

# 建築のてびき

令和6年4月版



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、建築審査課の職員が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、担当窓口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

まちづくり推進部建築審査課（本庁舎7階） FAX（共通）：5744-1557			
名称	担当業務	電話番号（直通）	
管理調査担当	管理	確認申請の受付 確認済等の証明 建築計画概要書の閲覧・交付 住宅用家屋証明書の交付	☎5744-1386
	意匠	建築審査及び完了検査について 長期優良住宅の認定について	☎5744-1388
建築審査担当	許可	建築基準法及び関連法規の許可・認定	☎5744-1392
	建築指導担当	区所管都市計画道路 用途地域 地区計画 景観計画 みどりの条例による緑化計画	☎5744-1387
開発許可 開発事業に係る事前協議等 葬祭場等設置に係る事前協議等 バリアフリー法の認定 福祉のまちづくり		☎5744-1334	

構造審査担当	建築物、工作物の確認の構造審査 中間検査及び完了検査について がけ、擁壁及びブロック塀について 既存建築物の耐震診断・改修について	☎5744-1389
--------	--	------------

	地盤、液状化について 工事現場の危害防止について	
設備審査担当	建築設備・昇降機の審査 省エネの届出 低炭素建築物の認定 定期報告	☎5744-1391

## 目次

### 土地・建物の購入にあたって

ページ

- 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・・・・・・・・・・1
- 2 住宅の品質確保について、法律があるそうですが・・・・・・・・・・3
- 3 住宅の瑕疵担保制度について教えてください・・・・・・・・・・5

### 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・・・・・・・・・・7
- 5 消防署への手続きは、どのようなものがありますか・・・・・・・・13

### 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・・・・・・・・・・18
- 7 「2項道路」とは何ですか・・・・・・・・・・19
- 8 狭あい道路拡幅整備事業とは何ですか・・・・・・・・・・20
- 9 「位置指定道路」とは何ですか・・・・・・・・・・21
- 10 かど敷地では、「すみ切り」が必要ですか・・・・・・・・・・22
- 11 敷地は、道路にどれだけ接しなければなりませんか・・・・・・・・23
- 12 道路より奥にある敷地ですが、建て替えができますか・・・・・・・・24
- 13 敷地の中に「都市計画道路」があると聞きましたが・・・・・・・・25

#### 《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・・・・・・・・27
- 15 どんな用途の建物が建てられますか・・・・・・・・・・29
- 16 どのくらいの大きさの建物が建ちますか・・・・・・・・・・30
- 17 建物の高さについては、どんな制限がありますか・・・・・・・・33
- 18 日影規制とは何ですか・・・・・・・・・・38
- 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・・・・41
- 20 耐火建築物、準耐火建築物とは何ですか・・・・・・・・・・42
- 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・・・・44

22	住宅の採光、換気、内装には、どんな規定がありますか	45
23	シックハウス対策にはどんな規定がありますか	47
24	特別用途地区には、どんな地区がありますか	50
25	風致地区とは、どんな地区ですか	51
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	52
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	57
28	地震に強い建物にするには、どうしたらよいですか	61
29	建物の液状化対策について	66
30	建築設備には、どのような規定がありますか	69
31	ホームエレベーター・いす式階段昇降機とは何ですか	72
32	高齢者等にやさしい、住み続けられる住宅とは	73
33	バリアフリー法とは何ですか	76
34	建築物省エネ法とは何ですか	77
35	長期優良住宅とは何ですか	78
36	低炭素建築物とは何ですか	80
37	地下室を設ける場合の注意点は何ですか	81
38	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	84

## より良い近隣関係のために

39	近隣で建築計画があるとき	87
40	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	90

## 工事中、工事終了後について

41	工事に際して、どんな点に注意したらよいですか	92
42	建設リサイクル法とは何ですか	95
43	中間検査とは何ですか	98
44	完了検査と工事終了後の手続きについて	100
45	定期調査・検査報告制度とは何ですか	103

## より良いまちづくりのために

46	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	106
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	108
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	108
(4)	福祉のまちづくり	109

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して	109
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	112
47	住宅に係る補助・助成制度	
(1)	大田区生垣造成助成制度	114
(2)	大田区植栽帯造成助成制度	115
(3)	大田区屋上緑化・壁面緑化助成制度	116
(4)	雨水浸透施設設置助成制度・雨水タンク設置助成制度	117
(5)	私道整備助成等	118
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	118
(7)	がけ等整備工事助成制度	119
(8)	耐震化助成制度	119
(9)	吹付アスベスト分析調査費助成制度	119
(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	119
(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）	119
(12)	不燃化まちづくり助成（木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化特区を活用した大田区の取り組み）	119

## その他

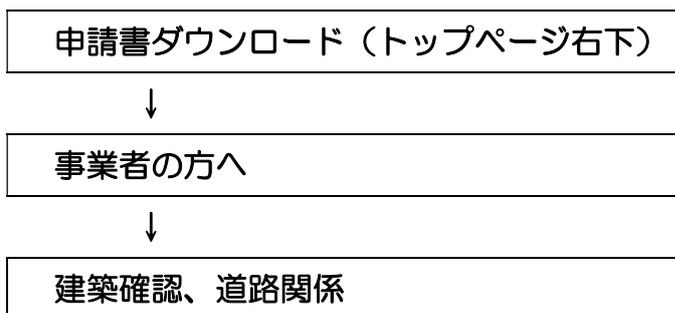
48	土地取引における届出について	120
49	建物の保守、点検について	121
50	埋蔵文化財発掘の届出について	122

索引		123
----	--	-----

問合先一覧		125
-------	--	-----

大田区内諸法指定状況一覧		129
--------------	--	-----

【各種申請書のダウンロード】



【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」のネット配信を開始しました。

- ①「都市計画・景観計画」
- ②「指定道路情報」
- ③「土砂災害(特別)警戒区域」
- ④「大田区地図情報」

が、閲覧できます。

**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

# 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

土地を購入の場合はもちろん、建物の新築、増築は人生の一大事業です。後悔しないように、この「建築のてびき」をご活用ください。

## (1) 選択 ー土地や建物を選ぶときの注意ー

### ア 地形・地盤は住宅の建築に適しているか、境界が明確かを確認する

あなたが計画している「住宅」に適した土地と建物を選ぶことが必要です。極端に細長い土地や変形した土地、起伏が激しい土地、地盤の軟弱な土地は適当ではありません。さらに、敷地の境界線が明確になっているか確かめることも忘れないようにしましょう。

### イ 便利さを調べる

通勤、通学に便利か、駅、商店、病院が近い等、生活の便利さを調べましょう。

### ウ 現地へ行き住環境を確認する

日照、通風、騒音、臭気、ばい煙、がけの状況（隣地や道路と2m以上高低差がある場合は専門家に相談しましょう。）、隣地の建設計画等、実際に平日、休日、晴天、雨天、朝・昼・夜と条件をかえ、何度か現場へ行き確かめましょう。

### エ 生活する上での機能を確認する

下水道施設、道路等、生活する上でより機能的であるに越したことはありません。

### オ 法律上の制限を調べる

更地の場合はもちろん、建売の場合でも将来の建替えのことを考え、何ほどの程度建てられる土地なのか調べましょう。

## (2) 購入 ー契約するときの注意ー

### ア 業者について調べる

土地や建物の取引を業とするものは、宅地建物取引業法によって免許を受けなければ営業できません。

また、建設業を営むものは、建設業法によって登録することになっています。不動産取引業者の登録の有無、事業の経歴・実績等は都庁の都市整備局住宅政策推進部不動産課で、建設業については、市街地建築部建設業課で調べることができます。

【問合先】 東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課 ☎5320-5072  
東京都都市整備局市街地建築部建設業課 ☎5388-3351

### イ 物件説明書をよく見る

土地、建物の取引をする場合、業者は宅地建物取引業法により物件（土地や建物）の重要なことから記載した物件説明書を、契約する前に相手方に渡して、説明しなければならないことになっています。これを受け取り、現地を自分の目で見て、記載事項の確認と諸条件を考慮検討し、確かめることが大切です。

### ウ 確認済証・検査済証の有無を調べる

工事中のものは工事内容が確認済証と合っているかチェックし、完成している時は、「検査済証」が交付されているか確かめてください。

建築確認を受けた建物は、原則として区役所7階「まちづくり情報閲覧コーナー」で建築計画概要書や記載事項証明書を閲覧することなどにより調べることができます。

【概要書等の閲覧について】 建築審査課管理調査担当 ☎5744-1386

### エ 所有権の確認をする

その土地や建物の所有権が売主にあるかどうかを、登記所等で確かめましょう。借地や

借家の場合は、その契約内容をよく調べることが大切です。

#### オ 契約書をかわす

契約にあたっては、必ず契約書を作り、内容をよく確かめてから、自分で契約書に押印するようにしましょう。

#### カ 新築住宅の購入の際は性能表示・評価書の有無を調べる

新築住宅の場合は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度があります。この制度に基づく住宅性能評価書が交付されているか調べることも、建物を選ぶ場合の一つの方法といえます。

国土交通省ホームページ「住宅の品質確保の促進等に関する法律」

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000016.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html)

#### キ 新築住宅の保険又は供託の措置の有無を調べる

住宅の販売や建設の際に、「住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）」に基づいて売主等は住宅購入者に対して、瑕疵担保責任履行のための資力確保措置をとっているかについての説明が義務付けられています。

新築住宅を取得する際は、その住宅が保険又は供託の措置がきちんととられているか、忘れずに確認してください。

#### 確認方法（保険契約の場合）

請負契約や売買契約の際、書面に保険等の内容が記載されますので内容をご確認ください。また、保険加入の場合は引き渡しの際、保険契約を証する書類が交付されますので、忘れずに受け取りましょう。

【問合先】国土交通省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室

☎03-5253-8111（代表）

国土交通省ホームページ「住まいのあんしん総合支援サイト」

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

### （3）工事 ー工事の請負契約をするときの注意ー

#### ア 業者（工事施工者）を選ぶ

建築工事の契約をする場合には、一般的に、建設会社とか工務店といわれている業者と請負契約をすることになります。購入の際と同様、よく調べましょう。

#### イ 工事費の見積もりの際には、自分の希望をよく説明する

業者に見積もりをしてもらう時には、使用する材料や仕上がりなど、特に希望する事は十分に説明しておくことが大切です。工事の途中で、設計、材料、仕上げなどを変更すると、手間、材料が無駄になり、工事費も増えます。

#### ウ 契約書の内容は明確にする ー内訳書・別途工事ー

契約書の内容は、工事の請負金額、工事内容、工事代金の支払い方法、建物の着工及び引渡し時期等です。よく㎡あたり〇〇万円ということで、業者に頼むようですが、工事のどこまでが契約に入っているのかははっきりさせることが肝要です。

また、木工事一式いくらということでなく、材料の寸法、品質、数量等を明記した内訳書も必要でしょう。「照明器具、ガス工事、門塀工事等を含まない」というように、別途工事となるものもはっきり決めておかないと、完成後にトラブルが起きることになります。

## 2 住宅の品質確保について、法律があるそうですが

住宅の品質を確保し、消費者が安心して良質な住宅を購入できる共通の目安の設定や、購入後の品質上のトラブルを円滑に解決することを目的として、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（略称「品確法」）が、平成12年4月1日に施行されました。

この法律は、次の3つの柱からできています。

瑕疵保証制度の創設・・・全ての新築住宅に10年間の義務付け

住宅性能表示制度の創設・・・任意（選択）

紛争処理体制の整備・・・任意（選択）

国土交通省ホームページ「品確法」 [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000016.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html)

### （1）瑕疵保証制度の内容

全ての新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任が最低10年間義務付けられました。

※「瑕疵担保責任」とは、目的の物が契約に定められた内容や社会通念上必要とされる性能を欠いている場合に、その欠いている部分を修繕したり、損害の賠償などをしたりしなければならない責任のことです。

瑕疵担保の対象となる新築住宅の基本構造部分とは、次の部分です。

①構造耐力上主要な部分（基礎、柱、壁、はり、床など）

②雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁、開口部の建具など）

修繕などの請求ができる内容は、次の点です。

①修補請求（瑕疵部分を無償で修繕してもらう請求のこと。）

②賠償請求（修補請求に代わる損害賠償の請求のこと。）

③解除（修繕が不能の場合に、契約を解除すること。）ができる場合もあります。

瑕疵担保期間は、完成引渡しから10年間義務化されましたので、10年未満に短縮することはできません。また、最長20年まで延長契約することができます。

#### 新築住宅の瑕疵担保責任を10年間義務づける部分 概略図

木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例

構造耐力上主要な部分

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

雨水の浸入を防止する部分

屋根	J
外壁	K
開口部	L

「住宅の品質確保の促進等に関する法律 改訂版2002」国土交通省監修より抜粋

## (2) 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、住宅の性能について、第三者機関（住宅性能評価機関）が客観的な共通の「ものさし」（日本住宅性能表示基準）に基づき評価を行い、その結果を表示するものです。

この制度を利用することで、住宅を建てるときや購入する際に、その住宅の性能を客観的に知ることができます。

また、他の住宅との比較がしやすくなります。

この制度の利用は、住宅の施工者・販売者と消費者の選択にゆだねられています。

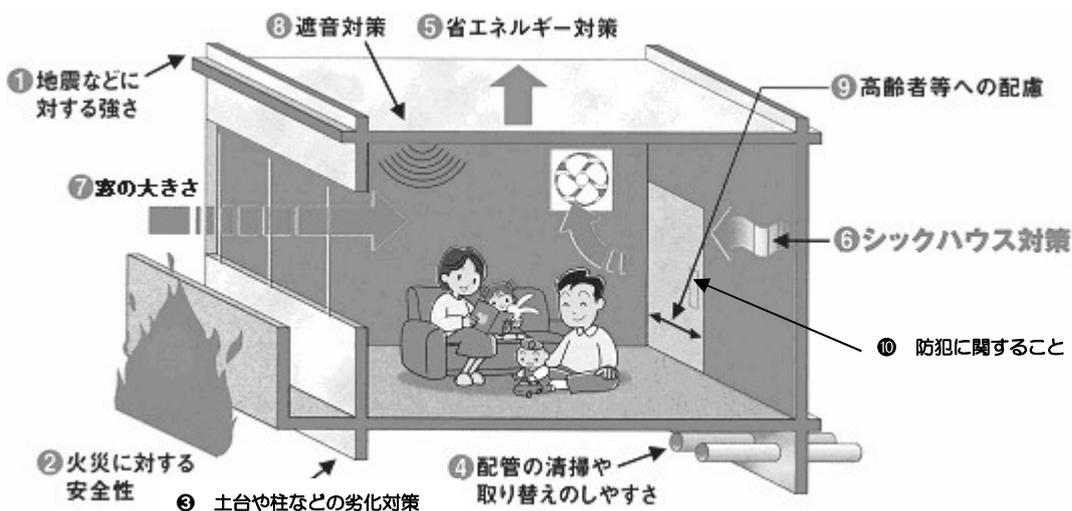
新築住宅の性能は、次の10分野の「ものさし」で計ります。

- ①地震などに対する強さ
- ②火災に対する安全性
- ③土台や柱などの劣化対策
- ④配管の清掃や取り替えのしやすさ
- ⑤省エネルギー対策
- ⑥シックハウス対策
- ⑦窓の大きさ
- ⑧遮音対策
- ⑨高齢者等への配慮
- ⑩防犯に関すること

について、等級の数字などで判り易く表示します。

また、既存住宅についても、上記10分野のうち⑧を除く9分野で評価が可能です。

### 住宅性能表示のイメージ図（新築住宅の10分野）



国土交通省発行「シックハウス対策規制、住宅性能表示制度」パンフレットより抜粋

【問合せ先】 一般社団法人住宅性能評価・表示協会 ☎5229-7440

同ホームページ <http://www.hyoukakyokai.or.jp>

## (3) 紛争処理体制の整備

住宅性能評価を受けた住宅について、表示された性能が達成されていないトラブルの場合、裁判によらずに紛争を円滑・迅速に処理するため新たに設置された『指定住宅紛争処理機関』を利用することができます。

【問合せ先】 都内の指定住宅紛争処理機関

東京弁護士会住宅紛争審査会 ☎3581-9040

第一東京弁護士会住宅紛争審査会 ☎3595-8587

第二東京弁護士会住宅紛争審査会 ☎3581-1714

### 3 住宅の瑕疵担保制度について教えてください

「品確法」の瑕疵保証制度の充実を目ざし、「住宅瑕疵担保履行法」が施行されました。

平成 21 年 10 月 1 日以降に引き渡される新築住宅から、『保険への加入』又は『保証金の供託』による資力確保措置が、建設業者や宅地建物取引業者に義務付けられました。

#### (1) 趣旨と背景

平成 12 年 4 月に施行された『住宅品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）』において、新築住宅の売主等（建設業者や宅地建物取引業者）には、柱や梁などの住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分の瑕疵について、10 年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。

しかしながら、平成 17 年 11 月に発覚した構造計算書偽装問題のように、売主等が十分な資力を有さない場合、瑕疵担保責任が履行されず、住宅購入者（買主や発注者）が極めて不安定な状況に置かれることが明らかになりました。

そこで、住宅購入者の利益を保護し、売主等に瑕疵担保責任履行のための資力確保を義務付ける『住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）』が、平成 20 年 4 月から施行されました。

#### (2) 住宅瑕疵担保履行法の概要

##### ア 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

新築住宅の売主等は、補修や損害賠償金の支払いが確実に履行されるよう、保険又は供託による資力確保措置を講じなければなりません。

##### ① 保険への加入

a 新築住宅の売主等が、国土交通大臣が指定する『保険法人（住宅瑕疵担保責任保険法人）』と保険契約を締結し、瑕疵が判明した場合、その補償費用等が保険金から補填される制度です。

b 適切な保険運営を行うため、保険法人の検査を受ける必要があります。

※新築住宅とは建設工事の完了から 1 年以内で、人が住んだことのない戸建住宅やマンションなどをいいます。

##### ② 保証金の供託

引き渡した新築住宅に瑕疵が判明した場合は、売主等が自ら補修するのが原則ですが、倒産などにより補修が困難になった場合に備えて、住宅の供給戸数に応じて算定された保証金を供託所に預け置く制度です。

##### イ 保険法人の指定

施工段階での検査能力を有し、瑕疵担保責任を履行したときに保険金を支払うこととする保険契約の引き受けを行う『保険法人（住宅瑕疵担保責任保険法人）』を国土交通大臣が指定します。保険法人は、全国を対象に業務を行います。

住宅保証機構株式会社、株式会社住宅あんしん保証、ハウスプラス住宅保証株式会社、株式会社日本住宅保証検査機構、株式会社ハウスジューメン

※保険法人については新たに指定されている場合もありますので、国土交通省、住宅瑕疵担保責任保険協会などのホームページでご確認ください。

##### ウ 紛争処理体制の整備

保険に加入している新築住宅において、売主等と住宅購入者との間で紛争が生じた場合、

『指定住宅紛争処理機関』に申請すると、「あっせん・調停・仲裁」を受けることができます。

### (3) 建設業者、宅地建物取引業者の方へ

平成21年10月1日以降に引き渡す新築住宅には、瑕疵担保責任の履行のための保険又は供託が必要です。特に保険は工事中に検査を受ける必要があるため、着工前に申し込む必要がありますので注意してください。

※事後の非破壊検査などにより加入できる保険商品もありますので、詳しくは各保険法人にお問い合わせください。

基準日（3月31日、9月30日）ごとに、保険契約や供託の状況について、国又は都に対して報告する義務があります。詳しくは東京都都市整備局にお問い合わせください。

#### 【問合せ先】

建設業者： 東京都都市整備局市街地建築部建設業課履行法担当 ☎5388-3367

宅建業者： 東京都都市整備局住宅政策推進部不動産業課履行法担当 ☎5320-5076

### (4) 住宅を購入される方へ

住宅の販売や建設の際に、売主等は住宅購入者に対して、瑕疵担保責任履行のための資力確保措置をとっているかについての説明が義務付けられています。

新築住宅を取得する際は、その住宅が保険又は供託の措置がきちんとはとられているか、忘れずに確認してください。

#### 確認方法（保険契約の場合）

請負契約や売買契約の際、書面に保険等の内容が記載されますのでご確認ください。

また、保険加入の場合は引き渡しの際、保険契約を証する書類が交付されますので、忘れずに受け取りましょう。

#### 【問合せ先】

国土交通省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 ☎5253-8111(代表)

国土交通省ホームページ「住まいのあんしん総合支援サイト」

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

## 4 建物を建てる時、どのような手続きが必要ですか

### (1) 手続き

建築主（建主）は、工事着手前に建築確認申請書を大田区建築審査課又は民間の指定確認検査機関に提出し、「確認済証」の交付を受けてください。

工事の施工者は、工事現場の見やすい場所に所定の様式（P99 の図を参照）による確認があった旨の表示をして工事を行います。工事中に中間検査対象建物は、確認申請どおり施工されているかどうか確認するため、中間検査（P98 参照）を受けることになります。検査に合格すれば、「中間検査合格証」が交付されます。

