

はじめに

大田区のまちづくりに、ご協力ありがとうございます。

この要綱は、同要綱第1条（目的）のためのものです。

建築確認申請、都市計画法第29条の許可、その他の認定や許可の事前審査ではありません。

よくあるご質問。

Q： 第11条（公道の拡幅整備）に基づき拡幅した部分は、敷地面積に算入できますか？

A： 同条第9項にあるとおり、拡幅整備した部分を区に引き継ぐ（寄付のことです）場合は、敷地面積には算入しません。

区に引き継ぐかどうかは、事業者の意思と、区の意思の合意により協議の中で決めていきます。また、形状のみ拡幅整備を行い自主管理とした場合は、通常、敷地面積に算入しているようですが、最終的には、建築主事の判断となります。

Q： 第11条（公道の拡幅整備）についてはどこと協議すれば良いですか？

A： 管轄の都市基盤整備部まちなみ維持課と協議をしてください。

ただし、同条第8項の公共用地の境界については都市基盤管理課境界係が窓口になります。

目 次

1.	大田区開発指導要綱	1
2.	大田区開発指導要綱施行細則	14
3.	事前協議書	21
4.	学校収容対策協議用タイプ別住戸数内訳表	22
5.	管理計画書	23
6.	基本計画書	24
7.	協定事項変更届	25
8.	工事完了届	26
9.	手続きのフロー	27
10.	所管部局一覧	28

大田区開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、区内における無秩序な開発行為を防止し、良好な生活環境の向上を図るため、住宅宅地開発事業、集団住宅建設事業及び一定規模建設事業を施行する者に対して必要な指導を行うとともに、当該事業の施行に関連する公共・公益施設等の整備に関し応分の負担と協力を求め、もって安全で快適な街づくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において次の各号の用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 集団住宅 共同住宅、社宅、寮、寄宿舎その他複数の住戸又は居住室を含む建築物
- (2) 住宅宅地開発事業 道路を設ける住宅建設目的の宅地開発で、かつ、事業区域面積が350m²以上又は区画数が5区画以上のもの
- (3) 集団住宅建設事業 集団住宅の建設で、計画戸数が15戸以上のもの
- (4) 一定規模建設事業 建築物の事業区域面積が1,000m²以上、かつ、延べ面積が2,000m²以上の建築物の建設。ただし、前号に該当するものを除く。
- (5) 事業主 住宅宅地開発事業、集団住宅建設事業及び一定規模建設事業を行う者
- (6) 住戸専用面積 壁芯で囲まれた単住戸の面積で、パイプスペース、メーターボックス及びバルコニーを除いたもの
- (7) ワンルーム型式住戸 住戸専用面積が37m²未満の住戸
- (8) ファミリー型式住戸 住戸専用面積が37m²以上の住戸
- (9) 居住室 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第4号に規定する居室のうちから台所を除いたもの
- (10) 店舗等 物品販売業を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、金融機関の本・支店、営業所及び遊技場

- (11) 道路 建築基準法第42条各項(告示建築線による道路を含む。)に規定する道路
- (12) 公道 道路のうち、国道、都道並びに区道、大田区区有通路条例(平成14年条例第25号)により設置された区有通路及び認定外道路
- (13) 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計
- (14) 事業区域 事業を行う区域で、敷地、新設道路及び建築基準法第42条第2項の規定による道路拡幅部分並びに公園、公共公益施設用地等で区に提供する用地の範囲
- (15) 敷地面積 事業区域面積から、新設道路及び建築基準法第42条第2項の規定による道路拡幅部分並びに公園、公共公益施設用地等で区に提供する用地の範囲の面積を除外した面積
- (16) 管理人 集団住宅及び入居者に関する管理について、委託を受けた管理会社の管理員及び管理能力を有する事業者等である管理上の責任者
- (17) 公園等 公園、緑地及び広場

(事業者の責務)

第3条 事業主は、事業計画を立てるに当たっては周辺環境を十分に考慮し、自然環境、住環境及び事業環境の保全のために事前に必要な措置を講ずるよう努めるとともに公共・公益施設の整備促進に協力するものとする。

(適用事業)

第4条 この要綱は、住宅宅地開発事業、集団住宅建設事業及び一定規模建設事業に適用する。ただし、仮設建築物の建設及び用途変更を除く。

- 2 同一事業主が隣接して行う同一の事業によってその条件又は規模が前項に規定する事業のいずれかに達する場合についても、この要綱を適用する。
- 3 増築の場合において、増築後の規模が第1項に規定する事業のいずれかに該当するときは、この要綱の適用事業とする。ただし、既存建築物のうち事業完了後3年以上経過した部分については適用事業判定の対象から除く。

(事前協議・協定締結)

第5条 事業主は、建築確認申請の30日前までに又は道路の位置の指定等申請の20日前までに当該事業について、この要綱に定める事項に関する協議を始めるものとする。

- 2 事業主は、協議が整ったものについては、各申請前までに区長と協定書を交換するも

のとする。

(他の法令等の基準との整合)

第6条 この要綱に定める基準のほか、法令並びに東京都及び区が定めた条例、規則、要綱、地区計画等で、これを超えた基準がある場合は、当該基準による。

(最小宅地面積)

第7条 住宅宅地開発事業の事業主は、事業を行うに当たっては、1区画当たり次の基準以上の宅地面積を確保する。ただし、区長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

用	途	地	域	宅	地	面	積
法定建ぺい率	40%				95m ² 以上		
法定建ぺい率	50%				75m ² 以上		
法定建ぺい率 60%	第1種低層住居専用地域					65m ² 以上	
	第2種低層住居専用地域						
	第1種中高層住居専用地域						
	第2種中高層住居専用地域						
	第1種住居地域					60m ² 以上	
	第2種住居地域						
	準住居地域						
	上記以外の地域					55m ² 以上	
一 法定建ぺい率は、建築基準法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合で、同条に規定する指定角地等の割合と防火地域内で耐火建築の割合を除き、東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号）第5条第1項第5号に規定する割合を含む。							
二 用途地域が2以上にまたがる宅地においては、過半を占める地域を基準とする。							

(住戸型式)

第8条 集団住宅建設事業の事業主は、総戸数が30戸以下の場合は、1以上の住戸ファミリー型式住戸とするものとする。

2 集団住宅建設事業の事業主は、総戸数が30戸を超える場合は、用途地域に応じて次の算定式により求めた数以上の住戸を、ファミリー型式住戸とするものとする。

用	途	地	域	算	定	式
第1種低層住居専用地域				1 + (総戸数 - 30) × 1 / 3		
第2種低層住居専用地域						
近隣商業地域・商業地域				1 + (総戸数 - 30) × 1 / 10		
その他の地域				1 + (総戸数 - 30) × 1 / 5		
一 1戸に満たない端数は、切り捨てとする。						
二 用途地域が2以上にまたがる敷地においては、過半を占める地域を基準とする。						

(最小住戸専用面積)

第9条 集団住宅建設事業の事業主は、ワンルーム型式住戸については、住戸専用面積を用途地域に応じて次に掲げる広さとし、各住戸内の居室のうち1以上は、9m²以上の床面積を確保するものとする。

