

# 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のご案内

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。  
 このパンフレットは、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」に規定する手続きのご案内です。  
 また、大田区開発指導要綱（以下「要綱」という。）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、その他の認定や許可の事前審査ではありません。

## 1 適用事業（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2条及び第20条）

- ①住宅地開発事業 住宅建設目的の宅地開発で道路を設けて事業区域面積が350㎡以上又は道路を設けて区画数が5区画以上のもの
- ②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
- ③一定規模建設事業 建築物の建設で事業区域面積500㎡以上、かつ当該建築物の延べ面積1,000㎡以上のもの（②に該当するものを除く）

※同一事業者が同時期又は引き続き2以上の事業を行う場合は、その事業を合わせたものが①～③に該当する場合も適用になります。（条例第21条）  
 増築や隣接して事業を行う場合の適用の有無については都市計画課へお問い合わせください。

## 2 協議項目（「条例」に基づくものと「要綱」に基づくものがあります。）

【条例】		【要綱】		項目	① 住宅地 開発	② 集団住 宅建設	③ 一定規 模建設	内容（概要）
条例	施行 規則	要綱	施行 細則					
第30条	---	---	---	最小敷地面積	○	×	×	建ぺい率・用途地域により、1区画あたり55㎡～95㎡ ----- 40%（1低層）：95㎡ 50%（1・2低層）：75㎡ 60%（1・2低層、1・2中高層）：65㎡ 60%（1・2住居、準住居）：60㎡ ----- 60%（準工業、工業）：55㎡ ----- ・都風致地区条例により知事が指定する風致地区は、建ぺい率及び用途地域にかかわらず95㎡ ・建ぺい率は、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う ・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地域の1区画あたりの敷地面積を適用
第31条	第25条	---	---	ファミリー型式住戸の設置 ** （ファミリー型式住戸） 住戸専用面積が40㎡を超える住戸 （ワンルーム型式住戸） 住戸専用面積が40㎡以下の住戸	×	○	×	30戸以上の場合、用途地域に応じてファミリー型式住戸を設置 ----- 1・2低層 1+（住戸数-30）×1/2 ----- 1・2中高層、 1・2住居、準住居 1+（住戸数-30）×1/3 ----- 準工業、工業 1+（住戸数-30）×1/5 ----- 近商、商業 1+（住戸数-30）×1/10 ----- ・端数切捨て ・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して算出
第32条	第26条	---	---	ワンルーム型式住戸の 住戸専用面積 **	×	○	×	25㎡以上（ペランダ、バルコニー、MB、PSを除く） （寮、寄宿舎等は要相談）
第33条	第27条	---	---	集団住宅の管理	×	○	×	30戸未満 巡回、管理詰所 週4日（ごみ収集日を含む）以上、1週当たり4時間以上 ----- 30戸以上60戸未満 駐在、管理人室（窓口、便所） 週5日（ごみ収集日を含む）以上、1日当たり4時間以上 ----- 60戸以上 駐在、管理人室（窓口、便所） 週5日（ごみ収集日を含む）以上、1日当たり8時間以上 ----- ・30戸未満の集団住宅で、管理人が当該集団住宅又は当該集団住宅に隣接する住居に居住する場合は、管理人が居住する住居を管理詰所とみなす
---	---	第5条	第3条	壁面後退距離等	○	○	○	商業系用途地域以外 隣地境界線から50cm以上 ----- （除外される部分） ・物置等で、軒の高さ2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの ・ひさし、戸袋、とい等 ・住宅地開発事業で、建ぺい率60%の場合に限り、各区画間の敷地境界線に面する部分（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） ----- 売場面積等の合計が 道路境界線から1.5m以上 50㎡以上の店舗 ----- （適用除外）次のいずれか ・売場面積等の合計が50㎡未満 ・2以上の道路に面し、いずれかの面（原則、出入口のある面）で道路側の外壁面又は柱面と道路境界線との距離を1.5m以上確保したもの ・敷地の奥行きが10m未満
第34条	---	---	---	道路位置等の確認	○	○	○	42条2項道路 告示建築線
第35条	---	---	---	公共用地との境界線	○	○	○	道路、水路、その他の公共用地の境界確定

