

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。

(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。

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条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

建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
建築敷地の地名地番			
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	
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4条の規定により設置したものです。 (連絡先) 電話()			

90cm以上

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
防災生活圏促進事業

(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

(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

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"> ・接道部に同一幅員で連続して設ける。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
貫通通路スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・貫通通路の舗装面から高さ3m以上の空間を確保する。

	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 歩行に必要な照度を確保する。
広場状スペース	<ul style="list-style-type: none"> 車両の通行を許さない。 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。 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。 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形態とする。 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。
沿道緑地	<ul style="list-style-type: none"> 有効幅員が2m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2m以上となる場合を含む。）に選択することができる。 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5m以内の範囲にあるものの面積とする。
提案施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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、当該施設的面積とする。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。

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	形態および配置の基準	係数
---	------------	----

<ul style="list-style-type: none"> 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。 		
店舗スペース	<ul style="list-style-type: none"> 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。） 共用スペースとしての面積は、当該店舗の床面積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"> 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 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。 	
案内板	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 	
提案施設	<ul style="list-style-type: none"> 事業主の提案によるもの 共用スペースとしての面積は、区との協議による。 	

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

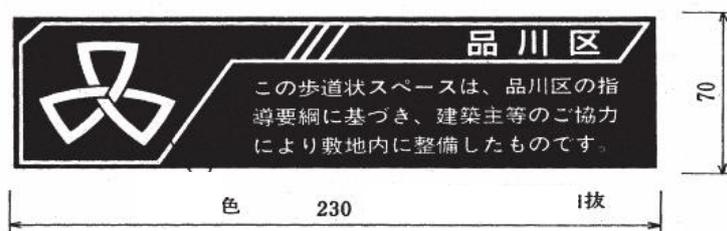
形態および配置の基準		係数	
<ul style="list-style-type: none"> まちづくりビジョン等に合致する以下の施設等で、地域のまちづくりに寄与すると区長が認めたもの。 			
まちづくりに寄与するエリア	生活支援施設	<ul style="list-style-type: none"> 地域に不足した施設（例えば、バス停留所付近の待機スペース等） 共用スペースとしての面積は、原則、当該施設面積に右記係数を乗じた値とする。 	1.5
	文化施設	<ul style="list-style-type: none"> 地域と歴史に因んだものを絡めたスペース（例えば、碑・祠・地藏尊周辺の整備等） 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。 	
	交流施設	<ul style="list-style-type: none"> 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） 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。 	
	環境施設	<ul style="list-style-type: none"> 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） 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。 	
	防災施設	<ul style="list-style-type: none"> 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） 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。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。
情報施設		<ul style="list-style-type: none"> ・町会掲示板および置き場、ふれあい掲示板置き場 ・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。
にぎわい施設		<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・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。
提案施設		<ul style="list-style-type: none"> ・事業主の提案によるもの ・共用スペースとしての面積は、区との協議による。

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。

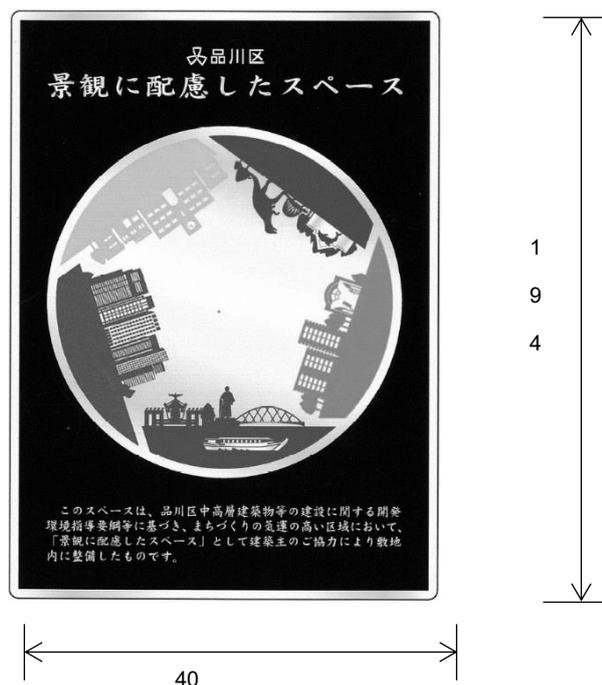
6 歩道状スペースの幅員が1.5メートル以上で、かつ、延長が30メートル以上に整備されたものについては、区が支給する表示板を歩道状スペース内の見やすい場所に設置すること。ただし、地区計画等区域内の建設事業で、他に表示方法が定められている場合は、この限りでない。

図8-1 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8-2 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。

(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。

(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。

$$\text{共同住宅等の住戸面積}55\text{m}^2\text{以上の住戸数} \times 2.0$$

$$\text{共同住宅等の住戸面積}30\text{m}^2\text{以上}55\text{m}^2\text{未満の住戸数} \times 1.0$$

$$\text{共同住宅等の住戸面積}30\text{m}^2\text{未満の住戸数} \times 0.5$$

$$\text{寄宿舎の住室の数} \times 0.5$$

- 2 自転車の駐車の用に供する部分の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、バイクの駐車の用に供する部分の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 自転車の駐車の用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。

(緊急時の連絡表示の基準)

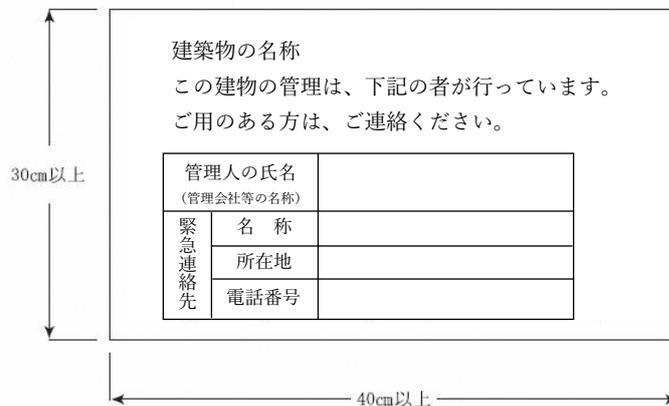
第13条 要綱第19条第2項の規定による表示板は、壊れにくい素材とし、次の事項を明示のうえ、当該建築物の出入口の見やすい場所に設置するものとする。

- (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、近隣に迷惑をかけないこと。
- (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戸以下の場合には1とし、20戸以上29戸以下の場合には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	$2 + (N - 30) \times 1/5$

(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。

(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。

(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。

(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。