

2 品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱

※以下は、令和8年1月改正(令和8年7月31日から適用)の内容です。

◆適用施設(第2条)

- 次に掲げる建築物のうち延べ床面積が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・運動施設または遊技場等
 - ・公衆浴場・一部飲食店・自動車教習所
- 次の各号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㎡未満のもの
 - ・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
- 次の各号に掲げる建築物のうち敷地面積が1,000㎡未満かつ延べ床面積が2,000㎡未満のもの
 - ・総戸数が20戸以上の集合住宅
 - ・総戸数が15戸以上20戸未満の集合住宅のうち「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3条第1項第3号」の適用を受けるもの
- その他区長が特に必要と認める建築物

詳細は品川区HPより
要綱・建築指針を
ご覧ください。

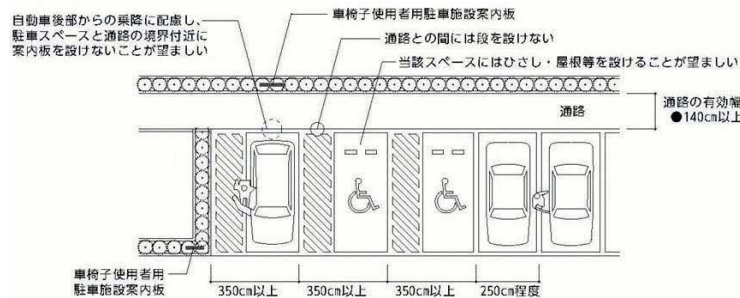


◆整備項目適用基準表

整備項目 適用事業	整備項目										
	敷地内の通路	主要な出入口	傾斜路	廊下	階段	車椅子使用者用便房	一般用トイレ	エレベーター	エスカレーター	駐車場	標示誘導
(1)	○	○	○	○	○	△	○	△	△	△	△
(2) ※集合住宅を除く	○	○	○	-	-	△	△	△	△	△	-
(2)集合住宅	○	○	○	-	-	-	-	△	△	△	-
(3)	○	○	○	-	-	-	-	△	△	△	-

(○: 配慮するもの、△: 施設の目的に応じて配慮するもの)

◆参考図の例



駐車場の整備例

出典: 東京都施設整備マニュアル
令和5年10月改訂版



出典: 東京都施設整備マニュアル
令和5年10月改訂版

① 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

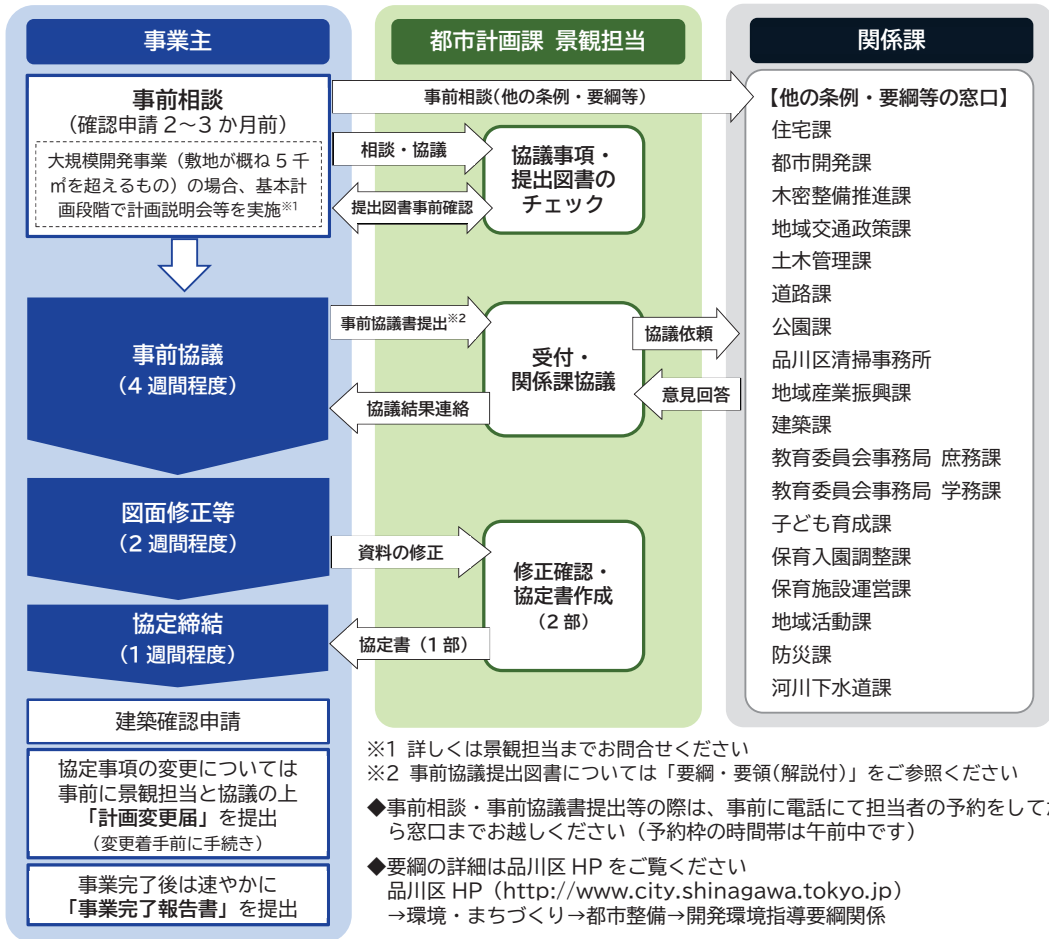
良好な都市空間と住環境の形成を図るため、一定規模以上の建設事業を行う事業主に環境整備についてご協力いただき、住みよいまちづくりを推進するものです。(P.1~3)