用途地域	住戸専用面積
第1種低層住居専用地域	25m ² 以上
第2種低層住居専用地域	
その他の地域	25m ² 以上とするよう努め、最低でも20m ² 以上

用途地域が2以上にまたがる敷地においては、過半を占める地域を基準とする。

(壁面後退距離等)

第10条 事業主は、近隣商業地域及び商業地域以外の地域においては、建築物（本条においては、門及び塀を除き屋外階段を含む。）の外壁面又は柱面と隣地境界線（道路に面する部分を除く。）との距離を50cm以上有効に保有するものとする。ただし、区長がやむを得ないと認める建築物の部分は除くものとする。

2 前項の場合において、用途地域が2以上にまたがる敷地については、当該地域に存する建築物又はその敷地の部分に、それぞれの規定を適用する。

3 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業の事業主は、直接地上へ通ずる出入口のある階に店舗等を設ける場合は、店舗前面部分と道路境界線との間に1.5m以上の空間を確保するものとする。ただし、店舗等の規模及び敷地の形態により区長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(公道の拡幅整備)

第11条 事業主は、事業区域が公道（建築基準法第42条第2項の規定に該当するもの）に接する場合は、大田区狭い道路拡幅整備条例（平成16年条例第26号）第6条に基づく事前協議を行い道路中心線に沿って2mまで、拡幅整備するものとする。また、事業区域が公道を含む告示建築線に接する場合は建築線の位置まで拡幅整備するものとする。

2 前項の規定にかかわらず事業主は、事業区域の面積が1,000m²以上3,000m²未満の場合で、かつ、事業区域が幅員6.5m未満の区道に接するときは、当該道路を道路中心線に沿って3.25m以上拡幅整備するものとする。

3 前2項の規定にかかわらず事業主は、事業区域の面積が3,000m²以上又は計画戸数が100戸以上かつ事業区域の面積が1,000m²以上で、区道に接する場合は、次の基準により拡幅整備するものとする。

- (1) 事業区域が建築基準法第42条第2項の規定に該当する区道に接する場合は、道路中心線に沿って2m以上を車道整備し、これに沿って幅員2m以上の歩行者通路を整備するものとする。
- (2) 事業区域が区道を含む告示建築線に接する場合は、告示建築線による後退線まで車道整備し、これに沿って、幅員2m以上の歩行者通路を整備するものとする。
- (3) 事業区域が幅員4m以上の区道に接する場合は、区道に沿って幅員2m以上の歩行者通路を整備するものとする。
- 4 事業主は、事業区域が角地で双方が区道に接する場合は、原則として、底辺3mで二等辺三角形のすみ切りを整備するものとする。ただし、隅角が120度以上の場合を除くものとする。
- 5 事業主は、前各項の規定に基づく拡幅整備については、別に定める基準によるものとする。
- 6 事業主は、事業区域の形状、道路の状況等により、前各項の拡幅整備によりがたい場合は、別に区と協議するものとする。
- 7 事業区域が2以上の道路に面した場合は、前各項の規定は、当該各道路に適用する。
- 8 事業主は、公共用地境界が未確定な場合は、公共用地境界確認の申請により、境界を明確にするものとする。
- 9 第1項から第4項までの規定により拡幅整備した部分を区に引き継ぐ場合は無償とする。

(私道の拡幅整備)

第12条 事業主は、事業区域が建築基準法第42条第2項の規定に該当する私道に接する場合は、大田区狭い道路拡幅整備条例第6条の規定に基づく事前協議を行い、道路中心線に沿って2mまでを、道路状に整備するものとする。この場合において、側溝又はますが設置されている私道にあってはこれを移設し、設置されていない私道にあっては縁石を設置するものとする。

2 事業主は、事業区域が建築基準法第42条の規定に該当する私道に接する場合で、その位置が不明瞭な場合は、位置について区と協議するものとする。

(道路の新設)

第13条 事業主は、建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路位置の指定を受けようとするときは、当該道路の両端を他の既存道路に接続させるものとする。

- 2 事業主は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4第1項第1号ただし書の規定に基づき袋路状道路とする場合においては、その幅員を4.5m以上とし、最低延長は当該幅員の1.5倍以上とするものとする。ただし、幅員については、区長が特に認めるものはこの限りでない。
- 3 事業主は、前2項の道路（公道に接続する道路に限る。）を区に引き継ぐ場合は無償とし、区の基準により整備するものとする。
- 4 新設道路のすみ切りは、両側に底辺3mで二等辺三角形に整備するものとする。

（公園等）

第14条 住宅宅地開発事業及び集団住宅建設事業の事業主は、事業区域面積が3,000m²以上5,000m²未満の事業にあっては、事業区域面積の3%以上に当たる一団の土地を公園等として整備し、事業主又は管理人が管理するものとする。

- 2 住宅宅地開発事業及び集団住宅建設事業の事業主は、事業区域面積が5,000m²以上の事業にあっては、事業区域面積の3%以上に当たる一団の土地を公園等として整備し、原則として、区に無償で引き継ぐものとする。
- 3 事業主は、前2項の規定に該当しない場合であって、計画戸数が100戸以上のときは、事業区域面積の3%以上の広場を設け、事業主又は管理人が管理するものとする。
- 4 前3項の公園等は公道に面し、周辺住民も利用しやすい場所に設置するものとする。

（緑化）

第15条 住宅宅地開発事業及び集団住宅建設事業の事業主は、事業区域面積に対して、次の基準により緑化を行うものとする。

用途地域	1,000m ² 未満	1,000m ² 以上3,000m ² 未満	3,000m ² 以上
近隣商業地域 商業地域	5. 5%以上	9%以上	12%以上
第1種低層住居専用地域	13%以上	15%以上	18%以上
第2種低層住居専用地域	11%以上	13%以上	16%以上
用途地域が2以上にまたがる場合は、当該地域内にある各部分の面積の事業面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上とする。			

2 一定規模建設事業の事業主は、事業区域面積に対して、次の基準により緑化を行うものとする。

用途地域	1,000m ² 以上
近隣商業地域 商業地域	8%以上
その他の地域	12%以上

用途地域が2以上にまたがる場合は、当該地域内にある各部分の面積の事業面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上とする。

3 前2項の場合において、公園・道路拡幅等の整備を行う場合は、事業区域面積からその部分を除いた面積を緑化の対象事業区域面積とすることができる。

4 前3項における、緑化の基準は別に定める。

(湧水の保全)

第15条の2 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業の事業主は、地下構造物（地下杭等を含む。）の建設に際しては、湧水の保全に支障を及ぼさないように、地下水脈に対し必要な措置を講じるよう努めなければならないものとする。

(生垣等)

第16条 事業主は、道路に面する塀その他の遮へい物を設ける場合は、生垣とし、やむを得ないときは、さく又はネットフェンスにするものとする。

(自然エネルギーの活用)

第17条 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業の事業主は、建築物の設計に際し、太陽光発電、風力発電、太陽熱利用等の自然エネルギーの活用に努めるものとする。

(自動車駐車場)

