



【手引き】
商店街内における
集団住宅建設等の
手続きについて

大田区
産業経済部
産業振興課
産業振興担当（商業）
【問合せ】

03-5744-1373



1 目的

「大田区開発指導要綱」第 21 条の 2 に定める「商店街への配慮」に関する手続きの手順をすすめることにより、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ています。

2 背景

近年、区内商店街の店舗跡地等に、戸建住宅、マンション等の集団住宅等の建設を目的とした開発事業が増加しています。商店街区の多くは商業地域・近隣商業地域といった用途地区に位置しており、商店会は日々、商店会活動を行っていますが、集団住宅等の建築主や入居者の方に、このような点について理解が不足することで商店会活動が制限される事例もあり、商店会と建築主や入居者との相互理解が求められています。

また、商業集積を維持し、商店街の魅力を毀損しないよう、建築物に店舗の附置を誘導し、大田区産業の特徴の 1 つである商業集積の持続的発展を図る取り組みが求められています。

3 対象地区及び事業

【地区】

商店街区

【建設事業】

(1) 集団住宅建設事業：条例第 2 条第 1 項第 15 号

集団住宅の建設で計画戸数が 15 戸以上のもの

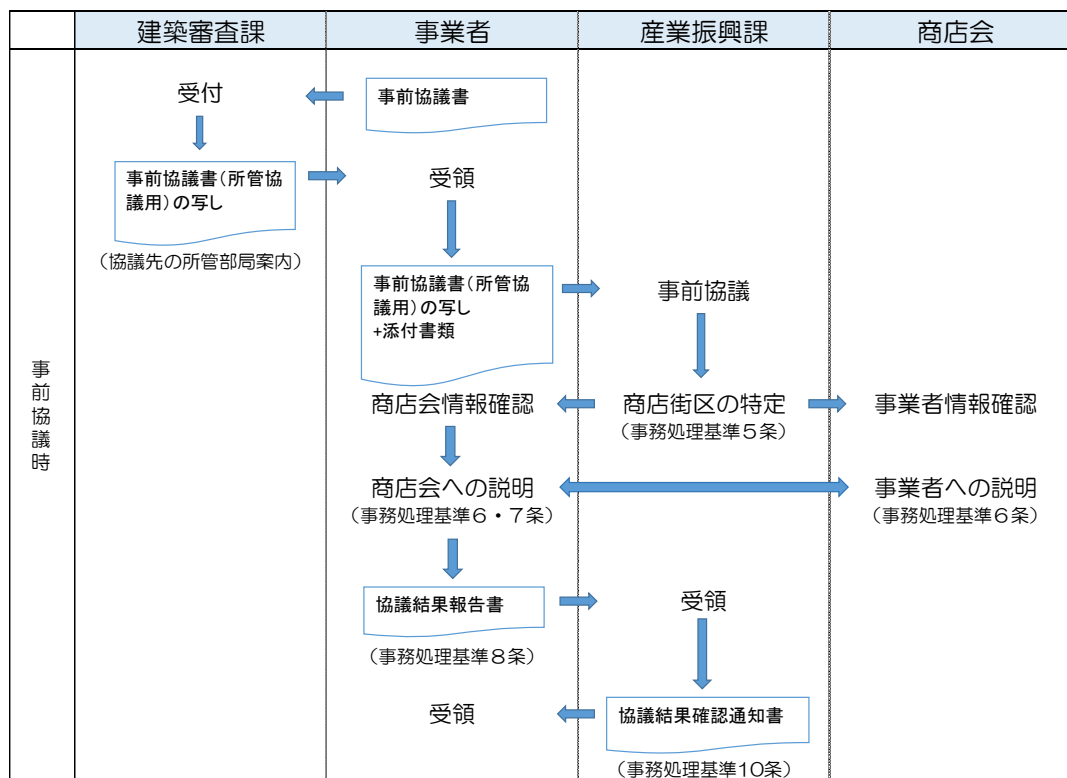
(2) 一定規模建設事業：条例第 2 条第 1 項第 16 号

建築物の建設で事業区画面積が 500 平方メートル以上で当該建築物の延べ床面積が 1,000 平方メートル以上のもの。ただし(1)の集団住宅建設事業に該当するものを除きます。

※条例：地域力を生かした大田区まちづくり条例

4 事業者の手続き

開発事業者は、大田区開発指導要綱第21条の2に定める「商店街への配慮」の趣旨をご理解いただき下図の手順で手続きを進めてください。



■区(産業振興課)との事前協議

開発事業者は建築審査課にて受付後、以下の提出書類をご準備のうえ、区(産業振興課)と協議をおこなってください。なお、窓口へお越しになる前に電話予約をお願いします。

【提出書類】

- ・事前協議書(所管部局協議用)の写し
- ・添付書類
 - (1) 建築概要書(書式は任意)
 - (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)
 - (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

■商店会に対する説明

開発事業者は区（産業振興課）との事前協議開始後、協議の中で特定された商店会へ以下の事項について説明をおこなってください。

【説明事項】

- (1) 建築計画に関すること
- (2) 店舗附置に関すること

また、商店会より次の事項について説明を受けてください。

- (1) 商店街に関する情報（放送、装飾灯点灯時間、営業時間等）
- (2) 商店会における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) 装飾灯等、受益者負担の検討（商店会への加入等）

【説明方法及び説明回数】

- (1) 戸別訪問
- (2) 説明会の開催

なお、商店会へ説明の際には、会の代表者等へ事前に電話連絡をお願いいたします。

また、(1)(2)以外の方法により説明する場合は、区（産業振興課）へ事前に詳細をお知らせください。

■入居予定者に対する説明

入居予定者、店舗事業者に次の事項等について説明をしてください。

- (1) 建設予定地が商店街にあること
- (2) 商店会から説明を受けた事項に関すること
- (3) 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) 分譲する場合は管理組合において、継続して(1)～(3)の周知に努めること
- (5) 賃貸借する場合は賃貸借契約締結の際に(1)～(3)の周知に努めること

■協議結果の報告

区（産業振興課）との事前協議及び商店会に対する説明終了後、区へ次の書類を提出してください。

【提出書類】

(1) 協議結果報告書（別記第1号様式）

(2) 店舗附置計画書（別記第2号様式）

受理後、内容を確認し、協議結果確認通知書を交付します。

書類不備が無い場合、おおむね一週間程度で交付します。

5 よくあるお問い合わせ

内容	回答
商店会の連絡先を教えてください。	商店会の連絡先は、産業振興課へ事前協議書（所管部局協議用）の写しを提出後、該当商店会特定後に商店会へ確認をしたうえでお伝えします。
戸別訪問したが、不在だった場合はどのような対応が必要か。	事前に連絡をしたうえで商店会代表者が不在の場合は、訪問したことがわかるよう、連絡先等を残してください。その場合、一度産業振興課へご連絡をお願いします。
店舗の附置が困難だがどうしたらよいか。	店舗附置が困難な場合は、その旨を協議結果報告書へご記入ください。なお、店舗附置をする計画については駐車場台数を緩和できる場合があります。 （地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則別表第4（第30条関係））
協議結果報告書はどのように提出するのか。	郵送、もしくは産業振興課窓口へご持参ください。事前に提出方法についてご相談ください。
協議結果確認通知書はどのように受け取るのか。	郵送、もしくは産業振興課窓口にてお渡しできます。事前に受け取り方法についてご相談ください。