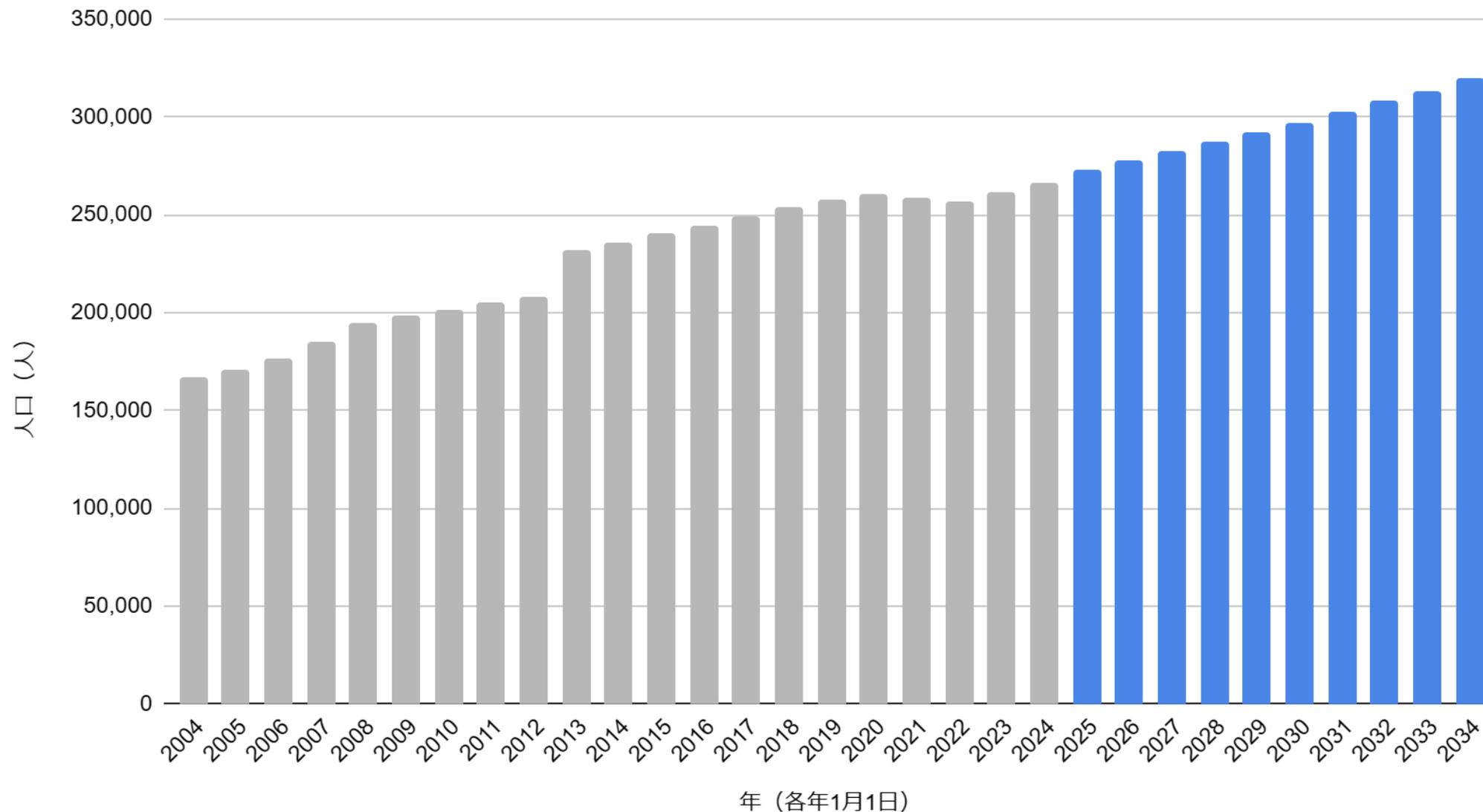