第18条 事業主は、集団住宅の建設において、次の基準により算定した台数分の自動車駐車場を敷地内に設置するものとし、その1台あたりの規模は、幅2.3m以上×奥行き5.0m以上とする。

住戸の区分	台数
ファミリー型式住戸	計画戸数の20%以上
ワンルーム型式住戸	計画戸数の10%以上

一 住戸の区分ごとに算出した値を合計して算定する。
二 上記一で合計した後、1台に満たない端数は、切り捨てとする。

2 ワンルーム型式住戸のうち、前項に規定する設置台数に満たない場合の取扱いにつ

いては、別に定める。

3 一定規模建設事業の事業主は、敷地内に建築物の用途に応じ、最低2台分以上の駐車場を設置するものとする。

(自転車等駐車場)

第19条 集団住宅建設事業の事業主は、次の基準により算定した台数分の自転車駐車場（1m²以上）及び自動二輪車駐車場（2m²以上）を敷地内に設置するものとする。

表1

住戸の区分	自転車駐車場台数
ファミリー型式住戸	計画戸数1戸当たり1.5台以上
ワンルーム型式住戸	計画戸数1戸当たり1台以上
一 住戸の区分ごとに算出した値を合計して算定する。	
二 上記一で合計した後、1台に満たない端数は、切り捨てとする。	

表2

住戸の区分	自動二輪車駐車場台数
ファミリー型式住戸	自転車駐車場台数の10%以上
ワンルーム型式住戸	自転車駐車場台数の5%以上
一 住戸の区分ごとに算出した値を合計して算定する。	
二 上記一で合計した後、1台に満たない端数は、切り捨てとする。	

2 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業の事業主において、50m²以上の売場面積等を有する次の表左欄に掲げる施設を設ける場合は、敷地内に同表右欄により、自転車駐車場を設置するものとする。

施設	自転車駐車場の規模
パチンコ店・ゲームセンター・その他遊技場	15m ² （店舗面積）／台
百貨店・スーパーマーケット・その他小売店・飲食店	20m ² （売場面積）／台
銀行、信用金庫・その他の金融機関	25m ² （店舗面積）／台
スポーツ・体育・健康の増進を目的とする施設	50m ² （運動場面積）／台
学習・教育・趣味等の教授を目的とする施設	15m ² （教室面積）／台
保育所	50m ² （保育室面積）／台
病院・診療所	25m ² （診療面積）／台
1台に満たない端数は、切り捨てとする。	

3 一定規模建設事業の事業主で前項以外の場合においては、建築物の用途に応じて自転車駐車場を設置するものとする。

(防火水槽等)

第20条 事業主は、事業区域面積が1,000m²以上1,500m²未満の場合、当該事業区域内の防火水槽等の設置について、区及び管轄消防署と協議するものとする。

- 2 事業主は、事業区域面積が 1,500 m²以上の場合、当該事業区域内に 40 t 以上の防火水槽等を設置するものとする。
- 3 事業主は、事業区域面積が 6,000 m²以上の場合、当該事業区域内に 100 t 以上の防火水槽 1 基又は 40 t の防火水槽 2 基を設置するものとする。
- 4 集団住宅建設事業の事業主は、計画戸数が 50 戸以上の場合には、前 3 項の規定にかかわらず当該事業区域内に 40 t 以上の防火水槽等を設置するものとする。
- 5 事業主は、前各項により設置する防火水槽等の位置、構造、管理その他必要な事項については、別途管轄消防署と協議するものとする。

(雨水流出抑制対策)

第 21 条 次の各号のいずれかに該当する場合は、大田区雨水流出抑制施設技術指針に基づき、雨水の流出を抑制する施設（以下「雨水流出抑制施設」という。）について管轄のまちなみ維持課と協議し、整備するとともに、雨水流出抑制施設の機能を充分保つよう良好な維持管理を行うものとする。ただし、平和島、平和の森公園、ふるさとの浜辺公園、昭和島、東海、城南島、京浜島及び羽田空港の区域は、適用しない。

- ① 建築物の事業区域面積が 500 m²以上ある場合。
- ② 集団住宅建設事業を行う事業区域面積が 500 m²未満で事業区域が大田区雨水流出抑制施設技術指針に定める呑川流域及び丸子川流域内にある場合。

(廃棄物保管場所等の設置)

第 22 条 集団住宅建設事業及び一定規模建設事業の事業主は、その建築物又は敷地内に廃棄物保管場所等を設置するものとする。

- 2 住宅宅地開発事業、集団住宅建設事業及び一定規模建設事業の事業主は、集積所の設置について管轄清掃事務所と協議するものとする。
- 3 廃棄物保管場所等の設置については、大田区廃棄物の減量及び適正処理に関する条例（平成 11 年条例第 36 号。以下この条及び次条において「条例」という。）及び大田区廃棄物の減量及び適正処理に関する規則（平成 12 年規則第 68 号。以下この条及び次条において「規則」という。）で定めるほか、別に定める基準によるものとする。
- 4 条例第 49 条に規定する廃棄物保管場所等を設置する場合は、規則第 8 条及び第 30 条に規定する再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届（以下「設置届」という。）の受理をもってこの条に規定する事前協議を終了したものとみなす。

(リサイクル対象物保管場所の設置)

第23条 集団住宅建設事業の事業主のうち、次の表により算出された居住人員が100人以上となる建築物を建設しようとする事業主は、その建築物又は敷地内に回収資源保管場所を設置するものとする。この場合において、居住人員の合計に小数点以下の端数が生じた場合は切り上げとする。

住戸専用面積	人員	住戸専用面積	人員
20 m ² 以下	1.0人／戸	40 m ² 超 50 m ² 以下	2.5人／戸
20 m ² 超 30 m ² 以下	1.5人／戸	50 m ² 超 60 m ² 以下	3.0人／戸
30 m ² 超 40 m ² 以下	2.0人／戸	60 m ² 超	4.0人／戸

- 2 回収資源保管場所の設置については、別に定める基準によるものとする。
- 3 一定規模建設事業の事業主のうち、事業用建築物を建設しようとする事業主は、その建築物又は敷地内に再利用対象物保管場所を設置するものとする。
- 4 再利用対象物保管場所の設置については、条例又は規則で定めるもののほか、別に定める基準によるものとする。
- 5 条例第18条第6項の規定により、再利用対象物保管場所を設置する場合は、設置届の受理をもって、この条に規定する事前協議を終了したものとみなす。

(ディスポーザ)

第24条 事業主は、ディスポーザ(生ごみを粉碎し水と一緒に下水道に流し込む機器をいう。)を設置しないものとする。

(学校収容対策)

第25条 事業主は、集団住宅を建設する場合、事前協議において学校収容対策上支障があるとされた場合は、当該事業計画又は入居時期の変更に協力するものとする。

- 2 事業主は、集団住宅を建設する場合、学校の受け入れ準備及び学級編制のために必要とされた場合は、入居予定児童・生徒調査票の配布、回収等、児童・生徒数の予測について必要な措置を講ずる等の協力をを行うものとする。

(福祉のまち整備)

