# ４１　建設リサイクル法とは何ですか

## （１）「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（建設リサイクル法）

「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（建設リサイクル法）が平成 14 年５月 30 日から施行され、次のことが義務づけられました。

①工事発注者には「特定建設資材」を用いた一定規模以上の工事をする場合の届出
②工事受注者には「特定建設資材」の工事現場での分別及び再資源化

特定建設資材

ａコンクリート
ｂアスファルトコンクリート
ｃ木材
ｄコンクリートと鉄からなるコンクリートパネルなどの建設資材

↓

工事現場で分別

↓

再資源化

↓

リサイクル建築資材（再生砕石・再生アスファルト・木材チップ他）

### ア　届出対象建設工事

| 工事の種類 | | 規模・基準 |
|---|---|---|
| 建築物 | 解体 | 工事部分の床面積の合計　80 ㎡以上 |
| | 新築・増築 | 工事部分の床面積の合計　500 ㎡以上 |
| | 大規模な修繕・模様替（リフォーム等） | 請負金額　（税込）　1 億円以上 |
| 建築物以外の工作物に関する工事（土木工事等） | | 請負金額　（税込）　500 万円以上 |

### イ　届出者

工事発注者（建築主）は**工事着手の７日前**までに、分別解体等の計画について大田区長に届出が必要です。
※工事受注者（工事施工者）が届出るものではありません。
※代理で届出る場合には**委任状**が必要です。

### ウ　届出書類　（各々正副２部提出してください。）

届出書、分別解体等の計画書は大田区ホームページからダウンロードできます。（目次参照）

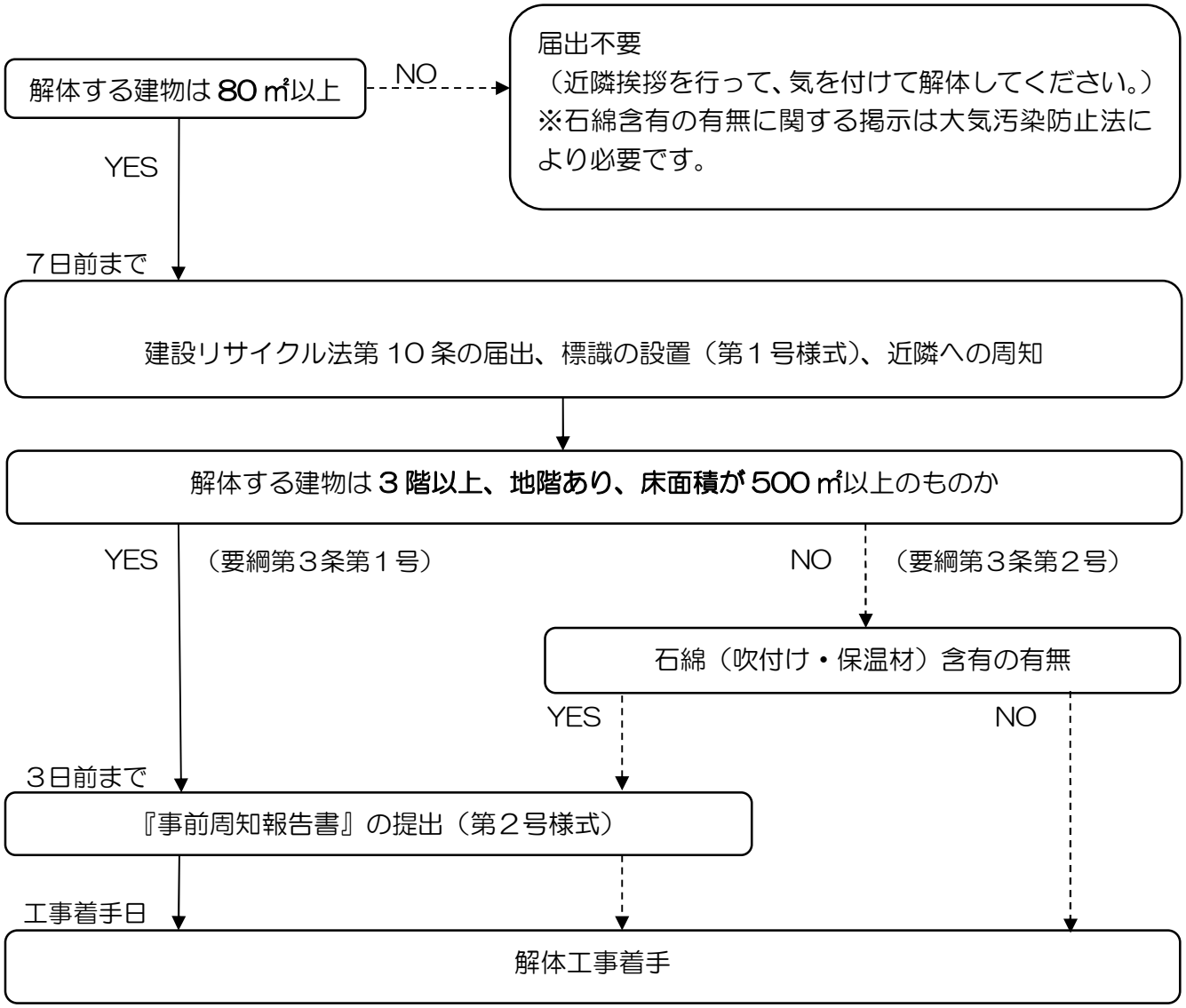
①届出書
②分別解体等の計画書
③添付書類
ａ案内図…周辺の状況が分かるもの、住宅地図等の写しを利用。
ｂ図面又は写真　図面は配置図、２面以上の立面図、写真の場合は２方向以上。
ｃ新築の場合は配置図、立面図、各階平面図
ｄ工程表…工期、工種、施工年月日、施工手順等を記入したもの。

【届出先及び問合先】　建築調整課建築相談担当　☎５７４４－１３８３

## （２）建築物の解体工事計画の事前周知と紛争予防に関する要綱

建築物の解体工事に伴って生ずる近隣との紛争を防止し、生活環境の保全を図るために、解体する建築物の規模や構造により期日まで届出が必要です。

### 解体工事手続きフローチャート




**①届出書は正、副の２部**を提出してください。
**②要綱、様式**（ＰＤＦ、Word）は大田区のホームページからダウンロードできます。（目次参照）

【届出先及び問合先】　建築調整課建築相談担当　☎５７４４－１３８３

※吹付け石綿・保温材等に該当する石綿等の除去工事を行う場合は、環境対策課等へ届出をしてください。

## （３）アスベスト分析調査費助成制度

区内にある建築物の内外に、アスベスト(石綿)を含有している疑いのある建材を計量証明事業所で定性・定量分析した場合に、一定要件のもとに **10 万円を限度**として、**分析調査に要した費用の２分の１**を助成します。（現場調査に要した費用を含みます。）詳細は下記問合先までお問合せください。

【問合先】　建築調整課建築相談担当　　☎５７４４－１３８３

# ４２　中間検査とは何ですか

## （１）中間検査導入の経緯

従　来　・工事施工者の工事管理の義務付け（建設業法）
　　・工事監理者の現場と設計図書との照合の義務付け（建築士法）
　　**※工事監理者や工事施工者の責任において工事が行われていました。**

↓

問　題　・「阪神淡路大震災」等の経験から施工不良や手抜き工事が問題となる。
　　**※木造の筋かい不足、鉄骨の溶接不良、柱･梁接合部の施工不良等の表面化。**

↓

現　在　・平成 10 年６月建築基準法改正により中間検査制度が始まる。
　　**※工事途中で検査を行い、施工不良を改善しています。**
　　・平成 19 年の法改正により、特に共同住宅の安全確保のため中間検査の実施が義務付けられました。

## （２）中間検査とは（建築基準法第７条の３）

中間検査とは、建築工事が適切に行われているかどうかを工事の施工途中で現場の検査をする大切なものです。

耐震性について一つの目安になりますので、中間検査の合格証及び検査済証が交付されているかを確認してください。

## （３）中間検査の対象建物及び時期

大田区では、下記の建物を中間検査対象建物に指定して、その建物は指定された工程（特定工程という。）での中間検査を義務付けられています。

なお、この検査に合格しないと、後の工事を進めることができません。

**中間検査の対象建物**

① 階数が３以上（地階を含む）の共同住宅で特定工程が「２階の床及び梁の配筋工事」に該当する建物

② 構造・用途を問わず、地階を除く階数が３以上の建物

※建物は棟単位で適用し、増築や改築については工事部分の規模で適用します。

**中間検査を受ける時期**

次の工事が完了した時、中間検査を受けることになります。

| 建物の構造 | 特定工程 |
|---|---|
| 鉄骨造 | １階の鉄骨の建て方工事 |
| 鉄骨鉄筋コンクリート造（共同住宅以外） | １階の鉄骨の建て方工事 |
| 鉄骨鉄筋コンクリート造（共同住宅） | ２階の床及び梁の配筋工事 |
| 鉄筋コンクリート造 | ２階の床及び梁の配筋工事 |
| 木造 | 屋根工事 |
| その他の構造 | ２階の床工事 |

