

○港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領

平成3年5月15日

3港住住第27号

(趣旨)

第1条 この要領は、港区開発事業に係る定住促進指導要綱（平成3年4月23日3港住住第12号。以下「要綱」という。）第21条の規定に基づき、要綱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 この要領で使用する用語の意義は、要綱で使用する用語の例による。

(延べ面積の適用除外)

第3条 要綱の規定を適用する場合において、延べ面積を算定するときは、要綱の施行の日前に建設された建築物の延べ面積は算入しないものとする。

(建築確認申請前の協議)

第4条 開発事業者は要綱第3条第1項に規定する住宅等の確保については、要綱第8条に規定する協議を、良好な市街地環境の整備については、開発の規模に応じて緑化、雨水流出抑制、景観、駐車場・駐輪場の付置等についての協議を、建築確認申請前に行わなければならない。

(標識の様式等)

第5条 要綱第5条第1項に規定する標識（以下「標識」という。）の様式は、第1号様式による。

2 標識は、開発事業区域内の道路に接する部分（開発事業区域が二以上の道路に接するときは、そのそれぞれの道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1mとなるよう設置しなければならない。

3 標識は、当該開発事業の完了する日まで設置しておかななければならない。

4 標識は、雨風等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに、その記載事項が設置期間中不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

5 要綱第5条第2項及び第3項の規定による届出は、第2号様式により行わなければならない。

(説明会の開催等)

第6条 開発事業者は、要綱第6条第1項及び第2項に規定する説明会を開催

しようとするときは、開催日の5日前までに、日時及び場所を記載した案内板の設置、文書による通知等の方法により周知させなければならない。

2 要綱第6条第1項及び第2項に規定する開発事業の計画について周知すべき事項は次に掲げるところによる。

(1) 開発事業計画区域の土地利用計画

(2) 開発事業によって生ずる周辺地域の生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

3 要綱第6条第3項及び第4項の規定による説明会等の内容の報告は、第3号様式により行わなければならない。

(事前協議の申出等)

第7条 要綱第8条第1項に規定する事前協議の申出は、第4号様式により行わなければならない。

2 要綱第8条第3項に規定する協議書及び同条第4項の規定による変更に係る協議書は、第5号様式による。

(生活利便施設等)

第8条 要綱第9条第1項に規定する良質な住宅とは、次に掲げる施設とし、かつ、区長が地域に即した良好な住宅環境の向上に寄与すると認めるものをいう。ただし、第7号及び第8号については、原則、延べ面積10,000m<sup>2</sup>未満の開発事業の場合とする。

(1) 自己用住宅 開発事業者が自ら居住する住宅

(2) 従前居住者住宅 開発事業により移転を余儀なくされる従前からの居住者のための住宅

(3) 従業員住宅 開発事業者に属する従業員のための住宅

(4) 協定家賃住宅 区長と開発事業者が協議により定めた家賃で賃貸される住宅

(5) 高齢者等配慮対策住宅（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度で住宅の性能項目、高齢者等への配慮で3等級以上に準じるもの）

(6) サービス付き高齢者向け住宅（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）に基づくもの）

(7) 誘導住宅（住戸専用面積が、港区住宅基本計画における居住面積水準

の誘導居住面積水準以上確保された住宅)

(8) 基準住宅(要綱及びこの要領に規定された基準を満たした住宅)

(9) 前各号に掲げるもののほか、区長が良質な住宅と認める施設

2 要綱第9条第1項に規定する生活に便利な施設とは、次に掲げる施設とし、かつ、区長が地域に即した良好な住環境の向上に寄与すると認めるものをいう。

(1) 食料品・日用品等生活必需品を取り扱う店舗

(2) 生鮮三品を含む食料品等を販売する店舗(コンビニエンスストアを除く。)

(3) 病院・診療所等の医療施設

(4) 民営方式の保育所

(5) 民営方式の福祉施設のうち、次に掲げるもの

ア 児童福祉法(昭和22年法律第164号)に基づく一時預かり事業、病児保育事業の用に供される施設その他これらに類する子育て支援施設

イ 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

ウ 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

(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

(7) 図書館、資料館、美術館等教育文化施設

(8) 防災倉庫等の地域防災施設

(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

(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

(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

(12) 緑化(港区みどりを守る条例(昭和49年港区条例第29号)に規定する計画緑化面積から基準緑化面積を除いた部分)

(13) 一般利用が可能な喫煙所(区の指定喫煙場所として設置するもの)

(14) 自転車シェアリングポート

(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

- (16) 一般利用が可能なバリアフリースイレ
  - (17) 一般利用が可能なドッグラン
  - (18) 前各号に掲げるもののほか、区長が生活に便利な施設と認める施設
- 3 開発事業者は、第1項各号及び前項各号に規定する施設を計画する際、当該区域の地区総合支所、その他関係所管課と必要に応じて協議しなければならない。
- 4 区長は、開発業者に対して、第1項及び2項の各号の施設整備について要請することができる。
- 5 要綱第9条第1項に規定する生活利便施設等の付置する面積は、各施設の床面積に別表に掲げる係数を乗じて得た数値（以下「有効付置面積」という。）に相当する面積とする。
- 6 第1項第4号に規定する家賃は、地代相当分を除いて算定したものを基本とする。