② 品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱

高齢者や障害者を含むすべての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、施設の整備についてご協力いただき、福祉のまちづくりを推進するものです。(P.4)

開発環境指導要綱(①)の対象事業に該当する場合は、建築確認申請等を行う前に区との事前協議を行ってください。下記の手続きの流れを参考に、早めに事前相談にお越しください。

手続きの流れ



【お問い合わせ先】品川区 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 発行: 令和8年3月

1 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

※以下は、令和8年1月改正（令和8年7月31日から適用）の内容です。

◆対象事業（第3条第1項）

- (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または宅地分譲事業
- (2) 共同住宅等で住戸の数が20以上 … 共同住宅、長屋その他複数の住戸を有する建築物（共同住宅等）のうち、住戸の数が20以上のものの建設事業
- (3) ワンルーム形式等集合建築物 … 居室のある階数が3以上の共同住宅で、ワンルーム形式等の住戸（主として一の居室からなる30㎡未満の住戸）の数が15以上かつ、その数が住戸の総戸数の3分の1以上の建築物の建設事業
- (4) 寄宿舎で住室の数が20以上 … 寄宿舎のうち、居住の用に供する寝室（住室）の数が20以上のものの建設事業（グループホーム等は除く）
- (5) 延べ面積2,000㎡以上 … 延べ面積が2,000㎡以上の建設事業
- (6) 敷地面積1,000㎡以上 … 敷地面積が1,000㎡以上の建設事業
- (7) 店舗等の床面積が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

◆環境整備の概要

項目	対象事業							概要
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) (6)	(7)		
建築計画の事前公開等 (第7条)	-	●	●	●	-	-		敷地内に標識を設置し、近隣関係住民を対象に説明会等を行い、その内容を報告する。
敷地面積(第10条)	●	-	-	-	-	-		一区画当たりの面積を、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 (第11条)	-	●	●	●	●	-		景観計画の重点地区、まちづくりビジョン等が定められている区域、それ以外の地域に応じた種類の共用スペースを整備する。(3)は敷地面積の5%以上の空地を整備する。
憩いの場(第12条)	-	●	-	-	-	-		55㎡以上の住戸が20以上で敷地面積1,000㎡以上の場合、憩いの場を設ける。(近商・商業を除く)
隣地からの壁面後退 (第13条)	-	●	●	●	-	-		隣地からの壁面後退距離を50cm以上確保する。(近商・商業を除く)
プライバシーの保護 (第14条)	-	●	●	●	-	-		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。
緑化の促進(第15条)	★	★	★	★	★	★		「品川区みどりの条例」に基づき、緑化を促進する。(→公園課)
自動車駐車場の設置 (第16条)	-	●	●	●	-	-		(2)(4)は停車スペース、障害者用駐車スペースをそれぞれ1台以上設置する。(3)は停車スペースを1台以上設置する。
自転車等駐車場の設置 (第17条)	-	●	●	●	-	★		住戸面積に応じた台数(計画戸数×0.5~2.0)以上の自転車・バイクの駐車スペースを設置する。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。(→地域交通政策課)
廃棄物等の保管場所の設置(第18条)	-	★	★	★	★	-		「品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例」および「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)
管理人等の設置ほか (第19条~第21条)	-	●	●	●	-	-		適切な管理方法を確立する。近隣関係住民が望むときは管理方法等の協定の締結について努める。管理規約等を定める。

◆環境整備の例



共用スペース（歩道状スペース）

詳細は品川区HPより要綱・要領（解説付）をご覧ください。



●：開発環境指導要綱・要領に定める基準に基づき協議する事項

★：他の条例・要綱に基づく協議事項（詳細は各所管課にお問い合わせください）

項目	対象事業							概要
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) (6)	(7)		
宅配ボックスの設置 (第22条)	-	●	●	●	-	-		基準を満たす仕様の宅配ボックス（個数は住戸および住室の数の10%以上）を設置する。
住戸の専用面積 (第23条)	-	-	●	-	-	-		ワンルーム形式等の住戸の床面積は25㎡以上とする。（サービス付き高齢者住宅・グループホーム等は除く）
ファミリータイプ住戸の設置(第24条)	-	-	●	-	-	-		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（50㎡以上）を設置する。
要配慮者の居住に配慮した住戸の設置(第25条)	-	-	●	-	-	-		ワンルーム形式等の住戸数の1/10以上の住戸に手すりを設置するまたは手すりが設置可能な構造とする。
子育て世帯の居住に配慮した住宅の設置(第26条)	-	●	-	-	-	-		住戸面積55㎡以上の住戸が75以上の事業は、屋外階段等の転落防止措置、落下物の危険防止措置等を講じる。
集いの場(第27条)	-	●	-	-	-	-		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。
福祉のまちづくり (第29条)	-	★	★	★	★	★		「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 (第31条)	★	★	★	★	★	★		「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(第37条)	★	★	★	★	★	★		3階以上かつ15戸以上の事業は、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)
防火および震災対策に必要な水槽および消火器等の設置(第38条)	-	★	-	★	★	-		「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 (第39条)	★	★	★	★	★	★		「品川区雨水流出抑制施設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。(→河川下水道課)
落下物防護措置 (第40条)	-	●	●	●	●	●		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。