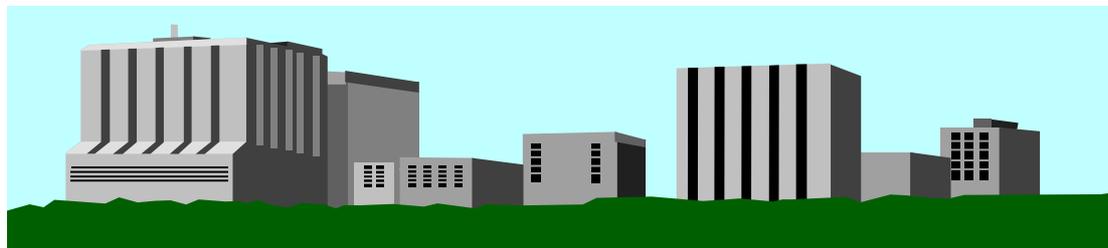


定住人口の確保と良好な市街地環境 の整備のために

～ 大規模な開発事業を計画される方へ ～



港区

街づくり支援部 住宅課 住宅支援係
電話03(3578)2111 内線2223・2224・2346

【要綱の概要】

開発事業に係る建築物の延べ床面積が3,000㎡以上の場合、延べ面積に対して、10%の割合に相当する面積の良質な住宅や生活に便利な施設を付置していただきます。(以下「生活利便施設等」という。)ただし、協議する対象面積は別表に掲げる係数により増減します。付置する良質な住宅の面積は、1戸あたり原則50㎡以上としてください。

大規模な開発事業を計画される方へ

港区では、より定住性の高い住宅の確保と良好な市街地環境の整備を図るため、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」を平成3年6月1日に制定し施行し、ご協力を頂いております。

港区の人口は、大規模な住宅開発等も奏功して26万人台に回復した一方で、今後もさらに人口の増加が見込まれる中、第4次港区住宅基本計画後期改定版に基づき、区民が暮らしやすく安心して住み続けられる住環境の更なる充実を図るため、港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領を改正いたしました。

引き続きご協力いただけますよう、よろしくお願いいたします。

協議の対象となる開発事業（要綱第4条）

◎延べ面積が3,000㎡以上のもの

ただし以下のものについては適用除外となります。

- ・国又は地方公共団体が行う開発事業
- ・建築基準法第85条の規定の適用を受ける仮設建築物に係る開発事業

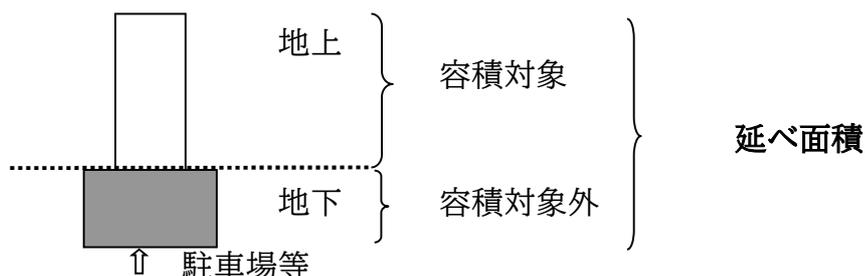
※延べ床面積が3,000㎡未満でも、敷地が500㎡以上の場合は、協議は不要ですが、届出の提出をお願いします。

事前協議の対象となる事項

- ① 延べ面積が3,000㎡以上の場合 良質な住宅・生活に便利な施設の付置（要綱第9条）
- ② 敷地面積が3,000㎡以上の場合 公共施設の整備（要綱第17条）

延べ面積（要綱第2条）

◎延べ面積とは、法定延べ床面積のことです。



事前協議について（要綱第8条）

延べ面積が3,000㎡以上の開発事業を行う場合は、本要綱に基づく事前協議の申出をしてください。なお、事前協議は、開発行為の許可申請・建築確認申請を行う前に済ませてください。（敷地500㎡以上で延べ面積が3,000㎡未満の場合も同時期に書類提出をお願いします。）