## （４）中間検査申請書の提出（建築基準法第７条の３、第７条の４）

建築主は、中間検査を受ける特定工程の工事を終えた日から４日以内に「中間検査申請書」を建築審査課又は指定確認検査機関に提出し、中間検査を受けなければなりません。

【問合先】　建築審査課構造審査担当　☎５７４４－１３８９

## （５）中間検査と中間検査合格証の交付（建築基準法第７条の３、第７条の４）

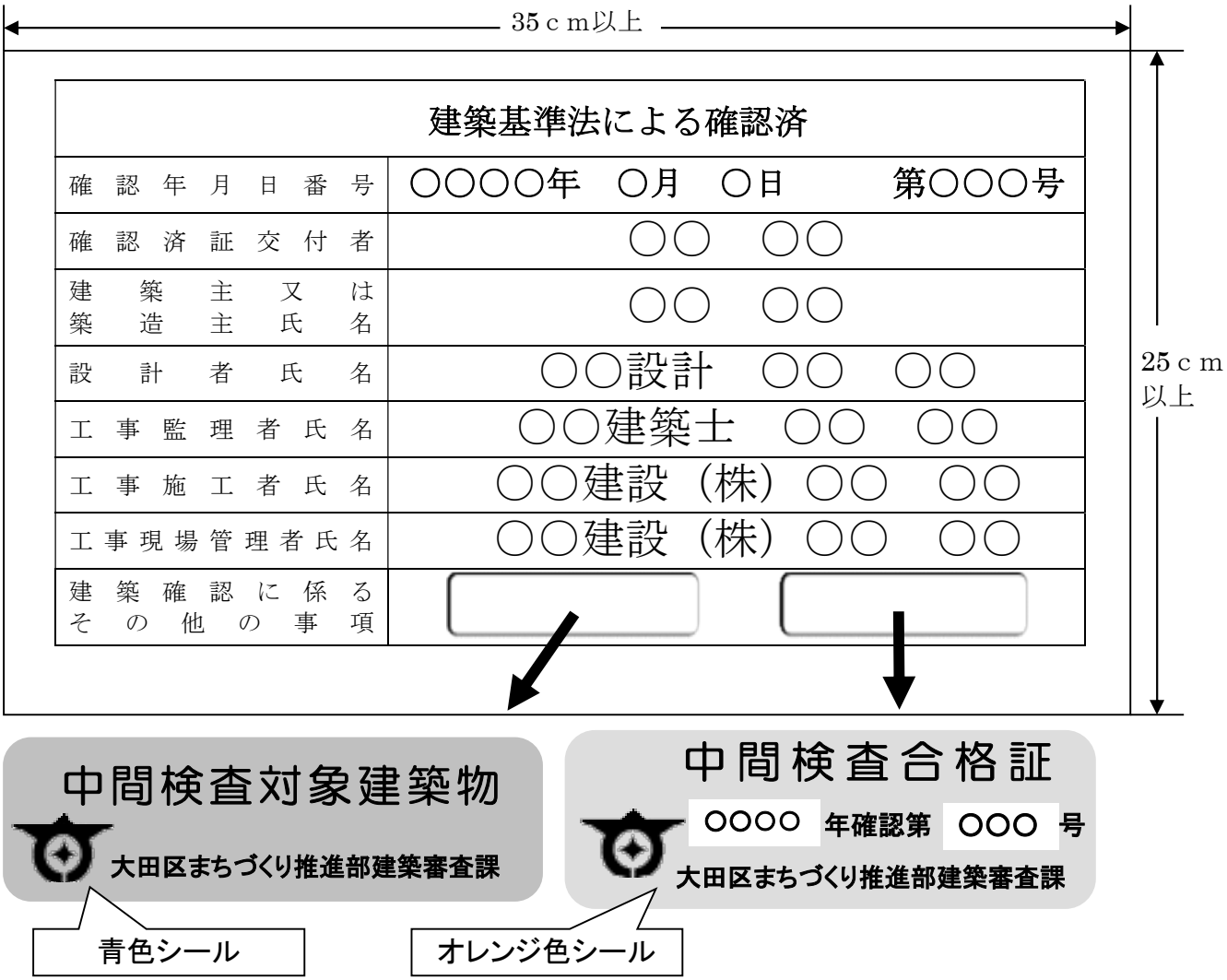
「中間検査申請書」を受理した建築審査課又は指定確認検査機関は、その申請を受理した日から４日以内（建築審査課の場合）に建物が建築関係法令に適合しているかどうかを検査します。適合と認めたときは、「中間検査合格証」を交付します。なお、「中間検査合格証」の交付を受けた後でなければ次の工程の工事をすることができません。

【問合先】　建築審査課構造審査担当　☎５７４４－１３８９

## （６）中間検査の対象建物かを調べるには

大田区で建築確認申請や中間検査の申請を提出されたものについては、中間検査制度を広く知っていただくために、工事着工時に**「中間検査対象建築物」**のシール（青色）、中間検査合格後は、**「中間検査合格証」**のシール（オレンジ色）を交付して、工事現場の「確認の表示板」（建築基準法第 89 条）に貼るよう指導しています。

また、区役所の建築審査課管理係で「建築計画概要書」を閲覧して調べることもできます。（建築基準法第 93 条の２）



# ４３　完了検査と工事終了後の手続きについて

## （１）完了検査申請書の提出（建築基準法第７条、第７条の２）

建築主は、建物の工事が完了した日から４日以内に「完了検査申請書」を大田区建築審査課又は指定確認検査機関に提出し、完了検査を受けなければなりません。

【問合先】　建築審査課建築審査担当　☎５７４４－１３８８

## （２）完了検査と検査済証の交付（建築基準法第７条、第７条の２）

「完了検査申請書」を受理した建築審査課又は指定確認検査機関は、その申請を受理した日から７日以内に建物とその敷地が建築関係法令に適合しているかどうかを検査します。適合と認めたときは、「検査済証」を交付します。

この「検査済証」は、融資を受ける時や、将来、増築、用途変更等を行う時に必要となることがありますので、「確認済証」と共に大切に保管してください。

【問合先】　建築審査課建築審査担当　☎５７４４－１３８８

## （３）住居表示の届出

### ア　建物に住居番号をつけるため、届出が必要です

住居表示の届出は、建物に住居番号（○○丁目＜○○町＞○番○号）をつけるために必要な届出です。建物を新築・新設（増改築を含む）したときは、戸籍住民課戸籍住民担当（住居表示）に必ず届出をしてください。同じ場所で建て替えるときも届出が必要です。

住居番号は、建物の主要な出入口の位置等に基づき決定します。同じ場所での建て替えでも、門や道路に面した玄関、通路などが変更した場合、番号がかわる場合があります。

### イ　主要な出入口が確認できるようになったとき、届出をしてください

建物の着工後、建物の主要な出入口が外から確認できるようになったとき（完成予定の１か月前位又は住民登録や建物登記をする前まで）に、「建物その他の工作物新築・新設届」（大田区ホームページから印刷可）により届出をしてください。

届出をしてから通知まで時間をいただく場合がありますので、余裕をもって届出をお願いします。

なお、建物の着工前には届出はできません。

| 届出に必要な書類 |
| --- |
| ①建物その他の工作物新築・新設届 |
| ②案内図、配置図及び平面図（コピー可） |

### ウ　完成後、見やすい場所に表示板（住居表示プレート）を表示してください

届出後、建物の位置等を確認して住居番号を決定し、通知書及び表示板（住居表示プレート）をお渡しします。住居表示プレートは、建物の完成後、門や道路に面した玄関など主要な出入口の見やすい場所に貼付し表示してください。

【問合先】　戸籍住民課戸籍住民担当（住居表示）　☎５７４４－１１８５

## （4）登記

土地を購入、建物の新築、増築又は購入などをした場合には、所有権を法律上明確にするために登記しておくことが大切です。

不動産の登記は大きく分けて、表示に関する登記と権利に関する登記に分けられます。

### ア　建物の表示に関する登記

建物の所在地・構造・床面積などの現況を明確にし、建物を特定するものです。建築後、建物の所有者は１か月以内に建物表題登記申請をしなければなりません。

### イ　建物の権利に関する登記

所有権の保存登記（建物の表題登記後初めてする所有権の登記）、所有権の移転登記（所有者が変更した場合に行う登記）、抵当権の設定登記などがあります。

【問合先】東京法務局城南出張所　大田区鵜の木２−９−15　☎３７５０−６６５１

【登記手続案内・登記手続案内事前予約】東京法務局登記電話案内室　☎５３１８−０２６１

## （5）登録免許税の軽減（住宅用家屋証明書）

建物表題登記は非課税ですが、権利に関する登記（所有権保存登記等）には、登録免許税が課税されます。租税特別措置法により、登記の際、「住宅用家屋証明書」を添付すると、登録免許税の軽減を受けることができます。

「住宅用家屋証明書」は建築審査課で発行しています。［証明手数料　１通 1,300 円］

交付にあたっての要件は以下のとおりです。なお、申請に必要な書類などについては、建築審査課管理調査担当にお問い合わせください。

※軽減後の登録免許税の税率については東京法務局城南出張所にてご確認ください。

| 登記の種類 | 証明書交付のための必要要件 |
|---|---|
| 所有権の保存登記 | ① 自己の居住専用であること（ただし併用住宅の場合は居住部分が９０％を超えていること）。<br>② 床面積が 50 ㎡以上であること。<br>③ 登記までの期間<br>本人が住宅を新築した場合･････････････････住宅の新築から１年以内<br>建売住宅・分譲マンション等を購入した場合････住宅の取得から１年以内<br>④　区分所有（※1）の建物は建築基準法上耐火又は準耐火建築物であること。 |
| 所有権の移転登記 | ① 自己の居住専用であること（ただし併用住宅の場合は居住部分が 90%を超えていること）。<br>② 床面積が 50 ㎡以上であること。<br>③ 登記までの期間･････････････････････････住宅の取得から１年以内<br>④ 取得原因が「売買」又は「競落」（※2）であること。<br>⑤ 区分所有（※1）の建物は建築基準法上耐火又は準耐火建築物であること。<br>⑥ 新耐震基準に適合していること（登記簿上の建築日付が昭和 57 年１月１日以降であること）。<br>⑦　登記簿上の建築日付が昭和 56 年 12 月 31 日以前の住宅は、新耐震基準に適合している場合は軽減の対象となります（耐震基準適合証明書（原本提出）あるいは既存住宅売買瑕疵保険の加入証書（写し可）が必要です。）。 |
| 抵当権の設定登記 | ① 上記登記に該当する住宅の新築・取得資金の借入れに係る抵当権の設定<br>② 上記①②④の条件を満たす住宅で増築から１年以内の増築資金の借入れに係る抵当権の設定登記 |

