

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立するものとする。

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を図れるよう体制を確立するものとする。

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。