

まちづくり環境委員会 令和5年2月 17・20 日
まちづくり推進部 資料 36 番
所管 都市計画課

大田区開発指導要綱等の一部改正について

1 改正の基本的な考え方

平成 23 年 2 月に地域力を生かした大田区まちづくり条例が制定され適宜改正等を行っている。近年の社会情勢を踏まえ、地域力の更なる推進、防災力向上、環境配慮等に対応するため更なる推進を図る。

2 改正内容

(1) 自動車駐車場等の設置に伴う別表の項目追加

商店街に面する位置に店舗等を付置する場合、駐車場設置の緩和をすることができる条文を追加。(地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則第 30 条)

(2) 地域への配慮

開発事業者が、事業内容について事前に自治会等へ説明するよう努める条文を新設。(大田区開発指導要綱第 3 条の 2)

(3) 公園及び広場等

集団住宅建設事業を行う開発事業者が、事業区域面積 5,000 m²以上の事業を行う場合において、事業区域面積の 3%以上に当たる一団の土地を公園として整備し、無償で区に引き継ぐ従来の条文に加え、緑地の整備や防災機能を備えた 6%以上に当たる一団の広場等を整備することができるよう条文を改正。(大田区開発指導要綱第 8 条)

(4) 防災キャビネットの設置

集団住宅建設事業及び一定規模建設事業を行う開発事業者が建設を行う建築物にエレベーターを設置する場合、防災キャビネットを設置するよう努める条文を新設。(大田区開発指導要綱第 18 条の 2)

(5) 商店街への配慮

商店街への配慮について、商業集積の持続的発展を目的として、商店会や入居者に対し事前説明を行うことや、店舗等の付置について区長と協議することに関する条文を新設。(大田区開発指導要綱第 21 条の 2)

3 スケジュール

令和 5 年 4 月 1 日施行 (予定)

4 添付資料 (変更箇所は下線部)

別紙 1 新旧対照表 (地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則)

別紙 2 新旧対照表 (大田区開発指導要綱)

地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則（平成23年規則第6号）新旧対照表

新	旧
<p>○地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則</p> <p>平成23年2月15日 規則第6号</p> <p>第1条から第43条まで（略） 別表第1から別表第3まで（略） 別表第4（第30条関係） 備考 （1）から（3）まで（略） <u>（4） 区長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、区長と協議の上、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。</u> 別表第5及び別表第6（略） 別記第1号様式から第41号様式まで（略） <u>付 則（令和5年 月 日規則第 号）</u> <u>（施行期日）</u> <u>1 この規則は、令和5年4月1日から施行する。</u> <u>（経過措置）</u> <u>2 この規則による改正後の別表第4の規定は、令和5年4月1日以後に地域力を生かした大田区まちづくり条例（平成22年条例第44号）第22条に規定する事前協議を行った集団住宅建設事業及び一定規模建設事業に適用し、同日前に同条に規定する事前協議を行った集団住宅建設事業及び一定規模建設事業については、なお従前の例による。</u></p>	<p>○地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則</p> <p>平成23年2月15日 規則第6号</p> <p>第1条から第43条まで（略） 別表第1から別表第3まで（略） 別表第4（第30条関係） 備考 （1）から（3）まで（略） <u>（新設）</u> 別表第5及び別表第6（略） 別記第1号様式から第41号様式まで（略）</p>