※1 区分所有とは、共同住宅、長屋等の１つの建物を複数に区分して登記すること（共有とは異なります。）。

※2 競落とは、競売の落札により取得すること。

【問合先】

軽減税率について：東京法務局城南出張所　大田区鵜の木２－９－15　☎３７５０－６６５１

住宅用家屋証明書について：建築審査課管理調査担当　☎５７４４－１３８６

# ４４　定期調査・検査報告制度とは何ですか

デパート、ホテル、病院、分譲マンションなどの多くの人が利用する建築物は、適切に管理されていないと、火災などの災害が起こった時に大惨事になるおそれがあります。また、エレベーターなどは人が日常利用する設備であり、適切に維持保全されていないと人命を損なうことになりかねません。

このような危険を避けるため、特定建築物、防火設備、建築設備、昇降機等は定期的に専門の技術者に調査・検査してもらう必要があります。これは、消防法に基づく防火対象物定期点検報告や消防用設備等点検報告とともに、建物の安全性を確保する上で大切な調査・検査です。

建築基準法第 12 条第１項及び第３項において、定期調査・検査を実施し、その結果を特定行政庁（延べ面積１万㎡を超える建築物の場合は東京都知事、それ以外は大田区長）に報告するよう定められています。

【問合先】　建築審査課設備審査担当　☎５７４４－１３９１

「定期調査・検査報告」は以下の４種類があり、大田区はそれぞれの報告について下記の機関に受付等の事務を委託しています。

## （１）特定建築物の定期調査

多くの人が利用する建築物のうち、政令で定めるもの及び特定行政庁が指定するもの（特定建築物）の所有者又は管理者は建物の敷地・構造・衛生・防火及び避難等について、毎年又は３年ごとに一級・二級建築士又は特定建築物調査員が調査し報告しなくてはなりません。

【受付機関】公益財団法人　東京都防災・建築まちづくりセンター　☎5989－1929

## （２）防火設備の定期検査

建築基準法の改正により、平成 28 年６月１日から新たに報告が義務付けられました。上記の特定建築物の他、一定の小規模施設については、防火設備（防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャーその他水幕を形成する防火設備）を毎年、一級・二級建築士又は防火設備検査員が検査し報告しなくてはなりません。

【受付機関】公益財団法人　東京都防災・建築まちづくりセンター　☎５９８９－１９３７

## （3）建築設備の定期検査

上記の特定建築物について、建築設備（機械換気設備、排煙設備、非常用の照明装置及び給排水設備）を毎年、一級・二級建築士又は建築設備検査員が検査し報告しなくてはなりません。

【受付機関】一般財団法人　日本建築設備・昇降機センター　　☎３５９１－２４２１

## （4）昇降機等の定期検査

全ての建築物のエレベーター（ホームエレベーターは除く）、エスカレーター、小荷物専用昇降機（テーブルタイプを除く）及び遊戯施設等について、昇降機は毎年、遊戯施設等は半年ごとに一級・二級建築士又は昇降機等検査員が検査し報告しなくてはなりません。

【受付機関】一般社団法人　東京都昇降機安全協議会　　☎６３０４－２２２５

# 定期報告が必要な特定建築物・防火設備・建築設備・昇降機等及び報告時期一覧

| | 用　　途 | 規模又は階　※いずれかに該当するもの | 用途コード | 報 告 時 期 |
|---|---|---|---|---|
| 定建築物 | 劇場、映画館、演芸場 | ・地階　・F≧３階<br>・A＞200㎡<br>・主階が１階にないもので<br>A＞100㎡（※）<br>(※A≦200㎡の場合、階数が３以上のものに限る) | 11 | 11月1日から翌年の1月31日まで<br>（毎 年 報 告） |
| | 観覧場（屋外観覧席のものを除く）、公会堂、集会場 | ・地階　・F≧３階<br>・A≧200㎡（※）<br>（※平家建ての集会場で客席及び集会室の床面積の合計が400㎡未満の集会場を除く） | 12 | |
| | 旅館、ホテル | F≧3階　かつ　A＞2,000㎡ | 13 | |
| | 百貨店、マーケット、<br>勝馬投票券発売所、場外車券売場、物品販売業を営む店舗 | F≧3階　かつ　A＞3,000㎡ | 14 | |
| | 地下街 | A＞1,500㎡ | 15 | |
| | 児童福祉施設等(※４に掲げるものを除く) | ・F≧3階<br>・A＞300㎡（※）<br>（※平家建てで床面積の合計が500㎡未満のものを除く） | 21 | 5月1日から10月31日まで<br>(3年ごとの報告)<br>(令和7年、令和10年…) |
| | 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る）、児童福祉施設等（※４に掲げるものに限る） | ・地階　・F≧3階<br>・A≧300㎡（2階部分）<br>・A＞300㎡（※）<br>（※平家建てで床面積の合計が500㎡未満のものを除く） | | |
| | 旅館、ホテル（用途コード13のものを除く） | | 22 | |
| | 学校、学校に付属する体育館 | ・F≧3階<br>・A＞2,000㎡ | 23 | |
| | 博物館、美術館、図書館、<br>ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、体育館（いずれも学校に付属するものを除く） | ・F≧3階<br>・A≧2,000㎡ | 24 | |
| | 下宿、共同住宅又は寄宿舎の用途とこの表(用途コード34を除く)に掲げられている用途の複合建築物 | F≧5階　かつ　A＞1,000㎡ | 28 | |
| | 百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、場外車券売場、物品販売業を営む店舗（用途コード14のものを除く） | ・地階　・F≧3階<br>・A≧500㎡（2階部分）<br>・A＞500㎡ | 31 | 5月1日から10月31日まで<br>(3年ごとの報告)<br>(令和8年、令和11年…) |
| | 展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店 | | 32 | |
| | 複合用途建築物（用途コード28及び用途コード34のものを除く） | ・F≧3階<br>・A＞500㎡ | 33 | |
| | 事務所その他これに類するもの | 5階建て以上で、延べ面積が2,000㎡を超える建築物のうち<br>F≧3階　かつ　A＞1000㎡ | 34 | |

<table>
<tr><th></th><th>用　　途</th><th>規模又は階　※いずれかに該当するもの</th><th>用途コード</th><th>報 告 時 期</th></tr>
<tr><td rowspan="2">特定建築物</td><td>下宿、共同住宅、寄宿舎（※4 に掲げるものを除く）</td><td>F≧5 階　かつ　A＞1,000 ㎡</td><td>40</td><td rowspan="2">5 月 1 日から<br>10 月 31 日まで<br>(3 年ごとの報告)<br>(令和9年、令和 12 年…)</td></tr>
<tr><td>高齢者、障害者等の就寝の用に供する共同住宅又は寄宿舎（※4に掲げるものに限る）</td><td>・地階　・F≧3階<br>・A≧300 ㎡（2階部分）</td><td>41</td></tr>
<tr><td rowspan="5">防火設備</td><td rowspan="5">随時閉鎖又は作動をできるもの（防火ダンパを除く）（※5）</td><td colspan="2" rowspan="5">・上記の特定建築物に該当する建築物に設けられるもの<br>・以下に掲げる用途A＞200 ㎡の建築物に設けられるもの<br>1 病院、診療所(患者の収容施設のあるものに限る)　用途コード 29<br>2 高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途(※4)　用途コード 49</td><td>前年の報告日の翌日から起算して、おおむね6か月から1年の間隔を空けて、原則、以下の期間に報告</td></tr>
<tr><td>用途コード 10 番台<br>毎年 4 月から 10 月</td></tr>
<tr><td>用途コード 20 番台<br>毎年 4 月から 11 月</td></tr>
<tr><td>用途コード 30 番台<br>毎年 4 月から 1 月</td></tr>
<tr><td>用途コード 40 番台<br>毎年 4 月から 9 月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築設備</td><td>換気設備<br>（自然換気設備を除く）　（※6）</td><td colspan="2" rowspan="4">上記の特定建築物に該当する建築物に設けられるもの</td><td rowspan="8">毎 年 報 告<br>（前年の報告日の翌日から起算して 1 年を経過する日まで）<br>(遊戯施設等は、6 ヶ月ごとに報告)</td></tr>
<tr><td>排煙設備<br>（排煙機又は送風機を有するもの）</td></tr>
<tr><td>非常用の照明装置</td></tr>
<tr><td>給水設備及び排水設備<br>（給水タンク等を設けるもの）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">昇降機等</td><td colspan="3">エレベーター（労働安全衛生法の性能検査を受けているものを除く）</td></tr>
<tr><td colspan="3">エスカレーター</td></tr>
<tr><td colspan="3">小荷物専用昇降機（テーブルタイプを除く）</td></tr>
<tr><td colspan="3">遊戯施設等（乗用エレベーター、エスカレーターで観光用のものを含む）</td></tr>
</table>

注 意

※1　F≧3階、F≧5階、地階とは、それぞれ3階以上の階、5階以上の階、地階で、その用途に供する部分の床面積の合計が 100 ㎡を超えるものをいいます。ただし、A≦200 ㎡の場合、階数が3以上のものに限ります。

