

地域力を生かした大田区まちづくり条例

平成 23 年 4 月施行

大田区

(令和6年4月)

改訂にあたって

大田区は、未来に向けて誰もが安心して快適に暮らせる、魅力あるまちづくりに向けて、「地域力を生かした大田区まちづくり条例」を制定し、平成23年4月から施行しました。

条例施行後、地域の実情等に応じた住環境の向上を図るため、宅地・マンション開発等に係る課題や周辺環境への配慮を要する項目について、条例化の検討を進め、「第3章 開発事業に係る調整」の条項については、平成23年12月に公布されました。

また、「第4章 葬祭場等設置に係る調整」の条項については、平成24年3月に公布されました。

条例、規則の一部改正に合わせて「大田区開発指導要綱」「大田区開発指導要綱施行細則」も改正されました。（平成24年4月1日から施行）

大田区自転車等の適正利用及び自転車等駐車場整備に関する条例の改正にあわせ、自転車付置義務制度の見直しを行いました。（平成25年3月。別表第5（規則第30条関係）の施行は平成25年10月から）^{注)}

大田区みどりの条例の施行にあわせ、「大田区開発指導要綱」「大田区開発指導要綱施行細則」から緑化、湧水の保全、生垣等の基準を削除しました。（平成25年10月施行）

大田区10か年基本計画「おおた未来プラン10年」が改定され、「大田未来プラン10年（後期）」となりました。（条例第7条関連 平成26年3月）

不燃共同化計画策定支援事業を廃止し、「地区計画策定支援事業」を「地区計画素案策定事業」とする条例・規則の改正を行いました。（第2章関連 平成28年4月）

「命令及び罰則」の規定等を新たに盛り込み、条例・規則の改正を行いました。また改正に合わせて「大田区開発指導要綱」「大田区開発指導要綱施行細則」も改正されました。（平成30年4月1日施行）

基本理念等に「災害に強いまちづくり」の視点を盛り込み、条例の改正を行いました。（令和2年3月11日施行）

地区まちづくり支援事業の見直し及び商店街における駐車場付置義務制度の見直しを行い、規則の改正を行いました。また、「大田区開発指導要綱」においては、規則改正に合わせて改正等を行うとともに、開発事業に際しての地域や商店街への配慮に係る規定、エレベーターへの防災キャビネット設置に係る規定を新設しました。（令和5年4月1日施行）

新築マンションを対象とした管理計画案の予備認定取得に係る規定を「大田区開発指導要綱」に新設しました。（令和6年4月1日施行）

この条例等に基づき、区民の皆様・事業者の皆様・区がそれぞれの役割を明確にした上、未来の大田区に向けたまちづくりのために、連携・協働して取り組んでいきます。

（令和6年4月）

※ このパンフレットの本文では「地域力を生かした大田区まちづくり条例」は「条例」、「地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則」は「規則」、「大田区開発指導要綱」は「要綱」、「大田区開発指導要綱施行細則」は「細則」と表記しています。

^{注)} 平成25年11月、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）の改正に伴い、第18条第2項第6号において引用する条番号を変更する改正を行いました。（内容に変更はありません）

地域力を生かした大田区まちづくり条例とは

条例制定の背景

大田区は、良好な住環境、臨海部や多摩川に代表される水辺環境、国際空港、長年にわたり培われてきた歴史と文化、世界最先端の技術力を有する工業や区民の生活を支える商業の集積など、地域の特色が豊かなまちです。こうした地域の特色を踏まえ、区民、事業者、区が互いに協力し、一人一人の力を源とする地域力を生かして、未来にわたって誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりを目指し、この条例は制定されました。

条例の主な内容

第1章 総則

まちづくり条例の目的
定義
まちづくりの基本理念
区民、事業者、区の責務
基本となる計画等

第2章 地域力を生かしたまちづくり

- 地区まちづくり支援事業
 - まちづくり活動に対する支援事業
 - 大田区まちづくり認定審査会
 - まちづくり専門家
 - 地区まちづくり協議会設立支援事業
 - 地区まちづくり協議会支援事業
 - 地区計画素案策定支援事業
 - 地区まちづくりルールの登録
- 地区計画等の都市計画の決定
 - 地区計画の素案の提案
 - 地区計画等の案の作成手続
 - 都市計画の決定又は変更の提案
- 建築協定

第3章 建築物等に係る開発調整

- 開発事業の基準
 - 基準の遵守、適用範囲・事前協議
 - 協定締結、工事着手の制限
 - 開発事業の計画の取りやめ
 - 工事完了の届出、工事完了の調査
 - 指導・勧告・公表、命令
 - 報告及び立入検査
- 住宅宅地開発事業
 - 最小敷地面積
- 集団住宅建設事業
 - ファミリー型式住戸の設置
 - ワンルーム型式住戸の住戸専用面積
 - 集団住宅の管理

- 周辺環境に対する配慮
 - 道路位置の確認、公共用地との境界線
 - 公道等の拡幅整備、私道の拡幅整備
 - 自動車駐車場等の設置
 - 工業地域等への配慮、景観への配慮
 - 地域コミュニティの形成

第4章 葬祭場等の設置に係る調整

葬祭場等事業者、区、近隣関係住民等の責務
事前協議、標識の設置等
近隣関係住民等との調和
環境整備事項、管理運営事項
協定締結
葬祭場等の設置の計画の取りやめ
葬祭場等の設置の完了の届出
葬祭場等の設置の完了の調査
指導、勧告、公表

第5章 墓地に係る開発調整

墓地開発事業の基準
周辺住民等への説明
大田区墓地等の経営の許可等に関する条例との関係

第6章 自然環境に対する配慮

緑化、水環境の保全、再生可能エネルギーの活用

第7章 雑則

第8章 罰則

罰則
両罰規定

第1章 総則

まちづくり条例の目的

地域力を生かした魅力あるまちづくりの推進に向けて、条例を制定する目的を以下のとおり掲げます。 (条例第1条)

- まちづくりに関する基本理念を定めます。
- 区民、事業者、区それぞれの役割を明らかにします。
- まちづくりへの参画の手法を示し、区民が主体となって地域のまちづくりに取り組める環境を整えます。
- 開発事業を行う場合や葬祭場等を設置する場合に必要となる、基本的な事柄を定めます。
- 行政運営における公正の確保・透明性の向上を図ります。

定義

条例で使われる用語の意義を説明します。 (条例第2条)

まちづくりの基本理念

区が目指すまちの実現に向けて、区民、事業者、区が連携、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に定めました。

(条例第3条)

