

**工業地域・準工業地域における
集団住宅建設、住宅宅地開発等の手続**

**大田区産業経済部
産業振興課**

【問合せ】

03-5744-1376

1 目的

この冊子は「地域力を生かした大田区まちづくり条例」第39条の工業地域等への配慮に関する手続きの手順をご案内するものであり、住工混在によるトラブルの未然防止と工業の生産環境の維持及び保全を図るとともに、区民の安全で快適な住環境を確保し、活力のある調和のとれた都市づくりを実現することを目的としています。

2 背景

移転、廃業等による工場の跡地には、集団住宅等の建設が増加し、工場代表者と建築主や入居者との間で工場の操業をめぐる紛争が生じ深刻化しつつあります。集団住宅等の増加は、工業の生産環境を悪化させる場合もあり、集団住宅等の入居者との相互理解が求められています。

また、首都圏における立地を生かした工業集積を維持し、大田区工業の特徴である工場ネットワーク機能を維持・増進するため、開発区域内に一定の貸工場を整備するなど、工場数の減少を食い止める取り組みが求められています。

3 対象となる用途地域及び建設事業

(1) 用途地域

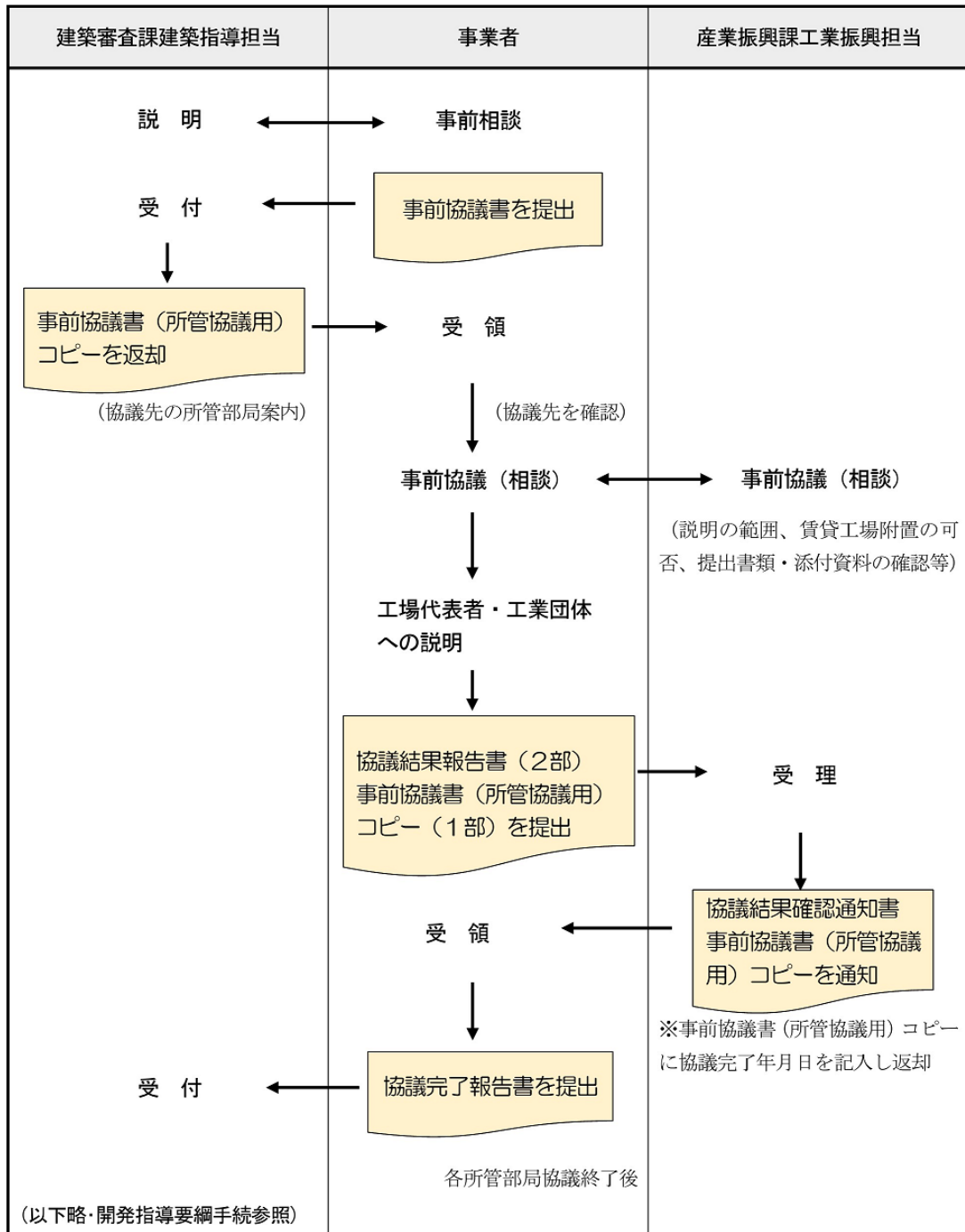
都市計画法の規定に基づく**工業地域**及び**準工業地域**（**特別工業地区を含む**）

