[1] 都市計画施設

都市計画施設の区域内における建築制限

都市計画施設とは、都市生活を営む上で必要とされる道路、公園及び河川等の施設で、都市計画において定められたものをいいます。

都市計画施設の区域において建築物の建築をしようとする場合は、都市計画法第53条第１項において許可を受けなければならないと規定されています。

問合せ先：都市計画法第53条の許可について　建築審査課 許可担当　　電話 03-5744-1392

1　許可の基準（都市計画法第54条第１項第３号）

（1）当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。
ア　階数が２以下で、かつ、地階を有しないこと。
イ　主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

2　都市計画道路･都市計画公園における許可の取扱い

「都市計画道路」･「都市計画公園及び緑地」においては、次に掲げるすべての要件に該当する建築物の建築について許可することができる。

（1）建築物の構造が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるもの。
ア　階数が３、高さが10メートル以下であり、かつ、地階を有しないもの。
イ　主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であるもの。
ウ　建築物が、都市計画施設の区域の内外にわたる場合は、将来において都市計画施設の区域内の部分を分離することが容易にできるよう設計上の配慮がされているもの。
（2）都市計画施設における都市計画事業を施行する上で支障がないと認められるもの。

※上記２の取扱いの適用は、一般宅地等に限ります。
※事業中及び完成区域では、原則として建築物の建築はできません。

告示番号凡例

区	大田区告示第　　号
都	東京都告示第　　号
建	建設省告示第　　号
内	内務省告示第　　号
戦	戦災復興院告示第　　号

路線番号等凡例（○は番号）

放○	幹線街路（放射街路）第○号線
環○	〃　（環状街路）第○号線
補○	〃　（補助線街路）第○号線
駅広場○	△△駅付近広場第○号
駅街路○	〃　街路第○号
大区街○	大田区画街路第○号線
鉄京本付○	都市高速鉄道京浜急行電鉄本線 付属街路第○号線
鉄京空付○	都市高速鉄道京浜急行電鉄空港線 付属街路第○号線
大歩○	大田歩行者専用道第○号線
大自歩○	大田自転車歩行者専用道第○号線

（1）道　路

種　別		路線番号等	決定年月日	告示番号
自動車専用道路（都市高速道路）		第１号線	昭 34. 8.18	建 1533
		湾岸線	昭 45. 1.21	都　58
		湾岸分岐線	昭 52.12.21	都 1124
幹線街路（放射街路）		第１・２・17・18・19 号線	昭 21. 3.26	戦　3
幹線街路（環状街路）		第７・8号線	昭 21. 3.26	戦　3
		東京湾環状線	昭 40.11.11	建 3178
幹線街路（補助線街路）		第 27・28・29・31・33・34 号線	昭 21. 4.25	戦　15
		第 35・36・37・38・39号線	昭 21. 4.25	戦　15
		第 40 号線	昭 22.11.26	戦 128
		第 41・42・43・44・46・48 号線	昭 21. 4.25	戦　15
		第 126 号線	昭 22.11.26	戦 128
		第 206・208 号線	昭 41. 7.30	建 2428
		第 303 号線	昭 56. 2.10	都 112
		第 328 号線	平 11. 3. 8	区 101
		第 333 号線	平 28.12. 5	都 1943
駅付近広場及び街路		大森駅付近広場第１号	昭 21. 8.20	戦 100
		大森駅付近街路第１・２号		
		蒲田駅付近広場第２号	昭 21.12. 7	戦 253
		蒲田駅付近街路第３号		
区画街路	大田区画街路第１号線		平　9.11.27	区 324
	大田区画街路第２・３号線		平 11. 3. 8	区 101
	大田区画街路第４・５・６号線　★		平 28. 2.12	区　59
	大田区画街路第７号線		平 28. 2.10	区　54
	都市高速鉄道京浜急行電鉄本線付属街路第１・２・３・４・５号線		平 11. 3. 8	区 101
	都市高速鉄道京浜急行電鉄空港線付属街路第１・２号線			
特殊街路	大田歩行者専用道第１号線		平 11. 3. 8	区 101
	大田自転車歩行者専用道第１号線		平 20. 3. 7	区 105