※2　Aは、その用途に供する部分の床面積の合計をいいます。

※3　共同住宅（高齢者、障害者等の就寝の用に供するものを除く）の住戸内は、定期調査・検査の報告対象から除かれます。

※4　高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途とは、共同住宅及び寄宿舎（サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホームに限る）、並びに児童福祉施設等（助産施設、乳児院、障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設、更生施設、老人短期入所施設その他これに類するもの、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、福祉ホーム及び障害福祉サービスを行う施設に限る）をいいます。

※5　令和7年7月1日に改正を予定しています。詳しくは、設備審査担当（☎5744－1391）までお問い合わせください。

※6　報告対象の換気設備は、火気使用室、無窓居室又は集会場等の居室に設けられた機械換気設備に限ります。

※7　一戸建て、共同住宅等の住戸内に設けられたホームエレベーター等は報告対象から除かれます。

※8　用途・規模等、初回免除の考え方（新築の建築物は検査済証の交付を受けた直後の時期については報

告する必要はありません。）等については、東京都都市整備局ホームページを併せて御覧ください。
（http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/chousa-houkoku/index.html）

# 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

「安心して暮らせるまち」、「活力あふれるまち」、「人々が支えあう優しいまち」「歴史・文化を継承するまち」、「自然環境を大切にするまち」など、地域には様々な理想の姿があります。こうしたまちは、行政に頼るだけではなく、地域や個人の努力の積み重ねで実現し、継続されていきます。私たち自身、子供たちや子孫のために「より住みやすいまち」を目指した取り組みを推進していく必要があります。

大田区は、まちづくりの基本理念、区民・事業者・区の役割、地域力を生かしたまちづくりを推進するための制度、開発事業や建築に対する行政指導の基本事項を定めた「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」）を平成 23 年４月１日に施行しました。その後、地域の実情等に応じた住環境の向上を図るため、開発事業及び葬祭場等設置に係る調整の条項を追加制定し、平成 24 年４月１日に施行しました。

## （1）まちづくりのルール

私たちのまちを快適で住みやすいまちにするためには、法令を守ることは当然ですが、それだけでは十分といえません。より良いまちにしていくために、そこで暮している人同士が、「こんなまちにしたい」「お互いにこういう事を守ろう」と知恵を出し合って、「この種の建物はない方が良い」「建物の高さはこのぐらいまでが良い」「道路から建物はこの程度離れていたほうが良い」などの「自分たちのまちのルール」をつくることも必要です。区内には、そのような「まちづくりのルール」として、「地区計画」と「地域のまちづくりに関する自主的な取決め」があります。

### ア　地区計画（一般）

地区計画は、一定の地区を対象に、その地区の実情に合ったきめ細かい規制を行うことで、良好な住環境や美しい街並みなどを守り、又は、誘導するものです。区内では８地区で「地区計画」を決定しています（下表参照）。区域内で建築などを行うときには着工の 30 日前までに、この地区計画に適合した内容の届出が必要になります。

なお、住民発意による地区計画策定に向けた支援事業として、「まちづくり条例」に規定している「地区計画を検討する団体へのまちづくり専門家の派遣」と「地区計画素案の策定経費の助成」があります。

| 地区計画区域 | | |
|---|---|---|
| 平和島地区　地区計画 | 田園調布地区　地区計画 | 田園調布多摩川台地区　地区計画 |
| 東海三丁目地区　地区計画 | 蒲田五丁目地区　地区計画 | 大森西七丁目地区　地区計画 |
| 京急蒲田駅西口地区　地区計画 | 洗足風致地区　地区計画 | |

【問合先】　地区計画：建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３８７
支援事業：鉄道・都市づくり課鉄道・都市づくり担当　☎５７４４－１３５６

## イ　地区計画（その他）

### ①　沿道地区計画

環状７号線・環状８号線の一部・中原街道の一部の沿道地区では、車による騒音の軽減と適正・合理的な土地利用を促進するために、「幹線道路の沿道の整備に関する法律」に基づき「大田区環７沿道地区計画」・「大田区環８沿道地区計画」・「大田区中原街道沿道地区計画」を定めています。区域内で建築などを行うときには着工の 30 日前までに、この地区計画に適合した内容の届出が必要になります。一定の条件を満たせば、東京都が実施する緩衝建築物の建築費助成や、既存住宅の防音工事に対する助成制度があります。

【問合先】　建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３８７

### ②　防災街区整備地区計画（大森中・糀谷・蒲田地区）

第一京浜国道・産業道路・環状８号線に囲まれた区域を対象に、災害に強く、環境に配慮した住みよいまちをつくるため、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集法）」に基づき「大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画」を定めています。この区域内で建築などを行うときには、着工の 30 日前までに、この地区計画に適合した内容の届出が必要になります。この地区計画で定めた地区のうち東京都の不燃化特区に指定された区域では、地区計画に適合した建替えに対し、建築費の一部を助成する事業等を行っています。

【問合先】　（届出）建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３８７
　　（助成）防災まちづくり課市街地整備担当　☎５７４４－１３３８

### ②　防災街区整備地区計画（羽田地区）

羽田一丁目～六丁目を対象に、災害に強く、環境に配慮した住みよいまちをつくるため、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集法）」に基づき「羽田地区防災街区整備地区計画」を定めています。この区域内で建築などを行うときには、着工の 30 日前までに、この地区計画に適合した内容の届出が必要になります。この地区計画で定めた重点整備路線及びバス通りの沿道や、羽田二・三・六丁目では地区計画に適合した建替えに対し、建築費の一部を助成する事業等を行っています。

【問合先】　（届出）建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３８７
　　（助成）防災まちづくり課市街地整備担当　☎５７４４－１３３８

## ウ　建築協定

建築協定とは、住宅地の居住環境などを維持増進していくために、建築基準法に基づき、土地の所有者などがその全員の合意によって、建築物の敷地・位置・構造・用途・意匠などに関して定める協定です。現在は大田区内で建築協定はありません。

【問合先】　建築調整課建築調整担当　☎５７４４－１３８２

### エ　地区まちづくりルールの登録

地域団体が定めた「地域のまちづくりに関する自主的な取決め」を区に登録する制度として、「まちづくり条例」に規定している「地区まちづくりルールの登録」があります。法的な拘束力はありませんが、開発事業者への周知や区のホームページに掲載する等、区と地域が連携してまちづくりに取り組みます。

（地区まちづくりルール一覧）

① 蒲田駅東口商店街エリアまちづくりガイドライン
② 大森駅東地区まちづくりガイドライン
③ 山王まちづくりルール

【問合先】　鉄道・都市づくり課鉄道・都市づくり担当　☎５７４４－１３５６

## （２）開発事業

### ア　開発許可

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、主として建物の建築の用に供する目的で行う開発行為を許可制とし、公共施設等の整備を義務づけています。

500 ㎡以上の土地利用をする場合は、あらかじめ区長の許可が必要となる場合がありますので、事前にご相談ください。

【問合先】　建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３３４

### イ　宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可

宅地造成工事等規制区域内で盛土等（土地の形質変更又は一時的な土石の堆積をいう）に関する工事を行う場合は、あらかじめ区長の許可が必要となる場合がありますので、事前にご相談ください。

【問合先】　建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３３４

### ウ　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

まちづくり条例第３章（建築物等に係る開発調整）において、開発事業者が開発事業を行う場合の必要な手続きと指導基準を定め、開発指導要綱では条例を補完する指導基準を定めています。条例及び要綱に基づく指導により、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り、事業の施行に関連する公共・公益施設等の整備に関しては要綱により協力を求め、安全で快適なまちづくりを推進します。

開発事業者は、建築確認等の申請前に必ず条例に基づく事前協議を行わなければなりません。協議が合意に達したときは、区及び開発事業者は合意内容に基づく協定を締結します。

【問合先】　建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３３４

## （３）葬祭場等の設置

まちづくり条例第４章（葬祭場等の設置に係る調整）において、葬祭場等事業者が葬祭場等を設置する場合の必要な手続きと指導基準を定め、事業者と近隣関係住民等との相互理解を深め、紛争を未然に防止し、良好な住環境及び生活環境の形成を図ります。

葬祭場等事業者は、葬祭場等を設置する前に必ず事前協議を行うと共に、標識の設置及び近隣説明を行わなければなりません。協議が合意に達したときは、区及び葬祭場等事業者は合意内容に基づく協定を締結します。

【問合先】　建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３３４
　　建築調整課建築相談担当　☎５７４４－１３８３

## （４）福祉のまちづくり

障がいのある人や高齢の人などハンディキャップのある方々が、安心して生活・活動できるまちは、全ての人にとって暮しやすいまちです。このようなまちづくりを進めるために、次の法令等があり、それらの規定に基づいて施設等を建設（増築、改築等を含みます。）するとき、建築主は届出等の手続きをする必要があります。

### ア　東京都福祉のまちづくり条例

不特定かつ多数の人が利用する建物や共同住宅等のほか、道路、公園、駅等の公共交通施設及び路外駐車場を整備対象として、整備基準への適合努力義務を定めています。

また、これらのうち一定規模のものについては、整備基準への適合遵守義務を定め、工事計画について届出を義務づけています。

【問合先】　建築審査課建築指導担当　　☎５７４４－１３８７

### イ　大田区福祉のまちづくり整備要綱

東京都福祉のまちづくり条例の届出が必要となる規模に達しない不特定かつ多数の人が利用する一定規模の建物及び共同住宅について、工事計画の届出を求めています。

【問合先】　建築審査課建築指導担当　　☎５７４４－１３８７

## （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

大田区では、大規模小売店舗の出店にかかる周辺の生活環境の保全を図ることを目的に、「大田区大規模小売店舗の出店に伴う生活環境保全のための要綱」を定めています。店舗面積の合計が 500 ㎡超～1,000 ㎡以下の小売店舗を出店する場合は、建築確認申請の３か月前までに、区へ届出、その後や地域住民を対象とした説明会の開催等が必要となりますので、計画のある方は事前にご相談ください。