第26条 事業主は、大田区福祉のまちづくり整備要綱の届出対象となる計画を行う場合は、同要綱に基づく届出を行うものとする。

(管理)

第27条 事業主は、集団住宅の管理について、管理人を常時駐在(日曜日を除く9時から

17時までを含む8時間以上の駐在をいう。以下同じ。)させ、ごみ、自動車、自転車駐車等の管理を十分行うとともに、良好な近隣関係を保持できるように努めるものとする。ただし、管理人を常時駐在管理させることが困難な場合においては、次に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 管理人の巡回(ごみ収集日を含む週4日以上、かつ、日中4時間以上の管理をいう。以下同じ。)により、十分な管理を行うものとすること。
 - (2) 管理人の名称、連絡先等を記載した表示板を入居者及び近隣住民が容易に確認できる場所に掲示し、当該集団住宅の管理に関し常時対応できるようにするものとすること。
- 2 事業主は、集団住宅の建設において、管理人室（専用の便所を設置するものとする）を設置するものとする。
- 3 事業主は、集団住宅の建設において、建設計画段階で管理計画書(別記第1号様式)を区に提出するものとする。ただし、建設計画段階で、やむを得ず管理計画がまとまらない場合は、工事完了までに区に再提出するものとする。
- 4 事業主は、集団住宅の建設において、管理計画について、近隣住民が協定の締結を望む場合は、当事者間で十分協議し、協定を締結するよう努めるものとする。

(標識の設置等)

第28条 ワンルーム型式住戸が15戸以上存し、かつ、階数が3以上の集団住宅建設事業の事業主は、大田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(昭和53年条例第44号。以下この条において「条例」という。)第5条、第6条及び第7条の例により、計画の概要及びワンルーム型式住戸数を記載した標識を設置するとともに、住民に対する説明会を開催するものとする。ただし、条例による届出対象物件は標識設置届の提出をもってこの条に規定する事前協議を行ったものとみなす。

- 2 前項の標識を設置するに当たっては、大田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則(昭和54年規則第2号)別記第1号様式(以下「規則様式」という。)中「大田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項」とあるのは、「大田区開発指導要綱第28条第1項」として掲出するものとする。ただし、当該建築物が条例に該当するものについては、規則様式にワンルーム型式住戸数を付記すれば足りる。
- 3 第1項の事業主は、入居後の管理の方法についても住民に説明し、説明の内容を区に報告するものとする。

(住工調和環境の整備)

第 29 条 集団住宅建設事業の事業主は、工業地域又は準工業地域（特別工業地区を含む。）内において集団住宅を計画するにあたっては、次に掲げる事項に従い、住工調和に配慮するよう努めるものとする。

- (1) 近隣工場主及び工業団体に、計画の説明を行うこと。
- (2) 入居者に対し、工業系用途地域であること等説明を行うこと。
- (3) 賃貸工場の付置等について、区と協議を行うこと。

2 集団住宅建設事業の事業主は、前項に基づき計画するにあたっては、別に定める事務処理基準に従うものとする。

(地域コミュニティの醸成)

第 30 条 集団住宅建設事業の事業主（管理人を含む。）は、入居者による自治会の設立及び既存の自治会若しくは町会との連携等（地域防災訓練の参加等）が円滑にできるよう努めるものとする。

(住民登録の指導)

第 31 条 集団住宅建設事業の事業主（管理人を含む。）は、入居者が住民登録を行うよう指導に努めるものとする。

(地域住民施設)

第 32 条 集団住宅建設事業の事業主は、計画戸数が 100 戸以上 の場合は、区と協議して、集会室を設置し、周辺住民に開放して地域住民の福祉の向上に協力するものとする。

2 集団住宅建設事業の事業主は、計画戸数が 500 戸以上 の場合は、児童館、保育園等の設置について区と協議するものとする。ただし、500 戸に満たない場合においても区が必要と認めるときは協議を行うものとする。

(公共・公益施設の提供)

第 33 条 集団住宅建設事業の事業主は、計画戸数が 1,000 戸以上 の場合は、区と協議のうえ公共・公益施設の用地及び建築物を提供するものとする。

2 集団住宅建設事業の事業主は、計画戸数が 300 戸以上 1,000 戸未満 の場合で、かつ、区が公共・公益施設の設置を必要と認めるときは、前項の規定にかかわらず当該施設の設置について区と協議するものとする。

(駅前駐輪対策)

第34条 集団住宅建設事業の事業主は、計画戸数が100戸以上の場合で、かつ、最寄の鉄道駅までの実距離がおおむね600m以上の場合には、区と協議を行い、別に定める基準に基づき駅前等自転車駐車場の整備に協力するとともに、放置自転車発生防止の措置を講ずるものとする。

(実効性の確保)

第35条 事業主は、区と協定が成立した事項については、誠意をもってこれを行うものとする。

2 事業主は、当該建築又は土地に関する権利を第三者に譲渡等をする場合は、区長との合意事項（計画の内容を含む。）を、その者に引き継がせるものとする。

(区の事務分担)

第36条 この要綱に基づく事務の総括は、まちづくり管理課において処理し、具体的な協議については、別表のとおり各所管部局において処理する。

2 この要綱に基づく協議を円滑に進めるため、大田区開発行為等対策委員会に協議するものとする。

(工事完了届)

第37条 事業主は、建設工事を完了したときは、完了日から5日以内に工事完了届け（別記第2号様式）により届け出るものとする。

(施行細則)

第38条 この要綱を施行する上で必要な細則は、区長が別に定める。

(適用除外)

第39条 国、地方公共団体その他公共的団体の関与する事業については、計画通知申請前に区と協議することとし、この要綱を適用しないことができるものとする。

付 則

(施行年月日)

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

(適用範囲)

改正後の要綱の規定は、平成21年4月1日以後に事前協議書を受け付けした事業から適用し、同日前に受け付けした事業については、なお従前の例による。

大田区開発指導要綱施行細則

(趣旨)

第1条 この施行細則は、大田区開発指導要綱（以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(事前協議)

第2条 要綱第5条の規定に基づく事前協議は、事前協議書（別記第1号様式）1部及び次に掲げる書類について各協議先で必要とされる合計部数を添付して行うものとする。ただし、協議によりその一部を省略することができるものとする。

- (1) 建築概要書（書式任意）
- (2) 付近見取図
- (3) 土地利用計画図（配置図、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) 公図の写し（事業区域に印をつけたもの）
- (9) 敷地求積図
- (10) 緑化協議図書
- (11) 廃棄物保管場所協議図書
- (12) 学校収容対策協議用タイプ別住戸数内訳表（集団住宅建設事業のみ）（別記第2号様式）
- (13) 管理計画書（集団住宅建設事業のみ）
- (14) 雨水流出抑制協議図書（対象物件のみ）
- (15) その他区長が必要と認める書類

2 前項各号に規定するもののほか、住宅宅地開発事業については、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 道路構造図
- (2) 排水計画図

