

「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」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」の改正について

1 目 的

区では、良好な住環境の形成に向け、一定規模以上の建設に対し、歩道状スペースの整備など要綱基準に基づく環境整備の指導を実施している。

昭和53年の要綱策定以降、一定の成果のもと住環境の向上が進展する一方で、社会経済情勢の変化等に伴い、基準と実態に乖離が生じている部分も発生している。

そのため、実態に応じた整備基準に見直し、適正かつ効率的な行政指導を推進していくために、「品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱」（以下、開発環境指導要綱という。）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）を改正する。

2 改正の主な内容 **別紙1**

○開発環境指導要綱の見直し

- ・現在の歩道状スペース等の共用スペースの整備に加え、地域特性に応じた整備基準を追加
- ・自動車駐車場について、必要最小整備台数に緩和
- ・自転車等駐車場について需要実態にあわせ基準を引上げ

○ワンルーム要綱の見直し

- ・住戸の専用面積を区全域で25㎡以上に引き上げ
- ・現在の歩道状スペース等の共用スペースの整備に加え、地域特性に応じた整備基準を追加
- ・自動車駐車場について、必要最小整備台数に緩和

3 新旧対照表 **別紙2** **別紙3**

4 今後の予定

- 令和2年5月1日 改正予定
- 6か月間（周知期間）
- 令和2年11月1日 運用開始予定

開発環境指導要綱等改正方針

1 要綱制定の背景

開発環境指導要綱※1

※住戸の数が 20 以上の集合住宅等

ワンルーム要綱※2

※ワンルーム住戸の数が 15 以上等

高度成長期を経た急速な都市化の中で経済性・効率性・機能性が重視され大規模な宅地開発や無秩序な建設事業等による住環境の悪化が懸念された

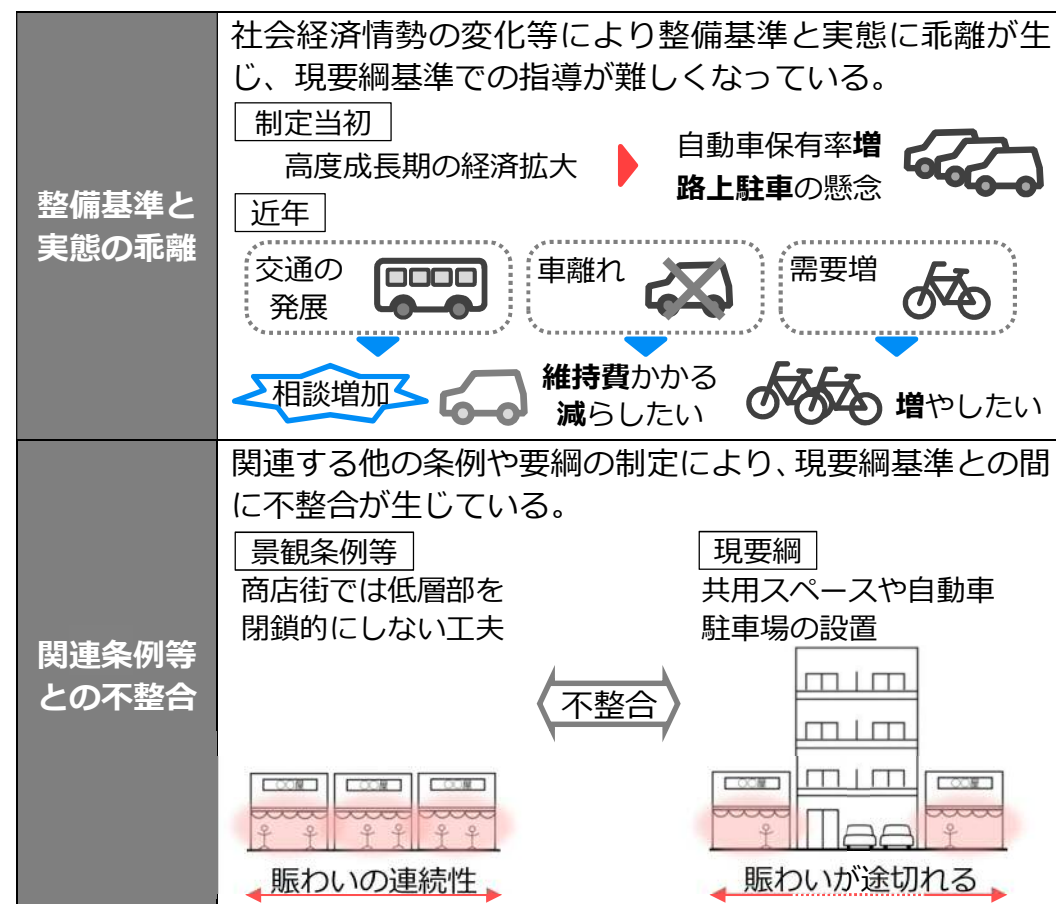
S63.1.29 制定（前身は S53 施行） H19.12.10（前身は S59 施行）