（生活利便施設等の面積）

第9条 建築物に生活利便施設等とそれ以外のものが併合されている場合には、建築物に係る廊下、階段、エレベーター等の共用部分の面積に、全体の専用面積に対する生活利便施設等の専用面積の割合を乗じて得た面積を生活利便施設等の有効付置面積に算入することができる。ただし、算入する共用部分については、それに係る生活利便施設等と同等の機能を有するものとする。

2 要綱第9条第2項に規定する付置住宅の居住者又は利用者等が使用する付随施設（以下「住宅付随施設」という。）は、当該付置住宅の居住者又は利用者が使用するもので、次に掲げる施設とする。

- (1) 集会所
- (2) 駐車場、駐輪場、自動二輪車駐車場
- (3) 管理人事務所
- (4) ごみ集積場
- (5) 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
- (6) 防災倉庫
- (7) 前各号に掲げるもののほか、区長が住宅付随施設と認める施設

3 前項第2号に規定する駐車場の面積は、建築物の駐車場の面積に駐車箇所

数に対する付置住宅に付属する駐車箇所数の割合を乗じて得た面積とする。

(付置住宅の規模等)

第10条 要綱第10条に規定する区長の別に定める住宅水準は、港区住宅基本計画に定める住宅水準とし、原則、付置住宅の専用床面積を1戸当たり原則として50m<sup>2</sup>以上にするよう努めなければならない。

ただし、第8条第1項第2号及び第6号に規定する住宅は、この限りでない。

(隔地住宅等の地域)

第11条 要綱第11条第1項の規定により付置住宅とすることができる隔地住宅は、1か所までとし、別図に掲げる隔地制限地域には建設しないものとする。ただし、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、この限りでない。

2 要綱第11条第2項の規定により付置施設とすることができる隔地施設は、1か所までとする。

3 要綱第11条第1項及び第2項に規定する同一時期とは、工事着手から完了までの期間の一部が、工程上当該開発事業と重複している期間があるものをいう。ただし、特段の事情により、区長がやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。

4 要綱第11条第3項の規定による隔地住宅等に係る協議は、第6号様式により行わなければならない。

(一体開発)

第12条 要綱第12条第1項の規定による一体開発の申出は、第7号様式により行わなければならない。

2 要綱第12条第2項の規定により区長が定住促進に資すると認めたときは、第8号様式により通知するものとする。

(定住協力金の拠出)

第13条 要綱第13条の規定による定住協力金の拠出について、開発事業者は、定住協力金を納入する場合には、開発事業の完了のおおむね1月前までに行うよう努めなければならない。

(生活利便施設等に係る協議事項の遵守等)

第14条 開発事業者又は建築物の所有者等は、要綱第8条の規定に基づく生

活利便施設等に係る協議事項を遵守し、かつ、その権利を第三者に移転する場合には当該第三者にも遵守させることを約する誓約書（第9号様式）を区長に提出しなければならない。

（公共施設等の整備）

第15条 要綱第17条第2項に規定する区長が必要と認める公共施設等は、次に掲げる施設等とする。

- （1）開発事業区域内の道路、公園、緑地及び通路等
- （2）開発事業区域に接する道路及び開発事業区域に接続する道路
- （3）開発事業区域に接する公園及び緑地
- （4）開発事業によって直接影響が及ぶ河川及び運河の護岸、公共溝渠等の施設
- （5）前各号に掲げるもののほか、定住促進に資すると認める施設  
（管理責任者の設置及び管理状況の報告）

第16条 開発事業者又は生活便利施設等の所有者等は、管理責任者を置き、生活便利施設等の維持管理を適切に行うとともに、生活便利施設等の管理状況について年1回区長に報告しなければならない。

（公表の方法）

第17条 要綱第19条第2項の規定による公表は、港区役所前掲示場、支所前掲示場に掲示する等の方法により行う。

（協議事項の履行の届出及び確認）

第18条 開発事業者は、要綱第8条に規定する協議事項を履行したときは、速やかにその旨を区長に届け出なければならない。ただし、要綱第13条に規定する定住協力金については、この限りでない。

2 区長は、前項の規定による届出を受けたときは、協議事項について速やかに確認を行うものとする。

付 則

1 この要領は、平成3年6月1日から施行する。ただし、第9条及び第13条の規定は、平成3年12月1日から施行する。

2 大規模建築物等の建設計画の事前協議に関する実施要領（昭和60年5月31日60港都建第34号）は、廃止する。

付 則

この要領は、平成15年6月1日から施行する。

付 則

この要領は、平成23年10月1日から施行する。

付 則

この要領は、平成28年7月1日から施行する。

付 則

- 1 この要領は、令和6年10月1日から施行する。
- 2 この要領の施行する日（以下「施行日」という。）前に、港区開発事業に係る定住促進指導要綱（平成3年4月23日3港住第12号）第8条の規定により協議が成立した開発事業のうち、施行日時点において第18条の届出をしていない開発事業者は、改正後の港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領の規定により、協議を行うことができるものとする。

