

『地域力を生かした大田区まちづくり条例』及び『大田区開発指導要綱』

（「第3章 建築物等に係る開発調整」に関する部分）

（令和7年4月改訂）

大田区 まちづくり推進部 建築審査課

## はじめに

大田区のまちづくりにご協力ありがとうございます。

この冊子は、地域力を生かした大田区まちづくり条例（以下「条例」という。）第3章「建築物等に係る開発調整」に関する部分を抜粋したものです。事前協議等の手続きを行う際の参考としてください。

また、大田区開発指導要綱は条例に定める基準を補完する基準を定めたものです。

（この条例に基づく事前協議等は建築確認申請、都市計画法第29条の許可、その他の認定等の事前審査ではありません。）

## 目次

### ■地域力を生かした大田区まちづくり条例（抜粋）

|                        |   |
|------------------------|---|
| 第1章 総則（目的・定義）          | 2 |
| 第3章 建築物等に係る開発調整        | 3 |
| 第1節 開発事業の基準            | 3 |
| 第2節 住宅地開発事業            | 4 |
| 第3節 集団住宅建設事業           | 4 |
| 第4節 周辺環境に対する配慮         | 4 |
| 第6章 自然環境に対する配慮         | 5 |
| 第8章 罰則                 | 5 |
| 地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則 | 7 |

### ■大田区開発指導要綱

|               |    |
|---------------|----|
| 大田区開発指導要綱     | 12 |
| 大田区開発指導要綱施行細則 | 16 |
| 別表（所管部局）      | 19 |

# 地域力を生かした大田区まちづくり条例（抜粋）

最終改訂：令和7年3月13日決定 令和7年4月1日施行

## 改訂にあたって

大田区は、未来に向けて誰もが安心して快適に暮らせる、魅力あるまちづくりに向けて、「地域力を生かした大田区まちづくり条例」を制定し、平成23年4月から施行しました。

条例施行後、地域の実情等に応じた住環境の向上を図るため、宅地・マンション開発等に係る課題や周辺環境への配慮を要する項目について、条例化の検討を進め、「第3章 開発事業に係る調整」の条項については、平成23年12月に公布されました。

また、「第4章 葬祭場等設置に係る調整」の条項については、平成24年3月に公布されました。

条例、規則の一部改正に合わせて「大田区開発指導要綱」「大田区開発指導要綱施行細則」も改正されました。（平成24年4月1日から施行）

大田区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場整備に関する条例の改正にあわせ、自転車付置義務制度の見直しをおこないました。（平成25年3月。別表第5（規則第30条関係）の施行は平成25年10月から）

大田区みどりの条例の施行にあわせ、「大田区開発指導要綱」「大田区開発指導要綱施行細則」から緑化、湧水の保全、生垣等の基準を削除しました。（平成25年10月施行）

大田区10か年基本計画「おおた未来プラン10年」が改定され、「大田未来プラン10年（後期）」となりました。（条例第7条関連 平成26年3月）

不燃共同化計画策定支援事業を廃止し、「地区計画策定支援事業」を「地区計画素案策定事業」とする条例・規則の改正を行いました。（第2章関連 平成28年4月）

「命令及び罰則」の規定等を新たに盛り込み、条例・規則の改正を行いました。（平成30年4月1日施行）

令和元年10月の台風19号による被害や昨今の自然災害等を踏まえ、災害に強いまちの実現に向けて、基本理念並びに区民、事業者及び区の責務に『災害に強いまちづくり』の推進等を掲げました。（第1章関連 令和2年3月11日施行）

同一の開発事業者の適用範囲を明確にするため、条例・規則の改正を行いました。（令和7年4月1日施行）

この条例等に基づき、区民の皆様・事業者の皆様・区がそれぞれの役割を明確にした上、未来の大田区に向けたまちづくりのために、連携・協働して取り組んでいきます。

## 地域力を生かした大田区まちづくり条例(抜粋)

### 第1章 総則

#### (目的)

第1条 この条例は、大田区(以下「区」という。)のまちづくりに関する基本理念を定め、区民、事業者及び区の責務を明らかにし、まちづくりに係る区民参画の手続及び開発事業、葬祭場等の設置に係る行政指導の基本事項を定めることにより、行政運営における公正の確保及び透明性の向上を図り、もって地域力を生かした魅力あるまちづくりを推進することを目的とする。

#### (定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地所有者等 区内に所在する土地の所有権又は区内に所在する建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者をいう。
- (2) 区民 区内に居住し、在勤し、又は在学する者及び土地所有者等をいう。
- (3) 事業者 区内で事業を行う個人、法人及びこれらの者で構成する団体をいう。
- (4) 地域力 区民、事業者及び自治会、町会その他の団体が持っている力並びにこれらの者及び区が互いに連携し、協働することによって生まれる力により多様な地域の課題を解決し、魅力ある地域を創造していく力をいう。
- (5)～(10)略
- (11) 地区計画 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第12条の5に規定する計画で都市計画に定めるものをいう。
- (12)～(13)略
- (14) 住宅宅地開発事業 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区画以上のものをいう。
- (15) 集団住宅 共同住宅、寄宿舍、長屋その他複数の住戸又は居住室を含む建築物をいう。
- (16) 集団住宅建設事業 集団住宅の建設で計画戸数が15戸以上のものをいう。
- (17) 一定規模建設事業 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をいう。ただし、前号に該当するものを除く。
- (18) 住戸専用面積 壁芯で囲まれた単住戸の面積でベランダ、バルコニー並びに住戸の外部に開口部を設けたメーターボックス及びパイプスペースを除いたものをいう。
- (19) ファミリー型式住戸 集団住宅のうち、住戸専用面積が40平方メートルを超える住戸をいう。
- (20) ワンルーム型式住戸 集団住宅のうち、住戸専用面積が40平方メートル以下の住戸をいう。
- (21) 後退用地 大田区狭あい道路拡幅整備条例(平成16年条例第26号)第2条第5号に規定する後退用地及び敷地の一部で、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路(同法附則第5項の規定により同号の規定による道路とみなされるものを含む。以下同じ。)のうち当該道路の幅員が確保されていないものの現況境界線と、同法第42条第1項第5号の規定による道路の境界線との間にある土地をいう。
- (22) 拡幅整備 後退用地及び大田区狭あい道路拡幅整備条例第2条第6号に規定する隅切り用地を道路として一般の通行に支障がない状態に整備することをいう。
- (23) 公道 大田区私道整備助成条例(昭和55年条例第15号)第2条第1号に規定する公道をいう。
- (24) 私道 大田区私道整備助成条例第2条第2号に規定する私道をいう。
- (25)～(32)略

#### (まちづくりの基本理念)

第3条 区民、事業者及び区は、生活の拠点として誰もが安心して暮らせるまち、災害に強いまち、活力あふれる経済活動や多彩な交流が生まれる豊かなまち、地域を構成する様々な人々が共に支え合う優しさが広がるまち、地域の歴史と文化を継承するまち、水や緑などの自然環境を大切にすまちの実現に向けて互いに連携し、協働して地域のまちづくりに取り組むことをまちづくりの基本理念(以下「基本理念」という。)とする。

#### 第4条 略

#### (事業者の責務)

第5条 事業者は、基本理念が目指すまちづくりに寄与するよう努めなければならない。

- 2 事業者は、住宅宅地開発事業、集団住宅建設事業、一定規模建設事業及び墓地開発事業を行うときは、良好な環境を確保し、周辺の区民の理解と協力を得られるよう必要な措置を講じなければならない。
- 3 事業者は、区民と共に災害に強いまちづくりの推進に努めるとともに、区が実施する災害に強いまちづくりに関する施策に協力しなければならない。
- 4 事業者は、区民と共に水や緑などの自然環境を大切にすまちづくりの推進に努めるとともに、区が実施する水や緑などの自然環境を大切にすまちづくりに関する施策に協力しなければならない。

#### (区の責務)

第6条 区は、基本理念に掲げるまちの実現に向けて、必要な施策を行わなければならない。

- 2 区は、区民のまちづくりへの参画の機会を広げるとともに、区民によるまちづくり活動を支援しなければならない。
- 3 区は、事業者が前条第2項に規定する事業を行うときは、当該事業者に適切な指導及び助言を行わなければならない。
- 4 区は、災害に強いまちづくり、水や緑などの自然環境を大切にすまちづくりを推進するに当たり、区民及び事業者の理解及び協力を得なければならない。

#### 第7条 略

### 第2章 地域力を生かしたまちづくり(第8条―第19条) 略

### 第3章 建築物等に係る開発調整

#### 第1節 開発事業の基準

##### (基準の遵守)

第20条 区長は、住宅宅地開発事業、集団住宅建設事業又は一定規模建設事業(以下この章において「開発事業」という。)を行う者(住宅宅地開発事業にあつては建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第9条に規定する道路の位置の指定の申請及び法第30条第1項に規定する許可の申請を行う者、集団住宅建設事業及び一定規模建設事業にあつては当該事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者に限る。以下この章において「開発事業者」という。))に対して必要な行政指導を行うときは、大田区行政手続条例(平成7年条例第44号)第35条の規定により、別にこれらの行政指導の内容となるべき事項に関する基準(以下「別に定める基準」という。)を定め、規則で定める方法により公表するものとする。

2 開発事業者は、この条例及び別に定める基準に従い、開発事業を行うものとする。

##### (適用範囲)

第21条 隣接する土地で同時期に若しくは引き続いて行われる2以上の同一の事業又は建築基準法第86条第1項若しくは第2項の規定により一の敷地とみなされることとなる一団地若しくは一定の一団の土地の区域内において行われる同一の事業について、その合算した規模が次のいずれかに該当する場合は、これらを開発事業とみなし、かつ、これらの事業を行う者を開発事業者とみなして、この章の規定を適用する。ただし、これらの事業を行う者又はこれらの事業の設計者若しくは工事施工者が、いずれも同一でない又は実質的に同一と認められる関係として規則で定める関係にない場合は、この限りでない。