H26～H30.2（直近 5 年）の実績

○協定締結件数 計 **301** 件（≒**60** 件/年）
○歩道状スペース整備面積 ≒**18,000** m²

建設事業を行う敷地内に歩道状スペースや自動車駐車場等を整備してもらうことで、ゆとりある良好な都市空間と住環境の形成を図っている

2 現行の課題と対応策



適切かつ効率的な行政指導を推進するため以下について見直しが必要

- ・社会経済情勢に応じた整備基準の見直し
- ・実態に合わせ竣工済みの建物も協定内容の変更ができるよう明文化

3 整備基準の見直し

整備基準	現行基準等	見直しのポイント、解説等
共用スペース	●歩道状スペース ●貫通路 ●広場状スペース	●景観に配慮したエリアを追加 対象：景観計画の重点地区 ⇒歩道状スペース整備の代わりに街並みや地域特性に合わせた機能（店舗、お休み処、案内板等）の整備を位置づけ
自動車駐車場	商業地域、近隣商業地域 ●延べ面積 2000 m²以下を対象 - 居住者用駐車場 2 台 ※延べ面積 2000 m²超は都条例 その他の用途地域 住戸数×30%（55 m²以上） 住戸数×10%（30 m²以上 55 m²未満） 住戸数×5%（30 m²未満）	●まちづくりに寄与するエリアを追加 対象：まちづくりビジョン等が定められている区域 ⇒区や地域からの要望に合わせた機能（掲示板、シェアサイクルポート等）の整備を位置づけ ●障害者用駐車場 1 台、停車スペース 1 台に緩和 ⇒障害者の自動車駐車場利用および引っ越し等の一時的な駐車利用に対応した台数を確保
自転車等駐車場	住戸数×1.2（55 m²以上） 住戸数×1.0（30 m²以上 55 m²未満） 住戸数×0.5（30 m²未満）	●55 m²以上について、住戸数×2.0 台以上に引き上げ ⇒ファミリータイプの最少世帯構成を「両親＋子ども 1 人」と想定して親子各 1 台を確保
住戸の専用面積	●一低層は 25 m²以上、その他の用途地域は 20 m²以上	●区全域で専用面積 25 m²以上に強化 ⇒他区の状況や区民要望に合わせて住生活基本計画における「健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠」な 25 m²以上を位置づけ
空地の確保	●原則として歩道状	●景観に配慮したエリア、まちづくりに寄与するエリアの整備を追加
駐車施設の設置	●自動車駐車施設は住戸数の 1/20 以上	●停車スペース 1 台に緩和

4 今後の進め方

R 元.8

委託契約締結

R 元.9～R2.2

詳細検討・庁内調整

R2.4 議会報告

R2.5 改正

周知期間 6 か月

R2.11

施行

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 新旧対照表

新	旧
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●年●月●日 区長決定要綱第 ● 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、寄宿舎、下宿、寮、長屋その他複数の住戸を有する建築物（以下「集合住宅等」という。）のうち、住戸の数が 20 以上のものの建設事業 (3) 延べ面積が 2,000 平方メートル以上の建設事業 (4) 敷地面積が 1,000 平方メートル以上の建設事業 (5) 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。	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 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。 (1) 5 区画以上に分割する建設事業または宅地開発事業 (2) 住戸の数が 20 以上の集合住宅の建設事業 (3) 延べ面積が 2,000 平方メートル以上の建設事業 (4) 敷地面積が 1,000 平方メートル以上の建設事業 (5) 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。 (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。

