品　川　区

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

品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導指針

適用事業別該当条項

	要綱	実施基準	**適用事業(1)** ・５区画以上に分割する建設事業等	**適用事業(2)** ・住戸の数が20以上の集合住宅の建設事業	**適用事業(3)** ・延べ面積が2,000㎡以上の建設事業 **適用事業(4)** ・敷地面積が1,000㎡以上の建設事業	**適用事業(5)** ・飲食店、店舗、病院等で店舗面積等が300㎡以上の建設事業
共用スペース	8条 2P	2. 9P		○	○	
緑化の促進	9条 2P	—		○ **(注)1**	○ **(注)1**	○ **(注)1**
憩いの場	10条 2P	3. 10P		○ **(注)2**		
細街路整備 (2項道路)	11条 2P	4. 10P	○	○	○	○
福祉のまちづくり	12条 3P	—		○	○	○
集会室	13条 3P	5. 10P		○ **(注)3**		
自動車駐車場	14条 3P	6. 11P		○	○ **(注)4**	
自転車等駐車場	15条 3P	7. 11P		○	○ **(注)4**	○
廃棄物等の保管場所	16条 3P	—		○	○	
敷地面積	17条 3P	8. 12P	○			
防火水槽	22条 4P	9. 12P		○	○	
消火器等	23条 4P	10. 12P		○	○	
雨水対策	24条 4P	11. 13P		○	○	○
落下物対策	25条 4P	12. 13P		○	○	○

(注)1　敷地面積が300㎡以上に適用する。
(注)2　商業、近隣商業地域外で敷地面積が1,000㎡以上かつファミリータイプ（住戸面積55㎡以上）の住戸の数が20以上に適用する。
(注)3　ファミリータイプ（住戸面積55㎡以上）の住戸の数が75以上に適用する。
(注)4　集合住宅、寮、寄宿舎等に適用する。

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

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

第１章　総　則

(目　的)

第１条　この要綱は、品川区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、住みよい街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事業地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、次に掲げる事業について適用する。

⑴　５区画以上に分割する建設事業または宅地開発事業

⑵　住戸の数が20以上の集合住宅の建設事業

⑶　延べ面積が2,000平方メートル以上の建設事業

⑷　敷地面積が1,000平方メートル以上の建設事業

⑸　銀行、飲食店および物品販売を営む店舗を有する建築物ならびに病院、遊技場、興行場その他これらに類する不特定多数の区民の利用に供する建築物のうち店舗面積等の合計が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前項各号に掲げる事業による建築物に該当するときは、当該増築等を前項各号に掲げる事業とみなして、この要綱を適用する。

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、この要綱を適用しない。

⑴　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

⑵　前号に準ずる事業で、区長が特に認めるもの

(事前協議)

第４条　事業主は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）に規定

する申請、通知等を行う前に、当該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　敷地面積が概ね5,000平方メートルを超える大規模開発を行う事業主は、周辺地域の環境保全および良質な都市環境の整備について、別途区長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、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。

２　事業主は、法に規定する申請、通知等の提出先に対して、前項の規定による協定の締結の事実を明らかにするものとする。

(実効性の確保)

第７条　区長は、事業主がこの要綱に基づく協議に応じない場合、または協議事項を遵守しない場合は、次に掲げる措置を講ずることができる。

⑴　事実の公表

⑵　関係機関への通知

⑶　その他区長が必要と認める措置

第２章　生活環境

(共用スペース)

第８条　第３条第２号から第４号までに該当する事業の事業主は、別に定める基準により共用スペースを施行区域内に設け、施設を整備し、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、原則として歩道状スペースとし、地域住民の利用に供するものとする。

(緑化の促進)

第９条　事業主は、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、接道部および敷地内の緑化を促進するものとする。

(憩いの場)

第10条　第３条第２号に該当する事業のうち、住戸面積が55平方メートル以上の住戸(以下「ファミリータイプ住戸」という。）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事業（商業地域および近隣商業地域において行われるものを除く。）の事業主は、別に定める基準により憩いの場を施行区域内に設け、施設を整備し将来にわたって自主管理するものとする。ただし、ファミリータイプ住戸の数が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または緑地に替えることができる。

２　ファミリータイプ住戸の数が100以上の場合は、一般に公開するものとする。

(細街路の整備)

第11条　事業主は、施行区域が幅員４メートル未満の道路に接する場合にあっては、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の基準は、別に

定めるところによる。
２　事業主は、前項の規定により拡幅整備した土地の帰属および管理について、区と協議するものとする。
(福祉のまちづくり)
第12条　事業主は、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３月27日区長決定）の規定に基づき、必要な施設整備を行うものとする。
(集会室)
第13条　第３条第２号に該当する事業のうち、ファミリータイプ住戸の数が75以上の事業の事業主は、居住者のコミュニテイ形成のため、別に定める基準により集会室を設置するものとする。
(自動車駐車場)
第14条　第３条第２号から第４号までに該当する事業の事業主は、別に定める基準により、自動車駐車場を設けるものとする。
(自転車等駐車場)
第15条　第３条第２号に該当する事業の事業主は、別に定める基準により、当該建築物の居住者のための自転車等駐車場およびその使用通路等を設けるものとする。
２　第３条第５号に該当する事業の事業主は、品川区自転車等の放置防止および自転車等駐車場の整備に関する条例（平成13年品川区条例第32号）の規定に基づき、自転車駐車場を設置するものとする。
(廃棄物等の保管場所)
第16条　事業主は、品川区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12年９月20日区長決定）の規定に基づき、必要な施設整備を行うものとする。
(敷地面積)
第17条　第３条第１号に該当する事業の事業主は、別に定める基準により、一区画当たりの敷地面積を確保するものとする。
(環境との共生)
第18条　事業主は、太陽光、雨水利用等環境に配慮し、省エネルギー、省資源循環型とするよう努めるものとする。
(街並みの保全および景観の創出)
第19条　事業主は、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。
(義務教育施設)
第20条　中高層集合住宅の建設事業により義務教育施設が対応できない場合においては別途協議するものとする。
(既存工場との協調)
第21条　準工業地域において第３条第１号および第２号に該当する事業を行う事業主は、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。

第３章　防災対策

(防火および震災対策に必要な水槽の設置)

第22条　第３条第２号から第４号までに該当する事業のうち、建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上の事業の事業主は、別に定める基準により防火および震災対策に必要な水槽（以下「防火水槽」という。）を施行区域内に設置し、満水状態で区に無償使用させるものとする。ただし、区長が特に設置を必要としないと認めた地域については、この限りでない。

(防火および震災対策に必要な消火器等の設置)

第23条　第３条第２号から第４号までに該当する事業のうち、建築物の延べ面積が3,000平方メートル未満の事業の事業主は、別に定める基準により防火および震災対策に必要な消火器および消火器格納箱（以下「消火器等」という。）を施行区域内に設置し、区に無償使用させるものとする。ただし、区長が特に設置を必要としないと認めた地域についてはこの限りでない。

(雨水流出抑制対策)

第24条　事業主は、品川区雨水流出抑制推進計画（平成４年11月２日区長決定）および品川区雨水流出抑制施設技術指針（平成５年１月26日区長決定）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25条　３階建以上の建築物を建設する事業主は、別に定める基準により、落下物による事故等を防止するため必要な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26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27条　事業主は、当該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とともに、当該事業主から防火水槽および消火器等の使用権を引き継ぐものとする。

(譲受人への周知)

第28条　事業主は、この要綱の適用を受ける当該事業の施設を第三者に譲渡するときは、この要綱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29条　この要綱の施行について必要な事項は、別にまちづくり事業部長が定める。

付　則

1　この要綱は、昭和63年４月１日から施行する。ただし、第10条の規定は昭和63年７月１日から施行する。
2　品川区中高層集合住宅等の建設に関する開発環境指導要綱（昭和53年３月27日区長決定）は廃止する。
3　前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、廃止前の品川区中高層集合住宅等の建設に関する開発環境指導要綱により区長との協定が成立している建設事業、事前協議の申し出を受けている事業および建築基準法に定められた申請、通知等が行われている建設事業については、なお、従前の例による。ただし、この要綱の施行の日から１年を経過した日までに区長との協定が締結されない事業についてはこの限りでない。

付　則

1　この要綱は、平成３年４月１日から施行する。
2　前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付　則

1　この要綱は、平成５年４月１日から施行する。
2　前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付　則

1　この要綱は、平成６年７月１日から施行する。
2　前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付　則

1　この要綱は、平成12年４月１日から施行する。
2　前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付　則

1　この要綱は、平成14年４月１日から施行する。
2　前項の規定にかかわらず、この要綱の施行の際、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については従前の例による。

付　則

1　この要綱は、平成16年９月１日から施行する。
2　この要綱の施行の日前に、区長との協定が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については、なお従前の例による。

付　則

1　この要綱は、平成18年６月１日から施行する。
2　この要綱の施行の日前に、区長との協議が成立している建設事業、事前協議書を提出している建設事業については、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実施基準

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

この基準は、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１月29日区長決定。以下「開発指導要綱」という。）の実施に必要な事項を定める。

１．事前協議手続等（第４条・第６条・第26条・第27条）

⑴　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。

・事前協議提出図書（１部）

事前協議書（第１号様式）
建築計画概要書（第２号様式）
案内図
土地利用計画図（参考例 P29を参照し、色分けのこと。）
求積図Ⅰ（共用スペース、憩いの場等）
防火貯水槽の平面、断面、容量計算等詳細図１/50
浸透施設平面図、土地利用計画による浸透量の確認できる図面（植栽、草地、裸地等）、計算書、構造図
求積図Ⅱ（敷地、建築面積、延べ面積）
各階平面図
立面図（２面）
断面図（１面）

・図面はＡ３に統一し、ファイルにＡ４折り左綴じとする。また、図面等にインデックスを付ける。

・関係課への協議依頼用図書（必要図書一覧表 P27）をホッチキス止めとし、必要部数を住宅課へ提出すること。

次の①～③の区域内（以下、「地区計画等区域内」という。）の建設事業にあっては、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号の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号の特定街区の区域または同項第４号の２の都市再生特別地区の区域

③ 都市計画法第12条の５第３項の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３号の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

⑵ 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。

・協定書提出図書（２部）

協定書（第３号様式）
建築計画概要書（第２号様式）
案内図
土地利用計画図（参考例を参照し、色分けのこと。）
求積図Ｉ（共用スペース、憩いの場等）
防火貯水槽の平面、断面、容量計算等詳細図１／50
浸透施設平面図、土地利用計画による浸透量の確認できる図面（植栽、草地、裸地等）、計算書、構造図