★国家戦略特別区域法の規定による「都市計画法の特例」を活用し、平成28年2月5日に内閣総理大臣から認定されています。

都市計画施設	名　称	決定年月日	告示番号
（2）都市高速鉄道	第１号線本線	昭 37. 8.29	建 2187
	東京モノレール羽田線	昭 61. 9.30	都 1044
	京浜急行電鉄本線・京浜急行電鉄空港線	平 11. 3. 8	都　242
（3）駐車場（自転車駐車場）	西蒲田公園	平　4. 3. 4	区　72
	大森町駅・梅屋敷駅・京急蒲田駅西口 京急蒲田駅東口・雑色駅・糀谷駅	平 11. 3. 8	区　98
	大岡山駅	平 13. 3. 5	区　90
	蒲田駅東口地下	平 28. 2.10	区　55
（4）自動車ターミナル	京浜2区トラックターミナル	昭 41.10.27	建 3592
（5）その他交通施設(交通広場)	第12号大森駅西口広場	令　4. 1.24	区　35

（6）公　園

街区公園

名　称	決定年月日	告示番号
①入新井　②入新井西　③春日橋 ④大森山谷　⑤東蒲田　⑥鵜渡 ⑦新宿¤　⑧梅屋敷　⑨徳持	昭 32.12.21	建 1689
⑩本蒲田　⑪仲蒲田	昭 33. 3.31	建　990
⑫石川●	昭 34.12. 4	建 2332
⑬馬込西	昭 36.12.25	建 2888
⑭西六郷	昭 39.10.23	建 3050
⑮本二　⑯中央三丁目　⑰蒲田五丁目 ⑱羽田六丁目　⑲萩中三丁目 ⑳大森東三丁目　㉑南蒲田二丁目 ㉒大森南二丁目	昭 42. 3.25	建　833
㉓南馬込五丁目　㉔南馬込一丁目	昭 42. 6.28	建 1861
㉕中馬込三丁目　㉖西蒲田六丁目	昭 43. 3. 5	建　263
㉗北馬込二丁目　㉘嶺町二丁目	昭 43. 3.30	建　698
㉙大森西四丁目	昭 43. 9.28	建 2869
㉚中馬込二丁目　㉛池上四丁目	昭 43.12.28	建 3956
㉜田園調布二丁目　㉝中央六丁目	昭 44. 1.27	建　131
㉞貴船堀●	昭 44. 5.20	建 2686
㉟南六郷二丁目	昭 45.12.22	都 1343
㊱久が原五丁目	昭 46. 3.29	都　320
㊲大森南一丁目	昭 42. 3.25	建　833
㊳小池　㊴都堀¤　㊵新蒲田	昭 45. 1.20	都　46
㊶大師橋	平 元. 7. 7	区 192
㊷洗足小池	昭 36.12.25	建 2888
㊸南馬込四丁目	昭 45. 1.20	都　46
㊹大森東二丁目	昭 47. 7. 1	都　757
㊺蒲田本町一丁目	昭 53. 9.25	区 331
㊻西蒲田　㊼西嶺町	平　4. 3. 4	区　71
㊽大森南　㊾池上五丁目　㊿千鳥二丁目 (51)大森南三丁目　(52)池上六丁目	平　5. 1.21	区　19
(53)北馬込一丁目	平 19.11. 1	区 568
(71)古径　(72)中央五丁目● (73)かにく谷●　(74)日下山	令 5.12.25	区 1045

街区公園

名　称	決定年月日	告示番号
(75)田園調布若竹●　(76)三本松●	令 7. 2.18	区　70

特殊公園

名　称	決定年月日	告示番号
(53)川端龍子記念	平 15. 7. 8	区 308

近隣公園

名　称	決定年月日	告示番号
(54)久ケ原¤　(55)宝来	昭 32.12.21	建 1689
(56)下丸子	昭 57. 7.23	都　771
(57)羽田本町	昭 35. 3.31	建　795
(58)東糀谷四丁目	平 19. 1.16	区　12
(59)昭和島二丁目	平 28. 2.10	区　53
(77)京浜島二丁目第二¤	令　8. 2.25	区　74