(事前協議) 第4条 事業主は、建築基準法（<u>昭和25年法律第201号</u>）に規定する申請、通知等を行う前に、<u>対象事業</u>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 <u>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</u>を行う事業主は、周辺地域の<u>生活環境の保全</u>および<u>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)</u>の規定に基づき、別途<u>区</u>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、<u>建築基準法</u>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。 ※削除 ※削除	(事前協議) 第4条 事業主は、建築基準法（<u>昭和25年法律第201号。以下「法」という。</u>）に規定する申請、通知等を行う前に、<u>当該事業</u>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 <u>敷地面積</u>が概ね5,000平方メートルを超える<u>大規模開発</u>を行う事業主は、周辺地域の<u>環境保全</u>および<u>良質な都市環境の整備について</u>、別途<u>区長</u>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、<u>法</u>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。 <u>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。</u> <u>(実効性の確保)</u> <u>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。</u> <u>(1) 事実の公表</u> <u>(2) 関係機関への通知</u> <u>(3) その他区長が必要と認める措置</u>
第2章 生活環境 (地区独自の計画等との整合) 第7条 都市計画法の規定に基づく地区計画の区域内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領（昭和63年1月29日制定。以下「指導要領」という。）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および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8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9条 第3条第1項第1号に該当する事業の事業主は、<u>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。</u> (共用スペース) 第10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、<u>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。</u>この場合において、共用スペースは<u>周辺地域住民</u>の利用に供するものとする。 (緑化の促進) 第11条 事業主は、<u>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。</u> (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、<u>子どもの遊び場の確保、居住者および周辺地域住民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。ただし、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50未満の場合</u>	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<u>該当する事業</u>の事業主は、<u>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。</u>この場合において、共用スペースは、<u>原則として歩道状スペースとし、地域住民</u>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、<u>接道部および敷地内の緑化を促進するものとする。</u> (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<u>事業（建設する敷地の過半が商業地域および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。）</u>の事業主は、<u>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</u>将来にわたって自主管理するものとする。ただし、<u>ファミリータイプ</u>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 <u>または緑地</u>に替えることができる。

は、区と協議のうえ、憩いの場を共用スペースに替えることができる。 ※削除 ※第 20 条に変更 ※第 18 条に変更 (集いの場) 第 13 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 14 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。 (自動車駐車場の設置) 第 15 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（集合住宅等の建設事業に限る。）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場を設けるものとする。 (自転車等駐車場の設置) 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（集合住宅等の建設事業に限る。）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 5 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、自転車等駐車場を設置するものとする。 (廃棄物等の保管場所の設置) 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、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を向上するため、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。 ※第 9 条に変更 (福祉のまちづくり) 第 18 条 対象事業のうち、第 3 条第 1 項第 2 号から第 5 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、必要な施設整備を行うものとする。 (環境の保全)	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つては、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ィ形成のため、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 号から第 4 号までのいずれかに該当する事業（集合住宅等の建設事業に限る。）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、自転車等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 19 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 20 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 21 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 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（集合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 23 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 号または第 2 号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 24 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 25 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 26 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 27 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、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●年品川区要綱第●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。

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。

※第 27 条に統合

(雨水流出抑制対策)

第 28 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 29 条 第 3 条第 1 項第 2 号から第 5 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 30 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 31 条 事業主は、この要綱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 32 条 事業主は、この要綱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 33 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 34 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●年●月●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事業、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。

(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施設の設置に関する指導要綱（平成 25 年 3 月 29 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、別に都市環境部長が定める。

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。

	<u>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。</u> <u>付 則</u> <u>1 この要綱は、平成 6 年 7 月 1 日から施行する。</u> <u>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。</u> <u>付 則</u> <u>1 この要綱は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。</u> <u>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。</u> <u>付 則</u> <u>1 この要綱は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。</u> <u>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。</u> <u>付 則</u> <u>1 この要綱は、平成 16 年 9 月 1 日から施行する。</u> <u>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。</u> <u>付 則</u> <u>1 この要綱は、平成 18 年 6 月 1 日から施行する。</u> <u>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。</u> <u>付 則</u> <u>1 この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。</u> <u>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。</u> <u>付 則</u> <u>1 この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。</u> <u>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。</u>
--	---