- 生活拠点として誰もが安心して暮らせるまち
- 災害に強いまち
- 経済活動や多彩な交流が生まれる豊かなまち
- 様々な人々が共に支え合う優しさが広がるまち
- 地域の歴史と文化を継承するまち
- 水や緑などの自然環境を大切にするまち

区民、事業者、区の責務

(条例第4条～第6条)

《区民の責務》

○まちづくりの主体として、基本理念が目指すまちづくりに取り組みます。



区民



区



事業者

《区の責務》

- 基本理念が目指すまちの実現に向けて、必要な施策を行わなければなりません。
- 区民によるまちづくり参画の機会を広げ、その活動を支援しなければなりません。
- 開発事業を行う事業者に、適切な指導・助言を行います。

《事業者の責務》

- 基本理念が目指すまちづくりに取り組みます。
- 開発事業を行うときは、良好な環境を確保し、周辺の区民の理解・協力を得られるよう必要な措置を講じなければなりません。

基本となる計画等

まちづくりの基本として遵守しなければならない、区の計画等を示しています。（条例第7条）

- 大田区基本構想 令和6年3月策定
- 新おおた重点プログラム
- 大田区都市計画マスタープラン 令和4年3月
- 大田区地域防災計画
- 大田区のまちづくりに関する地域別構想、課題別計画等

【地域別構想】

- ・大森駅周辺地区ランドデザイン
- ・蒲田駅周辺地区ランドデザイン
- ・池上地区まちづくりランドデザイン
- ・空港臨海部ランドビジョン2040

【課題別計画等】

- ・大田区緑の基本計画 「グリーンプランおおた」
- ・大田区環境基本計画、大田区景観計画
- ・地区計画

第2章 地域力を生かしたまちづくり

第1節 地区まちづくり支援事業

地域の皆様が主体となってまちの課題解決に取り組むまちづくり活動への支援制度について定めています。

まちづくり活動に対する支援事業

地域における自主的なまちづくり活動を推進するための、支援事業を定めました。

地区まちづくり協議会を設立しようとする団体の設立準備や区から認定を受けた地区まちづくり協議会の活動に対する支援、地区計画素案を策定しようとする団体に対する支援を行います。

（条例第8条）

- 地区まちづくり協議会設立支援事業
- 地区まちづくり協議会支援事業
- 地区計画素案策定支援事業



大田区まちづくり認定審査会

地域のまちづくり活動に対する支援の適正な実施や公平性を確保するため、区長の付属機関として大田区まちづくり認定審査会を設置し、まちづくり活動に係る審査を行います。（条例第9条、規則第2条）

主な審査内容

- まちづくり専門家の登録・登録取消しに関すること。
- 地区まちづくり協議会の認定・認定取消しに関すること。
- 地区まちづくり協議会、地区計画素案策定に係る助成及び報告に関すること。
- 地区まちづくりルールの登録・登録取消しに関すること。

審査会の組織・構成

- 区民
大田区全体に係る団体等の代表者、2人以内
- 学識経験者
まちづくりを専門とする大学教授等、2人以内
- 区議会議員
代表者、2人以内
- 区職員
まちづくり関連部局職員、4人以内

まちづくり専門家

区は地区まちづくり協議会を設立しようとする団体、地区計画素案を策定しようとする団体に、まちづくり専門家を派遣します。区が派遣するまちづくり専門家、地区まちづくり協議会、地区計画素案を策定する団体が依頼するまちづくり専門家は、区に登録されているまちづくり専門家から選出します。（条例第10条、規則第3条）

- 区は審査会の審査を経て、まちづくり専門家の登録を行います。
- 登録の有効期間は、登録をした日から5年とします。登録を延長することも可能です。
- まちづくり専門家の登録の申請内容に変更があったときは、変更の届けが必要になります。



まちづくり専門家とは？

都市計画、建築等まちづくり分野の専門的知識及び経験を有する者のこと。まちづくり活動に必要な指導・助言、資料作成、進行管理などのサポートを行います。

地区まちづくり協議会設立支援事業

地域の皆様が、まちの将来像やまちづくりの課題について考える場合、まちづくりに関する専門的な知識などが必要になります。区は、地区まちづくり協議会の設立を目指す団体に対して、まちづくり専門家を派遣し、地区まちづくり協議会設立に向けたサポートを行います。

（条例第11条、規則第4条）

- 地区まちづくり協議会設立支援を受けるための要件は、以下のとおりです。
 - ・活動対象地区が、まちづくり拠点地域（※）を含む一体的な地域であること。
 - ・活動対象地区が、他の協議会が活動するまちづくり拠点地域でないこと。
 - ・地区のまちの将来像やまちづくり活動方針を策定し、継続してまちづくり活動を行うことを目的にしている団体であること。
 - ・特定の者の利害や特定の事業等の賛否に関する活動を行う又は行ったことがある団体でないこと。
- まちづくり専門家派遣は、支援の決定通知日から3年以内、6回までとします。6回に満たないときは期間の延長ができます。
- 地区まちづくり協議会として認定されたときは、その時点で支援事業を終了します。

地区まちづくり協議会設立に向けた準備とは？

- 地域団体や個人への参加の呼びかけ
活動範囲外の参加も可
- 活動目的・方針作成に向けた勉強会等の開催
- 会則の作成（主な内容）
 - ・活動目的：まちが目指す将来像
 - ・活動範囲：原則として協議会に参加する地域団体の範囲
 - ・活動方針：活動目的を達成するための大きなテーマ
- 参加者名簿の作成（団体登録・個人登録）
- まちづくり活動に向けた活動計画の検討

※まちづくり拠点地域

まちづくりの基本に基づくまちづくり事業と協議会の活動対象地区を整合させるため、大田区都市計画マスタープランにおける主要な拠点等をまちづくり拠点地域としました。

地区まちづくり協議会支援事業

まちづくり活動に対して区の支援を受けようとする団体は、地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）として区に認定されることが必要です。認定された協議会は、審査会の審査を経て、区から運営経費や活動事業の助成を受けることができます。（条例第12条、規則第5条～第9条）

協議会として認定されるまで

- 協議会として認定される要件は、以下のとおりです。
 - ・まちづくり活動対象地区内の全ての自治会・町会がまちづくり活動に参加又はまちづくり活動を承認していること。
 - ・活動対象地区内の自治会・町会、居住者、事業者、土地所有者等で構成されていること。
 - ・活動対象地区、まちづくり拠点地域内の全ての自治会・町会、居住者、事業者、土地所有者等に、自発的参加の機会を保障していること。
 - ・まちの将来像やまちづくり活動の方針が、まちづくりの基本（条例第7条）と整合していること。
 - ・協議会設立支援の要件を満たしていること。
- 区は、審査会の審査を経て、認定の決定を行います。
- 認定期間は5年です。認定の更新ができます。

