

【1】都市計画のあらまし

都市計画区域
大田区の区域は、「東京都計画」という呼称で呼ばれる都市計画区域に属しています。東京都都市計画は、23区全域とその他先公有水面を含んだ区域です。

区域区分
無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止と計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域の2つのエリアに区分する制度です。大田区内は、多摩川(河川敷と地先公有水面など)が**市街化調整区域**で、それ以外が**市街化区域**です。

地域地区
地域地区とは、都市計画法に基づく制度の一つです。

この地域地区制度は、土地の合理的な利用や生活・生産環境の維持・促進の誘導を図るために市街化区域内の土地をその利用目的によって地域または地区に区分し、法律または条例に基づいて、各地域・地区の種別ごとに、建築物の用途・高さ・形態・構造などを、また、保存・保全を要する地区には建築物その他の新築・増改築等・土地の形質の変更・樹木の伐採などを制限するものです。

都市計画施設

都市に必要な施設（道路・公園等）のうち都市計画で定められたものをいいます。都市計画施設の区域内には、建築物の建築について制限がかかります。大田区内に指定されている都市計画施設は、「大田区都市計画施設図」をご参照ください。

市街地開発事業

新しい市街地の建設または既存市街地の再開発による面的開発事業を都市計画で定めたものです。大田区内には、市街地再開発事業、土地画整理事業が指定されています。大田区内に指定されている市街地再開発事業等は、「大田区都市計画施設図」をご参照ください。

地区計画等

地区計画等は、地区レベルの都市計画として、良好な環境の形成または保全を図るために、建築物の用途、意匠、最低敷地面積、壁面後退などを定め制限がかかります。大田区内に指定されている地区計画等は、「大田区都市計画施設図」をご参照ください。

【主な履歴】

昭和48年11月20日施行	都市計画法（新法）に基づく用途地域等の当初指定
昭和56年4月10日施行	第1回用途地域等一斉見直し（都市計画事業等の進捗状況の対応）
平成元年10月11日施行	第2回用途地域等一斉見直し（居住機能の保存と回復）
平成8年5月31日施行	第3回用途地域等一斉見直し（法改正による住居系用途地域の細分化）
平成16年6月24日施行	①東急大岡山駅周辺を都市計画事業の進捗に伴い整備を図るため用途地域等の変更をしました。 <p>②大田区御園路1号沿道の一部を都市計画事業の進捗に伴い、沿道の整備を図るため用途地域等の変更をしました。</p> <p>③蒲田三丁目の一部を京急本線立体化事業や共同化事業に併せて不燃化を図るため用途地域等の変更をしました。</p> <p>④京急桜谷駅周辺を京急立体化事業による地形地物の変更に伴い、用途地域等の変更をしました。</p>
平成17年3月11日施行	平和島渾理立事業しゅんみん助認可区域（平和の森公園及びあふさとの浜辺公園各内）を市街化区域に編入し、用途地域等を変更しました。
平成17年6月15日施行	大森西七丁目地区地区計画が都市計画決定されたことにより、地区計画区域内の用途地域等を変更しました。
平成20年3月7日施行	西荻谷四丁目の一部を高度利用地区に指定しました。
平成21年4月30日施行	蒲田四丁目の一部を高度利用地区に指定しました。
平成26年6月30日施行	東京都建築安全条例第7条の3に定める新たな防火規制を導入しました。
平成31年3月6日施行	補助線沿路第29号線沿道の一部（東馬込二丁目）の用途地域等を変更しました。
令和元年11月22日施行	東海六丁目地内の用途地域等を変更しました。
令和5年4月28日施行	用途地域等一斉見直し（地形地物の変更）
令和7年3月31日施行	令和島一丁目、令和島二丁目用途地域等を変更しました。