また、建物の工事が終わった時には、完了検査申請書を提出して、完了検査を受けなければなりません。検査に合格すれば、「検査済証」が交付されます。

#### ア 中間検査の対象建物

次の規模・用途が対象になります。

- 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

#### イ 建築士でなければならない設計又は工事監理の業務範囲

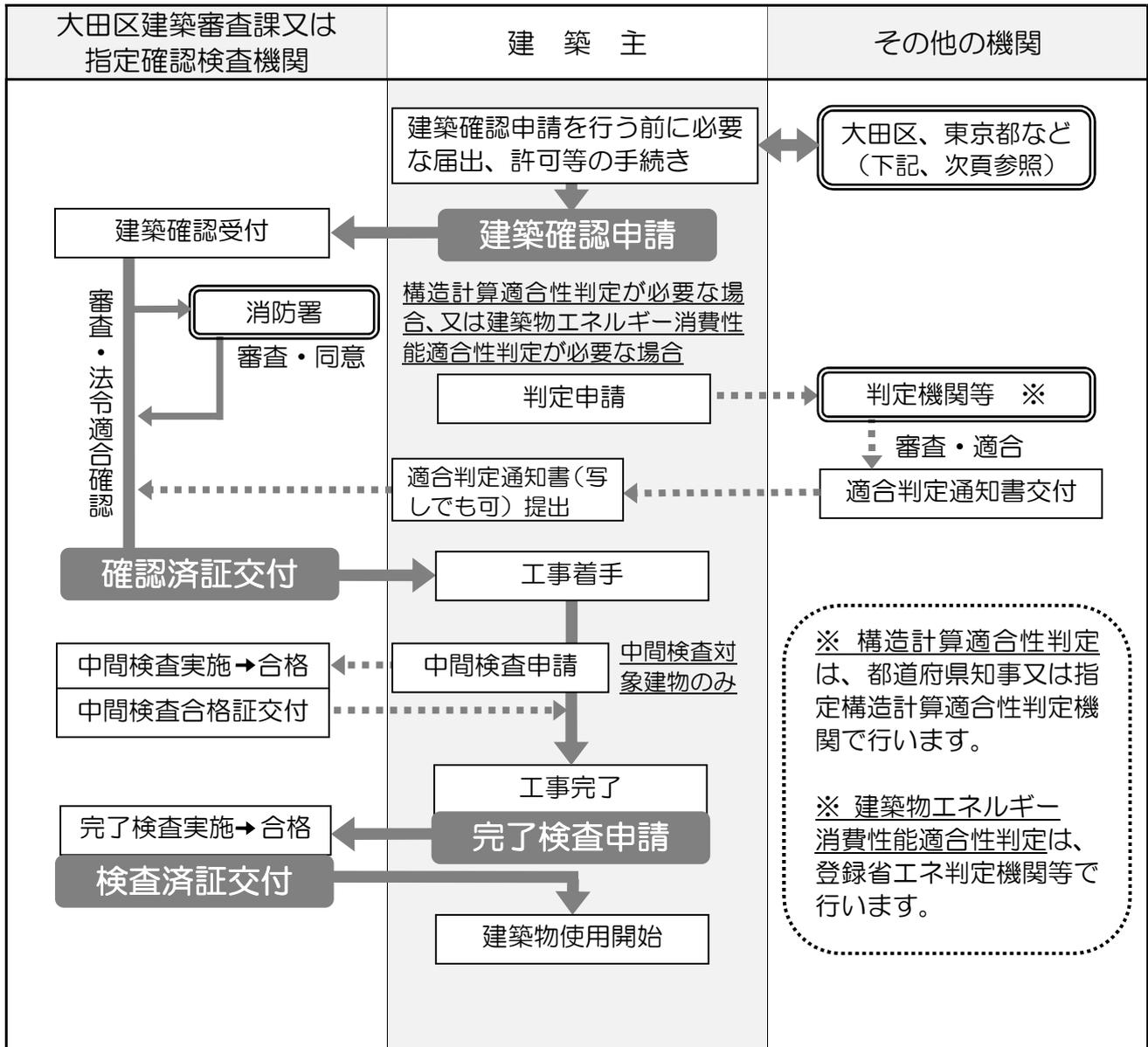
建築確認申請書を提出する場合に、建物の規模によって、建築主が自分で設計できる場合と建築士でなければならない場合があります。

なお、工事監理についても、建築士でなければならない場合があります。

高さ 構造 階数	高さ 13m、軒高9m以下					高さ 13m又は軒高9mを超える建物	A…一級建築士でなければ設計又は工事監理ができない建物。 B…一級建築士又は二級建築士でなければ設計又は工事監理ができない建物。 C…一級建築士、二級建築士又は木造建築士でなければ設計又は工事監理ができない建物。（木造建築士は木造に限る）。 D…建築士でなくとも設計又は工事監理ができる建物。 ※…特殊建築物（学校、病院、百貨店、劇場、映画館等）などの場合は、一級建築士でなければ設計又は工事監理ができません。
	木造			鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造			
	階数 1	階数 2	階数 3	階数 2以下	階数 3以上		
延べ 面積 (㎡)	30	D		D			
	100			B			
300	C						
500						A	
1000	※	※	※				
	※						

注：一定規模の建築設計には構造設計一級建築士・設備設計一級建築士の関与が必要です

## ウ 建築確認申請から検査済証交付までの流れ



### 【手続き等の時期について特に注意が必要なもの】

- 建設リサイクル法の届出……………工事着手の7日前までに届出 (P95 参照)
- 省エネルギー計画書の届出……………工事着手の21日前までに届出 (P77 参照)
- バリアフリー法認定手続き…………… (P76 参照)

① 建築確認申請を提出する前に(その建築計画が対象となる場合には事前に)必要な手続きがあります。

- a 大田区狭あい道路拡幅整備条例…………… (P20 参照)
- b 都市計画道路…………… (P25 参照)
- c 風致地区条例…………… (P51 参照)
- d 大田区内の地区計画(一般)、及び沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例…………… (P106~108 参照)
- e 開発許可…………… (P108 参照)
- f 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…………… (P108 参照)
- g 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…………… (P87 参照)
- h 東京都福祉のまちづくり条例、大田区福祉のまちづくり整備要綱…………… (P109 参照)
- i 大田区みどりの条例…………… (P84 参照)

- j 大田区景観条例…………… (P112 参照)
- k 埋蔵文化財発掘の届出…………… (P122 参照)
- ② 大量排水協議（次のいずれかに該当する場合、計画時点で下水道局と協議が必要になります。）排水汚水量 50 m<sup>3</sup>/日以上、敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上、延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上
- ③ 10,000 m<sup>2</sup>を超える建築確認申請について提出先は下記のどちらかになります。
  - a 東京都都市整備局市街地建築部建築指導課
  - b 各指定確認検査機関
- ④ 中間検査（対象建物のみ）、完了検査を受検してください。
  - a 中間検査（特定工程終了時に中間検査申請書を提出してください。）…… (P98 参照)
  - b 完了検査（工事が完了したら完了検査申請書を提出してください。）… (P100 参照)
 建築確認申請、中間、完了検査の申請は建築審査課、指定確認検査機関のどちらでも受けることができます。

**指定確認検査機関**（建築基準法第 77 条の 18～35）

国土交通大臣又は都道府県知事の指定を受けた民間の機関です。

- ①指定確認検査機関ごとに業務を行う区域が異なります。
- ②指定確認検査機関ごとに取り扱える業務内容が異なります。
- ③指定確認検査機関ごとに手数料が異なります。

※詳細は各指定確認検査機関に直接お問い合わせください。

## (2) 申請書類

建築確認申請をする為には、通常、次のような書類が必要です。

- ①建築確認申請書（正副各一式）
- ②案内図、配置図、平面図、立面図、断面図等を記載した設計図書（正副各一式）
- ③建築計画概要書
- ④委任状（代理人による場合）
- ⑤建築工事届一式

なお、事業が完了していない土地区画整理地区などに建てる場合、都市計画で定められた道路や公園の予定地の中に建てる場合、風致地区に建てる場合等は区長の許可が必要ですので、建築確認申請を提出する前に申請をしてください。

また、確認済証を受けてから設計等を変更する場合は、次のような手続きが必要です。

- ①面積の増加、平面計画、階数、構造などの変更→計画変更確認申請が必要です。
- ②軽微な変更→事前に相談してください。
- ③建築主の変更→建築主変更届を提出してください。
- ④工事監理者の選任・変更→工事監理者届を提出してください。
- ⑤工事施工者の選任・変更→工事施工者届を提出してください。

※申請書等は、インターネットからダウンロードしてください（目次参照）。

### (3) 手数料（大田区に申請する場合） 令和6年4月現在

建築確認申請書、中間検査、完了検査申請書等を提出するときは、その建物の規模等により、次の申請手数料が必要です。

#### 建築確認、中間検査、完了検査手数料表

種別		建築確認 手数料	中間検査 手数料	完了検査手数料 (中間検査なし)	完了検査手数料 (中間検査あり)
建築物	30㎡以内	5,600円	9,900円	11,000円	9,900円
	30㎡超～100㎡以内	9,400円	11,000円	12,000円	11,000円
	100㎡超～200㎡以内	14,000円	15,000円	16,000円	15,000円
	200㎡超～500㎡以内	19,000円	21,000円	23,000円	21,000円
	500㎡超～1,000㎡以内	35,000円	34,000円	37,000円	36,000円
	1,000㎡超～2,000㎡以内	49,000円	46,000円	52,000円	49,000円
	2,000㎡超～10,000㎡以内	146,000円	104,000円	124,000円	115,000円
	10,000㎡超～50,000㎡以内	249,000円	167,000円	199,000円	186,000円
	50,000㎡超	474,000円	341,000円	396,000円	383,000円
建築設備	昇降機	9,600円	12,000円	13,000円	13,000円
	小荷物専用昇降機	4,300円	8,300円	8,600円	8,400円
	その他の建築設備	9,600円	12,000円	13,000円	13,000円
工作物		8,500円	9,100円	9,600円	9,000円

#### 許可、認定申請手数料表

名称	関係条文(建築基準法)	手数料
仮使用認定	7条の6第1項第1号	126,000円
敷地と道路の関係の建築許可	43条第2項第1号	31,000円
	43条第2項第2号	36,000円
道路内建築許可(公衆便所等)	44条第1項第2号	36,000円
道路内建築認定	44条第1項第3号	28,000円
建築物の高さの特例認定	55条第2項	28,000円
建築物の高さの許可	55条第3項	160,000円
日影による高さの許可	56条の2第1項ただし書き	160,000円
仮設建築物建築許可	85条第6項	108,000円
	85条第7項	195,000円

指定確認検査機関の手数料、構造計算適合性判定及び建築物エネルギー消費性能適合性判定の手数料については、各機関に直接お問い合わせください。

このほかに計画変更又は用途変更の確認申請にも手数料が必要です。また、そのほか手数料についてのご不明な点は、下記までお問い合わせください。

【問合先】 建築審査課管理調査担当 ☎5744-1386

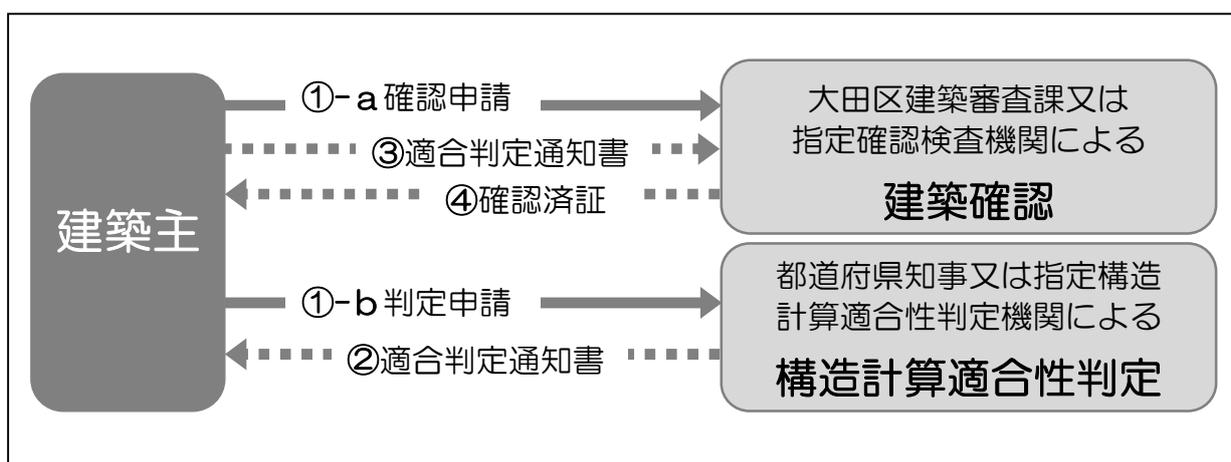
## (4) 構造計算適合性判定とは（建築基準法第6条の3）

高度な構造計算を要する一定規模以上の建築物については、都道府県知事又は指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けることが義務付けられています。構造計算の方法に問題がないか、構造計算が適切に行われているかを審査し判定します。

構造計算適合性判定は、**建築主が直接申請を行い、適合判定通知書の交付を受けてください。**

この適合判定通知書（写し可）を建築審査課又は指定確認検査機関に提出しなければ、確認済証は交付されませんので注意してください。

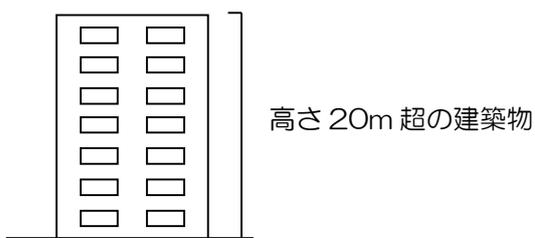
### 構造計算適合性判定の流れ



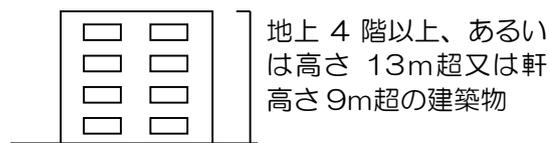
- 建築確認、構造計算適合性判定ともに、申請する機関や時期は建築主が選択できます。
- 大田区建築審査課に確認申請を行う場合、適合判定通知書は確認済証交付3日前までに提出してください。

### 構造計算適合性判定の対象となる建築物の一例（※）

例 1) 鉄筋コンクリート造の場合



例 2) 鉄骨造の場合



※ 上記の例以外であっても、建築物の形状や採用した構造計算方法によっては構造計算適合性判定の対象となる場合がありますので注意してください。

構造計算適合性判定の対象になる建築物や申請方法などは、法律・政令・告示で細かく決められています。そのため申請方法や計画する建築物が対象になるかは、設計を依頼する建築士又は建築審査課構造審査担当（☎5744-1389）に確認してください。

注：大田区はルート 2 建築主事を設置していません。

大田区では、構造計算に関する高度の専門的知識及び技術を有する者（ルート 2 主事）を設置しておりません。そのため許容応力度等計算（ルート 2）により安全性を確かめる必要のある建築物は、別途構造計算適合性判定が必要です。

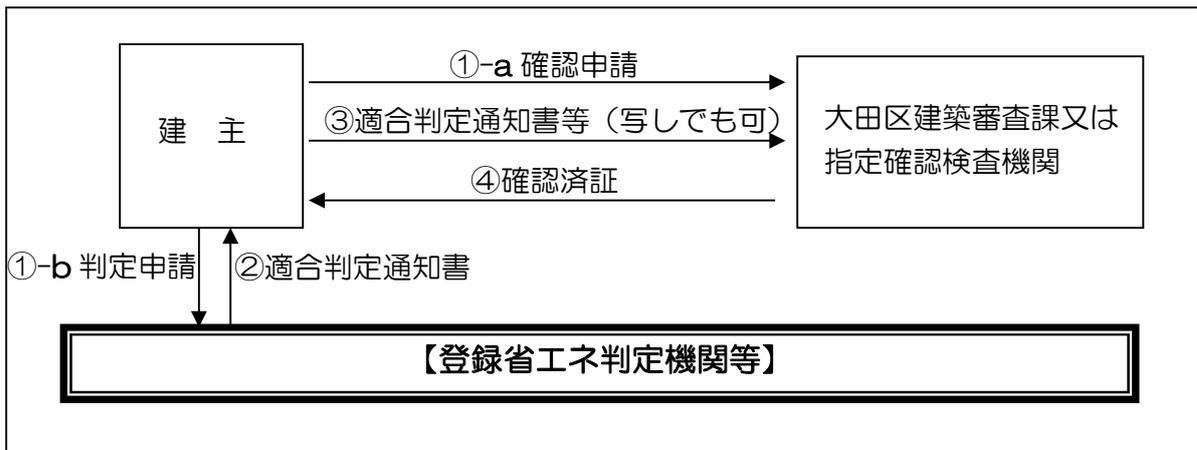
## (5) 建築物エネルギー消費性能適合性判定とは（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第11条）

建築物エネルギー消費性能適合性判定とは、**特定建築物**（非住宅部分が300㎡以上の建築物※）の新築時等を対象に、当該特定建築物（非住宅部分に限る）が省エネ基準に適合しているかを第三者が審査し判定することです。判定は登録省エネ判定機関等が行います。

適合判定の申請は、**建主が直接申請を行うことができます**。建主は、適合判定の申請を直接行い、**適合判定通知書**の交付を受けてください。この適合判定通知書等（写し可）を建築審査課又は指定確認検査機関に提出しなければ、確認済証は交付されませんので注意してください。

※令和7年4月から原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられる予定です。（詳細は国土交通省のホームページをご確認ください。）

### 建築物エネルギー消費性能適合性判定のながれ



- 建築確認、建築物エネルギー消費性能適合性判定ともに、申請する機関や時期は建主が選択できます。
- 大田区建築審査課に確認申請を行う場合、適合判定通知書は確認済証交付3日前までに提出してください。

【問合先】 建築審査課設備審査担当 ☎5744-1391

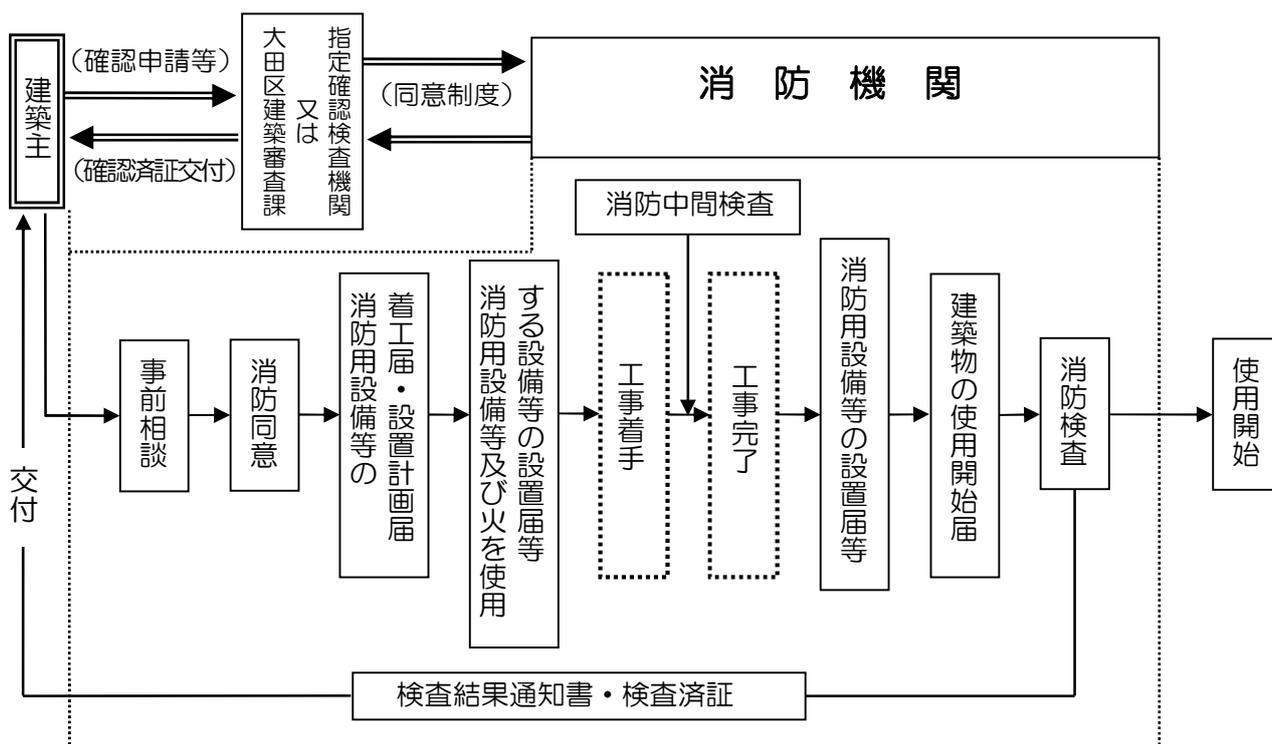
## 5 消防署への手続きは、どのようなものがありますか

### (1) 消防機関の同意制度（消防法第7条、建築基準法第93条）

建築主からの建築確認申請により、大田区建築審査課又は指定確認検査機関が建築計画の適法性をチェックする「建築確認」を行い、「確認済証」を交付する際は、あらかじめ消防機関の「同意」が必要です。この確認申請手続きにおける消防機関の関与は「消防同意」と呼ばれています。

この制度は申請の簡素化を図りつつ※、消防機関がその経験と防火の専門的知識をもとに、建物の設計段階から指導を行い、その防火安全性を確保することを目的とした制度です。