認定の申請に必要な提出物

- ・協議会の会則（協議会設立準備の段階で作成したもの）
- ・まちづくり活動対象地区を示した図面
- ・会員（団体・個人）名簿
- ・役員名簿（会長、副会長、幹事等）

⇒ 認定された協議会は、地区まちづくり構想を策定し、計画事業に基づく活動を実践します。

（規則第5条の2）

協議会が受けられる助成について

- まちづくり活動を行おうとしている場合に運営経費の助成を受けることができます。

（規則第6条、別表第1）

区分	対象経費	限度額等
事務的経費	会議費、消耗品費、通信運搬費、交通費、印刷製本費等	1会計年度の運営経費の2分の1以内で10万円
運営支援	活動計画・議事録・活動報告書作成、会計補助、計画事業進行の助言等の委託	協議会の認定1～5年目 1会計年度につき30万円
		協議会の認定6～10年目 1会計年度につき15万円
対象外経費：備品購入費、飲食費、活動事業に係る経費、事務所借上費、事務所修繕費等		

- 以下の要件を満たすときは、活動事業の助成を受けることができます。

活動事業助成の要件

- ・協議会単独での実施が困難であり、区の支援を必要としていること。
- ・地区のまちの将来像やまちづくり活動の方針と整合していること。
- ・まちづくりの基本（条例第7条）と整合していること。
- ・同種の他の助成金制度を活用していないこと。

- ・助成額は、1会計年度70万円を限度（繰越金が一定額以上あるときは減額）とし、活動事業区分ごとの内訳は表のとおりです。

（規則第7条、別表第1の3）

区分	対象経費	限度額等
計画事業	地区まちづくり構想の策定、まちの課題解決のための具体的事業、講演会、視察等	1事業、1会計年度単位で3回
広報活動	まちづくりニュースの作成、ホームページ等の活用	—

地区計画素案策定支援事業

区は、地区計画を検討する団体に、まちづくり専門家を派遣します。また、地区計画策定の可能性を認めた場合、地区計画素案策定に係る経費の一部について助成を行います。

(条例第14条、規則第11~12の2条)

まちづくり専門家の派遣

- まちづくり専門家の派遣を受ける要件は、以下のとおりです。
 - ・地区計画を検討する対象地区の全ての自治会・町会、商店会が、地区計画の検討を行うことを承認していること。
 - ・地区計画を検討する対象地区の面積が、原則として5,000平方メートル以上であること。
 - ・検討を行う地区計画がまちづくりの基本(条例第7条)と整合していること。
 - ・特定の者の利害や特定の事業等の賛否に関する活動を行う又は行ったことがある団体でないこと。
- まちづくり専門家の派遣は、派遣決定通知日から3年以内、10回までとします。10回に満たないときは期間の延長ができます。

地区計画素案策定経費の助成

- 地区計画素案策定経費の助成を受ける要件は、以下のとおりです。
 - ・派遣したまちづくり専門家からの完了報告で地区計画によるまちづくりの可能性が認められていること。
 - ・同種の他の助成金を活用していないこと。
- 助成額は、400万円を限度、助成期間は2年を限度とします。
- 区は、審査会の審査を経て、助成の決定を行います。
- 助成を受けた団体は、区へ活動報告書・収支報告書を提出します(未使用金は返還)。
- 助成対象経費は、表のとおりです。

助成対象経費	土地所有者等の調査費、地域団体・土地所有者等の意向調査地区の現況調査費、会議費、地区計画素案策定費等
--------	--

地区まちづくりルールの登録

地区まちづくり協議会、自治会・町会、商店会等が策定した地域の自主的な取決めを「地区まちづくりルール」として区に登録し、地域と区が連携しながら住環境の維持・向上を図ります。

(条例第15条、規則第13条)

地区まちづくりルールの登録

- 地区まちづくりルールとして、区に登録される要件は、以下のとおりです。
 - ・対象地区内の地域団体、居住者、事業者、土地所有者等への周知、合意形成が図られていること。
 - ・まちづくりの基本(条例第7条)と整合していること。
 - ・特定の者の利害や特定の事業等の賛否に関する活動を行うものでないこと。
 - 区は、審査会の審査を経て、登録を行います。
 - 地区まちづくりルールを区に登録した地域団体は、対象地区内の居住者、事業者、土地所有者等の理解を得ることやその普及に努めます。
 - 区は、区ホームページに掲載するなど、地区まちづくりルールを公表します。
- ※ 登録団体が解散したときは、地区まちづくりルールの登録を取り消します。

地区計画の素案の提案

地区まちづくり協議会や地区計画を検討する団体は、地区計画素案策定支援事業を受けて策定した地区計画素案を区へ提案できます。区は、提案された地区計画素案を都市計画決定すべきと判断したときは、法的手続きを行います。（条例第 16 条、規則第 14 条）

- 地区計画素案が提案できる要件は、以下のとおりです。
 - ・ 地区計画の対象地区の土地所有者等の2分の1以上が、地区計画素案に合意していること。
 - ・ 地区計画素案に合意している土地所有者等が所有する土地の地積が、地区計画の対象地区の地積の2分の1以上であること。

地区計画等の案の作成手続

都市計画法第 16 条第 2 項に基づき、都市計画に定める地区計画等の案の内容となるべき事項（地区計画等の原案）について、次のように決めました。（条例第 17 条、規則第 15 条）

《区が、地区計画等の原案を提示する方法》

- 区は、地区計画原案を公告の日から2週間、公衆に縦覧します。
- 区は、必要に応じて、説明会の開催やその他の周知を行います。

《地区計画等の原案に係る区域内の土地所有者・利害関係者等が、その案に関する意見を提出する方法》

- 対象者は、縦覧開始日から3週間以内に、区に意見を提出することができます。

都市計画の決定又は変更の提案

都市計画法第 21 条の 2 第 1 項に規定する土地の区域^{※1}について、同法同条第 2 項に基づき、「地区まちづくり協議会は、都市計画の決定又は変更の提案をすることができる」と決めました。

（条例第 18 条、規則第 16 条）



※1 都市計画法第 21 条の 2 第 1 項に規定する土地の区域

都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域のこと

第3節 建築協定

地域が主体となって進めるまちづくりの手法の一つである建築協定について定めています。

建築協定

建築協定とは、住宅地の居住環境などを維持増進していくために、建築基準法に基づき※2、土地の所有者などがその全員の合意によって、建築物の敷地・位置・構造・用途・意匠などに関して定める協定のことです。区は、建築協定を締結しようとする土地所有者等に対し、指導・助言を行います。
(条例第19条)