地区公園

名　称	決定年月日	告示番号
(60)多摩川台¤	昭 32.12.21	建 1689
(61)大森ふるさとの浜辺	平 17. 3.11	区　78
(62)羽田空港●★	平 28. 2.12	区　60

総合公園

名　称	決定年月日	告示番号
(63)池上¤	昭 32.12.21	建 1689
(64)平和の森¤	昭 56. 3.14	都　218
(65)洗足¤	昭 32.12.21	建 1689

運動公園

名　称	決定年月日	告示番号
(66)丸子多摩川	昭 32.12.21	建 1689
(67)平和島	昭 45. 1.20	都　44
(68)萩中	昭 32.12.21	建 1689
(69)大井ふ頭中央	昭 52.12.21	都 1118

¤ 計画決定：都市計画法第19条第１項の都市計画決定を行っているもので、都市計画法第60条第１項の事業施行期間ではないもの
● 事業中：都市計画法第60条第１項の事業認可を取得し、事業施行期間のもの
▪ 一部事業中：計画決定区域の一部が、都市計画法第60条第１項の事業認可を取得しているもの
★ 国家戦略特別区域法の規定による「都市計画法の特例」を活用し、平成28年2月5日に内閣総理大臣から認定されています。

都市計画施設	名　称	決定年月日	告示番号
（7）緑地	第2号多摩川	昭 32.12.21	建 1689
	第68号鵜の木一丁目	平 14. 3. 6	区　83
	第80号南馬込二丁目	平 21.11.18	区 839
	第79号中央五丁目	平 21.12.21	区 926
	第94号多摩川親水	平 29. 2.13	区　75
（8）下水道	東京都公共下水道	昭 25. 7.10	建　740
（9）ごみ焼却場	第1号多摩川	昭 14. 5.31	内 328
	第15号大田	昭 61. 8.12	都　858
（10）その他供給施設	蒲田五丁目地区地域冷暖房施設	平　2.12. 6	都 1330
（11）その他処理施設	第1号京浜島分別ごみ処理施設	平　6. 9. 2	都 1022
	第4号城南島建設リサイクル施設	平 15. 3.31	都　384
	第5号　〃　第2建設リサイクル施設	平 20.12.19	都 1574
	第6号　〃　廃情報機器リサイクル施設	平 15. 8.15	都　962
	第8号　〃　第3建設リサイクル施設	平 15.11. 6	都 1213
	第9号　〃　食品リサイクル施設	平 16. 1.20	都　59
	第10号　〃　第2食品リサイクル施設	平 16. 3. 1	都　228
	第11号　〃　第2廃情報機器リサイクル施設	平 16. 5.14	都　871
	第13号　〃　第4建設リサイクル施設	平 19.12.18	都 1640
	第14号　〃　第3食品リサイクル施設	平 27. 6.15	都　979
	第15号　〃　第5建設リサイクル施設	平 27. 6.15	都　980
（12）河川	第16号呑川	昭 22.11.26	戦 122
（13）市場	第15号東京都中央卸売市場大井市場	昭 60.12.16	都 1297
（14）火葬場	第8号臨海部広域斎場	平 12.12.20	区 429
（15）一団地の住宅施設	第23号羽田住宅	昭 32.11.25	建 1500
（16）流通業務団地	南部流通業務団地	令　2. 3. 5	都　259
（17）その他政令で定める施設（防潮の施設）	（海岸堤防及び水門）蒲田海岸堤	昭 22.11.26	戦 122
	（河岸堤防及び水門）海老取川		

[2] 市街地開発事業

一定の地域について、総合的な計画に基づき、公共施設、宅地や建築物の整備を一体的に行い面的な市街地の開発を図ることを目的としています。

（1）土地区画整理事業

公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業

ア．完了区域

No	名　称	決定年月日	告示番号	位　置	換地処分
1	戦災復興	昭 21. 4.25	戦 13	大森北一丁目地内	昭 37. 8. 4
2				大森北一～四丁目、 大森本町一丁目地内	昭 39. 8.31
3				蒲田駅西口	昭 46. 9.21
4				蒲田駅東口	昭 46. 3.31