品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱 新旧対照表

新	旧
品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱 制定 平成 19 年 12 月 10 日 区長決定要綱第 142 号 改訂 平成 24 年 5 月 1 日 区長決定要綱第 137 号 改正 令和●年●月●日 区長決定要綱第●号 第 1 章 総 則 (目 的) 第 1 条 この要綱は、ワンルーム形式等集合建築物の計画および管理に関し、必要な事項を定めることにより、建築主等の協力を求め、もって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、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 この要綱において、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) ワンルーム形式等の住戸 主として一の居室（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 2 条第 4 号に規定する居室をいう。以下同じ。）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、ワンルーム形式等の住戸の数が 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 ワンルーム形式等の住戸も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 次のいずれかに該当する者をいう。 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<u>関して</u>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 この要綱は、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、この要綱を適用する。 (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。）<u>を作成するに当たり</u>、この要綱に定める事項を遵守するとともに、当該建築物の管理に当たっては、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<u>努めるものとする</u>。	品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱 制定 平成 19 年 12 月 10 日 区長決定要綱第 142 号 改訂 平成 24 年 5 月 1 日 区長決定要綱第 137 号 第 1 章 総 則 (目 的) 第 1 条 この要綱は、ワンルーム形式等集合建築物の計画および管理に関し、必要な事項を定めることにより、建築主等の協力を求め、もって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、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 この要綱において、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) ワンルーム形式等の住戸 主として一の居室（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 2 条第 4 号に規定する居室をいう。以下同じ。）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、ワンルーム形式等の住戸の数が 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 ワンルーム形式等の住戸も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<u>アまたはイに掲げる</u>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<u>関した</u>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 この要綱は、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、この要綱を適用する。 (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。）<u>にあたり</u>、この要綱に定める事項を遵守するとともに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<u>努めなければならない</u>。

2 建築主および建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物の入居者の実態を的確に把握し、住民登録を行うように指導に努めるものとする。 3 建築主および建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物の入居者に対し、町会等へ加入するよう指導に努めるものとする。 第2章 建築計画に際しての手続き (事前協議書の提出) 第5条 建築主はワンルーム形式等集合建築物の建築を行おうとするときは、開発指導要綱第4条の規定を準用し、区と協議するものとする。 2 建築主は、前項の協議により合意に達した事項について、開発指導要綱第6条を準用し、区長と協定を締結するものとする。 ※削除 (建築主の変更) 第6条 前条による協定の締結後に建築主が変更される場合には、当該協定における建築主の地位は、変更後の建築主が承継する。 2 建築主の地位を承継した者は開発指導要綱第30条を準用し、その旨を区長に報告するものとする。 (建築計画の変更) 第7条 建築主は、この要綱で定める基準に係る建築計画を変更しようとする場合は、あらかじめ変更しようとする建築計画を区長に届け出て、協議するものとする。 2 前項の規定による協議については前2条の規定を準用する。 (建築計画の事前公開) 第8条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民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ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要領（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、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 建築主は、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の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 (説明会等の報告) 第9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、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。	2 建築主および建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物の入居者の実態を的確に把握し、住民登録を行うように指導に努めなければならない。 3 建築主および所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物の入居者に対し、町会等へ加入するよう指導に努めなければならない。 第2章 建築計画に際しての手続き (事前協議書の提出) 第5条 建築主はワンルーム形式等集合建築物の建築を行おうとするときは、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。）第4条の規定を準用し、区長と協議しなければならない。 2 建築主は、前項の協議が成立したときは、開発環境指導要綱第6条を準用し、区長と協定を締結するものとする。 3 建築主は、前項の協定締結について、開発指導要綱第6条第2項を準用し、協定締結の事実を明らかにするものとする。 (建築主の変更) 第6条 前条による協定締結の成立後に建築主が変更される場合には、当該協定における建築主の地位は、変更後の建築主が承継する。 2 建築主の地位を承継した者は開発指導要綱第26条を準用し、その旨を区長に報告しなければならない。 (建築計画の変更) 第7条 建築主は、この要綱に定める基準に係る建築計画を変更しようとする場合はあらかじめ変更しようとする計画を区長に届け出て、協議しなければならない。 2 前項の規定による協議については第5条および前条の規定を準用する。 (建築計画の事前公開) 第8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別に要領で定めるところによる標識を設置し、別に要領で定めるところによ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、法に規定する建築確認の申請、許可または認定申請の手続き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。）および同条例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9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、別に要領で定めるところにより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。
--	--

