

○大田区開発指導要綱施行細則

昭和57年 1 月 6 日

企企発第210号

改正 昭和60年10月28日都都発第895号

昭和61年 4 月14日都都発第 3 号

平成元年 8 月22日都都発第111号

平成 3 年 3 月 7 日都都発第249号

平成 6 年 6 月14日都計発第56号

平成 7 年 8 月16日都計発第111号

平成 8 年12月 3 日都計発第157号

平成10年 2 月27日都計発第260号

平成12年 3 月31日都計発第321号

平成14年 7 月12日まま発第211号

平成16年 3 月31日まま発第511号

平成19年 4 月11日18ま都発第10343号

平成20年 5 月 7 日19ま都発第10924号

平成21年 3 月17日20まま発第11155号

平成21年11月 7 日21まま発第10468号

平成22年12月27日22まま発第10686号

平成24年 2 月27日23まま発第11122号

平成25年 3 月26日24まま発第11600号

平成25年 9 月24日25まま発第10802号

平成26年 8 月20日26まま発第10789号

平成27年 3 月25日26まま発第12028号

平成28年 3 月16日27まま発第12228号

平成28年12月13日28ま計発第11503号

平成29年 3 月19日28ま計発第12310号

平成30年 2 月26日29ま計発第11935号

平成31年 3 月 4 日30ま計発第12053号

令和 3 年 3 月 4 日 2 ま計発第11929号

令和 4 年 2 月 8 日 3 ま審発第12733号

令和 5 年 2 月22日 4 ま審発第12940号

(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5m²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、10m²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50m²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	500m ² 以上	500m ² 未満
場所		
呑川流域	0.06m ³ /m ²	0.03m ³ /m ²
丸子川流域		
埋立地（※）	0m ³ /m ²	
上記以外の大田区全域	0.05m ³ /m ²	

(※) 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0.1m²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0.05m²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1m²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	60m ² 以上
300戸以上500戸未満	120m ² 以上
500戸以上	200m ² 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。

付 則

（施行年月日）

- 1 この施行細則は、昭和61年4月15日から施行する。

（適用範囲）

- 2 改正後の施行細則の規定は、昭和61年4月15日以後に着工する事業から適用し、同日前に着工した事業については、なお従前の例による。

付 則

（施行年月日）

- 1 この施行細則は、平成元年10月1日から施行する。

（適用範囲）

- 2 改正後の施行細則の規定は、平成元年10月1日以後に着工する事業から適用し、同日前に着工した事業については、なお従前の例による。

付 則

（施行年月日）

- 1 この施行細則は、平成3年5月1日から施行する。

（適用範囲）

- 2 改正後の施行細則の規定は、平成3年5月1日以後に事前審査申請書を受理した事業から適用し、同日前に受理した事業については、なお従前の例による。

付 則

（施行年月日）

- 1 この施行細則は、平成6年8月15日から施行する。

（適用範囲）

- 2 改正後の施行細則の規定は、平成6年8月15日以降に事前審査申請書を受理した事業から適用し、同日前に受理した事業については、なお従前の例による。

付 則

（施行年月日）

1 この施行細則は、平成7年9月18日から施行する。

(適用範囲)

2 改正後の施行細則の規定は、平成7年9月18日以降に事前審査申請書を受理した事業から適用し、同日前に受理した事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行年月日)

1 この施行細則は、平成9年1月20日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成9年1月20日以降に事前協議書を受付した事業から適用し、同日前に受付した事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行年月日)

1 この施行細則は、平成12年4月1日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成12年4月1日以後に事前協議書を受付した事業から適用し、同日前に受付した事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行年月日)

1 この施行細則は、平成14年10月10日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成14年10月10日以後に事前協議書を受付した事業から適用し、同日前に受付した事業については、従前の例による。

付 則

(施行年月日)

この施行細則は、平成16年7月1日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成16年7月1日以後に事前協議書を受付した事業から適用し、同日前に受付した事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行年月日)

この施行細則は、平成19年6月1日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成19年6月1日以後に事前協議書を受け付けした事業から適用し、同日前に受け付けした事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行年月日)

この施行細則は、平成20年6月1日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成20年6月1日以後に事前協議書を受け付けした事業から適用し、同日前に受け付けした事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行年月日)

この施行細則は、平成21年4月1日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成21年4月1日以後に事前協議書を受け付けした事業から適用し、同日前に受け付けした事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行年月日)

この施行細則は、平成22年4月1日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成22年4月1日以後に事前協議書を受け付けした事業から適用し、同日前に受け付けした事業については、なお従前の例による。

付 則

（施行年月日）

この施行細則は、平成23年4月1日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成23年4月1日以後に事前協議書を受け付けした事業から適用し、同日前に受け付けした事業については、なお従前の例による。

付 則

（施行期日）

この施行細則は、平成24年4月1日から施行する。

（経過措置）

改正後の施行細則の規定は、平成24年4月1日以後に次に掲げる手続を行った開発事業について適用し、同日前に次に掲げる手続を行った開発事業及び同日前にこの要綱による改正前の第5条に規定する事前協議が行われており、同日から起算して6月以内に次に掲げる手続を行った開発事業については、なお従前の例による。

- （1） 建築基準法第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8条第1項（同法第9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。）

付 則

（施行期日）

- 1 この施行細則は、平成25年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の大田区開発指導要綱施行細則の規定は、平成25年4月1日以後に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）第22条に規定する事前協議を行った開発事業に適用し、同日前に同条例第22条に規定する事前協議を行った開発事業については、なお従前の例による。

付 則（平成25年9月24日25まま発第10802号）

（施行期日）

- 1 この施行細則は、平成25年10月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の大田区開発指導要綱施行細則の規定は、平成25年10月1日以後に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）第22条に規定する事前協議を行った開発事業に適用し、同日前に同条例第22条に規定する事前協議を行った開発事業については、なお従前の例による。

付 則

（施行期日）

この施行細則は、平成26年9月1日から施行する。

付 則

(施行期日)

この施行細則は、平成27年4月1日から施行する。

付 則

(施行期日)

この施行細則は、平成28年4月1日から施行する。

付 則

(施行期日)

1 この施行細則は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の大田区開発指導要綱施行細則の規定は、平成29年4月1日以後に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）第22条に規定する事前協議を行った開発事業に適用し、同日前に同条例第22条に規定する事前協議を行った開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この施行細則は、平成30年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の大田区開発指導要綱施行細則の規定は、平成30年4月1日以後に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）第22条に規定する事前協議を行った開発事業に適用し、同日前に同条例第22条に規定する事前協議を行った開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この施行細則は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の大田区開発指導要綱施行細則の規定は、平成31年4月1日以後に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）第22条に規定する事前協議を行った開発事業に適用し、同日前に同条例第22条に規定する事前協議を行った開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この施行細則は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この施行細則による改正前の様式による用紙は、当分の間、使用することができる。

付 則

(施行期日)

1 この施行細則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の大田区開発指導要綱施行細則の規定は、令和4年4月1日以後に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）第22条に規定する事前協議を行った開発事業に適用し、同日前に同条例第22条に規定する事前協議を行った開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この施行細則は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の大田区開発指導要綱施行細則の規定は、令和5年4月1日以後に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）第22条に規定する事前協議を行った開発事業に適用し、

同日前に同条例第22条に規定する事前協議を行った開発事業については、なお従前の例による。