イ．すべき区域

土地区画整理事業すべき区域内で建築物の建築をしようとする場合は、都市計画施設の区域内と同様に、都市計画法第53条第１項において許可を受けなければならないと規定されています。

No	名　称	決定年月日	告示番号	位　置	換地処分
5	大田多摩川付近	昭 44. 5. 8	建 1804	田園調布四・五丁目地内	未施行

ウ．計画決定区域

事業計画決定後の土地区画整理事業の施行地区内で、施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や、建築物その他の工作物の新築及び設置等を行おうとする場合は、土地区画整理法第76条第１項において許可を受けなければならないと規定されています。

No	名　称	決定年月日	告示番号	位　置	換地処分
6	羽田空港跡地地区　★	平 28. 2.12	区 58	羽田空港一・二丁目地内	未施行

★国家戦略特別区域法の規定による「都市計画法の特例」を活用し、平成28年2月5日に内閣総理大臣から認定されています。

（2）市街地再開発事業

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う事業

名　称	決定年月日	告示番号	位　置	施行区域面積
糀谷駅前地区第一種 市街地再開発事業	平 20. 3. 7	区 104	西糀谷四丁目地内	約1.3ha
京急蒲田西口駅前地区 第一種市街地再開発事業	平 21. 4.30	区 365	蒲田四丁目地内	約1.0ha
京急蒲田センターエリア北地区 第一種市街地再開発事業	令　7.12.12	区 922	蒲田四丁目地内	約0.6ha

[3] 地区計画等

地域特性に応じて、建築物等に制限がかかります。地区計画区域内で建築などを行うときには、原則として工事着手の30日前までに届出が必要です。

問合せ先 ： 建築審査課 建築指導担当　電話 03-5744-1387

【大田区HP：地区計画】
https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/machizukuri/toshikeikaku/keikaku/index.html

（1）地区計画

地区特性に応じた、良好な環境を維持・保全又は創出していくことを目的として、土地利用や建築物等の整備方針を定めています。地区整備計画に基づく建築物等の制限がかかります。

地　区	決定年月日 告示番号	面　積	目　的	建築制限等（概要） 用途制限	最低敷地面積	壁面後退	最高限度	意　匠	垣・さく	その他	建築条例
①平和島地区	昭60.11. 1 区378	約 25.0ha	良好な流通業務地の維持保全	流通業務用途のみ可	600㎡	——	——	——	道路側は生垣またはネットフェンス	——	–
②東海三丁目地区	昭63.11.15 区336	約 3.8ha	良好な市場関連業務地の維持保全	市場関連用途のみ可	250㎡	特定道路2.0m その他道路と隣地境界1.5m	——	白を基調とした落ち着いたもの	道路側は生垣またはネットフェンスとし、加えて特定道路側は2mの植栽帯設置	——	有
③田園調布地区	平 3. 8.21 区243	約 47.2ha	良好な住環境の維持保全	住宅地区　一部の集合住宅や公衆浴場など不可	165㎡	道路2.0m その他1.5m	9m	地区環境に調和した落ち着いたもの	生垣又は網状その他これらに類するものとし、道路側は植栽を施す	壁面後退部分における工作物設置制限。環境緑地の設置	有
				駅前地区　一部の集合住宅やホテルなど不可	——	——	——		——	——	
④蒲田五丁目地区	平 4. 6.15 区209	約 20.7ha	土地の健全な高度利用と都市機能の更新	地区整備計画区域（蒲田五丁目37番　アロマスクエアの一画）のみ制限						地区整備計画区域以外は届出不要	–
⑤田園調布多摩川台地区	平13. 5.15 区214	約 40.3ha	良好な住環境の維持保全	住宅地区　一部の集合住宅や医療施設など不可	150㎡	道路2.0m その他1.5m	——	地区環境に調和した落ち着いたもの	生垣又は透視可能なさくとし、道路側は植栽を施す	——	有
				駅前地区　10を超える集合住宅やホテルなど不可	——	——	13m以下かつ4階以下（地階を除く）		——	——	
⑥洗足風致地区	平17. 4.13 区200	約 28.5ha	緑豊かな住環境の維持保全	——	——	——	10m （一部を除く）	地区環境に調和した落ち着いたもの	——	地区整備計画区域以外は届出不要	有
⑦大森西七丁目地区	平17. 6.15 区295	約 5.7ha	住工調和型市街地の整備	ボーリング場、ホテル、映画館など不可	地区ごとに有り			周辺環境に調和したもの	——	容積の最高限度	有
⑧京急蒲田駅西口地区	平17.11. 1 区519	約 2.5ha	商業・業務機能と快適な都市居住機能を備えた複合市街地の形成	あすと商店街に面した建物に限り用途制限有り	50㎡	0.5m（一部を除く）	道路幅員による最高限度有り	周辺の街並みとの調和に配慮	——	容積率の最高限度。壁面後退部分の工作物の設置制限	有