(2) 建設事業

- ① 住宅宅地開発事業：条例第2条第1項第13号
道路を設ける住宅建設目的の宅地開発で事業区域面積が350平方メートル以上又は区画数が5区画以上のもの
- ② 集団住宅建設事業：条例第2条第1項第15号
集団住宅の建設で計画戸数が15戸以上のもの
- ③ 一定規模建設事業：条例第2条第1項第16号
建築物の建設で事業区域面積が500平方メートル以上で当該建築物の延べ面積が1,000平方メートル以上のもの。ただし②に該当するものを除く

4 事業者の手続き

事業者は、工業地域・準工業地域における工業地域等への配慮の趣旨をご理解の上、下図の手順で手続きを進めてください。



（参考）

事前協議書：地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則 第30号様式

協議完了報告書：大田区開発指導要綱施行細則 第2号様式

協議結果報告書：工業地域・準工業地域における集団住宅等の建設に係わる事務処理基準 第1号様式

5 区との事前協議

事業者は、次の2点について区（産業振興課）と協議をしてください。

- ① 工場代表者及び工業団体への説明の範囲
（事業区域の敷地境界線からおおむね50メートル以内）
- ② 賃貸工場の附置等

6 工場代表者及び工業団体への説明

事業者は、区（産業振興課）との事前協議を開始した後、工場代表者及び工業団体への説明をおこなってください。

（1）説明対象の特定

説明対象となる工場代表者及び工業団体については、次の方法により特定してください。

ア 工場の特定方法

- ・ 住居表示地番対照住宅地図（以下「住宅地図」という。）により特定し、その後必ず現地確認を行ってください。
- ・ 現地確認の結果、住宅地図と現況に異同があった場合には、現況を優先してください。

イ 工業団体の特定方法

- ・ 建設予定地の地名・住居表示街区から**別表1「説明対象地域工業団体一覧」**（6ページ）より特定してください。連絡先については、**別表2「地域工業団体連絡先一覧」**（7ページ）をご覧ください。

（2）説明事項

事業者は、説明対象となる工場代表者及び工業団体に対し、次の事項について説明をしてください。

- ① 建築計画に関すること
- ② 近接工場からの法令に定める基準の範囲内の騒音、振動等に対する防音等適切な措置に関すること
- ③ その他、工業の生産環境の保全に関すること

※ 事業者が大田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年条例第44号）第6条に定める説明会を開催する場合で、当該説明会が事務処理基準で定める説明の範囲及び説明事項の要件を満たすときは、これを当該工場代表者に対する説明とみなします。

(3) 説明の方法

事業者は、説明対象となる全ての工場代表者及び工業団体に対し、次のいずれかの方法により、1回以上説明してください。また、説明する際は、建築概要書、図面等を見せながら、口頭でわかりやすく説明するようにしてください。

ア 説明会の開催

説明会の開催日時については、説明会開催の1週間前までに文書により通知してください。

イ 戸別訪問による説明

- ・戸別訪問した際に不在の場合については、訪問したことがわかるように**連絡先等を記載した文書を置き、日を改めて再度訪問**してください。
- ・日時を替えて2回以上戸別訪問したが、不在のため説明できないときは、説明事項が記載された書類の投函をもって工場代表者及び工業団体への説明とみなします。

ウ その他の説明

その他、説明会・戸別説明に準ずる方法により説明する場合は、区の担当者に事前に詳細をお知らせください。

7 入居予定者への説明

事業者は、建設予定の集団住宅等の購入または賃貸予定者等、入居を予定している方に、次の事項について説明してください。

- ① 当該集団住宅の建設予定地が工業地域または準工業地域にあること
- ② 近接する工場等の業種に関すること
- ③ 当該集団住宅への入居予定者は、工業者と協力して住宅と工場が共存するまちづくりに努めること
- ④ 集団住宅等を分譲する場合については、当該集団住宅の購入者による管理組合において、継続して上記①～③について周知を図っていくこと
- ⑤ 集団住宅等を賃貸する場合は、賃貸予定者等に賃貸契約締結の際に上記①～③について周知に努めること
- ⑥ その他、周辺環境等に関すること

