

# 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

令和8年1月30日 改正

令和8年7月31日 適用

品川区

## 目 次

開発環境指導要綱 対象事業別適用条項 .....	P 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 .....	P 2
Q & A .....	P11
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（解説付） ..	P13
様式 .....	P43
Q & A .....	P53
事前協議提出図書チェックリスト .....	P55
参考例 1 : 土地利用計画図（建設事業） .....	P56
参考例 2 : 土地利用計画図（5区画以上に分割する宅地分譲事業） ..	P57
参考様式 1 : 事業完了報告書提出図書ケ「チェックリスト」 .....	P58
参考様式 2 : 協定事項を譲受人へ周知するための文書の例 .....	P59
開発環境指導要綱に係る手続き（事前相談・事前協議等） .....	P60
相談・協議先および提出図書一覧 .....	P61





# 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

制定	昭和63年1月29日区長決定要綱第3号
改正	平成3年2月15日区長決定要綱第6号
改正	平成4年12月24日区長決定要綱第1号
改正	平成6年6月15日区長決定要綱第50号
改正	平成12年1月31日区長決定要綱第3号
改正	平成14年2月27日区長決定要綱第11号
改正	平成16年7月28日区長決定要綱第116号
改正	平成18年5月25日区長決定要綱第110号
改正	平成24年4月1日区長決定要綱第115号
改正	平成27年1月23日区長決定要綱第3号
改正	令和2年5月1日区長決定要綱第63号
改正	令和8年1月30日区長決定要綱第255号

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は、品川区（以下「区」という。）における良好な都市空間と住環境の形成を図るため、一定規模以上の建築物を建設する事業主に対し、必要な指導内容を定め協力を求めることにより、住みよいまちづくりに寄与することを目的とする。

### (事業主の責務)

第2条 次条に掲げる事業の事業主（以下「事業主」という。）は、この要綱の目的達成のため、区の指導および要請に協力するとともに、自らの責任において次条に掲げる事業を行う敷地（以下「事業敷地」という。）の現在の地域環境および当該事業が周辺地域に及ぼす影響を事前に調査し、地域の生活環境を良好なものとするよう努めるものとする。

### (適用範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる事業（以下「対象事業」という。）について適用する。

- (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、長屋その他複数の住戸を有する建築物（以下「共同住宅等」という。）のうち、住戸の数が20以上のものの建設事業
- (3) 居室（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第4号に規定する居室をいう。以下同じ。）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住戸形式で、その床面積が30平方メートル未満の住戸（店舗、事務所等の利用に供するものを含む。）をいう。以下同じ。）の数が15以上で、かつ、その数が住戸の総戸数の3分の1以上の建築物（以下「ワンルーム形式等集合建築物」という。）の建設事業
- (4) 寄宿舎のうち、居住の用に供する寝室（以下「住室」という。）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) 延べ面積が2,000平方メートル以上の建設事業

(6) 敷地面積が1,000平方メートル以上の建設事業

(7) 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平方メートルを超えるものの建設事業

2 既存の建築物の増築または用途の変更（以下「増築等」という。）をする場合において、当該増築等の後の建築物が対象事業による建築物に該当するときは、当該増築等を対象事業とみなして、この要綱の規定を適用する。

3 前2項の規定にかかわらず、次に掲げる事業については、この要綱の規定を適用しない。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に基づく都市計画事業

(2) 前号に準ずる事業で、区長が特に認めるもの。

4 前項に定めるもののほか、この要綱の定めによることが適切でないと区長が認める計画については、この要綱の全部または一部の規定を適用しない。

#### （事前協議）

第4条 事業主は、建築基準法に規定する申請、通知等を行う前に、対象事業の基本計画およびこの要綱に定める事項について、あらかじめ区長に申し出て協議するものとする。

#### （大規模開発事業における協議）

第5条 対象事業のうち、事業敷地の面積が概ね5,000平方メートルを超えるものを行う事業主は、周辺地域の生活環境の保全および良好な都市空間の形成のため、大規模開発事業連絡調整事務処理要領（昭和62年6月15日制定）の規定に基づき、別途、区と協議するものとする。

#### （協定の締結）

第6条 事業主は、前2条の規定に基づく協議の結果、合意に達した事項について、建築基準法に規定する申請、通知等を行う前に協定を締結するものとする。

## 第2章 生活環境

### （建築計画の事前公開等）

第7条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、近隣関係住民（建築物の敷地境界線から、その高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地または建築物に関して権利を有する者および当該範囲内に居住する者、もしくは当該建築物による電波障害の影響を受けると認められる者をいう。以下同じ。）に建築計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に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（以下「指導要領」という。）に定める標識を設置し、指導要領に定める標識設置届を区長に提出するものとする。

- 2 前項に規定する標識の設置期間は、建築基準法に規定する確認、許可または認定の申請をしようとする日の少なくとも15日前から建築基準法に規定する完了検査申請書もしくは工事完了通知を提出した日または建築基準法に規定する工事が完了した日までの間とする。
- 3 第1項に規定する標識の設置場所、設置方法および標識の記載事項の変更等については、品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年品川区条例第44号。以下「紛争予防条例」という。）および品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則（昭和54年品川区規則第8号。以下「紛争予防規則」という。）の規定を準用する。
- 4 事業主は、第1項に規定する標識を設置した日から起算して10日以内に説明会等を行い、次に掲げる事項について、近隣関係住民に説明するものとする。
  - (1) 当該建築物の敷地の形態および規模ならびに敷地内における当該建築物の位置（配置図、案内図等）
  - (2) 当該建築物の規模、構造および用途（平面図、立面図等）
  - (3) 当該建築物の工期、工法および作業方法等
  - (4) 当該建築物の工事による危害の防止策
  - (5) 当該建築物の建築に伴って生ずる周辺的生活環境に対する影響およびその対策（日影図等）
  - (6) 当該建築物の管理体制
- 5 事業主は、第4項の規定により説明会等を行ったときは、指導要領で定めるところにより、速やかにその内容について区長に報告するものとする。
- 6 紛争が生じた場合は、紛争予防条例第8条から第11条までおよび紛争予防規則第11条から第16条までの規定を準用する。
- 7 第1項から第6項までの規定の適用を受ける建築物が、紛争予防条例または東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）の適用を受ける建築物であるときは、第1項から第6項までの規定は適用しない。

#### （地区独自の計画等との整合）

第8条 都市計画法の規定に基づく地区計画の区域内または指導要領で指定するまちづくりビジョン等の区域内において対象事業を行う事業主は、当該地区計画またはまちづくりビジョン等の目標、方針等を実現するため、対象事業の計画について、区と協議するものとする。

#### （事業敷地の確認）

第9条 区道、公園、区有通路および法定外公共物（以下「区道等」という。）と接する事業敷地において対象事業を行う事業主は、区道等との境界ならびに敷地への人および車両の出入口について、区と協議するものとする。

#### （敷地面積）

第10条 対象事業のうち、第3条第1項第1号に該当するものを行う事業主は、過度な敷地の細分化および建築物の過密化を抑制するため、指導要領で定める基準によ

り、一区画当たりの敷地面積を確保するものとする。

#### (共用スペース)

第11条 対象事業のうち、第3条第1項第2号または第4号から第6号のいずれかに該当するものを行う事業主は、周辺地域の住民（以下「周辺地域住民」という。）の交通の安全および利便性ならびに良好な生活環境を確保するため、指導要領で定める基準により、共用スペースを事業敷地内に整備し、将来にわたって自主管理するものとする。この場合において、共用スペースは周辺地域住民の利用に供するものとする。

2 対象事業のうち、第3条第1項第3号に該当するものを行う事業主は、ワンルーム形式等集合建築物の敷地内に、指導要領で定める基準により空地を確保するものとする。

#### (憩いの場)

第12条 第3条第1項第2号に該当する対象事業のうち、住戸面積が55平方メートル以上の住戸の数が20以上で、かつ、敷地面積が1,000平方メートル以上のもの（敷地の過半が商業地域または近隣商業地域である当該敷地において行われる事業を除く。）を行う事業主は、子どもの遊び場の確保および居住者のコミュニティ形成のため、指導要領で定める基準により、事業敷地内の外部空間、屋上等に憩いの場を設け、将来にわたって自主管理するものとする。

#### (隣地からの壁面後退)

第13条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するもの（近隣商業地域および商業地域を除く用途地域における建設事業に限る。）を行う事業主は、適切な離隔距離を確保することにより、近隣に配慮した建築計画とするため、当該建築物の外壁またはこれに代わる柱の面等から隣地境界線までの距離を50センチメートル以上確保するものとする。

#### (プライバシーの保護)

第14条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、周辺の生活環境に配慮し、近隣関係住民のプライバシーを確保するため、必要な措置を講ずるとともに、隣地に近接する屋外階段または開放廊下を設けるときは、防音に配慮した床面の仕上げとするものとする。

#### (緑化の促進)

第15条 事業主は、みどり豊かなまちづくりを図り、うるおいと安らぎのある快適な生活環境を確保するため、品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）の規定に基づき、緑化を促進するものとする。

#### (自動車駐車場の設置)

第16条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、事業敷地の周辺の道路における路上駐車を抑止し、居住者および周辺地域住民の良好な生活環境を確保するため、指導要領で定める基準により、居住者のための自動車駐車場を設けるものとする。ただし、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）に基づき自動車駐車場を設置する場合はこの限りでない。

### **（自転車等駐車場の設置）**

第17条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、事業敷地の周辺の道路における路上駐輪を抑止し、居住者および周辺地域住民の良好な生活環境を確保するため、指導要領で定める基準により、居住者のための自転車等駐車場およびその使用通路を設けるものとする。

2 対象事業のうち、第3条第1項第7号に該当するものを行う事業主は、自転車等の通行機能および歩行者の安全を保持するとともに、緊急活動の場の確保を図り、区民の安全で快適な生活環境を維持向上させるため、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（平成13年品川区条例第32号）の規定に基づき、自転車等駐車場を設置するものとする。

### **（廃棄物等の保管場所の設置）**

第18条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第6号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、資源の効率的な再利用および廃棄物の適正排出を促し、周辺地域の生活環境の向上を図るため、廃棄物の処理および再利用に関する条例（平成11年品川区条例第24号）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（平成18年品川区要綱第82号）の規定に基づき、必要な施設の整備を行うものとする。

### **（管理人等の設置）**

第19条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主（以下この条において「共同住宅・寄宿舍等の事業主」という。）は、建築物の適切な維持および管理を行うため、管理人を設置するなど適切な管理方法を確認するものとする。

2 共同住宅・寄宿舍等の事業主は、管理人等に対する緊急時の連絡を速やかに行うため、指導要領で定める基準により、緊急時の連絡先の表示板を設置するものとする。

3 共同住宅・寄宿舍等の事業主は、当該建築物の管理を適切に行うとともに、近隣関係住民から苦情等があったときは、誠意をもって速やかに対応が図れるよう体制を確認するものとする。

4 共同住宅・寄宿舍等の事業主は、住戸または住室の出入口に表札等を設置するものとする。

### **（管理方法等の協定の締結）**

第20条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、当該建築物の管理方法について近隣関係住民が協定の締結を望むときは、当事者間で十分協議し、合意のうえ、これを締結するよう努めるものとする。

### **（管理規約等）**

第21条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、当該建築物の入居予定者との入居契約を締結する前に、指導要領に定める事項を明記した管理規約または使用規約を定め、入居者に周知徹底す

るものとする。

#### **(宅配ボックスの設置)**

第22条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、居住者の利便性向上と再配達削減のため、指導要領で定める基準により宅配ボックスを設置するものとする。

#### **(住戸の専用面積)**

第23条 ワンルーム形式等集合建築物（高齢者向けサービス付き高齢者住宅、グループホームその他これに類するものを除く。）における各住戸の床面積は25平方メートル以上とするものとする。

2 前項の規定にかかわらず、ワンルーム形式等集合建築物（高齢者向けサービス付き高齢者住宅、グループホームその他これに類するものを除く。）のうち住戸と別に独立した共用の調理室、浴室または便所のいずれかを備えたものを建築しようとする場合は、各住戸の床面積は18平方メートル以上とするものとする。

#### **(ファミリータイプ住戸の設置)**

第24条 対象事業のうち、第3条第1項第3号に該当するものを行う事業主は、指導要領で定める基準により、床面積が50平方メートル以上の住戸（「ファミリータイプ住戸」という。）を設置するものとする。

#### **(要配慮者の居住に配慮した住戸の設置)**

第25条 対象事業のうち、第3条第1項第3号に該当するものを行う事業主は、高齢者および障害者（以下「要配慮者」という。）の居住環境を適切に維持するため、ワンルーム形式等の住戸数の10分の1以上を指導要領で定める基準に従い要配慮者の居住に配慮した住戸とし、要配慮者の入居促進に努めるものとする。

#### **(子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備)**

第26条 第3条第1項第2号に該当する対象事業のうち、住戸面積が55平方メートル以上の住戸であって、当該住戸の数が75以上のものを行う事業主は、子育て世帯の居住環境を適切に維持するため、指導要領で定める基準により、子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備を行い、子育て世帯の入居促進に努めるものとする。

#### **(集いの場)**

第27条 第3条第1項第2号に該当する対象事業のうち、住戸面積が55平方メートル以上の住戸であって、当該住戸の数が75以上のものを行う事業主は、居住者のコミュニティ形成のため、指導要領で定める基準により、集いの場を設置するものとする。

#### **(店舗整備を伴う事業)**

第28条 対象事業のうち、店舗整備を伴うものを行う事業主は、周辺地域の適正な商業環境および生活環境を保持するため、事業の計画について、区と協議するものとする。

#### **(福祉のまちづくり)**

第29条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から第7号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、高齢者、障害者その他の全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使用できるようにするため、品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱（昭和53年品川区要綱第134号）の規定に基づき、必要な施設の整備を行うものとする。

#### （環境の保全）

第30条 事業主は、低炭素な暮らし、持続可能な循環型都市および健全でやすらぎのある生活を実現するため、品川区環境基本計画（平成30年策定）に基づき、対象事業の計画について配慮するよう努めるものとする。

#### （細街路の整備）

第31条 事業主は、事業敷地が幅員4メートル未満の道路に接する場合は、良好な住環境を確保し、安全で快適なまちづくりを促進するため、品川区細街路拡幅整備要綱（昭和63年3月7日区長決定）の規定に基づき、当該接する部分の土地を拡幅整備するものとする。この場合における舗装構造等については、区と協議するものとする。

2 事業主は、前項の規定により拡幅整備した土地が公道沿いにある場合、その帰属および管理について、区と協議するものとする。

#### （街並みの保全および景観の創出）

第32条 事業主は、地域の個性および文化的な特色を活かした魅力的な景観の形成を図り、潤いおよび安らぎのある快適なまちづくりを実現するため、品川区景観計画（平成23年策定）および品川区景観条例（平成22年品川区条例第31号）の規定に基づき、地域の特性に応じた街並みの保全および周囲の景観等との調和を考慮し、新たな都市景観の創出に配慮するよう努めるものとする。

2 品川区景観計画の重点地区において対象事業を行う事業主は、地区固有の資源および個性を活かして個性的な景観を形成するため、対象事業の計画について、区と協議するものとする。

#### （義務教育施設等への影響）

第33条 対象事業のうち、第3条第1項第2号から6号までのいずれかに該当するもの（共同住宅等の建設事業に限る。）を行う事業主は、適正な義務教育、幼児教育および保育の実現のため、必要に応じて、義務教育施設および幼児教育・保育施設への影響について、区と協議するものとする。

2 義務教育施設が立地する街区（道路、鉄道および河川等で囲まれた一体の区域のことをいう。以下同じ。）およびその隣接する街区において対象事業を行う事業主は、通学する児童および生徒等の安全を確保するため、必要な措置について、区と協議するものとする。

3 幼児教育・保育施設が立地する街区およびその隣接する街区において対象事業を行う事業主は、通所する幼児、乳児等の安全を確保するため、必要な措置について、区と協議するものとする。

#### （既存工場との協調）

第34条 準工業地域において、対象事業のうち、第3条第1項第1号から第4号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、地域における既存工場の操業環境を維

持するため、事業敷地の周辺の既存工場の操業等に障害を及ぼすことのないよう努めるものとする。

#### **(文化財の保護)**

第35条 文化財保護法（昭和25年法律第214号）により指定された埋蔵文化財包蔵地およびその周辺で対象事業を行う事業主は、文化財の適切な保護および保全のため、必要な措置について、区と協議するものとする。

#### **(区事業との調整)**

第36条 区の各事業の実施に影響を及ぼす可能性のある対象事業を行う事業主は、地域における区の各事業の調整および円滑な執行を図るため、必要に応じて、区と協議するものとする。

#### **(町会活動への参加および協働)**

第37条 事業主は、良好な地域コミュニティを維持および形成し、居住者や周辺地域住民がより強いつながりをもった地域社会の実現に資するため、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（平成28年品川区条例第15号）の規定に基づき、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ものとする。

### **第3章 防災対策**

#### **(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 対象事業のうち、第3条第1項第2号および第4号から第6号までのいずれかに該当するものを行う事業主は、災害に対する地域の防災施設の向上を図るため、品川区地域初期消火対策施設整備要綱（令和2年品川区要綱第65号）の規定に基づき、防火および震災対策に必要な水槽、消火器および消火器格納箱の整備について、区と協議するものとする。

#### **(雨水流出抑制対策)**

第39条 事業主は、雨水の流出抑制を図るとともに、快適な都市環境を確保するため、品川区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱（平成25年品川区要綱第69号）の規定に基づき、雨水の貯留または地下浸透に係る施設を整備するとともに、当該施設の機能を十分に保つため、良好な維持管理を行うものとする。

#### **(落下物防護措置)**

第40条 第3条第1項第2号から第7号までのいずれかに該当する対象事業のうち、3階建以上の建築物を建設するものを行う事業主は、平常時および災害時の道路利用者の安全を確保するため、指導要領で定める基準により、落下物による事故等を防止する措置を講ずるよう努めるものとする。

### **第4章 雑 則**

#### **(事業計画または事業主の変更)**

第41条 事業主は、事業計画または事業主を変更しようとするときは、速やかに区長に届けるものとする。

#### **(事業完了の報告および検査)**

第42条 事業主は、この要綱の規定に基づき協定を締結した事業が完了したときは、区長に対して遅滞なく完了の報告をするものとする。

2 区長は、前項の報告を受けたときは、当該事業の施設について検査を行う。

(譲受人への周知)

第43条 事業主は、この要綱の規定に基づき協定を締結した事業により整備した施設を第三者に譲渡するときは、この要綱の規定に基づき締結した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人に周知するものとする。

(委 任)

第44条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に都市環境部長が定める。

(要綱の見直し)