・協定書は、袋とじとし、事業主の押印とともに、表、裏に割り印すること。

⑶ 第26条の規定による事業計画の変更のうち、軽微な変更については別記第４号様式の計画変更および第５号様式の事業主変更届によるものとする。

⑷ 第27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。

・事業完了報告提出図書（２部）

事業完了報告書（第６号様式）
建築計画概要書（第２号様式）
案内図
竣工図［土地利用計画図（写真の方向を記入、色分けのこと。）、浸透施設の平面図］
協定事項の履行を証明する写真（共用スペース、緑地、憩いの場等）
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）

・関係課への完了報告図書（必要図書一覧表 P27）を住宅課に必要部数提出すること。

２．共用スペース（第８条）

⑴　第８条の規定する共用スペースは、つぎに掲げる規模以上とする。

敷地面積	率	敷地面積	率
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%		

ただし、地区計画等区域内で、都市計画において複数の事業が協調して空地等の確保を行う等の特段の定めがある場合は、当該定めによるものとする。

⑵　歩道状スペースは、施行区域に面する道路に沿って整備するものとする。ただし、当該施行区域に沿って歩道が整備されている場合で、歩道の有効幅員が２m以上あるときは、歩道状スペースを接道部緑化とすることができる。また、共用スペースは、歩道状スペースのほか、緑地（接道部に限る。）、歩行者動線に合わせた貫通通路または広場状スペースを含むものとし、形態および配置の基準は次の表のとおりとする。ただし、地区計画等区域で、都市計画において特定の定めがある場合は、当該定めによるものとする。

種　別	形態および配置の基準
歩道状スペース	・道路に接する敷地の全てに連続して設けること。 ・有効幅員が1.5m 以上であること。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。 ・車椅子等の利用のために、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であること。(ゼロ段差) ・必要に応じて車止め等を設けること。 ・アーケード等の天井の高さは、３m 以上とすること。
貫通通路	・幅員３m 以上とし、有効幅員が1.5m 以上の歩行者通路とすること。 ・当該敷地外の道路等の相互間を有効に連絡すること。 ・ピロティ等の天井の高さは、３m 以上とすること。
広場状スペース	・空地の全周長の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こと。 ・必要に応じて休養施設、緑地等を設けること。 ・ピロティ等の天井の高さは、３m 以上とすること。

⑶　共用スペースは、原則として透水性の材質を用いるものとする。

⑷　共用スペースを接道部緑化とする場合は、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「緑地の配置基準」および

「植栽の標準」による。

⑸　歩道状スペースの幅員が1.5m 以上で、かつ、延長が30m 以上について整備されたものについては、区が支給する標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あって、他に表示方法が定められている場合は、この限りではない。

３．憩いの場（第10条）

⑴　第10条の規定する憩いの場は、次に掲げる規模以上とする。

憩いの場の面積＝30㎡＋1.2㎡×Ｎ

[この式において、Ｎは、ファミリータイプ住戸（住戸面積が55㎡以上の住戸をいう。以下同じ。）の数]

⑵　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ものとする。

⑶　一般公開する場合は、全周長の８分の１以上が、道路、公園（一体的に利用されるものに限る。）および共用スペースに接するものであること。

⑷　ピロティ等にあっては、天井の高さが３m 以上で、かつ、奥行が当該高さの４倍以内の部分であること。

⑸　建築物の屋上にあっては、周囲に安全のための措置を講じるともに、エレベーターにより利用できること。

４．細街路の整備（第11条）

⑴　第11条の規定により、拡幅整備を行う部分の舗装構造等の基準については、管理工事課と協議すること。

５．集会室（第13条）

⑴　第13条に規定する集会室は、次に掲げる規模以上とする。

集会室面積＝60㎡＋［0.6㎡×(Ｎ－75)］

[この式において、Ｎは、ファミリータイプ住戸の数]

⑵　計画にあたっては、便所および湯沸場または流し台を設置すること。また、必要に応じて物入れを設置すること。ただし、集会室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。

６．自動車駐車場（第14条）

⑴　第14条に規定する自動車駐車場の設置基準は、集合住宅、寮、寄宿舎等に設置するものとし次の表のとおりとする。

<table>
<tr><th>用途地域
(過半の地域)</th><th>集合住宅等の用途に供する部分の床面積（A）</th><th colspan="2">設置台数
［N＝計画戸(室)数］</th></tr>
<tr><td rowspan="3">商業・近隣商業地域以外の地域</td><td>2,000㎡以内</td><td>N×10%</td><td rowspan="3">端数切上げ</td></tr>
<tr><td>2,000㎡を超え
5,000㎡以内</td><td>$N\times\left\{\left(\frac{(A)-2000}{150}\right)+10\right\}\%$</td></tr>
<tr><td>5,000㎡超</td><td>N×30%</td></tr>
<tr><td>商業地域
近隣商業地域</td><td>2,000㎡以内</td><td colspan="2">２台以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">上記以外</td><td colspan="2">東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）により設置する。</td></tr>
</table>

・集合住宅等の用途に供する部分の床面積の算定に当たっては、自動車駐車場の面積を除くものとする。

⑵　自動車の保有率が低いと見込まれる施設等、区長が特にやむを得ないと認めた場合は、協議のうえ、設置台数を緩和することができる。

⑶　自動車駐車場は、当該建築物の敷地または建築物内に設置することを原則とするが、停車スペース分を確保したうえで、区長が特にやむを得ないと認めた場合は、協議のうえ、当該敷地から概ね300m以内の場所に設置することができる。

⑷　自動車駐車場の駐車スペースは、自動車１台につき幅2.3m 以上、奥行５m以上とし、そのうち１台以上は、障害者のための駐車スペースとして幅3.5m以上、奥行６m以上のものとする。

⑸　⑷に規定する駐車スペースは、敷地面積600㎡未満に限り、歩道状スペースの幅の２分１まで見ることができる。

⑹　歩道の切り下およびゼロ段差溝の設置を行う場合は、その幅員、構造については道路公園課と協議すること。

７．自転車等駐車場（第15条）

⑴　第15条第１項に規定する自転車等駐車場は、集合住宅、寮、寄宿舎等に設置するものとし、１戸に１台とするほか、ファミリータイプ住戸面積（住戸面積55㎡以上）の場合は、1.2、ワンルームタイプ住戸（住戸面積29㎡未満の住戸をいう。）にあっては0.5をそれぞれ住戸の数に乗じて得た合計（端数切上げ）をその規模とし、そのうち概ね10%をバイクの駐車スペースとする。

⑵　自転車の駐車の用に供する部分の１台当たりの面積を１㎡以上とし、バイクにあっては駐車に必要な面積以上とする。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られるものについては、この限りでない。

⑶　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。

８．敷地面積（第17条）

⑴　第17条に規定する一区画当たりの敷地面積は、次の表のとおりとする。

用　途　地　域	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

９．防火および震災対策に必要な水槽の設置基準（第22条）

⑴　第22条に規定する防火および震災対策に必要な水槽の基準は、次の表のとおりとする。

延べ面積 （自動車および自転車の駐車場面積を除く）	水槽の規模
3,000㎡以上5,000㎡未満	40ｔ以上
5,000㎡以上	80ｔ以上

⑵　⑴の規模のほか、水槽の構造、仕様等については、別に定める基準による。

⑶　第22条ただし書に規定する地域は、次のとおりとする。

ア　東品川５丁目、八潮１丁目から５丁目までおよび東八潮の地域

イ　東京都が広域避難場所に指定した地域

10．防火および震災対策に必要な消火器等の設置基準（第23条）

⑴　第23条に規定する消火器格納箱の基準は、次のとおりとする。

ア　消火器格納箱の仕様

	（間口）		（奥行）		（高さ）
大きさ	500mm	×	280mm	×	1,000mm（台座付き）
材　質	鉄板厚　1.6mm		メラミン焼付		
文字入	正面	品川区	消火器	区指定番号	
	側面	消火器の使い方		連絡先	

●設置用地の位置は、外部から使用しやすい道路に面したところとする。

イ　消火器の仕様（２本）

粉　末	3.5kg　入り	
機械泡	3.0ℓ　入り	
文字入	区指定番号	区のマーク

⑵　消火器格納箱および消火器に記入する文字等は、別に定める文字例による。
　なお、区指定番号については、消火器格納箱設置以前に防災課と協議すること。
⑶　第23条ただし書に規定する地域は、次のとおりとする。
ア　東品川５丁目、八潮１丁目から５丁目までおよび東八潮の地域
イ　東京都が広域避難場所に指定した地域

11．雨水流失抑制対策（第24条）

⑴　第24条に規定する品川区雨水流失抑制推進計画による民間施設の雨水対策基準は、次の表のとおりとする。

地　　域	所要対策量（敷地面積）
上大崎２丁目	600㎥／ha（1,000㎡以上） 300㎥／ha（　500㎡以上1,000㎡未満） 200㎥／ha（　500㎡未満）
東品川２、５丁目 勝島・八潮・東八潮	200㎥／ha
上記を除く 品川区全域	500㎥／ha（1,000㎡以上） 300㎥／ha（　500㎡以上1,000㎡未満） 200㎥／ha（　500㎡未満）

12．落下物防護措置（第25条）

⑴　第25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。
ア　建築物の道路に面する外壁に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、次の各号の１に該当する場合は、この限りでない。
ａ　開口部の前面にベランダ、バルコニー等がある場合。
ｂ　開口部の前面にある下階の屋上部分の奥行が５ｍ以上あり、線入りガラスを使用した場合、ただし、下階の屋上部分が計画道路にある場合を除く。
ｃ　道路境界線から外壁面が５ｍ以上後退して線入りガラスを使用した場合。
ｄ　ガラス前面に飛散防止フイルムを貼った場合。ただし、維持管理を十分に行うこと。
イ　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。
ウ　建築物に付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。
エ　その他可能な限り落下物の防護措置を講ずること。

13.増築計画の取扱い

増築計画については、この指導基準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。

14．敷地面積の取扱い

第８条から第10条までに規定する共用スペース、緑地、憩いの場等については、建築基準法（昭和25年法律第201号）における敷地面積に含むことができるものとする。

15．譲受人への周知（第28条）

第28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。

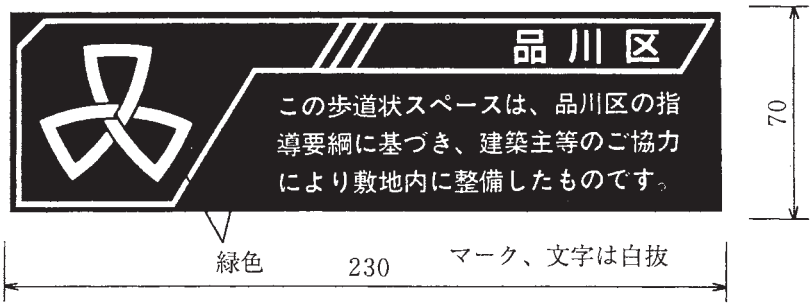
ア　区長との協定内容のあらまし

イ　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）

16．事務の所管

開発指導要綱およびこの基準の取扱いに関する事務のうち、地区計画等区域内における事業については、まちづくり事業部都市開発課が、その他の建設事業については、まちづくり事業部住宅課が処理する。

