

概要版

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

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」に関するご案内です。

宅地の開発や共同住宅等の建築物の開発事業に関して必要な整備基準や手続きを定めています。

※大田区開発指導要綱（以下「要綱」という。）とは、条例を補完する基準や手続きについて定めたものです。

※大田区みどりの条例、大田区景観条例、中高層紛争予防条例等については本条例とは別にご確認ください。

※本条例の手続きは建築確認申請、都市計画法第29条の開発行為の許可、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】（条例第2条及び第20条）

- ①住宅宅地開発事業 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（共同住宅・寄宿舎・長屋等）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（①②に該当するものを除く）

※事業区域面積とは「開発事業を行う区域で、敷地、新設道路、後退用地、公園等の範囲」をいいます。（要綱第2条（5））

※隣接する土地で同時期に若しくは引き続いて行われる2以上の同一の事業については、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建築審査課建築指導担当へお問い合わせください。

【2 協議項目】（上記1の適用事業となった場合に下表の項目について協議が必要です。）

【条例】		【要綱】		項目	① 住宅 宅地	② 集団 住宅	③ 一定 規模	内容（概要）	所管部局 （最終ページ参照）
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㎡以上 ----- 40%（1低層）：95㎡以上 50%（1・2低層）：75㎡以上 60%（1・2低層、1・2中高層）：65㎡以上 60%（1・2住居、準住居）：60㎡以上 ----- 60%（準工業、工業）：55㎡以上 ----- ・都風致地区条例により知事が指定する風致地区は、上記にかかわらず95㎡以上 ・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 ・敷地が2以上の用途地域にまたがる場合は、区画ごとに当該敷地の最大面積を 占める建ぺい率及び用途地域を適用	建築審査課 建築指導担当
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 **	×	○	×	各住戸の専用面積は25㎡以上 （バルコニー、外部に開口部を設けたMB及びPSを除く）	
第33条	第27条	---	---	集団住宅の管理 ※在勤日数はごみの収集日を含み、 在勤時間は休憩時間を除く。	×	○	×	30戸未満 巡回、管理詰所（管理業務に必要な設備、掃除用具等を設置） 週4日以上、1週当たり4時間以上 30戸以上60戸未満 駐在、管理人室（受付窓、便所を設置） 週5日以上、1日当たり4時間以上 60戸以上 駐在、管理人室（受付窓、便所を設置） 週5日以上、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ことができる	
---	---	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（水路敷に面する部分を除く）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50㎡以上の店舗 店舗の面する部分を道路境界線から1.5m以上空地として確保 ----- （適用除外） ・店舗等の売場面積等の床面積の合計が50㎡未満の場合 ・店舗等が2以上の道路に面し、いずれかの面（原則、主要な出入口のある面）で空地を 確保する場合 ・道路境界線から1.5m以上空地として確保した場合の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回の空地として確保する場合	
第34条	---	---	---	道路位置の確認	○	○	○	2項道路 1項3号道路（既存道路） 1項5号道路（位置指定道路・附則5項道路）	建築調整課 地域道路整備担当
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	道路課 占用担当