「\*\*」の付く項目については、高齢者向け賃貸住宅、認知症グループホーム等の場合は一部適用除外です。（条例施行規則第25条、第26条、第30条）

【条例】		【要綱】		項目	① 住宅地 地開発	② 集団住 宅建設	③ 一定規 模建設	内容（概要）				
条例	施行 規則	要綱	施行 細則									
第36条	第28条 第29条	---	---	公道等の拡幅整備 ※拡幅整備した部分については自主 管理又は寄付（任意）になります。	○	○	○	*1,000㎡未満 公道中心から2mまで（42条2項道路のみ）拡幅整備 告示建築線は建築線まで拡幅整備				
---	---	第6条	第4条					*1,000㎡以上 *3,000㎡未満で、幅員6.5m未満の区道に接するとき 区道中心線に沿って、3.25m以上拡幅整備				
---	---	---	---					*3,000㎡以上 又は 100戸以上 かつ *1,000㎡以上 で区道に接するとき 以下の①②③に沿って敷地内に幅員2m以上の歩行者用通路を整備 ①4.2条2項道路の場合は、中心線から2mの道路境界 ②区道含みの告示建築線の場合は、建築線の位置 ③4m以上の区道の場合は、その道路境界 角地で双方が区道：底辺3mのすみ切り（120度以上の場合を除く）				
第37条	---	---	---	私道の拡幅整備	○	○	○	道路中心から2mまで（私道の42条2項道路に接する場合）拡幅整備 側溝、ますの移設・緑石の設置・位置が不明瞭な場合は区と協議する				
---	---	第7条	---	自動車駐車場の設置 **	×	○	○	【1台当たりの駐車スペース】幅2.3m×奥行5m以上 【集団住宅】①ファミリー計画戸数の20%以上 ②ワンルーム計画戸数の5%以上 ・①と②をそれぞれ算出した台数の合計（端数切り捨て） ・算出した台数が1台未満の場合は1台とする 【緩和規定】 ワンルーム戸数が総戸数の2/3以上で駅までの直線距離が500m未満の場合 敷地面積×0.002+1（端数切り捨て）				
第38条	第30条	---	---					自転車駐車場の設置 **	×	○	○	【一定規模】 敷地内に最低2台以上 【1台当たりの駐車スペース】幅0.5m×奥行2m以上 【集団住宅】①ファミリー計画戸数1戸当たり1.5台以上 ②ワンルーム計画戸数1戸当たり1台以上 ・①と②をそれぞれ算出した台数の合計（端数切り捨て） ・算出した台数が1台未満の場合は1台とする 【集団住宅】【一定規模】 用途により店舗等の面積10㎡～50㎡当たり1台以上 ①店舗面積50㎡以上のパチンコ店等遊技場 10㎡当たり1台以上 ②客席及び店舗面積50㎡以上の映画館等興行目的施設、カラオケボックス等 15㎡当たり1台以上 ③店舗面積50㎡以上の百貨店等小売店及び飲食店 15㎡当たり1台以上 ④店舗面積50㎡以上の物品を賃貸する事業所 20㎡当たり1台以上 ⑤店舗面積50㎡以上の銀行等金融機関及び郵便局 25㎡当たり1台以上 ⑥運動場面積50㎡以上の健康増進目的施設 25㎡当たり1台以上 ⑦教室面積50㎡以上の教授目的施設 15㎡当たり1台以上 ⑧保育室及び教室面積50㎡以上の保育所等並びに幼稚園、専修学校及び各種学校 50㎡当たり1台以上 ⑨診療室及び施術室面積50㎡以上の病院等 25㎡当たり1台以上 端数切り捨て、算出した台数が1台未満の場合は1台とする 上記以外については、当該用途に応じて必要台数を設置