また、店舗面積が 1,000 ㎡を超える小売店舗を出店する場合は、大規模小売店舗立地法に基づき、東京都産業労働局への届出が必要です。

【問合先】　産業振興課産業振興担当（商業）　☎５７４４－１３７３

### 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

住工混在によるトラブルの未然防止と工業の生産環境の維持及び保全を図るとともに、区民の安全で快適な住環境を確保するため、工業地域又は準工業地域に一定規模以上の集団住宅等を建設する場合は、地域力を生かした大田区まちづくり条例に基づき、産業振興課と協議していただきます。

【問合先】　産業振興課産業振興担当（工業）　☎５７４４－１３７６

### ウ　商店街における集団住宅等建設事業に係る開発指導

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するため、商店街区内に一定規模以上の集団住宅等を建設する場合は、大田区開発指導要綱に基づき、産業振興課と協議していただきます。

【問合先】　産業振興課産業振興担当（商業）　☎５７４４－１３７３

## エ　東京都駐車場条例

大規模な建物に対して必要最小限の駐車施設の附置義務を定めています。

附置義務の対象となる建物の規模及び附置義務台数算定の基準値は、下表の通りです。

| | | | 対象建物の規模 | 附置台数 |
|---|---|---|---|---|
| 商業地域<br>近隣商業地域<br>駐車場整備地区 | 特定用途 | 飲食店、百貨店<br>その他の店舗 | 1,500 ㎡ | 250 ㎡以内ごとに１台 |
| | | その他 | 1,500 ㎡ | 300 ㎡以内ごとに１台 |
| | 非特定用途 | 共同住宅 | 2,000 ㎡ | 350 ㎡以内ごとに１台 |
| | | その他 | 2,000 ㎡ | 300 ㎡以内ごとに１台 |
| その他の地域 | 特定用途 | | 2,000 ㎡ | 300 ㎡以内ごとに１台 |

特定用途については 2,000 ㎡以上になると、荷さばき駐車施設が必要となります。

※特定用途とは…事務所、店舗、工場、集会所、旅館、遊技場、病院等をいう。

非特定用途とは…特定用途以外の用途をいう。

上記の表による規模や附置台数の緩和の規定等がありますので、大規模な建物を計画される方は事前に相談してください。

【問合先】　建築審査課審査担当（意匠）　☎５７４４－１３８８

なお、大田区では地域力を生かした大田区まちづくり条例で一定規模以上の建物には駐車場の附置義務を定めています。詳しくは、建築審査課建築指導担当へお問い合わせください。

## オ　自転車駐車場の条例

区内（羽田空港一丁目～三丁目を除く）において、下表の施設の用途及び施設の規模に該当するものを新築・増築しようとする場合は、条例に基づき、下表の規模の自転車駐車場を当該施設もしくはその敷地内又は当該施設からおおむね 50m 以内に設置しなければなりません。

| 施設の用途 | 施設の規模 | 自転車駐車場の規模 |
|---|---|---|
| パチンコ店、ゲームセンターその他の遊技場 | 200 ㎡超 | 店舗面積 10 ㎡ごとに１台 |
| 百貨店、スーパーマーケットその他の小売店及び飲食店 | | 店舗面積 15 ㎡ごとに１台 |
| 銀行、信用金庫その他の金融機関及び郵便局 | | 店舗面積 25 ㎡ごとに１台 |
| スポーツ、体育、健康の増進を目的とする施設 | | 運動場面積 25 ㎡ごとに１台 |
| 学習、教育、趣味等の教授を目的とする施設 | | 教室面積 15 ㎡ごとに１台 |
| 映画館、劇場その他の興行を目的とする施設及びカラオケボックス | | 店舗面積 15 ㎡ごとに１台 |
| 物品（音楽・映像等の複製物及び書籍）を賃貸する事業所 | | 店舗面積 20 ㎡ごとに１台 |
| 幼稚園、専修学校、各種学校及び保育所 | | 教室面積及び保育室面積 50 ㎡ごとに１台 |
| 病院、診療所及び施術所 | | 診療室面積及び施術室面積 25 ㎡ごとに１台 |

対象となる建物（複合施設を含む）を新築・増築しようとする場合は事前に相談してください。

【問合先】　都市基盤管理課交通安全・自転車総合計画担当（問合先一覧参照）

なお、大田区では、上記とは別に地域力を生かした大田区まちづくり条例により、一定規模以上の建物には自転車駐車場を設置することを定めています。詳しくは、建築審査課建築

指導担当へお問い合わせください。

### カ　大田区斜面地における建築物の制限に関する条例

斜面地建築物に対して、階数や容積率の制限について定めた条例です。

【問合先】　建築審査課審査担当（意匠）　☎５７４４－１３８８

### キ　空家等対策の推進に関する特別措置法

特措法は、空家、これに附属する門・塀・擁壁、当該敷地内の立木、ごみ、動物等のすみつきなど、管理不全な空家等の第一義的な管理責任は所有者又は管理者にあるとし、空家等の適正な管理を求めています。

【問合先】（空家特措法に関すること）建築調整課住宅政策担当　☎５７４４－１３０１
（空家の相談や利活用に関すること）住宅・空家相談窓口　☎５７４４－１348

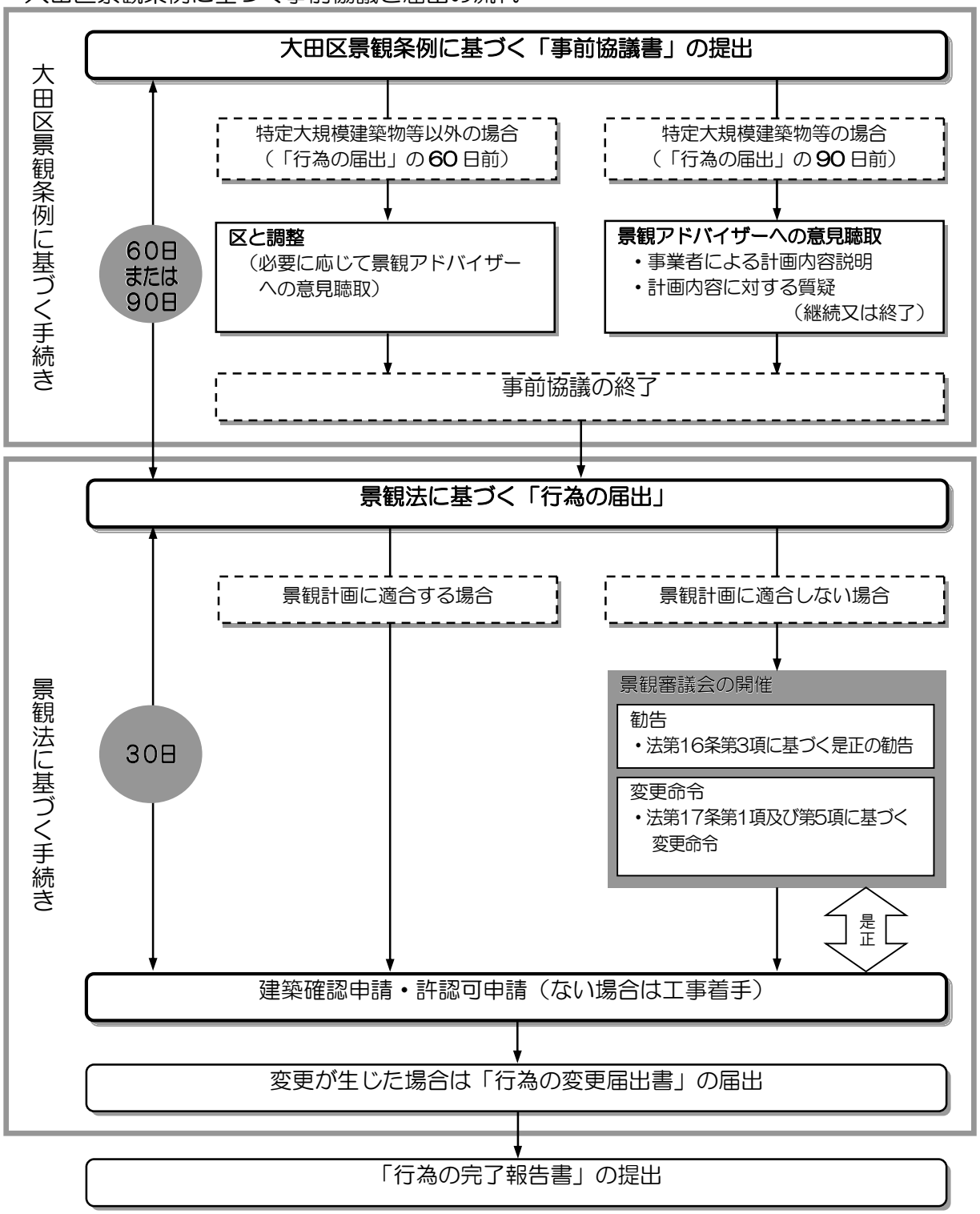
## （6）景観計画

大田区景観計画は、区全域が対象です。区内の全ての建築物・工作物において、大田区景観計画に基づいた良好な景観の形成に配慮する必要があります。

大田区景観条例に基づく事前協議制度及び景観法に基づく届出制度により、建築等の企画段階から景観に関する協議を行い、良好な景観形成の誘導を図っています。市街地の特性に応じて区分された区域（市街地類型）、特に景観形成を推進する地区（景観形成重点地区）に区全域を区分し、区域に応じた届出対象規模や景観形成基準などが定められています。