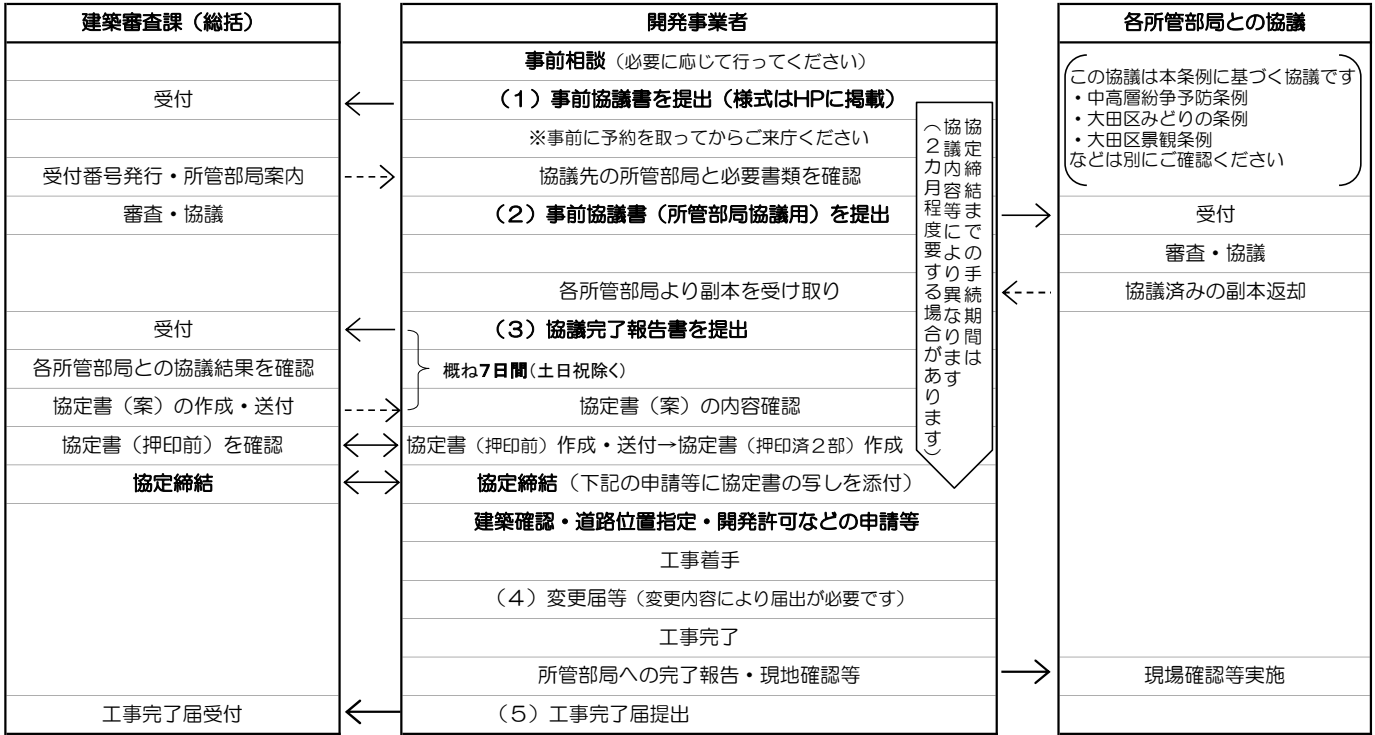
【条例】		【要綱】		項目	① 住宅 宅地	② 集団 住宅	③ 一定 規模	内容（概要）	所管部局 (最終ページ参照)
条例	施行 規則	要綱	施行 細則						
第36条	---	---	---	公道等の拡幅整備	○	○	○	事業区域面積に関わらず 以下の①②③の道路に接する場合、第34条の道路位置等の確認に基づき拡幅整備 ①私道1項5号道路（指定された道路幅員のとおりに現地在が整備されていないとき） ②公道1項5号道路（指定された道路幅員のとおりに現地在が整備されていないとき） ③公道2項道路 上記①②③に加えて、事業区域面積に応じて（1）もしくは（2）の整備 （1）*1,000㎡以上 *3,000㎡未満で、幅員6.5m未満の道路（区道）に接する場合 道路中心線から3.25m以上拡幅整備 （2）*3,000㎡以上 又は 100戸以上 かつ *1,000㎡以上 道路（区道）に接する場合、当該道路に接して幅員2m以上の歩行者通路を整備 すみ切りの整備（底辺3m） 事業区域面積、幅員、戸数に関わらず、角地で双方区道の場合（120度以上の場合を除く）	建築調整課 地域道路整備担当
	第28条 第29条	---	---					※「*」は、事業区域面積を示す ※拡幅整備部分を区に引き継ぐ場合は無償とし、引き継がない場合の維持管理は自主管理とする	道路課 占用担当
---	---	第6条	第4条						
第37条	---	第7条	---	私道の拡幅整備	○	○	○	以下の①②の場合、側溝、ますの移送・縁石の設置 ① 私道1項5号道路に接し、第36条の拡幅整備を行う場合 ② 私道2項道路に接し、第34条の道路位置等の確認に基づき拡幅整備を行う場合 事業区域が私道に接する場合で位置が不明確な場合は協議	建築調整課 地域道路整備担当
第38条	第30条	---	---	自動車駐車場の設置 ** ※隔地で駐車場確保は不可	×	○	○	【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+②=③ ③の端数を切り捨てた台数を設置 ・③が1台未満の場合は1台を設置 【緩和】・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500m未満の場合 敷地面積×0.002+1=設置台数（端数切り捨て） 【一定規模】 敷地内に最低2台以上 【集団住宅】【一定規模】 指定された商店街に面する位置に店舗等を付置する場合 協議の上、台数を緩和することができる。	建築審査課 建築指導担当
				自転車駐車場の設置 **	×	○	○	【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+②=③ ③の端数を切り捨てた台数を設置 【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台以上設置（端数切り捨て） 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 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 ** ※自転車駐車場の台数に きめることはできません	×	○	○	【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+②=③ ③の端数を切り捨てた台数を設置 ・③が1台未満の場合は1台を設置 【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	○	○	○	準工業地域及び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	産業経済課 産業経済担当 (産業振興・ イノベーション)
第40条	---	---	---	景観への配慮	○	○	○	良好な都市景観の形成に努める	建築審査課 建築指導担当
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など、地域コミュニティの形成に寄与する	
第63条	---	---	---	建築物の脱炭素化	○	○	○	太陽光、太陽熱、風力等の再生可能エネルギーの活用及び省エネルギー化に努める	環境政策課
---	---	第3条 の2	---	地域への配慮	○	○	○	事前に自治会等へ事業内容の説明をするよう努める	地域力推進課 地域力推進担当
---	---	第8条	第5条	公園及び広場等 ※「*」は、事業区域面積を示す	×	○	×	*3,000㎡以上 ~5,000㎡未満 3%以上の一団の土地を広場等として整備 自主管理 (区に無償で引継ぐ場合は公園として整備 150㎡以上とする) ① 3%以上の一団の土地を公園として整備 区に無償提供 *5,000㎡以上 ①又は②のいずれか ② 6%以上の一団の土地を広場等として整備 自主管理 ・緑地の整備 ・かまどベンチ及び災害用マンホールトイレの設置に努める 上記に非該当の場合 3%以上の一団の土地を広場等として整備 自主管理 計画戸数100戸以上 (区に無償で引継ぐ場合は公園として整備 150㎡以上とする) 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	道路課 占用担当