※建築主は建築確認申請をし「確認済証」の交付を受ければ、同時に消防機関のチェックも受けたことになります。



### (2) 消防用設備等の設置

#### ア 消防用設備等を設置する目的

東京消防庁管内では、令和5年に4,326件の火災が発生し、87名の尊い生命が失われました（令和6年1月1日速報値）。

火災は発見が早ければ早いほど、効果的に対処することができます。しかし、人があらゆる場所を常に監視しているわけにはいきません。

また、火災が発生した場合、発見が遅れ、延焼拡大してからでは、被害は甚大なものになってしまいます。火災の発生を早期に人々に知らせ、避難を容易にしたり、延焼拡大を抑えたりすることなどを目的として設置されるのが、各種の「消防用設備等」です。

#### イ 消防法にいう消防用設備等（消防法第17条、消防法施行令第7条）

- ① 消火設備（消火器、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備など）
- ② 警報設備（自動火災報知設備、非常ベル、放送設備など）
- ③ 避難設備（避難はしご、救助袋、誘導灯など）
- ④ 消防用水（防火水槽など）

⑤ 消火活動上必要な施設（排煙設備、連結送水管、非常用コンセントなど）

## ウ 消防用設備等の設置義務

消防用設備等は、一戸建ての住宅や長屋住宅を除き、建物の構造・規模・階数・用途や収容人員などにより設置が義務づけられています。また、共同住宅に対しては、一定の条件により、消防用設備等の設置の緩和を認める特例基準が定められています。

（消防法第 17 条、消防法施行令第 29 条の 4、第 32 条、火災予防条例第 47 条）

## （3）住宅用火災警報器の設置

### ア 住宅用火災警報器の設置義務（火災予防条例第 55 条の 5 の 4）

住宅には、設置する基準に従い、各居室や階段に住宅用火災警報器を設置しなければなりません（ただし、自動火災報知設備やスプリンクラー設備が設置されている部分には設置しないことができます）。

### イ 建築確認申請書への記載について

新築又は改築する住宅の建築確認申請書に「住宅用火災警報器」と記載してください。また、住宅用火災警報器の設置位置を、平面図等に記載してください。

### ウ 住宅用火災警報器の設置の届出（火災予防条例第 61 条の 3）

新築又は改築時に住宅用火災警報器を設置した際は、「住宅用火災警報器設置届出書」を提出しなければなりません（押印の必要はありません）。

## （4）消防署への各種届出（★印のものについては電子申請の届出も対応しています。）

### ア 防火対象物工事等計画届（火災予防条例第 56 条）★

建物の防火安全性を確保するためには、工事の計画段階からの消防機関の指導が重要です。指定防火対象物等（※）の建築、修繕、模様替え、間取りの変更、用途変更等に係る工事を行う際は、その工事に着手する日の 7 日前までに、防火対象物工事等計画届出書を届け出なければなりません。

※消火器又は自動火災報知設備を設置しなければならない規模・用途の防火対象物。

### イ 防火対象物使用開始届（火災予防条例第 56 条の 2）★

使用開始当初から防火安全性を確保するため、新築やテナント入居等により防火対象物（※）又はその部分を新たに使用する際や、前アにあげる工事を行ったのち使用を開始する際は、使用開始日の 7 日前までに防火対象物使用開始届出書を届け出て、検査を受けなければなりません（一戸建ての住宅、長屋住宅などは対象外です）。

※消防法上の用語で、建物や工作物など、火災予防行政の主たる対象となるもの。

### ウ 防火対象物一時使用届（火災予防条例第 56 条の 3）

防火対象物又はその部分を一時的に物品販売店舗などの不特定の人が出入りする店舗として使用する者は、一時使用する日の 7 日前までに防火対象物一時使用届出書を提出し、検査を受けなければなりません。

### エ 消防用設備等の工事整備対象設備等着工届及び設置計画届（消防法第 17 条の 14、火災予防条例第 58 条の 2）★

消防用設備等のうち、工事や整備に消防設備士の資格が必要となる、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、泡消火設備、自動火災報知設備、緩降機などを施工する際は、消防設備士が工事着手の 10 日前までに、その内容を工事整備対象設備等着工届書にて届け出ます。

一方で、工事・整備に消防設備士を要しない、漏電火災警報器、非常警報設備、消防用水、誘導灯、連結送水管、非常コンセント設備などの施工においては、指定防火対象物等では、設置者が、工事に着手する 10 日前までにその内容を消防用設備等設置計画届出書にて届け

出なければなりません。

**オ 消防用設備等又は特殊消防用設備等の設置届（消防法第 17 条の3の2、火災予防条例第 58 条の3）★**

前工による消防用設備等の工事完了後、関係者（所有者、管理者、占有者をいう。以下同じ。）は 4 日以内に消防用設備等設置届出書を届け出て、検査を受けなければなりません。

**カ 火を使用する設備等及び電気設備等の設置届（火災予防条例第 57 条）★**

各種ボイラー、温風暖房機、厨房設備、変電設備、発電設備などを設置しようとする者は、工事に着手する日の 7 日前までにそれぞれ設置届出書を提出し、使用開始前に検査を受けなければなりません。

**キ 危険物及び指定可燃物の貯蔵・取扱の許可、届出（消防法第 11 条、火災予防条例第 58 条）★**

消防法で定める危険物（ガソリン、灯油等）は、指定数量以上を貯蔵、取扱う場合は許可を受け、指定数量の 1 / 5 以上を貯蔵、取扱う場合は届出をしなければなりません。

なお、指定可燃物（木材、紙類等）を貯蔵、取扱う場合も、指定数量以上は届出をしなければなりません。

**ク 防火管理者の届出（消防法第 8 条、火災予防条例第 55 条の3）**

一定以上の人員を収容する防火対象物、一定規模の危険物施設等を有する防火対象物及び 50 人以上の作業員が働く一定規模の新築工事中の防火対象物における管理権原者（※）は、資格を有する防火管理者を選任し、消防計画を作成させ、それらを届出なければなりません。

※消防法上の正当な管理権を持つ最終責任者。一般的には建物所有者、管理者、テナントを経営する賃借人など。

**ケ 防火管理技能者の届出（火災予防条例第 55 条の3の2）**

一定規模以上の大規模防火対象物の管理権原者は、資格を有する防火管理技能者を選任し、防火管理業務計画を作成させ、届出なければなりません。

**コ 防災管理者の届出（消防法第 36 条）**

一定規模以上の大規模防火対象物の管理権原者は、資格を有する防災管理者を選任し、防災管理に係る消防計画を作成させ、届出なければなりません。

## (5) 消防用設備等又は特殊消防用設備等の点検・報告

(消防法第17条の3の3)

- ① 消防用設備等は火災が発生した場合に、確実に機能するものでなければなりません。そのため、定期的な点検を実施するように義務づけられています。
- ② 機器点検を6か月毎、総合点検を1年毎に実施し、維持台帳に記録・保存するとともに、その実施結果を不特定多数の人々が入り出す特定用途(飲食店、物品販売店舗、ホテル、病院等)の防火対象物は1年に1回、これに該当しない非特定用途(工場、事務所、共同住宅、学校、駐車場等)の防火対象物は3年に1回、管轄する消防署に報告しなければなりません。
- ③ 延べ面積1,000㎡以上の防火対象物及び地下又は3階以上の階に特定用途があり、かつ階段が屋内1系統のみの防火対象物にあっては、資格のある人(消防設備士等)による点検が必要となります。

## (6) 防火対象物の定期点検報告制度

この制度は、平成13年に多数の死者が発生した新宿区歌舞伎町ビル火災を踏まえ、防火管理の徹底を図るために創設され、平成15年10月1日に施行されました。

### ア 防火対象物の点検及び報告(消防法第8条の2の2)

一定の防火対象物の管理権原者は、1年に1回防火対象物における火災の予防に関する専門的知識を有するもの(防火対象物点検資格者)に、防火管理上必要な業務等について点検基準に適合しているかどうかを点検させ、その結果を消防署に報告しなければなりません。

### イ 防火対象物の点検及び報告の特例(消防法第8条の2の3)

定期点検報告を必要とする防火対象物のうち、一定の期間以上継続(特例認定申請日から過去3年以上)して消防法令を遵守しているものにおいては、申請し、検査を受けることにより、特例認定を受けることができます。特例認定を受けると、3年間、防火対象物定期点検及び報告の義務が免除されます。

## (7) 防災管理点検報告制度

首都直下型地震等の発生が切迫していると指摘されている中で、多数の人が利用し、円滑な避難誘導が求められる大規模・高層の建築物について、大規模地震等の発生時の避難誘導や応急対策等の計画に対応するために本制度が創設され、平成21年6月1日に施行されました。

### ア 防災管理点検報告(消防法第36条)

防災管理点検が義務となる建物の管理権原者は、防災管理点検資格者に、地震対策などについて1年に1回点検させ、その結果を消防署長に報告しなければなりません。

### イ 防災管理点検報告の特例(消防法施行規則第51条の16)

防災管理点検報告義務のある建物のうち、一定の期間以上継続(特例認定申請日から過去3年以上)して消防法令を遵守しているものにおいては、申請し、検査を受けることにより、特例認定を受けることができます。特例要件に適合すると認められた建物は、3年間、防災管理点検及び報告の義務が免除されます。

## (8) 住宅防火安全対策

住宅および共同住宅からの出火は、建物火災の半数以上を占め、火災による死者(自損を除く。)も約9割が住宅火災によるものです。(令和4年中 東京消防庁管内)

また、初期消火に失敗した要因のトップは、発見が遅れたことによるものです。火を出さな

いことが一番ですが、万一火が出たときは早く火災を知ることが肝要です。東京消防庁では、住宅用火災警報器の設置及び維持管理を指導しています。

### 住宅用防災機器

目的	種類	機能等
火災を早く発見する	住宅用火災警報器	火災の熱や煙を感知して警報音を鳴らし、火災の発生を知らせます。
火災を早く消す	住宅用消火器	軽量で簡単に操作できる構造の消火器です。有効期間は概ね5年から8年です。
	簡易消火具	エアゾール式（スプレー）
	住宅用自動消火装置	火災の熱を感知し自動的に消火薬剤を放出し消火します。
火災を拡大させない	防災製品	火が接触しても燃え広がりにくい素材でつくられたもの又は燃えにくいように加工されたもので、肌に触れたり、幼児がなめたりしても安全です。 (寝具類、エプロン、車両のボディーカバーなど)

【問合先】 大森消防署 予防課 ☎3766-0119  
 田園調布消防署 予防課 ☎3727-0119  
 蒲田消防署 予防課 ☎3735-0119  
 矢口消防署 予防課 ☎3758-0119

## 6 建物を建てる時に必要な「道路」とは

建物を建てる時、その敷地は「建築基準法上の道路」に、原則として2m以上接していなければなりません。道路は、いろいろな法律に定めがありますが、建物を建てることのできる道路については、建築基準法第42条に定められています。（建築基準法第42条、第43条）

### 建築基準法第42条に定められている道路の一覧表

① 第42条第1項第1号	道路法による道路（国道、都道、区道）	道路の幅が4m以上のもの
② 第42条第1項第2号	都市計画法や土地区画整理法等の法律により造られた道路	
③ 第42条第1項第3号	既存道路（建築基準法の施行時の昭和25年11月23日時点で現に存在する道路）	
④ 第42条第1項第4号	都市計画法等で2年以内に造ることが予定され、かつ区長が指定した道路	
⑤ 第42条第1項第5号	「位置指定道路」（建物を建てるために一定の基準で造られ、かつ、区長がその位置を指定した道路（P21参照））	
⑥ 第42条第2項	「2項道路」（幅は4m未満だが一定の条件のもとに区長が指定した道路（P19参照））	

※アスファルトで舗装され、見た目が道路の形であっても、上記一覧表の①から⑥に該当する道路でなければ、「建築基準法上の道路」になりません。例えば、昔は水路であった所が埋め立てられて道路状になったもの等があります。

敷地に接する道路が、「建築基準法上の道路」に該当するかどうか、また上記①から⑥のいずれの道路に該当するののかについては、まちづくり情報閲覧コーナー（区役所本庁舎7階）で確認していただくことができます。

大田区ホームページの「まちマップおおた」でも建築基準法上の道路種別を確認していただくことができるので、ご活用ください。

また、道路の位置等のご相談については、下記担当窓口（区役所本庁舎7階）で承りますので資料をお持ちの上お越しく下さい。

【問合先】 建築調整課地域道路整備担当 ☎5744-1308

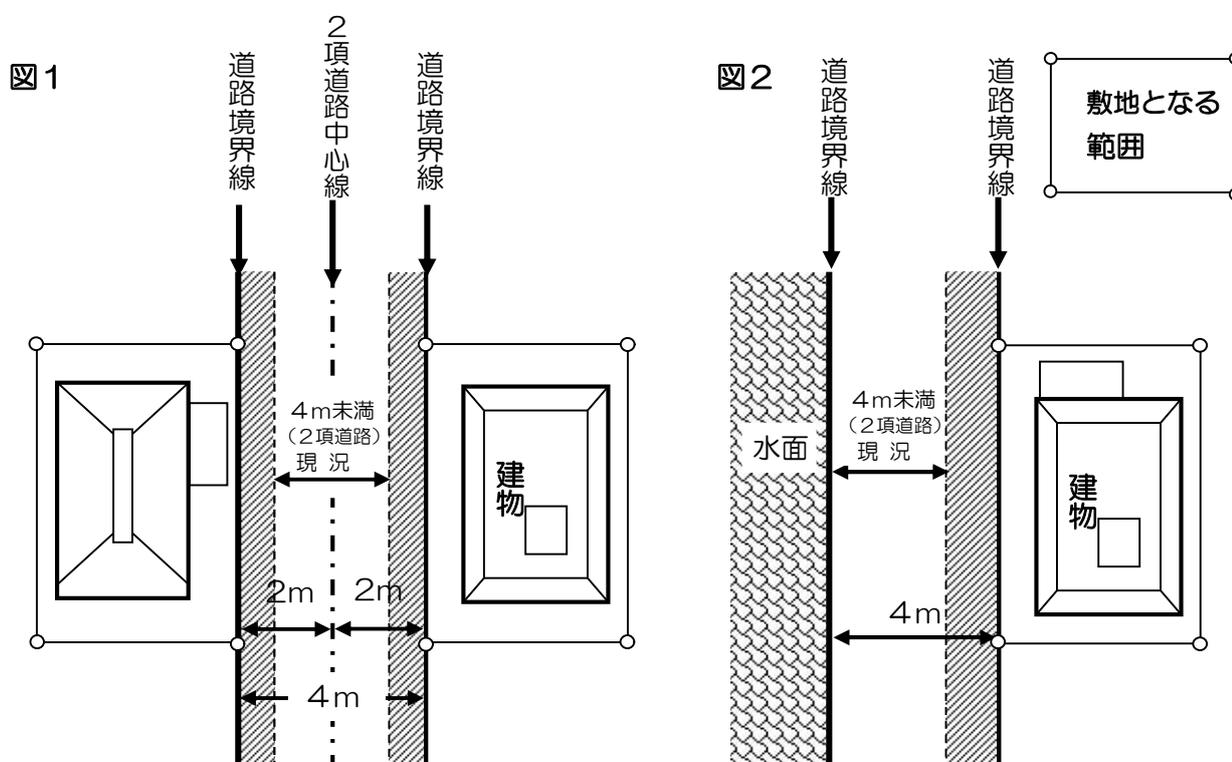
## 7 「2項道路」とは何ですか

公道や私道で、幅が4m未満のものの中、昔から建物が建ち並んでいて、皆さんの通行に使用されている道路があります。

建築基準法では、幅が4m未満であっても1.8m以上あり、建築基準法が施行された昭和25年11月23日時点で、既に建物が建ち並んでおり、道路の形態が明確で区長が指定したものは、建築基準法による道路とみなしています（**建築基準法第42条第2項**）。この道路のことを、通称「**2項道路**」と呼んでいます。

建築基準法上の道路は、本来幅が4m以上となっています。したがって、「2項道路」に接して家を建てる場合は、道路の幅が4mとなるように、道路の中心から2m後退することが条件となります。その2m後退した線が、道路と建築敷地の境界線となります（図1参照）。

2項道路に沿って川や線路敷等がある場合は、その川や線路敷等から片側へ4m後退した線が、道路と建築敷地の境界線となります（図2参照）。



図中の  部分は、道路となりますので、所有関係に関わらず、建築敷地面積に算入できませんし、建物や塀、擁壁を造ることができません。

※2項道路に接する建築敷地で建物を建てる場合、建築確認申請の前に、区と協議する必要があります（P20「8 狭あい道路拡幅整備事業」参照）。

【問合先】 建築調整課地域道路整備担当 ☎5744-1308  
 建築審査課建築審査担当（意匠） ☎5744-1388

## 8 狭あい道路拡幅整備事業とは何ですか

狭あい道路拡幅整備事業は、幅が4m未満の2項道路（P19 参照）を拡げて、消防活動や交通等の「安全性」と日照や通風などの「快適性」を高め、良好なまちづくりを推進する事業です。（大田区狭あい道路拡幅整備条例 平成16年6月施行）

### （1）拡幅整備の対象は

現況の道路の境界線と、その道路の中心線から2m後退した線（建築基準法上の道路境界線）との間の部分（P19の部分）と、東京都建築安全条例第2条に基づく、すみ切り部分（P22 参照）が対象となります。

### （2）事業の概要

#### ア 事前協議制度を導入しています

建築主は、2項道路に接する建築敷地に建築確認申請を区又は指定確認検査機関へ提出する場合、事前に（30日前）狭あい道路拡幅整備協議書を提出して協議してください。

※建築確認申請を伴わない場合でも、任意の協議として拡幅整備を受けられます。

#### イ 道路の拡幅整備工事は区が行います

拡幅整備の工事は、公道、私道にかかわらず、拡幅整備承諾書に基づき区が行います。ただし、開発許可や地域力を生かした大田区まちづくり条例の適用物件、過去に区の助成制度を利用した場合は自主整備となります。

#### ウ 助成金、奨励金があります

個人の申請で、かつ区が拡幅工事を行う場合、既存の塀や樹木等の撤去及び擁壁の設置に対する助成金や、後退用地の寄付（公道）、すみ切り部分の整備（公道、私道にかかわらず）に対して奨励金があります。ただし、建築主等が法人の場合は助成対象外となります。

※がけ等整備工事助成制度等、重複する内容の助成金とは併用できません。

### 区が拡幅整備をする場合の内容

道路の種別 後退部分	私 道		公 道	
	所 有 権	私 有	私有（無償使用）	区へ寄付（※1）
道路の維持管理	自主管理	区が行います		
測 量 ・ 登 記	—	区が測量します	区が分筆測量（個人のみ） 及び移転登記をします	
固定資産税の 非課税申告	区がお手伝いします	区が代行します		

※1「寄付」は、公有地と私有地の境界が確定していることが条件となります。

※自主整備を行う場合は、建築主等が提出する「拡幅整備計画書」に基づき、自費で拡幅整備を行っていただきます。また、助成金、奨励金の交付はありません。

※上記制度とは別に、私道を一体的に整備する場合に、舗装や排水設備などに対して、助成を行う「私道整備助成制度」などがあります（P118 参照）。

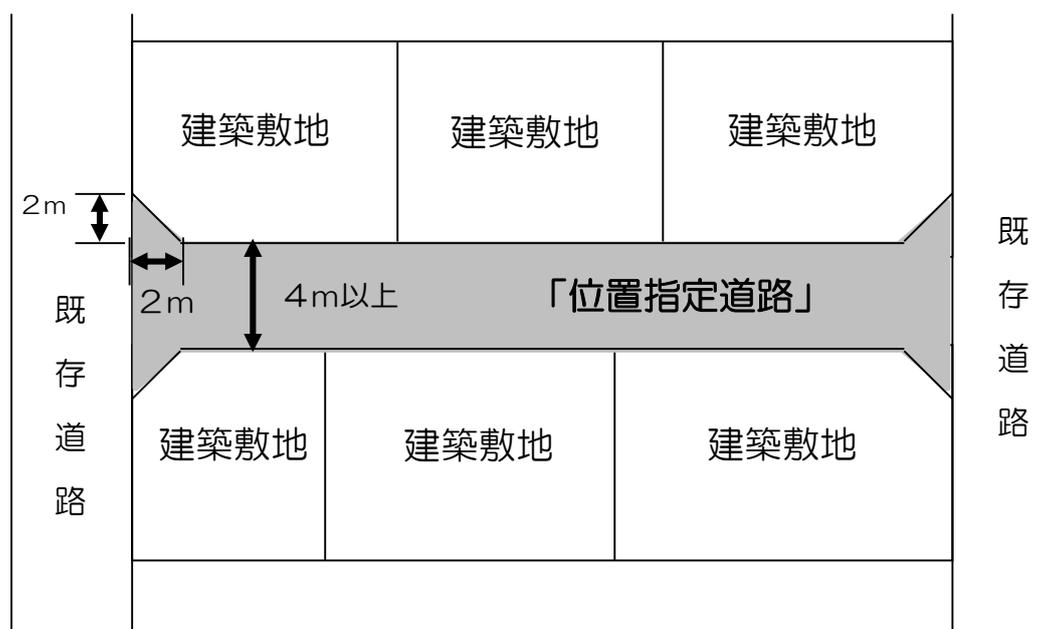
【問合先】 建築調整課地域道路整備担当 ☎5744-1308

## 9 「位置指定道路」とは何ですか

大きな土地を分割して利用する場合などで、各建築敷地が道路に接するために、新しく道路を造る場合があります。この場合、関係権利者の承諾を得た上で、区長へ申請をして、その位置の指定を受けた道路のことを通称「位置指定道路」といいます。申請の際には、申請手数料が必要です。（建築基準法第42条第1項第5号）