《建築協定の特徴》

- 建築基準法の規定に加えて、きめ細やかな基準を定めることができます。
- 土地の所有者など全員の合意が必要です。
- 協定の効力は合意した当事者だけではなく、新たにその区域の住人となった人にも及びます。
- 都市計画決定が必要な地区計画と比べ、手続きは比較的、短期間で簡易です。
- 協定締結には区長の認可が必要です。

《建築協定の内容》

- 建築に関する法律及び条例等に適合するものであることが必要です。
- 以下について、定めることができます。
 - ・ 協定区域
 - ・ 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関する基準
 - ・ 協定の有効期間
 - ・ 協定違反に対する措置

※2 建築基準法に基づき：建築協定の目的、申請、公告、公開による意見聴取、認可、変更、効力、廃止などは、建築基準法第69条～第77条に定められています。また、建築協定の申請に必要な図書、認可の通知、様式などは、大田区建築基準法施行規則第36条～第44条に定められています。

第3章 建築物等に係る開発調整

良好なまちなみを保全・形成し、無秩序な開発を防ぐため、一定規模以上の開発事業を行う場合に必要な手続や基準を定めています。

第1節 開発事業の基準

基準の遵守

区は、開発事業者に対して必要な行政指導を行うときは、大田区行政手続条例の規定により行政指導の内容となるべき事項に関する基準を定め、公表します。

開発事業者は、この条例及び別に定める基準（大田区開発指導要綱及び大田区開発指導要綱施行細則^{※3}）に従い、開発事業を行うものとします。（条例第20条、規則第17条）

適用範囲・事前協議

開発事業者が下表に掲げる①～③の事業を行うときは、区と事前協議を行わなければなりません。（条例第21～22条、規則第18条、細則第2条）

事前協議を行わなければならない事業一覧	
開発事業名	対象
①住宅宅地開発事業	道路を設ける宅地開発で、 事業区域面積の合計が 350 m ² 以上 又は 区画数の合計が 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・寄宿舍・長屋等）の建設で、 計画戸数の合計が 15 戸以上のもの
③一定規模建設事業	事業区域面積の合計が 500 m ² 以上で、 延べ面積の合計が 1,000 m ² 以上の建築物の建設

※ 災害時などの応急仮設建築物等一部の例外があります。

協定締結

区と開発事業者は、事前協議が合意に達したときは、速やかにその合意内容に基づく協定書を締結します。

開発事業者が第三者に開発事業の計画、建築物又は土地の所有権等を譲渡するときは、当該第三者が協定内容を遵守するよう引き継ぐとともに、速やかに区に届け出なければなりません。

（条例第23条、規則第19条）

工事着手の制限

開発事業者は、協定を締結した日後でなければ開発事業の工事に着手してはなりません。（条例第23条の2）



※3 以下「大田区開発指導要綱」は「要綱」、「大田区開発指導要綱施行細則」は「細則」と表記します。

開発事業の計画の取りやめ

開発事業者は、協議の開始後、開発事業の計画を取りやめようとするときは、速やかに区に届け出なければなりません。（条例第 24 条、規則第 20 条）

工事完了の届出・調査

開発事業者は、開発事業の工事が完了したときは、速やかに区に届け出なければなりません。（条例第 25 条、規則第 21 条）

区は条例及び別に定める基準（要綱・細則）に適合しているか調査することができます。（条例第 26 条、規則第 22 条）

指導・勧告・公表

区は開発事業の内容が基準に適合していないとき、協定内容と異なる工事を行ったときなどは、開発事業者に対して必要な措置を講ずるよう「指導」することができます。（条例第 27 条）

区は、条例第 27 条により指導を行った開発事業者が当該指導に従わないときは「勧告」を行うことができます。（条例第 28 条、規則第 23 条）

区は、条例第 28 条により勧告を行った開発事業者が当該勧告に従わないときは、意見を聴取した上で勧告の内容及び開発事業者の氏名等その他規則で定める事項を「公表」することができます。（条例第 29 条、規則第 24 条）

命 令

区は、勧告（事前協議を行うに当たり虚偽の書類を提出したとき及び協定を締結せずに工事を着手したときに限る。）を受けた開発事業者が勧告に従わないときは、開発事業者に対し、期間を定めて、勧告に従うべきことを命じ、又は開発事業の工事の停止若しくは中止を命じることができます。（条例第 29 条の 2、規則第 24 条の 2）

報告及び立入検査

区は、条例の施行に必要な限度において、工事の状況について報告若しくは資料の提出を求め、又は立入検査を行うことができます。（条例第 29 条の 3、規則第 22 条）

罰則・両罰規定

条例第 29 条の 2 第 1 項の規定による命令に違反した開発事業者は、6 ヶ月以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処せられます（罰則）。また、同規定に違反した者が処罰されるとともに、事業主である法人又は個人も処罰されます（両罰規定）。（第 8 章 条例第 65～66 条）

第2節 住宅宅地開発事業

最小敷地面積

開発事業者は、1区画につき、下記表の基準以上の敷地面積を確保します。

(条例第30条 条例別表)

建ぺい率	用途地域	敷地面積
40%	第一種低層住居専用地域	95㎡以上
50%	第一種低層住居専用地域	75㎡以上
	第二種低層住居専用地域	
60%	第一種低層住居専用地域	65㎡以上
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	60㎡以上
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	準工業地域	55㎡以上
工業地域		

備考

- (1) 東京都風致地区条例(昭和45年東京都条例第36号)第2条の規定により知事が指定する第二種風致地区(以下「風致地区」という。)の1区画当たりの敷地面積については、建蔽率及び用途地域にかかわらず、95平方メートル以上とする。
- (2) 建蔽率は、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い、同条第3項に規定する数値の加算は適用しない。
- (3) 敷地が2以上の用途地域(風致地区は、一つの用途地域とみなす。)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区画当たりの敷地面積を適用する。

第3節 集団住宅建設事業

ファミリー型式住戸の設置

開発事業者は、集団住宅の計画戸数が30戸以上の場合、下記表の基準以上のファミリー型式住戸※4を設置します。

(条例第31条、規則第25条 施行規則別表第2)

注) 高齢者向け賃貸住宅、認知症グループホーム等、建築物の用途により例外もあります。

用途地域	ファミリー型式住戸の数
第一種低層住居専用地域	$1 + (\text{計画戸数} - 30) \times 1 / 2$
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	$1 + (\text{計画戸数} - 30) \times 1 / 3$
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	$1 + (\text{計画戸数} - 30) \times 1 / 5$
準工業地域	
工業地域	
近隣商業地域	$1 + (\text{計画戸数} - 30) \times 1 / 10$
商業地域	