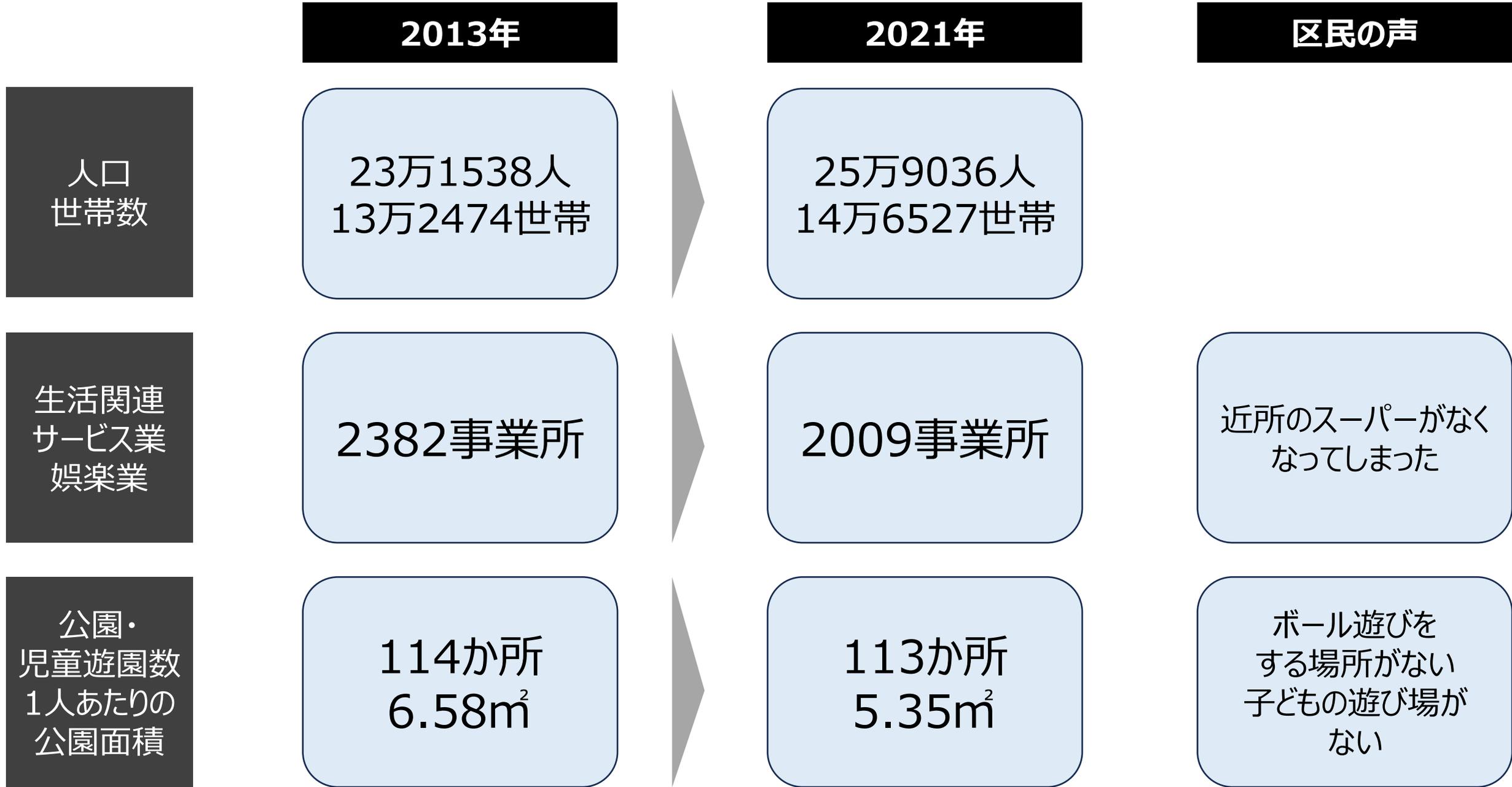