### 道路の位置を指定する場合の基準（概要）

- ① 道路の形態を造ること（道路境界をL字溝、縁石等で明確にすること）
- ② 道路の幅は、4m以上とすること
- ③ すみ切りを設けること
- ④ 行き止まり道路の場合は、長さ35m以下とすること
- ⑤ 道路面は、舗装、砂利敷き等ぬかるみにならない構造とすること
- ⑥ 勾配は12%以下で、原則として階段状としないこと
- ⑦ 排水施設を設けること



建築基準法が施行される前（昭和25年11月22日以前）の法律（市街地建築物法）に基づく、建築線で幅が4m以上のものは、建築基準法に引き継がれ「位置指定道路」として扱われます。（建築基準法附則第5項（この法律施行前に指定された建築線））

【問合先】 建築調整課地域道路整備担当 ☎5744-1308

※道路を新たに造り開発を行う面積が500㎡以上の場合は、「位置指定道路」の手続きではなく都市計画法による開発許可の手続きが必要となります（P108参照）。

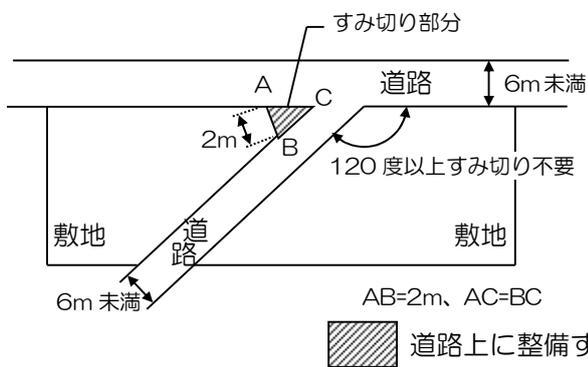
# 10 かど敷地はどのような注意点がありますか

## (1) かど敷地のすみ切り (東京都建築安全条例第2条)

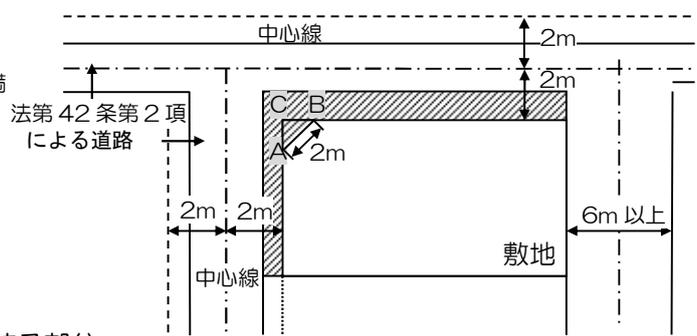
かど敷地で道路の幅がそれぞれ6m未満のときは、見通しと交通安全のため、下図のように長さ2mの底辺をもつ二等辺三角形のすみ切りを次の①～④により道路状に整備(※)することが必要です。

- ① すみ切り部分には、建物や塀を造ることはできません。  
(ただし、道路状の面から高さが4.5mをこえる部分については除かれます。)
- ② 道路の交差する角度が120度以上の場合は制限されません。
- ③ すみ切り部分は敷地面積に算入できます。
- ④ 道路位置指定で造られたすみ切りは道路であり、敷地面積に算入できません。

例1



例2(法第42条第2項道路の場合)



※道路上に整備：境界杭等で境界を明確にするとともに、人や自動車が容易に通行できる程度の整備、例えば砂利舗装です。

## (2) かど敷地の建ぺい率の緩和 (大田区建築基準法施行規則第45条)

かど敷地(2つの道路の隅角が120度未満)で周辺の1/3以上が道路に接している場合等、大田区長が指定する敷地は建ぺい率の10%緩和を受けられます。

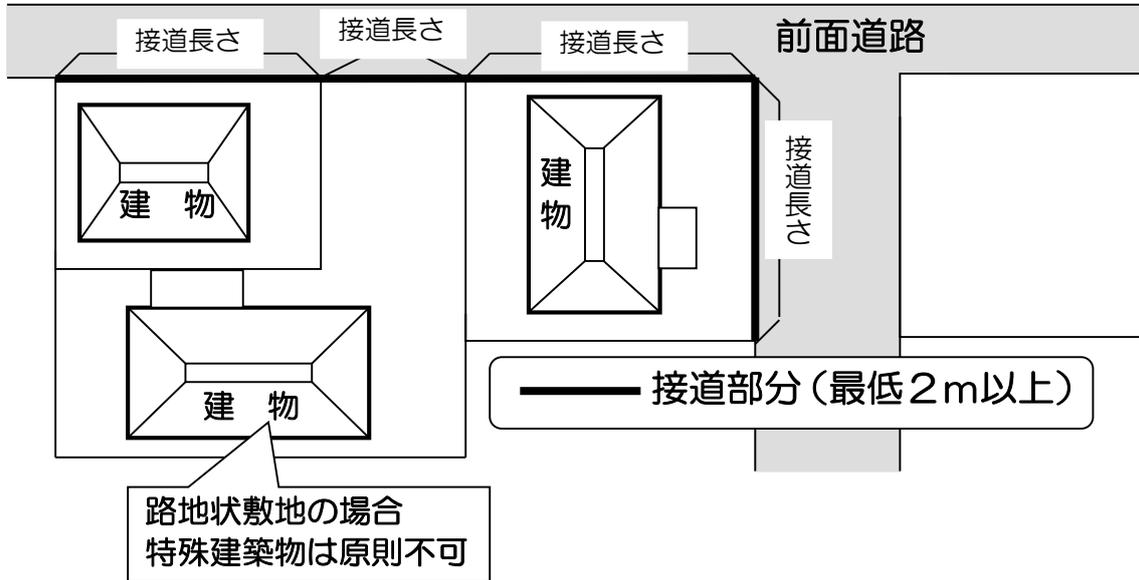
詳しくは、下記の問合せ先でご確認ください。

【問合せ先】 建築審査課建築審査担当(意匠) ☎5744-1388

# 1 1 敷地は、道路にどれだけ接しなければなりませんか

建物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に2m以上接しなければなりません。（建築基準法第43条）

さらに東京都建築安全条例により、延べ面積の大きい建物や、共同住宅、店舗、工場等の特殊建築物は、道路に接する長さがより長く必要です。



## (1) 大規模建築物（東京都建築安全条例第4条）

延べ面積	接道長さ
1,000㎡を超え、2,000㎡以下のもの	6m以上
2,000㎡を超え、3,000㎡以下のもの	8m以上
3,000㎡を超えるもの	10m以上

延べ面積が3,000㎡を超え、かつ、高さが15mを超える建物の敷地は、幅6m以上の道路に接しなければなりません。

## (2) 特殊建築物（共同住宅、店舗、工場等）（東京都建築安全条例第10条の3）

特殊建築物の床面積の合計	接道長さ
500㎡以下のもの	4m以上
500㎡を超え、1,000㎡以下のもの	6m以上
1,000㎡を超え、2,000㎡以下のもの	8m以上
2,000㎡を超えるもの	10m以上

- ① 車庫や自動車修理工場等の特殊建築物は、接道する道路の幅も別途定められています。
- ② 共同住宅については小規模な場合について建てられる場合があります。詳しくは別途ご相談ください。

【問合先】 建築審査課建築審査担当（意匠） ☎5744-1388

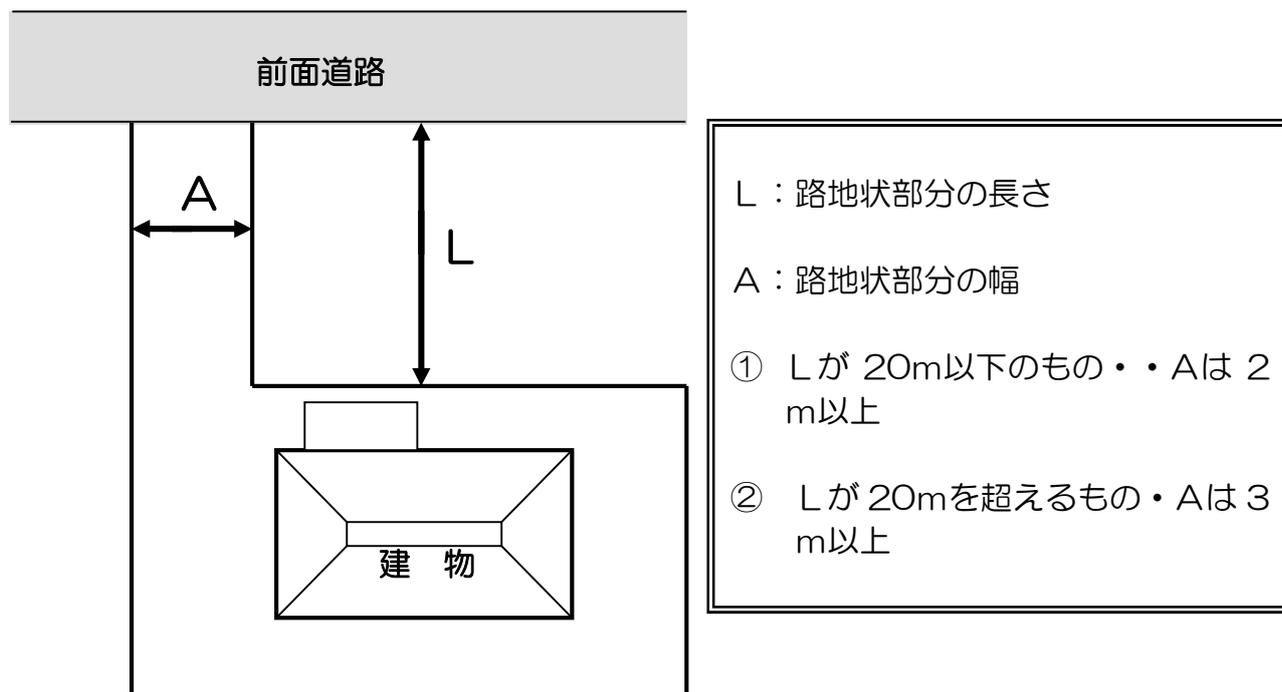
## 1 2 道路より奥にある敷地ですが、建て替えができますか

### 路地状敷地の形態（東京都建築安全条例第3条）

下図のような敷地を路地状敷地といいます。

路地状部分のみで道路に接している敷地は、安全上及び防火上の配慮から、路地状部分の長さによって、必要な幅が定められています。この路地状部分は道路ではなく、敷地の一部であり、敷地面積に算入されます。路地状敷地には、原則として、共同住宅（※）、店舗、工場等の特殊建築物は建てられません（東京都建築安全条例第10条）。

※共同住宅については小規模な場合について建てられる場合があります。詳しくは別途ご相談ください。



ただし、木造建築物（準耐火建築物及び耐火建築物を除く。）で延べ面積が200㎡を超える場合は、上記①と②の幅に1mを加え、2mは3m、3mは4mとなります。

【問合せ先】 建築審査課建築審査担当（意匠） ☎5744-1388

# 1 3 敷地の中に「都市計画道路」があると聞きましたが

## (1) 都市計画道路（都市計画法第 11 条第 1 項第 1 号）

「計画道路」は、都市計画法で定めているいろいろな都市施設の一つとして、都市計画決定された道路をいいます。

計画道路の位置は「まちマップおた」でご確認ください。正確な位置の判定が難しい場合は下記の各問合せ先へご連絡ください。

都市計画道路		問合せ先
区	都市計画決定区間（補助 31、34、42、44 号線）については	建築審査課建築指導担当 ☎5744-1387
	事業決定区間（補助 27、34、38、43、44 号線、大田区画街路 1、7 号線）については	都市基盤整備部都市基盤管理課計画調整担当 ☎5744-1304
	大田区画街路 4、5、6 号線については	空港まちづくり課空港まちづくり担当 ☎5744-1650
国	事業決定区間（放射 19 号線の京急蒲田駅以南）については	国土交通省関東地方整備局川崎国道事務所計画課 ☎044-888-6416
	その他については	都市計画決定区間 東京都都市整備局都市づくり政策部 都市計画課 ☎5388-3213
		事業決定区間 東京都建設局第二建設事務所 工事第一課工務担当 ☎3774-9002

## (2) 都市計画道路内の建築制限（都市計画法第 53 条、第 65 条）

「計画道路」が都市計画決定された段階と、「計画道路」が事業決定された段階で、それぞれの建築制限が違います。

### ア 計画道路が都市計画決定されたとき

この時点での計画道路内の建築工事については、下記の全てにあてはまれば、建物を建築できます。

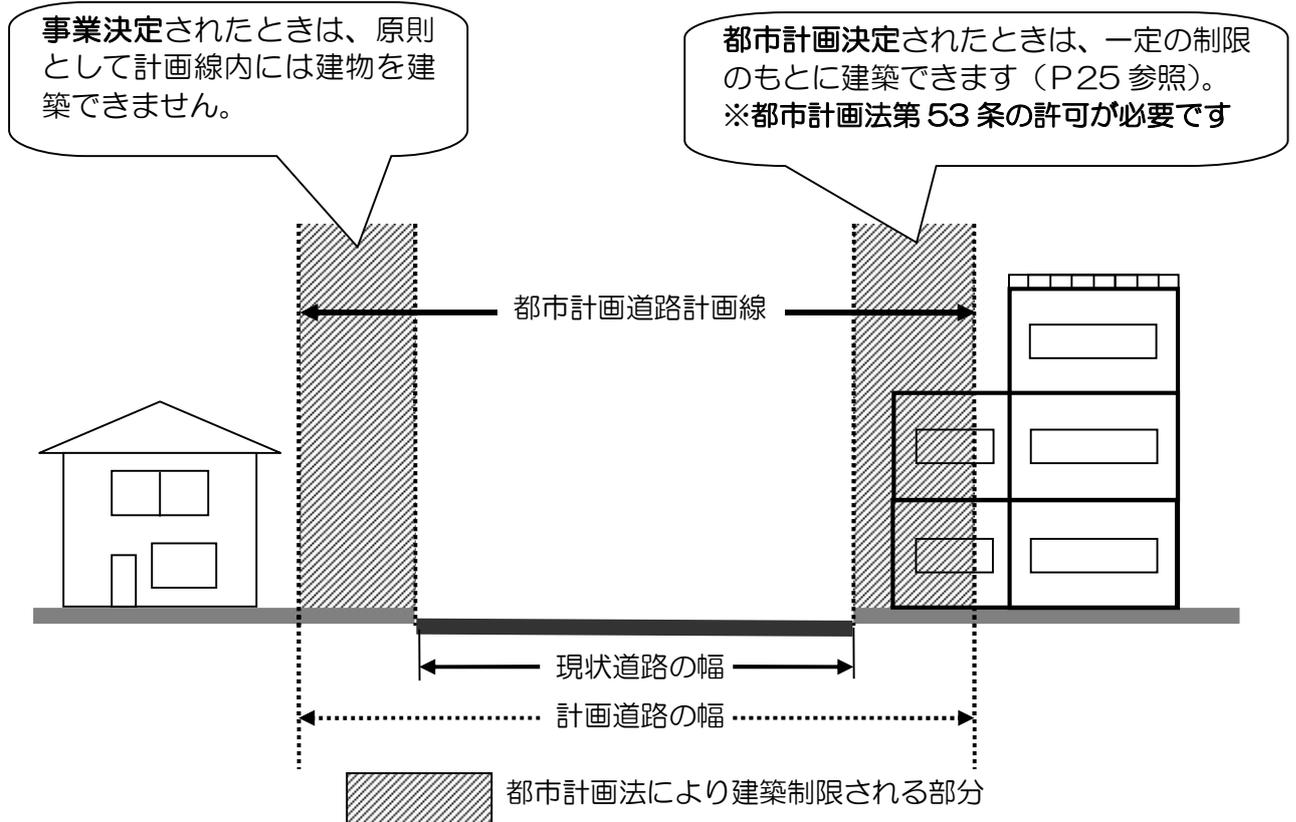
- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>① 移転、除却が容易なもの</li> <li>② 主要構造部（壁、柱、はり、屋根、階段、床）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造などであること</li> <li>③ 建物の階数が 2 以下であること</li> <li>④ 地階がないこと</li> </ul> <p>※階数については、一定の条件を満たすことにより、3 階（高さ 10m 以下）とすることがあります。</p> |
|--|

なお、計画道路内に建築する場合は、建築工事を始める前に「都市計画法第 53 条」による許可を受けてから建築確認申請を提出し、確認済証の交付を受ける必要があります。

【問合せ先】 建築審査課建築審査担当（許可） ☎5744-1392

## イ 計画道路が事業決定されたとき

この時点では、計画道路内には、原則として建物を建築できません。ですから、建築計画を始める前、又は土地を購入する前には、必ずこの件について調査が必要です。



この他に下記の都市計画施設等があります。

都市計画施設等	問合せ先
① 土地区画整理事業の区域 (田園調布四、五丁目の各一部) ② 防潮の施設 (大森東・大森南・東糀谷・羽田の各海沿い 20m以内) ③ 一団地の住宅施設 (東糀谷・羽田・羽田旭町の各環8沿いの一部)	建築審査課建築指導担当 ☎5744-1387
都市計画河川 (呑川)	東京都建設局河川部計画課 中小河川担当 ☎5320-5414

## 1 4 建築計画概要書や記載事項証明書の見覧・取得について

建築計画概要書や記載事項証明書は、区役所本庁舎7階「まちづくり情報見覧コーナー」に設置されたセルフ検索システムから見覧・取得することができます。

対象建築物は、地図（住居表示）上から特定する必要があるため、事前に住宅地図などで場所を調べておく必要があります。

（注1）建築物を特定しない大量見覧はできません。

（注2）概要書の存在の有無や内容等について、電話やFAX、メール等によるお問い合わせにはお答えしていません。

（注3）郵送対応は行っていません。

### 【まちづくり情報見覧コーナー】

場所：大田区役所本庁舎7階

時間：午前8時30分から午後5時まで（土曜日、日曜日、祝祭日、年末年始を除く）

手数料：建築計画概要書・記載事項証明書ともに1件につき300円。見覧は無料。

## （1）建築計画概要書

建築計画の概略が記載されており、建築確認後に見覧することができます。

### ア 記載内容

- ① 建築主、代理人、設計者、工事監理者、工事施工者の氏名及び住所
- ② 地名地番、主要用途、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、高さ、階数等建築物の概要
- ③ 案内図、配置図等（平面図、立面図、断面図などの記載はありません）

### イ 見覧対象

昭和46年度以降に建築確認のあった大田区内の建築物で、保管されているものが対象です。  
※昭和46年～平成11年の建築物については、当時の保存年限により概要書の保管がない場合があります。その場合は、建築確認番号、確認済証交付年月日について事前に調査していただくか、又は当該建築物の住所、地名地番、建築主の氏名、建築物の建築年月日、構造、階数、用途、延べ面積等について事前に調査していただくと、建築審査課管理調査担当窓口（大田区役所本庁舎7階20番窓口）において、記載事項証明書（次頁参照）を発行できる場合があります。

### ウ 注意事項

- ① 工作物の築造計画概要書は、概ね平成11年確認申請分から見覧、交付をしています。
- ② 東京都所管の建築物については、大田区に移管された一部物件を除き、大田区の窓口では概要書の見覧や発行はできません。

以下に該当するものについては、東京都へお問い合わせください。

a 平成11年度：延床面積5,000㎡超で昇降機の付属する建築物

b 平成12年度以降：延床面積10,000㎡超の建築物

【東京都問合先】東京都庁第二本庁舎3階 都市整備局市街地建築部建築指導課

☎5388-3371

【問合先】建築審査課管理調査担当

☎5744-1386

## (2) 記載事項証明書

大田区で建築確認を行った建築物・昇降機・工作物、又は指定確認検査機関で建築確認を行い大田区に報告書の提出があった建築物・昇降機・工作物について、建築確認申請受付台帳に記載されている内容を証明する記載事項証明書を発行しています。

### ア 証明内容

以下の内容について証明しています。

#### ①建築物

建築主氏名、敷地地名地番、用途、工事種別、構造、階数、敷地面積、建築面積、延べ面積、確認済証交付年月日・確認済証番号、中間検査合格証交付年月日・合格証番号、検査済証交付年月日・検査済証番号

#### ②昇降機

建築主氏名、敷地地名地番、用途、確認済証交付年月日・確認済証番号、検査済証交付年月日・検査済証番号

#### ③工作物

建築主氏名、敷地地名地番、用途、工事種別、構造、確認済証交付年月日・確認済証番号、検査済証交付年月日・検査済証番号

### イ 注意事項

①建築確認済証や検査済証を再発行するものではありません（建築確認済証や検査済証は、建築主に発行されるもので、再発行はできません）。

②建築基準法が施行された昭和 25 年 11 月 23 日以降に建築確認を行っているものについて発行しています。

ただし、昭和 46 年以前の建築物については、建築審査課管理調査担当窓口（大田区役所本庁舎 7 階 20 番窓口）で発行しています。

確認済証交付年月日と確認番号を事前に調査していただき、窓口へお越してください。

※確認番号等が不明の場合は、当時の建築主、建築物の建築年月日、構造、階数、用途、延べ面積などの情報について事前に調査していただくと、建築物を特定しやすくなります。