備考

- (1) 算出した住戸の数に1に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨て。
- (2) 敷地が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住戸の数を算出。

※4 ファミリー型式住戸：集団住宅のうち、住戸専用面積が40㎡を超える住戸。

ワンルーム型式住戸の住戸専用面積

開発事業者は、開発事業の建築物がワンルーム型式住戸※5である場合、規則で定める1戸当たりの住戸専用面積（25㎡以上）を、確保します。（条例第32条、規則第26条）

注）高齢者向け賃貸住宅、認知症グループホーム等、建築物の用途により例外もあります。

集団住宅の管理

開発事業者は、集団住宅の管理体制について、「集団住宅管理計画書」を区に提出し、下記表の基準以上の管理を行います。（条例第33条、規則第27条 施行規則別表第3）

「集団住宅管理計画書」に記載する項目

- 管理人の勤務形態
- 紛争予防対策
- 管理人室等の設置
- 管理人連絡先等表示板掲示場所
- 管理人の住所、氏名及び連絡先

計画戸数	管理人の勤務形態	在勤日数及び在勤時間	管理人室等の設置
30戸未満	巡回	週4日以上で、かつ、1週当たり4時間以上	管理詰所
30戸以上 60戸未満	駐在	週5日以上で、かつ、1日当たり4時間以上	管理人室
60戸以上	駐在	週5日以上で、かつ、1日当たり8時間以上	管理人室

備考

- （1）管理詰所は、巡回を行う管理人が管理業務を行うに当たって必要な設備を設ける。
- （2）計画戸数が30戸未満の集団住宅について、管理人が当該集団住宅に居住する場合又は当該集団住宅に隣接する住居に居住する場合は、管理人の居住する住居を管理詰所とみなすことができる。
- （3）管理人室の受付窓又は受付窓に代わる設備は、集団住宅の出入口付近で周辺の住民への対応ができる場所に設ける。
- （4）管理人室は、管理人室である旨の表示をするとともに、便所その他管理人が管理業務を行うに当たって必要な設備を設ける。
- （5）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。



※5 ワンルーム型式住戸：集団住宅のうち、住戸専用面積が40㎡以下の住戸。

第4節 周辺環境に対する配慮

安全で快適な生活環境・住環境づくりに向けて、開発事業者が開発事業を行うときに、配慮しなければならない項目についてまとめました。

道路位置の確認

開発事業者は、事業区域が建築基準法第42条第2項、同条第1項第3号又は第5号に規定する道路に接する場合は、区に当該道路の位置を確認しなければなりません。

(条例第34条)

公共用地との境界線

開発事業者は、道路、水路その他の公共用地と事業区域との境界線が未確定の場合、公共用地の管理者に土地の境界の確認を行い、境界を明確にします。

(条例第35条)

公道等の拡幅整備

- ・開発事業者の事業区域が、建築基準法第42条第2項の規定に該当する公道に接する場合は、第34条第1項に定める道路の位置の確認に基づき、道路の拡幅整備^{※6}を行います。
- ・開発事業者の事業区域が、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路（公道を含む。）に接する場合において、第34条第2項に定める道路の位置の確認により、当該道路の幅員が確保されていないときは、道路の拡幅整備^{※6}を行います。
- ・協議により区に上記の後退用地^{※7}の管理を引き継ぐ開発事業者は、当該後退用地を区に寄付するものとします。

(条例第36条、規則第28～29条 要綱第6条、細則第4条に関連規定あり)

私道の拡幅整備

開発事業の事業区域が建築基準法第42条第2項の規定に該当する私道に接する場合、開発事業者は、道路位置の確認に基づき道路の拡幅整備を行います。

(条例第37条 要綱第7条に関連規定あり)

※6 拡幅整備：道を拡幅したとき、後退用地^{※7}や隅切り用地（敷地の角で東京都建築安全条例の制限を受ける部分）を道路として一般の通行に支障がない状態に整備すること。

※7 後退用地：大田区狭あい道路拡幅整備条例第2条第5号に規定する後退用地及び敷地の一部で、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路のうち当該道路の幅員が確保されていないものの現況境界線と、同法第42条第1項第5号の規定による道路の境界線との間にある土地をいう。

自動車駐車場の設置

開発事業者は、路上駐車による交通渋滞や交通事故の発生を防ぐため、下記表の基準のとおり敷地内に自動車駐車場を設置します。

自動車駐車場の駐車スペースは、1台あたり幅2.3m、奥行き5m以上とします。ただし、自動車を駐車するための装置を用いる等の特別の措置を講じた場合は、この限りではありません。

(条例第38条第1項、規則第30条 施行規則別表第4)

事業及び住戸の型式		駐車台数
集団住宅建設事業	ファミリー型式住戸	計画戸数の20%以上
	ワンルーム型式住戸	計画戸数の5%以上
一定規模建設事業		敷地内に最低2台以上

備考

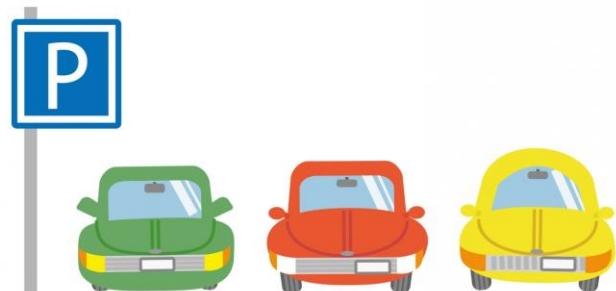
- (1) 集団住宅建設事業については、住戸の型式ごとに算出した駐車台数を合計した駐車台数とする。
- (2) 算出した駐車台数の合計に1に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨てる。ただし、算出した駐車台数の合計が1未満となるときは、1とする。
- (3) 自動車駐車場の設置計画に当たっては、配置及び構造に関して周辺環境に配慮するものとする。
- (4) 区が指定する商店街に面する位置に店舗等を付置する計画については、区と協議の上、この表により算出した駐車台数を緩和することができる。

集団住宅建設事業については、上記表の基準に係らず、集団住宅の計画戸数の3分の2以上がワンルーム型式住戸であり、かつ、当該集団住宅の敷地から最寄りの鉄道の駅までの直線距離が500m未満の場合は、「敷地面積×0.002+1」

(算出した数値に1に満たない端数がある場合は、当該端数を切り捨てる。)の駐車台数以上とすることができます。

(規則第30条第1項ただし書)