資料 1 港区の人口推移について

港区における各年の人口と10年後までの人口推移



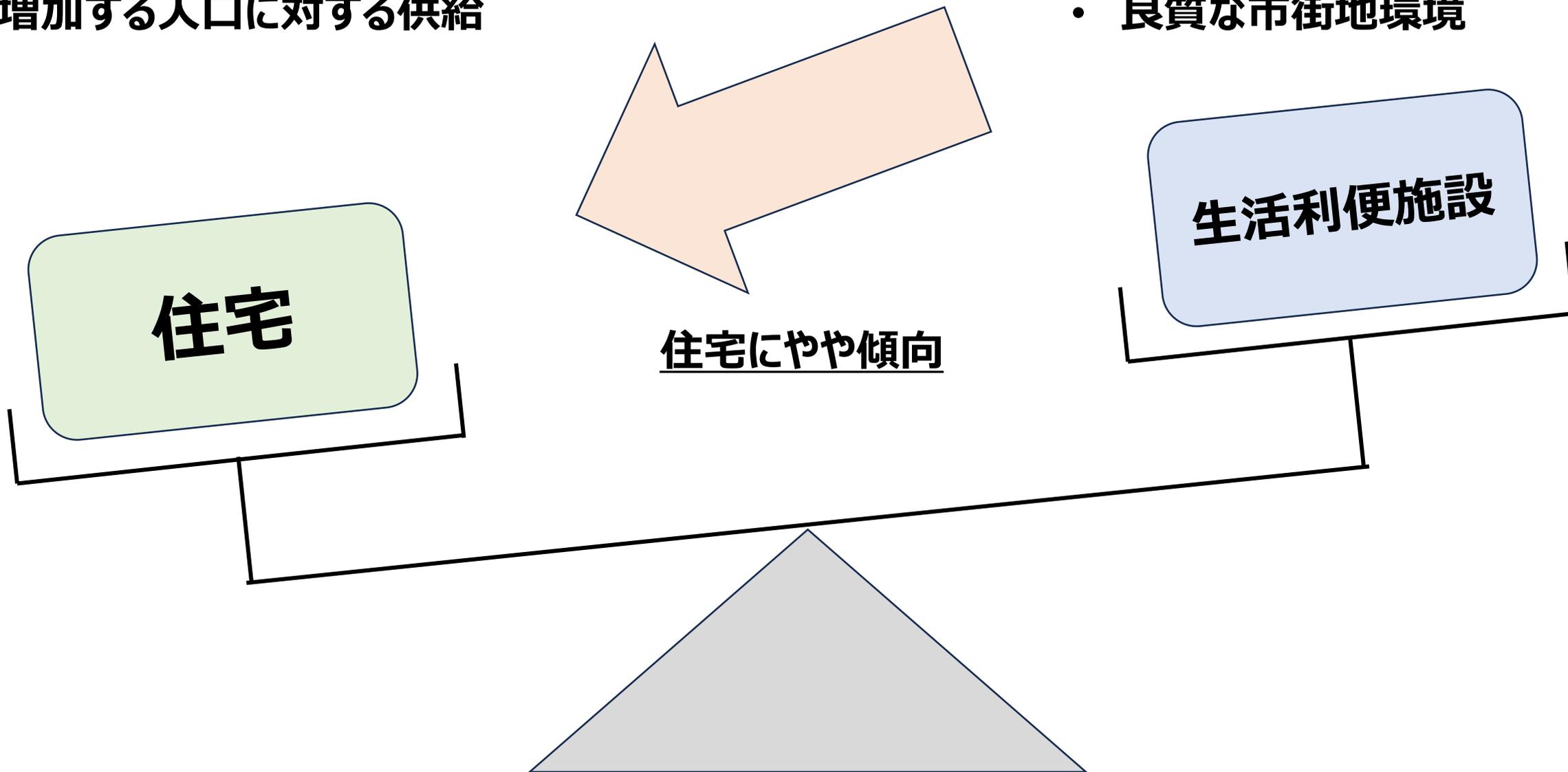
資料 2 人口に対する生活利便施設の適正数



資料 3 住宅と生活利便施設のバランスについて

- 増加する人口に対する供給

- 良質な市街地環境



資料4 定住促進指導要綱について

【要綱の概要】

開発事業に係る建築物の延べ床面積が3,000㎡以上の場合は、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。

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㎡以上の場合は、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、保育施設、障害者支援施設、高齢者支援施設、コミュニティ活動支援施設、教育文化施設、地域防災施設、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
コミュニティ活動支援施設	100㎡	× 1.5	= 150
			510
			≥ 500㎡

必要付置面積

OK

生活に便利な施設	2年度	3年度	4年度	係数
1.食料品・日用品等生活必需品を取り扱う店舗	4	4	4	1.0
2.病院・診療所等の医療施設	3	2	3	1.5
3.保育所等の子育て施設	4	7	2	10.0
4.知的障害者等のグループホーム等の障害者支援施設	0	0	0	3.0
5.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	1	1	1	3.0
6.町会・自治会等の集会所等のコミュニティ活動支援施設	4	3	0	1.5
7.図書館、資料館、美術館等の教育文化施設	1	2	1	1.5
8.防災倉庫等の地域防災施設	8	7	4	3.0
9.一般利用が可能な自動二輪車置き場、駐輪場等の交通処理施設	6	8	3	1.0
10.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	0	0	0	1.0
11.緑化（基準越えの緑化）	3	3	2	0.2
12.一般利用が可能な喫煙所	6	6	2	
13.自転車シェアリングポート	9	11	9	5.0
14.帰宅困難者一時滞在スペース	7	8	3	3.0