③東京都で建築確認を行った以下のものについては大田区では発行していませんので、東京都へお問い合わせください。

a 昭和 25 年度～昭和 39 年度：木造住宅の一部を除く全ての建築物

b 昭和 40 年度～昭和 49 年度：昇降機（エレベーター又はエスカレーター）の付属する建築物

c 昭和 50 年度～平成 11 年度：延床面積 5,000 m<sup>2</sup>超で昇降機の付属する建築物

d 平成 12 年度以降：延床面積 10,000 m<sup>2</sup>超の建築物

【東京都問合先】東京都庁第二本庁舎 3 階

都市整備局市街地建築部建築指導課 ☎5388-3371

【問合先】建築審査課管理調査担当 ☎5744-1386

# 15 どんな用途の建物が建てられますか

## 建物の用途規制 (建築基準法第48条)

健全な将来のまちづくりのために、都市計画法により用途地域が定められ、各々の地域において、建築できる建物と建築できない建物とを区別する用途規制が、建築基準法で定められています。

具体的な例は原則として次のとおりです。(凡例)

- ・・・建築できるもの
- ▲・・・物品販売店舗、飲食店を建築できません
- ①・・・床面積600㎡を超えて建築できません
- ③・・・3階以上の部分又は床面積1,500㎡を超えて建築できません
- ⑤・・・自動車修理工場50㎡を超えて建築できません
- (O)・・・床面積10,000㎡を超えて建築できません。
- ×・・・建築できないもの
- ②・・・3階以上の部分には建築できません
- ④・・・床面積3,000㎡を超えて建築できません
- ⑥・・・自動車修理工場300㎡を超えて建築できません

## 用途地域別建物の制限表

建物の用途例		用途地域		第1種	第2種	第1種	第2種	第1種	第2種	準	近	商	準	工	工		
		種1	種2	種1	種2	種1	種2	種1	種2	種1	種2	種1	種2	種1	種2	種1	種2
住居	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	兼用住宅で店舗・事務所等が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
教育施設等	幼稚園・小学校・中学校・高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	大学・高等専門学校・専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
神社・寺院・教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
医療福祉施設等	保育所・公衆浴場・診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	老人福祉センター・児童厚生施設等	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
店舗・飲食店等	一定の店	×	②	②	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲
	舗・飲食店	×	×	②	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲
	上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	×	×	×	③	④	④	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
事務所		×	×	×	③	④	④	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ポーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場等		×	×	×	×	④	④	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
劇場・映画館 観覧場等	客室の床面積200㎡未満	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	客室の床面積200㎡以上	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×
劇場・映画館・演芸場・観覧場・店舗・飲食店・展示場・遊技場等の建築物でその用途に供する部分が10,000㎡以上		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	×	
ホテル・旅館		×	×	×	×	④	④	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
風俗営業	キャバレー・料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
	マージャン屋・ばちんこ屋等	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	個室付浴場業に係わる公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	
カラオケボックス等		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
自動車車庫	2階以下かつ床面積300㎡以下	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	3階以上又は床面積300㎡を超える	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
倉庫業倉庫・自動車修理工場150㎡以下		×	×	×	×	⑤	⑤	○	⑥	⑥	○	○	○	○	○	○	
工場	作業場の床面積が50㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれのきわめて少ない業種のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	作業場の床面積が150㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれの少ない業種のもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積が150㎡を超えるもの及び危険性や環境悪化のおそれのややある業種のもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある業種のもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	

※建築基準法により、この他にも用途制限がされています。

※用途地域は、『まちマップおた』で閲覧できます(目次参照)。

【問合先】用途地域別建物の制限について 建築審査課建築審査担当(意匠) ☎5744-1388

# 16 どのくらいの大さの建物が建ちますか

建物を建てるには、いろいろな規制がありますが、斜線制限等のきまりをこえない限り、建物の大きさや階数は、用途地域、建ぺい率、容積率等によって決まります。

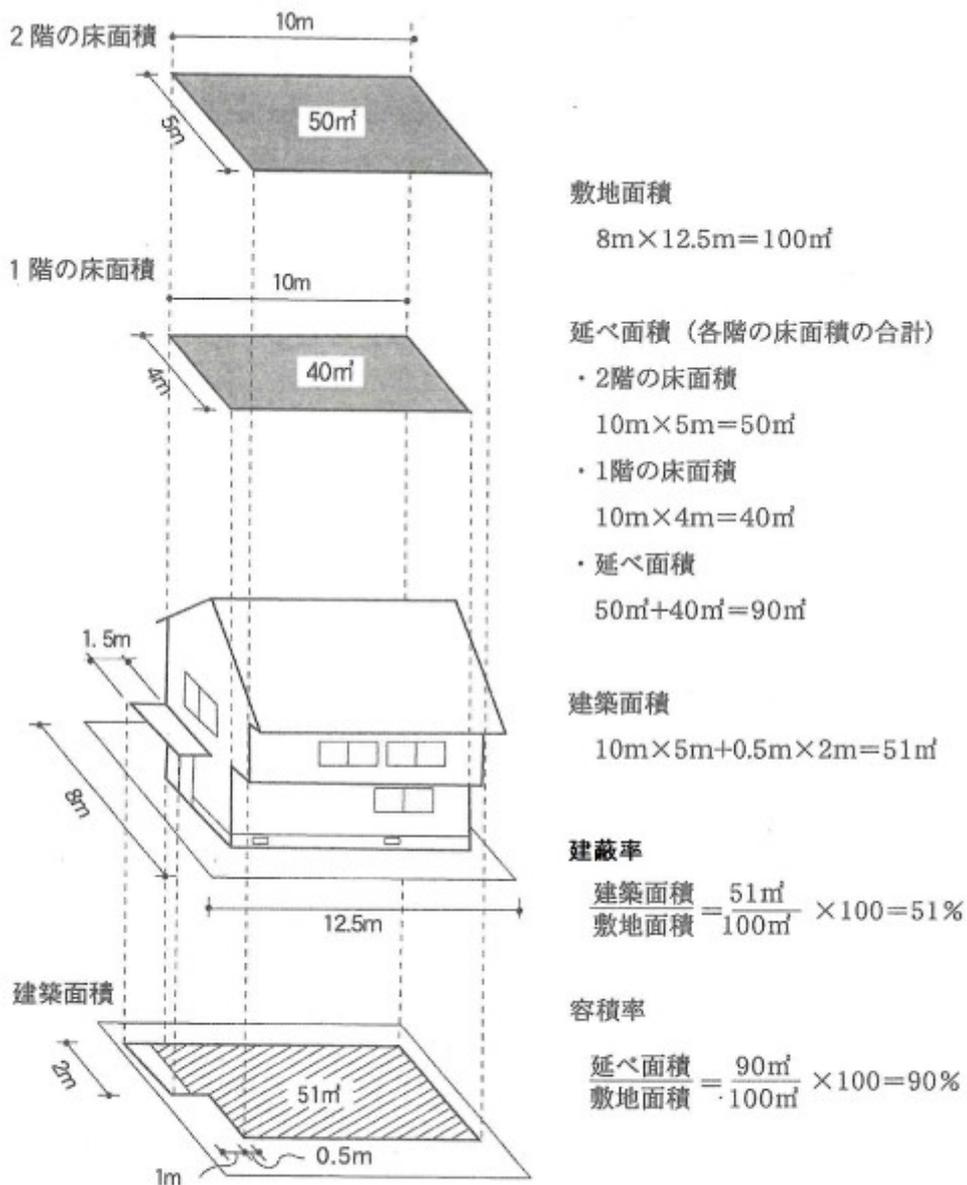
## (1) 建ぺい率・容積率（建築基準法第53条、第52条）

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積（建坪）の割合のことで、容積率とは、敷地面積に対する延べ面積（建物の各階の床面積の合計）の割合のことです。

また、双方とも用途地域の種別によって別表（P32参照）のとおり定められています。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \quad \text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

### <木造2階建の建ぺい率、容積率の算定例>



庇等は先端から1m以上の部分が建築面積に算入されます。

## (2) 容積率の計算から除けるもの

①車庫や自転車置場の面積は、延べ面積の5分の1を限度として除くことができます。

また、建築物に次の<1>の部分設ける場合、延べ面積にそれぞれ次の<2>に掲げる割合を乗じて得た面積を限度として、容積率制限における延べ面積から除くことができるようになりました。詳細はご相談ください。(建築基準法施行令第2条第3項)

<1 不算入とする建築物の部分>	<2 不算入の上限>
防災用備蓄倉庫の用途に供する部分	50分の1
蓄電池を設ける部分	50分の1
自家発電設備を設ける部分	100分の1
貯水槽を設ける部分	100分の1
宅配ボックスを設ける部分	100分の1

②住宅等部分の地下の面積は、その建物の住宅部分(車庫や自転車置場の面積は除く)の床面積の3分の1を限度として除くことができます。(建築基準法第52条第3項)

③昇降機の昇降路の部分や、共同住宅(マンション等)、老人ホーム等の共用の廊下・階段部分は、除くことができます。(建築基準法第52条第6項)

例) 容積率の算定

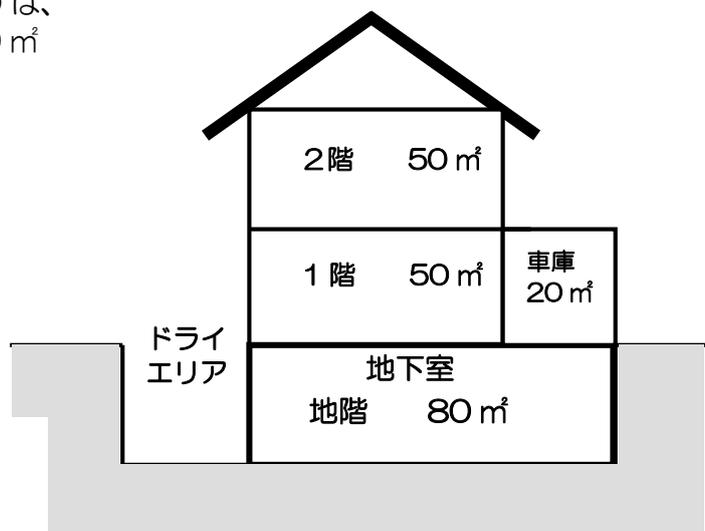
右図の延べ面積(建物の床面積の合計)は、  
 $50\text{ m}^2 + 50\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2 + 80\text{ m}^2 = 200\text{ m}^2$

<地下室>

住宅部分は車庫を除いた  $180\text{ m}^2$  したがって、地下室  $80\text{ m}^2$  の内  $180\text{ m}^2 \times 1/3 = 60\text{ m}^2$  を容積率から除くことができます。

<車庫>

車庫  $20\text{ m}^2$  は、延べ面積  $200\text{ m}^2$  の5分の1以下なので、全て容積率に算入しません。



$$\begin{aligned}
 \text{容積率}(\%) &= \frac{\text{容積対象の床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \\
 &= \frac{200\text{ m}^2 - (60\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2)}{120\text{ m}^2} \times 100 \\
 &= 100(\%)
 \end{aligned}$$

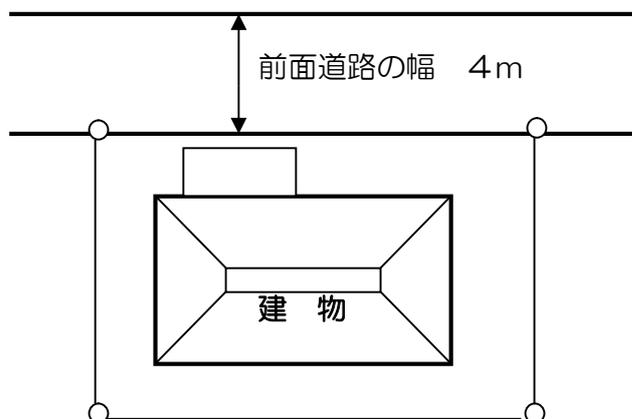
なお、床面積に算入されないものとしては、小屋裏等の物置(床面積や天井高さ等に制限があります。)や吹きさらしの廊下・バルコニー・屋外階段等の開放されたものがあります。

### (3) 建ぺい率・容積率の限度

用途地域	建ぺい率 (%)						容積率 (%) (※)	
	一般の場合	(A) 大田区長の指定するかどうか敷地等の場合 (P22 参照)	(B) 防火地域内で耐火建築物の場合	(C) 準防火地域内で準耐火・耐火建築物の場合	(A)と(B)、(A)と(C)同時に満たす場合	(C) 一般の場合	(D) 前面道路の幅が12m未満の場合	
住居系地域	第1種又は第2種低層住居専用地域	40 50 60	50 60 70	—	50 60 70	60 70 80	80・100 150・200	前面道路の幅(m)×0.4×100
	第1種又は第2種中高層住居専用地域	60	70	—	70	80	150・200	
	第1種、第2種住居地域又は準住居地域	60	70	70	70	80	200・300	
その他の地域	近隣商業地域	80	90	100	90	100	200・300 400	前面道路の幅(m)×0.6×100
	商業地域	80	90	100	90	100	400・500 600・700	
	準工業地域	60	70	70	70	80	200・300 400	
	工業地域	60	70	70	70	80	200・300	
	工業専用地域	60	70	70	70	80	200・300	

※容積率は(C)と(D)のどちらかきびしい方が限度となります。  
本表は全ての制限について掲載したものではありません。

例) 第1種住居地域内(容積率200%)で幅が4mの道路に接している場合、その敷地に対する容積率は $4m \times 0.4 \times 100 = 160\%$ となります。



敷地が2以上の建ぺい率、容積率にまたがる場合は、加重平均により算定します(P44参照)。

【問合先】 建築審査課建築審査担当(意匠) ☎5744-1388

# 17 建物の高さについては、どんな制限がありますか

建物を建てる場合、日照、通風、採光等、周辺との良好な環境を保持するために、建物の最高の高さ及び建物の各部分の高さに関して、建築基準法によって次のような制限を受けることとなります。

## (1) 用途地域による高さの制限（建築基準法第55条）

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域内の建物の高さは10m又は12mまでという制限を受けます。

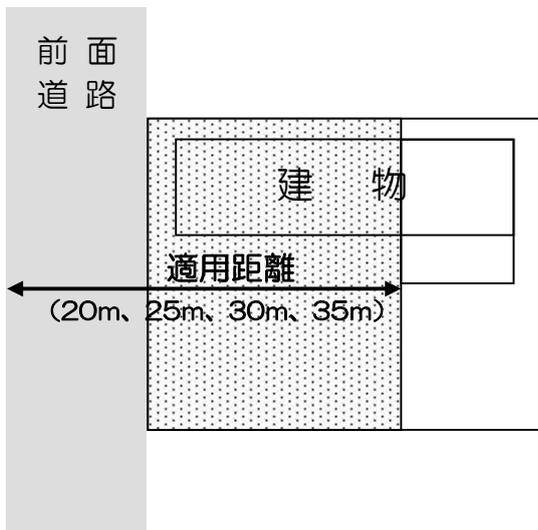
その値は、地域の特性に応じて都市計画で定められますが、大田区内では10mのみ定められています。

## (2) 前面道路からの制限（道路斜線）

### ア 道路斜線と制限を受ける範囲（建築基準法第56条第1項第1号）

建物を建てる場合、その敷地が接する前面道路の反対側の境界線から一定の水平距離（「適用距離」という（下図参照）。）の範囲内においては、前面道路の反対側の境界線から斜線による制限を受けます。その斜線の傾きは、用途地域により下表の値が定められています。

また、適用距離は、用途地域と容積率の限度に応じて、20m、25m、30m、35mのうちから定められた値となります。



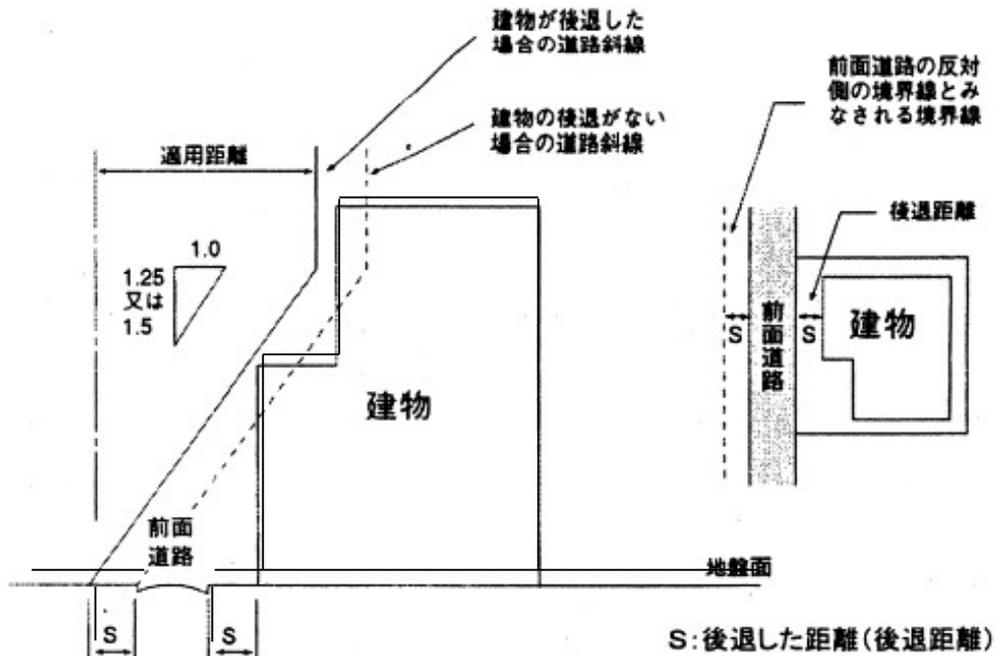
用途地域	斜線の傾き	
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	1.25/1	
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域		
その他の地域		1.5/1

※2以上の用途地域にまたがる場合は、それぞれの地域による斜線制限を受けます。

（建築基準法施行令第130条の11）

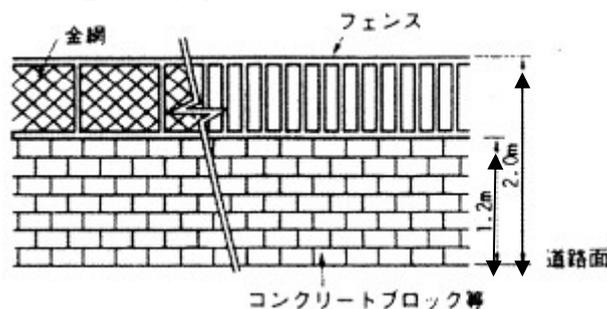
イ 前面道路の境界線から後退した建物の道路斜線(建築基準法第56条第2項)

建物(門・塀を含む)を前面道路の境界線から後退して建てる場合には、後退した距離に相当する分だけ、前面道路の反対側の境界線は、外側にあるものとみなされます。



この後退距離の算定にあたり、次の建物の部分は除かれます(高さの算定については、前面道路の中心線からの高さによる。)(建築基準法施行令第130条の12)

- ① 地盤面下の部分
- ② 一定の要件を満たす物置等
- ③ 一定の要件を満たすポーチ等
- ④ 道路に沿って設けられる高さが2m以下の門又は塀(下図参照)  
(ただし、高さが1.2mをこえる部分については、網状等になっているものに限られます。)
- ⑤ 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀
- ⑥ 高さが1.2m以下の建物の部分



ウ 道路斜線の緩和(建築基準法施行令第132条~第135条の2)

建物の敷地が2以上の道路に面している場合、建物の敷地と前面道路との高低差が著しい場合等にあっては、制限の緩和があります。

【問合先】 建築審査課建築審査担当(意匠) ☎5744-1388

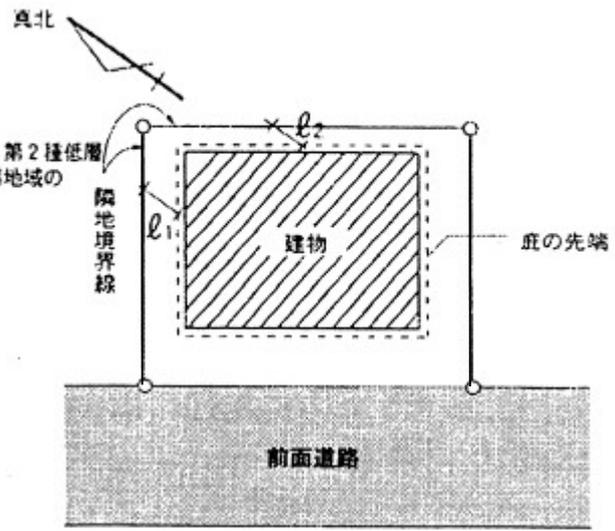
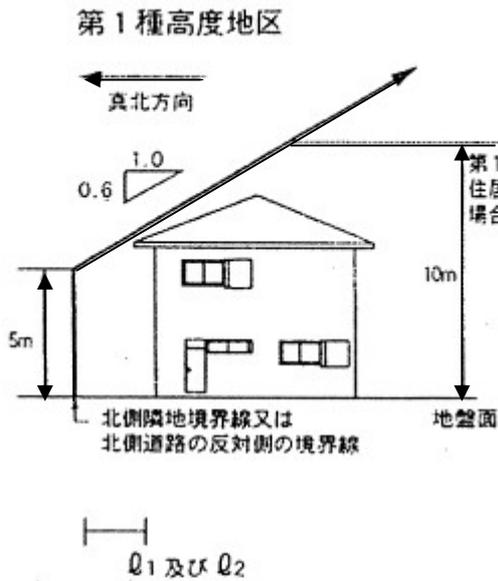
### (3) 高度地区の制限 (建築基準法第 58 条、東京都市計画高度地区)