生活利便施設等（要綱第9条）

開発事業に係る建築物の延べ面積が3,000㎡以上の場合、良質な住宅や生活に便利な施設（実施要領第8条。以下「生活利便施設等」といいます。）を付置してください。これは事務所ビルだけではなく共同住宅等を含む全ての建築物に適用します。原則として、開発事業計画の区域内に生活利便施設等を併設してください。

※生活に便利な施設：食料品・日用品店、医療施設、保育所、福祉施設、町会等の地域活動支援施設、教育文化施設、地域防災施設、帰宅困難者一時滞在施設又は補完避難所、一般利用が可能な駐車駐輪施設、基準超の緑化、一般利用が可能な喫煙所、自転車シェアリングポート、一般利用が可能なコワーキングスペースなど、一般利用が可能なバリアフリートイレ、一般利用が可能なドッグランなど。

（※生活に便利な施設の設置には、当該地区の総合支所、関係所管課との協議が必要になる場合があります。）

〔生活利便施設等の割合〕

延べ面積に対して、10%の割合に相当する面積が、付置に必要な面積（必要付置面積）となります。実際に付置する面積（計画面積）に、〔別表〕に掲げる係数を乗じた面積（有効付置面積）が、必要付置面積以上となるように協議していきます。

（例）延べ面積5,000㎡の開発事業

「誘導住宅」（係数0.5）、「高齢者配慮住宅」（係数1.5）等を計画する場合。

・ $5,000 \times 10\% = 500 \text{㎡}$ （必要付置面積）

	計画面積	係数	有効付置面積
誘導住宅	420㎡	× 0.5	= 210
高齢者配慮住宅	100㎡	× 1.5	= 150
一般利用が可能な喫煙所	30㎡	× 5.0	= 150
			510 ≥ 500㎡ 必要付置面積

OK

区各地区総合支所・関係所管課との協議（実施要領第9条）

〔別表〕に掲げる施設等を計画する際、必要に応じて協議してください。

付置する住宅の規模・設備・構造等（実施要領第10条）

付置住宅の規模は、1戸あたり原則として50㎡以上にしてください。

生活利便施設等の転用防止期間（要綱第15条）

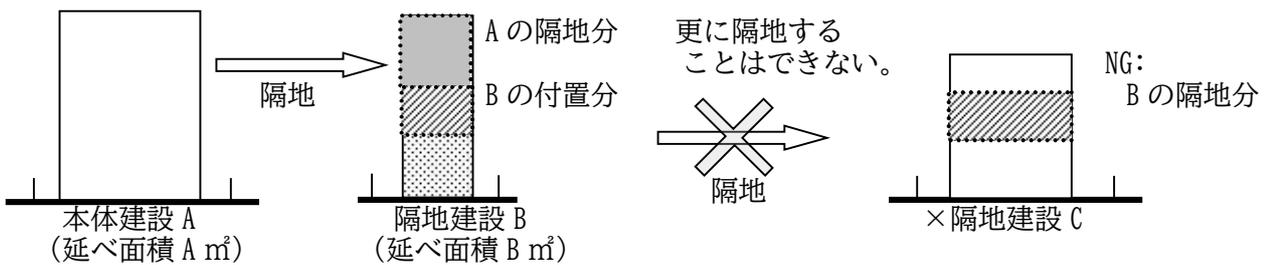
付置住宅等として協議を行った良質な住宅及び生活に便利な施設は、10年間用途変更をしないでください。 ※協議の成立と同時に誓約書を提出していただきます。（実施要領第13条）

生活利便施設等の特例(隔地整備)（要綱第11条）

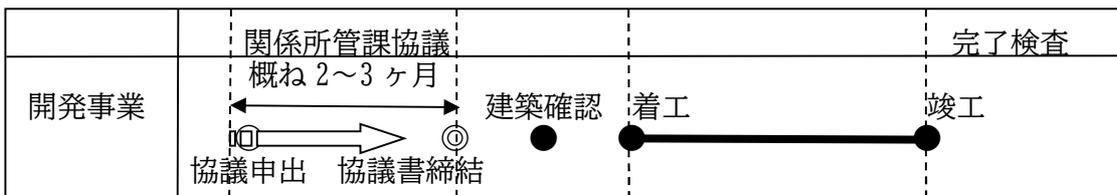
付置する生活利便施設等を開発事業区域内に建設することが困難であり、区長がやむを得ないと認めた場合には、港区内の他の場所に付置することができます。