注) 高齢者向け賃貸住宅、認知症グループホーム等、建築物の用途により例外もあります。



自転車・自動二輪車等駐車場の設置

開発事業者は、自転車等の放置による環境悪化を防ぐため、下記表の基準のとおり敷地内に自転車駐車場・自動二輪車等（原動機付自転車及び自動二輪車）駐車場を設置します。

自転車駐車場の駐車スペースは1台あたり幅0.5m、奥行き2m以上とします。ただし、可動式とする等の特別の措置を講じた場合は、この限りではありません。

自動二輪車等駐車場の駐車スペースは1台あたり幅1m、奥行き2.3m以上とします。

（条例第38条第2項、規則第30条 施行規則別表第5）

駐車場の種類	事業	住戸の型式又は施設の規模及び用途	駐車台数
自転車	集団住宅建設事業	ファミリー型式住戸	計画戸数×1.5以上
		ワンルーム型式住戸	計画戸数×1.0以上
	集団住宅建設事業又は一定規模建設事業	50㎡以上の店舗面積を有するパチンコ店、ゲームセンターその他の遊技場	店舗面積10㎡ごとに1台以上
		50㎡以上の客席面積及び店舗面積を有する映画館、劇場その他の興行を目的とする施設、カラオケボックスその他これに類するもの	客席面積及び店舗面積15㎡ごとに1台以上
		50㎡以上の店舗面積を有する百貨店、スーパーマーケットその他の小売店及び飲食店	店舗面積15㎡ごとに1台以上
		50㎡以上の店舗面積を有する物品（音楽、映像その他の複製物及び書籍）を賃貸する事業所	店舗面積20㎡ごとに1台以上
		50㎡以上の店舗面積を有する銀行、信用金庫その他の金融機関及び郵便局	店舗面積25㎡ごとに1台以上
		50㎡以上の運動場面積を有するスポーツ、体育その他の健康の増進を目的とする施設	運動場面積25㎡ごとに1台以上
		50㎡以上の教室面積を有する学習、教育、趣味その他の教授を目的とする施設	教室面積15㎡ごとに1台以上
		50㎡以上の保育室面積及び教室面積を有する保育所その他これに類するもの並びに幼稚園、専修学校及び各種学校	保育室面積及び教室面積50㎡ごとに1台以上
50㎡以上の診療室面積及び施術室面積を有する病院、診療所その他これに類するもの	診療室面積及び施術室面積25㎡ごとに1台以上		
自動二輪車等	集団住宅建設事業	ファミリー型式住戸	計画戸数の15%以上
		ワンルーム型式住戸	計画戸数の5%以上

備考

- （1）集団住宅建設事業については、住戸の型式ごとに算出した駐車台数を合計した駐車台数とする。
- （2）算出した駐車台数の合計に1に満たない端数があるときは、当該端数を切り捨てる。ただし、算出した駐車台数の合計が1未満となるときは、1とする。
- （3）一定規模建設事業について、別表第5の適用がない施設は、当該施設の用途に応じて必要な自転車駐車場及び自動二輪車等駐車場を設置する。
- （4）表中施設の用途の範囲並びに店舗面積、運動場面積、教室面積、保育室面積、診療室面積及び施術室面積の算定方法は、大田区自転車等の適正利用及び自転車等駐車場整備に関する条例施行規則（昭和63年規則第53号）第19条及び第20条の規定を準用する。

注）高齢者向け賃貸住宅、認知症グループホーム等、建築物の用途により例外もあります。

工業地域等への配慮

開発事業者は、工業地域又は準工業地域内において開発事業を行うとき、事業区域周辺の工場の操業環境に配慮し、地域内の工場と開発事業の建築物が調和した環境を整備するために、次の事項を守ります。
(条例第39条、規則第31条)

《主な説明事項等》

- ・近隣の工場の代表者や工業団体に、事業計画について、事前説明を行うこと。
- ・事業建築物の入居者に対し、工業系用途地域であること等、説明を行うこと。
- ・賃貸工場の付置について、区と協議を行うこと。

景観への配慮

開発事業者は、開発事業を行うに当たって、良好な都市景観の形成に努めます。^{※8}

(条例第40条)

地域コミュニティの形成

開発事業者は、地域コミュニティの形成に寄与します。

(条例第41条)

- (例)・建築物の居住者による自治会等設立の促進
- ・居住者に地域の自治会又は町会への加入を誘導



《条例第3章の規定以外に、要綱・細則に規定する主な事項》

- ・地域への配慮(要綱第3条の2)
- ・壁面後退距離等(要綱第5条、細則第3条)
- ・公道の拡幅整備(要綱第6条、細則第4条)
- ・私道の拡幅整備(要綱第7条)
- ・公園及び広場等(要綱第8条、細則第5条)
- ・防火水槽等(要綱第9条)
- ・雨水流出抑制対策(要綱第10条、細則第6条)
- ・廃棄物保管場所等の設置(要綱第11条)
- ・回収資源保管場所及び再利用対象物保管場所の設置(要綱第12条)
- ・デイスパーザ(要綱第13条)
- ・学校収容対策(要綱第14条)
- ・福祉のまちづくり(要綱第15条)
- ・標識の設置等(要綱第16条)
- ・住民登録の指導(要綱第17条)
- ・管理計画案の予備認定の取得(要綱第17条の2)
- ・防災備蓄倉庫の設置(要綱第18条、細則第7条)
- ・防災キャビネットの設置(要綱第18条の2)
- ・区民施設(要綱第19条、細則第8条)
- ・公共・公益施設の提供(要綱第20条、細則第9条)
- ・駅前駐輪対策(要綱第21条、細則第10条)
- ・商店街への配慮(要綱第21条の2、細則第11条)

詳細は『大田区開発指導要綱』を参照してください
(区ホームページからダウンロードできます)

※8 大田区は平成25年4月に大田区景観条例を施行し、景観行政団体となりました。条例に基づく事前協議制度及び景観法に基づく届出が必要な場合があります。詳細は、建築審査課建築指導担当にお問い合わせください。