歩道状スペース表示板（実施基準２．共用スペース関係）



防火水槽の設置基準（実施基準９．防火水槽関係）

第１　構造

１．品川区が地域に配備する小型防災ポンプ、および東京消防庁で定める標準ポンプ車が容易に接近し、取水できるものであること。(ポンプ車停車位置から水槽集水ピットまでの延長が10m以内とすること。)

２．水槽は鉄筋コンクリート造とし、設計震度は、水平震度0.3以上、鉛直震度0.1以上とする。

３．水槽は、小型防災ポンプおよび標準ポンプ車の吸管が、直接投入できる防水型吸管投入口（防水型600φ用マンホールとし、「防火水槽」と表示するとともに、東京消防庁専用の鍵穴とする。）を設け、かつ吸管を投入する部分の水深は、G.Lから６m以内とし、当該水量の全部が吸い上げることができる集水ピットが設置されていること。(後記タイプ C、D の場合は例外とする。)

４．吸管投入口は、100㎥未満１個、100㎥以上２個とする。

第２　仕様

水槽は、別図の各タイプを参考として設置するものとし、全て一般共通仕様書による。

第３　その他

１．工事完了後、事業主は水槽を満水状態にした後、10日間の減水試験を行い異常のないことを確認し、要綱第27条に基づき引き継ぐものとする。

２．完成後は、消防法第21条に基づき、消防水利としての指定を受けるものとし、その手続きは引継ぎを受けた後区が行う。
(マンホール部付近に別添水利標識を消防署が設置)

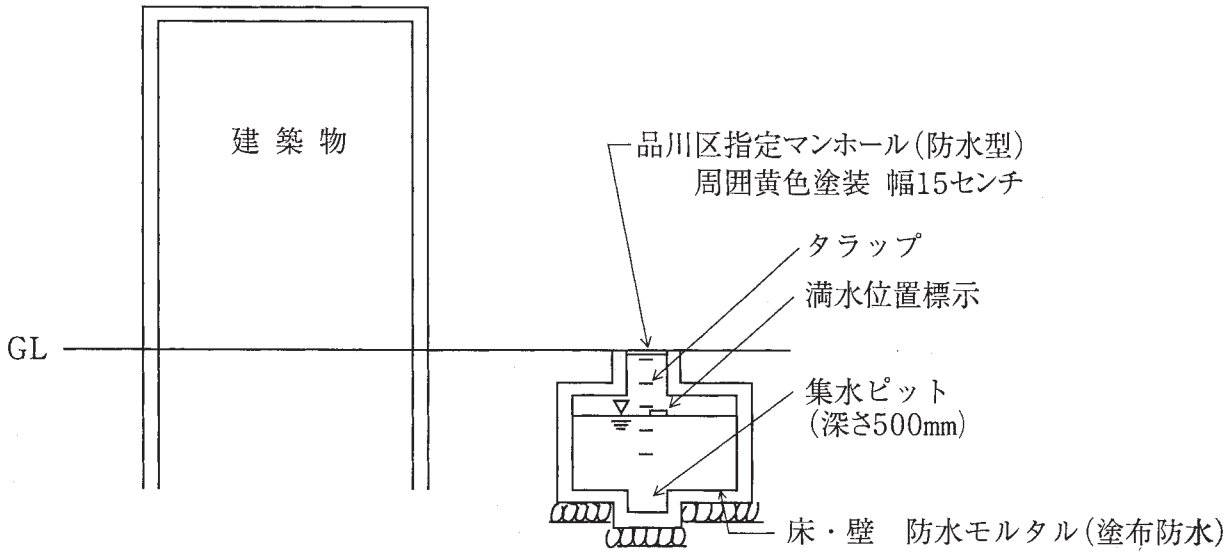
３．近隣住民の防災訓練での使用を認めるものとする。

４．近隣火災、訓練等で使用した場合は、区または消防署で充水する。

５．この設置基準に関し、問い合わせは防災課とする。

別図　各タイプ別仕様

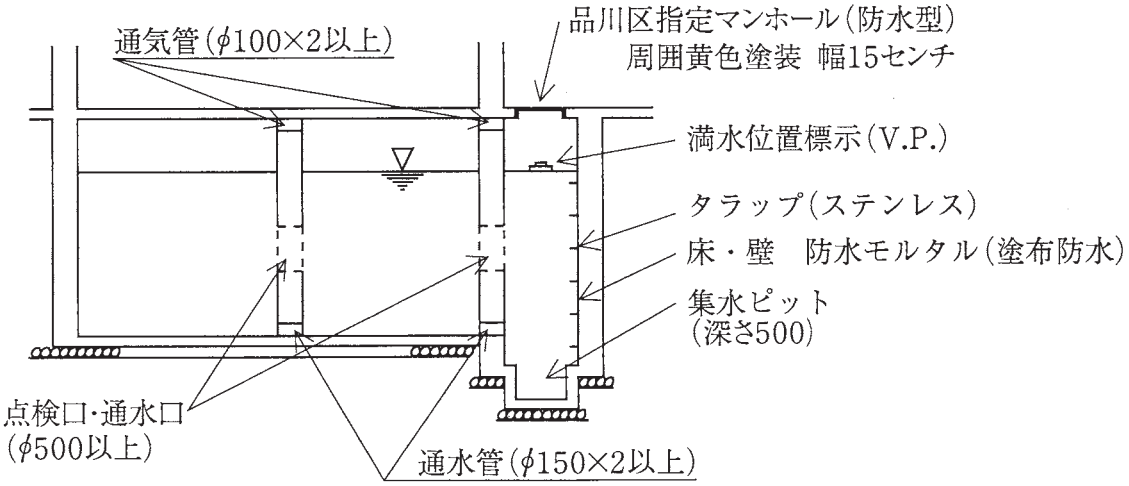
タイプＡ　完全に独立した水槽を設置した場合。



水槽構造

1．集水ピットを設けること。
2．水槽内に給水管、配水管、ガス管等が配管されないこと。
3．内部仕上げは、床および壁を全面防水措置するものとし、必要に応じて天井も防水措置をすること。なお、防水仕様は防水モルタル又は無機質系塗布防水とすること。
4．吸管投入口から視認できる位置に、充水限度を確認する標示をすること。
5．吸管投入口の周囲に幅15センチメートルの黄色塗装をすること。

タイプＢ　建築物の基礎ばりを利用して設置する場合。



水槽構造

１．集水ピットを設けること。

２．地中ばりで数区画に区画されている場合は、硬質塩化ビニール管等を使用して、各区画ごとに通水口および通気口を設けるとともに各区画が点検できること。

３．点検用のマンホールの鉄蓋を設ける場合は、原則として防水型にすること。

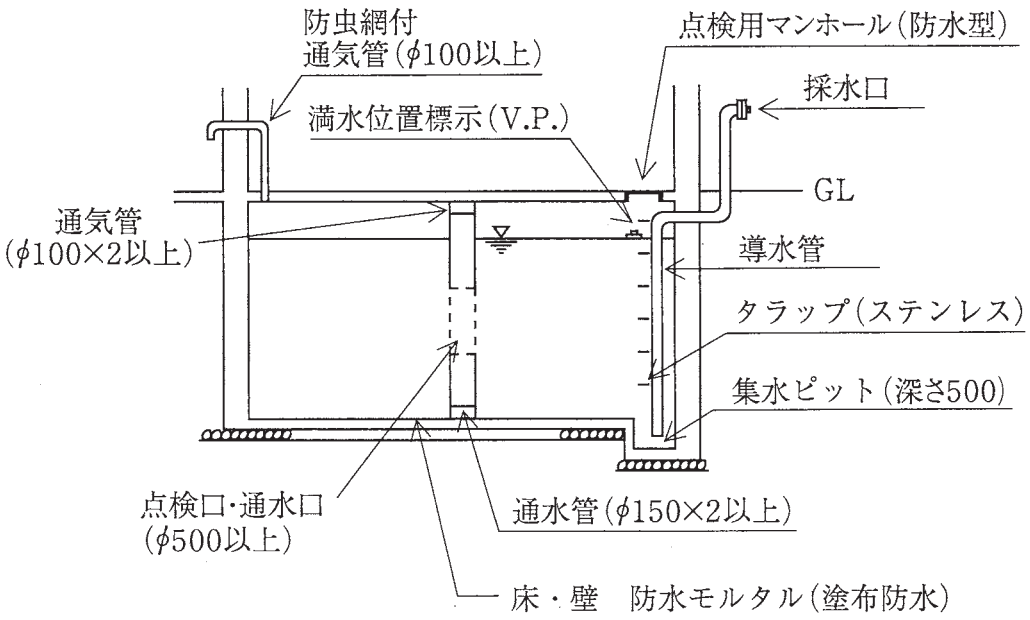
４．水槽内に給水管、排水管、ガス管等が配管されないこと。

５．内部仕上げは、床および壁を全面防水措置するものとし、必要に応じて天井も防水措置すること。なお、防水仕様は防水モルタル又は無機質系塗布防水とすること。

６．吸管投入口から視認できる位置に、充水限度を確認する標示をすること。

７．吸管投入口の周囲に幅15センチメートルの黄色塗装をすること。

タイプC　タイプBの型で吸管投入口を設置することが不可能な場合。



1．水槽構造

タイプBに同じ。(ただし、点検用マンホールを設置する)

2．採水口

⑴　1口ごとに単独配管し、採水口の数を2口とする。

⑵　採水口の取り付け高さは、地盤面から結合部の中心まで0.5メートル以上1.0メートル以下とする。

⑶　採水口の材質は、JISH5111（青銅鋳物）に適合し、結合部は「呼び寸法75ミリメートル」のめねじとし、JISB9912（消防用ねじ式結合金具の結合寸法）に適合すること。