(1) 道路を設ける住宅建設目的の宅地開発で事業区域面積の合計が350平方メートル以上又は区画数の合計が5区画以上

(2) 集団住宅の建設で計画戸数の合計が15戸以上

(3) 建築物の建設で事業区域面積の合計が500平方メートル以上で当該建築物の延べ面積の合計が1,000平方メートル以上

2 建築物の増築については、増築後の建築物全体の規模(増築前の工事の完了の日から3年以上経過した既存部分を除く。)が次のいずれかに該当する場合は、開発事業とみなして、この章の規定を適用する。

(1) 集団住宅の建設で計画戸数の合計が15戸以上

(2) 建築物の建設で事業区域面積の合計が500平方メートル以上で当該建築物の延べ面積の合計が1,000平方メートル以上

3 開発事業(前2項の規定によりみなされる場合を含む。以下この項及び次項において同じ。)の対象となる建築物が建築基準法第85条第1項から第5項までに規定する応急仮設建築物若しくは同条第6項及び第7項に規定する仮設建築物である場合の当該建築物又は開発事業の対象となる工事が既存の建築物の用途を変更する工事である場合の当該工事については、この章の規定を適用しない。

4 国若しくは地方公共団体又は公共的団体が行う開発事業については、第23条第1項の規定は適用しない。この場合において、第23条の2の規定の適用に当たっては、同条第1項中「前条第1項に規定する協定を締結した日」とあるのは「第22条に規定する事前の協議が合意に達した日」とし、同条第2項中「前条第3項に規定する開発事業者は、同項に規定する事前の協議」とあるのは「開発事業者は、開発事業の計画の内容を変更しようとするときは、区長と事前に協議を行い、当該協議」とする。

##### (事前協議)

第22条 開発事業者は、開発事業を行うときは、この条例及び別に定める基準に規定する事項について、規則で定めるところにより区長と事前に協議を行わなければならない。

##### (協定締結)

第23条 区長及び開発事業者は、前条の協議が合意に達したときは、速やかにその合意内容に基づく協定を締結するものとする。

2 前項の協定を締結した開発事業者は、開発事業の計画、建築物又は土地の所有権等を第三者に譲渡するときは、当該第三者が当該協定の内容を遵守するよう引き継ぐとともに、規則で定めるところにより速やかにその旨を区長に届け出なければならない。この場合において、引継ぎを受けた当該第三者は、開発事業者とみなす。

3 第1項の協定を締結した開発事業者又は前項の規定による引継ぎを受けた開発事業者は、開発事業の計画の内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより当該変更をしようとする内容について、区長と事前に協議を行わなければならない。

##### (工事着手の制限)

第23条の2 開発事業者は、前条第1項に規定する協定を締結した日後でなければ開発事業の工事に着手してはならない。

2 前条第3項に規定する開発事業者は、同項に規定する事前の協議が合意に達した日後でなければ当該変更に係る開発事業の工事に着手してはならない。

##### (開発事業の計画の取りやめ)

第24条 開発事業者は、第22条の協議の開始後、開発事業の計画を取りやめようとするときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を区長に届け出なければならない。

##### (工事完了の届出)

第25条 開発事業者は、開発事業の工事が完了したときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を区長に届け出なければならない。

##### (工事完了の調査)

第26条 区長は、前条の規定による届出があつたときは、区長の指定する職員にこの条例及び別に定める基準に適合しているかどうかについての調査を行わせることができる。

2 前項の調査を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

#### **(指導)**

第27条 区長は、開発事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

- (1) 第22条、第23条第3項若しくは第39条第3項に規定する事前の協議を行わないとき又は正当な理由なくこれを遅延させたとき。
- (2) 第22条、第23条第3項又は第39条第3項に規定する事前の協議を行うに当たり虚偽の書類を提出したとき。
- (3) 第23条第1項の協定の内容と異なる工事を行ったとき。
- (4) 第23条第2項の規定による引継ぎを行わないとき。
- (5) 第23条第2項、第24条又は第25条の規定による届出を行わないとき。
- (6) 第23条の2の規定に違反して開発事業に着手したとき。
- (7) 前条第1項の調査を受けた工事の内容がこの条例又は別に定める基準に適合していないとき。
- (8) 第34条の確認を行わないとき。
- (9) その他開発事業の内容がこの条例又は別に定める基準に適合していないとき。

#### **(勧告)**

第28条 区長は、開発事業者が前条の規定による指導に従わないときは、当該指導の内容を遵守するよう勧告することができる。

#### **(公表)**

第29条 区長は、開発事業者が前条の規定による勧告に従わないときは、規則で定めるところにより意見を聴取した上で、勧告の内容及び当該開発事業者の氏名又は名称その他規則で定める事項を公表することができる。

#### **(命令)**

第29条の2 区長は、第28条の規定による勧告(第27条第2号又は第6号に掲げる場合に行う指導に係る勧告に限る。)を受けた開発事業者が勧告に従わないときは、当該開発事業者に対し、期限を定めて、当該勧告に従うべきことを命じ、又は開発事業の工事の停止若しくは中止を命ずることができる。

2 区長は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該命令の対象となる開発事業者に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、当該開発事業者が、意見の聴取に応じないとき又は緊急でやむを得ないときは、この限りでない。

#### **(報告及び立入検査)**

第29条の3 区長は、この条例の施行に必要な限度において、開発事業者から開発事業の工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は区長の指定する職員に開発事業を行う土地の区域若しくは建築物に立ち入り、工事その他の行為の状況若しくは建築物その他の物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

### **第2節 住宅宅地開発事業**

#### **(最小敷地面積)**

第30条 住宅宅地開発事業を行う者は、当該事業における1区画当たりの敷地面積について、別表で定める基準以上の敷地面積を確保するものとする。ただし、土地の状況その他の事情により、当該敷地面積の確保が困難であると区長が認める場合は、この限りでない。

### **第3節 集団住宅建設事業**

#### **(ファミリー型住戸の設置)**

第31条 集団住宅建設事業を行う者は、建築物の住戸数が30戸以上の場合には、規則で定める基準以上のファミリー型住戸を設置するものとする。ただし、規則で定める用途に供するものを除く。

#### **(ワンルーム型住戸の住戸専用面積)**

第32条 集団住宅建設事業を行う者は、建築物がワンルーム型住戸の場合には、規則で定める1戸当たりの住戸専用面積以上の面積を確保するものとする。ただし、規則で定める用途に供するものを除く。

#### **(集団住宅の管理)**

第33条 集団住宅建設事業を行う者は、集団住宅の管理について計画を作成し、規則で定めるところにより当該計画を区長に提出しなければならない。

2 集団住宅建設事業を行う者は、集団住宅に管理人を巡回又は駐在させるとともに、管理人室等を設置し、規則で定める基準を遵守するものとする。

### **第4節 周辺環境に対する配慮**

#### **(道路位置の確認)**

第34条 開発事業者は、事業区域が建築基準法第42条第2項に規定する道路に接する場合は、区長に当該道路の位置の確認を行わなければならない。

2 開発事業者は、事業区域が建築基準法第42条第1項第3号又は第5号に規定する道路に接する場合は、区長に当該道路の位置の確認を行わなければならない。

#### **(公共用地との境界線)**

第35条 開発事業者は、道路、水路その他の公共用地と事業区域との境界線が未確定である場合は、公共用地の管理者に土地の境界の確認を行い、境界を明確にするものとする。

#### **(公道等の拡幅整備)**

第36条 開発事業者は、事業区域が建築基準法第42条第2項の規定に該当する公道に接する場合は、第34条第1項に定める道路の位置の確認に基づき、道路の拡幅整備を行うものとする。

- 2 開発事業者は、事業区域が建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路(公道を含む。)に接する場合において、第34条第2項に定める道路の位置の確認により、当該道路の幅員が確保されていないときは、道路の拡幅整備を行うものとする。
- 3 前2項の規定により道路の拡幅整備を行う開発事業者は、後退用地の整備及び管理について、規則で定めるところにより道路管理者と事前に協議を行い、その指示に従うものとする。
- 4 前項の協議により区に後退用地の管理を引き継ぐ開発事業者は、当該後退用地を区に寄付するものとする。

#### (私道の拡幅整備)

第37条 開発事業者は、事業区域が建築基準法第42条第2項の規定に該当する私道に接する場合は、第34条第1項に定める道路の位置の確認に基づき、道路の拡幅整備を行うものとする。

#### (自動車駐車場等の設置)

第38条 集団住宅建設事業又は一定規模建設事業を行う者は、事業区域の周辺において、路上駐車による交通渋滞及び交通事故の発生を防ぐため、規則で定める基準により当該事業の敷地内に自動車駐車場を設置するものとする。

- 2 集団住宅建設事業又は一定規模建設事業を行う者は、事業区域の周辺において、自転車並びに原動機付自転車及び自動二輪車(以下「自動二輪車等」という。)の放置による環境悪化を防ぐため、規則で定める基準により当該事業の敷地内に自転車駐車場及び自動二輪車等駐車場を設置するものとする。ただし、大田区自転車等の適正利用及び自転車等駐車場整備に関する条例(昭和63年条例第12号)第4章の規定により自転車駐車場の設置義務がある者は、当該条例の定めるところによる。

