

「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」等の改正について

1. 経緯

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、「開発環境指導要綱」という。)第34条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(以下、「ワンルーム要綱」という。)第38条では、「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」としている。

2. 現状・課題

住室を有する集合住宅が要綱対象外

集合住宅等について、住室を有する寮やシェアハウスの建設事業がこれまで要綱の対象となっていない。特にシェアハウスの供給は増加傾向にある。

宅配需要増加による宅配ボックスの必要性

特にコロナ禍以降、宅配需要が増加しているが、集合住宅等に宅配ボックス設置の基準が設けられていない。

実態に合わせた管理基準の見直し

管理人等の基準はワンルーム形式の集合住宅のみを対象としている。また、東京都内の管理員の人手不足等、管理に関する課題に対応した基準の見直し検討が必要である。

区施策を踏まえた新たな選択肢の検討

シェアサイクルポート等、地域利用目的の施設を促進していく計画が策定されている。共用スペースの地域利用エリアの選択肢を検討する余地がある。

環境に対する取り組みの検討

「品川区まちづくりマスタープラン」では、環境に対する先進的な取り組みの積極的な展開が求められており、共用スペース(広場状スペース)について暑さ対策等を検討する余地がある。

子育てなどに適した住環境整備

「品川区まちづくりマスタープラン」では、子育てなどのライフステージに適した住宅を選択し、住み続けられる環境の充実が求められている。

事業者に分かり易い手続きへの見直し

開発環境指導要綱とワンルーム要綱に重複する整備項目が多い。一本化により手続きをわかりやすくするとともに、提出図書を簡略化するなど利便性向上のための見直しが必要がある。



国土交通省「シェアハウスに関する市場動向調査結果について」(平成27年8～9月調査)より



国土交通省「令和5年度 宅配便等取扱個数の調査及び集計方法」より作成



表 5-11 シェアサイクルの普及促進 施策				
個別方針	施策	内容	実施主体	区分
2) シェアサイクルの普及促進	(1) シェアサイクルポートの整備促進	①駅周辺やポートの密度が低いエリア(区西側の住宅地等)を中心に、シェアサイクルポートの整備を促進します。	・地域交通政策課	拡充
		②まちづくりや建築物等の建設・建替えに合わせ、シェアサイクルポートの整備誘導を実施します。	・地域交通政策課 ・都市開発課	継続

品川区「自転車活用推進計画」(令和6年3月)より

3. 方針(案)

「良好な都市空間と住環境の形成」(開発環境指導要綱)、「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」(ワンルーム指導要綱)を目的として一定規模以上の建築物を建設する事業主等に協力を求めるこれまでの取り組みを、現状の社会的な背景を踏まえて継承していくため、以下を要綱改正の方針案とする。

●事業者への協力要請の強化と提案内容の充実化

- 集合住宅等について、これまで要綱の対象としていた共同住宅等の住戸だけでなく、シェアハウス等の**住室も対象に追加**することで、共用スペース等の整備により、良好な生活環境の形成を誘導する。
- 増加する宅配需要を鑑みて、**宅配ボックス設置の項目を追加**する。
- **建物管理の多様化に応じた基準の見直し**を図る。
- **共用スペースに提案施設(シェアサイクルポート等)を追加**して選択肢を増やすことで、近隣住民や建物利用者のニーズに対応した良好な都市空間と生活環境の形成を誘導する。
- 暑さ対策等に対応するため、**広場状スペースに日除け等の設置を誘導**する。
- **子育てに適した住環境整備の項目を追加・見直し**をする。

●行政指導の適正かつ効率的な推進

- **開発環境指導要綱とワンルーム要綱を統合**させ、わかりやすくする。
- 要綱を事業主にわかりやすく案内するため、解説等を充実させる。

4. 主な改正項目(案)

開発環境指導要綱とワンルーム要綱を統合

対象事業に「20室以上の寄宿舍(寮・シェアハウス等)」を追加

環境整備の義務付け

- 共用スペース
- 駐車場、駐輪場 等



要綱の対象となる共同住宅等に「宅配ボックスの設置」を追加

宅配ボックス設置基準

- 住戸・住室 20以上：10%以上
- 住戸・住室 20未満：2個以上



管理形態の多様化に合わせて「管理基準」を更新

- 管理人等の設置を義務付け
- 「管理人の駐在」以外の管理方法での対応を可能とする



共用スペースの地域利用エリアに「提案施設」を追加

提案内容例

- シェアサイクルポート
- 防災対応設備 等



23区初

広場状スペースに日除け等の設置を誘導

設置内容例

- パーゴラ
- 東屋(四阿) 等



「子育てに適した住環境整備」の項目を追加・見直し

- ファミリータイプ住戸の設置に関して床面積の基準を見直し
- 子供の安全対策(転落防止対策等)
- キッズルーム等(「集いの場」基準変更)



23区初

23区初