

地域力を生かした大田区まちづくり条例第3章「建築物等に係る開発調整」

## 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 一団の土地で同一の事業者が同時期又は引き続いて行う2以上の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、開発事業とみなして、この章の規定を適用する。

- 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、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) 「同一の事業者」について

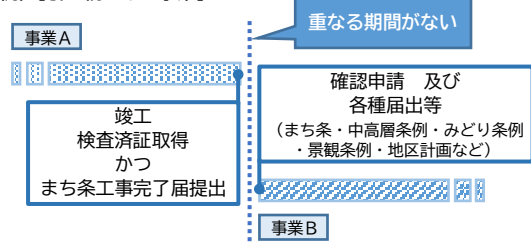
「事業者」は、区内で事業を行う個人、法人及びこれらの者で構成する団体であり、原則として、そのうちの「開発事業者」(以下の①又は②)が同一かどうかで判断する。

- 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集団住宅建設事業及び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。  
※開発事業者が法人の場合：関係会社(会社計算規則第2条第3項の親会社、子会社、関連会社等)であれば同一事業者とみなす。  
※開発事業者が個人の場合：氏名が同一の場合は、同一事業者とみなす。(名字が同一でも名前が違う場合は別事業者と判断する。)  
※「個人」と「個人が経営する法人」は、別の事業者とみなす。

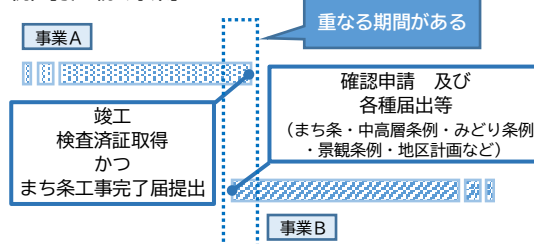
#### 3) 「同時期又は引き続いて」について

「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】



#### 4) 「同一の事業」について

まちづくり条例における事業は、①住宅宅地開発事業、②集団住宅建設事業、③一定規模建設事業の3種類ある。

①の同一事業は①、②の同一事業は②、③の同一事業は③とする。

### 3. 適用範囲外の計画をされる方へ

まちづくり条例では、『区民、事業者及び区は、生活の拠点として誰もが安心して暮らせるまち、…(中略)…地域を構成する様々な人々が支え合う優しさが広がるまち、…(中略)…の実現に向けて互いに連携し、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とする』(まちづくり条例第3条)、『事業者は、基本理念が目指すまちづくりに寄与するよう努めなければならない』(まちづくり条例第5条)としています。適用範囲から外れていたとしても、事業を進める際には周辺の方が安心して暮らせるよう、丁寧な説明や配慮をお願いします。

(届出に必要な様式はHPからダウンロードしてください)

大田区トップページ→生活情報→住まい・まちなみ・環境→まちづくり→地域力を生かした大田区まちづくり条例→宅地開発や共同住宅等の開発事業をご計画の方へ(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:0357441334)

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。