第3章 計画および管理に関する基準 (地区独自の計画等との整合) 第10条 都市計画法(昭和43年法律第100号)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ワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、当該地区計画または当該まちづくりビジョン等の目標および方針等を実現するため、建築計画について、区と協議するものとする。 (事業敷地の確認) 第11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。)と接する敷地においてワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、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。 (ファミリータイプ住戸の設置) 第12条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物を建築しようとする場合は、指導要領で定める基準により、床面積が40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。 (住戸の専有面積) 第13条 ワンルーム形式等集合建築物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。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)の規定に基づく高齢者向けサービス付き高齢者住宅、介護保険法(平成9年法律第123号)の規定に基づく認知症対応型共同生活介護事業を行う施設その他これに類するものはこの限りでない。 2 前項の規定にかかわらず、寮、寄宿舎等に類する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。 (要配慮者の居住に配慮した住戸の設置) 第14条 建築主は、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、要配慮者を入居させるよう努めるものとする。 (店舗整備を伴う建築物) 第15条 ワンルーム形式等集合建築物のうち、店舗整備を伴うものを建築する建築主は、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、建築計画について、区と協議するものとする。 (隣地からの壁面後退) 第16条 都市計画法に規定する近隣商業地域および商業地域を除く用途地域においてワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、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、ワンルーム形式等集合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。 (空地の確保および緑化の推進) 第17条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物の敷地内には指導要領で定める基準に従い空地を確保するとともに、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。 (プライバシーの保護) 第18条 建築主は、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、隣地に近接して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。 (停車スペースおよび自転車等駐車場の設置) 第19条 建築主は、建築敷地周辺の道路における路上駐車および路上駐輪を抑止し、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、ワンルーム形式等集合建築物またはその敷地内に、指導要領で定める基準に従い、停車スペースおよび自転車等駐車場を設置するものとする。 (廃棄物等の保管場所の設置)	第3章 計画および管理に関する基準 (ファミリータイプ住戸の設置) 第10条 建築主は、<u>当該</u>ワンルーム形式等集合建築物を建築しようとする場合は、<u>別に定める数の</u>、床面積が40平方メートル以上の<u>ファミリータイプの住戸</u>を設置<u>しなければならない</u>。 (住戸の専有面積) 第11条 ワンルーム形式等集合建築物における各住戸の床面積は<u>都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する第1種低層住居専用地域にあっては25㎡以上、同号に規定するその他の用途地域にあっては20㎡以上とするよう努めなければならない</u>。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律<u>に基づく</u>高齢者向けサービス付き高齢者住宅、<u>および</u>介護保険法(平成9年法律13号)<u>に基づく</u>認知症対応型共同生活介護事業を行う施設その他これに類するものはこの限りでない。 2 前項にかかわらず、寮、寄宿舎等<u>のように類するもの</u>を建築しようとする場合は、各住戸の床面積は18㎡以上とする<u>よう努めなければならない</u>。 (高齢者の居住に配慮した住戸の設置) 第12条 建築主は、<u>ワンルーム形式等集合建築物</u>の住戸数の10分の1以上を<u>別に</u>要領で定める基準に従い<u>高齢者</u>の居住に配慮した住戸とし、<u>65歳以上の高齢者</u>を入居させる<u>よう努めなければならない</u>。 (隣地からの壁面後退) 第13条 <u>都市計画法第8条第1項第1号</u>に規定する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、ワンルーム形式等集合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<u>よう努めなければならない</u>。 (空地の確保および緑化の推進) 第14条 ワンルーム形式等集合建築物の敷地内には<u>別に</u>要領で定める基準に従い空地を確保するとともに、<u>緑化するよう努めなければならない</u>。 (プライバシーの保護) 第15条 建築主は、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<u>ことについて留意し</u>、必要な措置を講ずるとともに、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、防音に配慮した床面の仕上げと<u>しなければならない</u>。 (駐車施設の設置) 第16条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物またはその敷地内に、<u>別に</u>要領で定める基準に従い、<u>自動車</u>および<u>自転車等の駐車施設</u>を設置<u>しなければならない</u>。 (廃棄物等の保管場所の設置)
--	--

第20条 建築主は、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を向上するため、ワンルーム形式等集合建築物またはその敷地内に、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18年品川区要綱第82号）の規定に基づき、必要な施設整備を行うものとする。

（管理人室の設置）

第21条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物の適切な維持および管理を行うため、指導要領で定める基準により、管理人室を設置するものとする。