---	---	---	---									※（略）大田区自転車条例（S63条例第12号）の規定により設置義務のある ものは当該条例の定めによる
---	---	---	---	自動二輪車等 駐車場の設置 **	×	○	○					【1台当たりの駐車スペース】幅1m×奥行2.3m以上 【集団住宅】①ファミリー計画戸数の15%以上 ②ワンルーム計画戸数の5%以上 ・①と②をそれぞれ算出した台数の合計（端数切り捨て） ・算出した台数が1台未満の場合は1台とする 【一定規模】 当該用途に応じて必要台数を設置
第39条	第31条	---	---	工業地域等への配慮	○	○	○	準工業、工業地域内で事業を行う場合 周辺工場の代表者及び工業団体に対する当該事業計画の事前説明 当該事業建築物の入居者に対する工業地域等にあること等の事前説明				
第40条	---	---	---	景観への配慮	○	○	○	良好な都市景観の形成に努める				
第41条	---	---	---	地域コミュニティの形成	○	○	○	地域の自治会又は町会への加入を誘導する				
第63条	---	---	---	再生可能エネルギーの活用	○	○	○	太陽光、太陽熱、風力等の再生可能エネルギーの活用に努める				
---	---	第8条	第5条	公園及び広場等の設置	×	○	×	*3,000㎡以上 3%以上の一団の土地を広場等として整備 自主管理 ～5,000㎡未満（公園として整備する場合は150㎡以上 区に無償提供）				
---	---	---	---					*5,000㎡以上 3%以上の一団の土地を公園として整備 区に無償提供				
---	---	---	---					計画戸数100戸以上 3%以上の広場等の整備 自主管理 （公園として整備する場合は150㎡以上 区に無償提供） 公園及び広場等は公道に面し、周辺住民にも利用しやすい場所に設置				
---	---	第9条	---	防火水槽等の設置	○	○	○	【集団住宅】【一定規模】 ① *1,000㎡以上 *1,500㎡未満 管轄消防署と協議 ② *1,500㎡以上 40t以上を1基設置 ③ 事業区分にかかわらず *6,000㎡以上 100t以上1基又は40t以上2基設置				
---	---	---	---					【集団住宅】 計画戸数50戸以上 40t以上を1基設置 （上記①に係わらず、②③に該当する場合を除く）				
---	---	---	---					【宅地開発】 *3,000㎡以上 40t以上を1基設置 位置、構造、管理等に関しては、管轄消防署と協議				