建物を建てる場合、高度地区の制限を受けます。これには、通常北側斜線といわれる**最高限度の制限**と、一定の高さ以上にしなければならない**最低限度の制限**があります。

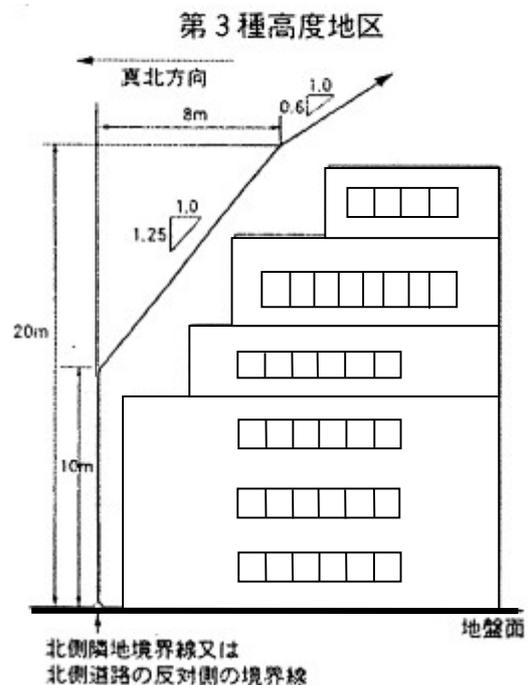
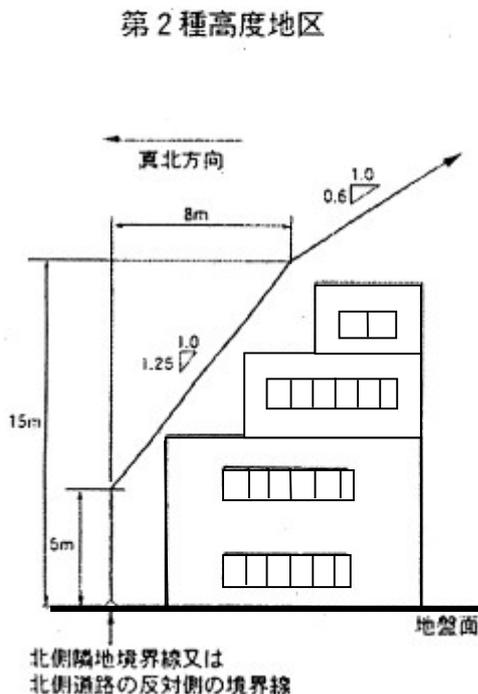
#### ア 最高限度の制限

真北方向に当たる隣地境界線又は道路の反対側の境界線から、ある一定の高さと傾きを持った斜線による制限を受け、この斜線をこえて建てることはできません。

なお、最高限度高度には、第 1 種高度地区、第 2 種高度地区、第 3 種高度地区の 3 種類があります。

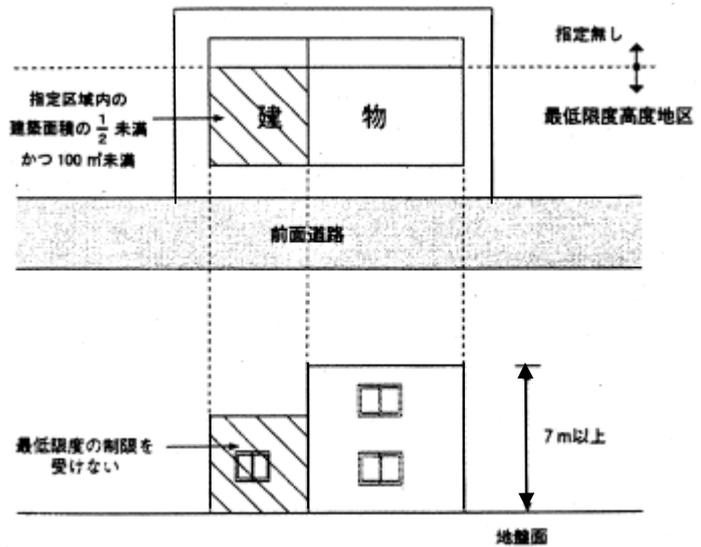


真北方向からの距離の測り方は  $l_1$ 、 $l_2$  のように測ります。



## イ 最低限度の制限

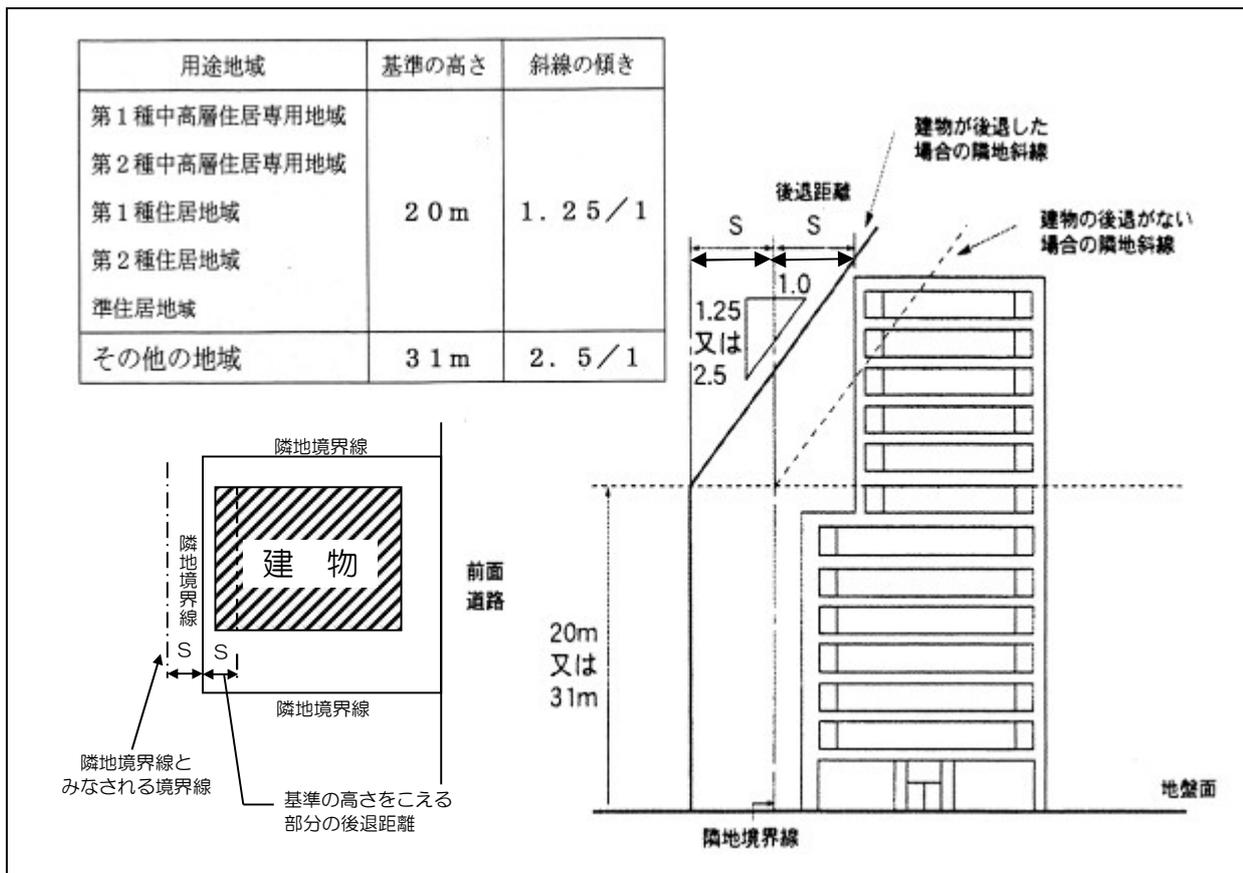
最低限度高度地区は、第二京浜国道、中原街道、環状7号線及び環状8号線の各沿道の一部において指定されており、建物の高さを7m以上としなければなりません。ただし、高さ7m未満の建築の部分の水平投影面積の合計（右図斜線部分）が、指定区域内の建築面積の2分の1未満で、かつ100㎡未満の場合は、適用されません。



## (4) 隣地境界線からの制限（隣地斜線）（建築基準法第56条第1項第2号）

「道路からの制限」（道路斜線）、「高度地区の制限」のほかに、方位に関係なく敷地が接する全ての隣地境界線から、斜線による高さの制限を受けます。この制限は第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域を除く全ての地域に適用されます。

なお、建物の基準の高さ（20m又は31m）をこえる部分を、隣地境界線から後退して建てる場合には、後退した距離に相当する分だけ隣地境界線は外側にあるものとみなされます。



## (5) 天空率（建築基準法第56条第7項）

「天空率」は、平成15年1月から施行された改正建築基準法で新たに導入された制度です。これまで、道路斜線、隣地斜線、北側斜線の3種類の斜線制限について、これらの制限を守ることで建築物の建築可能な形態が決まっていました。これに対し、これらの「高さ制限適合建築物」と同等程度以上の採光、通風等が確保される建築物を計画する場合は、それぞれの高さ制限を適用しないとしましたものです。（高度斜線制限については、天空率による適用の除外はありません。）

天空率の算定では、地上のある位置を中心としてその水平面上に想定する半球の表面に建築物を投影させ、その投影された面を水平面に垂直におとして、その面積の割合を算定する、正射影方式を採用しています。この正射影によって表された図を、天空図と呼び、天空図における空の面積の割合を求め、その割合を天空率と呼びます。

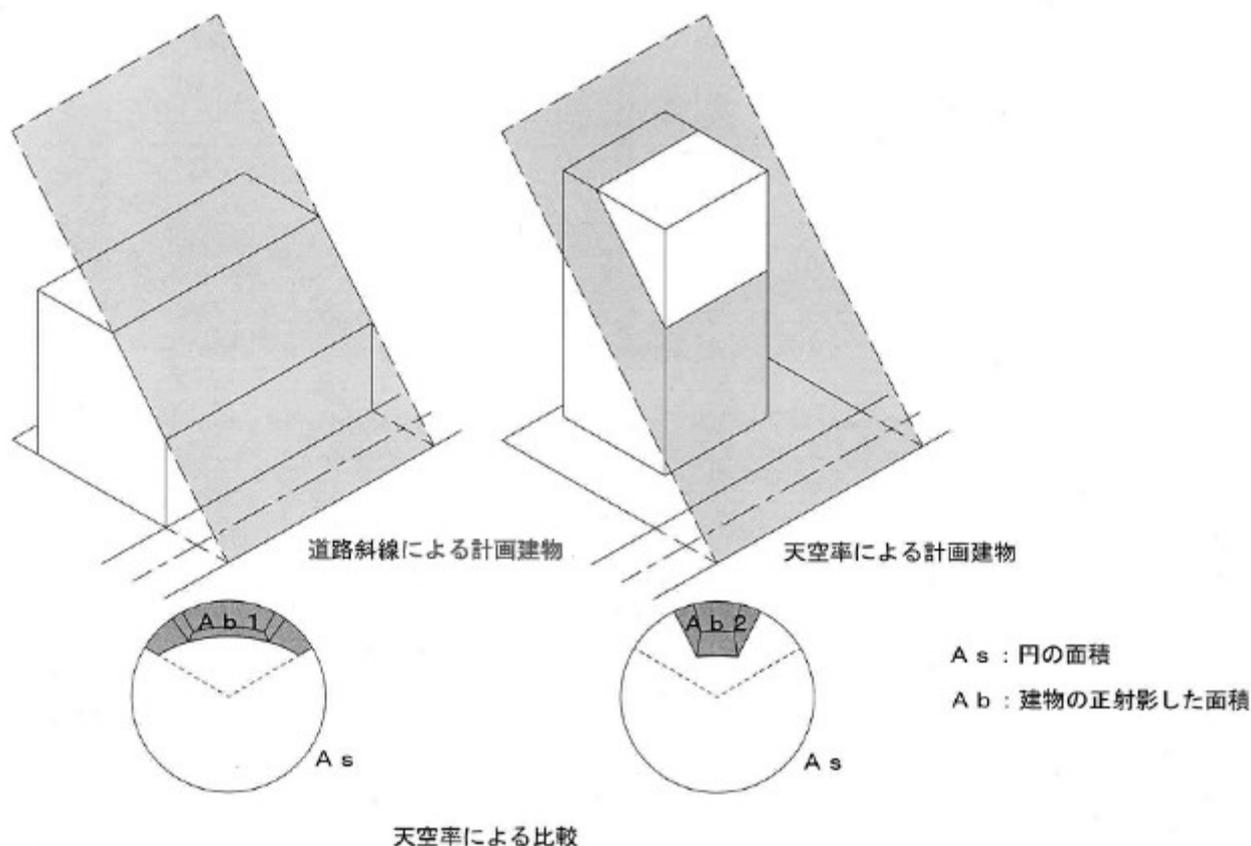
この天空率を、高さ制限適合建築物と、建築しようとする建築物（計画建築物）の天空率を比較し、計画建築物の天空率が適合建築物の天空率を同等程度以上確保している建築物は、従来の高さ制限と同等の制限建築物とみなして、従来の斜線制限を適用除外するものです。

$$R_s = \frac{(A_s - A_b)}{A_s}$$

$R_s$  : 天空率

$A_s$  : 想定半球の水平投影面積

$A_b$  : 建築物及びその敷地の地盤を  $A_s$  と同一の想定半球に投影した投影面の水平投影面積



【問合先】 建築審査課建築審査担当（意匠）

☎5744-1388

# 18 日影規制とは何ですか

住宅地等でマンションなどの中高層建築物による日照被害が問題になっています。住宅地における日照を確保するため、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を規制する基準を定めたのが「日影規制」です。（建築基準法第56条の2）

## （1）規制方式

日影規制は、中高層建築物について、その敷地境界線から一定の距離をこえる範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないようにするためのものです。日影規制の対象となる建物は、用途地域ごとに高さや階数で決まっています。

### 日影規制の基準（大田区）

用途地域 (規制区域)	規制される建物	規制される日影時間		測定面の高さ (平均地盤面からの高さ)
		5mライン	10mライン	
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒高が 7mをこえる建物 地上3階以上の建物	3時間以上	2時間以上	1.5m
		4 //	2.5 //	
		5 //	3 //	
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	高さが 10mをこえる建物	3 //	2 //	4m
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが 10mをこえる建物	4 //	2.5 //	
		5 //	3 //	

## （2）規制区域と規制時間（東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例）

規制区域は、第1種低層住居専用地域、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、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域で、住宅の比率が高い地域です。なお、規制区域外の建物であっても、高さが10mをこえるもので、規制区域内に日影を落とす場合、影を落とす地域の規制をうけます。

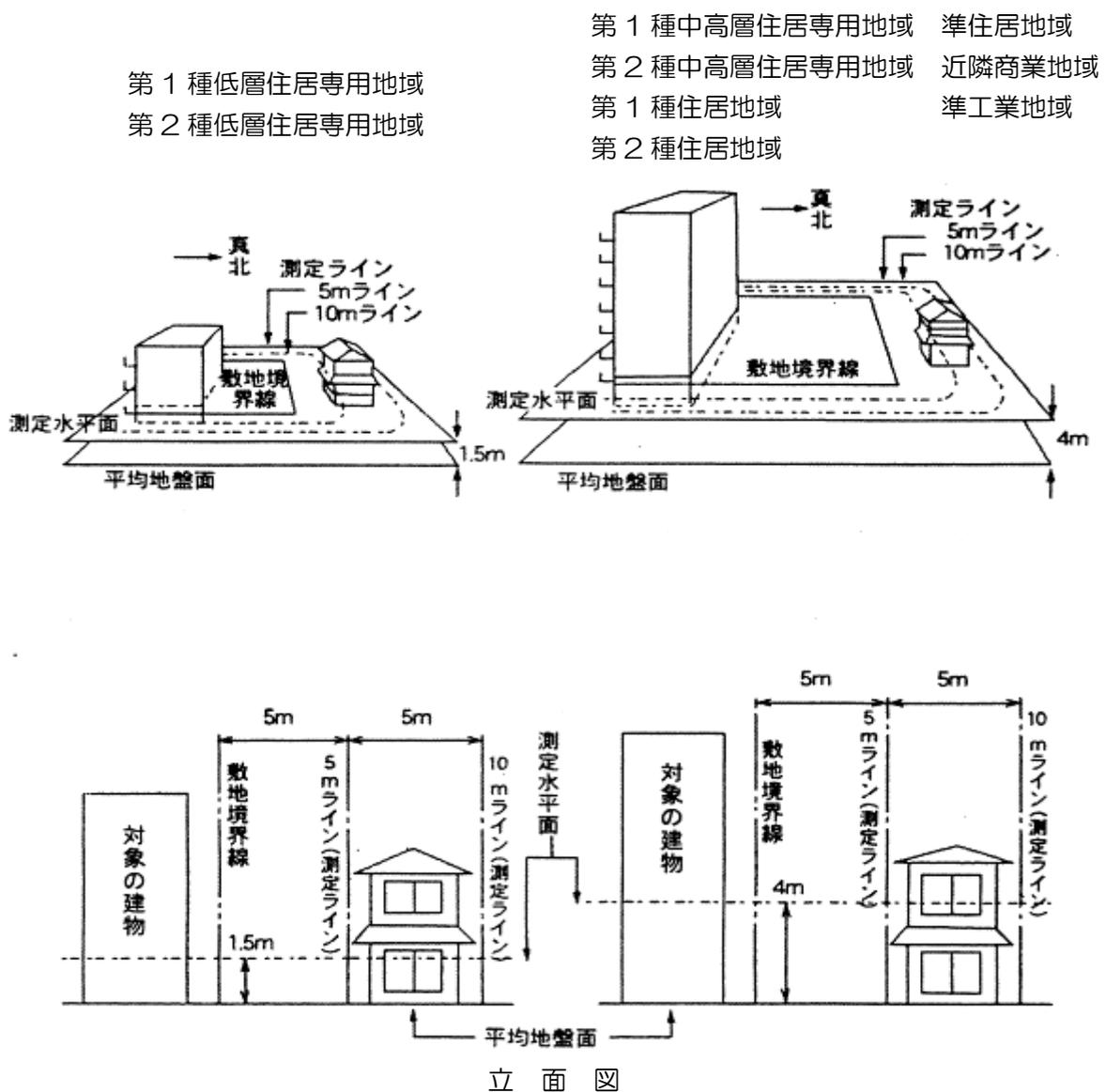
また、規制時間は、冬至日における午前8時から午後4時の8時間にできる日影の時間です。地域の土地利用の状況などを考慮して、条例により指定されています。

### (3) 測定範囲と測定高さ

敷地境界線から水平距離が5mと10mの2つの線を設定し、それぞれの線をこえる範囲において、規制時間以上の日影を生じさせないようにします。敷地が道路、河川等に接している場合は緩和されます。

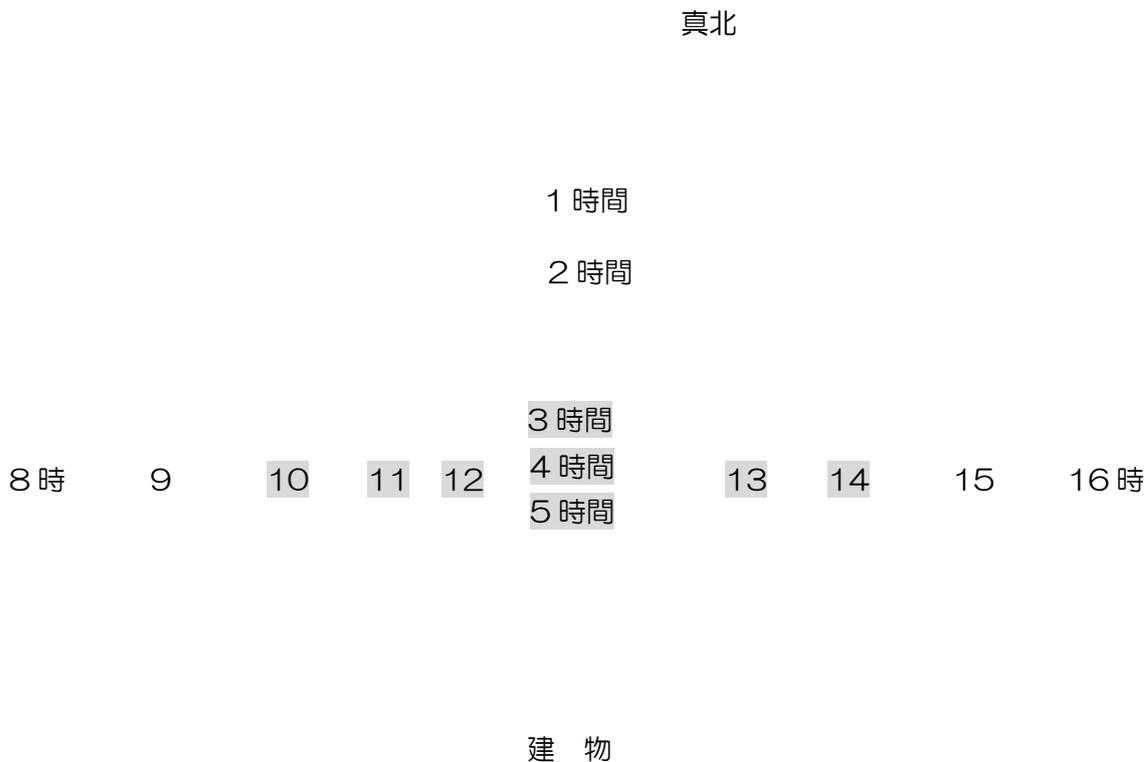
日影は地面にできるものですが、日影規制では、実際の地面にできる日影ではなく、地面より高いところを想定して測定します。第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域では建物の平均地盤面から1.5m（通常の低層住宅の1階の窓台の高さ）、その他の地域では4m（2階の窓台の高さ）が測定面です。

