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. 7P		○	○	
緑化の促進	9条 2P	―		○ **（注）1**	○ **（注）1**	○ **（注）1**
憩いの場	10条 2P	3. 8P		○ **（注）2**		
細街路整備 （2項道路）	11条 2P	4. 9P	○	○	○	○
福祉のまちづくり	12条 3P	―		○	○	○
集会室	13条 3P	5. 5P		○ **（注）3**		
自動車駐車場	14条 3P	6. 9P		○	○ **（注）4**	
自転車等駐車場	15条 3P	7. 10P		○	○ **（注）4**	○
廃棄物等の保管場所	16条 3P	―		○	○	
敷地面積	17条 3P	8. 10P	○			
防火水槽	21条 3P	9. 10P		○	○	
消火器等	22条 4P	10. 10P		○	○	
雨水対策	23条 4P	11. 11P		○	○	○
落下物対策	24条 4P	12. 11P		○	○	○

（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日区長決定要綱要綱第　３号
改正　平成　３年　２月１５日区長決定要綱要綱第　６号
改正　平成　４年１２月２４日区長決定要綱要綱第　１号
改正　平成　６年　６月１５日区長決定要綱要綱第５０号
改正　平成１２年　１月３１日区長決定要綱要綱第　３号
改正　平成１４年　２月２７日区長決定要綱要綱第１１号
改正　平成１６年　７月２８日区長決定要綱要綱第 116 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、原則として歩道上スペースとし、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。

（街並みの保全および景観の創出）

第 18 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 19 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 20 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 21 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23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24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25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26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27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28条　この要綱の施行について必要な事項は、別に区長が定める。

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。

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

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 25 条・第 26 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Ｐ25）をホッチキス止めとし、必要な部数提出すること。

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 25 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 26 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）
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Ｐ25）を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%		

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。

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。

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><td>用途地域
(過半の地域)</td><td>集合住宅等の用途に供する部分の床面積（A）</td><td colspan="2">設　置　台　数
［N＝計画戸(室)数］</td></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２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 21 条）

⑴　第 21 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 21 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 22 条）

⑴　第 22 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	500㎜ ×	280㎜ ×	1,000㎜（台座付き）		
材質	鉄板厚 1.6㎜	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 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

11．雨水流失抑制対策（第 23 条）

⑴　第 23 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 24 条）

⑴　第 24 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 27 条）

第 27 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は、まちづくり事業部住宅課が処理する。