【条例】		【要綱】		項目	① 住宅地 開発	② 集団住 宅建設	③ 一定規 模建設	内容（概要）
条例	施行 規則	要綱	施行 細則					
---	---	第10条	第6条	雨水流出抑制の対策	○	○	○	*500㎡以上（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、羽田空港を除く） 流域対策量を満たす一時貯留施設、地下浸透施設等を組み合わせた施設の設置
					×	○	×	*500㎡未満（呑川流域、丸子川流域のみ） 流域対策量を満たす一時貯留施設、地下浸透施設等を組み合わせた施設の設置
---	---	第11条	---	廃棄物保管場所等の設置	○	○	○	【集団住宅】 建築物又は敷地内に廃棄物保管場所等を設置 【一定規模】 集積所の設置は、管轄清掃事務所と協議 (略) 廃棄物条例及び同施行規則で定めるものの他、別に定める基準あり
---	---	第12条	---	リサイクル対象物保管場所の設置	×	○	○	【集団住宅】 住戸専用面積に応じて算出した想定居住人員が100人以上となる場合 回収資源保管場所を建築物又は敷地内に設置 20㎡以下 計画戸数×1.0人 20㎡超30㎡以下 計画戸数×1.5人 30㎡超40㎡以下 計画戸数×2.0人 40㎡超50㎡以下 計画戸数×2.5人 50㎡超60㎡以下 計画戸数×3.0人 60㎡超 計画戸数×4.0人 別に定める基準あり 【一定規模】（事業用建築物を建設する場合） 再利用対象物保管場所を建築物又は敷地内に設置 (略) 廃棄物条例及び同施行規則で定めるものの他、別に定める基準あり
---	---	第13条	---	ディスプレイ	○	○	○	原則、設置しない（東京都下水道局が認めるものを除く）
---	---	第14条	---	学校収容対策	×	○	×	【ファミリー型住戸】 計画戸数20戸以上 ⇒ 教育総務部学務課と協議 学校収容対策上支障がある場合は要協力
---	---	第15条	---	福祉のまちづくりの整備	○	○	○	該当する場合、別途、届出必要 ⇒ 別要綱、別条例で規定
---	---	第16条	---	標識の設置等	×	○	×	【ワンルーム型住戸】 計画住戸15戸以上かつ3階以上 ・「大田区中層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の規定による標識設置 ⇒ 計画概要、ワンルーム型住戸数を記載 ・計画内容の説明会等による区民説明 ・入居後の管理方法の区民説明
---	---	第17条	---	住民登録の指導	×	○	×	(注) 入居者が住民登録を行うよう指導に努める
---	---	第18条	第7条	防災備蓄倉庫の設置	×	○	×	計画戸数50戸以上の場合、入居者に向けた防災用の備蓄倉庫を設置 【備蓄倉庫の面積】 ・計画戸数1住戸あたり0.1㎡以上（ワンルーム型住戸の場合は0.05㎡以上） ・面積は分割可能（ただし、1か所につき1㎡以上の面積を確保） ・面積は内法で計算 【備蓄倉庫の内の空間高さ・位置・形状】 ・空間高さは、2m以上 ・いずれの階からも4を超えない階ごとに設置 ・壁等により他の用途と明確に区画 ・見えやすい位置に備蓄倉庫である旨の表示、入居者が利用しやすい場所に設置 ・入居者が備蓄品を容易に出し入れできる形状
---	---	第19条	第8条	区民施設	×	○	×	集会室 ⇒ 計画戸数に応じた基準により設置：自主管理 100戸以上300戸未満 床面積60㎡以上 300戸以上500戸未満 床面積120㎡以上 500戸以上 床面積200㎡以上 ・床面積は、水回り等の附帯設備を除外 ・原則、壁に囲まれた独立の室 ・設置場所は、周辺住民及び居住者双方が利用しやすい場所 児童館、保育園等 ⇒ 計画戸数500戸以上、設置について要協議 (500戸未満でも区が必要と認める場合は要協議) ・設置する場合は、設置施設の規模及び運営については、区と協議 ・区民施設は、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整備
---	---	第20条	第9条	公共・公益施設の提供	×	○	×	計画戸数1,000戸以上の場合、区と協議のうえ用地及び建築物を提供 (300戸以上1,000戸未満で、かつ、区が必要と認める場合も要協議)
---	---	第21条	第10条	駅前駐輪対策	×	○	×	計画戸数100戸以上、かつ、最寄の駅までの距離がおおむね600m以上の場合 ・開発事業者協力金 = 計画戸数×60,000円 事業者が駅前周辺に自転車駐車を設置する場合は不要 ・入居者に対し、公共の場所に自転車を放置しないよう、最寄の自転車駐車場利用の案内に努める