3 事前協議が完了した場合には次のものを提出し、協議が整ったものについては協定を締結する。

- (1) 基本計画書（別記第3号様式）
- (2) 協議済の図面等

- (3) 再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届の写し（大田区廃棄物の減量及び適正処理に関する条例対象物件のみ）
- (4) 住工調和の協議結果報告書の写し（準工業地域及び工業地域内の集団住宅建設事業の事業主のみ）

（最小宅地面積）

第3条 要綱第7条による宅地面積基準において、基準に満たない宅地が生じた場合は、その宅地を宅地面積基準の90%以上で2宅地までは緩和することができる。

（壁面後退距離等）

第4条 要綱第10条第1項に規定する、区長がやむを得ないと認める建築物の部分とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内のもの。ただし、床面積の合計については、廃棄物保管場所等で周辺に影響しない位置にあると区長が認めた場合は、10m²以内とすることができる。
- (2) 住宅宅地開発事業において、出窓及びバルコニーで、事業区域内の隣地境界線（事業区域を示す境界線は除く。）の一に面する長さの合計が2m以下のもの
- (3) ひさし、戸袋、とい、その他これに類するもの

2 要綱第10条第3項に規定する、区長がやむを得ないと認める場合とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 店舗等の売場面積等の床面積の合計が50m²未満のもの
- (2) 店舗等が2以上の道路に面し、そのうちのいずれかの面が道路境界線との間に1.5m以上の空間を確保したもの
- (3) 事業区域の敷地の奥行きが10m未満のもの

（道路整備基準）

第5条 要綱第11条第5項の別に定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 拡幅部分の整備は、道路中心線から2mまでは歩車道の区別のない道路とし、道路中心線から2mを超える拡幅部分の整備に当たっては、あらかじめ道路管理者と協議し、歩行者通路等として整備する。
- (2) 区道の車道及び歩行者通路の舗装は、大田区道路占用工事要綱に基づくものとし、

あらかじめ道路管理者と協議し、整備するものとする。

(3) 事業主は、事業区域が区道に接する場合は、道路管理者と協議し、歩行者が横断する部分のL型側溝等を高さ2cm以下に切り下げるものとする。

(4) 道路の横断勾配は2%以下とする。

2 事業主は、要綱第11条第1項から第4項までの規定に基づき拡幅した部分を区に引き継ぐ場合は、あらかじめ区道路管理者と協議し、大田区区有通路条例施行規則（平成14年規則第108号）第6条に規定する寄付申出書（以下「寄付申出書」という。）に必要な書類を添えて申請し、当該事業の完了時までに引継ぎを行うものとする。

3 事業主は、要綱第11条第1項から第4項までの規定に基づき拡幅した部分を区に引き継がない場合は、その維持管理については、原則として自主管理とする。ただし、事業区域に接する道路の状況等により、これによりがたい場合は、別に区と協議するものとする。

（道路の新設）

第6条 要綱第13条の規定に基づく私道は、縦断勾配は12%以下、縁石、側溝等により築造し、これに接する敷地内の排水に必要な施設を設け、舗装を行うものとする。この場合において、縁石については、道路幅員に含まないものとする。

2 要綱第13条第2項の区長が特に認めるものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 接続するすべての道路が4.5m未満の幅員であるもの。ただし、接続する道路が告示建築線、地区計画、都市計画等の規定により4.5m以上の幅員となる場合を除く。

(2) 当該私道の延長が20m以下であるもの。

3 事業主は、要綱第13条の規定に基づき新たに設置する道路を区に引き継ぐ場合は、あらかじめ区道路管理者と協議し、寄付申出書に必要な書類を添えて、当該事業の完了時までに引継ぎを行うものとする。

（公園等）

第7条 要綱第14条の規定に基づく公園等については、高齢者・障害者等が円滑に利用できるように整備するものとする。

2 敷地の形状はできるだけ正方形に近いものとし、縦横の比率は1:3を限度とする。

- 3 公園等の整備に当たっては、整備内容について、あらかじめ区と協議するものとする。
- 4 事業主は、要綱第14条に規定する公園等を整備し区に引き継ぐ場合は、寄付申込書に必要な書類を添えて申請し、当該事業の完了時までに引き継ぎを行うものとする。

(緑化)

第8条 要綱第15条第4項に規定する別に定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 緑化は、道路に接する部分（接道部）に行うように努めるものとする。接道部の緑化は、その面積に1.2を乗じて得た数値を緑化面積として算定できる。
- (2) 既存の単独木を残す場合、(4)により算出した面積に1.3を乗じて得た数値を緑化面積として算定できる。
- (3) 緑化とは、要綱第15条に規定する緑化面積に4m²当たり高木1本及び低木3本の割合で植樹すること、又は樹高5m以上の高木を植栽することをいう。ただし、屋上、壁面、ベランダその他の建築物上の緑化については、植栽基盤に樹木、芝、多年草等を植栽したものとする。
- (4) 単独で植栽される5m未満の高木は、一本3m²とする。また、樹高5m以上の高木については、高さの7割を直径とする円の面積を緑化面積とすることができる。ただし、他の樹木の緑化面積と重複する部分は算入できない。
- (5) 地上部のみでは緑化率を満たすことが困難で屋上に植栽する場合、その植栽の面積に4分の3を乗じて得た面積を緑化面積に算入できるものとする。ただし、用途地域が近隣商業地域・商業地域の場合は、植栽の面積に1.5を乗じて得た面積を緑化面積に算入できる。
- (6) 高木及び低木の定義は、次に掲げるものとする。
ア 高木 植栽時における樹高が2.5m以上の樹木
イ 低木 植栽時における樹高が0.3m以上で2.5m未満の樹木

- 2 要綱第15条に規定する緑化は、敷地の形状等によって高木の植栽が困難な場合は、あらかじめ区と協議を行い、低木の植栽をもって代えることができる。
- 3 事業主は、事前協議時に緑化計画書、緑化計画平面図、緑化面積計算図及び案内図を担当部（都市基盤整備部都市基盤管理課公園管理・緑地担当）に提出するものとする。

(駐車場の取扱い)

第9条 要綱第18条第2項に規定する駐車場（ワンルーム型式住戸の敷地内における

駐車台数)の取扱いについては、次の基準を満たした場合に、敷地内では計画戸数の5%以上の自動車駐車場を設置することができるものとする。この場合において、1台に満たない端数は、切り上げとする。また、ファミリー型式住戸は計画戸数の20%以上とし、1台に満たない端数は、切り捨てとする。なお、要綱第18条により算出した自動車駐車場の絶対数は変わらないものとする。

- (1) 管理人を常時駐在させ、自動車の管理を十分行うものとする。ただし、管理人を常時駐在させることが困難な場合においては、管理人の巡回により、自動車の管理を十分行うものとする。
- (2) 周辺道路への駐車を禁止した規約を作成し、入居者及び来訪者に周知し、遵守させるものとする。
- (3) 要綱第18条第1項に規定する設置台数に満たない台数分については、計画地から300m以内の場所に駐車場を確保する。

(雨水流出抑制対策)

第10条 要綱第21条に規定する雨水流出抑制施設とは、次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 雨水の一時貯留施設（雨水利用のための節水装置を含む。）
- (2) 雨水の地下浸透施設
- (3) 前2号の施設を組み合わせた施設