【問合先】　建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３８７

大田区景観条例に基づく事前協議と届出の流れ



大田区景観計画における届出対象行為及び規模一覧表

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">区域区分等</th><th colspan="5">届出対象行為</th></tr>
<tr><th rowspan="2">建築物の建築等</th><th colspan="4">工作物の建設等</th><th rowspan="2">開発行為</th></tr>
<tr><th>煙突等</th><th>昇降機、<br>製造施設等</th><th>橋梁等</th><th>墓園等</th></tr>
<tr><td colspan="3">特定大規模建築物等</td><td>高さ≧45m<br>又は延べ面積≧<br>10,000㎡</td><td colspan="2">高さ≧45m</td><td>－</td><td>－</td><td>開発区域<br>の面積≧<br>5,000㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="7">景観形成重点地区</td><td>空港臨海部</td><td>羽田空港、東京港に面する埋立地島部及び水際から50mの陸域並びに運河、海老取川及び海域を合わせた区域（平和島を除く）</td><td>高さ≧15m<br>又は延べ面積≧<br>2,000㎡</td><td>高さ≧<br>15m</td><td>高さ≧15m<br>又は築造面積≧<br>2,000㎡</td><td>全て</td><td>－</td><td rowspan="7">開発区域<br>の面積≧<br>3,000㎡</td></tr>
<tr><td>国分寺崖線</td><td>多摩川の河川区域境界、区界及び東急東横線等で囲まれた区域</td><td>全て</td><td>高さ≧<br>10m</td><td>高さ≧10m<br>又は築造面積≧<br>1,000㎡</td><td>全て</td><td>区域面積≧<br>3,000㎡</td></tr>
<tr><td>多摩川</td><td>多摩川の河川区域及び河川区域境界から 100mの陸域を合わせた区域（空港臨海部、国分寺崖線の区域を除く）</td><td>高さ≧15m<br>又は延べ面積≧<br>1,000㎡</td><td>高さ≧<br>15m</td><td>高さ≧15m<br>又は築造面積≧<br>1,000㎡</td><td rowspan="2">全て</td><td rowspan="4">－</td></tr>
<tr><td>呑川</td><td>呑川の河川区域及び河川区域境界からそれぞれ 50mの陸域を合わせた区域（空港臨海部の区域を除く）</td><td>高さ≧10m<br>又は延べ面積≧<br>1,000㎡</td><td rowspan="4">高さ≧<br>10m</td><td rowspan="4">高さ≧10m<br>又は築造面積≧<br>1,000㎡</td></tr>
<tr><td>洗足池</td><td>洗足風致地区、洗足風致地区地区計画の区域及びその南側にある幹線道路沿道市街地（中原街道）の」区域</td><td rowspan="3">全て</td><td rowspan="3">－</td></tr>
<tr><td>大森八景坂</td><td>八景坂のうち、補助第 28号線の事業区域沿道を対象とし、道路西側は商業地域の指定範囲である八景坂沿道 20mの範囲、東側は道路中心までの区域</td></tr>
<tr><td rowspan="7">市街地類型</td><td>住環境保全</td><td>第１・２種低層住居専用地域、第１・２種中高層住居専用地域が指定されている区域</td><td>延べ面積≧<br>1,000㎡</td><td>高さ≧<br>10m</td><td>高さ≧10m<br>又は築造面積≧<br>1,000㎡</td><td rowspan="7">－</td><td rowspan="7">－</td><td rowspan="7">開発区域<br>の面積≧<br>3,000㎡</td></tr>
<tr><td>住環境向上</td><td>第１・２種住居地域が指定されている区域（埋立地を除く）</td><td>延べ面積≧<br>2,000㎡</td><td>高さ≧<br>20m</td><td>高さ≧20m<br>又は築造面積≧<br>2,000㎡</td></tr>
<tr><td>拠点商業</td><td>大森・蒲田駅周辺の商業地域が指定されている区域</td><td>高さ≧30m<br>又は延べ面積≧<br>2,000㎡</td><td>高さ≧<br>30m</td><td>高さ≧30m<br>又は築造面積≧<br>2,000㎡</td></tr>
<tr><td>地域商業</td><td>近隣商業地域、商業地域が指定されている区域（大森・蒲田駅周辺の商業地域及び埋立地を除く）</td><td rowspan="3">延べ面積≧<br>2,000㎡</td><td rowspan="4">高さ≧<br>20m</td><td rowspan="4">高さ≧20m<br>又は築造面積≧<br>2,000㎡</td></tr>
<tr><td>住工調和</td><td>準工業地域、工業地域が指定されている区域（埋立地を除く）</td></tr>
<tr><td>産業促進</td><td>埋立地及び工業専用地域が指定されている区域</td></tr>
<tr><td>幹線道路沿道</td><td>第一・二京浜国道、産業道路、環状７・８号線、中原街道の沿道の地域地区の境界が指定されている区域（計画道路境界から 20m又は 30m等で都市計画に定める区域）</td><td>高さ≧20m<br>又は延べ面積≧<br>2,000㎡</td></tr>
</table>

※市街地類型と景観形成重点地区の指定範囲については本庁舎内の「まちづくり情報閲覧コーナー」又は「まちマップおおた」（大田区ホームページ）で確認できます。

# ４６　住宅に関係する補助・助成制度

## （１）大田区生垣造成助成制度

大田区では、安全でみどり豊かな生活環境をつくるため、「大田区生垣造成助成要綱」に基づき、生垣を造成する方に助成金を交付しています。

### ア　助成を受けて生垣を造成するには

一定の要件がありますので、必ず着工前にご相談ください。

なお、本助成を受けた方は、生垣の適正な維持管理に努め、工事終了後も５年間は、生垣の状況について写真等による報告をしていただく必要があります。

### イ　助成対象となる生垣

①接道部又は隣地境界の緑の無い場所に、新たに造成する生垣もしくは、既存のブロック塀を取り壊して造成する生垣が対象となります。

②生垣の要件

a 工事完了時に樹木の高さが 90ｃｍ以上であること。

b 造成する生垣の長さは連続して２m以上であること。

c 樹木が相互に触れ合う程度に列植され、植栽が健全なものであること。

d 植栽する地帯を縁石で囲う場合は、その縁石の高さは道路面から 60ｃｍ以下であること（土留め部分は算入しません。）。

e 造成する生垣が、道路に越境していないこと。

f 接道部に造成する場合は、生垣が建築基準法第 42 条に規定する道路及び大田区管理道路に接していること。

g 隣地境界に造成する場合は、隣地の所有者の同意を得ていること。

h 申請者が土地所有者以外の場合、土地所有者の同意を得ていること。

<u>※ただし、大田区みどりの条例（平成 24 年条例第 57 号）第 24 条第１項の規定による緑化義務の基準の範囲内で造成した生垣については助成対象となりません。</u>

### ウ　助成限度額

助成対象となる生垣の長さは、50mを限度として１m未満の端数は切り捨てます。

①既存のブロック塀等を取り壊して生垣を造成する場合・・・１mあたり 16,000 円以内

②新たに生垣を造成する場合・・・・・・・・・・・・・・・・１mあたり 10,000 円以内

<u>※実際に支出した造成工事費用が、上記の規定による助成限度額を下回る場合は、造成工事費用をもって限度額とします。</u>

### エ　助成対象者

助成を受けることができる方は、生垣を造成する土地の所有者又は管理者とします。

以下に該当する場合は、対象外です。

①宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第２条第３号に規定する宅地建物取引業者

②国･地方公共団体、その他の公共団体又はこれに準ずる団体

③同一箇所で本助成金と同様の趣旨の助成金を既に受けた者又は受けようとする者

④同一敷地内で、この要綱に基づく助成金の交付を受けたことがある者

【問合先】　環境政策課環境政策担当（みどり推進・自然）　☎５７４４－１３６５

## （２）大田区植栽帯造成助成制度

大田区では、安全でみどり豊かな生活環境をつくるため、「大田区植栽帯造成助成要綱」に基づき、植栽帯を造成する方に助成金を交付しています。

### ア　助成を受けて植栽帯を造成するには

一定の要件がありますので、必ず着工前にご相談ください。

なお、本助成を受けた方は、植栽帯の適正な維持管理に努め、工事終了後も５年間は、植栽帯の植栽状況について写真等による報告をしていただく必要があります。

### イ　助成対象となる植栽帯

①接道部に新たに造成する植栽帯もしくは、既存のブロック塀等を取り壊して造成する植栽帯が対象となります。

②植栽帯の要件

a 建築基準法第 42 条に規定する道路及び大田区管理道路と敷地との道路境界線上に２ｍ以上接していること。

b 道路境界線から奥行き５ｍ以下の範囲内に、面積１㎡以上（縁石等を含む）造成すること。

c 縁石等を設置する場合の高さは道路面から 60cm 以下で、道路と植栽帯の間に遮へい物がないこと。

d 植栽帯の範囲がわかるようにすること。

e 申請者が土地所有者以外の場合、土地所有者の同意を得ていること。

<u>※ただし、大田区みどりの条例（平成 24 年条例第５７号）第 24 条第１項の規定による緑化義務の基準の範囲内で造成した植栽帯については助成対象となりません。</u>

