

○商店街における集団住宅等の建設に係わる事務処理基準

令和5年3月3日4産産発第12896号区長決定

(目的)

第1条 この事務処理基準は、住商混在によるトラブルの未然防止と商業集積の持続的発展を図るとともに、区民の安全で快適な住環境を確保し、活力のある調和のとれた都市づくりを実現することを目的とし、大田区開発指導要綱（昭和57年1月6日企企発第1号。以下「要綱」という。）第21条の2に定める商店街への配慮に係る事務処理について、大田区開発指導要綱施行細則（昭和57年1月6日企企発第210号。以下「施行細則」という。）第11条の規定により、必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この事務処理基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 商店会 商業関係団体届出要綱（平成3年5月28日産産発第119号。以下「団体届出要綱」という。）第2条第1号及び第2号に規定する団体のうち、当該年度において商業関係団体届出を受理されたもの又は当該届出を提出しない団体のうち、区長が特に認めたものをいう。
- (2) 商店街 団体届出要綱第5条の規定に基づき提出された書類により確認した区域をいう。

(対象範囲)

第3条 本事務処理基準の対象範囲は、区内商店街とする。

(適用事業)

第4条 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。以下「条例」という。）のうち、次に掲げる事業について適用する。

- (1) 集団住宅建設事業（条例第2条第15号）
- (2) 一定規模建設事業（条例第2条第16号）

(事前相談)

第5条 前条各号に掲げる開発を行う者（以下「開発事業者」という。）は、次の各号に掲げる事項について、区へ事前相談をするものとする。

- (1) 商店街区の該当有無 開発事業者は、要綱第2条第1項第6号で規定する敷地が、商店街に該当するかについて、現地確認をもって商店会名等を付した装飾灯の有無や店舗の連続性により一次判断を行うこと。
- (2) 商店会の特定方法 区は、開発事業者の一次判断を基に、第3条の規定のとおり、団体届出要綱第5条に基づき提出された書類により、商店街区の該当の有無を確認し、当該商店会を特定すること。
- (3) 店舗の附置 開発事業者は、建設予定の建築物内に店舗を附置できるよう努めること。
- (4) その他 商業集積の持続的発展のための適切な措置を講じるよう努めること。

(事前説明)

第6条 開発事業者は、特定された商店会に対し、次の各号に掲げる事項について説明するものとする。

- (1) 建築計画に関すること。
- (2) 店舗附置に関すること。
- (3) その他商業集積の保全に関すること。

2 開発事業者は、商店会より、次の事項（例示）について説明を受けるものとする。

- (1) 商店街に関する情報（街区内放送、装飾灯点灯時間、営業時間等）
- (2) 商店会における季節行事（イベント）等の有無やその内容

- (3) 商店街区内の交通事情（時間帯による通行止め等）
- (4) 装飾灯維持管理費用に伴う受益者負担（商店会への加入等）の検討  
（説明方法及び回数）

第7条 開発事業者は、説明対象となる商店会に対し、次の各号のいずれかの方法により、1回以上説明するものとする。

- (1) 次に掲げる戸別訪問による説明
  - ア 商店会の代表者に対して事前に連絡の上、訪問するものとする。ただし、戸別訪問した際に不在の場合については、訪問したことがわかるように連絡先等を記載した文書を置き、後日再度訪問するものとする。
  - イ 前記アの規定により、日時を変えて2回以上戸別訪問したものの不在の場合においては、説明事項が記載された書類等の投函をもって商店会に対する説明とみなす。
- (2) 説明会の開催（この場合において、説明会の開催日時については、開催2週間前までに文書により通知するものとする。）又は商店会の会合への参加と説明をもって、説明会に代えることができる。
- (3) その他の説明 戸別訪問又は説明会に準ずる方法により説明するものとする。  
（協議結果の報告）

第8条 開発事業者は、要綱第21条の2及び要綱施行細則第11条の規定に基づき、区との事前相談及び商店会に対する事前説明終了後、区に対し、協議結果報告書（別記第1号様式）を提出するものとする。

- 2 開発事業者は、前項の規定による区との協議の結果、店舗を附置する場合には、協議結果報告書に店舗附置計画書（別記第2号様式）を併せて提出するものとする。  
（協議の不調）

第9条 開発事業者は、区との協議の結果、店舗の附置が困難な場合については、協議結果報告書にその理由を明記するものとする。  
（協議結果の確認）

第10条 区は、開発事業者からの協議結果報告書を受領した後、内容を確認し、協議結果確認通知書（別記第3号様式）により、通知するものとする。  
（入居予定者に対する説明事項）

第11条 開発事業者は、建設予定の集団住宅等の購入、賃貸を予定している者若しくは入居を予定している者又は店舗を付置する場合に当たっては店舗事業者に、次の事項について説明するものとする。

- (1) 当該集団住宅等の建設予定地が商店街にあること。
- (2) 事前説明において、商店会から説明を受けた事項に関すること（第6条の例示を参考として）。
- (3) 当該集団住宅等への入居予定者は、大田区産業のまちづくり条例（平成7年条例第47号）及び開発指導要綱の本旨を理解し商店会と協力して住宅と商店街が共存するまちづくりに努めること。
- (4) 集団住宅等を分譲する場合については、当該集団住宅等の購入者による管理組合において、継続して前3号の規定について周知に努めること。
- (5) 集団住宅等を賃貸する場合は、賃貸予定者等に賃貸契約締結の際に上記1号から3号の各規定について周知に努めること。
- (6) その他商業集積の保全に関すること。  
（事前相談等の必要図書）

第12条 開発事業者は、事前相談時に区に対し、施行細則第2条第1項の必要図書のうち、次の書類を提出するものとする。

- (1) 建築概要書（書式は任意とする。）

- (2) 付近見取図
- (3) 土地利用計画図（配置図又は1階平面図兼用可とする。）
- (4) 配置図
- (5) 各階平面図
- (6) 立面図（4面）
- (7) 断面図（2面）
- (8) その他区長が必要と認める書類

付 則

この事務処理基準は、令和5年4月1日から施行する。