#### 日影の測定面・測定ライン図



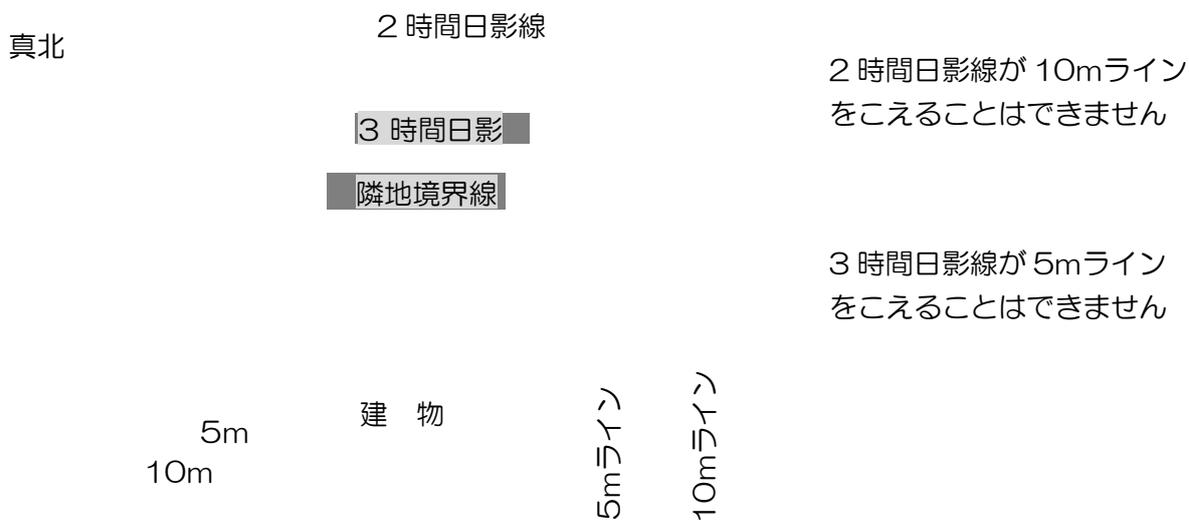
#### (4) 日影図と等時間日影図

日影図とは時間ごとの影を描いたものです。たとえば、8時と11時の日影が重なる部分は3時間日影になる部分です。この日影図をもとに同じ時間だけ日影になる点を結んだものを等時間日影図といいます。



#### (5) 日影時間と規制ライン

第1種中高層住居専用地域で規制値が3時間・2時間と指定されている場合、3時間日影が5mラインを、2時間日影が10mラインをこえることはできません。



【問合せ先】 建築審査課建築審査担当（意匠） ☎5744-1388

# 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

都市では建物が密集しているため、火災が起きた場合の延焼を防ぐために、建物を燃えにくい構造とするように規制しています。都市の中心的な商業地や主要幹線道路沿いには防火地域を、その周辺部には準防火地域を指定しています。また、震災時等において大きな被害をもたらす延焼火災に対してまちの安全性を高めるため、東京都建築安全条例第7条の3に定める「新たな防火規制」を、準防火地域の一部の区域に上乘せして指定しています。

防火地域や準防火地域内では建物の階数や延べ面積によって、**耐火建築物、準耐火建築物又は防火構造**（※）としなければなりません。

一般的に、木造の建物は、防火地域内では、準耐火建築物で2階建て以下かつ100㎡以下であれば建てられ、また、準防火地域内では、準耐火建築物か、防火構造で一定の防火措置を講じたもの（500㎡以下）は、3階建てが建てられます。なお、新たな防火規制の区域内では、2階建てであっても、防火構造(木造)は建てられません。

準防火地域内で、木造3階建ての共同住宅は、一定の技術的基準を満たせば建築することが可能です。

※防火構造とは、建物の周囲において発生する火災による延焼を抑制するため、建物の外壁又は軒裏を鉄網モルタル塗、しっくい塗その他の構造で防火被覆したものです。

## 防火地域及び準防火地域内の建築制限（建築基準法第61条）

構造		耐火建築物としなければならない建物	耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建物	耐火建築物、準耐火建築物又は防火上の技術的基準に適合する木造建築物(準防火地域内木造3階建て仕様)	防火構造(木造)
地域	規模				
防火地域	階数	階数3以上の建物	左記以外の建物	-	-
	延べ面積	100㎡をこえる建物			
準防火地域	階数(地階を除く)	階数4以上の建物	階数3の建物	階数3の建物	階数2以下の建物
	延べ面積	1,500㎡をこえる建物	500㎡をこえ1,500㎡以下の建物	500㎡以下の建物	
新たな防火規制	階数(地階を除く)	階数4以上の建物	左記以外の建物		-
	延べ面積	500㎡をこえる建物			

※令和6年4月1日から防火規制が改正されます。

詳しくは、下記の間合先でご確認ください。

【間合先】 建築審査課建築審査担当（意匠） ☎5744-1388

## 20 耐火建築物、準耐火建築物とは何ですか

※令和6年4月1日から防火規制が改正されます。

詳しくは、問合せ先でご確認ください。

### (1) 耐火建築物（建築基準法第2条第9号の2）

耐火建築物とは、主要構造部（※1）である壁、柱、床、はり、屋根又は階段を耐火構造（※2）とした建物で、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分（※3）に防火設備（※4）等をつけたものです。

### (2) 準耐火建築物（建築基準法第2条第9号の3）

準耐火建築物とは下記にあげるもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分（※3）に防火設備（※4）等をつけたものです。

#### ①準耐火建築物イ

木造等の構造で、主要構造部（※1）及び軒裏を石こうボード等で覆い、通常の火災時に一定時間耐えられる性能を持つもの（P43 図1 参照）。

#### ②準耐火建築物ロー1

外壁が耐火構造（※2）で、かつ屋根が不燃材料で造られ、屋根の延焼のおそれのある部分（※3）を耐火構造（※2）、準耐火構造又は防火構造としたもの（P43 図2 参照）。

#### ③準耐火建築物ロー2

主要構造部（※1）のうち、柱、はり、屋根が不燃材料で造られ、外壁の延焼のおそれのある部分（※3）を耐火構造（※2）、準耐火構造又は防火構造としたもの（P43 図3 参照）。

#### ※1 主要構造部

壁、柱、床、はり、屋根又は階段など構造上主要な部分。

#### ※2 耐火構造

鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造等の構造。

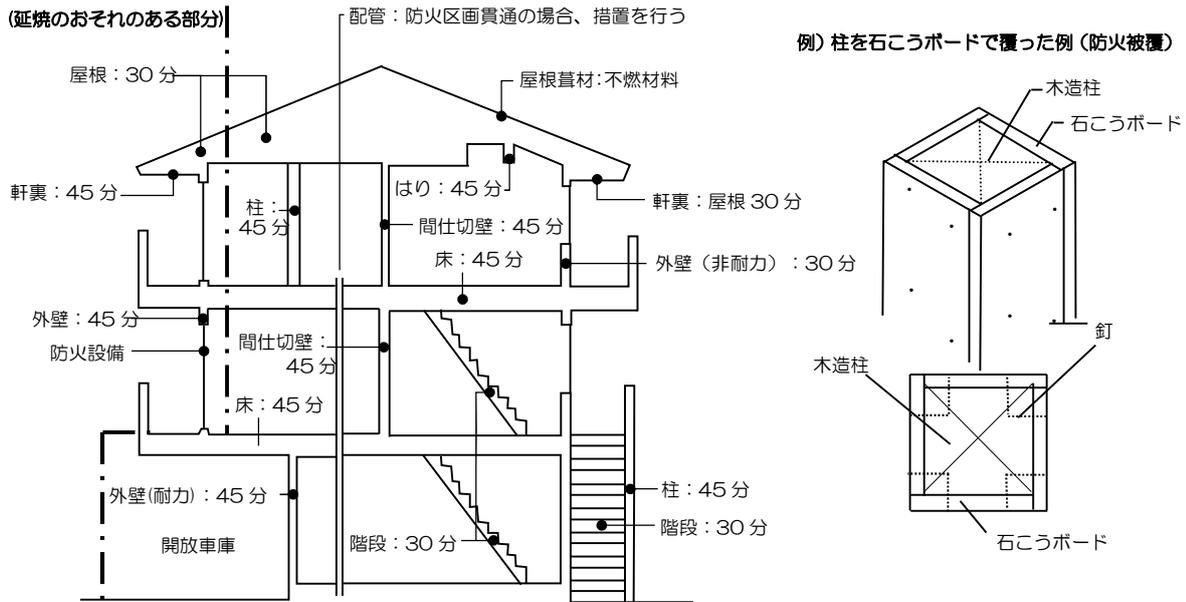
#### ※3 延焼のおそれのある部分

道路中心線及び隣地境界線から、1階においては3m以内に、2階以上においては5m以内にある部分。

#### ※4 防火設備

鉄製の扉や窓（網入りガラス）及びサッシ、雨戸、シャッター等で国土交通大臣が防火性能を有すると認めて指定したもの。

図1 準耐火建築物イ

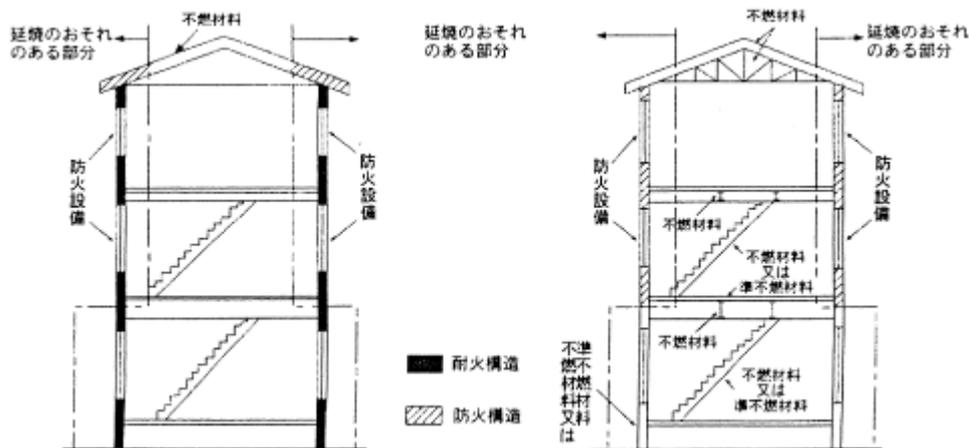


準耐火構造（45分）

主要構造部		耐火時間	主な防火被覆の例
壁	間仕切壁（耐力壁に限る）	45分	厚さが15mm以上の石膏ボード
	外壁（耐力壁）		
	外壁（非耐力壁）	延焼のおそれ有 延焼のおそれ無	30分
柱		45分	厚さが15mm以上の石こうボード
床		45分	厚さが12mm以上の構造用合板の上に9mm以上の石こうボードを張ったもの
はり		45分	厚さが15mm以上の強化石こうボード
屋根（軒裏を除く）		30分	不燃材料で造るか、又はふいたもの
階段		30分	木材の厚さが3.5cm以上で段板の裏面に厚さが12mm以上の強化石こうボードを張ったもの
軒裏	延焼のおそれのある部分	45分	厚さが12mm以上の硬質木毛セメント板
	それ以外の部分	30分	

図2 準耐火建築物ロ-1

図3 準耐火建築物ロ-2



【問合先】 建築審査課建築審査担当（意匠）

☎5744-1388

## 2 1 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

### 建物の敷地が、二つ以上の用途地域・地区等にまたがる場合の制限

(建築基準法第91条)

- ①用途地域は、その敷地の過半を占める用途地域の制限が適用されます。
- ②建物の各部分の高さの制限は、それぞれの地域・地区ごとに適用されます。高度地区もそれぞれ指定された高度地区の制限を受けるので、一つの敷地内で異なった制限を受けます。
- ③防火上の制限は、敷地内の建物がそれぞれの地域にまたがる場合は、きびしい方の制限を下表のように受けます。ただし、防火壁で区画する場合はそれぞれの制限を適用します。
- ④建ぺい率・容積率は、敷地の割合により加重平均します。
- ⑤日影は、影が落ちたところの制限がそれぞれかかる。

#### <例>

##### ①の例

敷地面積の広いB部分の用途地域の適用をします。

##### ②の例

A部分は第2種高度地区、B部分は第3種高度地区を適用します。

##### ③の例

建物全体に防火地域の制限を受けます。

##### ④の例

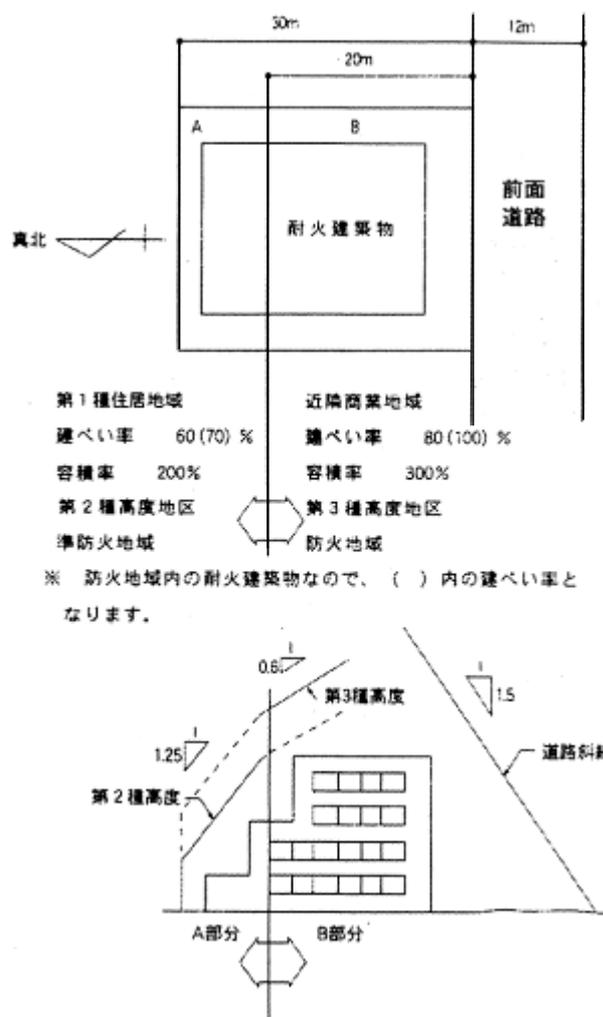
加重平均の求め方

#### ・建ぺい率の計算方法

$$\frac{A\text{部分面積} \times 0.7 + B\text{部分面積} \times 1.0}{A\text{部分面積} + B\text{部分面積}} \times 100 (\%)$$

#### ・容積率の計算方法

$$\frac{A\text{部分面積} \times 2.0 + B\text{部分面積} \times 3.0}{A\text{部分面積} + B\text{部分面積}} \times 100 (\%)$$



【問合先】 建築審査課建築審査担当 (意匠)

☎5744-1388

## 22 住宅の採光、換気、内装には、どんな規定がありますか

### (1) 採光及び換気 (建築基準法第28条、第29条)

住宅等の居室は、採光や換気のための窓その他の開口部が必要です。

採光のための窓その他の開口部の面積(採光上有効な面積)は、居室の床面積の7分の1以上を確保する必要があります。

建物が隣地境界線いっばいに建てられていると、窓その他の開口部があっても採光上有効な開口部とならない場合がありますので、気をつけてください。

換気のための窓その他の開口部で開放できる面積(換気上有効な面積)は、居室の床面積の20分の1以上を確保する必要があります。20分の1以上の換気上有効な面積が確保できない場合は、機械換気設備が必要になります。

その他シックハウス対策のため、居室には「24時間機械換気設備」の設置が必要です。(P47参照)

### (2) 採光上有効な面積の計算方法 (建築基準法施行令第20条)

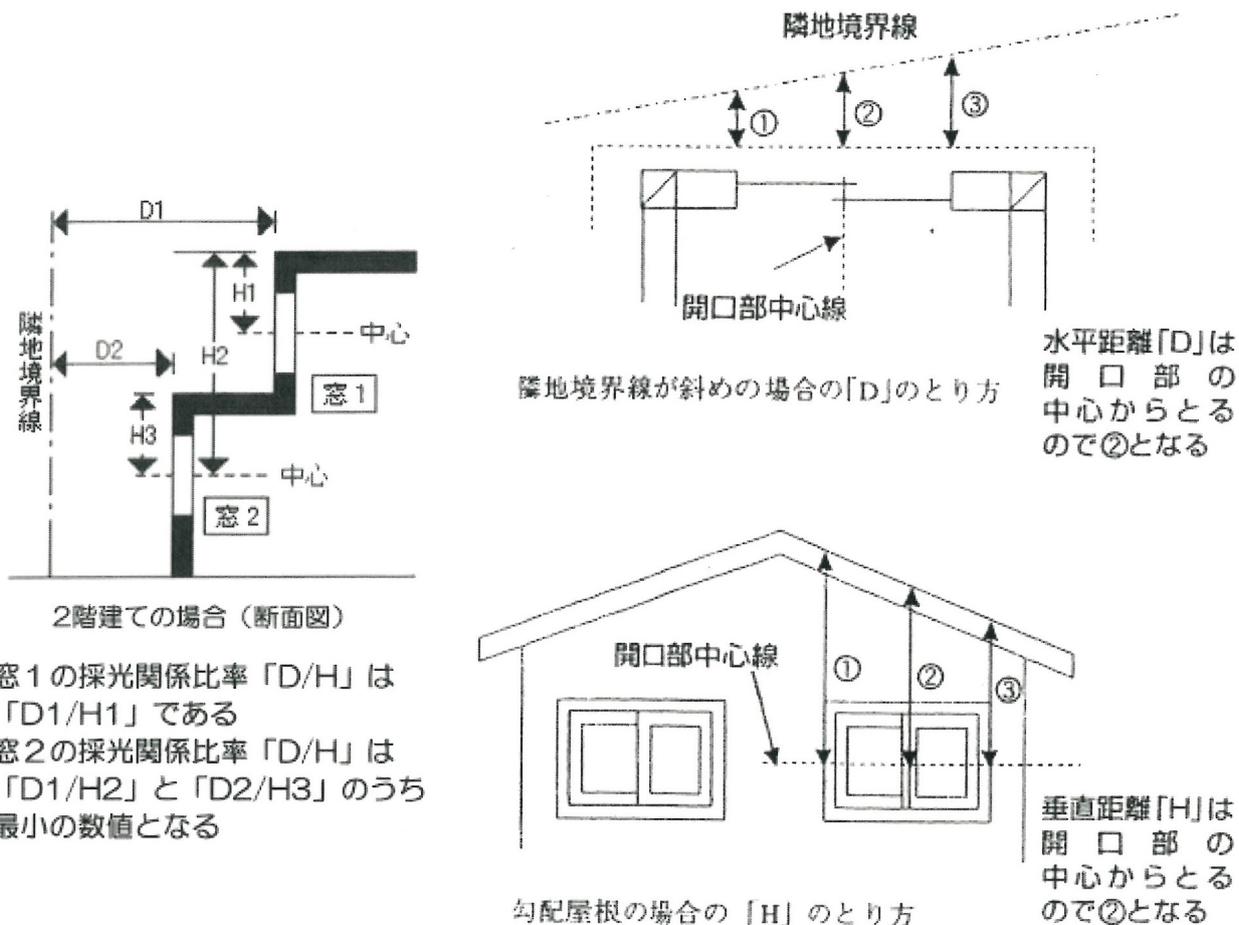
採光上有効な面積は、P46の図に示すD(有効水平距離)とH(有効垂直距離)との関係から計算します。この関係は用途地域によって違います。

	用途地域	採光補正係数	有効採光面積
住居系	第1種低層住居専用地域	$\frac{D}{H} \times 6 - 1.4$	採光補正係数 × 開口部の面積
	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		
	第2種住居地域		
	準住居地域		
工業系	準工業地域	$\frac{D}{H} \times 8 - 1.0$	採光補正係数 × 開口部の面積
	工業地域		
	工業専用地域		
商業系	近隣商業地域	$\frac{D}{H} \times 10 - 1.0$	採光補正係数 × 開口部の面積
	商業地域		