（2）沿道地区計画

自動車がもたらす騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るため、沿道の整備方針を定めています。沿道地区整備計画に基づく建築物等の制限がかかります。

（幹線道路の沿道の整備に関する法律）

地　区	決定年月日 告示番号	面　積	区　域	目　的	建築制限等（概要） 制限項目／建築敷地	間口率	最低高さ	遮　音	壁面後退		防　音	用　途	垣・さく	建築条例
①大田区環7	昭63. 1.11 区 8	約26.5ha	道路端から概ね20mの範囲	沿道の住居系建築物の防音構造化と背後地への道路交通騒音防止	環７・環８・中原街道に面する	7／10以上	5m	ピロティなどの制限	環７に面する	1.5m（環7に面して30m以上の建築物の1階部分）	住居系建築物の居室は、防音上有効な構造であること	性風俗営業等の建築制限	道路側は生垣又はフェンス	有
②大田区環8	平13. 4. 1 区140	約25.0ha							環７に面しない	——				
③大田区中原街道	平20. 5. 1 区266	約10.4ha			環７・環８・中原街道に面しない	——	——	——	環８・中原街道沿道	——				

（3）防災街区整備地区計画

地区の防災機能の確保の観点から、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能を高め、避難路を確保するため、地区の整備方針を定めています。

地区整備計画に基づく建築物等の制限がかかります。　（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）

地　区	決定年月日 告示番号	面　積	目　的	建築制限等（概要） 制限項目／建築敷地	建築物の構造に関する防火上の制限	間口率	最低高さ	用　途	最低敷地面積 住居地区	最低敷地面積 その他	壁面後退及び工作物の設置制限	意匠	垣・さく	建築条例
①大森中・糀谷・蒲田地区	平23.10. 1 区589	約197.0ha	木造密集地域の防災性向上、防災活動の拠点の整備やこれに至る避難路の安全性を強化する。	地区防災道路沿い	耐火建築物または準耐火建築物	7／10以上	5m	性風俗営業等の建築制限	60㎡	55㎡	地区防災道路中心から3m以上	地区の環境に調和したもの	道路側は生垣又はフェンス	有
				地区防災道路沿い以外		——	——				——			
②羽田地区	令元.5.20 区48	約73.8ha	木造住宅密集地域の防災性向上、防災上有効な幅員を確保する重点整備路線の整備、避難路の安全性を強化する。	特定地区防災施設沿い	耐火建築物または準耐火建築物	7／10以上	5m	性風俗営業等の建築制限	50㎡		地区計画道路中心から3m以上	地区の環境に調和したもの	道路側は生垣又はフェンス	有
				特定地区防災施設沿い以外		——	——				——			

●まちづくり情報閲覧システム「まちマップおおた」では、住所等を指定して各種情報の検索（縮尺1/2500）が可能です。

【まちマップおおた】
https://www2.wagmap.jp/ota/

●大田区都市計画施設図の内容及び詳細は、大田区のホームページでご覧になれます。

【大田区HP】
https://www.city.ota.tokyo.jp

編集
大田区まちづくり推進部都市計画課
〒144-8621
東京都大田区蒲田五丁目13番14号
電話5744-1333（直通）
発　行
令和8年3月