第45条 この要綱は、社会情勢の変化を注視しながら、概ね5年を目処に見直しを行うものとする。

付 則

1 この要綱は、令和8年7月31日から適用する。

2 この要綱の適用の日前に、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。

## 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 Q & A

### 【本要綱の対象事業について】

Q) 要綱第3条第1項第4号の「寄宿舍」には、どのような施設が含まれますか？

A) 要綱第3条第1項第4号に規定する「寄宿舍」とは、原則として建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物の寄宿舍です。

建築基準法第2条第2号に規定する寄宿舍には、いわゆるシェアハウス、グループホームも含まれます（国住指第4877号平成25年9月6日 国土交通省通知）が、本要綱においては、以下のグループホーム等は対象外とします。

- 児童福祉施設等（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第19条第1項に規定する児童福祉施設等
- 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う事業所および障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第17項に規定する共同生活援助を行う事業所
- 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第8項に規定する短期入所を行う事務所

Q) 要綱第3条第1項第5号の「延べ面積」には、駐車場や共用廊下等の面積は含まれますか？

A) 要綱第3条第1項第5号に規定する「延べ面積」とは、建築基準法施行令第2条第1項第4号で規定する建築物の各階の床面積の合計であり、次の施設も面積に含まれます。

- 自動車車庫・自転車等車庫に供する部分の床面積
- 建築物の地階の住宅の用途に供する部分の床面積
- 集合住宅等の共用廊下・共用階段・エントランスの部分の床面積

Q) 要綱第3条第1項第7号の「不特定多数の区民の利用に供する部分」には、バックヤードも含まれますか？

A) 要綱第3条第1項第7号に規定する「不特定多数の区民の利用に供する部分」には、店舗の倉庫、飲食店の厨房、病院の事務室など、不特定多数の区民等が利用しない各種施設は含みません。

### 【区境をまたぐ敷地における事業について】

Q) 区境をまたぐ敷地でも、対象事業に該当した場合は協議が必要ですか？

A) 原則として協議が必要ですが、まずは事前相談をお願いします。敷地の状況等を確認して判断します。

### 【本要綱の対象外となる事業について】

Q) 要綱第3条第3項第1号に示されている「都市計画事業」とは、具体的にどのような事業のことでしょうか。

A) 要綱第3条第3項第1号に示す「都市計画事業」とは、次の事業となります。

ア 都市計画施設の整備に関する事業

交通施設	道路（都市計画道路）、自動車専用道路、幹線街路、主要幹線街路、都市幹線街路、補助幹線街路、区画街路、特殊街路（路面電車、モノレール、歩行者専用道路等）、都市高速鉄道（地下鉄、複々線化、高架化駐車場）、自動車ターミナル、その他の交通施設
公共空地	公園（都市計画公園）、レクリエーション都市、広域公園、総合公園、運動公園、地区公園、近隣公園、街区公園（旧児童公園）、緑地、広場、墓園、その他の公共空地
供給施設又は処理施設	水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場、その他の供給施設又は処理施設
水路	河川、運河、その他の水路
教育文化施設	学校、図書館、研究施設、その他の教育文化施設
医療施設又は社会福祉施設	病院、保育所、その他の医療施設又は社会福祉施設
市場・と畜場・火葬場	
一団地の住宅地設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設）	
一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設）	
流通業務団地	
その他政令（都市計画法施行令第5条）で定める施設（電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設）	

イ 市街地開発事業

土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業
新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）による新住宅市街地開発事業
首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年法律第98号）による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和39年法律第145号）による工業団地造成事業
新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）による新都市基盤整備事業
大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）による住宅街区整備事業
密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）による防災街区整備事業
都市再開発法（昭和44年法律第38号）による市街地再開発事業

Q) 要綱第3条第3項第2号に示されている「前号に準ずる事業」とは、どのような事業のことでしょうか。

A) 要綱第3条第3項第2号の「前号に準ずる事業」に該当するかは、相談時に担当課と協議してください。

# 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

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
改正	令和8年 1月 30日

## (趣 旨)

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。

## (定 義)

第2条 要綱第3条第1項第3号、第12条、第23条、第26条および第27条の床面積とは、住戸における壁その他の区画の中心線で囲まれた部分および住戸に隣接または住戸内に設けられ専用使用するパイプスペースおよびメーターボックスの水平面積の合計をいい、他の住戸などと共用されているパイプスペースおよびメーターボックスを除いたものをいう。

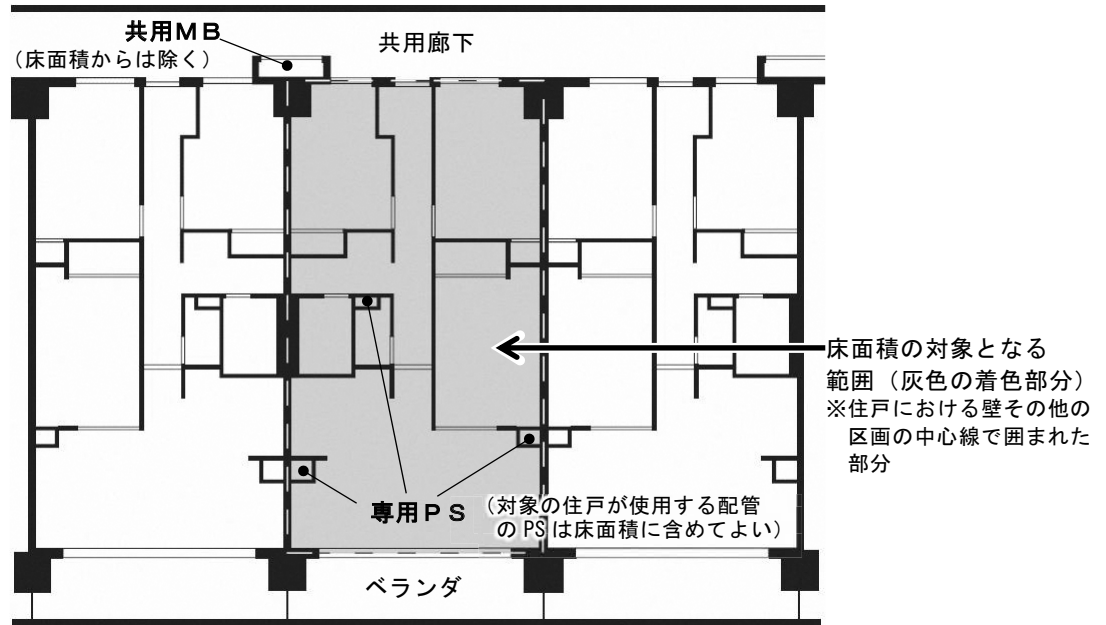
2 この要領において使用する用語は、要綱において使用する用語の例による。

---

**解 説** Q) ワンルーム形式等の住戸、ファミリータイプ住戸の床面積は、パイプスペースやメーターボックスを含めたものですか？

A) 住戸に隣接しているメーターボックスや住戸内に設けられているパイプスペースで、その住戸が専用使用するものは面積に含めてもかまいません。他の住戸と共用しているメーターボックスなどは床面積から除外してください。

参考図 2-1 床面積の対象となる範囲



(事前協議手続等)

第3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、キの書式は要綱第25条、クの書式は要綱第26条の規定に該当する事業について作成する。

(1) 事前協議提出図書

ア 事前協議書 (第1号様式)

イ 協定書 (第3号様式)

ウ 建築計画概要書 (第2号様式)

エ 案内図

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。)

カ 求積図Ⅰ (共用スペース、憩いの場、集いの場)

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。)

ク 子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備の内容を示した図面 (危険防止措置、安全対策等)

ケ 求積図Ⅱ (敷地、ワンルーム形式等集合建築物のワンルーム形式等の住戸およびファミリータイプ住戸)

コ 各階平面図

サ 立面図 (2面)

シ 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、前項の事前協議提出図書のうち、アからウの様式によるものはA4判、その他の図面はA3判で作成し、A4サイズに折り込むこと。

**解 説**

Q) 事前協議提出図書は、どのように提出すればいいですか？

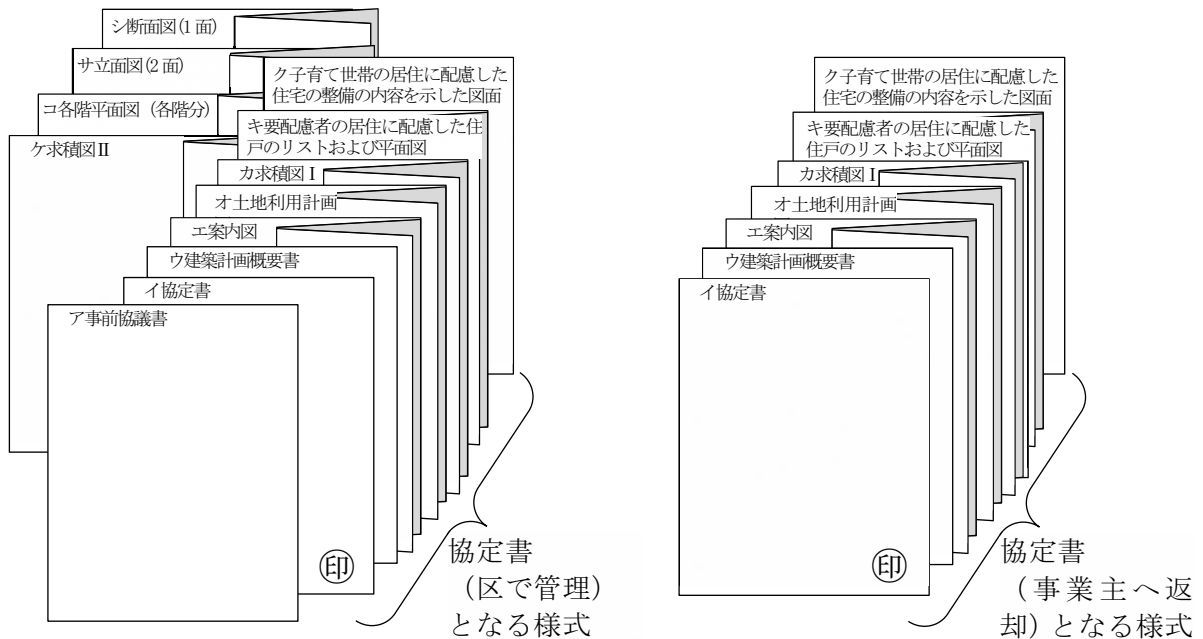
A) まずは窓口で書類の記載内容の事前チェック（事前相談）を行いますので、ご予約の上、参考図3-1の①の図書2部（区チェック用・事業主控え）をお持ちください。事前相談が終わりましたら、①と②の図書をクリップ留めして提出してください（ファイル等は不要）。控えが必要な場合は、追加で①の写しを1部お持ちください。受付印を押してお返しします。なお、事前協議提出図書の作成にあたっては、下記をご参照ください。

- ・事前協議提出図書チェックリスト …… P55
- ・様式 …… P43
- ・土地利用計画図の参考例 …… P56
- ・手続きの流れ …… P60
- ・相談・協議先および提出図書一覧 …… P61

**参考図3-1 事前協議提出図書のまとめ方**

①ア～シの様式を1部ずつ図のように重ねてクリップ留めする。

②イ～クの様式を1部ずつ図のように重ねてクリップ留めする。



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1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号の書式は要綱第25条、第7号の書式は要綱第26号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。）
  - (7) 子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備の内容を示した図面（危険防止措置、安全対策等）
- 5 要綱第41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42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、オの書式は要綱第25条、カの書式は要綱第26条、ケの書式は要綱第21条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
    - 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、キ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（キの写真の撮影方向を記入すること。）
    - カ 子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備の内容を示した図面（キの写真の撮影方向を記入すること。）
    - キ 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。）
    - ク 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）
    - ケ 管理規約または使用規約のチェックリスト  
(標識設置等)

第4条 要綱第7条による標識および標識設置届は品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則（昭和54年品川区規則第8号。以下「紛争予防規則」という。）第3条に規定する第1号様式および紛争予防規則第8条に規定する第2号様式によるものとする。ただし、各様式における「品川区

中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第6条第1項または第2項」の文言は「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第7条第1項」に変更して使用すること。

図4-1 標識

90cm以上	建 築 計 画 の お 知 ら せ				
	建築物の名称				
	建築敷地の地名地番				
	建築物の概要	用途	敷地面積		
		建築面積	延べ面積		
		構造	基礎工法		
		階数	地上階/地下階	高さ	地上階/地下階
	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				
この標識は品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱第7条第1項の規定により設置したものです。 (連絡先) 電話 ( )					
90cm以上					

(説明会等の報告)

第5条 要綱第7条による説明会等の報告は紛争予防規則第10条に規定する第4号様式によるものとする。ただし、様式における「品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第7条第2項」の文言は「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第7条第5項」に変更して使用すること。

(地区独自の計画等との整合)

第6条 要綱第8条の規定によるまちづくりビジョン等は、原則として表6-1のとおりとする。

表6-1 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
八潮五丁目地区まちづくりガイドライン（考え方）
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
防災生活圈促進事業

**（敷地面積）**

第7条 要綱第10条に規定する一区画当たりの敷地面積は、表7-1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。

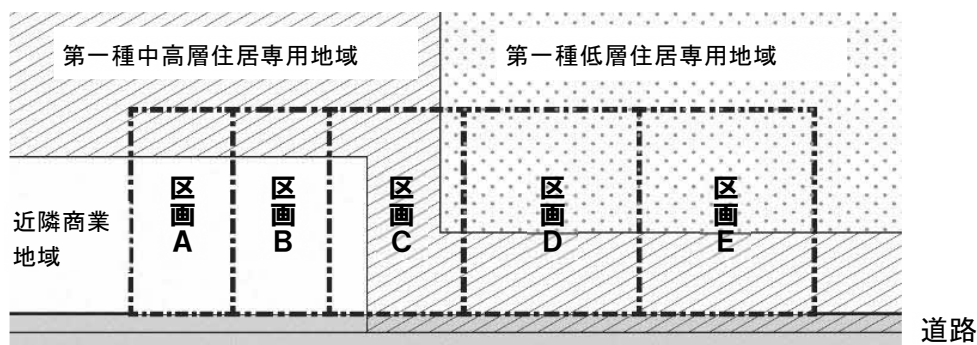
**表7-1 一区画当たりの敷地面積**

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

**解説**

- Q) 用途地域が混在する場合、一区画当たりの敷地面積の基準はどうなりますか？  
 A) 用途地域が混在する場合の一区画当たりの敷地面積は、次のとおりになります。

**参考図7-1 一区画当たりの敷地面積の考え方**



- 区画A、B：近隣商業地域＞第一種中高層住居専用地域のため、敷地面積は **50㎡以上**
- 区画C：第一種中高層住居専用地域＞近隣商業地域＞第一種低層住居専用地域のため、敷地面積は **55㎡以上**
- 区画D、E：第一種低層住居専用地域＞第一種中高層住居専用地域のため、敷地面積は **60㎡以上**

(共用スペース)

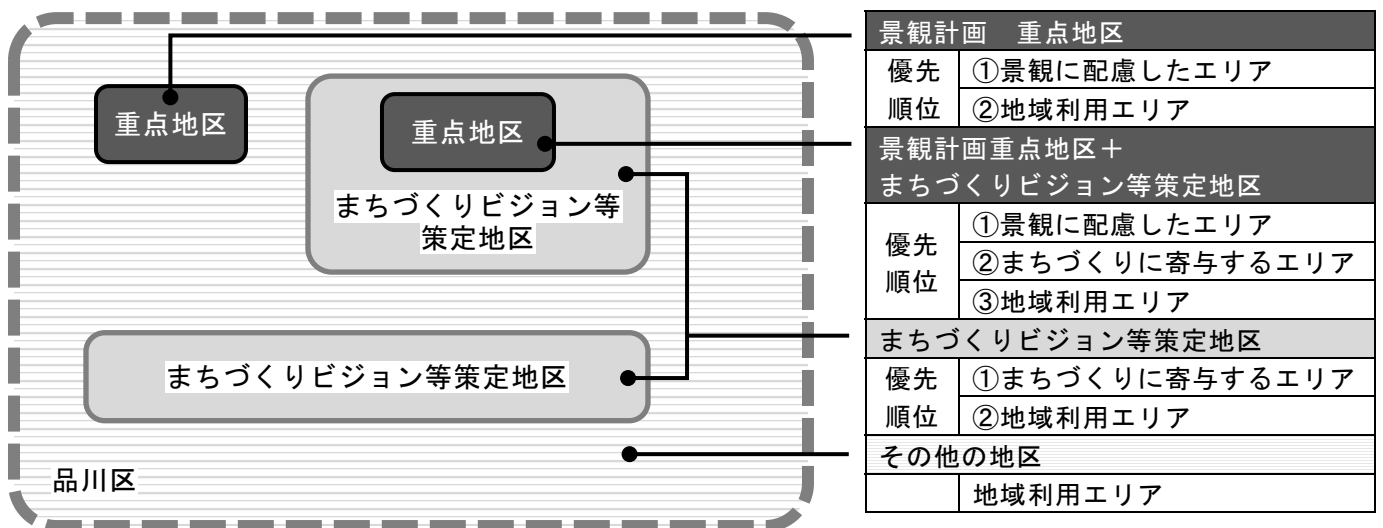
第8条 要綱第11条第1項に規定する共用スペースは、次のとおりとする。

- (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
  - オ 提案施設
- (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

**解説** Q) どのような場合に景観に配慮したエリアやまちづくりに寄与するエリアを整備できますか？また、その優先順位は？

A) 整備可能な共用スペースの種類と整備の優先順位は、品川区景観計画における重点地区、まちづくりビジョン等の指定状況により、次のとおりとなります。

参考図8-1 地区別の共用スペースの種類と整備の優先順位



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8-1に掲げる割合を下回らないこと。

表8-1 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8-2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、沿道緑地または提案施設を設けるものとする。

表8-2 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"> <li>・ 接道部に同一幅員で連続して設ける。</li> <li>・ 有効幅員は原則として1.5mとする。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。</li> <li>・ 必要に応じてすれ違いスペースを設置することができる。</li> <li>・ 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（ゼロ段差）とする。</li> <li>・ 必要に応じて車両の乗り上げ防止のための車止め等を設ける。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
貫通通路スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該事業敷地外の道路等の相互間を有効に連絡するとともに、歩行者動線に対しても有効に配置する。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 貫通通路の舗装面から高さ3m以上の空間を確保する。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 傾斜路がある場合の勾配は、屋内にあっては12分の1以下、屋外にあっては20分の1以下とし、少なくとも片側に手すりを設置する。ただし、屋内、屋外とも傾斜路の高さが16cm以下の場合は8分の1以下、屋外において傾斜路の高さが75cm以下の場合または敷地の状況等によりやむを得ない場合は、12分の1以下とすることができる。</li> <li>・ 歩行に必要な照度を確保する。</li> </ul>
広場状スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車両の通行を許さない。</li> <li>・ 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ように配置する。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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</li> </ul>