- 3 第1項及び前項本文の規定は、規則で定める用途に供するものには適用しない。

#### (工業地域等への配慮)

第39条 工業地域又は準工業地域(以下「工業地域等」という。)内において開発事業を行う開発事業者は、事業区域の周辺の工場の操業環境に配慮し、区長の指示に従い、当該工場の代表者及び工業団体に対し、当該事業の計画について事前に説明を行うものとする。

- 2 前項の開発事業者は、当該事業の建築物の入居者に対し、当該建築物が工業地域等にあること等について事前に説明を行うものとする。

- 3 第1項の開発事業者は、当該事業の建築物に賃貸工場を付置することについて区長と事前に協議を行わなければならない。

#### (景観への配慮)

第40条 開発事業者は、開発事業を行うに当たって、良好な都市景観の形成に努めなければならない。

#### (地域コミュニティの形成)

第41条 開発事業者及び開発事業の建築物を管理する者は、建築物の居住者による自治会等の設立を当該居住者に促すとともに、地域の自治会又は町会への加入を誘導するなど、地域コミュニティの形成に寄与するものとする。

### 第4章 葬祭場等の設置に係る調整(第42条―第56条)略

### 第5章 墓地に係る開発調整(第57条―第59条)略

### 第6章 自然環境に対する配慮

#### 第1節 事業を行う者の責務

##### (適用事業)

第60条 この節の規定は、住宅宅地開発事業、集団住宅建設事業、一定規模建設事業及び墓地開発事業に適用する。

##### (緑化)

第61条 前条に規定する事業を行う者は、当該事業を行う敷地及びその接道部並びに当該敷地内の建築物の屋上、壁面等の緑化に努めなければならない。

##### (水環境の保全)

第62条 第60条に規定する事業を行う者は、安全を損なうおそれがある場合を除き、敷地内の雨水の地下浸透を図ることにより、周辺の河川、池沼、地下水等の水環境の保全に努めなければならない。

##### (建築物の脱炭素化)

第63条 第60条に規定する事業を行う者は、太陽光、太陽熱、風力等の再生可能エネルギーを活用するとともに、省エネルギー化に努めなければならない。

第2節 再生可能エネルギー設備に係る建築士の説明義務(第63条の2)略

### 第7章 雑則(第64条)略

### 第8章 罰則

#### (罰則)

第65条 第29条の2第1項の規定による命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

#### (両罰規定)

第66条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

#### 別表(第30条関係)

| 建ぺい率    | 用途地域        | 1区画当たりの敷地面積 |
|---------|-------------|-------------|
| 40パーセント | 第一種低層住居専用地域 | 95平方メートル以上  |
| 50パーセント | 第一種低層住居専用地域 | 75平方メートル以上  |
|         | 第二種低層住居専用地域 |             |
| 60パーセント | 第一種低層住居専用地域 | 65平方メートル以上  |

|  |              |            |
|--|--------------|------------|
|  | 第二種低層住居専用地域  | 60平方メートル以上 |
|  | 第一種中高層住居専用地域 |            |
|  | 第二種中高層住居専用地域 |            |
|  | 第一種住居地域      |            |
|  | 第二種住居地域      |            |
|  | 準住居地域        | 55平方メートル以上 |
|  | 準工業地域        |            |
|  | 工業地域         |            |

備考

- (1) 東京都風致地区条例(昭和45年東京都条例第36号)第2条の規定により知事が指定する第二種風致地区(以下「風致地区」という。)の1区画当たりの敷地面積については、建蔽率及び用途地域にかかわらず、95平方メートル以上とする。
- (2) 建蔽率は、建築基準法第53条第1項に規定する建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、同条第3項に規定する数値の加算は適用しない。
- (3) 敷地が2以上の用途地域(風致地区は、一つの用途地域とみなす。)にまたがる場合は、当該敷地の最大面積を占める地域の1区画当たりの敷地面積を適用する。



## 地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則(抜粋)

### (趣旨)

第1条 この規則は、地域力を生かした大田区まちづくり条例(平成22年条例第44号。以下「条例」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

第2条～第17条 略

### (実質的に同一と認められる関係)

第17条の2 条例第21条第1項の規則で定める関係にあるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 親会社等(会社法(平成17年法律第86号)に規定する親会社その他これに準ずる会社等(会社、組合その他これに準ずる事業体をいう。以下この条において同じ。)をいう。)、子会社等(会社法に規定する子会社その他これに準ずる会社等をいう。))又は関連会社等(会社計算規則(平成18年法務省令第13号)に規定する関連会社その他これに準ずる会社等をいう。)の関係にあるもの
- (2) それぞれの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下この条において同じ。)の全部又は一部が重複しているもの
- (3) それぞれの役員の全部又は一部が配偶者又は2親等以内の親族の関係にあるもの
- (4) それぞれの本店又は支店の所在場所が同一であるもの
- (5) それぞれの所有する不動産に共同抵当が設定されているもの
- (6) 前各号に掲げるものと同等以上の関係があると区長が認めるもの

### (事前協議)

第18条 条例第22条に規定する協議を行う者は、事前協議書(別記第30号様式)に大田区行政手続条例(平成7年条例第44号)第35条の規定により、別にこれらの行政指導の内容となるべき事項に関する基準に規定する書類を添えて、区長に提出しなければならない。

2 条例第22条に規定する協議は、次に掲げる手続を行おうとする日の30日前までに行うものとする。

- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項に規定する確認の申請
- (2) 建築基準法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出
- (3) 建築基準法第18条第2項に規定する計画の通知
- (4) 建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第9条に規定する道路の位置の指定の申請
- (5) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第30条第1項に規定する許可の申請
- (6) 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第17条第1項(同法第18条第2項において準用する場合を含む。)に規定する計画の認定の申請
- (7) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)第4条第1項(同法第7条第2項において準用する場合を含む。)に規定する計画の認定の申請
- (8) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第17条第1項(同法第18条第2項において準用する場合を含む。)に規定する計画の認定の申請(同法第17条第4項(同法第18条第2項において準用する場合を含む。))の規定による申出がある場合に限る。)
- (9) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)第5条第1項から第3項まで(同法第8条第2項において準用する場合を含む。)に規定する認定の申請(同法第6条第2項(同法第8条第2項において準用する場合を含む。))の規定による申出がある場合に限る。)

### (協定内容の引継ぎ等)

第19条 条例第23条第1項に基づき協定を締結した者は、住所等(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名等)の変更が生じた場合は、住所等変更届(別記第30号の2様式)を区長に提出しなければならない。

2 条例第23条第2項の規定による届出を行う者は、事業承継届(別記第31号様式)を区長に提出しなければならない。

3 条例第23条第3項に規定する協議を行う者は、事業計画変更届(別記第32号様式)を区長に提出しなければならない。

### (開発事業の計画の取りやめ)

第20条 条例第24条の規定による届出を行う者は、事業取りやめ届(別記第33号様式)を区長に提出しなければならない。

### (工事完了の届出)

第21条 条例第25条の規定による届出を行う者は、工事完了届(別記第34号様式)を区長に提出しなければならない。

### (身分証明書)

第22条 条例第26条第2項に規定する調査及び第29条の3第2項に規定する立入検査に当たる者の身分を示す証明書は、身分証明書(別記第35号様式)による。

### (勧告の方法)

第23条 条例第28条の規定による勧告は、次に掲げる事項を記載した書面を住宅地開発事業、集団住宅建設事業及び一定規模建設事業(以下この条から第30条までにおいて「開発事業」という。)を行う者(以下「開発事業者」という。)に送付することにより行うものとする。

- (1) 開発事業者の住所及び氏名(法人にあっては主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)
- (2) 開発事業の施行場所及び概要
- (3) 勧告の内容及び理由

### (勧告の公表等)

第24条 条例第29条の規定による意見の聴取は、勧告に対する意見書(別記第36号様式)により行うものとする。

2 条例第29条の規定による公表は、次に掲げる事項を区役所の掲示場への掲示その他の方法により行うものとする。

- (1) 公表日及び公表する期間
- (2) 開発事業者の住所及び氏名(法人にあっては主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

- (3) 開発事業の施行場所及び概要
- (4) 勧告の内容及び理由
- (5) 開発事業者が勧告に従わない事実

#### (命令の手続)

第24条の2 条例第29条の2の規定による命令は、命令通知書(別記第36号の2様式)により行うものとする。

#### (ファミリー型式住戸の計画戸数)

第25条 条例第31条に規定する基準は、別表第2のとおりとする。

2 条例第31条ただし書に規定する用途に供するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 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)第5条第1項に規定する登録を受けた高齢者向けの賃貸住宅
- (2) 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護を行う施設
- (3) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)第5条第17項に規定する共同生活援助を行う施設
- (4) その他区長がやむを得ないと認めるもの

#### (ワンルーム型式住戸の住戸専用面積)

第26条 条例第32条に規定する1戸当たりの住戸専用面積は、25平方メートルとする。

2 前条第2項の規定は、条例第32条ただし書に規定する用途に供するものに準用する。

#### (集団住宅の管理)

第27条 集団住宅建設事業を行う者は、条例第33条第1項の規定により、集団住宅の管理体制について、集団住宅管理計画書(別記第37号様式)を区長に提出しなければならない。

2 条例第33条第2項に規定する基準は、別表第3のとおりとする。

3 集団住宅建設事業を行う者は、当該事業の周辺の住民から第1項の集団住宅管理計画書(別記第37号様式)の内容について、協定の締結を求められたときは、当事者間で十分協議し、協定を締結するよう努めるものとする。

4 集団住宅建設事業を行う者は、次に掲げる事項について記載した表示板を集団住宅の主要な出入口付近の見やすい場所に掲示するとともに、集団住宅の管理に関する苦情があったときは、迅速に対応するよう努めるものとする。