大田区開発指導要綱（昭和57年企企発第1号）新旧対照表

新	旧								
<p>○大田区開発指導要綱 昭和57年1月6日 企企発第1号</p> <p>第1条から第3条まで（略） <u>（地域への配慮）</u></p> <p>第3条の2 開発事業者は、事業区域の自治会等に対し、当該事業の計画について事前に説明するよう努めるものとする。</p> <p>第4条から第7条まで（略） （公園及び広場等）</p> <p>第8条（略）</p> <p>2 集団住宅建設事業を行う者は、事業区域面積が5,000m²以上の事業（都市計画法第30条第1項に規定する許可の申請を行う事業を除く。）にあつては、<u>次の各号のいずれかに掲げる整備を行うものとする。</u></p> <p><u>（1）事業区域面積の3%以上に当たる一団の土地を公園として整備し、区に無償で引き継ぐものとする。</u></p> <p><u>（2）事業区域面積の6%以上に当たる一団の土地を広場等として整備し、地上部は次の表の左欄に掲げる区分に応じ、右欄に掲げる面積以上の緑化を行うものとする。この場合において、広場等には、かまどベンチ及び災害用マンホールトイレの設置をするよう努めるものとする。</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ア 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域の敷地</td> <td>{敷地面積×(1-建蔽率)}×0.45</td> </tr> <tr> <td>イ ア以外の敷地</td> <td>{敷地面積×(1-建蔽率)}×0.4</td> </tr> <tr> <td>ウ 総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地又は再開発等促進区（地区</td> <td>次に掲げる式により、算出される面積のうち、大きい方の面積 (ア) ア又はイ</td> </tr> </tbody> </table>	区分	面積	ア 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域の敷地	{敷地面積×(1-建蔽率)}×0.45	イ ア以外の敷地	{敷地面積×(1-建蔽率)}×0.4	ウ 総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地又は再開発等促進区（地区	次に掲げる式により、算出される面積のうち、大きい方の面積 (ア) ア又はイ	<p>○大田区開発指導要綱 昭和57年1月6日 企企発第1号</p> <p>第1条から第3条まで（略） <u>（新設）</u></p> <p>第4条から第7条まで（略） （公園及び広場等）</p> <p>第8条（略）</p> <p>2 集団住宅建設事業を行う者は、事業区域面積が5,000m²以上の事業（都市計画法第30条第1項に規定する許可の申請を行う事業を除く。）にあつては、<u>事業区域面積の3%以上に当たる一団の土地を公園として整備し、区に無償で引き継ぐものとする。</u></p> <p><u>（新設）</u></p> <p><u>（新設）</u></p>
区分	面積								
ア 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域の敷地	{敷地面積×(1-建蔽率)}×0.45								
イ ア以外の敷地	{敷地面積×(1-建蔽率)}×0.4								
ウ 総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地又は再開発等促進区（地区	次に掲げる式により、算出される面積のうち、大きい方の面積 (ア) ア又はイ								

新	旧		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <u>整備計画が定められている区域に限る。）、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物の敷地</u> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <u>の区分により算出される面積</u> <u>(イ) (敷地面積 - 建築面積) × 0.4</u> </td> </tr> </table>	<u>整備計画が定められている区域に限る。）、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物の敷地</u>	<u>の区分により算出される面積</u> <u>(イ) (敷地面積 - 建築面積) × 0.4</u>	
<u>整備計画が定められている区域に限る。）、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物の敷地</u>	<u>の区分により算出される面積</u> <u>(イ) (敷地面積 - 建築面積) × 0.4</u>		
<p>3 から 5 (略)</p>	<p>3 から 5 (略)</p>		
<p>第 9 条から第 18 条まで (略)</p>	<p>第 9 条から第 18 条まで (略)</p>		
<p><u>(防災キャビネットの設置)</u></p>	<p><u>(新設)</u></p>		
<p><u>第 18 条の 2 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業を行う開発事業者が建設を行う建築物に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ものとする。</u></p>			
<p>第 19 条から第 21 条まで (略)</p>	<p>第 19 条から第 21 条まで (略)</p>		
<p><u>(商店街への配慮)</u></p>	<p><u>(新設)</u></p>		
<p><u>第 21 条の 2 区長が指定する商店街において、集団住宅建設事業及び一定規模建設事業を行う開発事業者は、商業集積の持続的発展に配慮し、区長の指示に従い、当該商店会に対し、当該事業の計画について事前に説明を行うものとする。</u></p>			
<p><u>2 前項の規定に該当する開発事業者は、当該事業の建築物の入居者に対し、当該建築物が商店街にあること等について事前に説明を行うものとする。</u></p>			
<p><u>3 第 1 項の規定に該当する開発事業者は、当該事業の建築物に店舗等を付置することについて区長と事前に協議を行うものとする。</u></p>			
<p>第 22 条及び第 23 条 (略)</p>	<p>第 22 条及び第 23 条 (略)</p>		
<p><u>付 則</u></p>			
<p><u>(施行期日)</u></p>			
<p><u>1 この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。</u></p>			
<p><u>(経過措置)</u></p>			
<p><u>2 改正後の大田区開発指導要綱の規定は、令和 5 年 4 月 1 日以後に地域力を生かした大田区まちづくり条例（平成 22 年条例第 44 号）第 22 条に規定する事前協議を行った開発事業に適用し、同日前に同条例第 22 条</u></p>			

新	旧
<u>に規定する事前協議を行った開発事業に</u> ついては、なお従前の例による。	