⑷　覆冠を設け、面板等に「採水口」と標示すること。

3．導水管および継手

⑴　導水管の口径は、集水ピットから採水口までの距離が、20メートル未満の場合100ミリメートル、20メートルを超える場合125ミリメートルとする。

⑵　導水管および継手は、JIS（日本工業規格）又はJWWA（日本水道協会規格）に適合するものを使用すること。

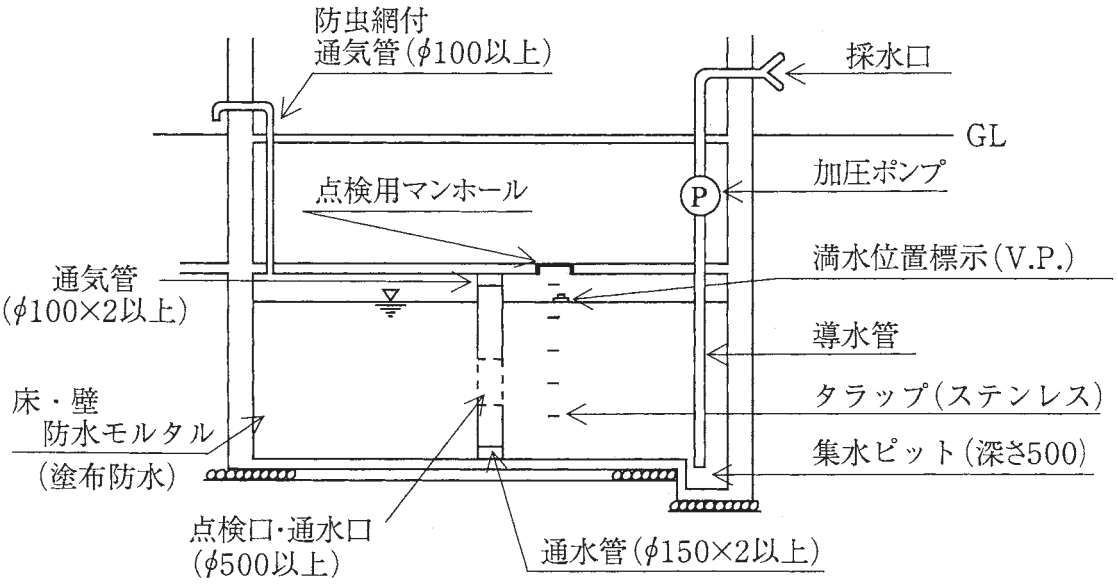
⑶　導水管は、防食処理をすること。土中及びコンクリート貫通部分の配管にあっては、特に留意すること。

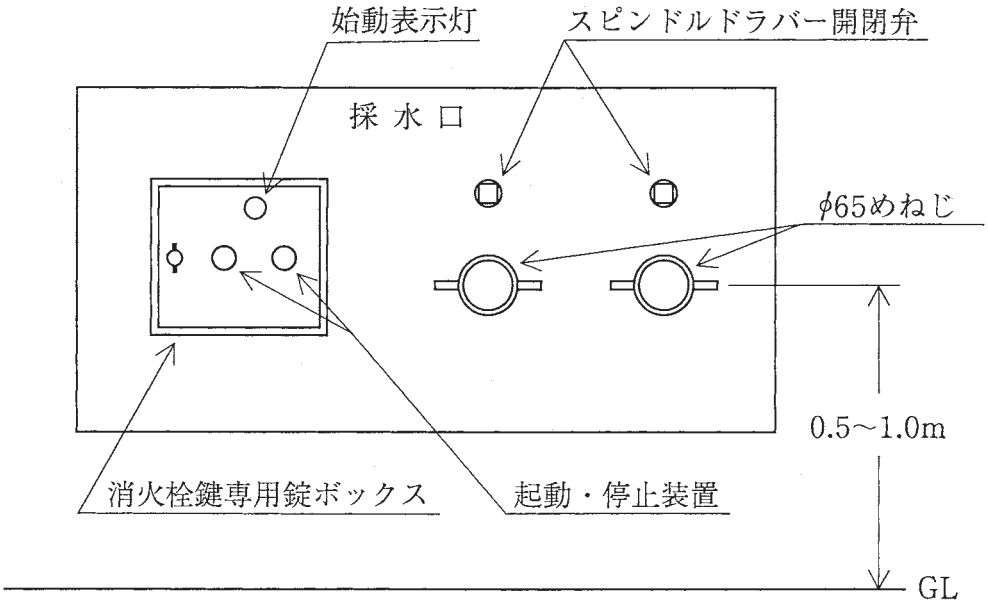
4．通気

水槽内に、外部から空気を十分に流入できる通気管を設けること。

タイプD　加圧装置を設置する場合。

(G.L から集水ピットまでが６メートルを超える場合に加圧装置を設置する)





1．水槽構造

タイプＢに同じ。(ただし、点検用マンホールを設置する)

2．加圧ポンプ装置

⑴　能力は2200ℓ／mm 以上とすること。

⑵　予備電源を設置すること。

⑶　起動方式は原則として遠隔起動方式とし、採水口の近くに消火栓鍵専用錠で開閉できるボックスを設置して、起動装置及び始動表示灯を内蔵すること。

3．採水口

⑴　採水口は２口以上とする。

⑵　採水口の取り付け高さは、地盤面から結合部の中心まで0.5メートル以上1.0メートル以下とすること。

⑶　採水口の材質は、JISH5111（青銅鋳物）に適合し、結合部は「呼び寸法65ミリメートル」のめねじとし、JISB9912（消防用ねじ式結合金具の結合寸法）に適合すること。