資料5 住宅および生活利便施設の係数について

〈問題意識〉

● 係数の調整

- エリアごとに需要が異なるのでは
- 現状の施設数および目標施設数を把握しているのか

● 項目の調整

- 現在の項目で足りないものがあるのでは
(屋内ドッグラン・屋内型子育て支援施設)



**区民のニーズを正しく捉え、調整できるように
注視・工夫を求めます。**

資料 6 生活利便施設の新設に係る所管課

◎港区開発事業に係る定住促進指導要綱に伴う生活利便施設等の設置について、各関係所管課と協議を行ってください。

【延べ床面積が3,000㎡以上、10,000㎡未満の開発事業の場合に使用してください。】

(注)裏面もご確認ください

生活に便利な施設 問い合わせ先一覧表 【意見照会】							
相談担当部署 (担当係)	TEL (代表)	内線番号	協議日 区担当者	協議済確認欄		確認日 区担当者 印	
				協議内容(行政記載欄)	対応内容(事業者記載欄)		
産業・地域振興支援部 地域振興課: 区民協働・町会自治会支援担当(3階) <small>※地域振興に関することで、特に調整が必要となった場合に協議。</small>	3578-2111	2557	..	コミュニティ 活動支援施設 等	地域振興の観点から、良好な地域コミュニティの形成等に配慮した計画とすること。地域特性を踏まえた計画となるよう、十分各地区総合支所との調整を行うこと。	..	
保健福祉支援部 保健福祉課:福祉施設整備担当(3階)	3578-2111	2514 2335	..	サービス 付き高齢者 向け住宅等		..	
子ども家庭支援部 子ども政策課:子ども政策推進係(7階)	3578-2111	2679	..	保育所等の 子育て支援施設 等		..	
環境リサイクル支援部 環境課:環境政策係(8階)	3578-2111	2506	..	一般利用 可能な 喫煙所等	路上・歩行喫煙を防止するため建物内に一般利用可能な喫煙スペースの確保をお願いします。 共同住宅の場合は、居住者へ路上・歩行喫煙禁止等の周知(管理規約に入れる等)をお願いします。	..	
防災危機管理室 防災課:地域防災支援係(5階)	3578-2111	2511 2093	..	防災倉庫等 の地域防災 施設等	①帰宅困難者が建物内に3日間留まれるよう、1人あたり1.65㎡以上のスペース確保と備蓄品の用意を検討願います ②1階、地下階など車が横付けできる場所に防災備蓄倉庫(100㎡以上、区の備蓄品を保管)の設置を検討願います。	..	
教育推進部 教育長室:教育総務係(7階)	3578-2111	2711	..	教育文化 施設等		..	
街づくり支援部 地域交通課:地域交通係(5階)	3578-2111	2212	..	自転車シェア リングポート 等		..	
芝 地 区 : 協働推進課協働推進係	3578-3111	3123	..	各地区で 要望する 生活利便 施設等	※…開発地域の地区総合支所の担当者との協議になります	..	
麻 布 地 区 : 協働推進課協働推進係	3583-4151	3822					
赤 坂 地 区 : 協働推進課協働推進係	5413-7011	3832					
高 輪 地 区 : 協働推進課協働推進係	5421-7611	3842					
芝浦港南地区: 協働推進課協働推進係	3456-4151	3854					
芝 地 区 : まちづくり課まちづくり係	3578-3111	3104	..	各地区で 要望する 生活利便 施設等	※…開発地域の地区総合支所の担当者との協議になります	..	
麻 布 地 区 : まちづくり課まちづくり係	5114-8815	3824					
赤 坂 地 区 : まちづくり課まちづくり係	5413-7011	3834					
高 輪 地 区 : まちづくり課まちづくり係	5421-7611	3844					
芝浦港南地区: まちづくり課まちづくり係	6400-0017	3853					