【条例】		【要綱】		項目	① 住宅 宅地	② 集団 住宅	③ 一定 規模	内容（概要）	所管部局 (最終ページ参照)
条例	施行 規則	要綱	施行 細則						
---	---	第9条	---	防火水槽等 ※「*」は、事業区域面積を示す	○	○	○	【集団住宅】【一定規模】 ① *1,000㎡以上*1,500㎡未満 設置について防災危機管理課と協議 ② *1,500㎡以上 40t以上を1基設置 【住宅宅地】 *3,000㎡以上 40t以上を1基設置 ③【全事業共通】*6,000㎡以上 100t以上1基又は40t以上を2基設置 【集団住宅】50戸以上 ①の規定及び事業区域面積に関わらず、40t以上を1基設置 (ただし、②③に該当する場合は除く) ※防火水槽の位置、構造、管理等に関しては、管轄消防署と協議	防災危機管理課 管理担当 (所管消防署)
---	---	第10条	第6条	雨水流出抑制対策 ※「*」は、事業区域面積を示す	○	○	○	以下の場合「大田区雨水流出抑制施設技術指針」等に基づき道路課と協議 (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定) *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、令和島、羽田空港を除く) *500㎡未満(呑川流域、丸子川流域のみ)	道路課 占用担当
---	---	第11条	---	廃棄物保管場所等の設置	○	○	○	【集団住宅】【一定規模】 建築物又は敷地内に廃棄物保管場所等を設置 【全事業共通】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 延べ面積3,000㎡以上の場合は(略)廃棄物条例による	所管清掃事務所
---	---	第12条	---	回収資源保管場所及び 再利用対象物保管場所	×	○	○	【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 40㎡超50㎡以下 計画戸数×2.5人 20㎡超30㎡以下 計画戸数×1.5人 50㎡超60㎡以下 計画戸数×3.0人 30㎡超40㎡以下 計画戸数×2.0人 60㎡超 計画戸数×4.0人 別に定める基準あり 【一定規模】事業用建築物の場合 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 延べ面積3,000㎡以上の場合は(略)廃棄物条例による	所管清掃事務所
---	---	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)	建築審査課 建築指導担当
---	---	第14条	---	学校収容対策	×	○	×	ファミリー型住戸20戸以上の場合、学務課と協議 協議の結果、学校収容対策上支障等がある場合、協力を行う	学務課 学事係
---	---	第15条	---	福祉のまちづくり	×	○	○	「大田区福祉のまちづくり整備要綱」の届出対象となる場合は別途届出を行う	建築審査課 建築指導担当
---	---	第16条	---	標識の設置等	×	○	×	ワンルーム型住戸の計画戸数が15戸以上かつ階数が3以上の場合 ・「大田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の規定により 設置された標識に、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近隣関係住民説明 ・入居後の管理方法の近隣関係住民説明	建築調整課 建築調整担当
---	---	第17条	---	住民登録の指導	×	○	×	入居者が住民登録を行うよう指導に努める	建築審査課 建築指導担当
---	---	第17条 の2	---	管理計画案の予備認定の取得	×	○	×	管理計画案の予備認定を取得するよう指導に努める	建築調整課 住宅政策担当
---	---	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	防災危機管理課 管理担当
---	---	第18条 の2	---	防災キャビネットの設置	×	○	○	エレベーターを設置する場合は、防災キャビネットを設置するよう努める	防災危機管理課 管理担当
---	---	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 (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。) ・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、高齢者や障害者をめめたすべての人が円滑に利用できるような整備	地域力推進課 地域力推進担当 児童館 子育て支援課 保育所 保育サービス課
---	---	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) 計画戸数は、ワンルーム型住戸数の3分の1の戸数(端数切り捨て)を減じた戸数に読替	施設整備課 施設計画担当
---	---	第21条	第10条	駅前駐輪対策	×	○	×	計画戸数100戸以上、かつ、最寄の駅までの道路の実距離が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場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をする	都市基盤管理課
---	---	第21条 の2	第11条	商店街への配慮	×	○	○	区長が指定する商店街において事業を行う場合 ・商店会に対し、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商店街にあること等の事前説明	産業経済課 産業経済担当 (あきない)