- (1) 管理人の名称又は氏名
- (2) 管理人の巡回又は駐在する日数及び時間
- (3) 管理人の不在の場合の緊急連絡先

#### (道路管理者の指示)

第28条 条例第36条第3項に規定する協議の事項は、次のとおりとする。

- (1) 条例第2条第20項に規定する後退用地(以下「後退用地」という。)の管理
- (2) 後退用地の舗装構造
- (3) 道路法(昭和27年法律第180号)第2条第2項に規定する道路の附属物の設置又は移設
- (4) その他道路の管理上必要となる事項

#### (管理の引継ぎ)

第29条 条例第36条第4項の規定による後退用地の管理の引継ぎは、所有権移転登記及び管理に必要な書類を区長に提出することにより行うものとする。

#### (自動車駐車場等の設置基準)

第30条 条例第38条第1項に規定する基準は、別表第4のとおりとする。ただし、集団住宅建設事業について、集団住宅の計画戸数の3分の2以上がワンルーム型式住戸であり、かつ、当該集団住宅の敷地から最寄りの鉄道の駅までの直線距離が500メートル未満の場合は、敷地面積に0.002を乗じた数値に1を加えた数値(算出した数値に1に満たない端数がある場合は、当該端数を切り捨てる。)の駐車台数以上とすることができる。

2 自動車駐車場の駐車スペースは、1台当たり幅2.3メートル、奥行き5メートル以上とする。ただし、自動車を駐車するための装置を用いる等の特別の措置を講じた場合は、この限りでない。

3 条例第38条第2項に規定する基準は、別表第5のとおりとする。

4 自転車駐車場の駐車スペースは1台当たり幅0.5メートル、奥行き2メートル以上とし、原動機付自転車及び自動二輪車(以下「自動二輪車等」という。)駐車場の駐車スペースは1台当たり幅1メートル、奥行き2.3メートル以上とする。ただし、自転車駐車場で可動式とする等の特別の措置を講じた場合は、この限りでない。

5 第25条第2項の規定は、条例第38条第3項に規定する用途に供するものに準用する。

#### (工業地域等への配慮)

第31条 条例第39条の規定により説明等を行う場合は、別に定める事務処理基準による。

第32条～第43条 略

別表第1(第6条関係)略

別表第1の2(第7条関係)略

別表第1の3(第7条関係)略

別表第2(第 25 条関係)

| 用途地域         | 計画戸数                                 |
|--------------|--------------------------------------|
| 第一種低層住居専用地域  | $1 + (\text{計画戸数} - 30) \times 1/2$  |
| 第二種低層住居専用地域  |                                      |
| 第一種中高層住居専用地域 | $1 + (\text{計画戸数} - 30) \times 1/3$  |
| 第二種中高層住居専用地域 |                                      |
| 第一種住居地域      |                                      |
| 第二種住居地域      |                                      |
| 準住居地域        | $1 + (\text{計画戸数} - 30) \times 1/5$  |
| 準工業地域        |                                      |
| 工業地域         | $1 + (\text{計画戸数} - 30) \times 1/10$ |
| 近隣商業地域       |                                      |
| 商業地域         |                                      |

備考

- (1) 算出した計画戸数に1に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨てる。  
(2) 敷地が2以上の用途地域にまたがるときは、当該敷地の最大面積を占める用途地域を基準として計画戸数を算出する。

別表第3(第27条関係)

| 計画戸数           | 管理人の勤務形態 | 在勤日数及び在勤時間           | 管理人室等の設置 |
|----------------|----------|----------------------|----------|
| 30戸未満          | 巡回       | 週4日以上で、かつ、1週当たり4時間以上 | 管理詰所     |
| 30戸以上<br>60戸未満 | 駐在       | 週5日以上で、かつ、1日当たり4時間以上 | 管理人室     |
| 60戸以上          | 駐在       | 週5日以上で、かつ、1日当たり8時間以上 | 管理人室     |

備考

- (1) 管理詰所は、巡回を行う管理人が管理業務を行うに当たって必要な設備を設ける。  
(2) 計画戸数が30戸未満の集団住宅について、管理人が当該集団住宅に居住する場合又は当該集団住宅に隣接する住居に居住する場合は、管理人の居住する住居を管理詰所とみなすことができる。  
(3) 管理人室の受付窓又は受付窓に代わる設備は、集団住宅の出入口付近で周辺の住民への対応ができる場所に設けるものとする。  
(4) 管理人室は、管理人室である旨の表示をするとともに、便所その他管理人が管理業務を行うに当たって必要な設備を設けるものとする。  
(5) 在勤日数はごみの収集日を含み、在勤時間は休憩時間を除く。

別表第4(第30条関係)

| 事業及び住戸の型式 | 駐車台数       |
|-----------|------------|
| 集団住宅建設事業  | ファミリー型式住戸  |
|           | ワンルーム型式住戸  |
| 一定規模建設事業  | 敷地内に最低2台以上 |

備考

- (1) 集団住宅建設事業については、住戸の型式ごとに算出した駐車台数を合計した駐車台数とする。  
(2) 算出した駐車台数の合計に1に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨てる。ただし、算出した駐車台数の合計が1未満となる場合は、1とする。  
(3) 自動車駐車場の設置計画に当たっては、配置及び構造に関して周辺環境に配慮するものとする。  
(4) 区長が指定する商店街に面する位置に店舗等を付置する計画については、区長と協議の上、この表により算出した駐車台数を緩和することができる。

別表第5(第30条関係)

| 駐車場の種類 | 事業                 | 住戸の型式又は施設の規模及び用途                                                  | 駐車台数                        |
|--------|--------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 自転車    | 集団住宅建設事業           | ファミリー型式住戸                                                         | 計画戸数に1.5を乗じた数以上             |
|        |                    | ワンルーム型式住戸                                                         | 計画戸数以上                      |
|        | 集団住宅建設事業又は一定規模建設事業 | 50平方メートル以上の店舗面積を有するパチンコ店、ゲームセンターその他の遊技場                           | 店舗面積10平方メートルごとに1台以上         |
|        |                    | 50平方メートル以上の客席面積及び店舗面積を有する映画館、劇場その他の興行を目的とする施設、カラオケボックスその他これに類するもの | 客席面積及び店舗面積15平方メートルごとに1台以上   |
|        |                    | 50平方メートル以上の店舗面積を有する百貨店、スーパーマーケットその他の小売店及び飲食店                      | 店舗面積15平方メートルごとに1台以上         |
|        |                    | 50平方メートル以上の店舗面積を有する物品(音楽、映像その他の複製物及び書籍)を賃貸する事業所                   | 店舗面積20平方メートルごとに1台以上         |
|        |                    | 50平方メートル以上の店舗面積を有する銀行、信用金庫その他の金融機関及び郵便局                           | 店舗面積25平方メートルごとに1台以上         |
|        |                    | 50平方メートル以上の運動場面積を有するスポーツ、体育その他の健康の増進を目的とする施設                      | 運動場面積25平方メートルごとに1台以上        |
|        |                    | 50平方メートル以上の教室面積を有する学習、教育、趣味その他の教授を目的とする施設                         | 教室面積15平方メートルごとに1台以上         |
|        |                    | 50平方メートル以上の保育室面積及び教室面積を有する保育所その他これに類するもの並びに幼稚園、専修学校及び各種学校         | 保育室面積及び教室面積50平方メートルごとに1台以上  |
|        |                    | 50平方メートル以上の診療室面積及び施術室面積を有する病院、診療所その他これに類するもの                      | 診療室面積及び施術室面積25平方メートルごとに1台以上 |
|        | 自動二輪車等             | ファミリー型式住戸                                                         | 計画戸数の15パーセント以上              |
|        |                    | ワンルーム型式住戸                                                         | 計画戸数の5パーセント以上               |

## 備考

- (1) 集団住宅建設事業については、住戸の型式ごとに算出した駐車台数を合計した駐車台数とする。
- (2) 算出した駐車台数の合計に1に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨てる。ただし、算出した駐車台数の合計が1未満となるときは、1とする。
- (3) 一定規模建設事業について、別表第5の適用がない施設は、当該施設の用途に応じて必要な自転車駐車場及び自動二輪車等駐車場を設置する。
- (4) 表中施設の用途の範囲並びに店舗面積、運動場面積、教室面積、保育室面積、診療室面積及び施術室面積の算定方法は、大田区自転車等の適正利用及び自転車等駐車場整備に関する条例施行規則(昭和63年規則第53号)第19条及び第20条の規定を準用する。

別表第6(第42条関係)略

# 大田区開発指導要綱

最終改訂：令和6年3月1日決定 令和6年4月1日施行

## 改正の履歴

|              |               |               |              |
|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 昭和57年1月6日決定  | 平成10年4月1日施行   | 平成22年12月27日決定 | 平成29年4月1日施行  |
| 昭和57年4月15日施行 | 平成12年3月31日決定  | 平成23年4月1日施行   | 平成29年3月19日決定 |
| 昭和61年3月12日決定 | 平成12年4月1日施行   | 平成24年2月27日決定  | 平成29年4月1日施行  |
| 昭和61年4月15日施行 | 平成14年7月12日決定  | 平成24年4月1日施行   | 平成30年2月26日決定 |
| 平成元年8月22日決定  | 平成14年10月10日施行 | 平成25年3月26日決定  | 平成30年4月1日施行  |
| 平成元年10月1日施行  | 平成16年3月31日決定  | 平成25年4月1日施行   | 平成31年3月4日決定  |
| 平成3年3月7日決定   | 平成16年7月1日施行   | 平成25年9月24日決定  | 平成31年4月1日施行  |
| 平成3年5月1日施行   | 平成19年4月11日決定  | 平成25年10月1日施行  | 令和3年3月4日決定   |
| 平成6年6月14日決定  | 平成19年6月1日施行   | 平成26年8月20日決定  | 令和3年4月1日施行   |
| 平成6年8月15日施行  | 平成20年5月7日決定   | 平成26年9月1日施行   | 令和4年2月8日決定   |
| 平成7年8月16日決定  | 平成20年6月1日施行   | 平成27年3月25日決定  | 令和4年4月1日施行   |
| 平成7年9月18日施行  | 平成21年3月17日決定  | 平成27年4月1日施行   | 令和5年4月1日施行   |
| 平成8年12月3日決定  | 平成21年4月1日施行   | 平成28年3月16日決定  | 令和6年4月1日施行   |
| 平成9年1月20日施行  | 平成21年11月7日決定  | 平成28年4月1日施行   |              |
| 平成10年2月27日決定 | 平成22年4月1日施行   | 平成28年12月13日決定 |              |

