

1. 条例等改正の背景と目的

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。)とは、区民や事業者及び区が協力し、地域力を生かして誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりを目指し、平成23年に制定された条例です。

この度、社会情勢の変化や上位・関連計画の策定などに対応し、地域力を生かした魅力あるまちづくりをより一層推進するため、条例及び条例を補完する基準や手続きについて定める大田区開発指導要綱(以下「要綱」という。)等の一部改正に向け、考え方を取りまとめました。

以下の内容について区民の皆さまのご意見をお待ちしております。

* 改正の項目

- (1) 大田区基本構想・基本計画等の策定に伴う内容更新
- (2) 商店街の更なる発展と良好な関係の構築に向けて
- (3) 地域コミュニティ形成の更なる推進
- (4) 高台まちづくりの推進に向けて
- (5) 子育て世帯向け住宅施策の推進
- (6) 社会情勢の変化を踏まえた自動車駐車場設置基準の緩和
- (7) 駐車場の隔地による商店街の連続性強化

地域力を生かした大田区まちづくり条例等の改正素案

2. 条例の改正趣旨・対象条文

(1) 大田区基本構想・基本計画等の策定に伴う内容更新

ア 前文（※下線部を改めます）

大田区は、台地部を中心とする良好な住環境、臨海部や多摩川に代表される水辺環境、世界に開かれた国際空港、長年にわたって培われてきた歴史と文化、世界最先端の技術力を有する工業や区民生活を支える商業の集積など、多彩な地域特性を有するまちです。

まちづくりとは、こうした地域特性を踏まえて、区民、事業者及び大田区が互いに連携してまちの魅力を維持し、向上させることであり、共に手を携えて、将来にわたり区民が快適に暮らせる生活環境を整備していかなければなりません。

これを実現するためには、大田区が、まちづくり分野の計画や事業を区民や事業者と協働して進め、継続的にまちづくりに取り組むことができる制度を確立するとともに、区民や事業者が主体となって地域で生じる様々なまちづくりの課題の解決に向けた協議の場を設けるなど、区民一人一人の参加によるまちづくりを進めていく必要があります。

そこで、心豊かな生活と機能的な都市づくりが両立したまちを目指し、地域力を生かしたまちづくりを進めるため、この条例を制定します。

イ まちづくりの基本理念（※条例第3条の下線部を改めます）

区民、事業者及び区は、未来を創り出すこどもたちが夢と希望をもって健やかに育つまち、文化を伝え育み誰もが笑顔でいきいき暮らすまち、豊かな環境と産業の活力で持続的に発展するまち及び安全・安心で活気とやすらぎのある快適なまち並びにSDGsに掲げる持続可能なまちの実現に向け、組織や世代を超えて連携・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。)とします。

地域力を生かした大田区まちづくり条例等の改正素案

ウ 区民の責務（※条例第4条の下線部を改めます）

区民は、まちづくりの主体としての役割を自覚し、地域のつながりを強化することにより、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こととします。

エ 事業者の責務（※条例第5条第1項の下線部を改め、第3項及び第4項を削除します）

事業者は、区民と共に地域のつながりの強化に努めるとともに、柔軟かつ利便性の高いまちづくりを進めることにより、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こととします。

オ 区の責務（※条例第6条第4項の下線部を改めます）

区は、基本理念に基づく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こととします。

カ まちづくりの基本（※条例第7条の下線部を改めます）

区民、事業者及び区は、大田区基本構想及び大田区基本計画のほか、区のまちづくりに関する方針やルール等について、まちづくりの基本(以下「まちづくりの基本」という。)として遵守しなければならないこととします。

(2) 商店街の更なる発展と良好な関係の構築に向けて

ア 商店街への配慮（※下線部を要綱から条例へ移行すると共に、必要な規定を改めます）

(ア) 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、当該商店街に存する商店会に対し、当該事業の計画について事前に説明を行うものとし、

(イ) (ア)の開発事業者は、当該事業の建築物に居住しようとする者等に対し、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し、

(ウ) (ア)の開発事業者は、当該事業の建築物に店舗等(物品販売業を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、金融機関の本店又は支店、営業所、遊技場その他これらに類するものをいう。)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こととします。

地域力を生かした大田区まちづくり条例等の改正素案

(3) 地域コミュニティ形成の更なる推進

ア 地域コミュニティの形成（※条例第41条の下線部を改めます）

開発事業者及び開発事業の建築物を管理する者は、地域コミュニティの形成に寄与するため、次に掲げる事項を行うものとします。

- ① 開発事業の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こと
- ② 開発事業の建築物の居住者に対する事業区域の自治会等への加入誘導に努めること
- ③ 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こと
- ④ 事業区域の自治会等が行う活動等に協力するよう努めること