2 雨水流出抑制施設は、下記の流域対策量（対象とする敷地が存する地区における単位面積あたりの雨水流出抑制対策量をいう。）を満たすものとする。

規模 場所	500m ² 以上	500m ² 未満
呑川流域	0.06m ³ /m ²	0.03m ³ /m ²
丸子川流域	0.05m ³ /m ²	0.03m ³ /m ²
埋立地（※）		0m ³ /m ²
上記以外の大田区 全域	0.05m ³ /m ²	

（※）埋立地は、次の住所地とする。（平成20年4月現在）

平和島・平和の森公園・昭和島・東海・城南島・京浜島羽田空港・ふるさとの浜辺公園

3 吞川流域及び丸子川流域内にある集団住宅建設事業の事業主は、次の各号のいづれかに該当する場合、一時貯留施設を設置するものとする。

- (1) 雨水を浸透することによって安全性が損なわれる恐れがある急傾斜地
- (2) 法面の安全性が損なわれる区域
- (3) 自然的環境を害するおそれのある区域
- (4) 地下水の高い区域
- (5) 大田区雨水流出抑制施設技術指針題第5章第1項第2号に定める条件を満たさないもの

4 事前協議時に必要な書類は、浸透施設平面図（1/200）、施設構造図、雨水流出抑制計算書及び貯留施設がある場合は雨水放流量の計算書とする。

5 完了時に必要な書類は、雨水流出抑制施設工事完了報告書及び工事写真とする。

（地域住民施設）

第11条 要綱第32条の規定に基づく地域住民施設は、集会室、児童館及、保育園等をいう。

2 集会室は、計画戸数に応じて次の基準により設置し、自主管理するものとする。

計画戸数	床面積
100戸以上300戸未満	60m ² 以上
300戸以上500戸未満	120m ² 以上
500戸以上	200m ² 以上

(1) 床面積は、水回り等の附帯設備を除外した面積とする。

(2) 原則として、壁で囲まれた独立の室とする。

(3) 設置場所は、周辺住民及び居住者双方が利用しやすい場所とする。

3 児童館及び保育園等を設置する場合は、設置施設の規模及び運営については区と協議して行うものとする。

4 地域住民施設の計画に当たっては、障害者・高齢者等が円滑に施設を利用できるよう整備するものとする。

（公共・公益施設の用地等）

第12条 要綱第33条第1項及び第2項の規定により区に提供する公共・公益施設等は、原則として当該事業区域内のものとする。ただし、当該事業区域内に確保することが困

難な場合は、区長が別に指定する区域内に替えることができるものとする。

- 2 事業主は、前項に規定する施設を提供する場合は、寄付申込書により、要綱第5条の規定による協定書の交換時に申請し、当該事業の完了時までに引き渡すものとする。
- 3 要綱第33条第1項及び第2項の規定による計画戸数は、ワンルーム型式住戸の場合においては、3分の1の範囲で緩和した戸数に読み替えるができるものとする。
- 4 要綱第33条第1項及び第2項の規定により区に有償で提供される施設の価格は、大田区財産価格審議会による評定額を限度とする。

(駅前駐輪対策)

第13条 要綱第34条に規定する整備の協力は、次の基準により行うものとする。ただし、集団住宅建設事業の事業主が自ら駅前周辺に自転車駐車場を設置する場合は、この限りでない。

$$\text{事業主協力金} = \text{建築計画戸数} \times 60,000\text{円}$$

- 2 集団住宅建設事業の事業主は、放置自転車発生防止の措置として、入居者に対し公共の場所に自転車を放置しないように、及び、最寄の自転車駐車場を利用するように案内に努めるものとする。
- 3 第1項に掲げる協力金の寄付手続きについては、あらかじめ管轄のまちなみ維持課と協議を行い、別に定める基準に従い行うものとする。

(建築確認等申請の手続)

第14条 事業主は、建築確認及び道路位置指定等の申請を行う場合は、要綱第5条の規定に基づく協定書の写しを添付するものとする。

付 則

(施行年月日)

この施行細則は、平成21年4月1日から施行する。ただし、改正後の施行細則の規定は、平成21年4月1日以後に事前協議書を受け付けした事業から適用し、同日前に受け付けした事業については、なお従前の例による。

第 号
年 月 日

あて先) まちづくり推進部 都市計画担当課長

代理者

氏名

大田区開発指導要綱事前協議書

下記のとおり計画しましたので、事前協議いたします。

記

事業主	住所 氏名	電話		
代理人者	住所 氏名	電話 (担当者) FAX		
敷地地名地番	大田区 丁目	番 (住居表示番)		
既存建築物の事業完了日	年月日	事業種別 分譲 賃貸 その他()		
建築物名称		工事種別		
用途地域	第一低層住専 第一住居 第二住居 準住居	第二低層住専 近隣商業 商業 準工	第一中高層住専 工業 工専	第二中高層住専
確認申請予定日	年月日	工事完了予定日	年月日	
法令等の許可・認定予定	開発許可・総合設計・その他()			

集団住宅建設事業・一定規模建設事業

	計画に係る部分	計画以外の部分	合計	
事業区域面積	約 m ²	約 m ²	約 m ²	
敷地面積	約 m ²	約 m ²	約 m ²	
延べ面積	約 m ²	約 m ²	約 m ²	
建築物の用途			階数	地上 階 地下 階
住戸数	37m ² 未満 戸	37m ² 以上 戸	合計	戸

住宅宅地開発事業

事業区域面積	約 m ²	区画数	区画	法定建蔽率	%
道路	行き止まり 通り抜け 幅員	m	延長 m	すみ切り底辺 m	
備考					

協議先・協議事項 (以下は記入しないこと)					
建築調整課地域道路整備担当	新設 2項道路	位置指定	こども家庭部子育て支援課	児童館 保育園(500戸~)	
建築調整課建築相談担当	標識(ワンルーム15戸、3階) 条例届出済(説明会戸別) 未		()清掃事務所	廃棄物 資源 再利用 集積所 条例(3000 m ² ~)	
()まちなみ維持課 道路・河川管理担当	公園等(3000 m ² ~100戸~) 隅切 公道 2項 雨水流出抑制対策		産業経済部産業振興課 都市基盤整備部都市基盤管理課	工業 準工業(特工) 緑化 生垣等 渓水 自エネ	
地域振興部防災課	防火水槽(1000 m ² ~ 50戸~)		経営管理部企画財政課	公共公益施設(300戸~)	
()消防署	設置 有(t) × 無		まちづくり管理課	最小住戸 ファリー 最小宅地 駐車 駐輪 管理 住民登録 壁面(店舗 50 m ² ~、商業系外) 福祉(条例・要綱) ディスパーザー 地区計画等 自治会等	
()まちなみ維持課 自転車対策担当	駅前駆け出し輪対策(100戸~)				
地域振興部地域振興課	集会室(100戸~)				
教育総務部学務課	学校収容(集団住宅ファリー20戸~)				