4．導水管及び継手

⑴　配管口径は、100ミリメートル以上とする。

⑵　採水口付近にスピンドルドライバー開閉弁を設置すること。

⑶　導水管及び継手は、JIS（日本工業規格）又はJWWA（日本水道協会規格）に適合するものを使用すること。

⑷　導水管は、防食処理をすること。土中及びコンクリート貫通部分の配管にあっては、特に留意すること。

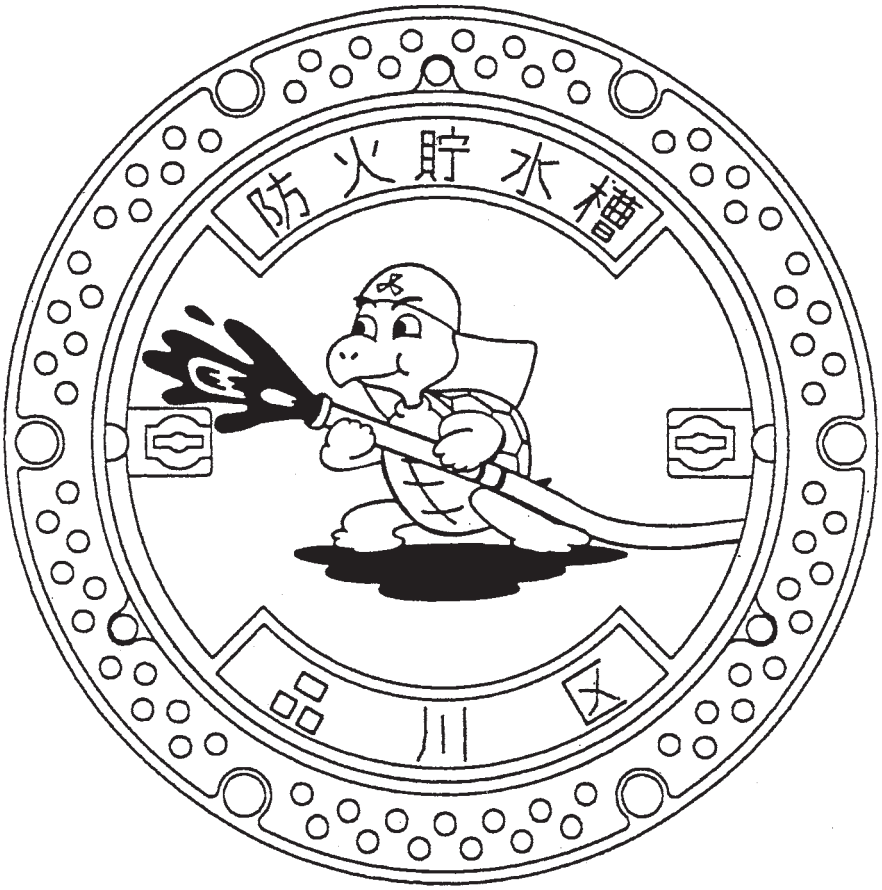
5．通気

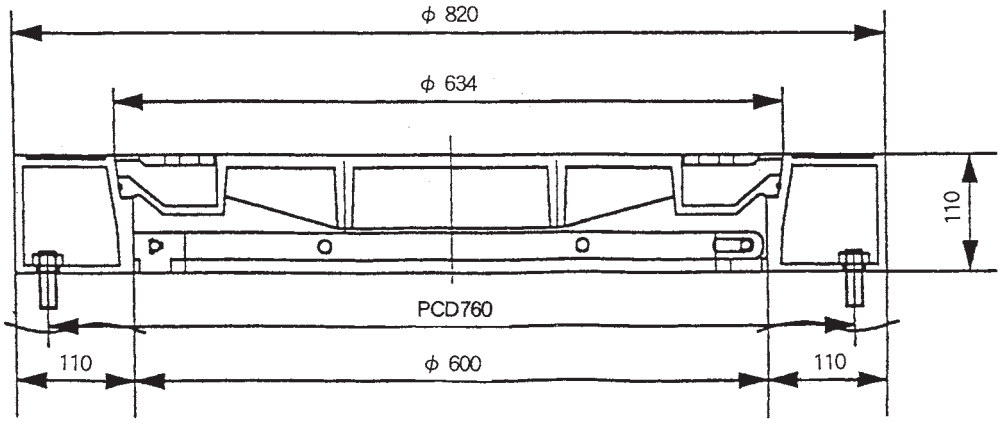
水槽内に、外部から空気を十分に流入できる通気管を設けること。

6．屋内消火設備に関する基準の準用

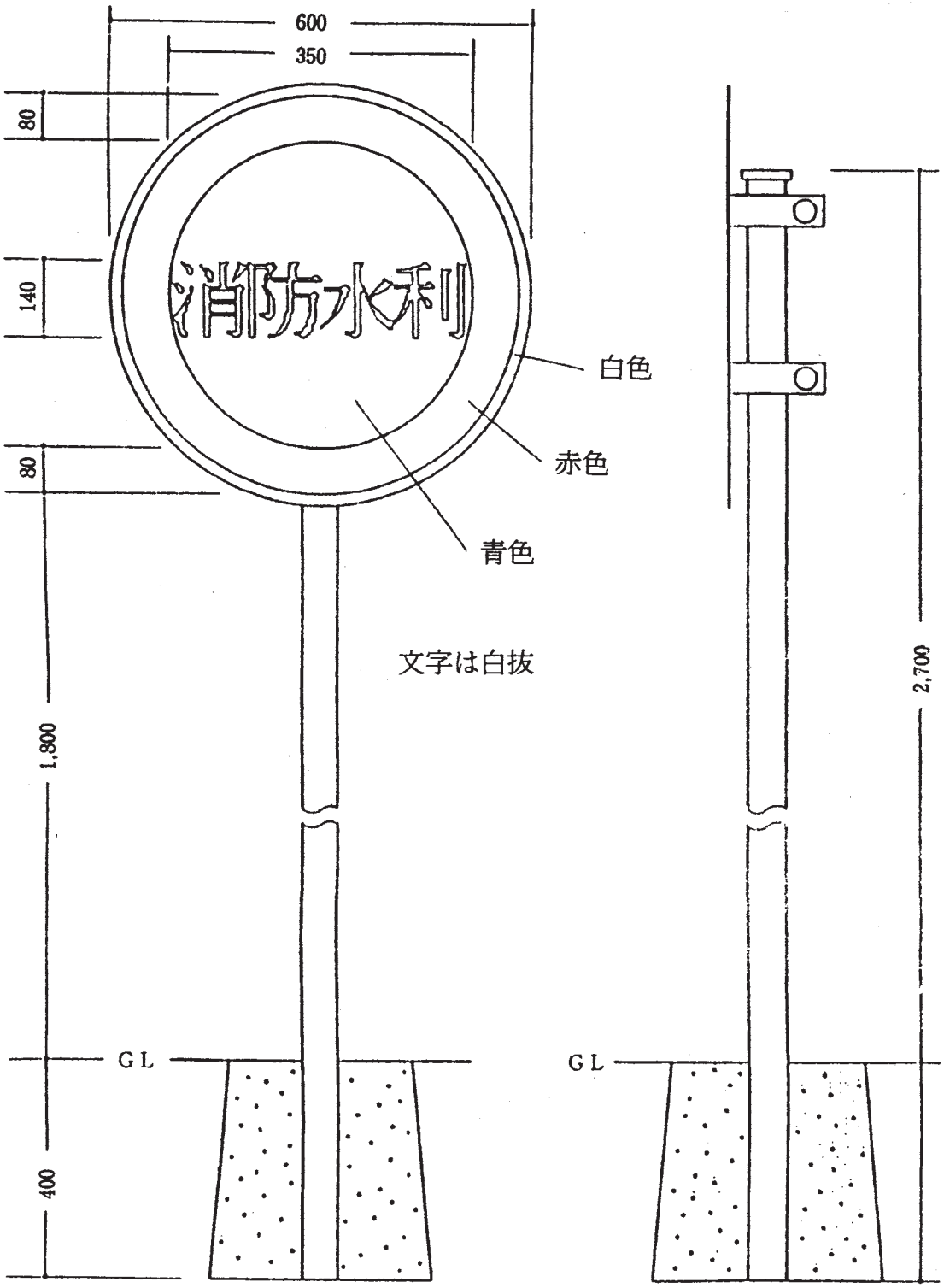
その他、加圧ポンプ装置の設置は、消防法施行規則［昭和36年４月１日自治省令第６号］第12条（屋内消火栓設備に関する基準の細目）第２号、第３号の２、第４号、第５号、第６号、第８号に準ずること。

品川区防水型防災貯水槽鉄蓋



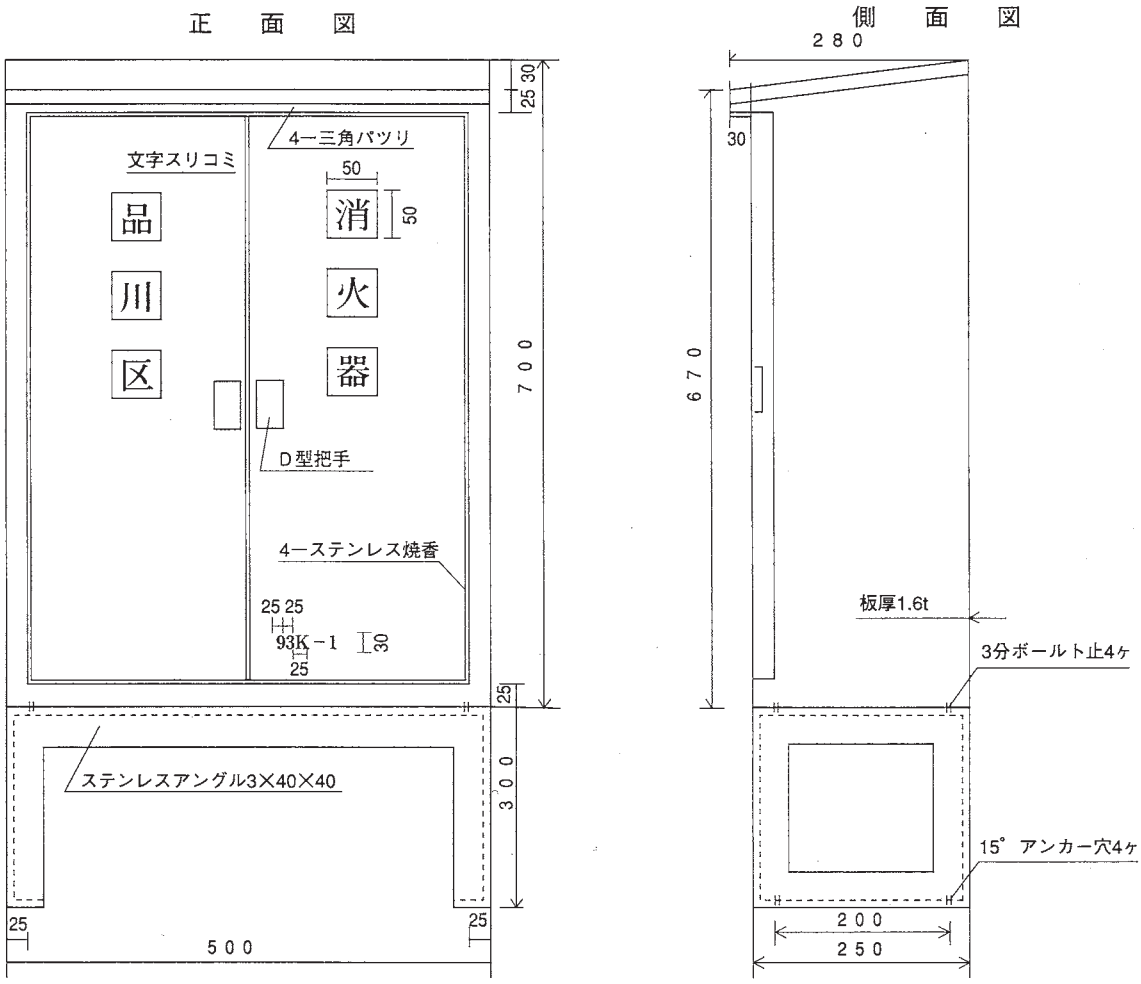


水 利 標 識 構 造 図



消火器格納箱等に記入する文字例（白色）（実施基準10．消火器等）

第１　消火器格納箱



側面記入文字

◦左側面

消火器の使い方

①安全栓を引き抜く

①ホースを火元に向け

①レバーをにぎる

連絡先　品川区役所防災課（三七七七）一一一一

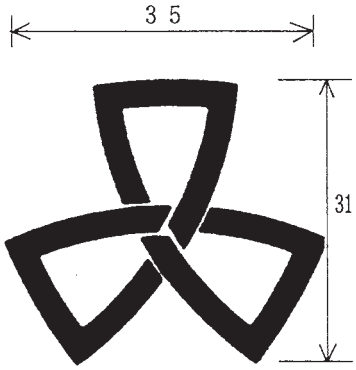
◦右側面

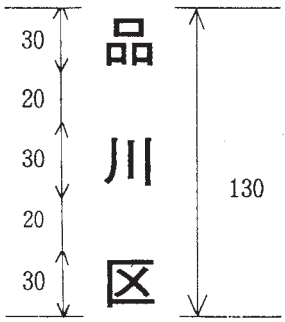
使用したり、紛失、盗難、破損などがありましたら、ご連絡ください。
品川区役所防災課（三七七七）一一一一