- ・ 本体建設と隔地建設の事業者は、同一事業者に限ります。
- ・ 隔地住宅の面積は、付置住宅の1.2倍となりますが、法令等により開発事業区域内に住宅建設ができない場合は1.0倍とします。（生活に便利な施設は1.2倍にはなりません。）
- ・ 隔地として認められる計画は、開発事業の事前協議の申出をすると同時にそれ以降に計画するものに限りします。
- ・ 複数の開発事業者が計画する時、それぞれの隔地計画の負担割合をもって共同で建設できます。
- ・ 別途、隔地協議書を提出していただきます。（要領第11条）
- ・ 隔地を受けた開発事業ビルが、3000㎡以上なった場合は、当該ビルも本要綱の対象になります。この場合、隔地分を含めた延べ面積の10%を付置面積とします。（これを更に隔地として別の開発事業ビルへ付置することはできません。）

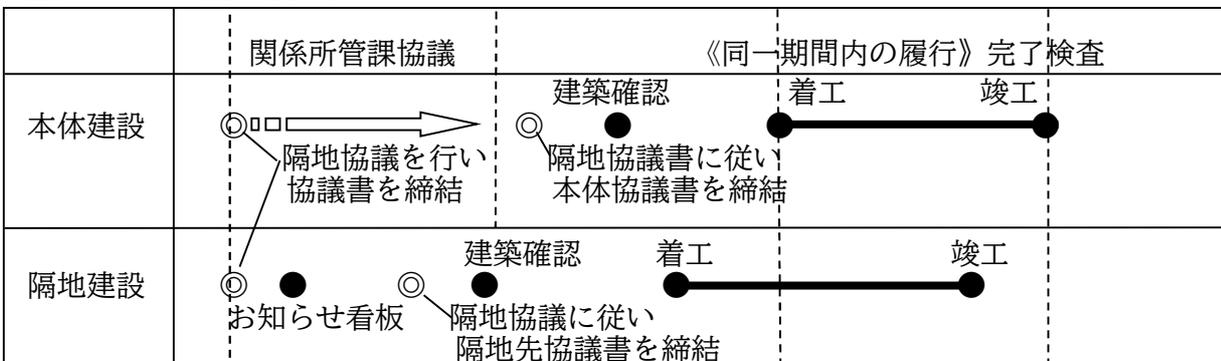
〔Aビル開発事業における生活利便施設等〕



〔隔地のない場合の流れ〕



〔隔地がある場合の流れ〕



※本体建設と隔地建設には、一定期間、同一時期の施工期間があること。
（同一時期に履行できなくなった場合は、協議により、定住協力金に代えることができます。）

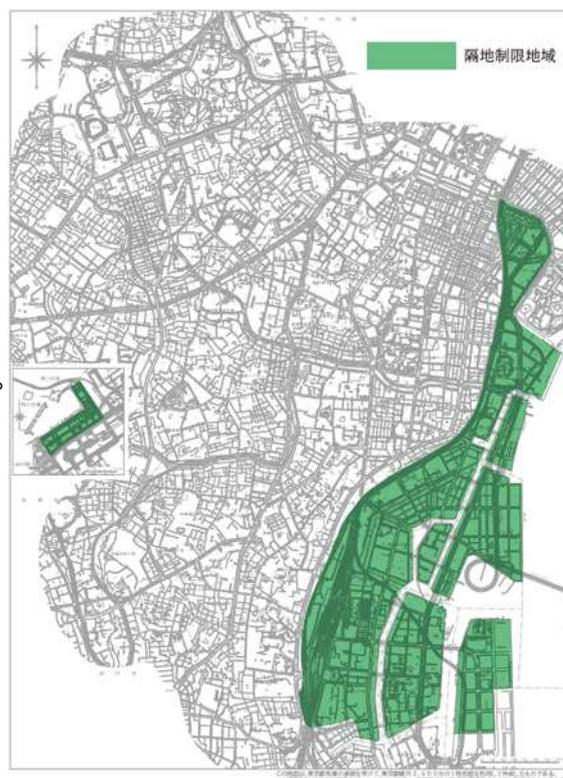
※隔地建設が、工程上先行する場合は、隔地計画のお知らせ看板設置前に本体・隔地計画について協議を行うこと。