「*」の数字は、事業区域面積を示します。事業区域面積とは「開発事業を行う区域で、敷地、新設道路、後退用地、公園等の範囲」をいいます。

「**」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)

【3 手続きの流れ】



【4 必要書類・所管部局お問合せ先】

(1) 事前協議書提出時 以下の①～⑭について1部提出（①のみ2部）

書類はホチキス止めやファイル綴じにせず、A3をA4折（Z折）にし、クリップ等でまとめて提出してください。

①事前協議書（第30号様式）2部

- ・日付及び宛先は空欄でお持ちください。受付時にご記入いただきます。
- ・1部は受付後、所管部局連絡欄に受付番号等を記載のうえ返却します。

②建築審査課 事前協議チェックリスト（HP掲載）

③建築概要書（任意書式で所在地や用途、建物構造・規模等の計画概要を明示）

④付近見取図

⑤土地利用計画図（道路幅員・種別、駐車場等の土地利用の状況がわかるもの）

- ・整備基準（駐車場等の寸法・壁面後退距離・住戸専用面積等）を図示

⑥配置図（土地利用計画図と兼用可）

⑦各階平面図

⑧立面図（4面）

⑨断面図（2面）

⑩公図の写し（事業区域を明示）

⑪敷地求積図（敷地、後退用地等を含めた事業区域面積がわかるもの）

⑫集団住宅管理計画書（第37号様式）（集団住宅建設事業の場合のみ）

⑬個人情報取り扱いに関する同意書（HP掲載）

- ※他の条例に基づく届出等において建築指導担当に提出済の場合は不要です。

⑭委任状（参考書式HP掲載）※写し可

(3) 協議完了報告書提出時 以下の①～③について1部提出

①協議完了報告書（第2号様式）

②各所管部局から返却された協議済の図書一式の写し

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

（（略）廃棄物条例に該当する建築物の場合のみ）

(4) 変更届等について

別途「各種変更の手続きについて」（HP掲載）をご確認ください。

(5) 完了届について

別途「工事完了後の手続きについて」（HP掲載）をご確認ください。

(2) 各所管部局への提出書類・お問合せ先

以下の①②について必要部数を提出

- ・所管部局での必要部数を下記お問合せ先でご確認ください

①事前協議書（第30号様式）（所管部局協議用）

- (1) 受付時に返却された事前協議書の写しを協議が必要な各所管部局に提出してください

②各所管部局での協議に必要な書類

- ・必要書類については事前に各所管部局へお問合せ下さい。

○所管部局お問合せ先

所管部局	TEL
建築審査課 建築指導担当	本庁舎7階 03-5744-1334
建築調整課 地域道路整備担当	本庁舎7階 03-5744-1308
道路課 占用担当	本庁舎7階 03-5744-1725
産業経済課 産業経済担当（産業振興・イノベーション）	大田区産業プラザPIO4階 03-5744-1376
産業経済担当（あきない）	03-5744-1373
環境政策課 環境政策担当	本庁舎8階 03-5744-1625
所管消防署（所管については建築審査課にお問合せください）	
大森消防署	03-3766-0119
田園調布消防署	03-3727-0119
蒲田消防署	03-3735-0119
矢口消防署	03-3758-0119
所管清掃事務所（所管については建築審査課にお問合せください）	
大森清掃事務所 作業（大森地区）	03-3774-3811
蒲田清掃事務所 作業（調布地区）	03-6459-8201
蒲田清掃事務所 作業（蒲田地区）	03-6451-9535
学務課 学事係	ニッセイアロマスクエア5階 03-5744-1429
建築調整課 建築調整担当	本庁舎7階 03-5744-1383
建築調整課 住宅政策担当	本庁舎7階 03-5744-1416
防災危機管理課 管理担当	本庁舎5階 03-5744-1235
地域力推進課 地域力推進担当	本庁舎6階 03-5744-1224
子育て支援課 子育て支援担当	本庁舎3階 03-5744-1273
保育サービス課 保育サービス基盤担当	本庁舎3階 03-5744-1277
施設整備課 施設計画担当	本庁舎8階 03-5744-1124
都市基盤管理課	本庁舎7階 03-5744-1390

○お問合せ(手続き全般) 大田区 まちづくり推進部 建築審査課 建築指導担当 TEL 03(5744)1334

○各様式・条例・要綱の本文は、大田区ホームページよりご確認ください

大田区HP→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