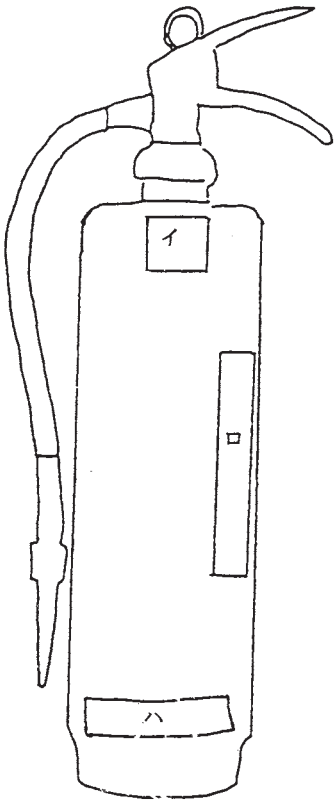
塗装	メラミン焼付
下塗	サビ止２回塗
上塗	赤：文字白：２回塗

第２　消火器

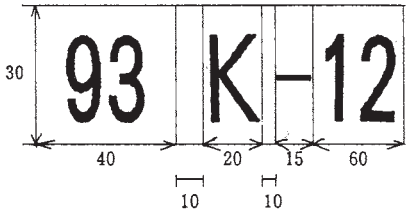
（イ）紋　章　　（ロ）区　名　　記入箇所







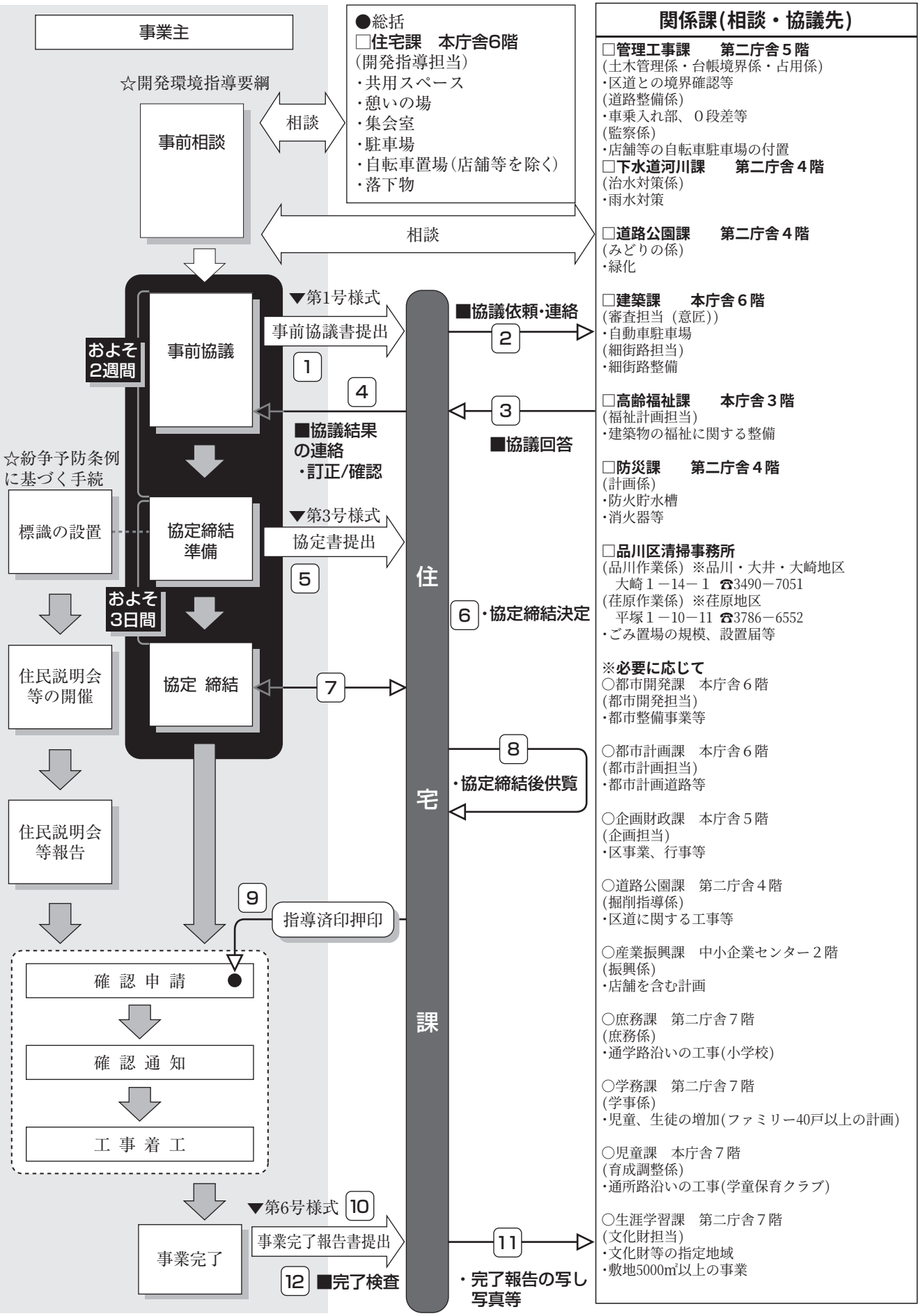
（ハ）消火器番号



品川区開発環境指導要綱および同実施基準に関するてびき

制定　昭和63年３月２日　改正　平成12年４月１日
改正　平成３年２月16日　改正　平成13年４月１日
改正　平成４年12月24日　改正　平成14年４月１日
改正　平成６年６月15日　改正　平成18年４月１日
改正　平成８年５月２日

１．品川区開発環境指導要綱に係る事務手続き



２．協議等に際する必要図書一覧

(平成19年５月31日作成)

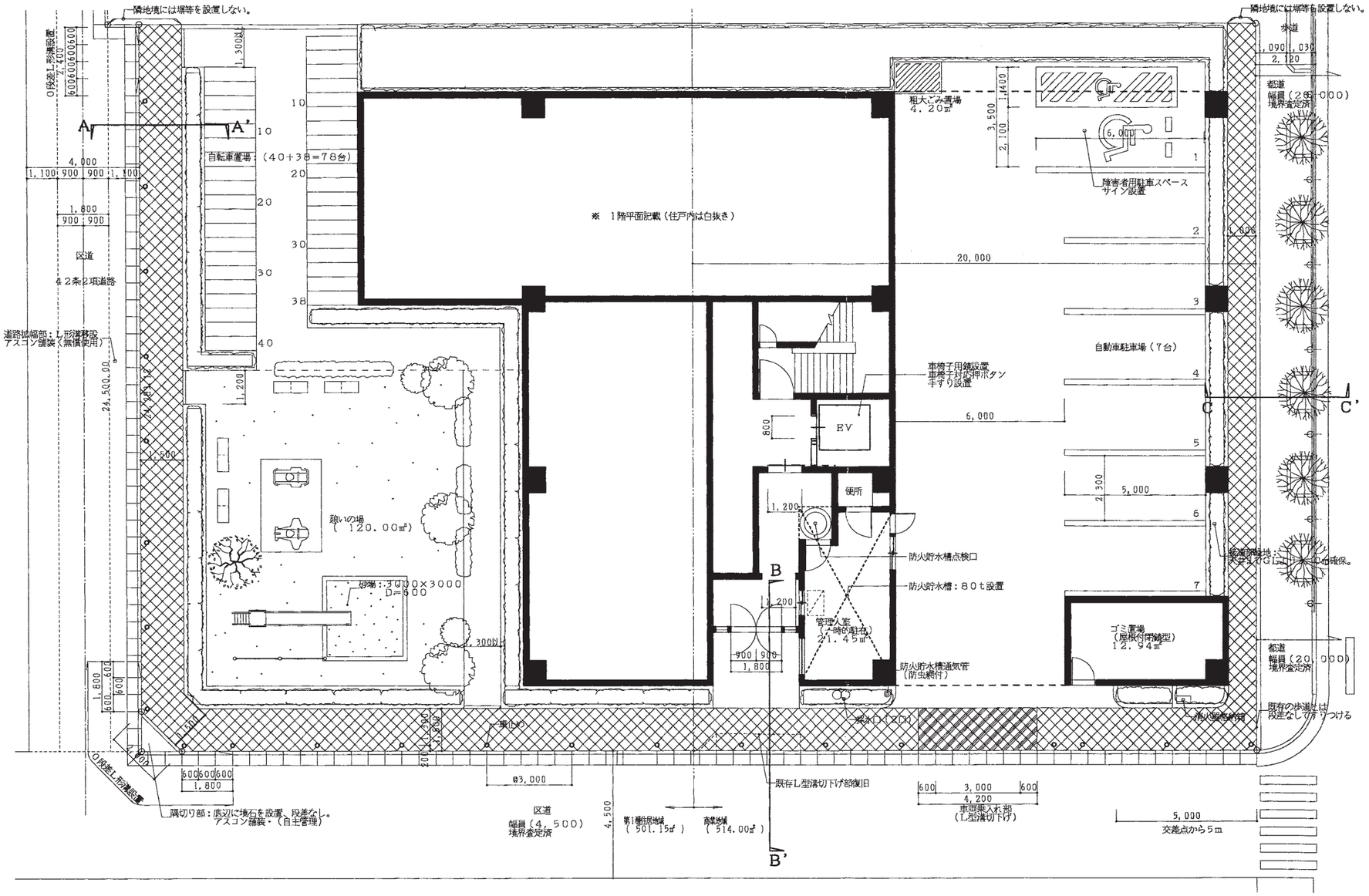
(住宅課への提出図書については、冊子のＰ７・Ｐ８を参照してください。)

●事前協議書・事業完了報告書を提出する際、関係課への協議・連絡・報告用として、下表の図書をご用意ください。
●(※印の課については、必要に応じて用意してください)
●Ａ４の大きさに折り込んでください。ホチキス綴じ程度で製本してください。

☑	関係課	部数	事前協議書提出時	部数	事業完了報告書提出時
	管理工事課 (道路整備係) (土木管理係) (台帳境界係) (占用係) (監察係)	1	①事前協議書(第１号様式)[写し] 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(色分け)		
			・承認工事・沿道掘削等に関する手続きは、別途道路公園課と行なうこと。		
			「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付置義務に関する手続きは、別途**監察係**と行なうこと。 **・「自転車駐車場設置届出書」の提出**　　**・「自転車駐車場完了届出書」の提出**		
	下水道河川課 (治水対策係)	1	①事前協議書(第１号様式)[写し] ②建築計画概要書(第２号様式) ③案内図 ④浸透施設等計画平面図 ⑤土地利用計画による浸透量の確認できる図面(植栽、草地、裸地等) ⑥計算書 ⑦構造図	1	①事業完了報告書(第６号様式)[写し] ②建築計画概要書(第２号様式) ③案内図 ④浸透施設等計画平面図 ⑤計算書 ⑥構造図 ⑦雨水流出抑制施設施工中の**写真**
			「雨水流出抑制施設技術指針」に関する協議は、別途**下水道河川課**と行なうこと。		
	道路公園課 (みどりの係)	1	①事前協議書(第１号様式)[写し] 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(色分け)		
			「品川区みどりの条例」に関する手続きは、別途**道路公園課**と行なうこと。 **・「緑化計画書」の提出**　　**・「緑化完了届」の提出**		
	建築課 (審査担当)	1	①事前協議書(第１号様式)[写し] 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(色分け)		
	防災課 (計画係)	2	①事前協議書(第１号様式)[写し] 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(防災関連施設の色分け) ⑤防火貯水槽の平面、断面等詳細図	1	①事業完了報告書(第６号様式)[写し] 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(防災関連施設の色分け) ⑤防火貯水槽の平面、断面等詳細図 ⑥防火貯水槽・消火器格納箱等の**写真**
	建築課 (細街路担当)	1	①事前協議書(第１号様式)[写し] 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(細街路部分色分け)		
			「品川区細街路拡幅整備要綱」に関する手続きは、別途**建築課**と行なうこと。 **・「細街路拡幅整備協議書」の提出**　　**・竣工報告**		
	高齢福祉課 (福祉計画担当)	1	①事前協議書(第１号様式)[写し] 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(福祉関連施設の色分け)	1	①事業完了報告書(第６号様式)[写し] 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(福祉関連施設の色分け) ⑤福祉関連施設整備の**写真**
			「建築物の福祉に関する整備要綱」に関する協議は、別途**高齢者施設担当課**と行なうこと。		
	品川区清掃事務所 (品川作業係) (荏原作業係)	1	①事前協議書(第１号様式)[写し] 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(清掃関連施設の色分け)		
			「品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例」 **「品川区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に設置に関する指導要綱」**に関する手続きは、別途**清掃事務所**と行なうこと。 **・「再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届」の提出**　　**・竣工報告**		
	道路公園課 (掘削指導係)	1	①事前協議書(第１号様式)[写し] 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(色分け)	1	①事業完了報告書(第６号様式)[写し] 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(色分け)
※	産業振興課 (振興係)	1	同　上		
※	庶務課 (庶務係)	1	同　上		
※	学務課 (学事係)	1	同　上		
※	生涯学習課 (文化財担当)	1	同　上		

必要図書

土地利用計画図（例）



凡例

彩色	名称	基準値	計画値
	共用スペース	101.52㎡	174.12㎡
茶色	歩道状スペース		(118.89㎡
緑	接道部緑地		(55.23㎡
橙	広場状スペース		(0.00㎡
桃色	憩いの場	114.00㎡	116.48㎡
黄色	自動車駐車場	2台	7台
緑色	自転車等駐車場	70台	78台
水色	防火貯水槽	80t	80t
赤	消火器格納箱	1基	1基

