

定住促進指導要綱 Q & A

下記、要綱は「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」、要領は「港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領」をそれぞれ指します。

	質問	回答
1	事前協議申出書、協議書の提出に当たって、委任状の添付は必要か。	必要ありません。 (委任状が添付されている場合は、提出書類について受注者の訂正印による記載内容の訂正が可能。)
2	当要綱における「延べ面積」の定義はなにか。	要綱第2条第3号に規定される「延べ面積」は、法定延べ床面積のことを指します。
3	生活利便施設等について、隔地整備を行う場合の条件は。	条件は下記の通りです。 ①隔地を行う開発事業と、隔地を受け入れる開発事業双方の事業者が同一であること。 ②隔地を行う開発事業と隔地を受け入れる開発事業の着工から竣工までの工期に、重複している期間があること。 ※隔地住宅については、隔地制限地域があります。また、隔地での附置を検討する場合は、事前に協議が必要です。
4	定住協力金の納付の時期はいつか。	要領第13条のとおり、原則として開発事業の完了の1か月前までに納付いただきます。 なお、工事の進捗等により、最終的な建築物の延べ面積が確定しない場合、定住協力金の金額が増減する可能性があるため、別途協議が必要になります。
5	定住促進指導要綱に基づいて附置した生活利便施設等(良質な住宅及び生活に便利な施設)について、竣工後の制約はあるか。	建設後、将来にわたって附置の継続が必要になります。 なお、建設後10年が経過したのちは、区と協議の上で他の生活利便施設等に、用途を転用することが可能です。 生活利便施設等の附置を取りやめることはできません。
6	延べ面積3000㎡未満の建築計画で、敷地面積500㎡以上の建築計画の場合、必要な手続きは何か。	「開発事業の概要書(延べ面積3,000㎡未満)」に、必要書類を添付して、確認申請前までに届出が必要です。 「中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の対象とならない建築計画の場合は、当要綱に基づく「(第2号様式)標識設置(変更)届」、「(第3号様式)説明会等報告書」の提出が必要です。
7	既存建築物について、延べ面積3,000㎡以上の増築を行う場合、当要綱の協議対象に該当するか。	該当します。計画内容を事前にご説明ください。 なお、当要綱施行日(平成3年6月1日)より前に建設された建築物の延べ面積は含みません。
8	既存建築物について、延べ面積3,000㎡以上の用途変更、大規模な模様替え、大規模な修繕を行う場合、当要綱の協議対象に該当するか。	建築基準法上の用途変更、大規模な模様替え、大規模な修繕については、当要綱の協議対象としていません。
9	協議締結後、竣工までの間で建築計画、付置面積などに変更がある場合、どのような手続きを行うか。	計画変更がある場合は、変更協議書の締結が必要となります。変更内容がわかる資料を作成の上、協議をお願いします。
10	延べ面積3,000㎡未満で敷地面積500㎡以上の計画の場合履行完了届は必要になるか。	必要ありません。
11	敷地面積3,000㎡以上の開発事業の場合、要綱第17条の公共施設等の整備について、どのような公共施設等の整備が必要か。	要綱第17条の公共施設等の整備については、街づくり支援部土木管理課施設調整係にお問合せの上、協議をお願いします。
12	「中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づいて、標識の設置及び届出、住民への周知及び説明会等の開催を行った場合でも、当要綱に基づいて改めて標識の設置と説明会等の開催が必要か。	必要ありません。要綱第7条の規定のとおり、「中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づく手続きを行った場合は、当要綱についても標識の設置及び届出、住民への周知及び説明会等の内容の報告があったものとしています。

13	協議書締結後に開発事業者が変更になった場合、どのような手続きが必要か。	確認申請前の場合は、変更後の事業主名で変更協議書を提出してください。 確認申請後の場合は、確認申請の申請先に提出した「建築主変更届」の写しを添付し、変更後の開発事業者名で変更協議書を提出してください。
14	竣工時の現場検査はあるか。	附置した生活利便施設等について、協議内容と相違がないか現地検査を行っています。竣工時期になりましたら、検査日時の調整をお願いします。
15	生活に便利な施設について協議は必要な所管部署はどこか。	PDF「関係所管課一覧」をご確認ください。 各生活に便利な施設に関する条件などの詳細は、所管課にお問合せください。
16	生活利便施設等の共用部についても、付置面積に算入可能か。	可能ですが、共用部分を付置面積に算入する場合は、係数や算入の範囲などについて調整が必要になりますので、事前にご相談下さい。
17	協議書の協議締結はいつまでに行う必要があるか。	都市計画法第29条の申請前又は建築基準法の規定に基づく確認申請前までに、協議締結が必要です。
18	協議書を提出してから、決裁完了(副本返却)までどのくらいの日数がかかるか。	内容に疑義がなければ、協議書類提出から概ね1週間を要します。
19	事前協議の申し出から協議締結まで、手続きにはどの程度の期間を要するか。	協議には、概ね2～3か月程度を要します。 延べ面積10,000㎡以上の場合は、協議締結までにさらに期間が必要となる場合もありますので、早めに事前相談をお願いします。
20	延べ面積10,000㎡以上の開発事業の協議スケジュールは。	延べ面積10,000㎡以上の開発事業の協議締結までの流れは下記のとおりです。 ①「(第4号様式)延べ面積3,000㎡以上の建築物に係る開発事業の事前協議申出書」、設計概要・図面一式・工程表を正・副計2部ご提出ください。 ②提出書類をもとに、住宅課より関係所管課に生活に便利な施設の要望調査を行います。(1か月程度かかります。) ③要望調査後、開発事業者、要望のある所管課と生活に便利な施設の附置の可否について、個別で協議いたします。 ④連絡協議幹事会後は、要望のある所管課と生活に便利な施設の附置の可否について、個別で協議頂きます。 ⑤個別協議がまとまり次第、協議書とその他必要書類(正・副計2部)をご提出いただき、協議締結となります。
21	「食料品・日用品等生活必需品を取り扱う店舗」とは、具体的にどのような店舗を指すか。	具体的には、コンビニ、ドラッグストアを想定しています。飲食店は含まれません。
22	「誘導住宅」・「基準住宅」とは、それぞれどのような住宅を想定しているか。	「誘導住宅」とは、要領第8条第1講7号に規定するとおり、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を指します。令和7年4月現在、港区住宅基本計画[第4次]では、居住面積75㎡以上の住宅としています。 「基準住宅」とは、要領第8条第1項第8号に規定するとおり、要綱と要領に規定された基準を満たした住宅を指し、要領第10条の規定において、1戸当たり原則として専用床面積50㎡以上の住宅と定めています。