第4章 葬祭場等の設置に係る調整

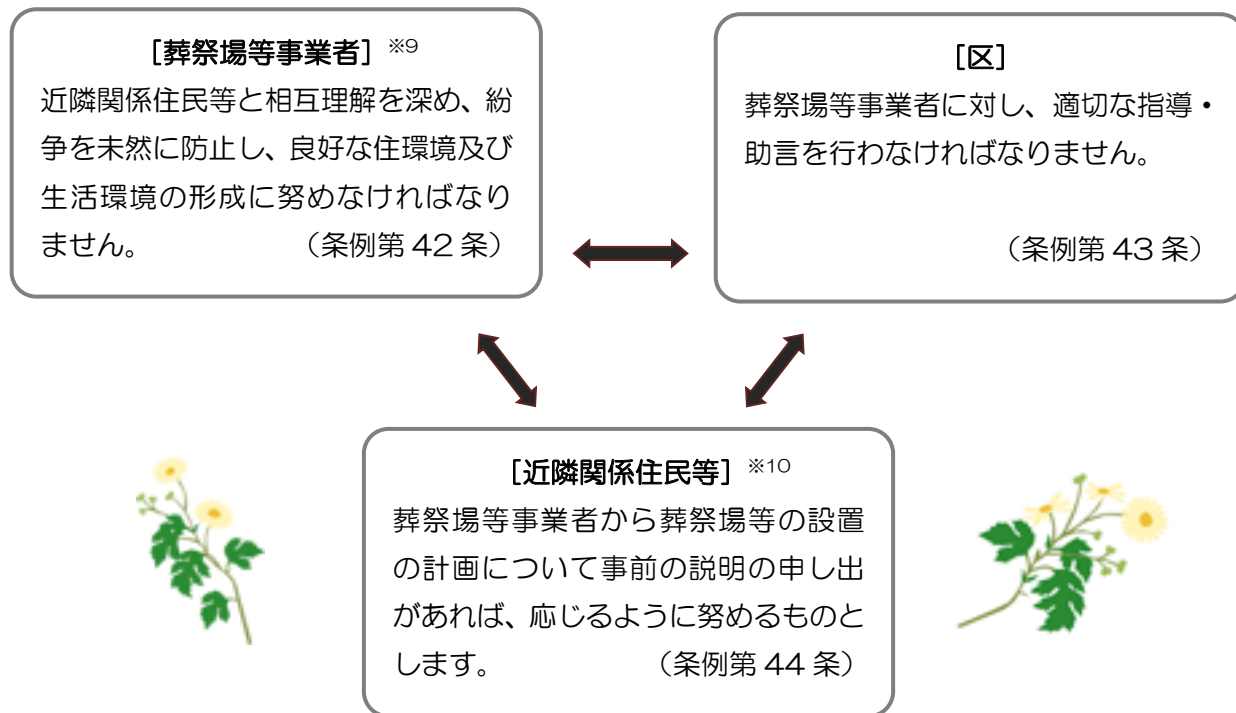
対象となる施設等

- **葬祭場**
業として葬儀（骨葬等も含む）を行うことを主たる目的とした施設
- **遺体保管所**
葬儀を行う施設を持たず、業として遺体を保管（運送契約に基づく一時保管を含む）する施設
- **エンバーミング施設**
葬儀を行う施設を持たず、業として薬液を使った遺体の保存・修復等の処置を行う施設
- **葬祭場等**
葬祭場・遺体保管所・エンバーミング施設その他これらに類する施設

（条例第2条第24号～27号）

葬祭場等事業者、区、近隣関係住民等の責務

葬祭場等事業者・区・近隣関係住民等が互いに協力し、良好な住環境及び生活環境を形成するために、それぞれの責務を定めました。



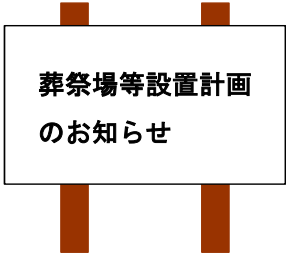
※9 葬祭場等事業者：葬祭場等の建築主・所有者又は賃借により葬祭場等を設置する事業者を指します。

※10 近隣関係住民等：葬祭場等の敷地境界から100m以内の居住者又は土地・建物の所有者、葬祭場等の敷地を包含する地域又はこれに隣接する地域の町会長・自治会長、商店会長等を指します。

事前協議・標識の設置等

葬祭場等を設置するときは、事前に区との協議が必要です。

また、葬祭場等事業者は、近隣関係住民等に対し設置計画を周知するため、設置予定地の見やすいところに標識を設置し、その旨を区に届け出なければなりません。(条例第45～46条、規則第32～33条)



葬祭場等設置計画
のお知らせ

近隣関係住民等との調和

葬祭場等事業者は標識の設置後、近隣関係住民等に対し、説明会等により設置の計画について説明し、理解を得るよう努めなければなりません。また、説明会等の開催内容を、区に報告しなければなりません。

葬祭場等事業者は、近隣関係住民等と十分に協議し、地域コミュニティの形成に寄与するものとします。また、葬祭場等の設置に係る全ての紛争について、誠意をもって解決に当たらなければなりません。(条例第47条、規則第34条)

★説明する主な内容★

敷地の形態及び規模、敷地内の建築物、自動車駐車場及び自転車駐車場の位置、葬祭場等の規模及び構造、設置に伴って生じる周辺的生活環境への影響及びその対策、工期及び作業方法、工事における危害防止策、管理運営体制など

環境整備事項

葬祭場等事業者は次の事項に適合するよう努めなければなりません。

- 自動車駐車場を葬祭場等の床面積100㎡当たり1台以上敷地内又は隣接地に確保すること。
(葬祭場等の床面積が300㎡未満の場合は、3台以上を敷地内又は隣接地に確保)
- 自動車駐車場のうち少なくとも1台分は、遺体搬送用自動車又は霊きゅう車の駐車及びストレッチャー、ひつぎ等による遺体の搬出入作業に必要なスペースを葬祭場等の敷地内に確保すること。
- 葬祭場等の敷地は、原則として有効幅員6m以上の道路に接すること。
- 接道部及び敷地内は樹木による緑化をすること。
- 隣地境界線から葬祭場等の建築物の外壁までの距離は1mとし、隣地境界線沿いに樹木による緑化をすること。^{※11}
- 自転車駐車場は原則として敷地内に設置すること。
- 葬祭場等の外観は周辺の環境・景観等に配慮し、過大な広告等は控えること。
- 葬祭場等事業者は、葬祭場等の設置により近隣関係住民等の生活環境に影響を及ぼすおそれがある場合は、当事者間で十分協議し、必要な措置を講ずること。

葬祭場等事業者が、増築や建築物の使用方法の変更等により葬祭場等の用途に供する部分の床面積が増加した場合は、既存の部分と増加した部分の床面積の合計に応じて整備を行うこと。

葬祭場等の敷地周囲100m以内に病院、入院施設のある診療所、特別養護老人ホーム等規則で定める高齢者入所施設がある場合は、それらの施設の理解を得るよう努めなければなりません。

(条例第48条、規則第35条)