### ウ　助成限度額

対象経費の１/２で、限度額は以下のとおり。

①植栽帯の造成費用・・・・・・１㎡あたり 6,000 円以内、上限 50 ㎡（30 万円）まで

<u>※花苗、樹木等の購入費用は助成対象外</u>

②ブロック塀等の撤去費用・・・１ｍあたり 6,000 円以内、上限 50m（30 万円）まで

### エ　助成対象者

助成を受けることができる方は、植栽帯を造成する土地の所有者又は管理者とします。

以下に該当する場合には対象外です。

①宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第２条第３号に規定する宅地建物取引業者

②国･地方公共団体、その他の公共団体又はこれに準ずる団体

③同一箇所で本助成金と同様の趣旨の助成金を既に受けた者又は受けようとする者

④同一敷地内で、この要綱に基づく助成金の交付を受けたことがある者

【問合先】　環境政策課環境政策担当（みどり推進・自然）　☎５７４４－１３６５

## （３）大田区屋上緑化・壁面緑化助成制度

地球温暖化防止、都市の温熱環境の改善、雨水流出の抑制等を目的として、住居もしくは住居併用として使用されている建築物の屋上部分や外壁面を継続的に緑化する場合、建築物の所有者等に対して緑化費用の一部を助成しています。

### ア　助成を受けて屋上や壁面を緑化するには

一定の要件がありますので必ず着工前にご相談ください。

なお、屋上緑化等助成を受けた方は、緑化部分の適正な維持管理に努め、工事終了後も５年間は、緑化部分の状況について写真等による報告をしていただく必要があります。

### イ　助成対象となる建築物

大田区内にある建築基準法第２条第１号及び第２号に規定する建築物で、住居もしくは住居併用として使用されているもの（昭和 56 年６月１日以降に建築確認を受けたもの）が対象となります。

以下に該当する場合は対象外です。

①国、地方公共団体、その他公共団体が所有する建築物
②売買や集客等の営利行為を目的とした屋上緑化・壁面緑化の整備
③既に助成を受けた建築物の再度の屋上緑化・壁面緑化の整備
④建築基準法、その他の法令又は条例等に違反する建築物
⑤屋上緑化・壁面緑化を造成することが法令又は条例等により求められている建築物（この場合、当該基準を超える部分については助成対象となります。）

### ウ　助成限度額

対象経費の２分の１で、限度額は以下のとおり

① 屋上緑化の植栽基盤の面積１㎡あたり 20,000 円
② 壁面緑化の補助資材等の面積１㎡あたり 20,000 円

※屋上緑化と壁面緑化を同時に行う場合でも、助成の限度額は 500,000 円

### エ　助成対象者

助成を受けることができる方は、屋上緑化等を整備しようとする建築物の所有者又は屋上緑等の整備について権限を有する個人とします。

以下に該当する場合は対象外です。

①国、地方公共団体又はその他区長が指定する公共的団体
②売買や集客等の営利行為を目的とした屋上緑化等の整備をする者
③既に助成を受けた屋上緑化等にかかる建築物について再度の屋上緑化等を整備しようとする者
④その他、前各号に類するものとして区長が別に定める者

### オ　屋上緑化、壁面緑化の適用要件

屋上緑化、壁面緑化助成の適用要件について、下表のとおりとなります。

| | 屋上緑化 | 壁面緑化 |
|---|---|---|
| 対象者 | 建築物の所有者又は権限を有する個人（区分所有建物の管理組合等を含む） | |
| 対　象 | 住居もしくは住居併用として使用されている建築物 | |
| | 居室の屋上及び屋根の部分、屋根のないバルコニー部分の床面で直射日光が当たる部分 | 居室部分の外壁で、直射日光が当たる部分 |
| 要　件 | 本事業の対象となる植栽基盤及び補助資材の設置面積は、他の法例等によって求められている緑化計画の範囲を超える部分 | |
| | 植栽基盤１㎡以上<br>緑化部分に必要な自動潅水・排水設備を設置し、樹木等を継続的に栽培するもの | 補助資材の設置面積１㎡以上<br>緑化部分に必要な自動潅水・排水設備を設置するとともに、植物の根による建築物への侵食を防止するためのフェンス等を設置し、地被類等を継続的に栽培するもの |
| 経　費 | ①　植栽基盤造成費（土壌等を含む） | ①　補助資材等の購入費及び設置費 |
| | ②　潅水・排水設備整備費及び建築物に対する緑化部分への防水・防根に要する経費<br>③　緑化に直接使用する樹木・植物等の購入費及び植栽費 | |
| 助成額（限度額） | 対象経費の２分の１とする。限度額は総額で 50 万円。 | |
| | 植栽基盤の面積１㎡につき２万円 | 補助資材等の面積１㎡につき２万円 |
| その他（報告義務等） | ①　年間を通じて緑を維持し、緑化部分の保護、育成に努めること。<br>②　屋上緑化の植栽等が、周辺に危険等を及ぼすことのないよう、適正な維持管理を行い、工事終了後５年間は、緑化部分の状況について写真等を用いて報告すること。 | |

【問合先】　環境政策課環境政策担当（みどり推進・自然）　☎５７４４－１３６５

## （４）雨水浸透施設設置助成制度・雨水タンク設置助成制度

都市化が進み、建物やアスファルト舗装の増加したまちでは、降った雨が河川や下水道に一気に流れ込むため河川の氾濫や浸水などが起こりやすくなっています。加えて雨水が地下にしみ込みにくくなったため、地下水が減少し自然環境の変化を引き起こしてきています。大田区では総合治水対策の一環として、各家庭の屋根に降った雨水を地下に浸透させ、雨水の流出を抑制することにより自然環境の保全・回復や水害の防止を図るため、雨水浸透施設の設置に要する費用を助成しています。また、屋根の雨水を溜めて散水などに利用するための雨水タンクの設置についても助成しています。

なお、必ず申請前に詳しい助成要件等についてはホームページをご覧いただくか、下記までお問い合わせください。

【問合先】　建築調整課地域道路整備担当　☎５７４４－１３０８

## （５）私道整備助成等

大田区では一定の要件に適合する私道について、以下のような助成制度を設けています。詳しい内容についてはホームページをご覧いただくか、下記までお問い合わせください。

### ア　私道整備助成制度

安全で快適な住環境の向上を図るため、道路舗装整備に掛かる費用の一部を助成するものです。区が定める標準工事費により算出した額の９割を助成します。ただし、私道内の部分的な整備工事は対象となりません。

【問合先】　建築調整課地域道路整備担当　☎５７４４－１３０８

### イ　私道排水設備助成制度

公衆衛生の向上と生活環境の整備を図るため、道路内の排水設備の新設又は改修工事（設備全体の破損により全面改修する場合に限る。）に掛かる費用の一部を助成するものです。

区が定めた設置基準により施工した際の標準工事費及びその工事の支障となるもの（ガス管、水道管等）の移設工事費の約９割を助成します。

【問合先】　建築調整課地域道路整備担当　☎５７４４－１３０８

### ウ　防犯灯設置助成制度

安全で快適な生活環境の整備を図るため、自治会、町会が維持管理する私道内にある防犯灯の工事費用の一部を助成するものです。区が定めた設置基準に基づいた標準工事費を上限に要した費用を助成します。

【問合先】　建築調整課地域道路整備担当　☎５７４４－１３０８

## （６）住宅リフォーム助成事業

区内に主たる事業所（本社）がある中小事業者にリフォーム工事を発注する場合、工事費用の一部を助成します。工事開始前に、事前申込（仮申請）の手続きが必要となります。

### ア　助成対象となる工事

【Ａ工事】区が定めるバリアフリー対策、環境への配慮、防犯・防災対策、住まいの長寿命化、アスベスト除去工事で、総工事費用が１０万円以上（税抜）のもの

【Ｂ工事】区が定める子育て支援や新しい生活様式への対応工事で、総工事費用が５万円以上（税抜）のもの

### イ　申請者の要件

① 前年度１月１日時点から工事対象住宅に継続して居住する区民等

② 次のいずれかに該当する方

ａ工事を行う個人住宅の所有者

ｂ集合住宅の管理組合の理事長（共用部分の吹付けアスベスト除去工事の場合のみ対象）

ｃ工事を行う個人住宅の賃貸借人（バリアフリー対策のための工事の場合のみ対象）

③ 特別区民税・都民税を滞納していないこと。

④ 区の他の助成制度及び保険給付制度を利用した場合でも、自己負担額が発生すること。

⑤過去にこの助成金の交付を受けていないこと。ただし、Ａ工事又はＢ工事それぞれの工事区分において、それぞれ１回限り助成金を受けることができます。

ウ　助成金額

次のいずれか低い額に助成率を乗じた金額を助成

①助成対象工事の標準工事費を合算した額

②総工事費用（対象工事以外の工事費用を含めた工事に要する全ての費用（税抜））

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">工事内容</th><th>助成率</th><th>上限額</th></tr>
<tr><td rowspan="8">A</td><td colspan="2">バリアフリー対策、環境への配慮、防犯･防災対策、住まいの長寿命化に該当する助成対象工事</td><td>助成対象額の 10%</td><td>20 万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">区の他の助成制度・保険給付制度と併せて申請</td><td>助成対象額の５%</td><td>10 万円</td></tr>
<tr><td rowspan="4">耐震化工事</td><td rowspan="2">耐震化助成事業と併せて申請</td><td>助成対象額の 10%</td><td>10 万円</td></tr>
<tr><td>耐震化工事費用が 100 万円超の場合</td><td>20 万円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅リフォーム助成事業でのみ申請</td><td>助成対象額の 10%</td><td>20 万円</td></tr>
<tr><td>耐震化工事費用が 200 万円超の場合</td><td>30 万円</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">アスベスト除去工事</td><td>助成対象額の 10%</td><td>20 万円</td></tr>
<tr><td>アスベスト除去工事費用が 200 万円超の場合</td><td>50 万円</td></tr>
<tr><td>B</td><td colspan="2">多様な生活様式への対応工事（テレワーク・子育て）</td><td>助成対象額の 10%</td><td>20 万円</td></tr>
</table>