※統括管理者を置き、各開発事業の調整・工程管理、区との協議・調整、協議締結内容の履行等を

総合的に管理してください。

隔地住宅の地域（実施要領第11条）

隔地住宅の建設は隔地制限地域には建設できません。（隔地制限地域内で行われる開発事業が同地域内で隔地住宅を建設する場合は、同地域内でも建設できます。）※生活に便利な施設については、地域の制限はありません。



一体開発（要綱第12条）

一体開発とは、複数の敷地を一の開発事業区域として、一体的かつ計画的に行う開発事業のことをいいます。一体開発では、隔地整備することはできず、他の開発事業の隔地を受けることもできません。

（例えば、地区計画等の都市計画などで整備計画等の位置づけがある場合などです。）

定住協力金の拠出（要綱第13条）

良質な住宅、生活に便利な施設、隔地整備のいずれも建設が困難であり、区長がやむを得ないと認めた場合には、区に対して定住協力金を拠出することができます。

定住協力金は、区の定住支援事業又は住環境整備事業に活用されます。

公共施設等の整備（要綱第17条）

敷地面積3,000㎡以上の開発事業を計画される場合には、その区域の状況に合わせた公共施設等の整備を行ってください。

本件については、所管部署が異なります。詳しくは土木管理課施設調整係にお問い合わせください。

協議に係る添付書類（実施要領第7条）

「申出書」・「協議書」（添付書類含む）は、正本・副本として2部をA4ファイルに綴じて、ご提出願います。共同事業の場合は、それを証明する書類も併せて添付してください。

- | | | | |
|------------|-------|-------------|-----------|
| | | (隔地整備を含む場合) | |
| 1. 申出書 | } 区様式 | 1 2. 特例の理由書 | } 隔地住宅のもの |
| 2. 協議書 | | 1 3. 設計概要 | |
| 3. 計画面積等詳細 | | 1 4. 案内図 | |
| 4. 誓約書 | | 1 5. 配置図 | |
| 5. 設計概要 | | 1 6. 平面図 | |
| 6. 案内図 | | 1 7. 立面図 | |
| 7. 配置図 | | 1 8. 断面図 | |
| 8. 平面図 | | 1 9. 工程表 | |
| 9. 立面図 | | | |
| 10. 断面図 | | | |
| 11. 工程表 | | | |
- (隔地整備の協議は下記のとおり)
「隔地協議書」(区様式)、13～19の書類、その他必要書類

※延べ面積3,000㎡未満の場合、「開発事業の概要書」(区様式)に5～11を添付してご提出ください。

履行完了届に係る添付書類（実施要領第18条）

協議事項を履行した時には、速やかに履行完了届(区様式)に以下の書類を添付して、正本・副本として2部をご提出願います。

1. 履行完了届(区様式)
2. 検査済証の写し

3. 生活利便施設等の写真、建物外観写真

【別表】

良質な住宅	係数
1. 自己用住宅	1.0
2. 従前居住者住宅	1.5
3. 従業員住宅（病院等の職員寮、自社ビルの社員寮等）	1.0
4. 協定家賃住宅	1.0
5. 高齢者等配慮対策住宅（2等級の場合は1.0）	1.5
6. サービス付き高齢者向け住宅	5.0
7. 誘導住宅（世帯人員3人の都市居住型誘導居住面積水準を満たす住宅。延べ面積10,000㎡以上の開発事業の場合は、付置する必要付置面積の1/2まで。）	0.5
8. 基準住宅（要領第10条に規定する住宅水準及び住宅の専用床面積を満たす住宅。延べ面積10,000㎡未満の開発事業の場合。）	0.4 ※