●共用スペースの面積計算（敷地面積　1015.15㎡）
式：1015.15㎡×10%＝101.52㎡

●憩いの場の面積計算（住戸数70戸）
式：30㎡＋（1.2㎡×70戸）＝114.00㎡

●自動車駐車場の台数計算
検討：商業地域が過半の用途のため、基準値は2台となる。

清掃施設（協議）

灰色	ごみ・資源保管場所	11.00㎡	12.94㎡
灰線	粗大ごみ置場	3㎡ 以上	4.20㎡

緑化（計画）

緑線	接道緑化（長さ）	50.10m	61.50m
黄線	敷地内緑化（面積）	60.91㎡	96.59㎡

細街路（協議）

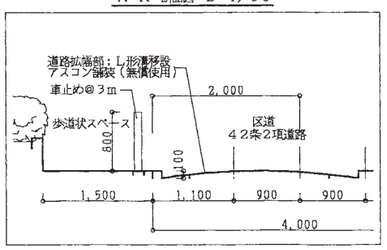
紫色	延長（長さ）		24.50m
	範囲（面積）		29.27㎡

共用スペース・憩いの場等（施設）凡例

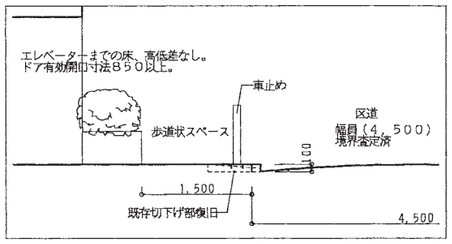
記号	名称	仕様	数量	備考
○	ポール型車止め	ステンレス製 H=800・φ120	22本	ヘアライン仕上 固定式
	歩道状スペース	透性インターロッキングブロック舗装		100×200目地形式
	歩道状スペース（車乗入れ部）	インターロッキングブロック舗装		コンクリート基礎
	ウッドベンチ	450×1200 レッドウッド製	4箇所	㈱ストリート
	スプリング遊具	FRP製 乗物遊具	2箇所	金子遊具（株）
	滑り台・砂場	L=3600 抗菌処理	1箇所	金子遊具（株）
	鉄棒	H=900・1200	2 連	冨山スポーツ（株）
	ダスト舗装	7100コー450% 荒木田50%		

●憩いの場に設置する遊具については、通常の使用に対して、十分に安全性を検討したものを選択した。

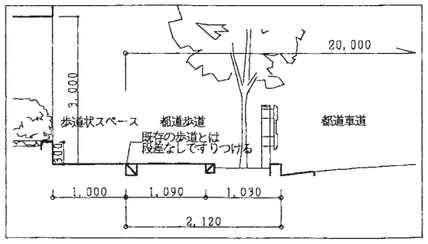
A－A’ 断面図　S＝1／50



B－B’ 断面図　S＝1／50



C－C’ 断面図　S＝1／50



注)「土地利用計画図作成上の注意」は、裏面をご覧下さい。

土地利用計画図作成上の注意

1．自動車駐車場、自転車等駐車場は白線で区画表示し、番号を入れる。

2．歩道状スペースの隣地境にやむを得ず塀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。

3．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。

4．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。

5．官民・民民境に境界石がある場合は引き出して詳細図にて明記する。

6．車乗入れ部は、１敷地２ヶ所までとする。

7．憩いの場を共用スペースまたは緑地に置き換える場合、その敷地で必要な共用スペースまたは緑地の面積に、憩いの場として必要とされる面積を加算した数値以上確保すること。

8．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。

協定事項を譲受人へ周知するための文書の例

平成　　年　　月　　日

様

事業主

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

下記建築物に関して、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条第１項に基づき、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、整備した歩道状スペース、緑地、駐車場等の事項に関しては自主管理維持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様お願いいたします。

記

所在地	品川区　　丁目　　番　　(住居表示：　　)
建築物名称	
建築物用途	
建築物規模等	地上　階地下　階
適用事業の種別	開発環境指導要綱第３条（　）
協定締結年月日	年　　月　　日

(第１号様式)

事 前 協 議 書

平成　　年　　月　　日

品 川 区 長　　あて

住所

事業主

氏名　　印

電話　　(　　)

(法人にあっては、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、下記の建設事業等の計画について、事前協議の申出します。

記

事業計画の種別		(1)　(2)　(3)　(4)　(5)				
事業地の地名地番		品川区　　丁目　　番 (住居表示　　番　　号)				
建築計画の概要	建築物の名称	(仮称)		建築物用途		
		計画に係る部分	計画以外の部分		合　計	
	敷地面積				.　m²	
	建築面積	.　m²	.　m²		.　m²	
	延べ面積	.　m²	.　m²		.　m²	
	工事種別 構造・階数 高さ	築・　造 ・地上　階 ・地下　階 ・最高の高さ　m				
	敷地所有者		建ぺい率	%	容積率	%
	施行予定年月日	着工　年　月　日		完了　年　月　日		
設計者住所・氏名		連絡者氏名 TEL				
工事施工者住所・氏名		連絡者氏名 TEL				
※備考					※受付欄	
					住宅課受付	
					年　月　日	
					No.　－	

※印のある欄は記入しないでください。

(第２号様式)

建築計画概要書
(協議事項)

１．建築計画概要

用途地域	工事種別	構造	階数	最高の高さ	日影規制
・１低　・１中　・２中 ・１住　・２住　・近商 ・商業　・準工　・工業	新 増 その他	W・RC・S B・SRC	地上　　階 地下　　階	・　m	・対　象 ・非対象

敷地面積	建築面積	延べ面積
㎡	増　　.　㎡ 計　　.　㎡	増　　.　㎡ 計　　.　㎡

２．適用事業

(1)宅地開発等	(2)20戸以上の集合住宅		(3)延べ面積2,000㎡以上	(4)敷地面積1,000㎡以上	(5)店舗等で営業面積が300㎡以上
区画	戸	55㎡以上　戸 29㎡以上55㎡未満　戸 29㎡未満　戸	用途 延べ面積　㎡	用途 敷地面積　㎡	用途 営業面積　㎡

３．協議事項

（１）共用スペース　【要・不要】

基準値　：　　㎡　　計画値　：　　㎡

(内訳)　・歩道状　　㎡
・広場状　　㎡　・貫通通路　　㎡
・接道部緑地　　㎡

（２）緑化の促進［品川区みどりの条例：認定　【要・不要】］

・接道部緑化長さ　基準値　：　　m　　計画値　：　　m

・敷地内緑化面積　基準値　：　　㎡　　計画値　：　　㎡

（３）憩いの場（(2)の事業）【要・不要】

基準値　：　　㎡　　計画値　：　　㎡

○置換え先　・共用スペース　　㎡
・敷地内緑地　　㎡

（４）細街路の整備［品川区細街路拡幅整備要綱：協議　【要・不要】］

・延長　：　　m　　・面積　：　　㎡

（５）福祉のまちづくり［品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱］【要・不要】

―対応策―	
・アプローチ （段差　あり or なし⇨スロープ設置　する or しない）	・エレベーター等 （　　）
・スロープ （勾配　１／　　、有効幅員　　㎝）	・障害者用駐車場 （設置　する or しない　　）
・玄関ドア （自動 or 手動、有効開口幅員　　㎝）	・その他 （　　）

・『東京都福祉のまちづくり条例』【該当・非該当】

（６）集会室（⑵の事業）【要・不要】

基準値　：　　㎡　　計画値　：　　㎡

（７）自動車駐車場　【要・不要】

基準値　：　　台　　計画値　：　　台

（内訳）・障害者用　　台

（８）自転車等駐車場　【要・不要】

基準値　：　　台　　計画値　：　　台

（内訳）・バイク　　台

（９）清掃施設［品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例］【要・不要】
［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］【要・不要】

	基準値	計画値
ごみ・資源	㎡	㎡
粗大ごみ	3.0㎡以上	㎡

その他

（10）敷地面積（⑴の事業）【要・不要】

・一区画当たりの面積　：　　㎡　～　　㎡

（11）防火水槽　【要・不要】

基準値　：　　t　　計画値　：　　t

・満水状態で甲に無償使用させることとし、消防水利の指定を受け将来にわたって維持管理する。

(12) 消火器等　【要・不要】

設置　：　　基

・消火器等は甲に無償使用させる。

(13) 雨水対策［品川区雨水流出抑制施設技術指針］　【要・不要】

・方式

・対策量

基準値　：　　㎥　　計画値　：　　㎥

(14) 落下物対策　【要・不要】

項　目	対応策（要　旨）
（ガラス）	
〔工作物その他〕	建築物に付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つける。

4．ワンルーム指導指針に関する事項

計　画　的　事　項				管　理　的　事　項	
壁面後退	cm	管理人室	有・無	管理体制	常駐・一時的駐在・巡回
プライバシー対策				管理者住所氏名 連絡先　TEL　（　　）	
防音対策					

5．集合住宅の各階住戸タイプ一覧表（タイプ別面積も記入）

	タイプ	階	階	階	階	階	階	階	階	合　計
A（　．　㎡）										
B（　．　㎡）										
C（　．　㎡）										
D（　．　㎡）										
E（　．　㎡）										
F（　．　㎡）										
G（　．　㎡）										
H（　．　㎡）										
I（　．　㎡）										
J（　．　㎡）										
K（　．　㎡）										

※　宅地開発の場合は一区画毎の面積とする。　　（　分譲・賃貸　　戸）

(第６号様式)

事 業 完 了 報 告 書

平成　　年　　月　　日

品 川 区 長　　あて

住所

事業主

氏名　　印

電話　　(　　)

(法人にあっては、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27条の規定に基づき、下記のとおり事業完了の報告し、あわせて区に無償使用を約束していた施設について使用権を引継ぎします。

記

協定締結年月日		年　月　日	事業完了年月日	年　月　日
事業計画の種別		(1)　(2)　(3)　(4)　(5)		
事業地の地名地番		品川区　　丁目　　番 (住居表示　　番　　号)		
建築物の概要	建築物の名称		敷地面積	.　m²
	建築物用途		建築面積	.　m²
			延べ面積	.　m²
	工事種別 構造・階数 高さ	築・　造 ・地上　階 ・地下　階 ・最高の高さ　m		
設計者住所・氏名		連絡者氏名 TEL		
工事施工者 住所・氏名		連絡者氏名 TEL		
引継ぐ施設		⑴防火水槽　(　基　t) ⑵消火器等　(　基)		※受付欄 住宅課受付
※検査欄	現場調査 年　月　日			年　月　日 No.　－

※印のある欄は記入しないでください。

品川区ワンルーム形式等
集合建築物に関する指導指針

品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導指針

制定　昭和59年２月24日
改正　平成３年２月15日
改正　平成８年１月22日
改正　平成10年２月13日
改正　平成16年７月５日

（目　的）

第１条　この指針は、ワンルーム形式等集合建築物の計画および管理に関し、必要な事項を定め、建築主等の協力を求めることにより、集合建築物の建築に伴う近隣関係住民との紛争を未然に防止し、あわせて良好な生活環境および地域社会の形成に資することを目的とする。