	<p>形態とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 必要に応じて、休養施設（ベンチ）、緑地等を設ける。休養施設として、屋根付きの東屋（四阿）または庇等の下にベンチを設けた場合は当該施設の水平投影面積に2を乗じた値を、格子またはルーバー状のものを備えたパーゴラの下にベンチを設けた場合は当該施設の水平面積に1.5を乗じた値を当該部分の広場状スペースの面積とすることができる。なお、当該施設にあっては、舗装面からの高さの規定は適用しない。</li> </ul>
沿道緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有効幅員が2 m以上の歩道または歩道状スペースに接する場合（歩道と歩道状スペースを合わせて有効幅員が2 m以上となる場合を含む。）に選択することができる。</li> <li>• 共用スペースとしての面積は、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基準に準じた緑地で、道路境界から水平距離5 m以内の範囲にあるものの面積とする。</li> </ul>
提案施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業主の提案による住みよいまちづくりに寄与する施設で、共用スペースとしての面積は区との協議による。</li> <li>• シェアサイクルポートの場合は、道路から直接利用できるもので、利用時間は原則として24時間とする。</li> <li>• 地域に期待される防災施設（例えば、かまどベンチ・災害用マンホールトイレ・防火用水としての天水・井戸等）の場合は、共用スペースとしての面積は、原則、当該施設の面積とする。ただし、当該施設を利用するためのスペース（原則として24時間開放され、道路等または他の共用スペースと接するもの）がある場合は、区と協議のうえ、当該スペースを共用スペースの面積に加算することができる。</li> </ul>



歩道状スペース



貫通通路スペース



広場状スペース



シェアサイクルポート



防災用井戸

**解説**

Q) 共用スペースについて、どのように整備したらいいですか？

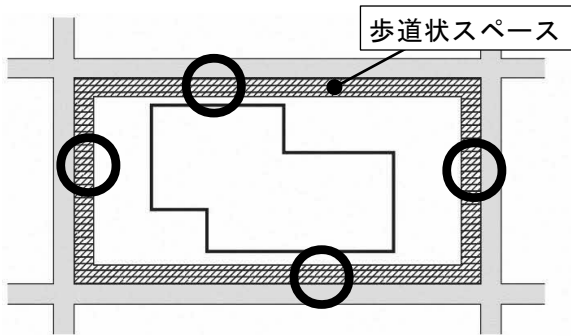
A) 以下を参考に計画してください。

**【歩道状スペース】**

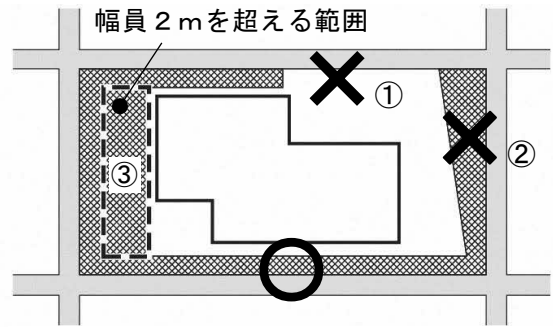
(1) 歩道状スペースの基本的な基準について

・要領第8条第3項に示す歩道状スペースの整備については、次の図を参考とする。

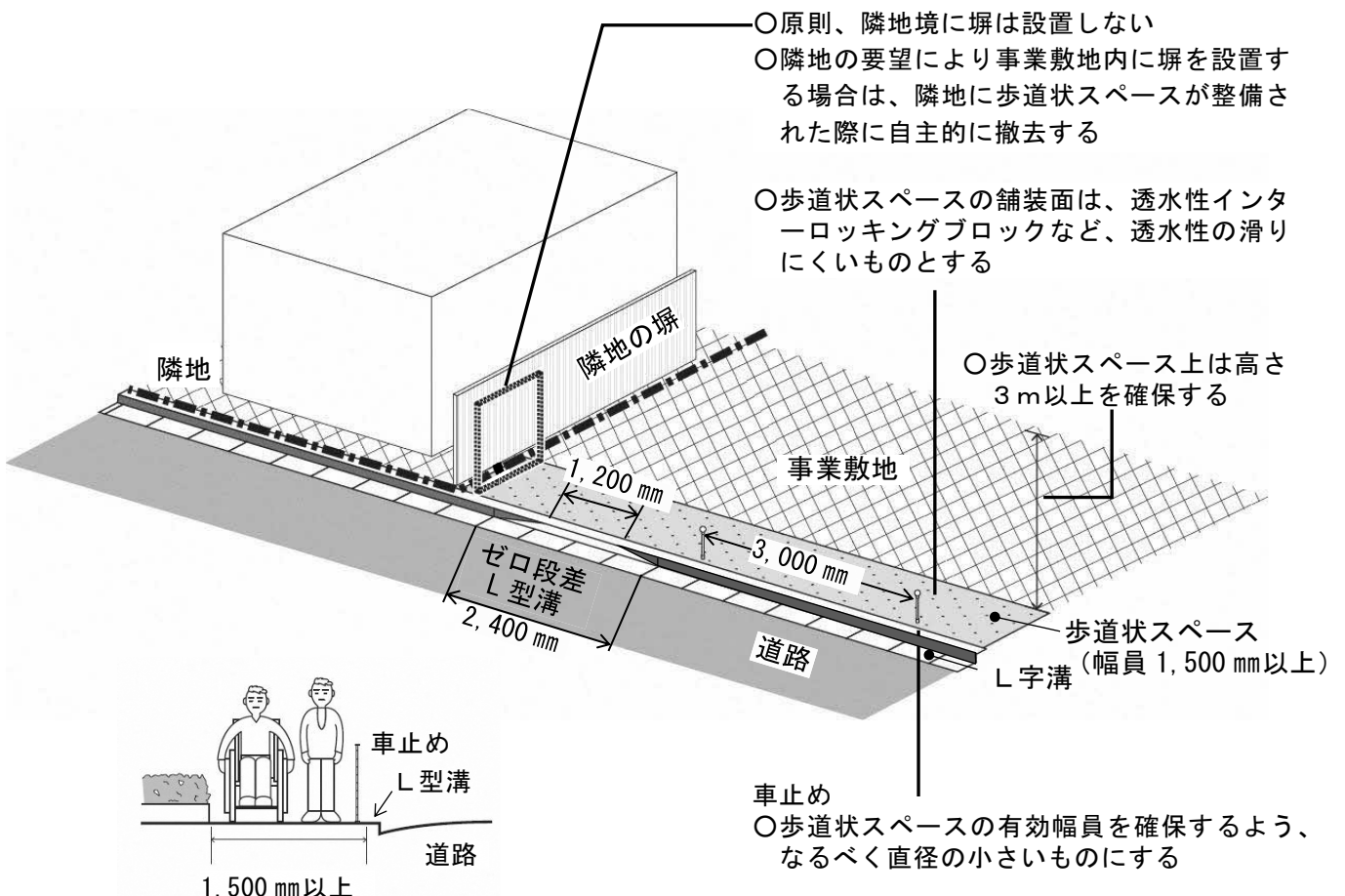
参考図 8-2 歩道状スペースの基本的な基準



○接道部に同一幅員（原則 1.5m）で連続して整備する



- ①未整備区間が生じないようにする
- ②歩道状スペースは同じ幅員とする
- ③幅員を 1.5m 以上で計画する場合、2m を超える範囲（まとまった空地）は広場状スペースとして整備することが望ましい



- 原則、隣地境に塀は設置しない
- 隣地の要望により事業敷地内に塀を設置する場合は、隣地に歩道状スペースが整備された際に自主的に撤去する
- 歩道状スペースの舗装面は、透水性インターロッキングブロックなど、透水性の滑りにくいものとする

○歩道状スペース上は高さ 3m 以上を確保する

歩道状スペース L字溝 (幅員 1,500 mm 以上)

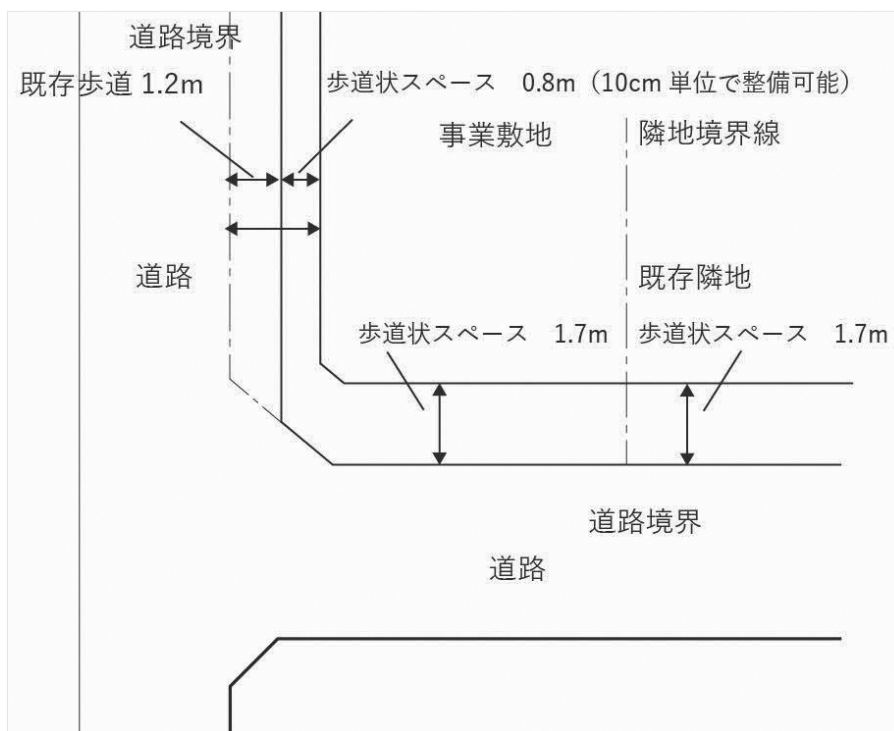
- 歩道状スペースの有効幅員を確保するよう、なるべく直径の小さいものにする

歩道状スペースの幅員は、歩行者と車椅子がすれ違えるよう原則 1,500 mm 以上確保する

## (2) 歩道状スペースの幅員について

- 歩道状スペースの幅員は原則 1.5m だが、歩道が整備されている道路に接している場合や、隣地に 1.5m 以上歩道状スペースが整備されている場合、周辺の歩行者の交通量から幅員が 1.5m では狭いと考えられる場合などは、周辺の状況に応じて幅員を調整することができる。その場合は、幅員が 10 cm 単位となるように調整する。

参考図 8-3 既存歩道が幅員 1.2m ある場合に歩道状スペースを整備した例



- 要領第 8 条第 3 項表 8-2 に規定する歩道状スペースの有効幅員について「やむを得ないと認める場合」とは、例えば次のような場合とする。また、これらに該当する場合でも歩道状スペースの幅員は車椅子の通行が可能な 1.0m 以上を確保する。

○既存樹木を保存する場合

○事業敷地と道路の間に高低差があり、既存の擁壁を使用する場合

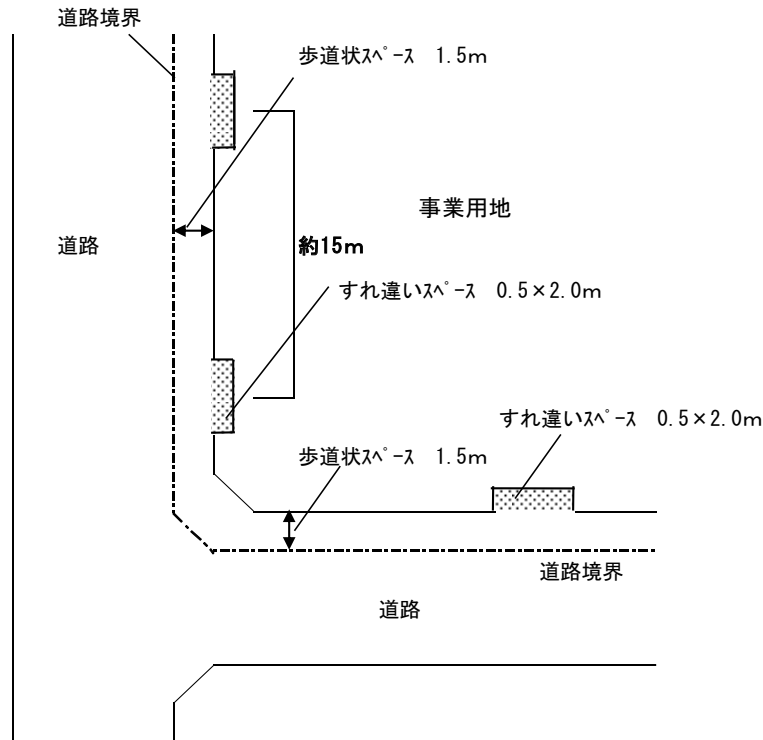
○行き止まり道路に面しており、歩道状スペース整備の効果が小さい場合

○他法令、条例などの規定により、1.5m 以上の幅員を確保することが困難な場合など

## (3) すれ違いスペースについて

- 歩道状スペースに沿わせて、すれ違いスペース (0.5×2m) を設置することができる。その場合は、概ね 15m おきに設置する。

参考図 8-4 すれ違いスペースを整備した例



(4) 複数の道路に接する敷地（角地等）における歩道状スペースの整備について

- ・事業敷地が2面以上の道路に接しており、要領第8条第3項に示す歩道状スペースを各面に設置すると建築物の計画が成立しない場合は、要領第8条第2項に基づき算定した面積を下回らない範囲において歩道状スペースを設置する面数を減じることができる。その場合、次の点に留意して歩道状スペースを設置する面を定める。

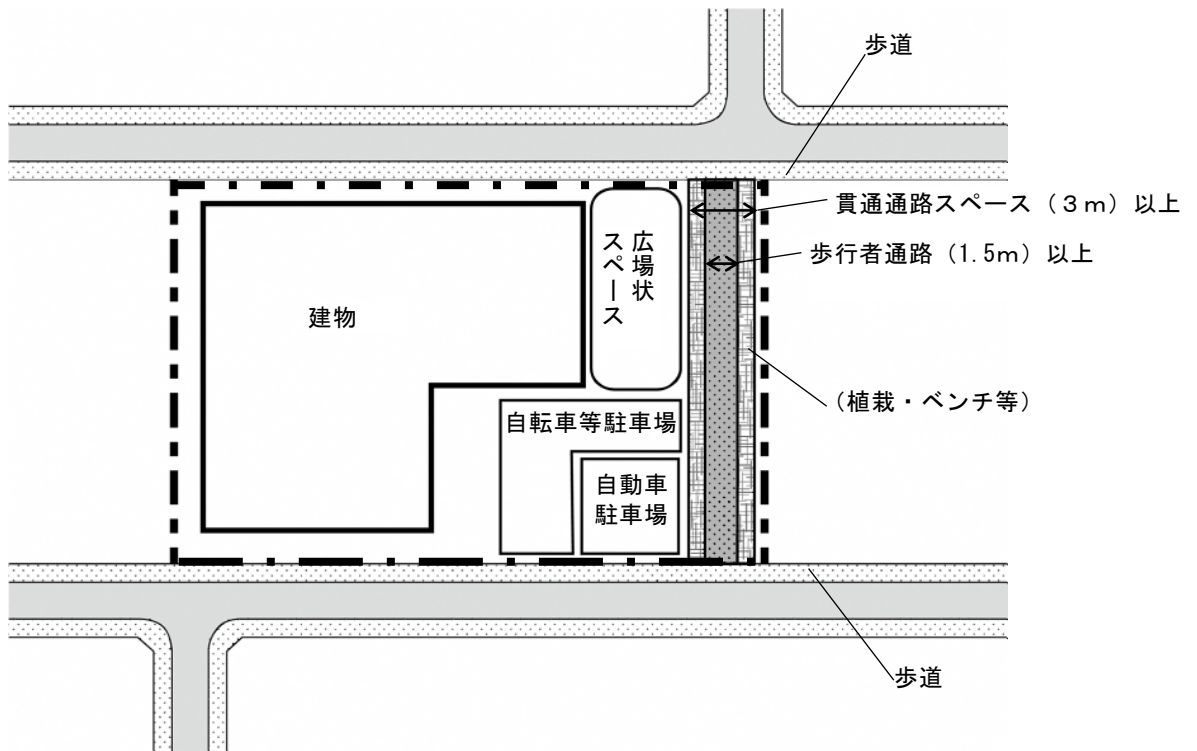
- 事業敷地が面する道路のうち、交通量の多い道路
- 隣地に歩道状スペースが設置されている
- など

【貫通道路スペース】

●貫通道路スペースの整備について

- ・要領第8条第3項に示す貫通通路スペースは、事業敷地周辺の歩道または歩道状スペースが十分に整備されており、事業敷地内に貫通通路を整備することにより歩行者動線が短縮されるなど、地域の人に対する有効性が認められる場合に整備することができる。
- ・通行可能な時間帯を設定する際は、通行可能時間によっては共用スペースとして認められない場合がある。