資料 7 住宅および生活利便施設の係数について

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
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. 病院・診療所等の医療施設	1.5
3. 保育所等の子育て支援施設	10.0
4. 知的障害者等のグループホーム等の障害者支援施設	3.0
5. 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	3.0
6. 町会・自治会等の集会場等のコミュニティ活動支援施設	1.5
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. 一般利用が可能な自動二輪車置場、駐輪場等の交通処理施設	1.0
10. 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
11. 緑化（基準超の緑化）	0.2
12. 一般利用が可能な喫煙所	5.0
13. 自転車シェアリングポート	3.0

定住協力金の納付実績		
定住協力金	件数	金額
令和2年度	9	745,000,000円
令和3年度	4	260,000,000円
令和4年度	8	828,000,000円

〈問題意識〉

- 「住宅または生活利便施設」ではなく生活利便施設の設置を求めるべきでは
- 定住協力金を引き上げ、要請度を高めるべきではないか

資料 8 流山市の子育て応援マンションに関する事例紹介

(流山市子育て応援マンションの要件)

第 2 条 要綱第 2 条第 1 号の別に定める要件は、次の各号に定めるところによる。

- (1) マンション開発事業に合わせて、総住戸数 200 戸以上のマンションにおいては認可保育所、総住戸数 200 戸未満のマンションにおいては第 3 条に規定するいずれかの子育て支援施設（認可保育所、認可保育所以外の保育施設、キッズルームなど）が設置されていること。ただし平成 25 年 6 月 6 日時点において、次の各項に該当する場合は、総住戸数に関係なく第 3 条に規定するいずれかの子育て支援施設が設置されていることとする。
 - ①建築工事が既に完了しているマンション
 - ②建築工事着工済みのマンション
- (2) 分譲マンションの全住戸の専有面積が 60 m²以上であり、かつ全住戸のうち 10 分の 9 以上の住戸において、住戸専有面積が 70 m²以上であること。ただし、平成 28 年 4 月 1 日時点において、次の各項に該当する場合を除く。
 - ①建築工事が既に完了しているマンション
 - ②建築工事着工済みのマンション
- (3) 建築基準法第 2 条第 9 号の 2 に規定する耐火建築物であること。
- (4) 階数が 2 以上の共同住宅の場合は、窓付きのエレベーターを設置していること。
- (5) 子どもが共用部分にある危険な場所に近寄れないようにするため、侵入を防止するフェンス等を設置していること。
- (6) オートロック機能のある共有玄関を設置していること。

- (7) 子どもでも操作しやすくするため、同じ場所に設置される 1 基以上のエレベーターは、乗車用ボタンおよびかご内の操作盤を床面から概ね 1m の高さ
- (8) マンション敷地内の廊下等の通路の幅が、90cm 以上確保されていること。
- (9) 住戸の入口前または玄関内に、ベビーカー等のためのスペースが確保されていること。
- (10) ベビーカー等がスムーズに移動できるよう、各住戸からエントランスを経て、敷地外へ至る動線および各住戸から駐車場までの動線には段差がない

(マンションの認定基準)

第 4 条 要綱第 2 条第 1 号の別に定める基準を満たすものについては、子育て支援施策を実施しているマンションとして、「流山市子育て応援マンション」

として認定を行う。また別表 1 に掲げる項目について、18 項目以上の認定基準を持たずマンションについては、積極的に子育て支援施策を実施しているマンションとして、「流山市子育て特別応援マンション」として認定を行う。

(適用の除外)

第 5 条 計画内容が、子育てしやすい住環境の形成を図るために必要な水準を備えたものとして市長が特に認める場合、流山市子育て応援マンションの部分に対して、この要領の規定の一部を適用しないことができる。

附 則

この要領は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

生活利便施設の新設を促進するためには…

〈区が主に民間施設を誘導〉

〈区が独自に生活利便施設（民間施設を除く）を設置〉

	①	②	③	④	⑤	⑥
方法	要綱・条例の改定	生活利便施設設置を条件に容積率緩和	区有施設建替時容積の最大活用	土地を買う	国有地・所有地の活用交渉	合築する
課題	事業者・地権者の負担増	・国・都がルールを所管し区は要望のみ ・高い建物になることへの懸念	・高い建物になることへの懸念や周辺理解	・地価が高い ・民間事業者との取得競争に勝てない	国・都との難易度が高い	移転時等に合築相手とのコミュニケーションコスト
所管	都市計画課 住宅課	都市計画課 ⇒国や都	各所管	用地施設担当課	用地施設担当課	各所管
事例	流山市 子育て応援マンション認定制度		・札ノ辻スクエアのOKストア ・渋谷区宮下パーク			・豊島区役所