

港区開発事業に係る定住促進指導要綱等に基づき誘導 を図る生活利便施設等の見直しについて

1 経緯

区は、これまで、港区開発事業に係る定住促進指導要綱及び港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領（以下「要領」といいます。）に基づき、良質な住宅や生活に便利な施設（以下「生活利便施設等」といいます。）の設置について、開発事業者に協力を要請することで、誘導を図ってきました。

また、新たな行政課題に対応する施設の追加や係数の引上げなど、必要に応じて、生活利便施設等の見直しを行ってきました。

【生活利便施設等の設置要請要件】

開発事業に係る建築物の延床面積が3,000㎡以上の場合、10%の割合に相当する面積の生活利便施設等を付置することを求めています。

2 見直しの内容

第4次港区住宅基本計画【令和5年度改定版】（令和6年3月改定）をはじめとする、関連計画における施策を踏まえ、良好な居住環境の形成を図るため、生活利便施設等について、次のとおり、追加や係数の引上げ等を変更しました。なお、係数の考え方は、標準を1.0とし、行政ニーズにより特に設置の促進を図るなど、誘導する施設の性質や面積を踏まえ設定しています。（[参考資料](#)参照）

（1）良質な住宅に係る見直し

基準住宅と居住者用コワーキングスペース

新たな働き方、住まい方のニーズに対応するため、基準住宅が設置された住宅の共用部に居住者用コワーキングスペースを整備する場合、係数を0.1上乘せします。

【基準住宅】

専用床面積が1戸当たり50㎡以上の住戸

（2）生活に便利な施設に係る見直し

ア 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

生鮮食料品等を販売する店舗の設置を促進するため、新たに係数3.0で設定します。

イ 保育所

待機児童ゼロを達成し、必要な量の施設が整備されたため、従前の係数 3.0 に戻します。

ウ 一時預かり、病児保育等の子育て支援施設

施設需要が増加しているため、新たに係数 5.0 で設定します。

エ 障害者支援施設に放課後等デイサービスを追加

施設需要が増加しているため、放課後等デイサービスを追加し、係数 5.0 に上げます。

オ 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

施設需要が増加しているため、係数 5.0 に上げます。

カ 地域活動支援施設に防災倉庫、掲示板等を追加

町会・自治会等の活動支援を促進するため、防災倉庫、掲示板等を追加し、係数 3.0 に上げます。

キ 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

災害時の受け入れ場所確保に向け、新たに係数 0.5 で設定します。

ク 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設置を促進するため、係数 3.0 に上げます。

ケ 自転車シェアリングポート

設置を促進するため、係数 5.0 に上げます。

コ 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

新たな働き方、住まい方のニーズに対応するため、新たに係数 1.0 で設定します。

サ 一般利用が可能なバリアフリートイレ

利用しやすい公衆トイレの設置を促進するため、新たに係数 1.0 で設定します。

シ 一般利用が可能なドッグラン

ドッグランの設置を促進するため、新たに係数 1.0 で設定します。

3 今後のスケジュール（予定）

・要領の施行

令和 6 年 10 月 1 日

・要領の周知（区ホームページ）

5 月から（予定）

生活利便施設等の改定前後一覧（要領別表）

参考資料

改定前

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)	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、美術館等教育文化施設	1.5
(8)	防災倉庫等の地域防災施設	3.0
(9)	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	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)	緑化施設	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



改定後

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

※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。 (1)

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	(2)ア
(3)	病院・診療所等の医療施設	1.5	
(4)	保育所	3.0	(2)イ
(5)	福祉施設 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	5.0	(2)ウ (2)エ (2)オ
(6)	町会・自治会等の集会場、防災倉庫、掲示板等の活動支援施設	3.0	(2)カ
(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	(2)キ
(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	(2)ク
(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	(2)ケ
(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	(2)コ
(16)	一般利用が可能なバリアフリートイレ	1.0	(2)サ
(17)	一般利用が可能なドッグラン	1.0	(2)シ