※住宅共用部に50㎡以上の居住者用コワーキングスペースを整備する場合は係数を0.1上乘せする。

生活に便利な施設	係数
1. 食料品・日用品等生活必需品を取扱う店舗	1.0
2. スーパーマーケット等生鮮三品を含む食料品等を販売する店舗	3.0
3. 病院・診療所等の医療施設	1.5
4. 保育所	3.0
5. 福祉施設 一時預かり、病児保育等の子育て支援施設 放課後等デイサービス、障害者グループホーム等の障害者支援施設 高齢者ケアハウス、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の高齢者支援施設	5.0
6. 町会・自治会等の集会場、防災倉庫、掲示板等の地域活動支援施設	3.0
7. 図書館、資料館、美術館等の教育文化施設	1.5
8. 防災倉庫等の地域防災施設（常時防災施設として使用されるもの）	3.0
9. 区と協定を締結して管理運営される帰宅困難者一時滞在施設又は補完避難所	0.5
10. 一般利用が可能な駐車場、自動二輪車置場、駐輪場等の交通処理施設	3.0
11. 開発事業区域内で従前の営業を継続するための小規模店舗	1.0
12. 緑化施設（基準超の緑化）	0.2
13. 一般利用が可能な喫煙所	5.0
14. 自転車シェアリングポート	5.0
15. 一般利用が可能なコワーキングスペース又はシェアオフィス	1.0
16. 一般利用が可能なバリアフリートイレ	1.0
17. 一般利用が可能なドッグラン	1.0

※裏面に生活に便利な施設に関する具体的な基準の記載あり。

生活に便利な施設に関する具体的な基準

15. 一般利用が可能なコワーキングスペース又はシェアオフィス

- ・利用者が限定されたスペースとなるようにセキュリティー機能を設置してください。
- ・執務空間が個別である場合は、ラウンジ、Webブース、会議室等はシェア空間にしてください。
- ・テナント貸しのオフィスとシェアオフィスは動線を分けてください。
- ・テナント貸しのオフィスでないか確認するために、契約形態を確認します。契約形態がわかる資料を履行完了届までに提出してください。

16. 一般利用が可能バリアフリートイレ

- ・設置場所は地上1階とし、トイレまでの動線のバリアフリー化をお願いします。
- ・屋外から見やすい場所に、トイレまでの動線を示す案内を設置してください。
- ・建物の営業時間中は利用できるようにしてください。
- ・トイレの整備内容
以下の基準を参照してください。
 - 1) 東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル（東京都）
 - 2) 「進めよう！おもてなし公衆トイレ」整備方針詳細については、別途協議をお願いします。

17. 一般利用が可能なドッグラン

- ・面積は、50㎡以上にしてください。
- ・設置者の責任により適切に運営してください。

〔その他必要な書類について〕 該当するものを協議書類一式に添付してください。

- ◎ 標識設置届の写し（延べ面積3,000㎡未満の場合も必要）
- ◎ 隣接関係住民説明会等報告書（第1面）の写し（延べ面積3,000㎡未満の場合も必要）
- ◎ 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱に基づく雨水流出抑制施設計画書の写し（延べ面積3,000㎡未満の場合も必要です。）
- ◎ 港区みどりを守る条例に基づく緑化計画書の写し（延べ面積3,000㎡未満の場合も必要）
- ◎ 港区景観条例に基づく景観計画区域内における行為の事前協議書の写し（延べ面積3,000㎡未満の場合も必要）
- 実施要領第8条（下記別表）に掲げる施設として適合する各種書類
住宅・生活に便利な施設毎に必要な書類
- 第12条（一体開発）適用の場合
一体開発の区域図・配置図 協議組織を作った場合は、その名称、参加者名簿、会則
- 第17条（公共施設等の整備）適用の場合
公共施設等整備の事前協議願い・回答書の写し