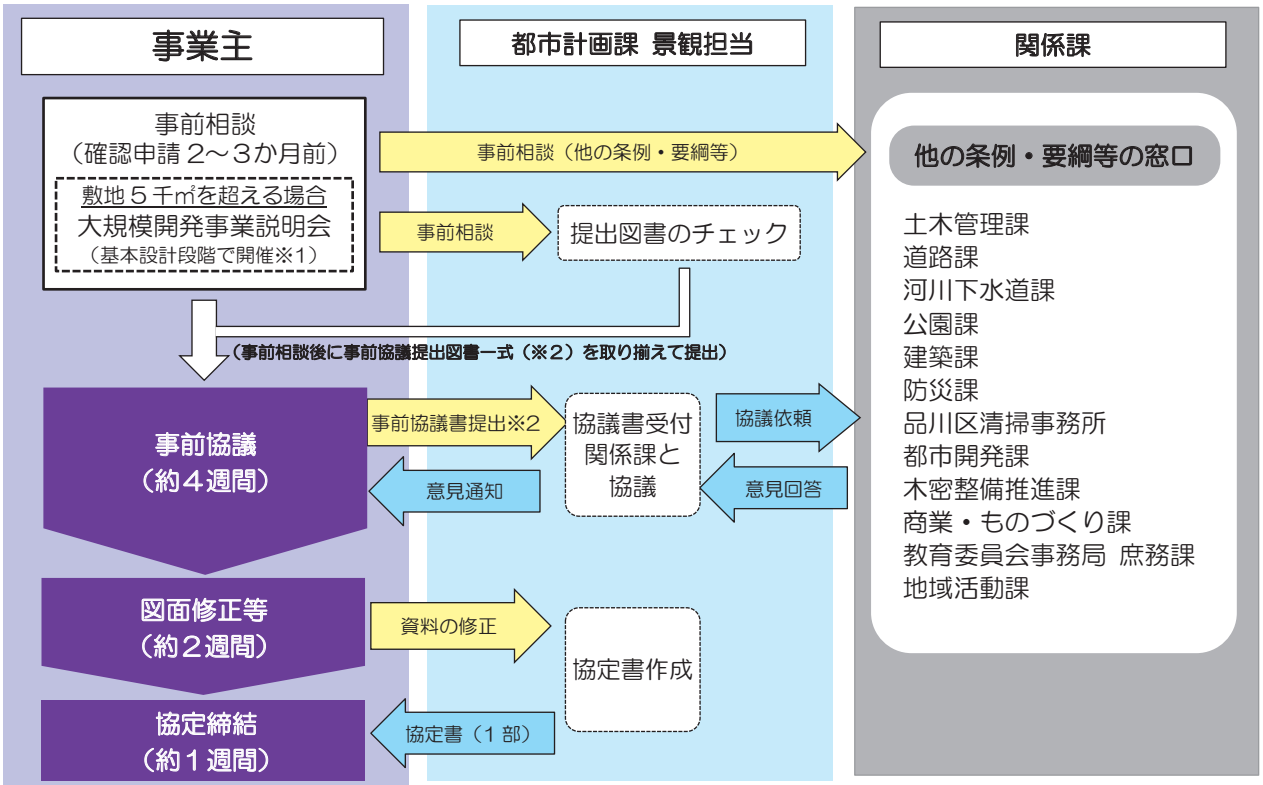
品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱
品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱
品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱

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。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。

手続きの流れ



※1　詳しくは景観担当までお問い合わせください
※2　事前協議提出図書は「要綱・要領（解説付）」P8～10 を参照してください

事前相談・事前協議書提出などで窓口をご利用の際は、事前に電話にて担当者の予定を確認の上、午前中に窓口までお越しください。
要綱の詳細は HP をご覧ください。
http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/
品川区 HP→環境・まちづくり→都市整備→開発環境指導要綱関係

【お問い合わせ先】
都市環境部 都市計画課 景観担当
TEL ：（03）5742-6534
FAX ：（03）5742-6889
MAIL：toshikei-keikan@city.shinagawa.tokyo.jp

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

●要綱事前協議対象事業（下記の項目いずれかに該当する建築物）

□(1) ５区画以上に分割　　５区画以上に分割して行う建売事業・宅地分譲事業

□(2) 住戸数20戸以上　　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2,000㎡以上　　延べ面積が2,000㎡以上の建設事業

□(4) 敷地面積1,000㎡以上　　敷地面積が1,000㎡以上の建設事業

□(5) 店舗等床面積300㎡超　　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

詳しくは品川区ホームページより要綱・要領（解説付き）を参照してください。二次元コードを読み込んでアクセス。

●整備基準の概要

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。(→都市計画課)
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。

●：開発環境指導要綱により規定する事項
★：他の条例または要綱により規定される事項（詳細は各所管課にお問い合わせください）
（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

●要綱事前協議対象計画

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

詳しくは品川区ホームページより要綱・要領（解説付き）を参照してください。二次元コードを読み込んでアクセス。

●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。（緑化 ※敷地面積が300㎡以上の場合→公園課）	
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。（→品川区清掃事務所）	
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

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。

詳しくは品川区ホームページより要綱・建築指針を参照してください。二次元コードを読み込んでアクセス。

●要綱事前協議対象事業

(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

- 興業施設・展示施設等・宿泊施設・運動施設又は遊戯場等
- 公衆浴場・一部飲食店・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

- 卸売市場・事務所（他の施設に付属するものを除く）
- 工場施設・集合住宅

(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

- 総戸数が 20 戸以上の集合住宅（共同住宅、寄宿舎、寮など）
- 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

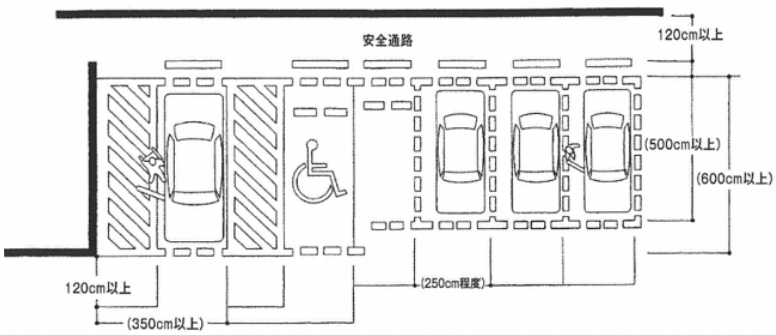
(4)その他区長が特に必要と認める建築物

●整備項目適用基準表

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)	○	○	○					△	△	△	

（△：目的に応じて整備する場合）

駐車場参考例



障害者用駐車スペース標識の例