【8】特別用途地区

問合せ先：建築審査課 建築審査担当 電話 03-5744-1388

特別用途地区は、用途地域による都市計画を補完するため、地区の特性や課題に応じて指定されています。

特別工業地区の建築制限（抜粋）	特別工業地区（準工業地区内に別途指定）で、大田区特別工業地区建築条例（平成16年3月16日大田区条例第25号）により制限される建築物は、おおよそ次のとおりです。 <p>1. 次に掲げる事業を営む工場 ア 骨灰その他動物質灰の製造 イ かから、れんが、土器、陶磁器、人造と石、つば又はほうろく釜の製造 ウ ガラスの製造又は吹きガラス エ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 オ 煉灰の製造 カ 木材の引割り又はかんろ削りで出力の合計が3.75キロワットを超える原動機を使用するもの キ 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの ク レジミクストコンクリートの製造</p> <p>2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号、第2号若しくは第3号に規定する営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業（客にダンスをさせるものに限る。）に該当するもの</p>
------------------------	--

文教地区の建築制限（抜粋）
文教地区で、東京都文教地区建築条例（昭和25年12月7日東京都条例第88号）により制限される建築物は、おおよそ次のとおりです。（北千束・南千束・石川町の一部に指定）

第1種文教地区	1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号まで及び同条第6項各号のいずれかに該当する営業に係るもの <p>2. ホテル又は旅館（前号に該当するものを除く。）</p> <p>3. 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブその他客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む施設（第1号に該当するものを除く。）</p> <p>4. マーケット（市場を除く。）</p> <p>5. 遊技場又は遊戯場（学校附属のものを除く。）</p> <p>6. 旧工場公害防止条例（昭和24年東京都条例第72号）別表に掲げられていた作業を常時行う工場</p> <p>7. 旧球場投票発売所、旧外車発売場及び旧舟場投票発売所</p> <p>8. 前各号の建築物に類するもので、環境を害し、又は風俗を乱すおそれがあると認め知事が指定するもの</p>
第2種文教地区	上掲（第1種文教地区）の1、2、3（映画館を除く。）、7、8

特別業務地区に認められる建築物（抜粋）
特別業務地区で、大田区特別業務地区建築条例（平成14年6月28日大田区条例第43号）により認められる建築物は、おおよそ次のとおりです。（東海の一部に指定）

1. 事務所	エ 水道法（昭和32年法律第177号）による水道事業の用に供する施設
2. 店舗	オ 下水道法（昭和33年法律第79号）による下水道事業の用に供する施設
3. 工場	カ 電気事業法（昭和39年法律第170号）による電気事業の用に供する施設
4. 倉庫	キ ガス事業法（昭和29年法律第51号）によるガス事業の用に供する施設
5. 次のアからクまでに掲げる施設である建築物	ク 電気通信の用に供する施設
ア 卸売市場	6. 交通、路権又は停留所の上、公衆便所その他の貨物の積卸しのための施設
イ 自動車ターミナル（自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第4項に規定する自動車ターミナルをいう。）、鉄道の貨物駅その他の貨物の積卸しのための施設	7. 前各号に掲げる建築物に付属する建築物
ウ 荷さばき場	

【2】地域地区の種類

都市計画法で定められている地域地区等は令和3年3月現在下表のとおりです。表中で、 が大田区内に指定されています。

市街化区域及び市街化調整区域	第1種低層住居専用地域	第1種風致地区
用途地域	第2種低層住居専用地域	第2種風致地区
	第1種中高層住居専用地域	第3種風致地区
	第2種中高層住居専用地域	風致最高高度地区
	第1種住居地域	
	第2種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	
特別用途地区	特別工業地区	第1種文教地区
	文教地区	第2種文教地区
	特別業務地区	
	特定用途制限地域	
	特別容積率適用地区	
	高層住居誘導地区	
	高度地区	
	高度利用地区	
	特定区域	
	都市再生特別地区	
地域地区	居住調整地域	
	特定用途誘導地区	
	防火地域	
	準防火地域	
	特定防火地区整備地区	
	緑化地域	
	風致地区	第1種風致地区
	駐車場整備地区	第2種風致地区
	特設区域	
	都市再生特別地区	
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第1種風致地区	
駐車場整備地区	第2種風致地区	
特設区域		
都市再生特別地区		
居住調整地域		
特定用途誘導地区		
防火地域		
準防火地域		
特定防火地区整備地区		
緑化地域		
風致地区	第	