イ 自治会等の設立促進、加入誘導及び事前説明（※条例施行規則に下線部の規定を追加します）

開発事業者及び開発事業の建築物を管理する者は、アの①から③までに掲げる事項を行うに当たり、報告書を区長に提出しなければならないこととします。

ウ 自治会等が行う活動等への協力（※条例施行規則に下線部の規定を追加します）

アの④に規定する協力は、次に掲げるものとします。

- ① 開発事業の建築物の居住者に対し、自治会等への加入及び当該自治会等の活動内容を案内するために必要な支援をすること
- ② 事業区域の自治会等からの相談に対し、誠実に対応すること
- ③ ①②に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

地域力を生かした大田区まちづくり条例等の改正素案

(4) 高台まちづくりの推進に向けて

ア 地域の高台緊急避難施設（※条例に下線部の規定を追加します）

（ア）集団住宅建設事業又は一定規模建設事業を行う者は、水防法(昭和24年法律第193号)第14条第3項に規定する浸水した場合に想定される水深に相当する階(以下「浸水階」という。)より上層階に高台緊急避難施設を確保するよう努めなければならないこととします。

（イ）建築物を管理する者は、浸水階より上層階に高台緊急避難施設を確保するよう努めなければならないこととします。

イ 区民施設（※要綱第19条に下線部の規定を追加します）

（ア）建築物を管理する者は、避難情報が発令した場合等に区から要請があったときは、区民施設を高台緊急避難施設として提供するよう努めなければならないこととします。

（イ）建築物を管理する者は、近隣関係住民への高台緊急避難施設の周知を図るため、当該建築物の見やすい場所に、要綱施行細則で定めるところにより標識を設置するよう努めなければならないこととします。

ウ 区民施設（※要綱施行細則第8条に下線部の規定を追加します）

標識は、協議完了時に区から配布するステッカー等とし、建築物入口に設置するものとします。

地域力を生かした大田区まちづくり条例等の改正素案

(5) 子育て世帯向け住宅施策の推進

ア 自動車駐車場等の設置基準（※条例施行規則第30条に下線部の規定を追加します）

（ア）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メートル以上とします。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、この限りではありません。

（イ）（ア）の自転車駐車場を設置するときは、幼児2人同乗用自転車の駐車スペースの確保に努めるものとします。

イ 区民施設（※要綱第19条第1項の下線部を改めます）

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や子育て世帯を含む様々な地域コミュニティ活動の発展に協力するものとします。

地域力を生かした大田区まちづくり条例等の改正素案

(6) 社会情勢の変化を踏まえた自動車駐車場設置基準の緩和

ア 自動車駐車場等の設置基準（※条例施行規則別表第4備考に下線部の規定を追加します）

集団住宅建設事業にあつては、電気自動車等充電設備を配置した自動車駐車場又は荷さばきのための駐車施設（他の法令の定めに基づき設置するものを除く。）を設置した場合、別表第4備考第1号及び第2号の規定により算出した駐車台数の合計から1台減じることができることとします。ただし、当該荷さばきのための駐車施設の規模は、1台当たり幅3メートル、奥行き7.7メートル以上、はり下高さ3.2メートル以上とします。

(7) 駐車場の隔地による商店街の連続性強化

ア 自動車駐車場等の設置基準（※条例施行規則別表第4備考の規定の下線部を改めます）

区長が指定する商店街に面する位置における事業であつて、1階部分に店舗等（物品販売業を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、金融機関の本店又は支店、営業所、遊技場その他これらに類するものをいう。）を付置することにより自動車駐車場を設置することが困難であると認められる場合、区長と協議の上、当該敷地から直線距離で300メートル以内の場所に駐車施設を設けたときは、敷地内に自動車駐車場を設置したものみなすこととします。

※ (6)及び(7)における既存建築物への遡及について

ア 開発事業者の責務（※要綱第3条に下線部の規定を追加します）

(ア) 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します。この場合において、変更は当該協定当時の条例又はこの要綱で認められる範囲内とします。

(イ) (ア)後段の規定にかかわらず、令和8年6月30日以前に協定を締結し、条例第38条の規定に基づき自動車駐車場を設置して建築物を建築し、又は建築しようとする場合において、その計画変更等により、上記(6)又は(7)に該当することとなるときは、当該変更に基づく協定内容の変更について区長と事前に協議した上で、協定を再締結することにより、当該規定の適用を受けることができることとします。

地域力を生かした大田区まちづくり条例等の改正素案

3. 施行予定日

令和8年7月1日を予定しております。

4. 今後のスケジュール

令和8年第1回大田区議会定例会に上程予定です。

〈担当〉

大田区まちづくり推進部都市計画課計画調整担当

電話番号 03-5744-1333