【問合先】　住宅相談窓口（建築調整課住宅政策担当）　☎５７４４－１３４３

## （7）がけ等整備工事助成制度

（P26-4 参照）

## （8）耐震化助成制度

（P28-2～-5 参照）

## （9）アスベスト分析調査費助成制度

（P41-3 参照）

## （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

【問合先】　東京都建設局道路管理部管理課　☎５３２０－５２７９

## （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)

【問合先】　防災まちづくり課市街地整備担当　☎５７４４－１３３８

## （12）不燃化まちづくり助成（不燃化特区を活用した大田区の取り組み）

ア　大森中地区（西糀谷・東蒲田・大森中）

イ　羽田二・三・六丁目地区

ウ　補助 29 号線沿道地区（東馬込二丁目）

【問合先】　防災まちづくり課市街地整備担当　☎５７４４－１３３８

# ４７　土地取引における届出について

## （１）国土利用計画法（国土法）に基づく届出

大規模な土地取引に係る契約をした方は、契約を締結した日から起算して２週間以内に、知事に届け出なければなりません。届出の受理は土地の所在する区（市町村）の担当課で行います。知事は、届出に基づき、土地の利用目的について審査を行い、必要な場合には助言、勧告を行います。大田区では、市街化区域で 2,000 ㎡以上の土地取引について届出が必要です。

なお、個々の取引面積が届出対象面積に満たなくても、買い増しなどで合計すると届出対象面積以上となるような一団の土地を取得する場合も届出が必要です。

### ア　届出の対象となる取引

売買、交換、営業譲渡、譲渡担保、代物弁済、現物出資、共有持分の譲渡、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権・買戻権等の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡、第三者のためにする契約。

※これらの取引の予約である場合を含む。

### イ　注視区域、監視区域における届出

これらの区域が指定されると、その区域内の土地取引については契約締結前に届出が必要になります。現在、大田区内にはこれらの指定区域はありません。

### ウ　届出をしないと

２週間以内に届出をしない、又は偽りの届出をすると、６か月以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処せられることがあります。

## （２）公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）に基づく届出

一定規模以上の土地を有償で譲渡しようとするときは、譲渡しようとする日の３週間前までに、区長に届け出る必要があります。

### ア　届出対象面積

① 都市計画施設等の区域内に所在する土地で 200 ㎡以上のもの

② ①を除く都市計画区域内の土地で、市街化区域では 5,000 ㎡以上、それ以外では、10,000 ㎡以上のもの（※大田区では 5,000 ㎡以上のもの）

### イ　土地譲渡の制限期間

次に掲げる日までの間は、土地を譲渡することはできません。

① 買取らない旨の通知があるまで（届出の受理日より３週間以内）

② 買取協議を行う旨の通知があった場合、通知があった日から３週間以内

### ウ　届出をしないと

届出をしないで土地を有償で譲渡し、又は虚偽の届出などをすると５０万円以下の過料に処せられることがあります。

【問合先】　経理管財課土地対策担当　☎５７４４－１１６６

※大田区ホームページ「土地売買の届出」

# ４８　建物の維持・管理について

建物の所有者、使用者、管理者は建物を適正で良好な状態に維持するために、日常の点検及び手入れが必要です。それにより、安全性や耐久性が確保でき、建物も長持ちします。
建物の点検と手入れの方法について、下記の表を参考にしてください。

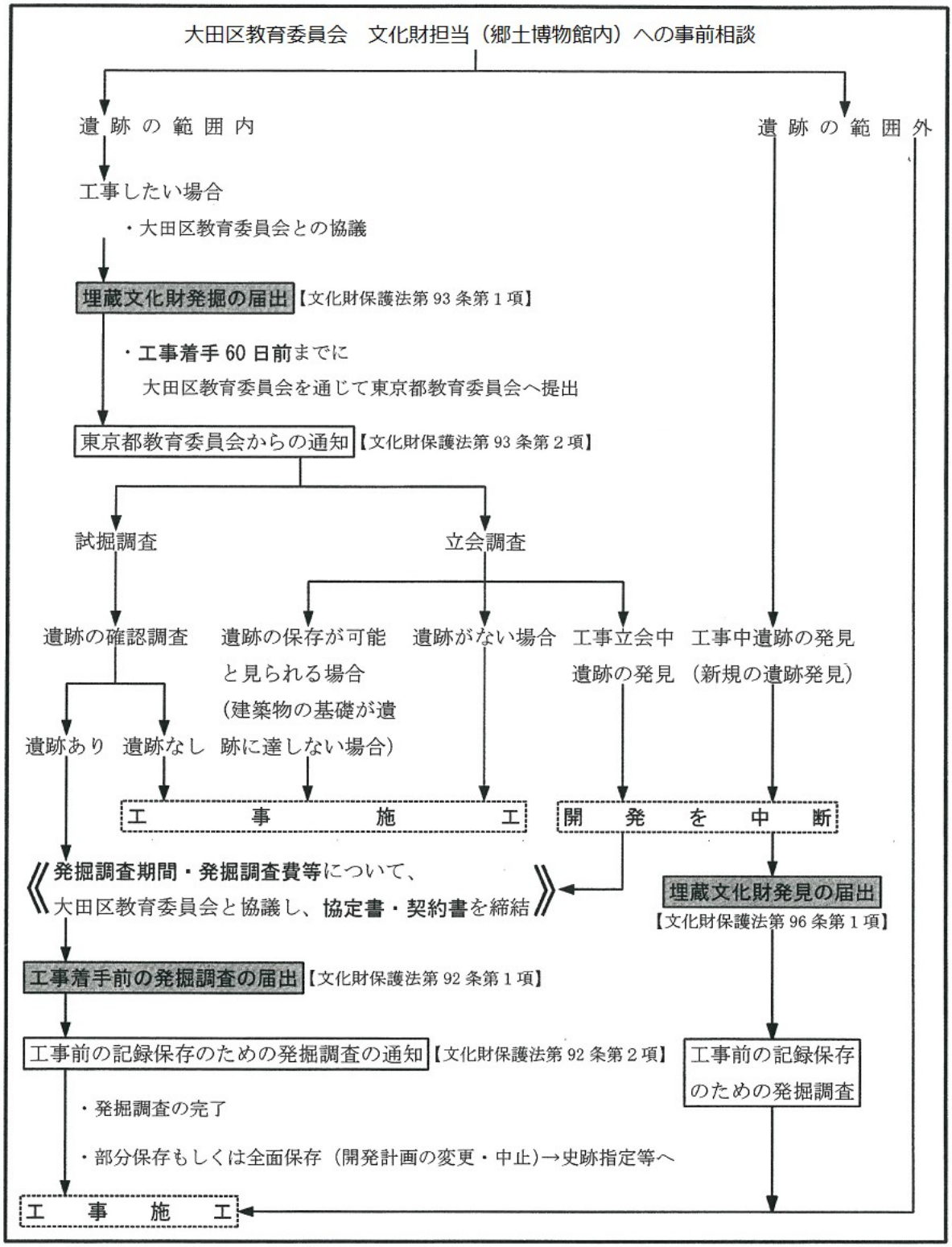
| 点検個所 | | 手入れの方法 |
|---|---|---|
| 外まわり | 屋上<br>（屋根） | ・雨樋にごみ等がたまっている場合は、取り除く。<br>・手すりに損傷等を見つけたら早めに専門業者に相談する。 |
| | 外壁 | ・塗装部分は、定期的に塗り替える。<br>・ひび割れ（クラック）等を見つけたら早めに専門業者に相談する。<br>タイルの場合　浮きやはがれがあったら、浮いている部分を取り除き張り替える。 |
| サッシ等 | アルミ | ・軽い汚れは、ぬれた雑巾で拭き取った後、乾いた布で拭く。<br>・ひどい汚れは、ぬるま湯に中性洗剤を溶かし、スポンジ等で洗った後に乾いた布で拭く。 |
| | 鉄部 | ・塗装部分は、定期的に塗り替える。 |
| | 木部 | ・塗装部分は、定期的に塗り替える。 |
| | 建具 | ・錆が出た場合は、早めに補修する。<br>・丁番のゆるみ等があったらネジを締め直す。 |
| 室内 | 内壁 | ・結露した場合、早めに拭き取る。（日頃から換気を良くする。）。 |
| | 畳 | ・汚れのひどい時には、ぬるま湯で絞った雑巾で素早く拭き取る。<br>・湿っぽい時は、畳をあげて床下の換気をする。 |
| | 床板 | ・歩くと床が下がる時は、床組が腐っている場合があるので専門業者に相談する。 |
| | 排水管 | ・詰まらせないために、排水口にネットをつける。<br>（台所では、ご飯やお茶がら等の水以外のものを排水管の中に流さないようにする。） |

# ４９　埋蔵文化財発掘の届出について

工事等を行う際、その場所が周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）である場合には、文化財保護法に基づいて、「埋蔵文化財発掘の届出」を提出することが義務付けられています。

工事内容によっては試掘・立会等の事前調査を実施し、工事等によって遺跡が破壊されることが判明した場合には、発掘調査が必要となります。

また、周知の遺跡の範囲外でも、工事実施中に新たに遺跡を発見した場合は、その現状を変更することなく速やかに「埋蔵文化財発見の届出」を提出し、調査することが義務付けられています。




【問合先】　文化財担当（郷土博物館内）　☎３７７７－１２８１