参考図 8-5 貫通通路スペースの整備イメージ

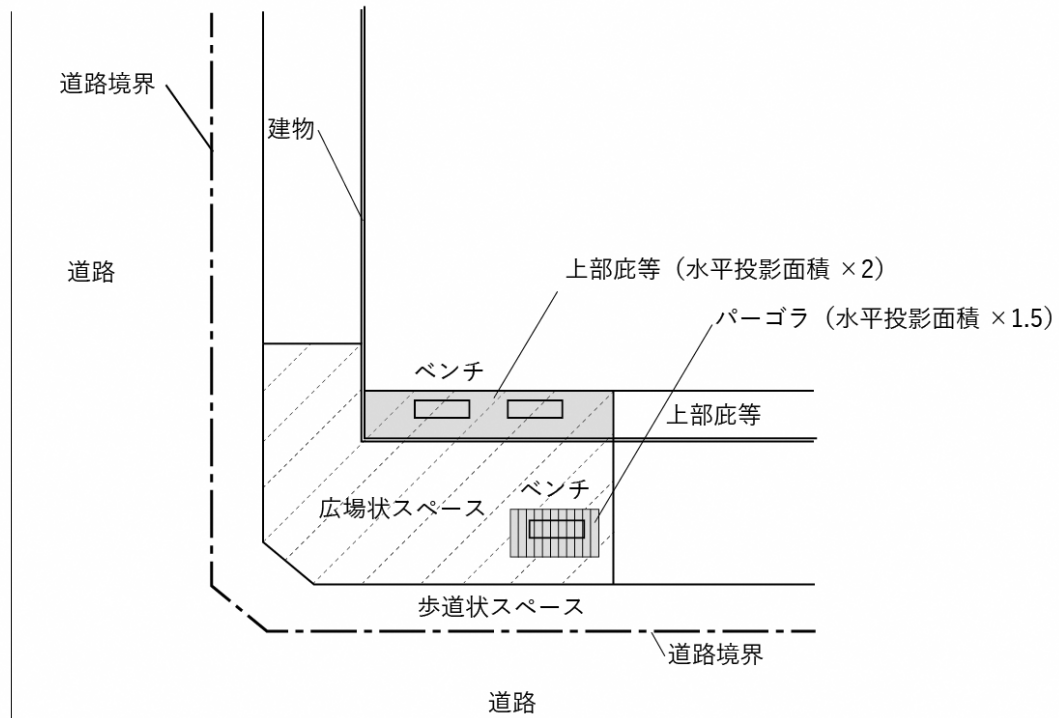


### 【広場状スペース】

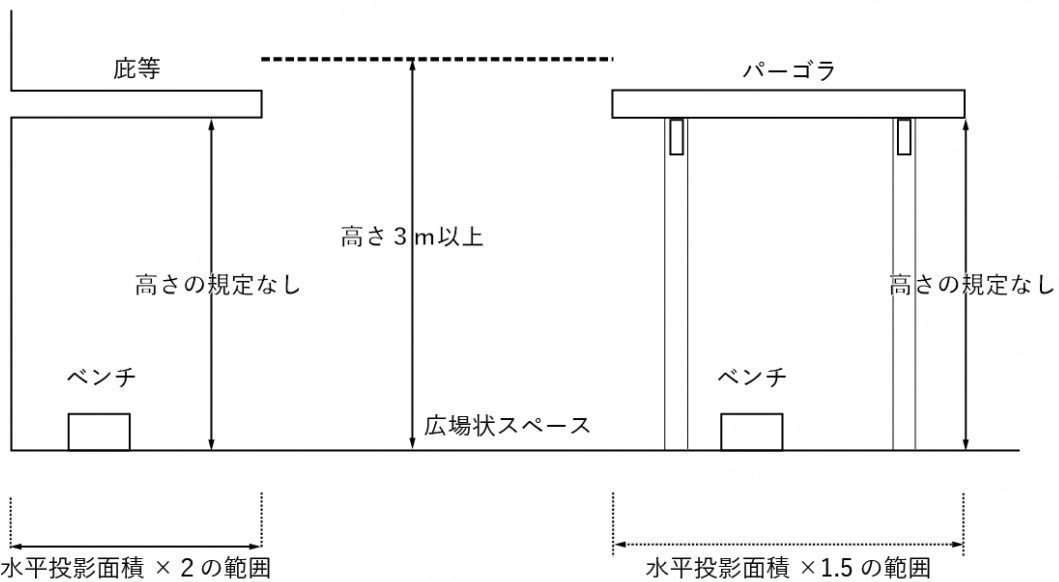
#### (1) 広場状スペースの整備について

- ・ 指導要領第 8 条第 3 項に示す広場状スペースは、事業敷地周辺の歩道または歩道状スペースが十分に整備されている場合に整備することができる。
- ・ 広場状スペースは、休憩などにより人がとどまることを想定しているため、事業敷地内の自動車駐車場または自転車等駐車場の車路を広場状スペースの面積に含めることはできない。(建物出入口前に広場状スペースを設ける場合も、出入口への通路部分は広場状スペースから除く。)
- ・ また、広場状スペースには、人がとどまれる空間となるよう必要に応じて次のような施設を工夫して配置する。
  - 休憩施設 (ベンチ、テーブル、東屋 (四阿)、パーゴラ等)
  - 遊具 (滑り台、砂場、スプリング遊具等。設置する遊具については使用者の安全性を考慮して選択する。)
  - 緑地 (芝生、植栽帯、樹木 (天井のない場合) 等)

参考図 8-6 広場状スペースの整備イメージ



- ・ 広場状スペースは周長の 1/6 以上を道路または他の共用スペースに接する
- ・ 広場状スペースの舗装は原則透水性材料を用いる



(2) 敷地内の車路等に面して広場状スペースを設ける場合の安全対策について

- ・ 広場状スペースを事業敷地内の駐車場・駐輪場やそこへ至る車路などに面して整備する場合は、車止めや植栽帯など車両等の進入を防止する施設、設備を設置する。

【沿道緑地】

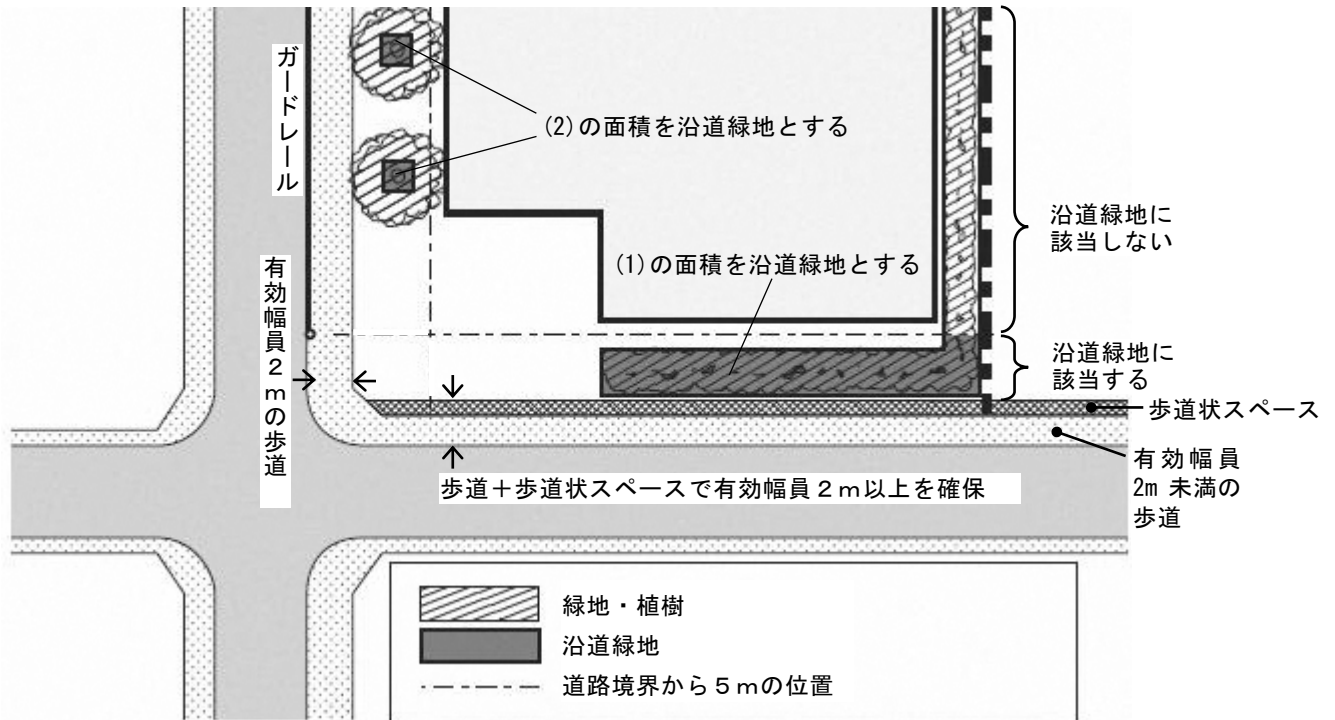
●沿道緑地の整備について

- ・ 要領第 8 条第 3 項に示す沿道緑地は、事業敷地の前面道路の歩道または歩道状スペースが有効幅員 2 m 以上ある場合に整備することができる。

・沿道緑地の面積は、次のとおり算出するものとする。

- (1) 植栽柵による植栽の設置：植栽柵の客土部分の面積
- (2) 樹木の設置：植樹柵（根囲いブロック）の客土部分の面積

参考図 8-7 沿道緑地の整備イメージ



【提案施設】

●提案施設の整備について

・要領第 8 条第 3 項に示す提案施設は、事業敷地周辺の歩道または歩道状スペースが十分に整備されている場合に整備することができる。住みよいまちづくりに寄与する施設とし、シェアサイクルポートや地域に期待される防災施設等を対象とする。

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 8-3 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 8-4 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。

表 8-3 景観に配慮したエリアの形態および配置の基準

景観に配慮したエリア	形態および配置の基準		係数
	店舗スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。）</li> <li>・共用スペースとしての面積は、当該店舗の床面積</li> </ul>	

景観に配慮したエリア		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"> <li>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</li> <li>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。</li> </ul>	
	案内板	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	
	提案施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業主の提案によるもの</li> <li>共用スペースとしての面積は、区との協議による。</li> </ul>	

表8-4 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
		・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。	
まちづくりに寄与するエリア	生活支援施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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。</li> </ul>	1.5
	文化施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域と歴史に因んだものを絡めたスペース（例えば、碑・祠・地蔵尊周辺の整備等）</li> <li>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。</li> </ul>	
	交流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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。</li> </ul>	
	環境施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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。</li> </ul>	
	防災施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>共用スペースとしての面積は、原則、当該施設面</li> </ul>	

まちづくりに寄与するエリア		積に右記係数を乗じた値とする。ただし、当該施設を利用するためのスペース（原則として24時間開放され、道路等または他の共用スペースと接するもの）がある場合は、区と協議のうえ、当該施設面積と当該スペースの面積の合計に右記係数を乗じた値を共用スペースの面積とすることができる。	1.5
	情報施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町会掲示板および置き場、ふれあい掲示板置き場</li> <li>・ 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。</li> </ul>	
	にぎわい施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 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。</li> </ul>	
	提案施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業主の提案によるもの</li> <li>・ 共用スペースとしての面積は、区との協議による。</li> </ul>	



バス待合



神社



集会室

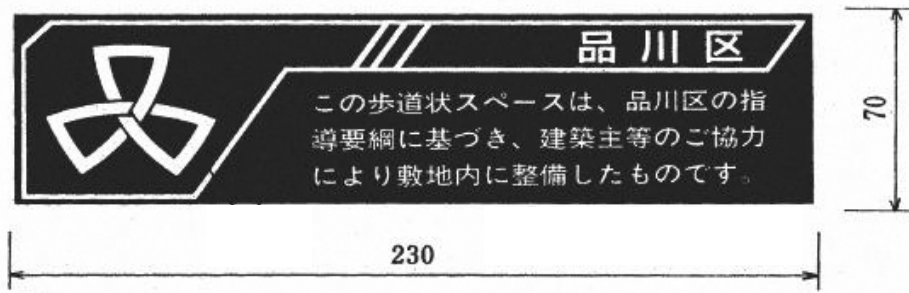


掲示板

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。

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。

図 8 - 8 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 8 - 9 景観に配慮したエリア表示板



8 要綱第11条第2項の規定による空地面積は、敷地面積の5パーセント以上とし、原則として歩道状に整備すること。

(憩いの場)

第9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。

- 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、車椅子の使用に支障がないようにすること。
- 6 住戸面積が55平方メートル以上の住戸の数が50未満の場合は、区と協議のうえ、憩いの場を共用スペース（歩道状スペースまたは広場状スペースに限る。）の形態および配置の基準で整備することができる。この場合においては、第1項に定める憩いの場の面積と第8条第2項に定める共用スペースの面積を加算した面積を共用スペースとして整備すること。

## 解 説

Q) 憩いの場は複数に分割して整備してもいいですか？また、憩いの場の一部を共用スペースとして整備することはできますか？

A) 憩いの場は、こどもの遊び場や居住者のコミュニティ形成のための空間であり、30平方メートル以上の面積を確保してください。憩いの場を分割して整備する場合においても、次の例に示すとおり、それぞれの面積が30平方メートル以上となるように計画してください。

【例1】55平方メートル以上の住戸が20戸の事業の場合、必要な憩いの場の面積は、 $30\text{ m}^2 + 1.2\text{ m}^2 \times 20 = 54\text{ m}^2$

となるが、2箇所に分割して整備する場合は、30平方メートル以上の憩いの場を2箇所（合計面積60平方メートル以上）整備すること。

【例2】55平方メートル以上の住戸が30戸の事業の場合、必要な憩いの場の面積は、 $30\text{ m}^2 + 1.2\text{ m}^2 \times 30 = 66\text{ m}^2$

となるが、2箇所に分割して整備する場合、それぞれの面積を例えば20平方メートル、46平方メートルとすることはできない。

また、必要な憩いの場の面積の一部を共用スペースとして整備する場合は、次の例のように、共用スペースの基準値に憩いの場の基準値から憩いの場整備分の面積を引いた値を加えた面積を共用スペース（歩道状スペースまたは広場状スペースに限る）として整備する。

【例3】敷地面積500平方メートル、55平方メートル以上の住戸が35戸の事業

共用スペースの基準値： $500\text{ m}^2 \times 5\% = 25\text{ m}^2$

憩いの場の基準値： $30\text{ m}^2 + 1.2\text{ m}^2 \times 35 = 72\text{ m}^2$

憩いの場を60 $\text{ m}^2$ 整備し、歩道状スペースを $25\text{ m}^2 + (72 - 60\text{ m}^2) = 37\text{ m}^2$ 以上整備

Q) 敷地内の車路等に面して憩いの場を設けてもいいですか？

A) 憩いの場を事業敷地内の駐車場・駐輪場やそこに至る車路等に面して整備することは可能です。その場合は、車止めや植栽帯など車両等の進入を防止する施設、設備

を設置してください。

**Q) 憩いの場を屋上に設けてもいいですか？**

A) 建物の屋上に憩いの場を整備することは可能です。その場合は、利用者の落下の防止、落下物の防止および隣地のプライバシー確保のための措置を講じてください。

---

---

**(隣地からの壁面後退)**

第10条 要綱第13条の規定による外壁またはこれに代わる柱の面等には、開放廊下、屋外階段、出窓、バルコニー、ベランダ等を含めるものとする。

**(自動車駐車場の設置)**

第11条 要綱第16条に規定する自動車駐車場は、対象事業のうち、要綱第3条第1項第2号または第4号に該当するもの場合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、要綱第3条第1項第3号に該当するもの場合は停車スペースを1台分以上設置すること。

- (1) 停車スペースは、幅2.3メートル以上、奥行5メートル以上、高さ2.5メートル以上とする。
- (2) 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。ただし、敷地面積が600平方メートル未満の事業については、障害者用駐車スペース（乗降のためのスペースに限る。）を歩道状スペースの幅員の2分の1まで重複して設けることができる。また、当該駐車施設の床面には「国際シンボルマーク」を、乗降スペース床面には斜線をそれぞれ塗装表示し、車止め付近に運転席からも判別できる大きさの標識を設けるものとする。
- (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、都市計画法の規定に基づく地区計画の区域内または第6条で指定するまちづくりビジョン等の区域内において、景観形成基準、当該地区計画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。

---

---

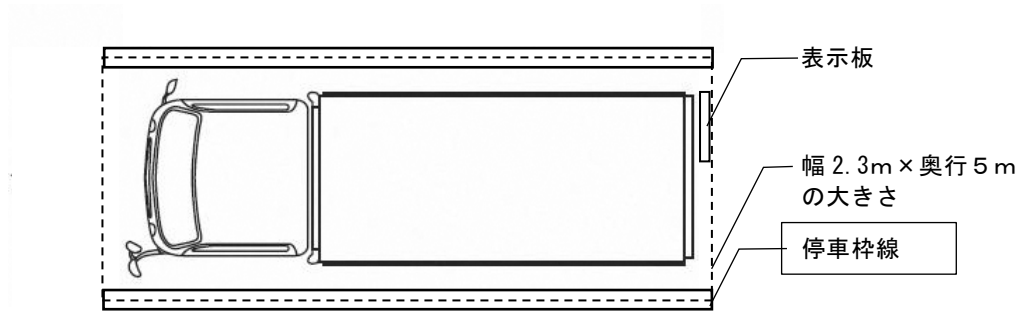
**解 説** Q) 停車スペース、障害者用駐車スペースはどのように整備すればいいですか？

A) 以下を参考に計画してください。

**(1) 駐車スペースの大きさについて**

- ・ 停車スペースは、引越しや宅配などで使用する自動車を停車できる空間として、幅 2.3m 以上、奥行 5 m 以上、はり下の高さ 2.5m 以上の規模を確保し、沿道の平坦な空間に配置する。

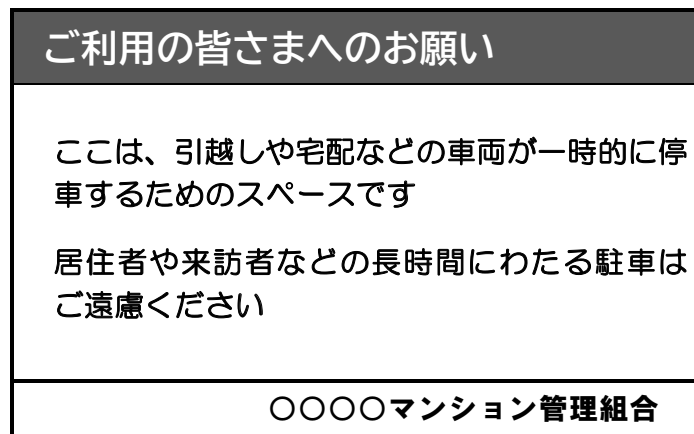
参考 11-1 停車スペースのイメージ



(2) 表示板について

- ・ 駐車スペースの見やすい場所に、常時駐車できないことを示す表示板などを設置する。

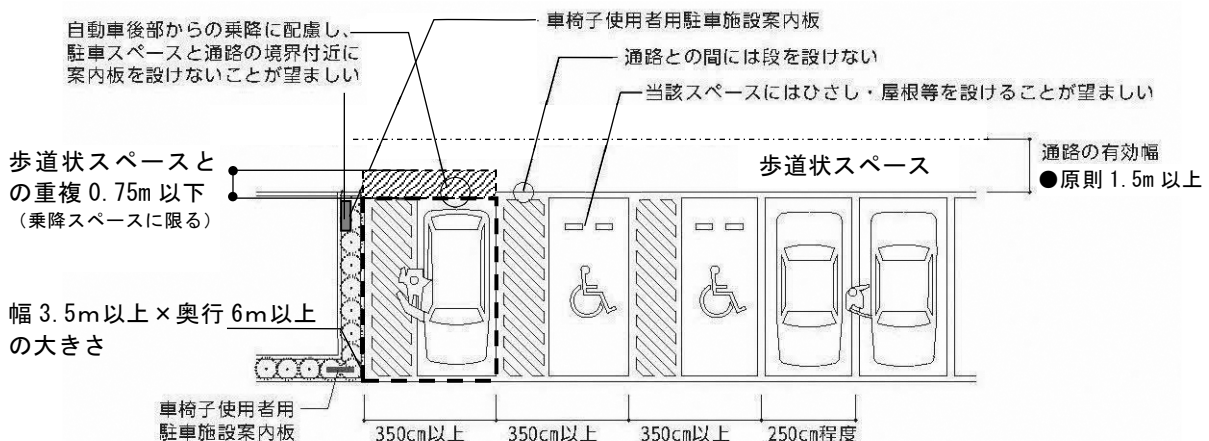
参考図 11-2 表示板のイメージ



(3) 障害者用駐車スペースの一部を歩道状スペース上に重複して設ける場合について

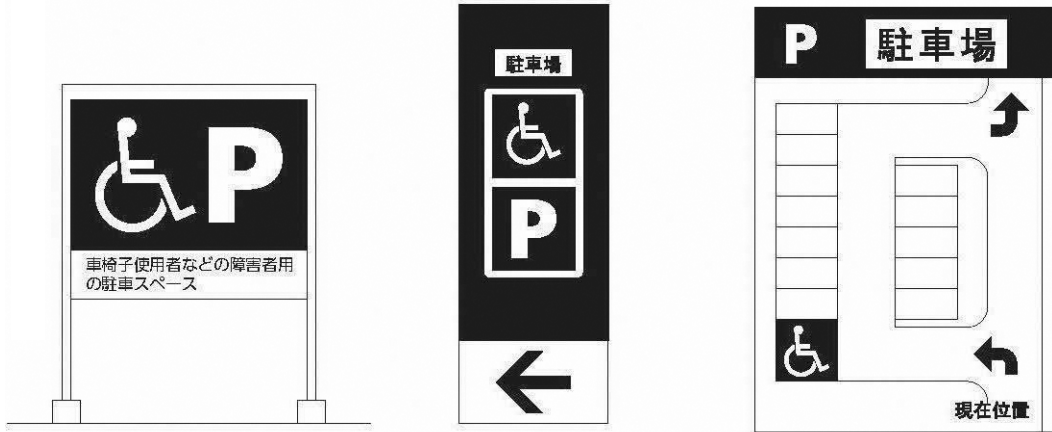
- ・ 事業敷地面積が 600 m<sup>2</sup>未満の事業については、歩道状スペースの幅員の 2 分の 1 まで重複して駐車スペースと見なすことができるが、その際は、車椅子の乗降スペースに限定し、歩道状スペースの歩行者などの安全確保に十分に配慮する。