学校収容対策協議用タイプ別住戸数内訳表（集団住宅）

タイプ	間取り等							戸数
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	ワンルーム 1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK	单身用 高齢者専用						
	3DK 3LDK 4LDK その他()	ファミリータイプ	戸					
	合計							戸

* 「タイプ」欄は、アルファベット等、任意の分類記号を記入してください。

* 「間取り等」欄は、当てはまるものを ○ で囲んでください。「その他」の場合は()に記入してください。

住戸専用面積	戸数
20m ² 以上 25m ² 未満	戸
25m ² 以上 29m ² 未満	戸
29m ² 以上 37m ² 未満	戸
37m ² 以上 43m ² 未満	戸
43m ² 以上 55m ² 未満	戸
55m ² 以上 75m ² 未満	戸
75m ² 以上	戸
合計	戸

管 理 計 画 書 (集団住宅)

年 月 日

1. 敷地地名地番	大田区	丁目	番	(住居表示街区)	番)	
2. 事業主						
住所・氏名						
3. 計画戸数	37m ² 未満 戸	37m ² 以上 戸	合計 戸			
4. 管理人等	① 常時駐在 (日曜日を除く 9時から 17時を含む 8時間以上の駐在)					
	② 巡回の場合、管理時間と曜日 (時から 時まで 時間 曜日)					
	③ その他 ()					
*①～③で該当するものに ○をつけ、必要事項を記入 してください。	管理人等の住所・ 氏名・連絡先	電話 ()				
5. 紛争予防対策			規約への記載	掲載条数	備考	
	ゴミだしの管理		有・無	第 条		
	自動車の管理		有・無	第 条		
	自転車の管理		有・無	第 条		
	近隣に対する迷惑行為の禁止		有・無	第 条		
	近隣問題発生時の対応策		有・無	第 条		
	住民登録に関する指導		有・無	第 条		
*各項目について「規約への記載」の有・無いずれかに○をつけ、有の場合は、掲載条数を記入してください。 *規約とは、販売時または入居時に、事業主が購入者または入居者に提示する、管理規約、入居規約等です。 *規約への記載有りのものについては、規約の写しを添付してください。 *上記項目で、規約への記載がないものについては、任意の書式にて、管理計画を作成添付してください。						
6. 管理人連絡先 表示板掲示場所	① 建築物の出入り口外壁面 ② 玄関ホール内壁面 (オートロックの外側) ③ その他 ()					

* 本計画書は事前協議書と同時に、全て記入のうえ提出してください。ただし、やむを得ず未確定箇所がある場合は、未定と記入し、工事完了までに、全て記入のうえ再提出してください。

第 号
年 月 日

あて先) 大田区長

事業主
住所
氏名

基本計画書

集団住宅建設事業
住宅宅地開発事業
一定規模建設事業

について大田区開発指導要綱に基づく協議が終了し、下記のとおり協定します。

記

敷地地名地番	大田区	丁目	番	(住居表示番)
事業種別	分譲・賃貸・その他()			
用途地域	第一低層住専 第一住居	第二低層住専 第二住居	第一中高層住専 準住居	第二中高層住専 近隣商業 商業 準工
工事着工予定日	年 月 日	工事完了予定日	年 月 日	

集団住宅建設事業・一定規模建設事業

	計画に係る部分	計画以外の部分	合計
事業区域面積	約 m ²	約 m ²	約 m ²
敷地面積	約 m ²	約 m ²	約 m ²
延べ面積	約 m ²	約 m ²	約 m ²
建築物の用途		階数	地上 階 地下 階
住戸数	37m ² 未満 戸	37m ² 以上 戸	合計 戸

住宅宅地開発事業

事業区域面積	約 m ²	区画数	区画	最小宅地面積	m ²
道路	行き止まり 通り抜け 幅員	m	延長	m すみ切り底辺	m

協議先・協議事項 (以下は記入しないこと)					
建築調整課地域道路整備	新設 2項道路	位置指定	こども家庭部子育て支援課	児童館 保育園(500戸~)	
建築調整課建築相談担当	標識(ワルーム15戸、3階) 条例届出済(説明会戸別) 未	()清掃事務所	廃棄物 資源再利用 集積所 条例(3000 m ² ~)		
()まちなみ維持課 道路・河川管理担当	公園等(3000 m ² ~100戸~) 隅切 公道 2項 雨水流出抑制対策	産業経済部産業振興課 都市基盤整備部都市基盤管理課	工業 準工業(特工) 緑化 生垣等湧水自エネ		
地域振興部防災課	防火水槽(1000 m ² ~ 50戸~)	経営管理部企画財政課	公共公益施設(300戸~)		
()消防署	設置 有(t) × 無	まちづくり管理課	最小住戸 フラワー 最小宅地 駐車 駐輪 管理 住民登録 壁面(店舗 50 m ² ~、商業系外) 福祉(条例・要綱) ディスパーザー 地区計画等 自治会等		
()まちなみ維持課 自転車対策担当	駅前駐輪対策(100戸~)				
地域振興部地域振興課	集会室(100戸~)				
教育総務部学務課	学校収容(集団住宅フロア20戸~)				

協定事項変更届

年　月　日付で貴区と協定を締結した基本計画について、下記のとおり変更したいので、お届けします。

年　月　日

あて先) 大田区長

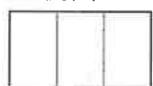
事業主 (法人にあっては本社の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

住 所

電 話 ()

敷 地	変 更 後	大田区	丁目	番	住居表示街区(番)
地名地番	変 更 前	大田区	丁目	番	住居表示街区(番)
事 業 の 種 别		住宅宅地開発	集団住宅建設	一定規模建設	
事 業 項	變 更 後		變 更 前		
事 業 区 域 面 積		m ²		m ²	
敷 地 面 積		m ²		m ²	
延 床 面 積		m ²		m ²	
建 築 物 の 構 造	(/)		(/)		
建 設 戸 数		戸		戸	
区 画 数		区画		区画	
そ の 他					

* 変更前についてはすべて記入し、変更後については変更するものだけを記入して、変更図面を添付して提出して下さい。



工事完了届

年 月 日

(あて先) 大田区長

住 所

事業者 氏 名

電 話 ()

住宅宅地開発事業

大田区開発指導要綱に基づく

集団住宅建設事業

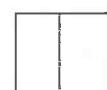
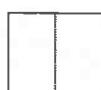
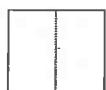
の工事が 協定内容 のとおり、