（定　義）

第２条　この指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　ワンルーム形式等住戸　主として一の居室からなる住戸形式で、その床面積が29平方メートル未満の住戸（店舗、事務所等を含む。）をいう。

（２）　ワンルーム形式等集合建築物　居室のある階数が３以上の集合住宅で、ワンルーム形式等住戸の数が15以上で、かつ、その数が住戸の総戸数の３分の１以上の建築物をいう。

（３）　建築主　建築物に関する工事の請負契約の注文者または請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

（４）　建築物所有者等　ワンルーム形式等住戸若しくはワンルーム形式等集合建築物の所有者または当該所有者から委託を受けてこれらを管理する者をいう。

（５）　近隣関係住民　次のアまたはイに掲げる者をいう。

ア　当該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た権利を有する者および当該範囲内に居住する者

イ　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

（適用範囲）

第３条　この指針は、区内におけるワンルーム形式等集合建築物について適用する。

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ワンルーム形式等集合建築物に該当するときは、当該増築等の後の建築物をワンルーム形式等集合建築物とみなして、この指針を適用する。

（建築主および建築物所有者等の責務）

第４条　建築主および建築物所有者等は、紛争を未然に防止するため、ワンルーム形式等集合建築物の建築に係る計画（以下「建築計画」という。）および当該建築物の管理に当っては、周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、良好な近隣環境を損なわないよう努めなければならない。

(計画書の提出)

第５条　建築主は、建築物の建築を行おうとするときは、次条に定める建築計画の事前公開をする以前に区長と協議し、様式１に定める計画書を提出しなければならない。

(建築計画の事前公開)

第６条　建築主は、建築物の建築を行おうとするときは、建築にかかる計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に様式２に定める標識を設置し、様式３に定める標識設置届を区長に提出しなければならない。

２　前項の規定による標識の設置は、建築基準法（昭和25年法律201号。以下「法」という。）に規定する建築確認の申請、許可または認定申請の手続を行おうとする日の少なくとも15日前から、法に規定する工事完了届または工事完了通知を提出した日までの間とする。

３　第１項の規定による標識の設置場所、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。）および同条施行規則の規定を準用する。

４　建築主は、標識設置をした日から10日以内に近隣関係住民に対し、次に掲げる事項について、説明会等の方法により説明をしなければならない。

（１）　当該建築物の敷地の形態および規模ならびに建築物の位置（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

（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の生活環境に及ぼす影響およびその対策（日影図等）

（６）　当該建築物の管理体制

(説明会等の報告)

第７条　建築主は、前条第４項の規定により説明会等を行ったときは、速やかにこの内容について区長に報告しなければならない。

(計画的事項)

第８条　建築主は、建築物の計画をするときは、次の各号に掲げる事項に適合するよう努めなければならない。

（１）　近隣商業地域および商業地域を除く用途地域においては、隣地境界線から当該建築物の外壁までの距離はできるだけ確保すること。

（２）　当該建築物の敷地内にはできるだけ多くの空地を確保し、植栽等により緑化を図ること。

（３）　当該建築物には、管理人室を設けること。

（４）　各住戸の床面積は18平方メートル以上とすることまたは住戸内の居室（台所を含む）の床面積は、10平方メートル以上とすること。

（５）　近隣関係住民のプライバシーを確保することについて留意し、必要な措置を講ずること。

（６）　隣地に近接して屋外階段または開放廊下を設けるときは、防音について配慮した床面の仕上げとすること。

（７）　計画戸数の10分の１以上の台数を収容できる自動車駐車場を設けること。

（８）　計画戸数の規模に応じた自転車置場を設けること。

（９）　計画戸数の規模に応じたゴミ容器置場を設置すること。その位置は周辺の生活環境を配慮し、構造は屋根付きの閉鎖型とすること。

(10)　その他近隣関係住民の生活環境に十分配慮すること。

(管理的事項)

第９条　建築主および建築物所有者等は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

（１）　計画戸数が50以上の場合は、管理人を置き、常駐させるよう努めること。ただし、管理人に代わり確実な管理業務を行うことができる管理システムを備えた場合は、定時巡回によることができる。

（２）　計画戸数が50未満の場合についても管理人を置くよう努めるものとし、管理人を置くことができない場合は、速やかに管理人を派遣できるよう管理体制を確立すること。

（３）　管理人および緊急時の連絡先については、住所、氏名、電話番号等を明記した表示板（40センチメートル×30センチメートル以上）を当該建築物の玄関ホール付近の外部から見やすい場所に掲示し、表示板の記載事項に変更があったときは速やかに訂正すること。

（４）　当該建築物の管理を適切に行うとともに、近隣関係住民等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立すること。

（５）　入居者の実態を的確に把握し、各戸の出入口に表札等を掲げるとともに、住民登録を行うよう指導すること。

（６）　当該建築物の管理方法等について近隣関係住民が協定の締結を望むときは、当事者間で十分に協議し、合意のうえ、これを締結すること。

（７）　入居予定者との入居契約を締結する前に、次に掲げる事項を明記した管理規約または使用規約を定め、入居者に周知徹底を図ること。

ア　近隣に対し、不快または迷惑となるような騒音を出さないこと。

イ　ゴミは指定日、指定場所に搬出すること。

ウ　発火、爆発等を伴う危険物を持ち込まないこと。

エ　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。

オ　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。

カ　近隣関係住民および町会等の協定を締結した場合はこれを遵守すること。

キ　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。

(建築紛争の調整)

第10条　紛争が生じた場合は、紛争予防条例および同条施行規則を準用する。

(適用除外)

第11条　この指針の適用を受ける建築物が紛争予防条例また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１月29日区長決定。以下「開発指導要綱」という。）の適用を受ける建築物であるときは、この指針と重複する部分については、それぞれ紛争予防条例または開発指導要綱を適用するものとし、この指針の規定は適用しない。

２　前項に定めるもののほか、この指針の定めによることが適切でないと区長が認める建築計画については、この指針の全部または一部を適用しない。

(委　任)

第12条　この指針の定めるもののほか、ワンルーム形式等集合建築物の計画および管理について必要な事項は、まちづくり事業部長が定める。

付　則

１．この指針は昭和59年４月１日から施行する。

２．この指針の施行の際、すでに建築基準法にもとづく建築確認申請、許可、および認定の申請等を受理しているワンルーム形式等集合建築物には、この指針の適用しない。

付　則

１．この指針は平成３年４月１日から施行する。

２．前項の規定にかかわらず、この指針の施行の際、区長との協議が成立している建設事業、計画書を提出している建設事業については従前の例による。

付　則

１．この指針は平成８年４月１日から施行する。

２．前項の規定にかかわらず、この指針の施行の際、区長との協議が成立している建設事業、計画書を提出している建設事業については従前の例による。

付　則

１．この指針は平成10年４月１日から施行する。

２．前項の規定にかかわらず、この指針の施行の際、区長との協議が成立している建設事業、計画書を提出している建設事業については従前の例による。

付　則

１　この指針は、平成16年９月１日から施行する。

２　この指針の施行の日前に、区長との協議が成立している建設事業、計画書を提出している建設事業については、なお従前の例による。

品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導指針　運用基準

制定　平成６年２月１日
改正　平成６年６月15日
改正　平成10年２月17日
改正　平成16年７月９日

この運用基準は、品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導指針（昭和59年２月24日区長決定。以下「指導指針」という。）の実地に必要な事項を定める。

(計画的事項の基準)

指導指針第８条計画的事項のうち、（１）、（２）、（３）、（７）、（８）号についての基準は、次のとおりとする。

（１）　隣地境界線から建築物外壁までの距離は、有効50cm以上とする。

（２）　空地面積は、敷地面積の５％以上とし、原則として歩道状に整備することまたは緑化すること。

（３）　管理人室は、次のとおりとする。

ア　常駐の場合は、宿泊することが可能な形態で、管理人室面積は概ね18㎡以上とし、管理業務を行うにあたり必要な受付窓、便所その他必要な設備を備えていること。

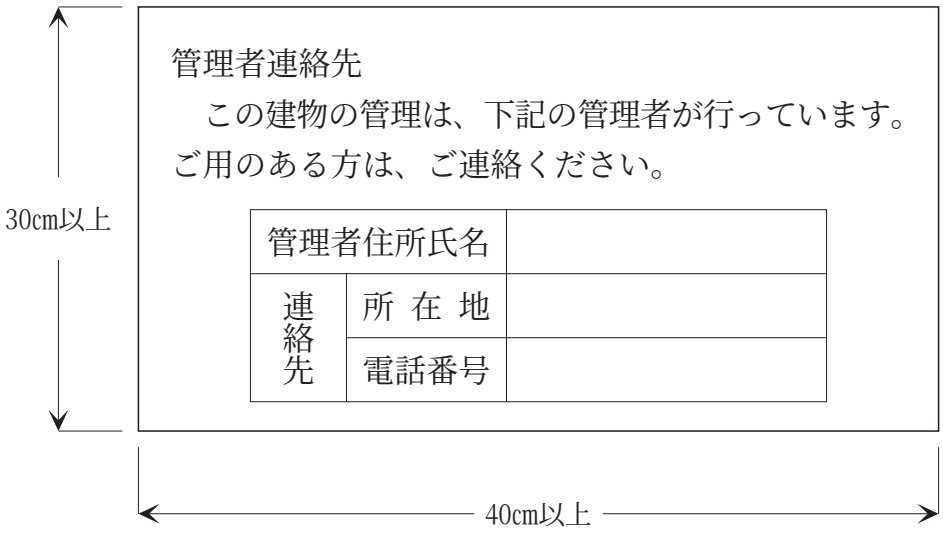
イ　一時的駐在および巡回管理等の場合は、管理人室面積は概ね９㎡以上とし、管理業務を行うにあたり必要な受付窓、便所その他必要な設備を備えていること。

（４）　自動車駐車場の駐車スペースは、自動車１台につき幅2.3m以上、奥行５m以上とする。

（５）　自転車置場の必要台数は、住戸の数の２分の１以上とする。

(管理的事項の基準)

指導指針第９条管理的事項のうち、（３）号に規定する表示板は、次のとおりとする。



（実　施）
この運用基準は、平成６年４月１日より施行する。
（実　施）
この運用基準は、平成６年７月１日より施行する。
（実　施）
この運用基準は、平成10年４月１日より施行する。
（実　施）
この運用基準は、平成16年９月１日より施行する。

発行：品川区まちづくり事業部住宅課
〒140-8715　品川区広町２丁目１番36号
☎（０３）５７４２－６９２６
http://www2.city.shinagawa.tokyo.jp/jigyo/05/index.htm
印刷：株式会社プリカ