参考図 11-3 障害者用駐車スペースのイメージ



(出典：東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル 1-246 図 11.4 に一部編集)

参考図 11-4 障害者用駐車スペース標識の例



(出典：東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル 1-247 図 11.5)

(4) 駐車場出入口付近の安全対策について

- ・駐車場の出入口から周囲の道路への十分な見通しが確保できない場合には、出入口付近にカーブミラーまたは出庫を知らせる警報装置を設置する。

Q) 停車スペースや障害者用駐車スペースを時間貸し駐車場として利用してもいいですか？

- A) 停車スペース、障害者用駐車スペースは時間貸し駐車場として利用することはできません。  
 停車スペースは引っ越しや宅配等の自動車が一時的に利用するスペース、障害者用駐車スペースは共同住宅等や寄宿舍の住民用として利用してください。

(自転車等駐車場の設置)

第12条 要綱第17条第1項に規定する自転車等駐車場は、次に掲げる算定式で得たそれぞれの台数の合計（端数は切上げとする。）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。

共同住宅等の住戸面積55㎡以上の住戸数×2.0
共同住宅等の住戸面積30㎡以上55㎡未満の住戸数×1.0
共同住宅等の住戸面積30㎡未満の住戸数×0.5
寄宿舍の住室の数×0.5

- 2 自転車の駐車のために供する部分の1台当たりのスペースは幅0.6メートル、長さ1.9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、バイクの駐車のために供する部分の1台あたりのスペースは幅1メートル以上、長さ2.3メートル以上とする。
- 3 自転車の駐車のために供する部分のスペースは子乗せ式自転車の駐車に配慮する。
- 4 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。

**解説**

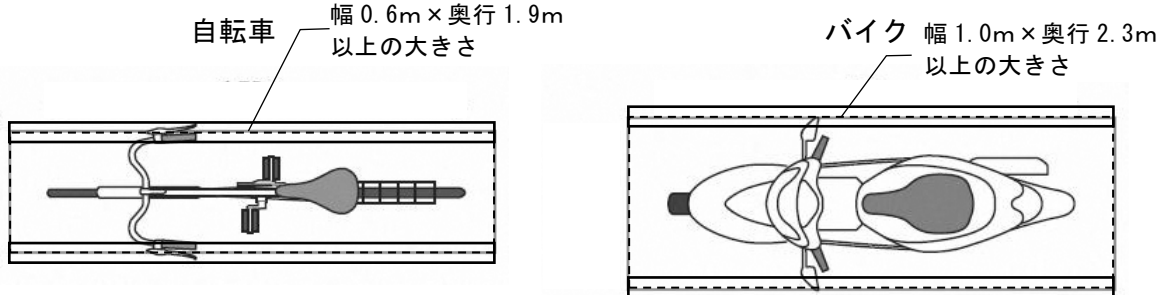
Q) 自転車等駐車場はどのように整備すればいいですか？

A) 以下を参考に計画してください。

(1) 平置き自転車とバイクの駐車スペースについて

- ・ 自転車等の1台あたりの大きさは、下図のとおりとする。

参考図 12-1 自転車等駐車場のイメージ



(2) 自転車等駐車場の設置台数（基準値）について

- ・ 自転車等駐車場の設置台数算定の際は、住戸面積ごとの算定値を合計した値に対して「端数切上げ」を行う。

【例】 55 m<sup>2</sup>以上の住戸が 3 戸、30 m<sup>2</sup>以上 55 m<sup>2</sup>未満の住戸が 8 戸、30 m<sup>2</sup>未満の住戸が 13 戸の場合、必要な設置台数は、

$$3 \times 2.0 + 8 \times 1.0 + 13 \times 0.5 = 20.5 \quad \Rightarrow \quad 21 \text{ 台 (端数切上げ)}$$

となる。

Q) 自転車等駐車場は時間貸し駐輪場として利用してもいいですか？

A) 自転車等駐車場は時間貸し駐輪場として利用することはできません。共同住宅等や寄宿舍の住民用として利用してください。

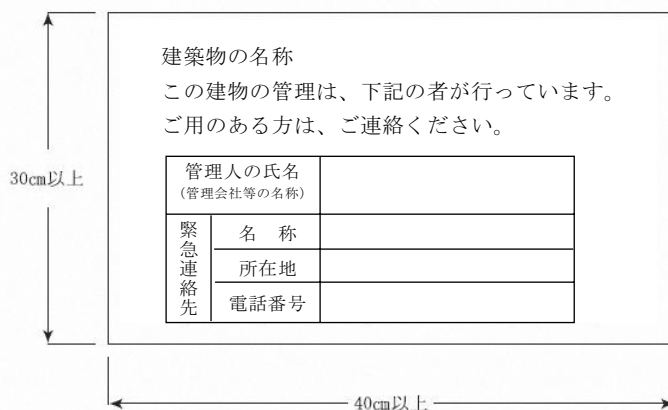
(緊急時の連絡表示の基準)

第13条 要綱第19条第2項の規定による表示板は、壊れにくい素材とし、次の事項を明示のうえ、当該建築物の出入口の見やすい場所に設置するものとする。

- (1) 建築物の名称
- (2) 管理人の氏名または管理会社等の名称
- (3) 緊急連絡先の名称、所在地および電話番号

2 前項で定める表示板の大きさは原則として縦30センチメートル以上、横40センチメートル以上とし、表示は以下のとおりとする。

図13-1 表示板



**(管理規約等)**

第14条 要綱第21条の規定による管理規約等には、次の事項を定めること。

- (1) 近隣に対して、不快または迷惑となるような騒音を出さないこと。
- (2) ゴミは指定日、指定場所に搬出すること。
- (3) 発火、爆発等を伴う危険物を持ち込まないこと。
- (4) 周辺道路等に自動車の駐車または自転車の駐輪をし、近隣に迷惑をかけること。
- (5) その他近隣の生活環境を乱し、近隣関係住民に迷惑を及ぼすおそれのある行為を禁止すること。
- (6) 近隣関係住民および町会等と協定を締結した場合はこれを遵守すること。
- (7) 法令、管理規約等に違反した入居者に対する措置を講ずること。
- (8) 町会等が行う防災訓練等への参加および国勢調査に協力すること。

**(宅配ボックスの設置)**

第15条 要綱第22条の規定による宅配ボックスは、各号を満たすものとし、共同住宅等の住戸および寄宿舍の住室の数の10%以上の個数を設置すること。

- (1) 施錠できる構造となっていること。ただし、南京錠で施錠するものは除く。
- (2) 1つ以上のボックスについて、3辺の合計が75センチメートル以上の荷物が投函できる大きさがあること。
- (3) 袋式および折りたたみ式でないこと。
- (4) 移設できないように固定されていること。

**(ファミリータイプ住戸の設置)**

第16条 要綱第24条の規定によるファミリータイプ住戸の数は、建築計画に係るワンルーム形式等の住戸数が15戸以上19戸以下の場合は1とし、20戸以上29戸以下の場合は2とするとともに、30戸以上の場合には用途地域（用途地域が2以上にわたる場合は面積が最大となる地域）に応じて次の表に定める算定式で求めた数（小数点以下の端数がある場合は四捨五入とする。）以上とする。

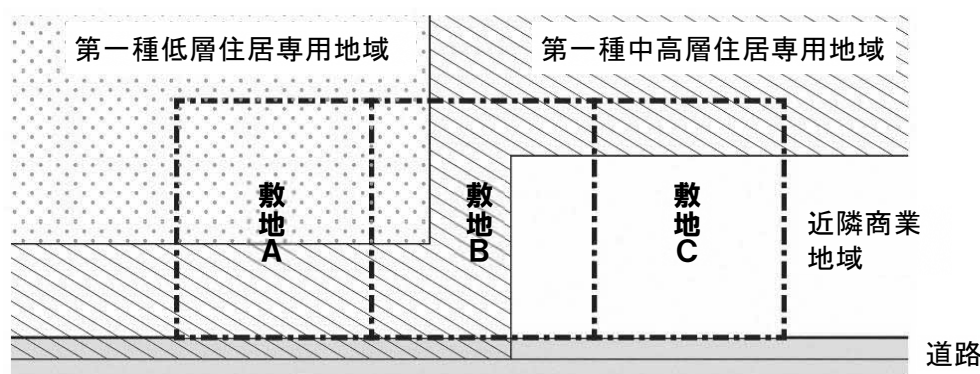
表16-1 ファミリータイプ住戸設置数の基準

用途地域	算定式 [この式において、Nはワンルーム形式等の住戸数]
第1種低層住居専用地域	$2 + (N - 30) \times 1/3$
近隣商業地域・商業地域	$2 + (N - 30) \times 1/10$
その他の用途地域	$2 + (N - 30) \times 1/5$

**解説** Q) 用途地域が2以上にわたる場合、ファミリータイプ住戸の設置数の基準はどうなりますか？

A) 次の考え方にしたがって求めてください。

参考図 16-1 ファミリータイプ住戸設置数の考え方



敷地A：第一種低層住居専用地域＞第一種中高層住居専用地域のため、  
ファミリータイプ住戸数は、 $2 + (N - 30) \times 1/3$

敷地B：第一種中高層住居専用地域＞近隣商業地域＞第一種低層住居専用地域のため、  
ファミリータイプ住戸数は、 $2 + (N - 30) \times 1/5$

敷地C：近隣商業地域＞第一種中高層住居専用地域のため、  
ファミリータイプ住戸数は、 $2 + (N - 30) \times 1/10$

(要配慮者の居住に配慮した住戸の設置)

第17条 要綱第25条の規定による要配慮者の居住に配慮した住戸は、次のとおりとする。

- (1) 住戸内に段差を設けないこと。ただし、当該段差付近の壁を手すりが設置可能な構造とした場合は、この限りではない。
- (2) 玄関、便所および浴室に手すりを設けること。ただし、これらの壁を手すりが設置可能な構造とした場合は、この限りでない。

---

---

**解説** Q) 要配慮者の居住に配慮した住戸はどのように整備すればいいですか？

A) 以下を参考に計画してください。

(1) 住戸内に段差を設ける場合について

- ・要配慮者は筋力などが衰え、ちょっとした段差でもつまずき転倒しやすくなる。そのため、住戸内には基本的に段差は設けないことが望ましい。ただし、やむを得ず段差が生じてしまう場合は、要配慮者の移動など日常的な行動を補助するため、段差付近に手すりを設置するか、壁を手すりが設置可能な構造とすること。

(2) 玄関、便所および浴室について

- ・住戸内の次の施設について、手すりを設置するか、壁を手すりが設置可能な構造とすること。

玄関：玄関は、履物の着脱によりかがむ等の動作が発生するほか、一般的に上り框による段差が生じることから、要配慮者の転倒の可能性が高い場所である。したがって、上り框付近に手すりを設置するか、壁を手すりが設置可能な構造とすること。

便所：便所は、和式、洋式を問わず、座る、立ち上がるといった転倒の可能性が高い動作を伴うため、便器付近などに手すりを設置するか、壁を手すりが設置可能な構造とすること。

浴室：浴室は通常、段差があり、かつ滑りやすい床、浴槽をまたぐ、座る、立ち上がるといった転倒の可能性が高い動作を伴うため、浴室入口付近、壁面、浴槽付近などに手すりを設置するか、壁を手すりが設置可能な構造とすること。

---

---

(子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備)

第18条 要綱第26条に規定する子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備は、次のとおりとする。

- (1) 直接外部に開放されている共用廊下および共用階段等には、転落を防止する手すりを設置し、安全性に配慮すること。
- (2) 窓、開放廊下や階段の直下に道路、通路、出入口がある場合は、落下物による危険防止措置を講じること。
- (3) エントランスホール等の共用部にある面積の大きな透明ガラスは、衝突による事故を防止するため、安全ガラスとするか、衝突防止シールを貼る等の視認性を高める措置を講じること。
- (4) 屋上、受水槽、機械室等、子どもにとって危険な箇所に簡単に進入できないよう、柵の設置や鍵を設置する等の対策を講じること。

---

---

**解説** Q) 子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備について、どのように整備すればいいですか？

A) 以下を参考に計画してください。

(1) 転落防止による危険防止

- ・転落防止のための手すりは、足がかりがなく、子どもが容易によじ登れない形状とするとともに、次に掲げる基準に適合していること。ただし、共用廊下にあつては1階に存するもの、共用廊下にあつては高さ1 m以下の階段の部分は除く。

ア：手すりの高さは、原則床面（階段にあつては踏面の先端）から1,100mm以上（1,200mm推奨）に達するよう設けられていること。また、腰壁等には、足がかりとなりにくい措置を講じること。

イ：手すり子が、床面（階段にあつては踏面の先端）及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で110mm以下（90mm推奨）であること。

ウ：入居者の日常の利用に供する屋上の手すりは、床面から1,800mm以上の高さに達するよう設置すること。

## (2) 落下物による危険防止

- ・該当箇所について、出入口等の上部に参考図18-1のような落下物の防止措置を講じること。

参考図18-1 落下物による危険防止措置のイメージ



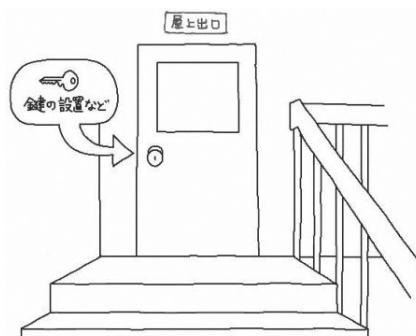
## (3) 衝突防止

- ・割れにくいガラスの採用やガラスがあることを視覚的に知らせる衝突防止シールを貼ること等により、安全性や視認性を高める措置を講じること。

## (4) 危険箇所等への進入防止

- ・受水槽、機械室等へ子どもの進入を防ぐ柵及び鍵を設置すること。
- ・屋上出口等は、子どもが容易に開けられないように鍵の設置やチャイルドロック等の安全機能が付いたものを使用することが望ましい。なお、避難計画については所轄の消防署と調整を図ること。

参考図18-2 危険な箇所への進入対策のイメージ



出典：「子育てに配慮した住宅のガイドライン」令和7年3月東京都住宅政策本部

## (集いの場)

第19条 要綱第27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]

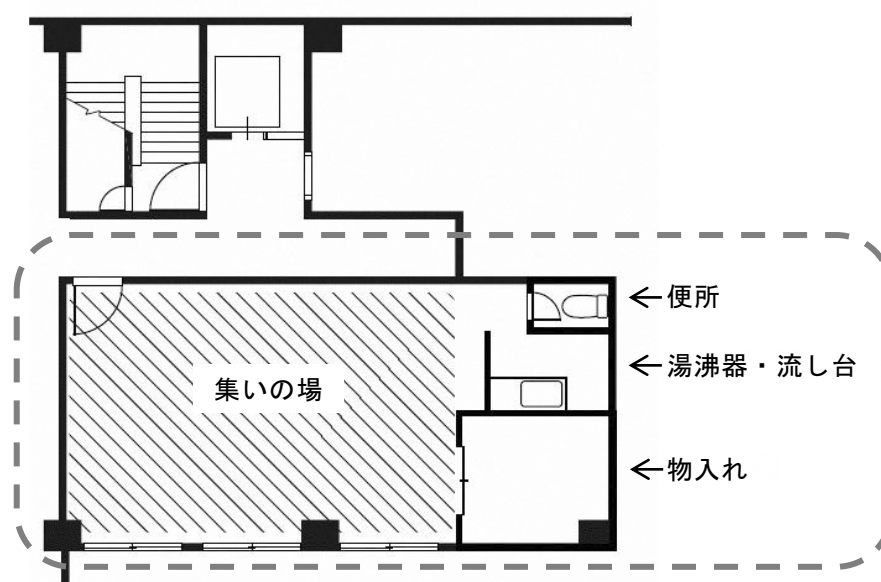
- 2 集いの場には、集会等に必要な備品を備えるとともに、便所および湯沸場または流し台を設置し、必要に応じて物入れを設置すること。ただし、集いの場付近に共同利用が可能なこれらの設備がある場合は、この限りでない。
- 3 集会等に必要な備品とは、住戸面積が55平方メートル以上の住戸の数の椅子等をいう。
- 4 集会等はWEB会議システムを用いて開催し、理事会等の小規模な会議が開催できるスペースを設ける場合は、第1項から第3項の規定は適用しない。この場合、当該スペースまたは他のスペースに、居住者が利用できるキッズスペースや交流スペース等を整備するよう努めること。

**解説** Q) 集いの場はどのように整備すればいいですか？

A) 以下を参考に計画してください。

- (1) 集いの場は人がいすに座った時の面積を基に総会などが開催可能な大きさとなるよう基準を定めている。集いの場の面積には、入居者用の便所、湯沸器または流し台および物入れの面積は含めない。

図 19-1 集いの場の面積イメージ



上図の場合、集いの場の面積は便所、湯沸器・流し台および物入れを除いた斜線部分となる。

- (2) 集いの場において日常的に椅子を使用しない場合は、椅子を収納するための物入れを設置するか、集いの場内に収納用のスペースを確保すること。

- (3)集いの場は、必要な規模、設備などの条件を満たしていれば、必ずしも独立した室である必要はなく、エントランスロビーやホール状の空間でも構わない。
- (4)集会等をWEB会議システムを用いて開催することにより広い集会室を必要としない場合は、理事会等の小規模な会議ができるスペースを集いの場として整備することができる。この場合において、集いの場の面積・55㎡以上の住戸の数の椅子の整備・便所および湯沸場または流し台の整備に関する基準は適用していないが、居住者のためのキッズスペースや交流スペース等を整備するよう努めること。