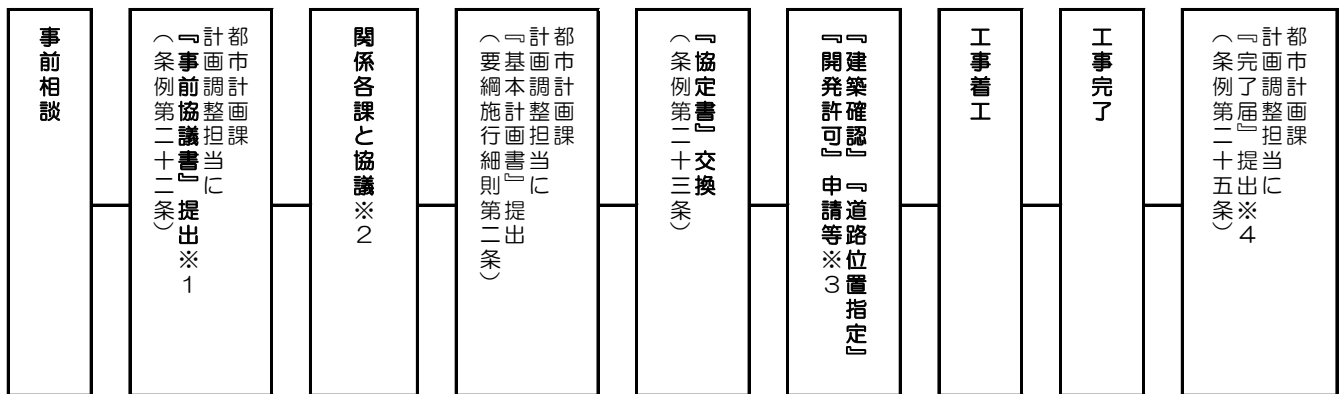
「\*」の付く㎡数は、事業区域面積を示します。

「\*\*」の付く項目については、高齢者向け賃貸住宅、認知症グループホーム等の場合は一部適用除外です。（条例施行規則第25条、第26条、第30条）

(注) は、15戸未満の集団住宅で一定規模建設事業に該当する場合、協議が必要になります。

### 3 協議の流れ

建築確認の申請等に「協定書」の写し添付が必要です  
協定締結までの期間は協議内容等により異なりますのでご注意ください



- ※1 『建築確認』、『道路位置指定』、『開発許可』等申請の**30日前**までに提出
- ※2 中高層紛争予防条例、大田区みどりの条例、大田区景観条例、大田区福祉のまちづくり整備要綱は本条例とは別の手続きです。
- ※3 『確認申請書』、『道路位置指定申請書』、『開発許可申請書』等に『協定書』の写しを添付
- ※4 工事完了後、速やかに提出

### 4 必要書類

#### (1) 『事前協議書』提出時

- ①事前協議書（第30号様式）
- ②協議事項確認書（第1号様式）
- ③建築概要書（任意様式）
- ④付近見取図（案内図、住宅地図等）
- ⑤土地利用計画図
- ⑥配置図
- ⑦各階平面図
- ⑧立面図（4面）
- ⑨断面図（2面）
- ⑩公図の写し
- ⑪敷地求積図
- ⑫集団住宅管理計画書（第37号様式）※集団住宅のみ

①～⑫を一式として都市計画課計画調整担当に提出  
提出部数：1部

#### (2) 関係各課協議時

★関係各課は事前協議又は事前相談時にご案内します。

- ①当課から関係各課あての通知文
- ②事前協議提出時の③～⑪（建築概要書～敷地求積図）
- ③関係各課の協議に必要な図書（雨水流出抑制計算書等）

関係協議先に提出する必要書類は課によって異なるため  
事前に各課にご確認ください。

#### (3) 『基本計画書』提出時

★各課協議が終了したら提出をお願いします。

★基本計画書を提出すると書類は返却されませんので、必ず控えを作成して提出して下さい。

- ①基本計画書（第3号様式）
- ②協議事項確認書（第1号様式）
- ③協議先各課の協議済図書（原本）
- ④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  
（大田区廃棄物の減量及び適正処理に関する条例対象建築物の場合）
- ⑤住工調和協議結果確認通知書の写し  
（準工業、工業地域内での事業の場合）

①～⑤を一式として都市計画課計画調整担当に提出  
提出部数：1部

○本条例及び本要綱の本文、各申請書様式は、大田区ホームページに掲載しています。

『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』  
→『建築物等に係る開発調整（第3章）』

○お問い合わせ

大田区 まちづくり推進部 都市計画課 計画調整担当 電話：03（5744）1334 FAX：03（5744）1530

※各協議項目の具体的な基準等については、「所管部局一覧」（HP掲載）をご確認いただき、各所管へお問い合わせください。