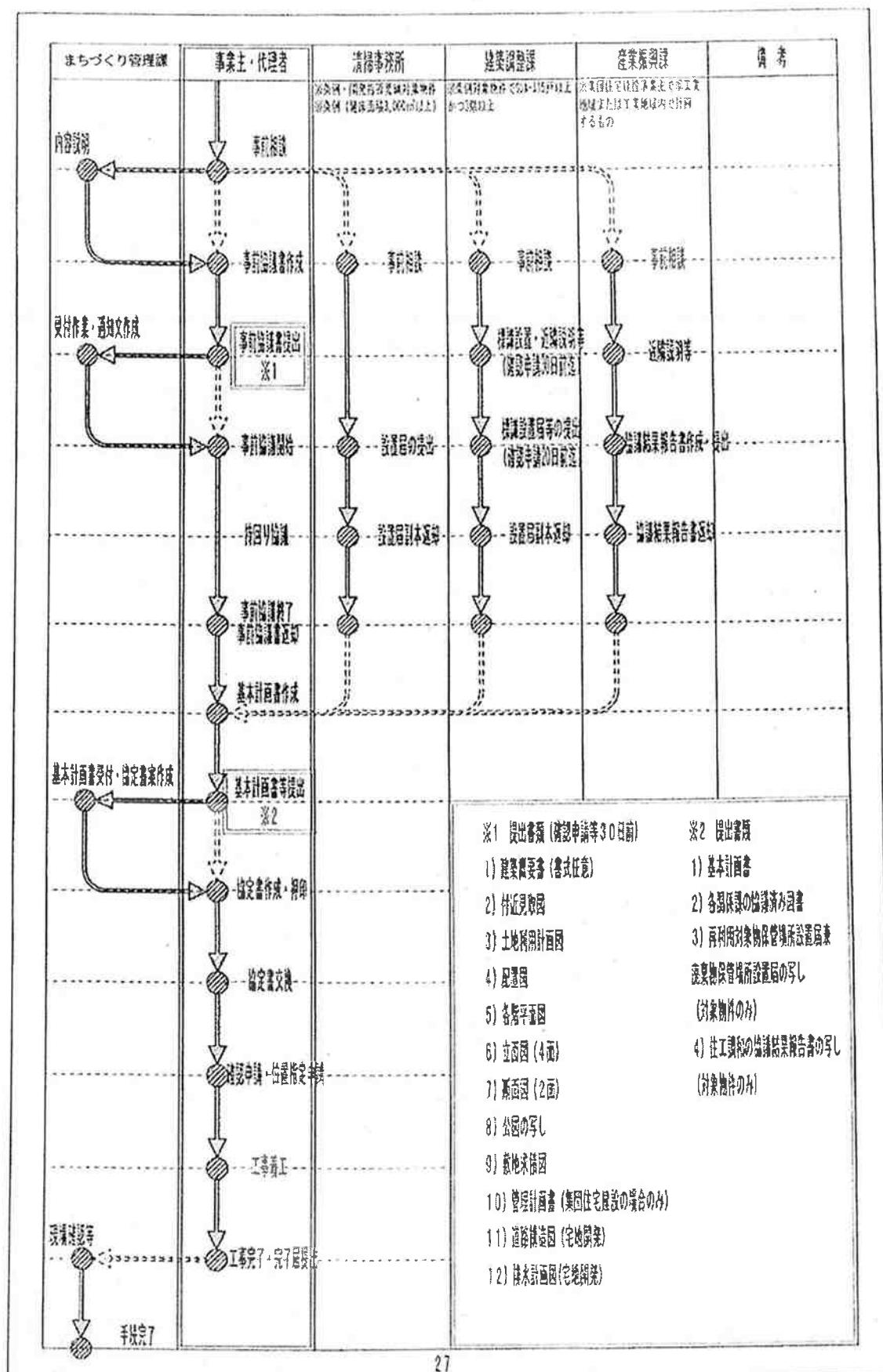
一定規模建設事業

事前協議内容

完了しましたので、下記のとおりお届けします。

協定年月日	年 月 日		
工事完了年月日	年 月 日		
敷地地名地番	大田区 丁目 番 住居表示街区(番)		
建築物の名称			
建築物の概要	用途		
	戸 数	戸	
	敷地面積	m ²	
	延べ面積	m ²	
工事施工者 住所・氏名	電話 ()		
その他の			





大田区開発指導要綱所管部局

H21.4.1

〒144-8621 大田区蒲田五丁目13番14号

代表(5744)1111

協議事項	要綱	細則	担当部局	階	TEL
総括	第36条第1項				
最小宅地面積	第7条	第3条			
住戸型式	第8条				
最小住戸専用面積	第9条		まちづくり推進部		
壁面後退距離等	第10条	第4条	まちづくり管理課		
自動車駐車場	第18条	第9条	開発指導担当	7階	5744-1334
自転車駐車場	第19条				
ディスポーヴィー	第24条				
福祉のまち整備	第26条		(別途届出書提出)		
管理	第27条				
地域コミュニティの醸成	第30条				
住民登録	第31条				
公道の拡幅	第11条	第5条	都市基盤整備部大森まちなみ維持課道路・河川管理担当	一	5764-0627
公園等	第14条	第7条			5764-0631
雨水流出抑制対策	第21条	第10条	都市基盤整備部調布まちなみ維持課道路・河川管理担当	一	3726-4312
			都市基盤整備部蒲田まちなみ維持課道路・河川管理担当	一	5713-2008
			都市基盤整備部糀谷・羽田まちなみ維持課道路・河川管理担当	分室	3741-3182
私道の拡幅	第12条		まちづくり推進部建築調整課地域道路整備担当	7階	5744-1308
道路の新設	第13条	第6条			
緑化	第15条	第8条	都市基盤整備部都市基盤管理課公園管理・緑地担当	7階	5744-1319
湧水の保全	第15条の2				
生垣等	第16条				
自然エネルギーの活用	第17条				
防火水槽等	第20条		地域振興部防災課防災担当	5階	5744-1235
	東京消防庁大森消防署		大田区大森東一丁目32番8号	一	3766-0119
	東京消防庁田園調布消防署		大田区雪谷大塚町13番22号	一	3727-0119
	東京消防庁蒲田消防署		大田区蒲田本町二丁目28番1号	一	3735-0119
	東京消防庁矢口消防署		大田区多摩川二丁目5番20号	一	3758-0119
廃棄物保管場所等の設置	第22, 23条				
リサイクル対象保管場所の設置	環境清掃部大森清掃事務所作業係		大田区中央二丁目3番6号	一	3774-3811
	環境清掃部調布清掃事務所作業係		大田区田園調布本町32番12号	一	3721-7216
	環境清掃部蒲田清掃事務所作業係		大田区蒲田五丁目44番12号	一	3732-5545
学校収容対策	第25条		教育総務部学務課学事係	6階	5744-1429
標識の設置等	第28条		まちづくり推進部建築調整課建築相談担当	7階	5744-1383
住工調和環境の整備	第29条		産業経済部産業振興課工業振興担当	一	3733-6183
			大田区南蒲田一丁目20番20号		
地域住民施設	第32条	第11条	集会室: 地域振興部地域振興課地域振興担当	4階	5744-1222
			保育園等: こども家庭部子育て支援課施設担当	3階	5744-1269
公共・公益施設の提供	第33条	第12条	経営管理部企画財政課企画担当	5階	5744-1124
駅前駐輪対策	第34条	第13条	都市基盤整備部		
			大森まちなみ維持課自転車対策担当	一	5764-0630
			調布まちなみ維持課自転車対策担当	一	3726-4308
			蒲田まちなみ維持課自転車対策担当	一	5713-2004
			糀谷・羽田まちなみ維持課自転車対策担当	分室	3741-3187