---

### (落下物防護措置)

第20条 要綱第40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。
- (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。
- (4) その他可能な限り落下物の防護措置を講ずること。

### (増築計画の取扱い)

第21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。

### (譲受人への周知)

第22条 要綱第43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。

- (1) 区長との協定内容のあらまし
- (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）

### (事務の所管)

第23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。

### 付 則

- 1 この要領は、令和8年7月31日から適用する。

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。

(第1号様式)

# 事前協議書

年 月 日

品川区長あて

事業主 住所  
氏名  
電話 ( )

(法人にあつては、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条の規定に基づき、下記の事業について、事前協議の申し出をします。

## 記

対象事業 (要綱第3条第1項)	<input type="checkbox"/> (1)	<input type="checkbox"/> (2)	<input type="checkbox"/> (3)	<input type="checkbox"/> (4)	<input type="checkbox"/> (5)	<input type="checkbox"/> (6)	<input type="checkbox"/> (7)
事業地	(地名地番) 品川区		丁目	番地		号	
事業名称							
計画概要	建築計画概要書(第2号様式)に記載						
事業期間	着工 年 月 日			完了 年 月 日			
設計者	住所・氏名(事務所の所在地・名称・代表者氏名)			担当者氏名 TEL FAX			
施工者	住所・氏名(事務所の所在地・名称・代表者氏名)			担当者氏名 TEL FAX			
※ 備	<input type="checkbox"/> 適合	<input checked="" type="checkbox"/> の項目は、要綱の基準に達していません。 建築計画概要書(第2号様式) 4. 協議事項					
	<input type="checkbox"/> 一部 適合	<input type="checkbox"/> (1) 建築計画の事前公開等 <input type="checkbox"/> (2) 敷地面積 <input type="checkbox"/> (3) 共用スペース <input type="checkbox"/> (4) 憩いの場 <input type="checkbox"/> (5) 隣地からの壁面後退 <input type="checkbox"/> (6) プライバシーの保護 <input type="checkbox"/> (7) 自動車駐車場の設置	<input type="checkbox"/> (8) 自転車等駐車場の設置 <input type="checkbox"/> (9) ①管理人等の設置 ②管理方法等の協定の締結 ③管理規約等 <input type="checkbox"/> (10) 宅配ボックスの設置 <input type="checkbox"/> (11) 住戸の専用面積 <input type="checkbox"/> (12) ファミリータイプ住戸の設置	<input type="checkbox"/> (13) 要配慮者の居住に 配慮した住戸の設置 <input type="checkbox"/> (14) 子育て世帯の居住に 配慮した住宅の整備 <input type="checkbox"/> (15) 集いの場 <input type="checkbox"/> (16) 福祉のまちづくり <input type="checkbox"/> (17) 落下物防護措置			
考					※ 受 付 欄		

※印のある欄は記入しないでください。

## 建築計画概要書

### 1. 対象事業（要綱第3条第1項）

□(1)	□(2)		□(3)	□(4)	□(5)	□(6)	□(7)
5区画以上に分割して行う建売・宅地分譲	20戸以上の共同住宅等		ワンルーム形式等 集合建築物	住室の数が 20以上の 寄宿舍	延べ面積 2,000㎡ 以上	敷地面積 1,000㎡ 以上	店舗等の 床面積が 300㎡超
区画	戸	55㎡以上 戸	総戸数 戸	室	延べ面積 ㎡	敷地面積 ㎡	用途
		30㎡以上 55㎡未満 戸	割合 %				店舗等の 床面積 ㎡
		30㎡未満 戸					㎡

### 2. 事業地

住居表示	品川区	丁目	番	号	
主たる用途地域	<input type="checkbox"/> 一低専	<input type="checkbox"/> 一中高 <input type="checkbox"/> 二中高	<input type="checkbox"/> 一住 <input type="checkbox"/> 二住	<input type="checkbox"/> 近商 <input type="checkbox"/> 商業	<input type="checkbox"/> 準工 <input type="checkbox"/> 工業
地区計画	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり（ 地区 地区計画）				
品川区景観計画重点地区	<input type="checkbox"/> 重点地区以外 <input type="checkbox"/> 旧東海道品川宿地区 <input type="checkbox"/> 武蔵小山駅周辺地区 <input type="checkbox"/> 大崎駅周辺地区 <input type="checkbox"/> 天王洲地区				
まちづくりビジョン等	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 目黒駅周辺地区整備構想（トライスクエア構想） <input type="checkbox"/> 大井町駅周辺地区まちづくり構想 <input type="checkbox"/> 大崎駅周辺地域都市再生ビジョン <input type="checkbox"/> 品川駅南地域まちづくりビジョン <input type="checkbox"/> 五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン <input type="checkbox"/> 戸越公園駅周辺まちづくりビジョン <input type="checkbox"/> 武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン <input type="checkbox"/> 立会川・勝島地区まちづくりビジョン <input type="checkbox"/> 八潮五丁目地区まちづくりガイドライン（考え方） <input type="checkbox"/> （ 地区）密集住宅市街地整備促進事業 <input type="checkbox"/> （ 地区）都市防災不燃化促進事業 <input type="checkbox"/> （ 地区）避難道路機能強化事業 <input type="checkbox"/> （ 地区）防災生活圏促進事業				

### 3. 計画概要

#### (1) 建築計画

工事種別	建物用途	階数	建物の高さ
<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> その他 ( )		地上 階 地下 階	m
		敷地面積	延べ面積
	㎡		㎡ (うち、増築面積 ㎡)

(2) 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
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
		合計	m <sup>2</sup>

(3) 共同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	m <sup>2</sup>			K	m <sup>2</sup>		
B	m <sup>2</sup>			L	m <sup>2</sup>		
C	m <sup>2</sup>			M	m <sup>2</sup>		
D	m <sup>2</sup>			N	m <sup>2</sup>		
E	m <sup>2</sup>			O	m <sup>2</sup>		
F	m <sup>2</sup>			P	m <sup>2</sup>		
G	m <sup>2</sup>			Q	m <sup>2</sup>		
H	m <sup>2</sup>			R	m <sup>2</sup>		
I	m <sup>2</sup>			S	m <sup>2</sup>		
J	m <sup>2</sup>			T	m <sup>2</sup>		
						合計	
						うち分譲	

4. 協議事項

(1) 建築計画の事前公開等 (第7条)

要否	内容
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (紛争予防条例) <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 標識を設置し、標識設置届を提出 (第1項) <input type="checkbox"/> 標識の設置期間 (第2項) <input type="checkbox"/> 標識の設置場所・方法、記載事項の変更等 (第3項) <input type="checkbox"/> 説明会等 (第4項)、報告 (第5項)

(2) 敷地面積 (第10条)

要否	基準値	計画値 (最小値)
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 60 m <sup>2</sup> 以上 (一低層) <input type="checkbox"/> 55 m <sup>2</sup> 以上 (一中高・二中高) <input type="checkbox"/> 50 m <sup>2</sup> 以上 (その他)	m <sup>2</sup>

(3) 共用スペース (第11条)

要否	基準値	計画値 (①+②+③)
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	m <sup>2</sup> (うち、憩いの場基準値振替分 m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>

※係数が定められているものについては、係数を乗じた値を記載する

①地域利用エリア	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	
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
内訳 (※)	内訳 (※)	内訳 (※)	
1-1 歩道状スペース m <sup>2</sup>	2-1 店舗スペース m <sup>2</sup>	3-1 生活支援施設 m <sup>2</sup>	3-6 情報施設 m <sup>2</sup>
1-2 貫通通路スペース m <sup>2</sup>	2-2 お休み処 m <sup>2</sup>	3-2 文化施設 m <sup>2</sup>	3-7 にぎわい施設 m <sup>2</sup>
1-3 広場状スペース m <sup>2</sup>	2-3 案内板 m <sup>2</sup>	3-3 交流施設 m <sup>2</sup>	3-8 提案施設 m <sup>2</sup>
1-4 沿道緑地スペース m <sup>2</sup>	2-4 提案施設 m <sup>2</sup>	3-4 環境施設 m <sup>2</sup>	/
1-5 提案施設 m <sup>2</sup>	/	3-5 防災施設 m <sup>2</sup>	/

(4) 憩いの場 (第12条)

要否	基準値	共用スペースへの振替 (要領第9条第6項)	計画値
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (近商・商業地域) <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり→振替後の基準値 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

(5) 隣地からの壁面後退 (第13条)

要否	壁面後退 (≥50cm)
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (近商・商業地域) <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	cm

(6) プライバシーの保護 (第14条)

要否	近隣関係住民のプライバシーを 確保するための措置	防音に配慮した床面の仕上げ (屋外階段・開放廊下)
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要		

(7) 自動車駐車場の設置 (第16条)

要否	停車スペース	障害者用 駐車スペース	その他の 駐停車スペース
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (都駐車場条例) <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	基準値 1台	基準値 1台	/
	計画値 台	計画値 台	計画値 台

(8) 自転車等駐車場の設置 (第17条)

要否	基準値	計画値
<input type="checkbox"/> 要 (第1項) <input type="checkbox"/> 要 (第2項) (※) <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	台	台
	(基準値のうち、概ね10%をバイクの駐車スペースとする)	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に該当する場合

(9) 管理人等の設置ほか (第19条～第21条)

①管理人等の設置 (第19条)

要否	内容
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 管理人を設置するなど適切な管理方法の確立 (第1項) <input type="checkbox"/> 緊急時の連絡先の表示板を設置 (第2項) <input type="checkbox"/> 管理を適切に行うとともに、苦情等対応体制を確立 (第3項) <input type="checkbox"/> 住戸・住室の出入口に表札等を設置 (第4項)

②管理方法等の協定の締結 (第20条)

要否	内容
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 近隣関係住民が管理方法について協定締結を望むときは、締結するよう努める

③管理規約等 (第21条)

要否	内容
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 第1号～第8号の事項を明記した管理規約または使用規約を定める

(10) 宅配ボックスの設置 (第22条)

要否	基準値	計画値
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	個	個
	仕様 <input type="checkbox"/> 施錠できる構造 (南京錠を除く) (第1号) <input type="checkbox"/> 1つ以上は3辺の合計が75cm以上の荷物が投函可能 (第2号) <input type="checkbox"/> 袋式および折りたたみ式ではない (第3号) <input type="checkbox"/> 移設できないように固定 (第4号)	

(11) 住戸の専用面積 (第23条)

要否	基準値	計画値
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (サ高住・グループホーム) <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 25 m <sup>2</sup> 以上 <input type="checkbox"/> 18 m <sup>2</sup> 以上	m <sup>2</sup>

(12) ファミリータイプ住戸の設置 (第 24 条)

要否	基準値	計画値
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第 3 条第 4 項) <input type="checkbox"/> 不要	戸	戸

(13) 要配慮者の居住に配慮した住戸の設置 (第 25 条)

要否	基準値	計画値
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第 3 条第 4 項) <input type="checkbox"/> 不要	戸	戸
内容		
<input type="checkbox"/> 住戸内段差なし または 手すり設置可能な構造 (第 1 号) <input type="checkbox"/> 玄関・便所・浴室に手すり設置 または 設置可能な構造 (第 2 号)		

(14) 子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備 (第 26 条)

要否	内容
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第 3 条第 4 項) <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 開放廊下・階段等に転落防止手すり設置 (第 1 項) <input type="checkbox"/> 窓、開放廊下・階段の直下に道路・通路・出入口がある場合、落下物危険防止措置 (第 2 項) <input type="checkbox"/> 共用部の面積が大きい透明ガラスは安全ガラスとするか衝突防止シールを貼る等視認性を高める (第 3 項) <input type="checkbox"/> 屋上・受水槽・機械室等に柵・鍵を設置する等、子どもの進入防止対策 (第 4 項)

(15) 集いの場 (第 27 条)

要否	要領第 19 条第 4 項	条件	
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第 3 条第 4 項) <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 該当  <input type="checkbox"/> 非該当	<input type="checkbox"/> WEB 会議システムで集会等開催、小規模会議スペース設置 (キッズスペース・交流スペース等の整備に努める)	
		基準値	計画値
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		内容	
		<input type="checkbox"/> 集会等に必要な備品 (55 m <sup>2</sup> 以上の住戸数の椅子) を備える <input type="checkbox"/> 便所、湯沸場か流し台、必要に応じ物入設置 (共同利用可)	

(16) 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第 2

条

要否	適用施設 (※)	整備項目	
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除 (第 3 条第 4 項) <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 第 1 項 <input type="checkbox"/> 第 2 項 <input type="checkbox"/> 第 3 項 <input type="checkbox"/> 第 4 項	<input type="checkbox"/> ①移動等円滑化経路等、特定経路等 <input type="checkbox"/> ②主要な出入口 <input type="checkbox"/> ③傾斜路 <input type="checkbox"/> ④廊下 <input type="checkbox"/> ⑤階段 <input type="checkbox"/> ⑥車椅子使用者用便房	<input type="checkbox"/> ⑦一般トイレ <input type="checkbox"/> ⑧エレベーター <input type="checkbox"/> ⑨エスカレーター <input type="checkbox"/> ⑩駐車場 <input type="checkbox"/> ⑪標示・誘導

【品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱第2条（適用施設）第2項第4号、第3項の場合】

整備項目	有効幅の基準値		計画値
①移動等円滑化経路等、 特定経路等 (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経路)	<input type="checkbox"/> 1.35m以上 <input type="checkbox"/> 1.2m以上（やむを得ない場合）		m
	高低差の有無と解消方法		水勾配の計画値
	<input type="checkbox"/> 高低差なし <input type="checkbox"/> 水勾配（→計画値を記入） <input type="checkbox"/> 傾斜路（→③傾斜路へ） <input type="checkbox"/> 機械式昇降装置		1/
②主要な出入口	有効幅の基準値		計画地
	<input type="checkbox"/> 1m以上 <input type="checkbox"/> 85cm以上（やむを得ない場合）		m 開閉構造 <input type="checkbox"/> 自動式引き戸 <input type="checkbox"/> 手動式引き戸 <input type="checkbox"/> 開き戸
③傾斜路	有効幅の基準値		計画地
	<input type="checkbox"/> 1.4m以上（屋外） <input type="checkbox"/> 1.2m以上（屋外でやむを得ない場合） <input type="checkbox"/> 1.2m以上（屋内） <input type="checkbox"/> 90cm以上（段併設）		m
	勾配の基準値		勾配の計画値
	<input type="checkbox"/> 1/20以下（屋外） <input type="checkbox"/> 1/12以下（屋外75cm以下/やむを得ない場合） <input type="checkbox"/> 1/12以下（屋内） <input type="checkbox"/> 1/8以下（高さ16cm以下）		1/ 手すり <input type="checkbox"/> 両側 <input type="checkbox"/> 片側
⑧エレベーター	内容		
	<input type="checkbox"/> 段差なし、入口の有効幅80cm以上 <input type="checkbox"/> 籠内部で車椅子の向きを変えることができない場合、鏡設置（凸面鏡可） <input type="checkbox"/> 車椅子使用者が利用しやすい位置に操作盤（床上100cm程度） <input type="checkbox"/> 手すり設置		
⑩駐車場	内容		
	<input type="checkbox"/> 幅3.5m、奥行き6m以上 <input type="checkbox"/> 国際シンボルマーク・斜線を塗装標示、標識設置		

(17) 落下物防護措置（第40条）

要否	3階以上の部分の道路に面して取り付けるガラス ※要領第20条第1号
<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 免除（第3条第4項） <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ただし書き（ア）：前面にベランダ、バルコニー等を設ける <input type="checkbox"/> ただし書き（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5m以上後退 <input type="checkbox"/> ただし書き（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う
	<input type="checkbox"/> 3階以上の部分に道路に面するガラスなし
	外装およびガラス・工作物および設備類 ※要領第20条第2号～第4号 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> その他可能な限り落下物の防護措置を講ずる

# 協 定 書

(地名地番)  
品川区   丁目  番地  の事業計画  
(事業名称)

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」（以下「指導要綱」という。）第6条に  
基づき下記のとおり協定する。

<input type="checkbox"/> 適合	<input checked="" type="checkbox"/> の項目は、要綱の基準に達していません。 建築計画概要書（第2号様式） 4. 協議事項		
<input type="checkbox"/> 一部 適合	<input type="checkbox"/> (1) 建築計画の事前公開等 <input type="checkbox"/> (2) 敷地面積 <input type="checkbox"/> (3) 共用スペース <input type="checkbox"/> (4) 憩いの場 <input type="checkbox"/> (5) 隣地からの壁面後退 <input type="checkbox"/> (6) プライバシーの保護 <input type="checkbox"/> (7) 自動車駐車場の設置	<input type="checkbox"/> (8) 自転車等駐車場の設置 <input type="checkbox"/> (9) ①管理人等の設置 ②管理方法等の協定の締結 ③管理規約等 <input type="checkbox"/> (10) 宅配ボックスの設置 <input type="checkbox"/> (11) 住戸の専用面積 <input type="checkbox"/> (12) ファミリータイプ住戸の設置	<input type="checkbox"/> (13) 要配慮者の居住に配慮した 住戸の設置 <input type="checkbox"/> (14) 子育て世帯の居住に配慮した 住宅の整備 <input type="checkbox"/> (15) 集いの場 <input type="checkbox"/> (16) 福祉のまちづくり <input type="checkbox"/> (17) 落下物防護措置

## 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。

(情報の公表・開示)

第7条 協議内容、図書等について、甲が地域住民への説明、公聴会、情報公開等に利用する必要があると判断した場合、乙はこれに協力し、当該情報の提供または公表に同意するものとする。

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

事業主 住所  
氏名 印  
電話 ( )