（管理人の設置）

第22条 建築主または建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物の適切な維持および管理を行うため、指導要領で定める基準により、管理人を設置するものとする。

（緊急時の連絡先表示）

第23条 建築主または建築物所有者等は、管理人または管理会社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。

2 建築主または建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合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が図れるよう体制を確立するものとする。

3 建築主または建築物所有者等は、各戸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24条 建築主または建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合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25条 建築主または建築物所有者等は、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。

（福祉のまちづくり）

第26条 建築主は、高齢者、障害者その他の全ての区民がワンルーム形式等集合建築物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、必要な施設整備を行うものとする。

（環境の保全）

第27条 建築主は、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、建築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28条 建築主は、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 建築主は、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29条 建築主は、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ワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、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、建築計画について、区と協議するものとする。

（義務教育施設等への影響）

第30条 ワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、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。

第17条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物またはその敷地内に、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。

（管理人室の設置）

第18条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物に、別に要領で定める基準に従い、管理人室を設置しなければならない。

（管理人の設置）

第19条 建築主または建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物に、別に要領で定める基準に従い、管理人を設置しなければならない。

（緊急時の連絡先表示）

第20条 建築主または建築物所有者等は、別に要領で定める基準に従い、緊急時の連絡先の表示板を設置しなければならない。

2 建築主または建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合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が図れるよう体制を確立しなければならない。

3 建築主または建築物所有者等は、各戸の出入りに表札等を設置しなければならない。

（管理方法等の協定の締結）

第21条 建築主または建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合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なければならない。

（管理規約等）

第22条 建築主または建築物所有者等は、入居予定者との入居契約を締結する前に、別に要領で定める事項を明記した管理規約または使用規約を定め、入居者に周知徹底しなければならない。

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ワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、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ワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、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。 （文化財の保護） 第31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ワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、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32条 区の各事業の実施に影響を及ぼす可能性のあるワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、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33条 建築主または建築物所有者等は、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4章 雑 則 （完了報告および検査） 第34条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物の建築工事が完了したときは、開発指導要綱第31条の規定を準用し、区長に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、当該ワンルーム形式等集合住宅におけるこの要綱で定める基準にかかる適合状況について検査を行うものとする。 ※削除 （建築紛争の調整） 第35条 紛争が生じた場合は、紛争予防条例および紛争予防規則を準用する。 （適用除外） 第36条 この要綱の適用を受ける建築物が紛争予防条例または開発指導要綱の規定の適用を受ける建築物であるときは、この要綱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の規定を適用するものとし、この要綱の規定は適用しない。 2 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。 （委 任） 第37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38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	第4章 雑 則 （完了報告及び検査） 第23条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物の建築工事が完了したときは、開発指導要綱第27条の規定を準用し、区長に遅滞なく完了の報告をしなければならない。 2 区長は前項の報告を受けたときは、当該ワンルーム形式等集合住宅がこの要綱に定める基準にかかる適合状況について検査をおこなうものとする。 （実効性の確保） 第24条 区長は、建築主または建築物所有者等がこの要綱に基づく協議に応じない場合、または協定事項を順守しない場合は、建築主および建築物所有者等に必要な措置をとるよう要請することができる。 2 区長は、建築主または建築物所有者等が前項の規定に応じない場合またはこの要綱を順守しない場合は、その氏名、てん末をホームページ等で公表する。 3 区長は、建築主または建築物所有者等が本要綱の規定を順守しない場合は、東京都その他の行政機関、指定確認検査機関に通知するものとする。 （建築紛争の調整） 第25条 紛争が生じた場合は、紛争予防条例および同条例施行規則を準用する。 （適用除外） 第26条 この要綱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の適用を受ける建築物であるときは、この要綱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、この要綱の規定は適用しない。 2 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を適用しない。 （委 任） 第27条 この要綱の施行について必要な事項は、別に要領で定める。 付 則
--	--

1 この要綱は、令和●年●月●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事業、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。	<u>1 この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。</u> <u>2 この要綱の施行の日前に、開発指導要綱に基づく事前協議が成立している建設事業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指針(昭和 59 年 2 月 24 日制定)に基づく計画書が提出されている建設事業については、なお従前の例による。</u> 付 則 <u>1 この要綱は、平成 24 年 5 月 1 日から施行する。</u> <u>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および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。</u>
--	---