8 協議結果の報告

(1) 報告書の提出

事業者は、区との事前協議及び工場代表者及び工業団体への説明が終了しましたら次の書類を2部提出してください。

- ① 住工調和の協議結果報告書（別記第1号様式）
- ② 賃貸工場附置計画書（別記第2号様式）→賃貸工場を附置する場合のみ提出
- ③ 建築概要書、付近見取図、土地利用計画図（配置図、1階平面図兼用可）、配置図、各階平面図、立面図、断面図、その他区長が必要と認める書類
- ④ 用途地域を確認できる書類（区のホームページからダウンロード可）
※「まちマップおおた」で検索
- ⑤ 説明の対象工場等が記された周辺の土地利用現況図

※区との協議の結果、賃貸工場の附置が困難な場合については、協議結果報告書に必ず理由を明記してください。

- ⑥ 事前協議書（所管部局協議用）コピー1部

(2) 協議結果の確認

事業者から住工調和の協議結果報告書を受理した後、内容を確認し、**協議結果確認通知書**を交付します。

おおよそ、1週間ほどかかります。

別表 1

大田区工業地域・準工業地域における説明対象工業団体一覧(地名:五十音順)

地名(五十音順)	用途地域	対象工業団体
池上2・3丁目	準工業地域	蒲田工業協会
鶉の木2丁目	準工業地域	工和会協同組合
大森北2・5・6丁目	準工業地域	(一社)大森工場協会
大森中1丁目	準工業地域	(一社)大森工場協会
大森西1～5・7丁目	準工業地域	(一社)大森工場協会
大森東1～5丁目	準工業・工業地域	(一社)大森工場協会
大森本町2丁目	準工業地域	(一社)大森工場協会
大森南1～5丁目	準工業・工業地域	(一社)大森工場協会
蒲田1丁目	準工業地域	蒲田工業協会
蒲田本町1～2丁目	準工業地域	蒲田工業協会
上池台5丁目	準工業地域	(一社)仲池上商工業振興会
北糀谷1～2丁目	準工業地域	蒲田工業協会
下丸子1～4丁目	準工業・工業地域	工和会協同組合
城南島5～7丁目	準工業地域	城南島連合会
新蒲田1・3丁目	準工業地域	蒲田工業協会
多摩川1・2丁目	準工業地域	蒲田工業協会
中央2・3・7・8丁目	準工業地域	(一社)大森工場協会
千鳥1・2丁目	準工業地域	工和会協同組合
東海2～4丁目	準工業地域	(一社)大森工場協会
仲池上1～2丁目	準工業地域	仲池上商工業振興会
仲六郷1～4丁目	準工業地域	蒲田工業協会
西糀谷1～3丁目	準工業地域	蒲田工業協会
西馬込1丁目	準工業地域	(一社)大森工場協会
西六郷1～4丁目	準工業・工業地域	蒲田工業協会
萩中1～3丁目	準工業地域	蒲田工業協会
羽田1・4・5丁目	準工業地域	蒲田工業協会
東蒲田1～2丁目	特別工業地区	蒲田工業協会
東糀谷1～6丁目	準工業地域	蒲田工業協会
東矢口1～3丁目	準工業地域	工和会協同組合
東六郷1～3丁目	準工業地域	蒲田工業協会
平和島1～6丁目	準工業地域	(一社)大森工場協会
本羽田1～3丁目	準工業・工業地域	蒲田工業協会
南蒲田1～3丁目	準工業地域	蒲田工業協会
南六郷1～3丁目	準工業・工業地域	蒲田工業協会
矢口1～3丁目	準工業地域	工和会協同組合

別表2

地域工業団体連絡先一覧

(令和3年7月1日現在)

工業団体	代表者	住 所	電話	事務局
			F A X	
(一社)大森工場協会	会長 柳沢 重幸	〒143-0024 大田区中央 2-11-10	3771-4744	大井公美子
			3772-9340	
蒲田工業協会	会長 鶴沼 浩一	〒144-0035 大田区南蒲田 1-20-20 大田区産業プラザ 5階	3732-8415	大塚 民子
			3734-6145	
工和会協同組合	理事長 広瀬 安広	〒146-0092 大田区下丸子 1-6-4	3757-1334	小峰勢津子 松田千恵子
			3757-7716	
(一社) 仲池上商工業振興会	代表理事 峯 滋	〒146-0081 大田区仲池上 1-32-21 (株)自強輸送機	3753-5189	峯 滋
			3755-9320	
城南島連合会	会長 中澤 勇一郎	〒143-0024 大田区中央 2-11-10 大森工業会館 3F	6417-1132	金野 敏秋
			6417-1142	