## 大田区開発指導要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、地域力を生かした大田区まちづくり条例(平成 22 年大田区条例第 44 号。以下「まちづくり条例」という。)第 20 条第1項の規定に基づき開発事業者に対して必要な行政指導の内容となるべき事項に関する基準を定め、まちづくり条例に定める基準を補完することにより、区内における無秩序な開発行為を防止し、良好な生活環境の向上を図るとともに、当該事業の施行に関連する公共・公益施設等の整備に関し応分の負担と協力を求め、もって安全で快適な街づくりの推進に寄与するものとする。

### (定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、まちづくり条例に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 店舗等 物品販売業を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、金融機関の本・支店、営業所、遊技場その他これらに類するものをいう。
- (2) 道路 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 42 条第1項及び第2項に規定する道路(法附則第 5項の規定により道路の位置の指定があつたものとみなされるものを含む。)をいう。
- (3) 区道 道路のうち、道路法(昭和 27 年号外法律第 180 号)第 18 条の規定により供用が開始された道路をいう。
- (4) 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計をいう。
- (5) 事業区域 開発事業を行う区域で、敷地、新設道路及びまちづくり条例第2条第 20 号に規定する後退用地並びに公園、公共公益施設用地等で区に提供する用地の範囲をいう。
- (6) 敷地面積 事業区域面積から、新設道路及びまちづくり条例第2条第 20 号に規定する後退用地並びに公園、公共公益施設用地等で区に提供する用地の範囲の面積を除外した面積をいう。
- (7) 管理人 集団住宅及び入居者に関する管理について、委託を受けた管理会社の管理員及び管理能力を有する開発事業者等である管理上の責任者をいう。
- (8) 公園 区が無償で引継ぎ、都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)に基づく公園として管理するものをいう。
- (9) 広場等 屋外に設置する公園と同等の機能を持つ広場及び緑地で一般の用に供するものをいう。ただし、前号に掲げるものを除く。

### (開発事業者の責務)

第3条 開発事業者は、まちづくり条例第 20 条第2項の規定に基づきこの要綱の基準を遵守し、事業計画を立てるに当たっては周辺環境を十分に考慮し、自然環境、住環境及び事業環境の保全のために事前に必要な措置を講ずるよう努めるとともに公共・公益施設の整備促進に協力するものとする。

- 2 開発事業者は、まちづくり条例第5条第2項の規定に基づき、周辺の区民が求める情報を提供するとともに、区長と協定が成立した事項等について関係資料とともに公開するよう努めるものとする。
- 3 まちづくり条例又はこの要綱に基づき協定を締結し、工事完了届を提出済みの開発事業者は、当該協定の内容に基づき開発した土地又は建設した建築物等をその目的に適合するよう維持管理するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
  - (1) 協定内容に別の定めがある場合
  - (2) 次項に基づき協定内容を変更した場合
- 4 まちづくり条例又はこの要綱に基づき協定を締結し、工事完了届を提出済みの開発事業者は、当該協定の内容を変更しようとする場合、その内容について区長と事前に協議を行うよう努めるものとする。この場合において、変更は当該協定当時のまちづくり条例又はこの要綱で認められる範囲内とする。
- 5 前2項の規定は、まちづくり条例又はこの要綱に基づき協定を締結し、工事完了届を提出済みの開発事業者が当該協定の内容に基づき開発した土地又は建設した建築物等を相続人又は第三者に譲渡する場合について準用する。
- 6 前3項の規定は、国若しくは地方公共団体又は公共的団体が行った開発事業については、同項中「協定を締結」又は「協定」とあるのは「合意」と読み替えるものとする。

### (地域への配慮)

第3条の2 開発事業者は、事業区域の自治会等に対し、当該事業の計画について事前に説明するよう努めるものとする。

### (他の法令等の基準との整合)

第4条 この要綱に定める基準のほか、法令並びに東京都及び区が定めた条例、規則、要綱、地区計画等で、これを超える基準がある場合は、当該基準による。

### (事前協議、協定締結及び建築確認等申請の手続)

第4条の2 まちづくり条例第 22 条の規定に基づく事前協議は、地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則(平成 23 年大田区規則第6号。以下「まちづくり条例施行規則」という。)第 18 条に規定する事前協議書(別記第 30 号様式)に、施行細則に定める図書を添付して行うものとする。

- 2 開発事業者は、事前協議が完了したときは、施行細則に定める図書を区長に提出し、まちづくり条例第 23 条第1項の規定に基づき協定を締結する。
- 3 開発事業者は、まちづくり条例施行規則第 18 条第2項各号に定める手続を行う場合は、まちづくり条例第 23 条第1項の規定に基づく協定書(国若しくは地方公共団体又は公共的団体が行う開発事業については、同条例第 22 条に規定する事前の協議が合意に達した内容を示す書面)の写しを添付するものとする。

### (壁面後退距離等)

第5条 開発事業者は、近隣商業地域及び商業地域以外の用途地域においては、建築物(本条においては、門及び塀を除き、屋外階段、出窓及びバルコニーを含む。)の外壁面又は柱面と隣地境界線(水路敷に面する部分を除く。)との距離を 50cm 以上確保するものとする。ただし、区長がやむを得ないと認める建築物の部分は除くものとする。

- 2 前項本文の場合において、用途地域が2以上にまたがる敷地については、当該地域に存する建築物又はその敷地の部分に、それぞれの規定を適用する。
- 3 開発事業者は、直接地上へ通ずる出入口のある階に店舗等を設ける場合は、路上陳列等を防ぐため、当該店舗等の道路側の外壁面又は柱面(直接地上へ通ずる出入口のある階の部分に限る。)と道路境界線との距離(第6条の規定による公道の拡幅整備がある場合は、その拡幅整備線との距離)を空地として1.5m以上確保するものとする。ただし、店舗等の規模及び敷地の形態により区長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

#### (公道の拡幅整備)

- 第6条 開発事業者は、事業区域の面積が1,000㎡以上3,000㎡未満の場合で、かつ、事業区域が幅員6.5m未満の道路(道路内に区道が存在する場合に限る。)に接する場合は、当該道路の中心線から3.25m以上拡幅整備するものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、開発事業者は、事業区域の面積が3,000㎡以上又は計画戸数が100戸以上かつ事業区域の面積が1,000㎡以上で、道路(道路内に区道が存在する場合に限る。)に接する場合は、当該道路に接して幅員2m以上の歩行者通路を整備するものとする。
  - 3 開発事業者は、事業区域が角地で双方が道路(道路内に区道が存在する場合に限る。)に接する場合は、原則として、底辺3mで二等辺三角形のすみ切りを整備するものとする。ただし、隅角が120度以上の場合を除くものとする。
  - 4 開発事業者は、前各項の規定に基づく拡幅整備については、別に定める基準によるものとする。
  - 5 開発事業者は、事業区域の形状、道路の状況等により、前各項の拡幅整備によりがたい場合は、別に区と協議するものとする。
  - 6 事業区域が2以上の道路に面した場合は、前各項の規定は、当該各道路に適用する。
  - 7 第1項から第3項までの規定により拡幅整備した部分を区に引き継ぐ場合は無償とする。
  - 8 第8条第2項及び第4項の規定により区に引き継ぐ公園に接し、第2項の規定により拡幅整備した部分については、区に無償で引き継ぐものとする。

#### (私道の拡幅整備)

- 第7条 開発事業者は、まちづくり条例第36条第2項の規定に基づき、法第42条第1項第5号に規定する私道(公道を含む道路を除く。)の拡幅整備を行う場合において、側溝又はますが設置されているときは、これを移設し、設置されていないときは、縁石を設置するものとする。
- 2 開発事業者は、まちづくり条例第37条の規定に基づき、法第42条第2項に規定する道路の拡幅整備を行う場合において、側溝又はますが設置されているときはこれを移設し、設置されていないときは縁石を設置するものとする。
  - 3 前2項の規定については、区長がやむを得ないと認める場合には適用しない。
  - 4 開発事業者は、事業区域が法第42条の規定に該当する私道に接する場合で、その位置が不明確な場合は、位置について区長と協議するものとする。

#### (公園及び広場等)

- 第8条 集団住宅建設事業を行う者は、事業区域面積が3,000㎡以上5,000㎡未満の事業(都市計画法(昭和43年法律第100号)第30条第1項に規定する許可の申請を行う事業を除く。)にあつては、事業区域面積の3%以上に当たる一団の土地を広場等として整備するものとする。
- 2 集団住宅建設事業を行う者は、事業区域面積が5,000㎡以上の事業(都市計画法第30条第1項に規定する許可の申請を行う事業を除く。)にあつては、次の各号のいずれかに掲げる整備を行うものとする。
    - (1) 事業区域面積の3%以上に当たる一団の土地を公園として整備し、区に無償で引き継ぐものとする。
    - (2) 事業区域面積の6%以上に当たる一団の土地を広場等として整備し、地上部は次の表の左欄に掲げる区分に応じ、右欄に掲げる面積以上の緑化を行うものとする。この場合において、広場等には、かまどベンチ及び災害用マンホールトイレの設置をするよう努めるものとする。

| 区分                                                                             | 面積                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ア 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域の敷地                                                  | {敷地面積×(1-建蔽率)}×0.45                                                          |
| イ ア以外の敷地                                                                       | {敷地面積×(1-建蔽率)}×0.4                                                           |
| ウ 総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地又は再開発等促進区(地区整備計画が定められている区域に限る。)、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物の敷地 | 次に掲げる式により、算出される面積のうち、大きい方の面積<br>(ア) ア又はイの区分により算出される面積<br>(イ) (敷地面積-建築面積)×0.4 |

