

地域力を生かした大田区まちづくり条例第3章「建築物等に係る開発調整」

## 地域力を生かした大田区まちづくり条例・大田区開発指導要綱 改正のご案内(令和8年7月1日施行)

「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。 )」、「地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則(以下「規則」という。 )」、「大田区開発指導要綱(以下「要綱」という。 )」、「大田区開発指導要綱施行細則(以下「細則」という。 )」の主な改正内容

### まちづくりの基本理念等策定に伴う内容更新

大田区基本構想(令和6年3月)及び大田区基本計画(令和7年3月)の策定に伴い、まちづくりの基本理念、区民・事業者・区の責務などの内容を更新しました。

#### 条例第3条 ※まちづくりの基本理念

区民、事業者及び区は、未来を創り出すこと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。 )とする。

#### 条例第4条 ※区民の責務

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。

#### 条例第5条 ※事業者の責務

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、柔軟で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。

#### 条例第6条第4項 ※区の責務

4 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。

#### 条例第7条 ※まちづくりの基本

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、区のみ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。

### 商店街の発展と良好な関係づくりに向けて

「商店街への配慮」として要綱に位置付けられていた、開発事業者から商店会への事前説明義務や、店舗等の付置に関する事前協議の内容を条例化しました。

#### 条例第39条の2 ※商店街への配慮

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する。

2 前項の開発事業者は、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する。

3 第1項の開発事業者は、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。

## 地域コミュニティ形成の更なる推進

- ① 開発事業者に対し、自治会等への協力や相談に対する誠実な対応等、地域コミュニティ形成に係る具体的内容を条例に追加しました。
- ② 「地域への配慮」として要綱に位置付けられていた、事業区域の自治会等への事前説明義務に関する内容を条例化しました。

### 条例第 41 条 ※地域コミュニティの形成

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する。

- (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。

### 規則第 31 条の2 ※自治会等への事業計画の事前説明に係る報告書

- 1 開発事業者は、条例第 41 条第3号に掲げる事項を行ったときは、自治会等への事業計画の事前説明に係る報告書(別記第 37 号の2様式)を区長に提出しなければならない。
- 2 開発事業者は、あらかじめ条例第 41 条第1号又は第2号に掲げる自治会等の設立促進又は加入誘導を図るための方法を定めた上、前項の自治会等への事業計画の事前説明に係る報告書に当該方法を記載しなければならない。

### 規則第 31 条の3 ※自治会等が行う活動等への協力

条例第 41 条第4号に規定する協力は、次に掲げるものとする。

- (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) 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

お問合せ先:地域力推進課 地域力推進担当 03-5744-1224

## 子育て世帯向け住宅施策の推進

子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができる住環境の確保に向けて、幼児2人同乗用自転車の駐車スペースや子育て世帯等の地域コミュニティ活動スペースの確保に関する事項を追加しました。

### 規則第 30 条第4項 ※自動車駐車場等の設置基準

4 自転車駐車場の1台当たりの駐車スペースは、次の各号に掲げる区分に応じて当該各号に定めるとおりとする。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。

- (1) 自転車駐車場(次号に掲げるものを除く。) 幅 0.5メートル、奥行き2メートル以上
- (2) 幼児2人同乗自転車駐車場 幅 0.6メートル、奥行き2メートル以上

### 規則別表第5備考第2号 ※自動車駐車場等の設置基準

- (2) ファミリー型式住戸を設ける場合にあっては、前号の規定により算出した駐車台数のうちファミリー型式住戸数の20パーセントの駐車台数以上の幼児2人同乗自転車駐車場を設置するものとする。
- (3) 集団住宅建設事業の住戸にあっては第1号の規定により算出した駐車台数に、施設にあっては当該施設の規模及び用途ごとに算出した駐車台数に、1に満たない端数があるときは当該端数を切り捨てるものとし、算出した駐車台数が1未満となるときは1とする。前号に規定する幼児2人同乗自転車駐車場の駐車台数の算出についても、同様とする。

要綱第 19 条第 1 項 ※区民施設

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、区長と協議して、集会室を設置し、周辺の区民に開放して、区民の福祉の向上及び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する。

## 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

脱炭素に係る視点や、物流の 2024 年問題(配送需要の拡大等)を踏まえ、電気自動車等充電設備を配置した自動車駐車場や荷さばきのための駐車施設を設置することで、駐車場台数を緩和する条文を新設しました。

規則別表第 4 備考第 3 号 ※自動車駐車場等の設置基準

- (3) 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、前 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。ただし、当該荷さばきのための駐車施設の規模は、1 台あたり幅 3メートル、奥行き 7.7メートル以上、はり下高さ 3.2メートル以上とする。

要綱第 3 条第 5 項 ※既存建築物への適用に関する条文

5 前項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、まちづくり条例第 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、地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則を一部改正する規則(令和 8 年規則第 33 号)による改正後の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 年規則第 6 号)別表第 4 備考第 3 号又は第 5 号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。

## 駐車場の隔地による商店街の連続性強化

区長が指定する商店街に面する建築物において、1階部分に店舗等を付置することにより、自動車駐車場の設置が困難であると認められた場合、協議の上、敷地外の駐車場設置を可能とする条文を新設しました。

規則別表第 4 備考第 5 号 ※自動車駐車場等の設置基準

- (5) 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(条例第 39 条の 2 第 3 項に規定するものをいう。)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メートル未満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とみなす。

要綱第 3 条第 5 項 ※既存建築物への適用に関する条文

\*上段に記載

## 高台まちづくりの推進に向けて

大田区高台まちづくり基本方針(令和7年3月)の策定に伴い、高台緊急避難施設の確保等に係る条文を新設しました。

### 条例第 41 条の2 ※地域の高台緊急避難施設

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。

2 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。

### 要綱第 19 条第2項・第3項 ※区民施設

2 前項の集会室を設置する者は、避難情報が発令された場合において、当該集会室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。

3 前項に規定する高台緊急避難施設を提供することとした者は、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、平時から、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。

### 細則第8条第3項 ※区民施設

3 要綱第 19 条第3項に規定する標識は、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する。

### 要綱第21 条の2 ※地域の高台緊急避難施設

条例第 41 条の2の規定により高台緊急避難施設を確保した者は、第 19 条第3項の規定に準じて標識を設置するよう努めなければならない。

### 細則第 11 条 ※地域の高台緊急避難施設

要綱第 21 条の2の規定による標識は、第8条第3項の規定を準用する。

お問合せ先:防災危機管理課 管理担当 03-5744-1235

その他、条文及び文言の整理をしました。

お問合せ先:建築審査課 建築指導担当 03-5744-1334

(改正後の条文、様式については HP より閲覧・ダウンロードすることができます)

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→宅地開発や共同住宅等の開発事業をご計画の方へ