(法人にあつては、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41条の規定に基づき、下記の事業について、{ □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	対象事業 (要綱第3条第1項)	<input type="checkbox"/> (1) <input type="checkbox"/> (2) <input type="checkbox"/> (3) <input type="checkbox"/> (4) <input type="checkbox"/> (5) <input type="checkbox"/> (6) <input type="checkbox"/> (7)																				
事業名称																							
事業地	(地名地番) 品川区 丁目 番地 (住居表示) 番 号																						
変更内容	(変更前)	(変更後)																					
事業期間	着工 年 月 日	完了	年 月 日																				
設計者	住所・氏名 (事務所の所在地・名称・代表者氏名)	担当者氏名	TEL FAX																				
施工者	住所・氏名 (事務所の所在地・名称・代表者氏名)	担当者氏名	TEL FAX																				
※備 考	<input type="checkbox"/> 適合	<input checked="" type="checkbox"/> の項目は、要綱の基準に達していません。 建築計画概要書 (第2号様式) 4. 協議事項																					
	<input type="checkbox"/> 一部 適合	<table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> (1) 建築計画の事前公開等</td> <td><input type="checkbox"/> (8) 自転車等駐車場の設置</td> <td><input type="checkbox"/> (13) 要配慮者の居住に 配慮した住戸の設置</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (2) 敷地面積</td> <td><input type="checkbox"/> (9) ①管理人等の設置</td> <td><input type="checkbox"/> (14) 子育て世帯の居住に 配慮した住宅の整備</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (3) 共用スペース</td> <td>②管理方法等の協定の締結</td> <td><input type="checkbox"/> (15) 集いの場</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (4) 憩いの場</td> <td>③管理規約等</td> <td><input type="checkbox"/> (16) 福祉のまちづくり</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (5) 隣地からの壁面後退</td> <td><input type="checkbox"/> (10) 宅配ボックスの設置</td> <td><input type="checkbox"/> (17) 落下物防護措置</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (6) プライバシーの保護</td> <td><input type="checkbox"/> (11) 住戸の専用面積</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (7) 自動車駐車場の設置</td> <td><input type="checkbox"/> (12) ファミリータイプ住戸の設置</td> <td></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> (1) 建築計画の事前公開等	<input type="checkbox"/> (8) 自転車等駐車場の設置	<input type="checkbox"/> (13) 要配慮者の居住に 配慮した住戸の設置	<input type="checkbox"/> (2) 敷地面積	<input type="checkbox"/> (9) ①管理人等の設置	<input type="checkbox"/> (14) 子育て世帯の居住に 配慮した住宅の整備	<input type="checkbox"/> (3) 共用スペース	②管理方法等の協定の締結	<input type="checkbox"/> (15) 集いの場	<input type="checkbox"/> (4) 憩いの場	③管理規約等	<input type="checkbox"/> (16) 福祉のまちづくり	<input type="checkbox"/> (5) 隣地からの壁面後退	<input type="checkbox"/> (10) 宅配ボックスの設置	<input type="checkbox"/> (17) 落下物防護措置	<input type="checkbox"/> (6) プライバシーの保護	<input type="checkbox"/> (11) 住戸の専用面積		<input type="checkbox"/> (7) 自動車駐車場の設置	<input type="checkbox"/> (12) ファミリータイプ住戸の設置
<input type="checkbox"/> (1) 建築計画の事前公開等	<input type="checkbox"/> (8) 自転車等駐車場の設置	<input type="checkbox"/> (13) 要配慮者の居住に 配慮した住戸の設置																					
<input type="checkbox"/> (2) 敷地面積	<input type="checkbox"/> (9) ①管理人等の設置	<input type="checkbox"/> (14) 子育て世帯の居住に 配慮した住宅の整備																					
<input type="checkbox"/> (3) 共用スペース	②管理方法等の協定の締結	<input type="checkbox"/> (15) 集いの場																					
<input type="checkbox"/> (4) 憩いの場	③管理規約等	<input type="checkbox"/> (16) 福祉のまちづくり																					
<input type="checkbox"/> (5) 隣地からの壁面後退	<input type="checkbox"/> (10) 宅配ボックスの設置	<input type="checkbox"/> (17) 落下物防護措置																					
<input type="checkbox"/> (6) プライバシーの保護	<input type="checkbox"/> (11) 住戸の専用面積																						
<input type="checkbox"/> (7) 自動車駐車場の設置	<input type="checkbox"/> (12) ファミリータイプ住戸の設置																						
		※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

事業主 住所  
氏名  
電話 ( )

(法人にあつては、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42条の規定に基づき、下記の事業について、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
対象事業 (要綱第3条第1項)	<input type="checkbox"/> (1) <input type="checkbox"/> (2) <input type="checkbox"/> (3) <input type="checkbox"/> (4) <input type="checkbox"/> (5) <input type="checkbox"/> (6) <input type="checkbox"/> (7)		
事業地	(地名地番) 品川区 (住居表示)	丁目	番地 番 号
事業名称			
計画概要	建築計画概要書(第2号様式)に記載		
設計者	住所・氏名(事務所の所在地・名称・代表者氏名)	担当者氏名	TEL                      FAX
施工者	住所・氏名(事務所の所在地・名称・代表者氏名)	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。

## 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 Q & A

### 【住戸の床面積について】

Q) ワンルーム形式等の住戸、ファミリータイプ住戸などの住戸の床面積は、パイプスペースやメーターボックスを含めたものですか？

→P. 13 へ

### 【事前協議提出図書について】

Q) 事前協議提出図書は、どのように提出すればいいですか？

→P. 15 へ

### 【一区画当たりの敷地面積について】

Q) 用途地域が混在する場合、一区画当たりの敷地面積の基準はどうなりますか？

→P. 18 へ

### 【共用スペースについて】

Q) どのような場合に景観に配慮したエリアやまちづくりに寄与するエリアを整備できますか？  
また、その優先順位は？

→P. 19 へ

Q) 共用スペースについて、どのように整備したらいいですか？

→<歩道状スペース>

(1) 歩道状スペースの基本的な基準について…………… P. 22 へ

(2) 歩道状スペースの幅員について…………… P. 23 へ

(3) すれ違いスペースについて…………… P. 23 へ

(4) 複数の道路に接する敷地（角地等）

における歩道状スペースの整備について…………… P. 24 へ

→<貫通通路スペース>

・貫通通路スペースの整備について…………… P. 24 へ

→<広場状スペース>

(1) 広場状スペースの整備について…………… P. 25 へ

(2) 敷地内の車路等に面して広場状スペースを

設ける場合の安全対策について…………… P. 26 へ

→<沿道緑地>

・沿道緑地の整備について…………… P. 26 へ

→<提案施設>

・提案施設の整備について…………… P. 27 へ

### 【憩いの場について】

Q) 憩いの場は複数に分割して整備してもいいですか？

また、憩いの場の一部を共用スペースとして整備することはできますか？

→P. 31 へ

Q) 敷地内の車路等に面して憩いの場を設けてもいいですか？

→P. 31 へ

Q) 憩いの場を屋上に設けてもいいですか？

→P. 32 へ

### 【自動車駐車場について】

Q) 停車スペース、障害者用駐車スペースはどのように整備すればいいですか？

→P. 32 へ

### 【自転車等駐輪場について】

Q) 自転車等駐輪場はどのように整備すればいいですか？

→P. 35 へ

Q) 自転車等駐輪場は時間貸し駐輪場として利用してもいいですか？

→P. 35 へ

### 【ファミリータイプ住戸について】

Q) 用途地域が2以上にわたる場合、ファミリータイプ住戸の設置数の基準はどうなりますか？

→P. 37

### 【要配慮者の居住に配慮した住戸について】

Q) 要配慮者の居住に配慮した住戸はどのように整備すればいいですか？

→P. 38 へ

### 【子育て世代の居住に配慮した住宅について】

Q) 子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備について、どのように整備すればいいですか？

→P. 38 へ

### 【集いの場について】

Q) 集いの場はどのように整備すればいいですか？

→P. 40 へ

## 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」の事前協議提出図書は、下表の図書をA4サイズに折り込み、クリップで留めて提出してください。

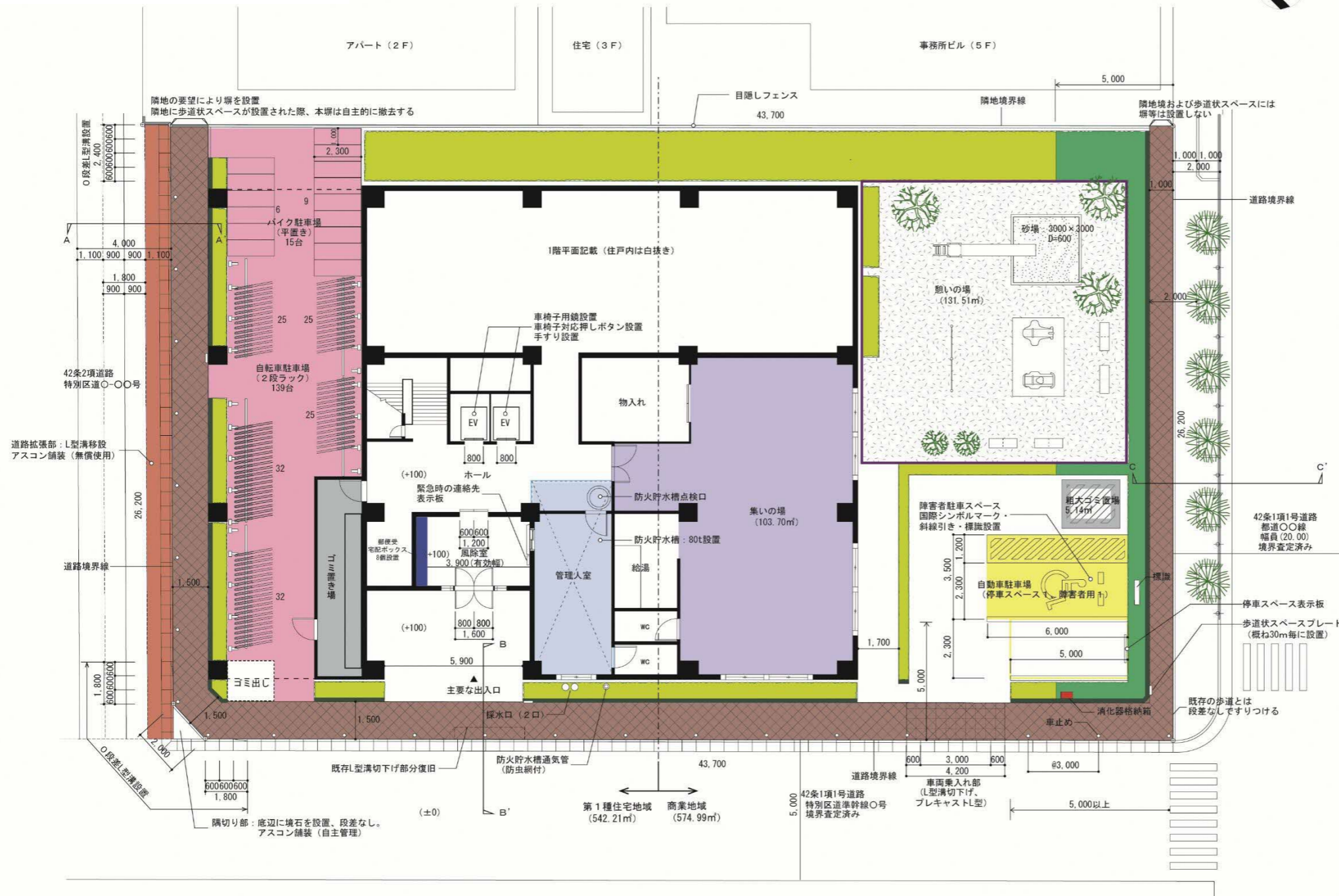
□：チェック事項 ※：注意事項

事前協議提出図書	部数
◆事前協議書（第1号様式）[A4]【P43参照】	1
◆建築計画概要書（第2号様式）[A4]【P44～49参照】 □対象事業 □事業地 □計画概要	2
◆協定書（第3号様式）[A4]【P50参照】 □地名地番 □事業名称 □事業主	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]【参考例（P56～57）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 □官民境界（区道など）の査定状況 □道路（区道など）の名称・建築基準法上の道路種別・幅員 □計画道路（後退）線・計画道路名・幅員・既存幅員 □42条2項道路（既存幅員・セットバック線・改修方法など） □道路施設（横断歩道・交差点・信号機・電柱・街灯・歩道（有効幅員）・街路樹・ガードレール・切下げ（寸法）・L形溝（0段差し型溝の寸法）・排水樹）と変更内容（移設など） □用途地域境界線・用途地域名・各面積（過半の用途の判定）	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
◆ファミリータイプ住戸のリスト・平面図 [A3]	2
◆要配慮者の居住に配慮した住戸のリスト・平面図 [A3] □段差のある箇所を明示 □手すりを設置する箇所または手すり設置可能な構造とした箇所を明示（玄関・便所・浴室・段差のある箇所）	2
◆子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備の内容を示した図面 [A3] □直接外部に開放されている共用廊下・共用階段等の転落防止手すり □窓・開放廊下・階段の直下に道路・通路・出入口等がある場合、落下物による危険防止措置 □エントランスホール等の共用部に面積の大きな透明ガラスの衝突事故防止対策（安全ガラス・衝突防止シール等） □屋上・受水槽・機械室等への子どもの侵入対策（柵・鍵の設置等）	2
◆求積図Ⅱ [A3] □敷地面積の根拠 □ワンルーム形式等集合建築物のワンルーム形式等の住戸の面積（25㎡以上・18㎡以上）の根拠	1
◆各階平面図 [A3]	1
◆立面図2面 [A3]	1
◆断面図1面 [A3]	1
◆資料など（必要に応じて） □共用スペースに設置するユニット類の製品カタログ □宅配ボックスの製品カタログ	1

※ 太線で囲われた図書（2部提出のもの）を使用して協定書を作成し、協定締結後に1部返却します。  
 ※ 事前相談・事前協議書提出等の際は、事前に電話にて担当者の予定をしてから窓口にお越しください。  
 予約枠の時間帯は午前中です。

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

参考例1：土地利用計画図（建設事業）、1/200



凡例

彩色	名称	基準値	計画値
	共用スペース	117.02㎡	161.52㎡
茶	歩道状スペース		130.14㎡
緑	沿道緑地		31.38㎡
橙	広場状スペース		0.00㎡
枠茶	貫通通路スペース		0.00㎡
枠青	景観に配慮したスペース		0.00㎡
枠橙	まちづくりに寄与するスペース		0.00㎡
枠紫	憩いの場	120.00㎡	131.5㎡
紫	集いの場	60.00㎡	103.70㎡
枠黄	停車スペース	1台	1台
黄	自動車駐車場	障害者用1台	障害者用1台 その他0台
桃	自転車等駐車場	150台	154台 (うち、バイク15台)
青	宅配ボックス	8個	8個 (うち、3辺の合計が75cm以上の荷物が投函できるもの3個)
水	防火貯水槽	80t	80t
赤	消火器格納箱	1基	1基

- 共用スペースの基準値計算(敷地面積 1,170.20㎡)  
式: 1,170.20㎡ × 10% = 117.02㎡
- 憩いの場の基準値計算(55㎡以上の住戸数75戸)  
式: 30㎡ × (1.2㎡ × 75戸) = 120.00㎡
- 集いの場の基準値計算(55㎡以上の住戸数75戸)  
式: 60㎡ × (0.6㎡ × 75戸 - 75) = 60.00㎡
- 自動車駐車場の基準値  
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台以上
- 自転車等駐車場の基準値計算(55㎡以上の住戸数75戸)  
式: 75戸 × 2.0 = 150台  
(うち概ね10% (15台) をバイクの駐車スペースとする)
- 宅配ボックスの基準値計算  
式: 75戸 × 10% = 7.5個 → 8個 (うち、3辺の合計が75cm以上の荷物が投函できるものが1個以上)

清掃施設(協議)

灰	ごみ・資源保管場所	15.58㎡	15.58㎡
枠灰	粗大ごみ置場	3㎡以上	5.14㎡

緑化(計画)

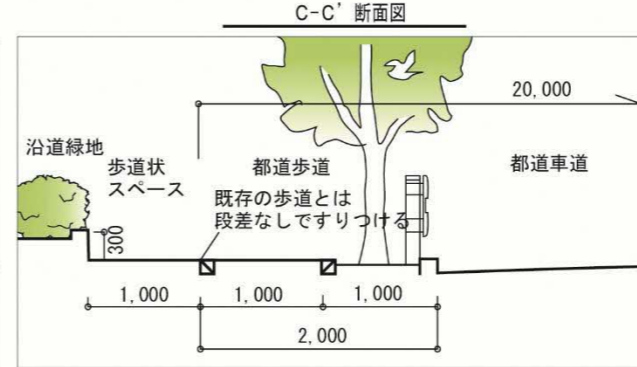
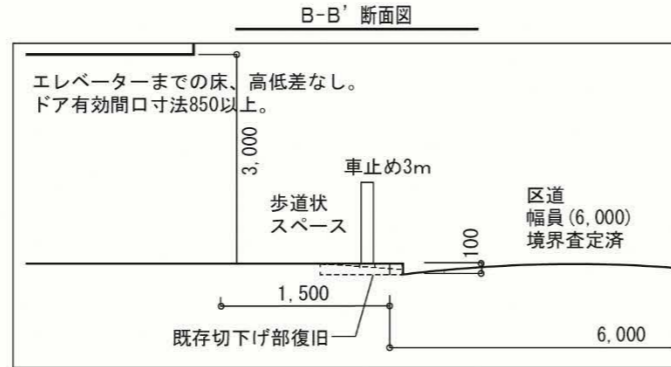
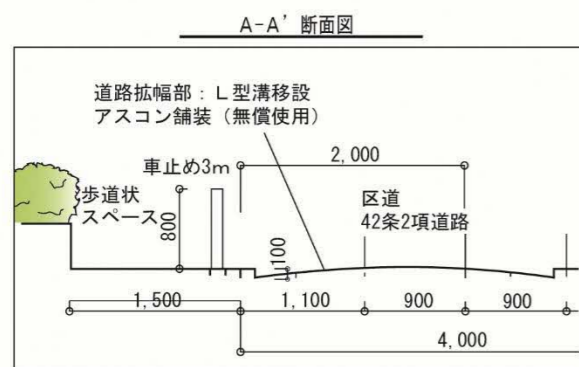
緑線	接道緑化(長さ)	57.66m	66.67m
黄緑	敷地内緑化(面積)	58.51㎡	134.53㎡