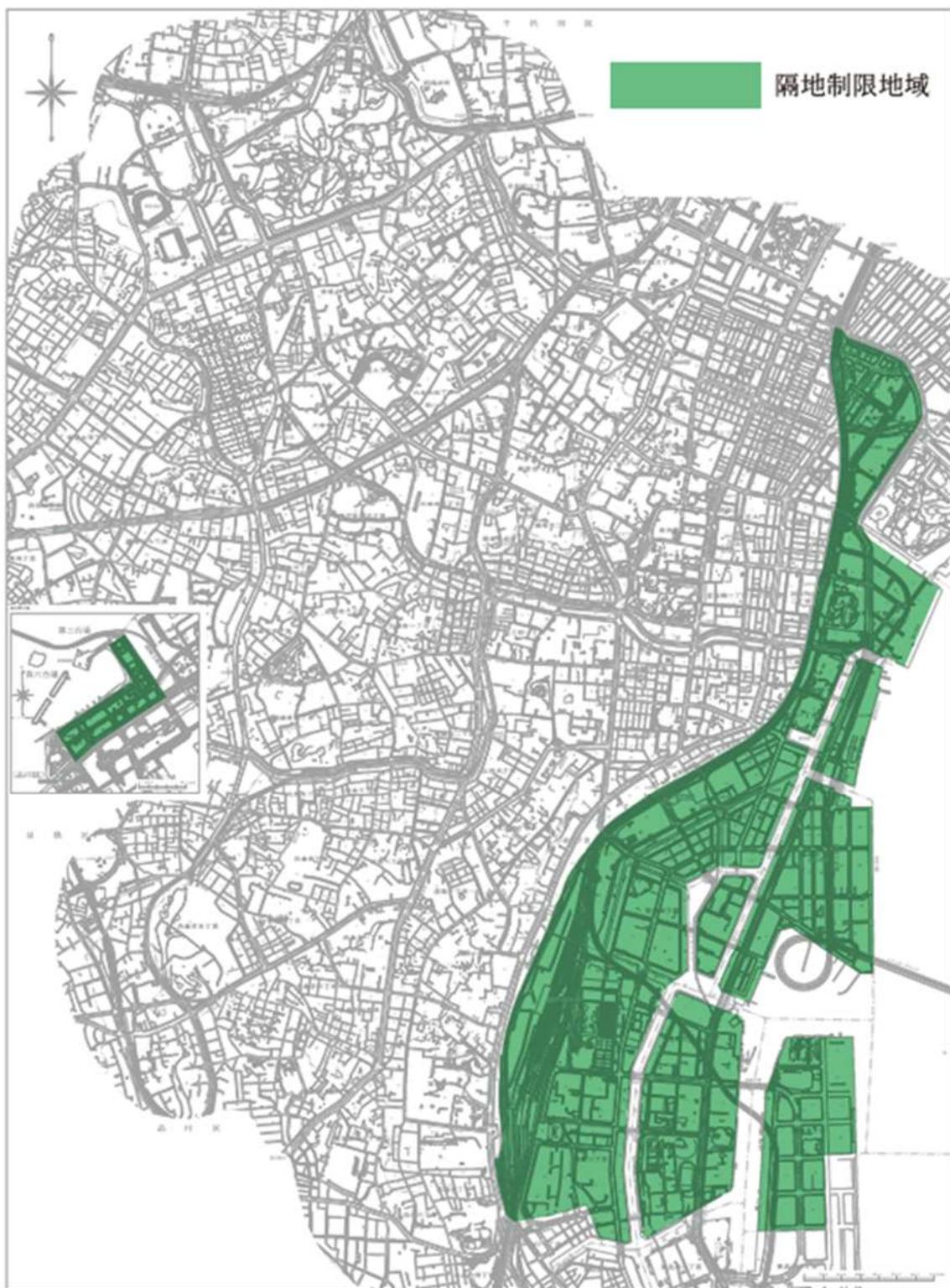
別表（第8条関係）

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	1.0
(4) 協定家賃住宅	1.0
(5) 高齢者等配慮対策住宅	1.5
(6) サービス付き高齢者向け住宅	5.0
(7) 誘導住宅	0.5
(8) 基準住宅	0.4
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	5.0
ア 一時預かり、病児保育等の子育て支援施設	

イ 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	
ウ 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	
(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、美術館等教育文化施設	1.5
(8) 防災倉庫等の地域防災施設	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	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

備考 基準住宅に属する共用部に、専有部の一部機能を補完する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、基準住宅の係数に0.1を  
上乗せする。

別図（第11条関係）



この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府縮尺2,500分の1の地形図を材料として作成したものである。  
(承認番号)京M1別附第05-K103-3号 (承認番号)S都庁基文発第166号、昭和5年11月28日