

建築のてびき

令和8年4月版



洗足池周辺地区「令和7年度都市景観大賞特別賞」受賞



©Ota City

大田区

建築のてびきをご利用の皆様へ

近年は事件や災害の発生に伴って基準が強化されたり、あるいは社会状況の変化によって規制緩和が盛り込まれたりするなど、内容も年々複雑化しています。

その一方で、ご自宅を建てる時、土地や建物を購入するとき、また、近所で新築の話が出たときなど、建築にかかわる問題はいつでも身近に起こる可能性があります。

このてびきは、最新の法律に照らし合わせ、区民の皆様には建築基準法をご理解いただけるよう、工夫をこらして分かりやすくまとめたものです。

区民の皆様一人ひとりが建築に関するルールを守るとともに、安全で安心して暮らせるまちづくりの担い手となっていただきますようお願いいたします。

法律や規制は随時改正され、取扱いや手続きも変わることがあります。詳しくは、巻末の問合せ先一覧へお気軽にお問い合わせください。

大田区まちづくり推進部 建築審査課

目次

土地・建物の購入にあたって

- 1 土地建物の購入は、どんな点に気をつけたらよいですか
- 2 住宅の品質確保について、法律があるそうですが
- 3 住宅の瑕疵担保制度について教えてください

建物を建てる時の手続きについて

- 4 建物を建てる時、どのような手続きが必要ですか
- 5 消防署への手続きは、どのようなものがありますか

建物の計画にあたって

《道路と敷地》

- 6 建物を建てる時に必要な「道路」とは
- 7 「2項道路」とは何ですか
- 8 狭あい道路拡幅整備事業とは何ですか
- 9 「位置指定道路」とは何ですか
- 10 かど敷地では、「すみ切り」が必要ですか
- 11 敷地は、道路にどれだけ接しなければなりませんか
- 12 道路より奥にある敷地ですが、建て替えができますか
- 13 敷地の中に「都市計画道路」があると聞きましたが

《建物》

- 14 建築計画概要書や記載事項証明書の閲覧・取得について
- 15 どんな用途の建物が建てられますか
- 16 どのくらいの大きさの建物が建ちますか

- 17 建物の高さについては、どんな制限がありますか
- 18 日影規制とは何ですか
- 19 防火地域、準防火地域、新たな防火規制（新防火）とは何ですか
- 20 耐火建築物、準耐火建築物とは何ですか
- 21 異なる用途地域・地区などにまたがる場合はどうなるのですか
- 22 住宅の採光、換気、内装には、どんな規定がありますか
- 23 シックハウス対策にはどんな規定がありますか
- 24 特別用途地区には、どんな地区がありますか
- 25 風致地区とは、どんな地区ですか
- 26 がけに近接した敷地ではどんな点に気をつけたらよいですか
- 27 塀をつくる・つくりかえる際、どの点に注意したらよいですか
- 28 地震に強い建物にするには、どうしたらよいですか
- 29 建物の液状化対策について
- 30 建築設備には、どのような規定がありますか
- 31 ホームエレベーター・いす式階段昇降機とは何ですか
- 32 バリアフリー法とは何ですか
- 33 建築物省エネ法とは何ですか
- 34 長期優良住宅とは何ですか
- 35 低炭素建築物とは何ですか
- 36 地下室を設ける場合の注意点は何か
- 37 みどりの条例による緑化計画とはどのようなものですか

より良い近隣関係のために

- 38 近隣で建築計画があるとき
- 39 近隣との関係では、どんなことに気をつけたらよいですか

工事中、工事終了後について

- 40 工事に際して、どんな点に注意したらよいですか
- 41 建設リサイクル法とは何ですか
- 42 中間検査とは何ですか
- 43 完了検査と工事終了後の手続きについて
- 44 定期調査・検査報告制度とは何ですか

より良いまちづくりのために

- 45 より良いまちづくりのために、どのような制度がありますか
 - (1) まちづくりのルール
 - ア 地区計画（一般）
 - イ 地区計画（その他）
 - ① 沿道地区計画
 - ② 防災街区整備地区計画（大森中・糞谷・蒲田地区）
 - ③ 防災街区整備地区計画（羽田地区）
 - ウ 建築協定
 - エ 地区まちづくりルールの登録
- (2) 開発事業

ア 開発許可

イ 地域力を生かした大田区まちづくり条例及び大田区開発指導要綱

(3) 葬祭場等の設置

(4) 福祉のまちづくり

ア 東京都福祉のまちづくり条例

イ 大田区福祉のまちづくり整備要綱

(5) 一般的な建築物に関係して

ア 大規模小売店舗の出店に関する要綱

イ 工業地域・準工業地域における集団住宅等建設事業に係る開発指導

ウ 商店街における集団住宅等建設事業に係る開発指導

エ 東京都駐車場条例

オ 自転車駐車場の条例

カ 大田区斜面地における建築物の制限に関する条例

キ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(6) 景観計画

46 住宅に関する補助・助成制度

(1) 大田区生垣造成助成制度

(2) 大田区植栽帯造成助成制度

(3) 大田区屋上緑化・壁面緑化助成制度

(4) 雨水浸透施設設置助成制度・雨水タンク設置助成制度・止水板設置助成制度

(5) 私道整備助成等

ア 私道整備助成制度

イ 私道排水設備助成制度

ウ 防犯灯設置助成制度

(6) 住宅リフォーム助成事業

(7) がけ等整備工事助成制度

(8) 耐震化助成制度

(9) アスベスト分析調査費助成制度

(10) 沿道地区計画内における遮音上有効な建物の建築費助成や、既存住宅の防音工事に対する助成制度

(11) 不燃化助成（羽田地区・補助29号線沿道地区 都市防災不燃化促進事業）

(12) 不燃化まちづくり助成（不燃化特区制度を活用した取組み）

その他

47 土地取引における届出について

48 建物の維持・管理について

49 埋蔵文化財発掘の届出について

索引

問合先一覧

大田区内諸法指定状況一覧

大田区ホームページ <http://www.city.ota.tokyo.jp/>

【各種申請書のダウンロード】

申請書ダウンロード（トップページ右下）



事業者の方へ



建築確認、道路関係

【参考ホームページ】（最新の関係法令等）

国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/>

東京都

<http://www.metro.tokyo.jp/>

一般財団法人 建築行政情報センター

<http://www.icba.or.jp/>

大田区まちづくり情報閲覧システム「まちマップおおた」から以下の内容が閲覧できます。

- ☆「大田区地図情報」・・・区内の施設に関する情報
- ☆「都市計画・景観計画」・・・区内の用途地域・都市計画道路等に関する情報
- ☆「指定道路情報」・・・区内の建築基準法に基づく道路種別に関して検索
- ☆「土砂災害（特別）警戒区域」・・・区内の砂災害（特別）警戒区域」に関する情報

「まちマップおおた」とは、インターネットを通じて、公共施設情報、行政情報などの地図情報を提供するものです。

URL: <https://www2.wagmap.jp/ota/>

または、

大田区ホームページから、

「生活情報」→「住まい・まちなみ・環境」→「まちづくり」

→「大田区の都市計画」→「地域地区図（用途地域等の検索）」

→  ←バナーをクリック

↓スマートフォンサイトはこちらから