- 3 集団住宅建設事業を行う者は、前2項の規定に該当しない場合であつて、計画戸数が100戸以上のときは、事業区域面積の3%以上に当たる一団の土地を広場等として整備するものとする。
- 4 第1項及び前項の広場等を公園として整備し、区に無償で引き継ぐ場合は、150㎡以上とするものとする。
- 5 前各項の公園及び広場等は公道に面し、周辺の区民も利用しやすい場所に設置するものとする。

#### (防火水槽等)

- 第9条 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業の開発事業者は、事業区域面積が1,000㎡以上1,500㎡未満の場合、当該事業区域内の防火水槽等の設置について、区長と協議するものとする。
- 2 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業の開発事業者は、事業区域面積が1,500㎡以上の場合、当該事業区域内に40t以上の防火水槽等を設置するものとする。
  - 3 住宅地開発事業の開発事業者は、事業区域面積が3,000㎡以上の場合、当該事業区域内に40t以上の防火水槽等を設置するものとする。
  - 4 開発事業者は、事業区域面積が6,000㎡以上の場合、当該事業区域内に100t以上の防火水槽等1基又は40t以上の防火水槽等2基を設置するものとする。
  - 5 集団住宅建設事業の開発事業者は、第1項の規定及び事業区域面積の規模にかかわらず、計画戸数が50戸以上の場合、当該事業区域内に40t以上の防火水槽等を設置するものとする。ただし、第2項及び前項の適用を受ける場合を除く。

- 6 開発事業者は、前各項により設置する防火水槽等の位置、構造、管理その他必要な事項については、別途管轄消防署と協議するものとする。

#### (雨水流出抑制対策)

第 10 条 次の各号のいずれかに該当する場合は、大田区雨水流出抑制施設技術指針に基づき、雨水の流出を抑制する施設(以下「雨水流出抑制施設」という。)について、区長と協議し、整備するとともに、雨水流出抑制施設の機能を充分保つよう良好な維持管理を行うものとする。ただし、平和島、平和の森公園、ふるさとの浜辺公園、昭和島、東海、城南島、京浜島、令和島及び羽田空港の区域は、適用しない。

(1) 建築物の事業区域面積が 500 ㎡以上ある場合

(2) 集団住宅建設事業を行う事業区域面積が 500 ㎡未満で事業区域が大田区雨水流出抑制施設技術指針に定める呑川流域及び丸子川流域内にある場合

#### (廃棄物保管場所等の設置)

第 11 条 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業を行う者は、その建築物又は敷地内に廃棄物保管場所等を設置するものとする。

2 開発事業者は、集積所の設置について区長と協議するものとする。

3 廃棄物保管場所等の設置については、大田区廃棄物の減量及び適正処理に関する条例(平成 11 年条例第 36 号。以下この条及び次条において「条例」という。)及び大田区廃棄物の減量及び適正処理に関する規則(平成 12 年規則第 68 号。以下この条及び次条において「規則」という。)で定めるほか、別に定める基準によるものとする。

4 条例第 49 条第 1 項の規定により届出を行う場合は、規則第 30 条第 2 項に規定する再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届(以下「設置届」という。)の受理をもって、廃棄物保管場所等及び集積所の設置に係るまちづくり条例第 22 条に規定する事前協議が行われたものとみなす。

#### (回収資源保管場所及び再利用対象物保管場所)

第 12 条 集団住宅建設事業を行う者のうち、次の表により算出された居住人員が 100 人以上となる建築物を建設しようとする者は、その建築物又は敷地内に回収資源保管場所を設置するものとする。この場合において、居住人員の合計に小数点以下の端数が生じた場合は切り上げとする。

| 住戸専用面積       | 人員      | 住戸専用面積       | 人員      |
|--------------|---------|--------------|---------|
| 20 ㎡以下       | 1.0 人／戸 | 40 ㎡超 50 ㎡以下 | 2.5 人／戸 |
| 20 ㎡超 30 ㎡以下 | 1.5 人／戸 | 50 ㎡超 60 ㎡以下 | 3.0 人／戸 |
| 30 ㎡超 40 ㎡以下 | 2.0 人／戸 | 60 ㎡超        | 4.0 人／戸 |

2 前項の規定にかかわらず、区長が認める場合は、回収資源保管場所の設置に代えて、他の方法によることができるものとする。

3 回収資源保管場所の設置については、別に定める基準によるものとする。

4 一定規模建設事業を行う者のうち、事業用建築物を建設しようとする者は、その建築物又は敷地内に再利用対象物保管場所を設置するものとする。

5 再利用対象物保管場所の設置については、条例又は規則で定めるもののほか、別に定める基準によるものとする。

6 条例第 18 条第 6 項の規定により届出を行う場合は、規則第 8 条に規定する設置届の受理をもって、再利用対象物保管場所の設置に係るまちづくり条例第 22 条に規定する事前協議が行われたものとみなす。

#### (デスポーザ)

第 13 条 開発事業者は、デスポーザ(生ごみを粉碎し水と一緒に下水道に流し込む機器をいう。)を設置しないものとする。ただし、適合評価機関の適合評価を受け、東京都下水道事業管理者が設置を認めたデスポーザ排水処理システムについては、この限りでない。

#### (学校収容対策)

第 14 条 集団住宅建設事業を行う者は、ファミリー型式住戸を 20 戸以上含む集団住宅建設計画について、教育委員会と事前協議するものとする。

2 集団住宅建設事業を行う者は、前項の事前協議において学校収容対策上支障があるとされた場合は、当該事業計画又は入居時期の変更に協力するものとする。

3 集団住宅建設事業を行う者は、集団住宅を建設する場合、学校の受入れ準備及び学級編制のために必要とされた場合は、入居予定児童・生徒調査票の配布、回収等、児童・生徒数の予測に関して必要な措置を講ずる等の協力を行うものとする。

#### (福祉のまちづくり)

第 15 条 開発事業者は、大田区福祉のまちづくり整備要綱の届出対象となる計画を行う場合は、同要綱に基づく届出を行うものとする。

#### (標識の設置等)

第 16 条 集団住宅建設事業を行う者が、ワンルーム型式住戸(寄宿舎等の居住室を含む。以下この条において同じ。)が 15 戸以上存し、かつ、階数が 3 以上の集団住宅(以下この条において「ワンルーム建築物」という。)の建設を行う場合(次項に規定するものを除く。)は、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。以下この条において「条例」という。)第 5 条、第 6 条及び第 7 条並びに大田区中高層建築物の建築に対する指導要領(昭和 54 年 2 月 10 日建指発第 58 号助役決定。以下この条において「要領」という。)の規定の例による。この場合において、条例第 5 条及び第 6 条並びに要領中「中高層建築物」とあるのは、「ワンルーム建築物」と読み替えるものとする。

2 建設を行うワンルーム建築物が、条例による届出対象建築物となる場合は、条例に基づく標識設置届及び説明報告書等の受理をもって、標識の設置及び計画の説明に係るまちづくり条例第 22 条に規定する事前協議が行われたものとみなす。

3 第 1 項の標識を設置するに当たっては、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施行規則(昭和 54 年規則第 2 号)別記第 1 号様式(以下「規則様式」という。)中「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第 5 条第 1 項」とあるのは、「大田区開発指導要綱第 16 条第 1 項」として掲出するものとする。



- 4 ワンルーム建築物の建設を行う者は、標識の設置をするに当たり、規則様式にワンルーム型式住戸数を付記するものとする。
- 5 ワンルーム建築物の建設を行う者は、入居後の管理の方法について、条例第2条第6号に規定する近隣関係住民に説明するものとする。

**(住民登録の指導)**

第 17 条 集団住宅建設事業を行う者(管理人を含む。)は、入居者が住民登録を行うよう指導に努めるものとする。

**(管理計画案の予備認定の取得)**

第 17 条の2 集団住宅建設事業を行う者は、計画戸数が 15 戸以上の場合で、かつ、建設する建築物がマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号)第2条第1号に定めるマンションである場合は、同法第 91 条に定めるマンション管理適正化推進センターからマンションの管理計画案について予備認定を取得するよう努めるものとする。

**(防災備蓄倉庫の設置)**

第 18 条 集団住宅建設事業を行う者は、計画戸数が 50 戸以上の場合は、区長と協議して、入居者に向けた防災用の備蓄倉庫を設置するものとする。

**(防災キャビネットの設置)**

第 18 条の2 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業を行う開発事業者が建設を行う建築物にエレベーターを設置する場合は、防災キャビネットを設置するよう努めるものとする。

**(区民施設)**

第 19 条 集団住宅建設事業を行う者は、計画戸数が 100 戸以上の場合は、区長と協議して、集会室を設置し、周辺の区民に開放して区民の福祉の向上に協力するものとする。

2 集団住宅建設事業を行う者は、計画戸数が 500 戸以上の場合、児童館、保育園等の設置について区長と協議するものとする。ただし、500 戸に満たない場合においても区長が必要と認めるときは協議を行うものとする。