42条2項道路

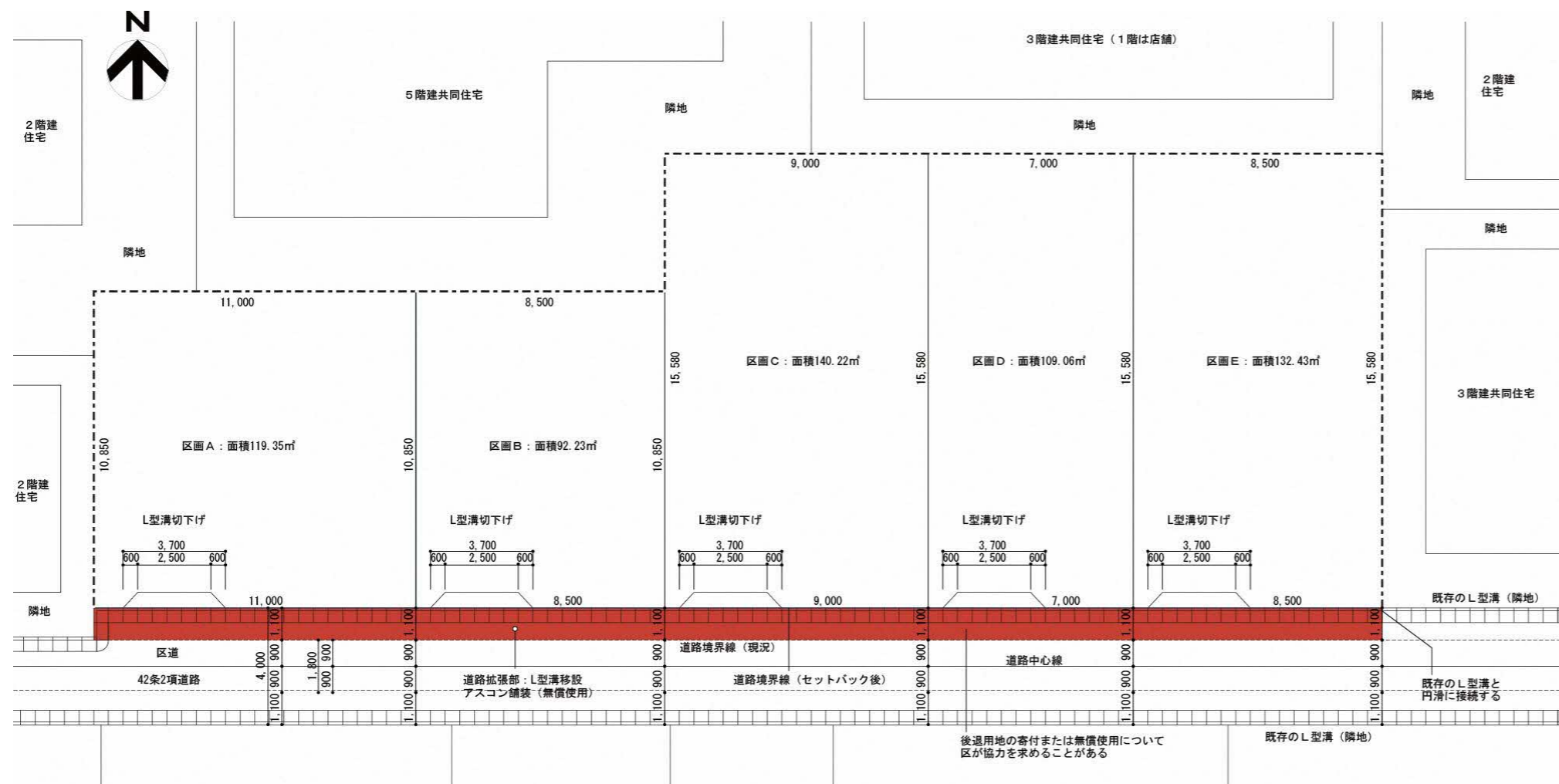
朱	延長(長さ)		26.20m
	範囲(面積)		30.12㎡

敷地内設備

記号	名称	仕様	数量	備考
○	ポール型車止め	ステンレス製 H=800φ80	23本	ヘアライン仕上 固定式
□	歩道状スペース	透水性インターロッキング ブロック舗装	100×200	目地砂式
□	歩道状スペース (乗り入れ部)	インターロッキング ブロック舗装		コンクリート基礎
□	ウッドベンチ	450×1200 レッドウッド製	4箇所	沢ストリート (株)
□	スプリング遊具	FPP製 乗揺遊具	2箇所	金子遊具(株)
□	滑り台・砂場	L=3600 抗菌管理	1箇所	金子遊具(株)
□	鉄棒	H=900・1200	2連	沖山スポーツ (株)
□	ダスト舗装	A100ローム50% 荒木田50%		



参考例2：土地利用計画図（5区画以上に分割する宅地分譲事業）、1/200



凡例

	事業敷地界
--	-------

42条2項道路

	延長（長さ）	44.0m
	範囲（面積）	48.27㎡

土地利用計画図作成上の注意

1. 歩道状スペースの隣地境にやむを得ず扉等を設ける場合は将来隣地に歩道状スペースが設置されたときに、敷地の所有者が責任を持って撤去する。
2. 細街路の拡幅部分・安全条例による隅切り部分は、周り寸法、権利関係、舗装の復旧構造を図示する。
3. 隣地境に切土・盛土・ドライエリア等がある場合は、断面図を作成する。
4. 官民・民民境に境界石がある場合は引き出して詳細図に明記する。
5. 本計画における道路の舗装構造・影響範囲については、各道路管理者と協議すること。

**参考様式 1**

(事業完了報告提出図書ケ)

**チェックリスト****4. 協議事項****(1) 建築計画の事前公開等 (第7条)**

完了の申告	完了した内容
<input type="checkbox"/> 完了 <input type="checkbox"/> 未完了	<input type="checkbox"/> 標識を設置し、標識設置届を提出済み (第1項) <input type="checkbox"/> 説明会等 (第4項) の内容を報告済み (第5項)
<input type="checkbox"/> 免除 (紛争予防条例) <input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	

**(9) 管理人等の設置ほか (第19条～第21条)****①管理人等の設置 (第19条)**

完了の申告	完了した内容
<input type="checkbox"/> 完了 <input type="checkbox"/> 未完了	<input type="checkbox"/> 緊急時の連絡先の表示板を設置した写真を提出 (第2項) <input type="checkbox"/> 住戸・住室の出入口に表札等を設置した写真 (1～2か所で可) を提出 (第4項)
<input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	

**③管理規約等 (第21条)**

完了の申告	内容
<input type="checkbox"/> 完了 <input type="checkbox"/> 未完了	<input type="checkbox"/> 要領第14条第1号～第8号の事項を明記した管理規約または使用規約を定める (1) 近隣に対して、不快または迷惑となるような騒音を出さないこと (2) ゴミは指定日、指定場所に搬出すること (3) 発火、爆発等を伴う危険物を持ち込まないこと (4) 周辺道路等に自動車の駐車または自転車の駐輪をし、近隣に迷惑をかけること (5) その他近隣の生活環境を乱し、近隣関係住民に迷惑を及ぼすおそれのある行為を禁止すること (6) 近隣関係住民および町会等と協定を締結した場合はこれを遵守すること (7) 法令、管理規約等に違反した入居者に対する措置を講ずること (8) 町会等が行う防災訓練等への参加および国勢調査に協力すること
<input type="checkbox"/> 免除 (第3条第4項) <input type="checkbox"/> 不要	

**参考様式 2**

(協定事項を譲受人へ周知するための文書の例)

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、駐車場、駐輪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: )

建築物の名称

建築物の用途

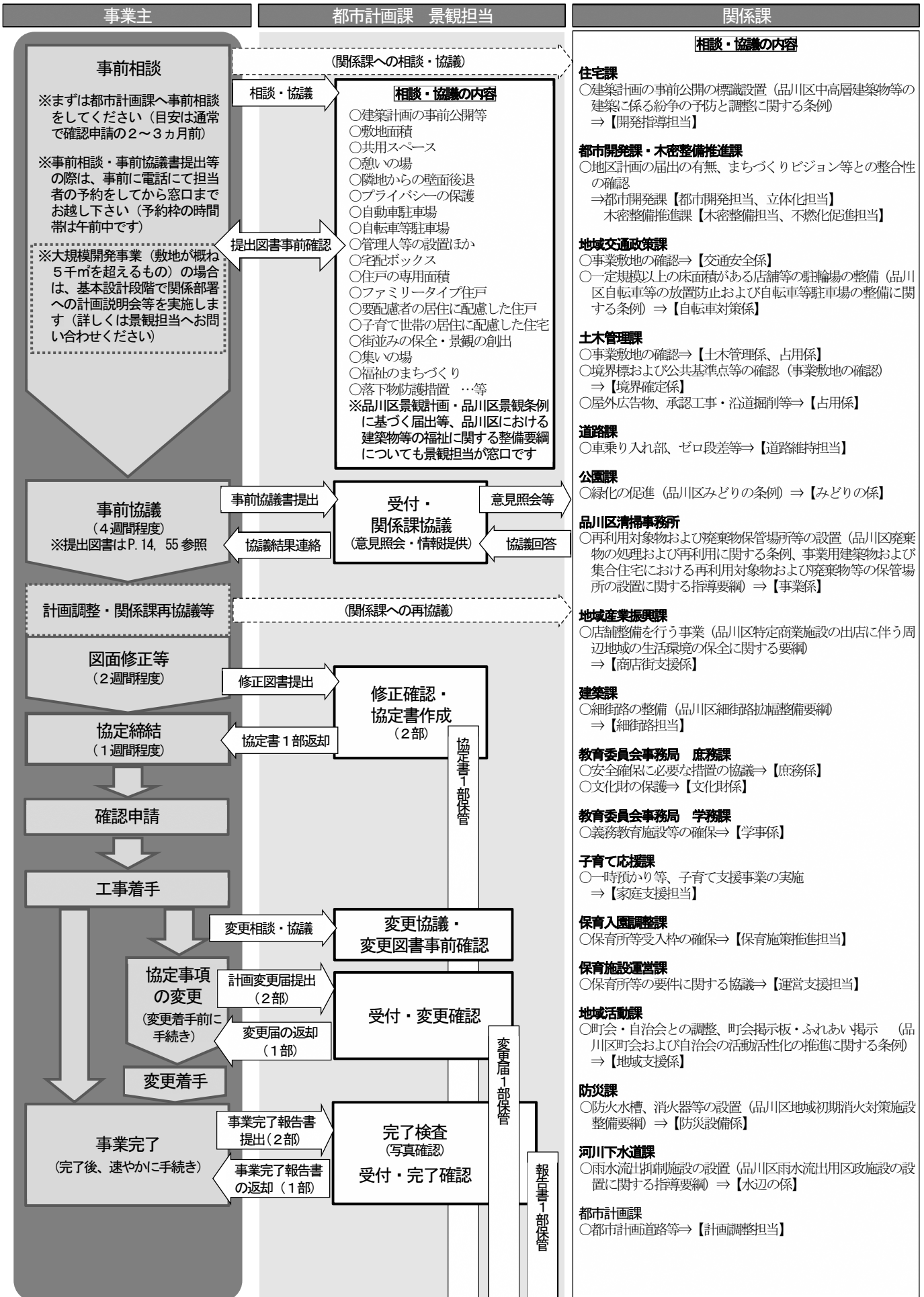
建築物の規模 地上 階、地下 階

対象事業の種別 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

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係る手続き（事前相談・事前協議等）

手続きの流れ



## 相談・協議先および提出図書一覧

### ● 対象事業（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）

- (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等
- (2) 共同住宅等で住戸の数が20以上のものの建設事業
- (3) 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の数が15以上で、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) 寄宿舍で居室の数が20以上のものの建設事業（グループホーム等は除く）
- (5) 延べ面積が2,000㎡以上の建設事業
- (6) 敷地面積が1,000㎡以上の建設事業
- (7) 店舗、飲食店、病院等で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

### ● 協議先

協議先	協議の内容	事前相談・協議の対象事業	事前相談	提出書類			
				事前協議時	部数	計画変更時 (2部)	事業完了時 (2部)
都市計画課 (景観担当)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱</li> <li>・品川区景観計画に基づく協議</li> </ul>	(1)～(7)	必要	ア事前協議書 (第1号様式)	1部	①計画変更届 (第4号様式)  ②変更前後の <u>協定書</u> 添付図書（ウ～ク）一式 (全ての図書に「変更後」「変更前」「変更なし」と記載の図書に変更箇所を明示すること)	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（土地利用計画図にキの写真的撮影方向を記入） 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（キの写真的撮影方向を記入） カ子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備の内容を示した図面（キの写真的撮影方向を記入） キ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） ク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） ケ管理規約または使用規約のチェックリスト
				イ協定書 (第3号様式) ウ建築計画概要書 (第2号様式) エ案内図 オ土地利用計画図 (着色) カ求積図Ⅰ（共用スペース、憩いの場、集いの場） 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 ク子育て世帯の居住に配慮した住宅の整備の内容を示した図面	2部		
				ケ求積図Ⅱ（敷地、ワンルーム形式等の住戸、ファミリータイプ住戸） コ各階平面図 サ立面図（2面） シ断面図（1面）	1部		
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「高度利用地区区域内で市街地再開発事業に準ずる事業が予定されている区域」、「特定街区の区域」、「都市再生特別地区の区域」、「再開発等促進区を定める地区計画区域内で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」（以下まとめて「地区計画等区域内」という。）での建設事業については、当該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</li> <li>・都市開発課が所管する地区計画等区域内における事業の相談・協議は都市開発課と行うこと</li> <li>・「品川区景観計画」および「品川区景観条例」に関する手続きは、都市計画課と行うこと</li> </ul>						

● 協議先（関係課）

※1：「事前相談」は事業者が関係課へ行うものです。

※2：「意見照会」は都市計画課（都市開発課が所管する地区計画等区域内の事業の場合は都市開発課）が関係課へ行うものです。

要綱	協議先	協議の内容	協議の対象事業	事前相談※1	意見照会※2			備考（関連した協議等）
					事前協議時	計画変更時	事業完了時	
7条	住宅課 （開発指導担当）	建築計画の事前公開の標識設置	(2)~(4) ※紛争予防条例適用外事業に限る	—	情報提供のみ	—	—	・「品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」については、住宅課へ確認すること
8条	都市開発課 （都市開発担当） （立体化担当）	地区計画届出の有無 まちづくりビジョン等との整合性の確認	(1)~(7) ※地区計画の区域内の事業、まちづくりに寄与するエリアを設ける事業	—	○	情報提供のみ	—	・都市開発課が所管する地区計画の区域内における行為の届出等の手続きについては、都市開発課へ確認すること
8条	木密整備推進課 （木密整備担当） （不燃化促進担当）	地区計画届出の有無 まちづくりビジョン等との整合性の確認	(1)~(7) ※地区計画の区域内の事業、まちづくりに寄与するエリアを設ける事業	必要	○	情報提供のみ	—	・木密整備推進課が所管する地区計画の区域内における行為の届出等の手続きについては、木密整備推進課へ確認すること
9条	地域交通政策課 （交通安全係）	事業敷地の確認	(1)~(7)	必要	○	○	情報提供のみ	・一部または全部を時間貸し駐車場として運用し、その車室の総面積が500㎡以上となる場合の路外駐車場に関する手続きについては、交通安全係へ確認すること ・「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」における店舗等の自転車駐車場附置義務については、自転車対策係へ確認すること
17条	（自転車対策係）	一定規模以上の床面積がある店舗等の駐輪場の整備						
9条 11条	土木管理課 （土木管理係）	事業敷地の確認	(1)~(7)	必要	○	○	情報提供のみ	・承認工事、沿道掘削等に関する手続きについては、占用係へ確認すること ・屋外広告物の手続きについては、占用係へ確認すること
9条	（境界確定係）	境界標および公共基準点等の確認 （事業敷地の確認）						
9条	（占用係）	事業敷地の確認 屋外広告物 承認工事・沿道掘削等						
11条	道路課 （道路維持担当）	車乗入れ部、ゼロ段差等	(1)~(7)	必要	○	○	情報提供のみ	・事業完了時は、接道部全体、車両乗入れ部、ゼロ段差等の写真を提出すること
15条	公園課 （みどりの係）	緑化の促進	(1)~(7) ※敷地面積300㎡以上	必要	○	○	情報提供のみ	・「品川区みどりの条例」に関する手続きについては、公園課へ確認すること
18条	品川区清掃事務所 （事業係）	再利用対象物および廃棄物保管場所等の設置	(2)~(6)	必要	○	情報提供のみ	—	・「品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例」「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」に関する手続きについては、品川区清掃事務所へ確認すること

※1：「事前相談」は事業者が関係課へ行うものです。

※2：「意見照会」は都市計画課（都市開発課が所管する地区計画等区域内の事業の場合は都市開発課）が関係課へ行うものです。

要綱	協議先	協議の内容	協議の 対象事業	事前 相談 ※1	意見照会※2			備考（関連した協議等）
					事前 協議時	計画 変更時	事業 完了時	
28条	地域産業振興課 (商店街支援係)	店舗整備を行う事業	(1)～(7) ※店舗整備を伴う事業	必要	情報提供のみ	情報提供のみ	—	・「品川区特定商業施設の出店に伴う周辺地域の生活環境の保全に関する要綱」に基づく届出（①店舗面積500㎡超、②店舗面積300㎡超(深夜営業)）については、地域産業振興課へ確認すること
31条	建築課 (細街路担当)	細街路の整備	(1)～(7) ※事業敷地が品川区細街路拡幅整備要綱第3条の道路に接する事業	必要	○	情報提供のみ	情報提供のみ	・「品川区細街路拡幅整備要綱」に関する手続きについては、建築課細街路担当へ確認すること
33条	庶務課 (庶務係)	安全確保に必要な措置の協議	(1)～(7) ※義務教育施設が立地する街区およびその隣接街区で行われる事業	必要	○	○	—	
35条	(文化財係)	文化財の保護	(1)～(7) ※埋蔵文化財包蔵地およびその周辺で行われる事業	必要	情報提供のみ	情報提供のみ	—	
36条	学務課 (学事係)	義務教育施設等の確保	(2)～(6) ※共同住宅等の建設事業	—	情報提供のみ	情報提供のみ	販売カタログ等	・事業完了時に共同住宅等の諸元が分かる資料（販売カタログ等）を提出すること
33条	子育て応援課 (家庭支援担当)	一時預かり等子育て支援事業の実施	(2) ※55㎡以上の住戸が100戸以上の事業	—	情報提供のみ	情報提供のみ (注)	—	・注：計画住戸数を変更する場合
33条	保育入園調整課 (保育施策推進担当)	保育所等受入枠の確保	(2) ※55㎡以上の住戸が100戸以上の事業	—	情報提供のみ	情報提供のみ (注)	—	・注：計画住戸数を変更する場合
33条	保育施設運営課 (運営支援担当)	保育所等の要件に関する協議	(2) ※55㎡以上の住戸が100戸以上の事業	—	情報提供のみ	情報提供のみ (注)	—	・注：計画住戸数を変更する場合
37条	地域活動課 (地域支援係)	町会・自治会との調整 町会掲示板・ふれあい掲示板	(2)(3)(5)(6) ※3階建て以上かつ15戸以上の分譲マンションの建設事業	—	情報提供のみ	—	—	・「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」に関する手続きについては、地域活動課へ確認すること
38条	防災課 (防災設備係)	防火水槽、消火器等の設置	(2)・(4)～(6)	必要	○	○	情報提供のみ	・「品川区地域初期消火対策施設整備要綱」に関する手続きについては、防災課へ確認すること
39条	河川下水道課 (水辺の係)	雨水流出抑制施設の設置	(1)～(7)	必要	○	—	情報提供のみ	・「品川区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱」に関する手続きについては、河川下水道課へ確認すること



発行：品川区 都市環境部 都市計画課 景観担当

〒140-8715 東京都品川区広町 2-1-36

T e l : 03-5742-6534 Fax : 03-5742-6889

M a i l : toshikei-keikan@city.shinagawa.tokyo.jp

発行月：令和 8 年 3 月

事前相談・事前協議書提出等の際は、事前に電話にて  
担当者の予約をしてから窓口までお越しく下さい。  
(予約枠の時間帯は午前中です。)