 備 考									※ 受 付 欄				

※印のある欄は記入しないでください。

(第2号様式)

建築計画概要書

(協議事項)

1. 適用事業

(1) 建売・ 宅地分譲	(2) 20戸以上の集合住宅		(3) 延べ面積 2,000㎡以上	(4) 敷地面積 1,000㎡以上	(5) 店舗面積等が 300㎡超	ワンルーム 形式
区画	戸	55㎡以上 戸	用途	用途	用途	40㎡以上 戸
		30㎡以上 55㎡未満 戸	延べ面積 ㎡	敷地面積 ㎡	店舗面積等 ㎡	30㎡未満 戸
		30㎡未満 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
	☐ 一低専 ☐ 一中高 ☐ 二中高 ☐ 一住 ☐ 二住 ☐ 近商 ☐ 商業 ☐ 準工 ☐ 工業	☐ 新築 ☐ 増築 ☐ その他	地上 階 地下 階	m
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 ²	計画値	m ²				
		スペース別面積	係数	内訳			
地域利用	m ²	1.0	歩道状	m ²	貫通通路	m ²	
			広場状	m ²	沿道緑地	m ²	
景観配慮	m ²	・2.0 ・()	店舗	m ²	お休み処	m ²	
			案内板	m ²	提案	m ²	
まち づくり	m ²	・1.5 ・()	生活支援	m ²	文化	m ²	
			交流	m ²	環境	m ²	
			防災	m ²	情報	m ²	
			にぎわい	m ²	提案	m ²	

(2) 憩いの場【要・不要】

基準値	m ²	計画値	m ²
置き換え			
		共用	m ²

(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 最小幅員	m
------------	---

高低差	☐ 無し	→高低差、段差の 解消方法	☐ 水勾配	勾配 1 /
	☐ 有り		☐ 傾斜路	勾配 1 /

- ・主要な出入口

有効幅	m
開閉構造	☐ 自動 ☐ 手動
	☐ 引き戸 ☐ 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 ²	計画値	m ²
-----	----------------	-----	----------------

(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

・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【該当・非該当】

(7)敷地面積【要・不要】

要の場合

基準値	m ²	計画 最小値	m ²
-----	----------------	-----------	----------------

(8)落下物防護措置【要・不要】

要の場合

外壁 ガラス	☐ 建築物の道路に面して取り付けガラスは、網入りガラスまたは合わせガラスを使用する ただし書による場合 ☐ 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 ☐ 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以上後退する ☐ c) 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う 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 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	
☐ 第一種低層住居専用地域	
☐ 近隣商業・商業地域	
☐ 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 ²	m ²

(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
☐ 定期的駐在	
☐ 4 時間程度駐在	
☐ 8 時間程度駐在	
☐ 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、☐ 事業主 ☐ 事業計画 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 (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 TEL FAX		
施 工 者 住 所 ・ 氏 名	担当者氏名 TEL FAX		
※ 備 考			※ 受 付 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 ☐ 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、〔 ☐ 事業主 ☐ 協定事項 〕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	☐ (1) ☐ (2) ☐ (3) ☐ (4) ☐ (5)	☐ 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 (住居表示 番 号)
変 更 内 容			
設計者住所・氏名	担当者氏名 TEL FAX		
施 工 者 住 所 ・ 氏 名	担当者氏名 TEL FAX		
※ 備 考			※ 受 付 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

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	☐ (1)	☐ (2)	☐ (3) ☐ (4) ☐ (5) ☐ ワンルーム
事業地の地名番号	品川区 丁目 番地 (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	☐ 新築 ☐ 増築 ☐ その他 ()	
	階 数 / 高 さ	地上 階・地下 階 / 最高の高さ m	
	敷 地 面 積	m ²	
	延 べ 面 積	m ²	
設計者住所・氏名	担当者氏名 TEL FAX		
施 工 者 住 所 ・ 氏 名	担当者氏名 TEL FAX		
※ 備 考	検 査 日 :		※ 受 付 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