**(公共・公益施設の提供)**

第 20 条 集団住宅建設事業を行う者は、計画戸数が 1,000 戸以上の場合は、区長と協議のうえ公共・公益施設の用地及び建築物を提供するものとする。

2 集団住宅建設事業を行う者は、計画戸数が 300 戸以上 1,000 戸未満の場合で、かつ、区長が公共・公益施設の設置を必要と認めるときは、前項の規定にかかわらず当該施設の設置について区長と協議するものとする。

**(駅前駐輪対策)**

第 21 条 集団住宅建設事業を行う者は、計画戸数が 100 戸以上の場合で、かつ、事業区域から最寄りの鉄道駅までの道路の実距離が 600m 以上の場合、駅前や駅周辺等の自転車の放置による環境悪化及び放置自転車に起因する交通事故の発生を防ぐため、区長と協議を行い、別に定める基準に基づき、駅前等自転車駐車場の整備に協力するとともに、放置自転車発生防止の措置を講ずるものとする。

**(商店街への配慮)**

第 21 条の2 区長が指定する商店街において、集団住宅建設事業及び一定規模建設事業を行う開発事業者は、商業集積の持続的発展に配慮し、区長の指示に従い、当該商店会に対し、当該事業の計画について事前に説明を行うものとする。

2 前項の規定に該当する開発事業者は、当該事業の建築物の入居者に対し、当該建築物が商店街にあること等について事前に説明を行うものとする。

3 第 1 項の規定に該当する開発事業者は、当該事業の建築物に店舗等を付置することについて区長と事前に協議を行うものとする。

**(所管部局)**

第 22 条 まちづくり条例及びこの要綱に基づく協議については、別に定める各所管部局において行う。

**(施行細則)**

第 23 条 この要綱を施行する上で必要な細則は、区長が別に定める。

## 大田区開発指導要綱施行細則

### (趣旨)

第1条 この施行細則は、大田区開発指導要綱(昭和 57 年1月6日企企発第1号。以下「要綱」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

### (用語の意義)

第1条の2 この細則における用語の意義は、要綱で使用する用語の例による。

### (事前協議等の必要図書)

第2条 要綱第4条の2第1項に規定する図書は、次の各号に掲げるものについて、要綱第 22 条に定める各所管部局が必要とする部数をいう。ただし、協議事項によりその一部を省略することができるものとする。

- (1) 建築概要書(書式任意)
  - (2) 付近見取図
  - (3) 土地利用計画図(配置図、1階平面図兼用可)
  - (4) 配置図
  - (5) 各階平面図
  - (6) 立面図(4面)
  - (7) 断面図(2面)
  - (8) 公図の写し(事業区域を明示したもの)
  - (9) 敷地求積図。ただし、まちづくり条例第 35 条(公共用地との境界線)の協議を行う場合は、図面に開発事業地と公道との境界を確認した根拠を明示することとし、求積図とは別に以下に示す資料を提示すること。  
ア 境界確定済のものは土地境界図又は地籍調査図の写し  
イ 境界未確認のものは土地境界確認申請書の写し
  - (10) 集団住宅管理計画書(まちづくり条例施行規則第 27 条、別記第 37 号様式)
  - (11) その他区長が必要と認める書類
- 2 開発事業者は、各協議先が次の各号に掲げるいずれかの書類の提出を必要とする場合は、前項各号に規定する図書に加え、当該協議先に提出するものとする。
- (1) 学校収容対策協議用タイプ別計画戸数内訳表(別記第1号様式)
  - (2) 再生可能エネルギー設備導入計画書
- 3 要綱第4条の2第2項に規定する図書は次の各号に掲げるものをいう。
- (1) 協議完了報告書(別記第2号様式)1部
  - (2) 各所管部局の協議済の図書の写し
  - (3) 再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届副本1部
- 4 要綱第3条第4項に規定する協議を行う者は、協定(合意)内容変更協議書(別記第3号様式)を区長に提出するものとする。

### (壁面後退距離等)

第3条 要綱第5条第1項に規定する、区長がやむを得ないと認める建築物の部分とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの。ただし、床面積の合計については、廃棄物保管場所等で周辺に影響しない位置にあると区長が認めた場合は、10㎡以内とすることができる。
  - (2) ひさし、戸袋、とい、その他これに類するもの
  - (3) 住宅宅地開発事業において、事業区域内の各区画間の敷地境界線に面する部分。ただし、敷地の用途地域(敷地が2以上の用途地域にまたがる場合は、当該敷地の最大面積を占める用途地域を基準とする。)が建ぺい率 60 パーセントの場合に限る。
- 2 要綱第5条第3項に規定する、区長がやむを得ないと認める場合とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。
- (1) 店舗等の売場面積等の床面積の合計が 50㎡未満のもの
  - (2) 店舗等が2以上の道路に面し、そのうちのいずれかの面(原則として、主要な出入口のある面とする。)で当該店舗等の道路側の外壁面又は柱面(直接地上へ通ずる出入口のある階の部分に限る。第3号及び第4号において同じ。)と道路境界線との距離(要綱第6条の規定による公道の拡幅整備がある場合は、その拡幅整備線との距離)を空地として 1.5m以上確保したもの
  - (3) 当該店舗等の道路側の外壁面又は柱面と道路境界線との距離(要綱第6条の規定による公道の拡幅整備がある場合は、その拡幅整備線との距離)を空地として 1.5m以上確保した場合の当該空地の面積と同等以上の面積を、当該店舗等の道路側に一団の空地として確保したもの(ただし、次号のものを除く。)
  - (4) 店舗等が2以上の道路に面し、そのうちのいずれかの面(原則として、主要な出入口のある面とする。以下同じ。)で当該店舗等の道路側の外壁面又は柱面と道路境界線との距離(要綱第6条の規定による公道の拡幅整備がある場合は、その拡幅整備線との距離)を空地として 1.5m以上確保した場合の当該空地の面積と同等以上の面積を、当該店舗等のいずれかの面の道路側に一団の空地として確保したもの

### (道路整備基準)

第4条 要綱第6条第4項の別に定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 拡幅部分の整備は、道路の中心線から2mまでは歩車道の区別のない道路とし、道路の中心線から2mを超える拡幅部分の整備に当たっては、あらかじめ区長と協議し、歩行者通路等として整備する。この場合において、開発事業者が要綱第6条第2項の規定により歩行者通路を整備するに当たり、現に歩車道分離された歩道がある場合は、その歩道幅員を歩行者通路の幅員に含めることについて、区長とあらかじめ協議しなければならない。ただし、準歩道(区道内においてガードレール、ガードパイプ等により歩車道分離された歩行者通路)の幅員については、原則として車道幅員に含めるものとし、歩行者通路の幅員に含めることはできない。

- (2) 要綱第6条第1項から第3項までの規定により拡幅する部分の整備方法は、大田区特別区道路占用工事要綱に基づくものとし、あらかじめ区長と協議するものとする。
- (3) 開発事業者は、事業区域が道路(道路内に区道が存在する場合に限る。)に接する場合は、区長と協議し、歩行者が横断する部分のL型側溝等を高さ2cm以下に切り下げるものとする。ただし、雨水排水上支障が生じる場合は、L型側溝等の高さを変更することができるものとする。
- (4) 道路の横断勾配は2%以下とする。
- 2 開発事業者は、要綱第6条第1項から第3項までの規定に基づき拡幅した部分を区に引き継ぐ場合は、あらかじめ区長と協議し、当該事業の工事完了後、速やかに必要な書類を添えて引継ぎを行うものとする。
- 3 開発事業者は、要綱第6条第1項から第3項までの規定に基づき拡幅した部分を区に引き継がない場合は、その維持管理については、原則として自主管理とする。ただし、事業区域に接する道路の状況等により、これによりがたい場合は、別に区長と協議するものとする。

#### (公園及び広場等)

第5条 要綱第8条の規定に基づく公園及び広場等については、高齢者や障害者を含めたすべての人が円滑に利用できるように整備するものとする。

- 2 公園及び広場等の敷地の形状はできるだけ正方形に近いものとし、縦横の比率は原則として1:3を超えないものとする。
- 3 公園及び広場等の整備に当たっては、整備内容について、あらかじめ区長と協議するものとする。
- 4 集団住宅建設事業を行う者は、要綱第8条に規定する公園を整備し区に引き継ぐ場合は、寄付申込書に必要な書類を添えて申請し、当該事業の完了時までに引き継ぎを行うものとする。

#### (雨水流出抑制対策)

第6条 要綱第10条に規定する雨水流出抑制施設とは、次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 雨水の一時貯留施設(雨水利用のための節水装置を含む。)
- (2) 雨水の地下浸透施設
- (3) 前2号の施設を組み合わせた施設
- 2 雨水流出抑制施設は、下記の流域対策量(対象とする敷地が存する地区における単位面積あたりの雨水流出抑制対策量をいう。)を満たすものとする。

| 規模<br>場所      | 500㎡以上                | 500㎡未満                |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 呑川流域<br>丸子川流域 | 0.06m <sup>3</sup> /㎡ | 0.03m <sup>3</sup> /㎡ |
| 埋立地(※)        | 0m <sup>3</sup> /㎡    |                       |
| 上記以外の大田区全域    | 0.05m <sup>3</sup> /㎡ |                       |

(※)埋立地は、次の住所地とする。(令和3年4月現在)

