

適用範囲について(条例第21条第1項関係)

1. 適用範囲の条文

地域力を生かした大田区まちづくり条例（以下、「まちづくり条例」という。）

第21条 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以上の同一の事業又は建築基準法第86条第1項若しくは第2項の規定により一の敷地とみなされることとなる一団地若しくは一定の一団の土地の区域内において行われる同一の事業について、その合算した規模が次のいずれかに該当する場合は、これらを開発事業とみなし、かつ、これらの事業を行う者を開発事業者とみなして、この章の規定を適用する。ただし、これらの事業を行う者又はこれらの事業の設計者若しくは工事施工者が、いずれも同一でない又は実質的に同一と認められる関係として規則で定める関係にない場合は、この限りでない。

- ①道路を設ける住宅建設目的の宅地開発で事業区域面積の合計が350平方メートル以上又は区画数の合計が5区画以上
- ②集団住宅の建設で計画戸数の合計が15戸以上
- ③建築物の建設で事業区域面積の合計が500平方メートル以上で当該建築物の延べ面積の合計が1,000平方メートル以上

2. 適用範囲の取扱い

1)「一団の土地」について

- ①複数の建築敷地で形成される「一団の土地」の捉え方については、建築物又は敷地それぞれの関連性、設計手法を含めて総合的に判断する。
- ②一団地認定を取得する事業については、その全体の土地を事業区域とする。
- ③道路や水路を挟む場合及び別事業者が事業をする土地を挟む場合は、一団の土地とは判断しない。ただし、上記①の判断を優先する。

2)「同一の開発事業者」について

開発事業者が、同一かどうかは以下の項目で判断する。

- ①住宅宅地開発事業では、位置指定道路の申請（建築基準法施行規則第9条）をする者及び開発許可の申請（都市計画法第30条第1項）をする者。
- ②集団住宅建設事業又は一定規模建設事業では、工事の請負契約の発注者又は請負契約によらず自らその工事を行う者。
- ③事業の設計者又は工事施工者。

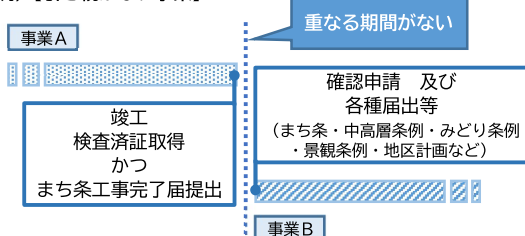
※以下に示すものは、実質的に同一としてみなす。（地域力を生かした大田区まちづくり条例施行規則第17条の2）

- (1) 親会社等（会社法（平成17年法律第86号）に規定する親会社その他これに準ずる会社等（会社、組合その他これらに準ずる事業体をいう。以下この条において同じ。）をいう。）、子会社等（会社法に規定する子会社その他これに準ずる会社等をいう。）又は関連会社等（会社計算規則（平成18年法務省令第13号）に規定する関連会社その他これに準ずる会社等をいう。）の関係にあるもの
- (2) それぞれの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下この条において同じ。）の全部又は一部が重複しているもの
- (3) それぞれの役員の全部又は一部が配偶者又は2親等以内の親族の関係にあるもの
- (4) それぞれの本店又は支店の所在場所が同一であるもの
- (5) それぞれの所有する不動産に共同抵当が設定されているもの
- (6) 前各号に掲げるものと同等以上の関係があると区長が認めるもの

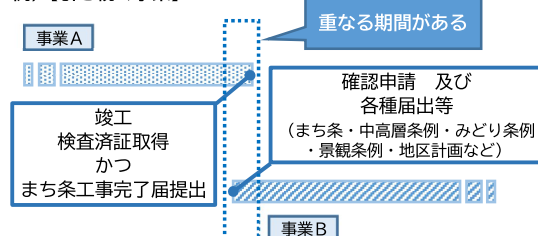
3)「同時期又は引き続いて」について

「同時期又は引き続いて」とは、2以上の事業で、「まちづくり条例に限らず、各種届出や申請等がなされた時」から「建築基準法の検査済証を取得した時、かつまちづくり条例の工事完了届を提出した時（まちづくり条例対象外の場合を除く）」までが重複している場合をいう。

例【引き続かない事業】



例【引き続く事業】



3. 適用範囲外の計画をされる方へ

適用範囲外の事業を進める際は、周辺の方々が安心して暮らせるよう、まちづくり条例で掲げる『まちづくりの基本理念（まちづくり条例第3条）』『事業者の責務（まちづくり条例第5条）』に基づき、丁寧な説明や配慮をお願いします。

（お問い合わせ）

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](tel:03(5744)1334)

[窓口でのご相談の際は前日までにご連絡の上、予約を取ってからご来庁ください。](#)