※11 外壁の構造、開口部の状況等により隣地に対する配慮がなされていると区が認める場合は例外とします。

管理運営事項

葬祭場等事業者は、次の事項を守るほか、近隣関係住民等の意向を尊重するものとします。

- ストレッチャー・ひつぎ等による遺体の搬出入作業は敷地内に確保した自動車駐車場内で行うこと。
- 遺体保管所・エンバーミング施設でのストレッチャー・ひつぎ等による遺体の搬出入作業は、建物内に自動車を駐車させて、開口部を締め切って行うこと。
- エンバーミング処置により生じる廃棄物は、関係法令に基づいて適切な処理を行うこと。
- 会葬者の自動車による来場は、自粛を求めること。
- 葬祭場等から発生する音、におい等については、周囲に影響のないよう配慮すること。
- 葬祭場等の周辺地域に商店街等が隣接している場合は、会葬等により営業の妨げになる行為の無いよう配慮すること。
- 葬祭場等の管理を適切に行うとともに、近隣関係住民等から管理運営方法等についての苦情があったときは、誠意をもって速やかに対応すること。
- 葬祭場等において、深夜及び早朝にストレッチャー・ひつぎ等による遺体の搬出入作業を行うときは、特に騒音等で近隣の迷惑にならないように注意すること。
- 葬祭場で花輪を設置する場合は、敷地内で内側に向けて設置すること。ただし、花輪を設置するのに十分な空地が無い場合は、設置しないこと。
- 葬祭場での通夜・告別式は、敷地内で行うこと。
- 遺体保管所及びエンバーミング施設では親族等の面会は原則として行わないこと。やむを得ず認めるときは、深夜及び早朝は禁止すること。

(条例第 49 条)

協定締結

区と葬祭場等事業者は、第 45 条の協議が合意に達したときは、速やかにその合意内容に基づく協定を締結するものとします。

協定締結後、設置の計画、設置した葬祭場等を第三者に譲渡、又は賃貸するときは、旧葬祭場等事業者が新葬祭場等事業者に、周辺地域の環境上及び管理運営上の問題点等について周知し、協定の内容を守るよう引継ぎをして、区に承継の届出をしなければなりません。

区は、引継ぎを受けた事業者を、協定を締結した葬祭場等事業者とみなします。

葬祭場等事業者が設置計画の内容を変更するときは、変更の工事に着手する前に、その内容について、区との協議を行わなければなりません。

(条例第 50 条、規則第 36 条)

葬祭場等の設置の計画の取りやめ

葬祭場等事業者は、協議の開始後、計画を取りやめるときは、速やかにその旨を届け出なければなりません。

(条例第 51 条、規則第 37 条)



葬祭場等の設置の完了の届出

葬祭場等事業者は、葬祭場等の設置が完了したときは、速やかにその旨を届け出なければなりません。
(条例第 52 条、規則第 38 条)

葬祭場等の設置の完了の調査

区長は、完了の届出があったときは、指定する職員に調査を行わせることができます。
(条例第 53 条、規則第 38 条)

指 導

区は葬祭場等事業者が次のいずれかに該当するときは、必要な措置を講ずるよう「指導」することができます。

- 葬祭場等の設置の計画の内容がこの条例に適合していないとき。
 - 区との事前協議を行わないとき又は正当な理由なく協議を遅延させたとき。
 - 定められた届出をしないとき。
 - 近隣関係住民等に周知をしないとき、理解を得ようとしなかったとき、説明の内容を区に報告しないとき又は紛争について誠意をもって解決に当たらないとき。
 - 協定の内容と異なる環境整備や管理運営を行ったとき。
 - 葬祭場等の事業譲渡に伴う引継ぎを行わないとき。
 - 区が指定する職員の調査結果が条例に適合していないとき。
- (条例第 54 条)

勸 告

区は、指導を行った事業者が当該指導に従わないときは、「勧告」を行うことができます。
(条例第 55 条、規則第 40 条)

公 表

区は、指導を行った事業者が勧告に従わないときは、意見を聴取した上で勧告の内容及び事業者の氏名等その他規則で定める事項を「公表」することができます。

(条例第 56 条、規則第 41 条)



第5章 墓地に係る開発調整

墓地の開発

一定規模以上の墓地の開発を行う事業者に対して、周辺道路、緩衝緑地、駐車場、防犯設備の開発の基準を設けるとともに、周辺環境への配慮や、周辺住民への説明を行うよう定めています。

この条例に定めるほか、「大田区墓地等の経営の許可等に関する条例」（平成24年条例第20号）に従わなければなりません。（条例第57～59条、規則第42～43条）

開発事業名	対象
墓地開発事業	新たに墓地を設置する場合、 その墓地の面積が350平方メートル以上となるもの（条例2条第30号）

第6章 自然環境に対する配慮

関心の高まる環境問題に対応し、環境に配慮したまちづくりを推進します。

（条例第61～63条）

項目	内容
緑化*	事業を行う敷地や接道部分、 建築物の屋上や壁面の緑化に努めること
水環境の保全	敷地内の雨水の地下浸透を図ることにより、 周辺の河川や地下水等の水環境の保全に努めること
再生可能エネルギーの活用	太陽光発電などの 再生可能エネルギーの活用に努めること



※まちづくり条例の対象となる開発事業は、緑化の計画が必要です。

平成25年10月1日以降に受付する緑化の計画は、「大田区みどりの条例」等に基づき、『大田区緑化計画の手引』^{*12}を参照して手続きをしてください。

「地域力を生かした大田区まちづくり条例」及び「地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則」の条文は区ホームページで「地域力を生かした大田区まちづくり条例」を検索して参照してください。

改訂履歴

平成 23 年	3 月	初版
平成 24 年	3 月	「第 4 章 葬祭場等に係る調整」の条例改正（追加）による改訂
平成 25 年	3 月	「施行規則改正」による改訂
平成 25 年	11 月	開発指導要綱・大田区景観条例・大田区みどりの条例に関する改訂
平成 27 年	3 月	大田区 10 年基本計画未来プラン「後期」策定（p3 のみ）
平成 28 年	4 月	「条例及び施行規則改正」による改訂
平成 30 年	3 月	「条例及び施行規則改正」による改訂
令和 2 年	3 月	「第 1 章 総則」の条例改正（追加）による改訂
令和 3 年	4 月	「施行規則改正」による改訂
令和 4 年	4 月	「施行規則改正」による改訂
令和 5 年	4 月	「施行規則改正」「開発指導要綱及び施行細則改正」による改訂
令和 6 年	4 月	「開発指導要綱改正」による改訂

地域力を生かした大田区まちづくり条例

発行／大田区 まちづくり推進部 都市計画課
令和 6 年 4 月

〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目 1 3 番 1 4 号

電話：03-5744-1333（直通）

※ 「第 3 章建築物等に係る開発調整」に関する具体的なお問い合わせは

電話：03-5744-1334（建築審査課建築指導担当直通）

FAX: 03-5744-1530