平和島・平和の森公園・昭和島・東海・城南島・京浜島・令和島・羽田空港・ふるさとの浜辺公園

- 3 呑川流域及び丸子川流域内にある集団住宅建設事業を行う者は、次の各号のいずれかに該当する場合、一時貯留施設を設置するものとする。
- (1) 雨水を浸透することによって安全性が損なわれる恐れがある急傾斜地
- (2) 法面の安全性が損なわれる区域
- (3) 自然的環境を害するおそれのある区域
- (4) 地下水の高い区域
- (5) 大田区雨水流出抑制施設技術指針第3章第3項第1号に定める条件を満たさないもの
- 4 事前協議時に必要な書類は、大田区雨水流出抑制施設の設置に関する協議の手引きによるものとする。
- 5 雨水流出抑制施設の変更及び工事完了時に必要な書類は、大田区雨水流出抑制施設の設置に関する協議の手引きによるものとする。

#### (防災備蓄倉庫の設置)

第7条 要綱第18条の規定に基づく入居者に向けた防災用の備蓄倉庫は、計画戸数に応じて次の基準によるものとする。

- (1) 備蓄倉庫の面積は、計画戸数分1住戸あたり0.1㎡以上とする。ただし、ワンルーム型式住戸の場合については、1住戸あたり0.05㎡以上として算出することができるものとする。
- (2) 備蓄倉庫の面積は、分割しても差し支えない。ただし、1か所につき1㎡以上の面積を確保する。
- (3) 備蓄倉庫の面積は、内法で計算する。
- (4) 備蓄倉庫の内の空間高さは、2m以上とする。
- (5) 備蓄倉庫の位置は、いずれの階からも4を超えない階ごとに設置する。
- (6) 備蓄倉庫は、壁等により他の用途と明確に区画するとともに、入居者が容易に位置を判別できるよう、見えやすい位置に当該備蓄倉庫である旨の表示をし、入居者が利用しやすい場所に設置する。
- (7) 備蓄倉庫は、入居者が備蓄品を容易に出し入れできる形状とする。

#### (区民施設)

第8条 要綱第19条の規定に基づく区民施設は、集会室、児童館、保育園等をいう。

- 2 集会室は、計画戸数に応じて次の基準により設置し、自主管理するものとする。

| 計画戸数          | 床面積   |
|---------------|-------|
| 100戸以上 300戸未満 | 60㎡以上 |

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 300 戸以上 500 戸未満 | 120 m <sup>2</sup> 以上 |
| 500 戸以上         | 200 m <sup>2</sup> 以上 |

- (1) 床面積は、水回り等の附帯設備を除外した面積とする。
- (2) 原則、独立の室とする。ただし、集会室の壁として可動間仕切りを使用することができる。
- (3) 設置場所は、周辺の区民及び居住者双方が利用しやすい場所とする。

- 3 児童館、保育園等を設置する場合は、設置施設の規模及び運営については区長と協議して行うものとする。
- 4 区民施設の計画に当たっては、高齢者や障害者を含めたすべての人が円滑に施設を利用できるように整備するものとする。

#### (公共・公益施設の用地等)

- 第9条 要綱第 20 条第1項及び第2項の規定により区に提供する公共・公益施設等は、原則として集団住宅建設事業区域内のものとする。ただし、当該事業区域内に確保することが困難な場合は、区長が別に指定する区域内に替えることができるものとする。
- 2 集団住宅建設事業を行う者は、前項に規定する施設を無償で提供する場合は、寄付申込書により、まちづくり条例第 23 条第1項の規定による協定書の交換時に申請し、当該事業の完了時までに引き渡すものとする。
  - 3 要綱第 20 条第1項及び第2項の規定による計画戸数は、ワンルーム型式住戸の場合については、当該計画戸数の3分の1の戸数(端数切り捨て)を減じた戸数に読み替えることができるものとする。
  - 4 要綱第 20 条第1項及び第2項の規定により区に有償で提供される施設の価格は、大田区財産価格審議会による評定額を限度とする。

#### (駅前駐輪対策)

- 第 10 条 要綱第 21 条に規定する整備の協力は、次の基準により行うものとする。ただし、集団住宅建設事業を行う者が自ら駅前周辺に自転車駐車を設置する場合は、この限りでない。
- 開発事業者協力金＝計画戸数×60,000 円
- 2 集団住宅建設事業を行う者は、放置自転車発生防止の措置として、入居者に対し公共の場所に自転車を放置しないように、及び、最寄りの自転車駐車場を利用するように案内するものとする。
  - 3 第1項に掲げる協力金の寄付手続については、あらかじめ管轄の区長と協議を行い、別に定める基準に従い行うものとする。

#### (商店街への配慮)

- 第 11 条 要綱第 21 条の2の規定により説明等を行う場合は、別に定める事務処理基準によるものとする。

(所管部局)

大田区開発指導要綱第 22 条に定める所管部局は下表のとおり。

| 協議事項                 | 条例     | 規則               | 要綱        | 細則    | 所管部局             |
|----------------------|--------|------------------|-----------|-------|------------------|
| 最小敷地面積               | 第 30 条 | ---              | ---       | ---   | 建築審査課 建築指導担当(総括) |
| ファミリー型式住戸の設置         | 第 31 条 | 第 25 条           | ---       | ---   |                  |
| ワンルーム型式住戸の住戸専用面積     | 第 32 条 | 第 26 条           | ---       | ---   |                  |
| 集団住宅の管理              | 第 33 条 | 第 27 条           | ---       | ---   |                  |
| 自動車駐車場等の設置           | 第 38 条 | 第 30 条           | ---       | ---   |                  |
| 景観への配慮               | 第 40 条 | ---              | ---       | ---   |                  |
| 地域コミュニティの形成          | 第 41 条 | ---              | ---       | ---   |                  |
| 壁面後退距離等              | ---    | ---              | 第 5 条     | 第 3 条 |                  |
| ディスプレイ               | ---    | ---              | 第 13 条    | ---   |                  |
| 福祉のまちづくり             | ---    | ---              | 第 15 条    | ---   |                  |
| 住民登録の指導              | ---    | ---              | 第 17 条    | ---   |                  |
| 道路位置の確認              | 第 34 条 | ---              | ---       | ---   | 建築調整課 地域道路整備担当   |
| 公道等の拡幅整備(私道1項5号)     | 第 36 条 | ---              | 第 7 条     | ---   |                  |
| 私道の拡幅整備              | 第 37 条 | ---              | 第 7 条     | ---   |                  |
| 公共用地との境界線            | 第 35 条 | ---              | ---       | ---   | 道路課 占用担当         |
| 公道等の拡幅整備             | 第 36 条 | 第 28 条<br>第 29 条 | 第 6 条     | 第 4 条 |                  |
| 公園及び広場等              | ---    | ---              | 第 8 条     | 第 5 条 |                  |
| 雨水流出抑制対策             | ---    | ---              | 第 10 条    | 第 6 条 |                  |
| 工業地域等への配慮            | 第 39 条 | 第 31 条           | ---       | ---   | 産業振興課 産業振興担当(工業) |
| 建築物の脱炭素化             | 第 63 条 | ---              | ---       | ---   | 環境政策課 環境政策担当     |
| 地域への配慮               | ---    | ---              | 第 3 条の 2  | ---   | 地域力推進課 地域力推進担当   |
| 防火水槽等                | ---    | ---              | 第 9 条     | ---   | 防災危機管理課 管理担当     |
|                      |        |                  |           |       | 計画地を管轄する消防署      |
|                      |        |                  |           |       | 大森消防署            |
|                      |        |                  |           |       | 田園調布消防署          |
|                      |        |                  |           |       | 蒲田消防署            |
|                      |        |                  |           |       | 矢口消防署            |
| 廃棄物保管場所等の設置          | ---    | ---              | 第 11 条    | ---   | 計画地を管轄する清掃事務所    |
|                      |        |                  |           |       | 大森清掃事務所 作業(大森地区) |
| 回収資源保管場所及び再利用対象物保管場所 | ---    | ---              | 第 12 条    | ---   | 蒲田清掃事務所 作業(調布地区) |
|                      |        |                  |           |       | 蒲田清掃事務所 作業(蒲田地区) |
| 学校収容対策               | ---    | ---              | 第 14 条    | ---   | 学務課 学事係          |
| 標識の設置等               | ---    | ---              | 第 16 条    | ---   | 建築調整課 建築相談担当     |
| 管理計画案の予備認定の取得        | ---    | ---              | 第 17 条の 2 | ---   | 建築調整課 住宅担当       |

|             |     |     |              |        |                        |
|-------------|-----|-----|--------------|--------|------------------------|
| 防災備蓄倉庫の設置   | --- | --- | 第 18 条       | 第7条    | 防災危機管理課 管理担当           |
| 防災キャビネットの設置 | --- | --- | 第 18 条の<br>2 | ---    |                        |
| 区民施設        | --- | --- | 第 19 条       | 第8条    | 集会室:地域力推進課 地域力推進担当     |
|             |     |     |              |        | 児童館:子育て支援課 子育て支援(学童)担当 |
|             |     |     |              |        | 保育園:保育サービス課 保育サービス基盤担当 |
| 公共・公益施設の提供  | --- | --- | 第 20 条       | 第9条    | 施設整備課 施設計画担当           |
| 駅前駐輪対策      | --- | --- | 第 21 条       | 第 10 条 | 都市基盤管理課                |
| 商店街への配慮     | --- | --- | 第 21 条の<br>2 | 第 11 条 | 産業振興課 産業振興担当(商業)       |

#### ホームページ・お問い合わせ先のご案内

■「概要版」「届出に必要な様式」「条例全文」等は大田区 HP よりご確認ください。  
「大田区トップページ」→「生活情報」→「住まい・まちなみ・環境」→「まちづくり」→「地域力を生かした大田区まちづくり条例」

■大田区 まちづくり推進部 建築審査課 建築指導担当 TEL03(5744)1334  
※協議項目の具体的な基準等については、「概要版」(HP 掲載)をご確認いただき、各所管部局へお問い合わせください。