① 上記表にあてはめ、採光補正係数が出た数値に開口部の面積を乗じたものが、有効採光面積です。

② 採光補正係数は3.0を限度とする。

③ 天窓にあっては開口部の形状により最大3.0を乗じた数値とすることができる。



### (3) 内装（建築基準法第35条の2）

木造や準耐火建築物の住宅等では、その用途によって、出火・延焼防止の意味で、火気を使用する室等の天井及び壁等の仕上げ材を、準不燃材料又は不燃材料で施工しなければなりません。

住宅の種類	内装制限を受けるところ
住宅、長屋	最上階以外の階（つまり2階建ての1階、3階建ての2階又は1階などのように、その上に階のある場合）の台所等の火気を使用する室及び車庫の天井、壁
共同住宅	上記以外に床面積が200㎡以上のもの等については、居室、通路等の天井、壁

- ① 共同住宅では耐火建築物でも内装制限を受ける場合があります。
- ② また、シックハウス対策のため、居室は、ホルムアルデヒドを発生する建築材料の使用制限を受けます（P48参照）。

【問合先】 建築審査課建築審査担当（意匠） ☎5744-1388

## 23 シックハウス対策にはどんな規定がありますか

### (1) シックハウスについて

新築やリフォームした住宅に入居した人の、目がチカチカする、喉が痛い、めまいや吐き気、頭痛がするなどの「シックハウス症候群」が問題になっています。

#### ア 主な原因としては

- ①住宅に使用されている建築材料、家具、日用品などから様々な化学物質が発散するため。
- ②住宅の気密性が高くなったため。
- ③ライフスタイルが変化し換気が不足しがちなため。

#### イ 化学物質とはどんなもので、どんな建築材料から発散してくるのでしょうか

	化学物質	指針値 (※)	主な用途
厚生労働省が濃度指針値を定めた13物質	ホルムアルデヒド	0.08ppm	合板・パーティクルボード・中質繊維板・複合フローリングに使用される接着剤、ビニール壁紙用接着剤、木製家具の接着剤等
	アセトアルデヒド	0.03ppm	ホルムアルデヒド同様一部の接着剤、防腐剤等
	トルエン	0.07ppm	内装材等の施工用接着剤、塗料等
	キシレン	0.20ppm	内装材等の施工用接着剤、塗料等
	エチルベンゼン	0.88ppm	内装材等の施工用接着剤、塗料等
	スチレン	0.05ppm	ポリスチレン樹脂等を使用した断熱材等
	パラジクロロベンゼン	0.04ppm	衣類の防虫剤、トイレの芳香剤等
	テトラデカン	0.04ppm	灯油、塗料等の溶剤
	クロルピリホス	0.07ppb (小児の場合 0.007ppb)	しろあり駆除剤
	フェノブカルブ	3.8ppb	しろあり駆除剤
	ダイアジノン	0.02ppb	殺虫剤等
	フタル酸ジ-n-ブチル	0.02ppm	壁紙、接着剤等の可塑剤
	フタル酸ジ-2-エチルヘキシル	7.6ppb	壁紙、床材等の可塑剤

※25℃の場合 ppm：100万分の1の濃度、ppb：10億分の1の濃度

#### ウ これら化学物質のうち、建築基準法で規制対象にしている物質は

##### ①ホルムアルデヒド

使用されている建築材料としては、主に木質建築材料（合板、木質フローリング、パーティクルボードなど）、壁紙、ホルムアルデヒドを含む断熱材、接着剤、塗料、仕上げ塗材などがあります。

##### ②クロルピリホス

主にしろあり駆除剤に使用されています。

## (2) 建築基準法で定めるシックハウス対策（建築基準法第 28 条の 2）

化学物質による室内空気汚染によって衛生上の支障が生じないように、建築材料・換気設備について規制しています。

### ホルムアルデヒドを発生する建築材料、換気設備等の規制

#### (対策Ⅰ) 内装仕上げの使用制限

ホルムアルデヒドを発生する建築材料を居室の仕上げ材として使用する場合は、使用面積の制限があります。ただし、建物の部分に使用して5年以上経過したものは制限されません。

建築材料の区分	発生速度の基準 (※)	JIS・JAS による材料の等級	使用面積等の制限
建築基準法の規制対象外	0.005mg/m <sup>3</sup> h 以下	F☆☆☆☆	制限なしに使える
第 3 種ホルムアルデヒド発生建築材料	0.02mg/m <sup>3</sup> h 以下 0.005mg/m <sup>3</sup> h 超	F☆☆☆	使用面積が制限される
第 2 種ホルムアルデヒド発生建築材料	0.12mg/m <sup>3</sup> h 以下 0.02mg/m <sup>3</sup> h 超	F☆☆	
第 1 種ホルムアルデヒド発生建築材料	0.12mg/m <sup>3</sup> h 超	IE2, Fc2 又は表示なし	使用禁止

※測定条件は温度 28℃、相対湿度 50%、使用できる面積は、居室の種類・居室の大きさ、換気回数、建築材料の等級の組み合わせにより決まります。

居室の種類	換気回数	換気係数	
		N2	N3
住宅等の居室	0.7 回/h 以上	1.2	0.2
	0.5 回/h 以上 0.7 回/h 未満	2.8	0.5
住宅等以外の居室	0.7 回/h 以上	0.88	0.15
	0.5 回/h 以上 0.7 回/h 未満	1.4	0.25
	0.3 回/h 以上 0.5 回/h 未満	3.0	0.5

<計算式> 居室の床面積  $\geq N2 \times S2 + N3 \times S3$

S2：第 2 種ホルムアルデヒド発生建築材料の使用面積

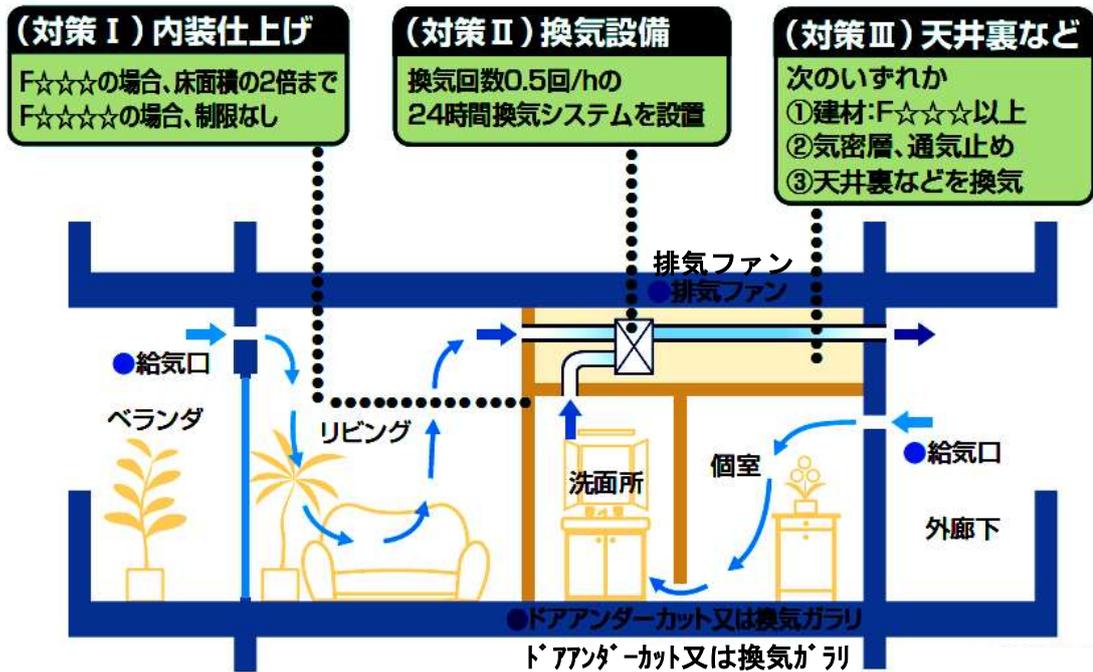
S3：第 3 種ホルムアルデヒド発生建築材料の使用面積

#### (対策Ⅱ) 換気設備設置の義務付け

ホルムアルデヒドを発生する建築材料を使用しない場合でも、化学物質は家具等からも発生します。そのため、原則として全ての建物の居室に換気設備（24 時間運転）が義務付けられています。

### (対策Ⅲ) 天井裏などの制限

天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐため、措置が必要となります。



国土交通省住宅局発行パンフレットより抜粋  
クロルピリホスを発散する建築材料は使用禁止となっています。

### (3) シックハウス対策、こんなところにも気をつけましょう

建築基準法さえ守ればシックハウス対策は十分というわけではありません。住宅選びに当たっては、トルエン、キシレンなど他の化学物質対策もしっかりチェックしましょう。

また、家具や防虫剤、タバコ、ストーブなども化学物質の発生源となることがあります。身の回りの日用品や室内の換気なども十分気をつけましょう。

【問合先】 建築審査課建築審査担当（意匠） ☎5744-1388

## 2.4 特別用途地区にはどんな地区がありますか

土地利用、環境の保護などのため、地域や産業の特殊性を生かすよう都市計画法に特別用途地区の制限が定められています。用途地域以外の用途制限として地区が指定されています。ここでは「文教地区」と「特別工業地区」について説明します。

### (1) 文教地区 (東京都文教地区建築条例)

大学などの周辺部の環境を守るため、東京都文教地区建築条例で用途制限がされています。文教地区には、第1種文教地区と第2種文教地区があり、大田区では北千束、南千束、石川町の一部が指定されています。

#### 文教地区の建築制限

東京都文教地区建築条例により、次表の建物が制限されます。

第1種文教地区
①風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号まで及び同条第6項各号に該当するキャバレー、バー、個室付浴場業など
②ホテル又は旅館
③劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブ等
④マーケット（市場を除く）
⑤遊技場又は遊戯場（学校附属のものを除く）
⑥旧公害防止条例別表に掲げられていた作業を常時行う工場
⑦勝馬投票券発売所、場外車券売場及び海舟投票券発売場
⑧上記の各建物に類するもので、環境を害し、又は風俗を乱すおそれがあると認めて知事が指定するもの
第2種文教地区
上欄（第1種文教地区）の①②③⑦⑧

### (2) 特別工業地区 (大田区特別工業地区建築条例)

住宅と工場の調和を図るため、大田区特別工業地区建築条例で、工業の業種、業態の用途規制が強化されています。

#### 特別工業地区の建築制限

大田区特別工業地区建築条例により、次表の建物が制限されます。

1. 次に掲げる事業を営む工場
①骨炭その他動物質炭の製造
②かわら、れんが、土器、陶磁器、人造と石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
③ガラスの製造又は砂吹き
④スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
⑤練炭の製造
⑥木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が3.75キロワットを超える原動機を使用するもの
⑦鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
⑧レディミクストコンクリートの製造
2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業（客にダンスをさせるものに限る。）に該当するもの

【問合先】 建築審査課建築審査担当（意匠） ☎5744-1388

## 25 風致地区とは、どんな地区ですか

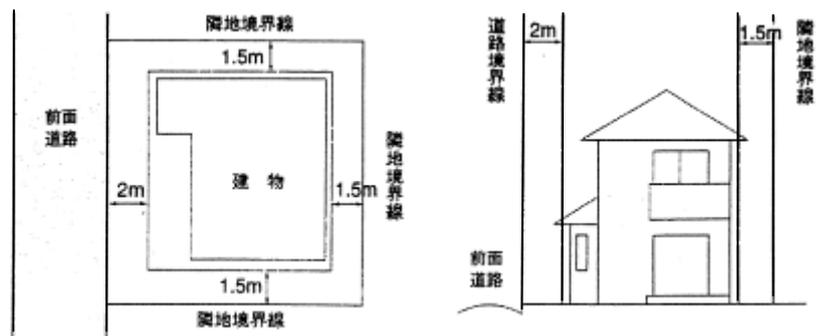
都市環境と自然環境とを調和させて都市における自然のおもむきを維持するため、都市計画法に風致地区の制度が定められています。大田区内の一部では東京都及び大田区風致地区条例で、地区内での建物の建築・宅地造成・木竹の伐採等については、きびしく制限されています（下表参照）。

なお、この風致地区内での建物の建築等については、区長の許可が必要になります。

風致地区には、第1種風致地区と第2種風致地区とがあり、大田区では南千束の一部（大田区風致地区条例）、田園調布の一部（東京都風致地区条例）に第2種風致地区が指定されています。

許 可 行 為	許 可 基 準
1. 宅地の造成等 （土地の形質の変更）	①不調和とならないこと ②木竹の育成に支障を及ぼすおそれが少ないこと ③木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、10%以上であること ④面積が1haを超えかつ高さが3mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと
2. 木竹の伐採	伐採後の成林が確実であると認められるものであること
3. 土石の類の採取	風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと
4. 水面の埋め立て又は干拓	風致と著しく不調和とならないこと
5. 建物の建築 （工作物を含む）	①建ぺい率が40%以下であること ②建物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分では2m以上、その他の部分では1.5m以上あること（下図参照） ③建物の高さが、15m以下であること ④建物の位置、形態及び意匠が、当該建物の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと
6. 色彩の変更	建物等の色彩は、建物等の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること
7. 屋外における土石、廃棄物 又は再生資源の堆積	風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと

### 建物の建築の例



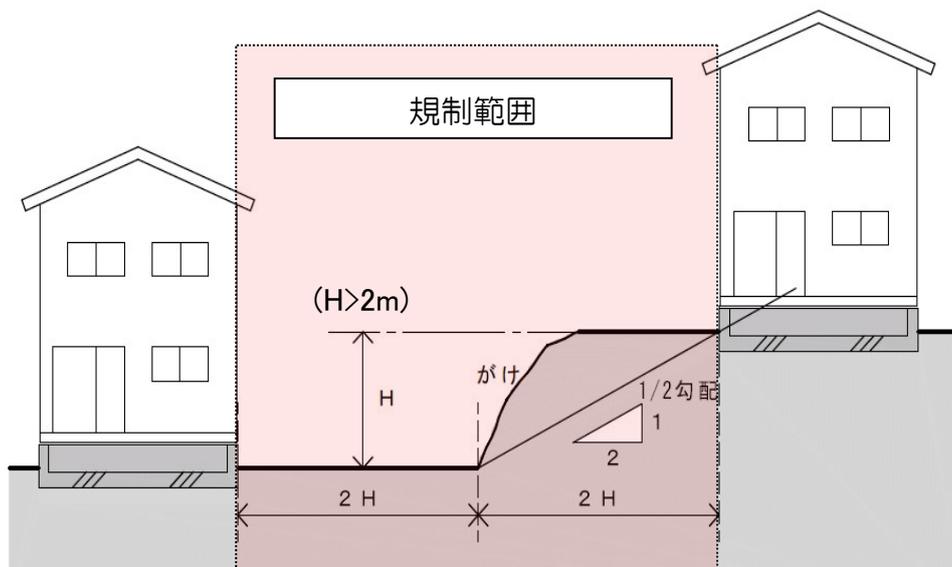
【問合先】 建築審査課建築審査担当（意匠）

☎5744-1388

## 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 ～2mを超えるがけについて（東京都建築安全条例第6条）～

### （1）がけ高さの2倍を超える範囲に建築物を建築する場合

下図に示すがけ高Hの2倍を超える範囲に建築物を建築する場合は、東京都建築安全条例第6条第2項の規定はかかりません。



### （2）がけ高さの2倍以内の範囲に建築物を建築する場合

上図に示すがけ高Hの2倍以内の範囲に建築物を建築する場合は、東京都建築安全条例第6条第2項の規定がかかります。この場合は、**高さ2mを超える擁壁を設けなければなりません。**

- ①規制範囲内であれば、がけ又は既存擁壁（以下、「がけ等」という。）と計画建築物の間に道路や河川、隣地建築物等があっても対象になります。
- ②道路擁壁や河川・海岸の護岸、鉄道の線路敷き斜面もがけ等に該当し、規制範囲内は対象になります。

公共施設管理者が所有・管理するがけ等に関しては、別途資料をご用意しています。

- ③既設擁壁があり再利用する場合は、建築基準法施行令第142条（以下、「令142条」という。）及び平12建告第1449号第3（以下、「告示」という。）の規定を満たしているかを**検証する**必要があります。規定を満たしていない既設擁壁は、新設擁壁と同等とはいえません。また、検査済証があっても当時と変化がないか、経年劣化がないか、上載荷重が適切に見込まれているか等を**検証する**必要があります。

### （3）がけ等がある場合

がけ等がある場合は、必ず**現地調査を実施**し、当該がけ等の状態や周辺状況を把握してください。がけ等の構造、高さ、老朽の度合いはもちろんのこと、それ以外にも隣地と一体で築造された擁壁か、築造替えした場合の周辺への影響なども可能な限り詳細に調査をしてください。

計画敷地・周辺敷地にとって、最も安全な方法・対策を見出すことが重要です。

建築物を建築する前(更地の状態)が、がけ等の安全性を高める絶好の機会と捉えてください。

#### (4) ただし書による安全対策について

本条には、ただし書による安全対策の方法も示されています。

ただし書の適用は、(2)の検証及び(3)の現地調査の結果からがけ等の安全対策の検討を行い、(2)の擁壁を設けることと比較し、総合的に勘案して、がけ等を残して安全対策をした方が安全であると事業者が判断し、確認申請においてそれを確認できたものが対象です。ただし書の内容は以下ア～ウのとおりです。

ア 斜面(がけ)のこう配が30度以下のもので安全上支障がない場合

30度を超える斜面を削るだけでなく、斜面の状態を保持するために表面保護など安全上適当な措置を施す必要があります。

また、自然斜面に限らず擁壁上に斜面がある場合も30度以下にする必要があります。

イ がけ等の上の敷地に建築する場合(図A)

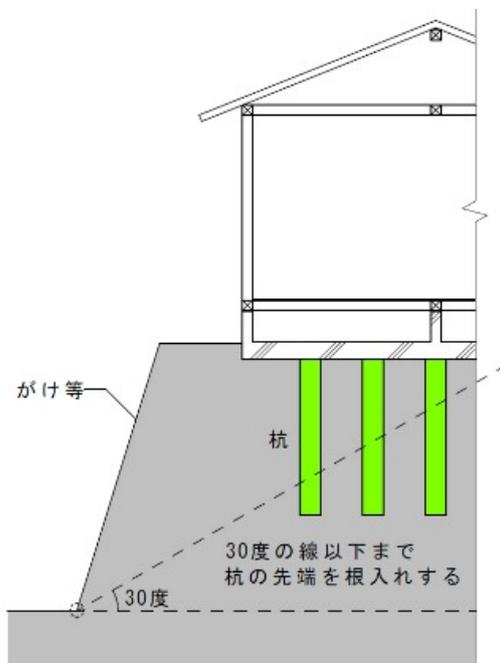
建築物の荷重が、がけ等に構造耐力上不利な影響を及ぼさないように、建築物の基礎を深基礎もしくは杭により安息角30度ライン以下まで設けた場合で、(2)及び(3)により、がけ等の維持管理状況や安全性について検証されたもの。

ウ がけ等の下の敷地に建築する場合(図B)

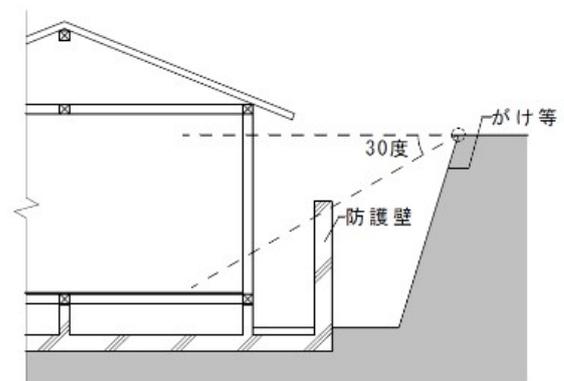
①建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造、又は鉄骨鉄筋コンクリート造とし、開口部を設けない等、がけの崩壊に対して十分に耐えうる構造とした場合。

②がけ等と建築物の間に防護壁(安息角30度ラインを超える高さまで)を設けた場合。

③相当な距離(安息角30度ラインががけ下に達するまでの距離)建築物を離した場合。



図A: がけ上の敷地に建築する場合(例)



図B: がけ下の敷地に建築する場合(例)

## (5) (4) のがけ等の安全対策の検討の際に注意すべきこと

がけ等を残して安全対策をする計画において、がけの崩壊が起きた場合(②図Aのケース)は、「構造耐力上支障がない」と判断した所有者や設計者等が責任を問われる可能性があります。

以下の注意事項を把握した上で、ただし書の適用を判断してください。

### <注意1>

**大谷石やコンクリートブロック等**で造られた空積み擁壁がある場合は、がけ全体の安全性を検証することが極めて困難であり、長雨が続いた後や地震の時には、不安定になりやすく危険です。

近年、空積み擁壁のがけ崩壊事故が多く発生していることから危険性が高いことがわかります。

### <注意2>

**石積み擁壁**には、練積み擁壁と空積み擁壁の2種類があります。

練積み擁壁とは、石の裏側や目地にコンクリートを流し込んでしっかりと固定されたものです。空積み擁壁とは、石の裏側や目地がコンクリートで固められず、ただ積んだだけのものです。練積み擁壁と空積み擁壁では、安全性に明確な差があります。

(3)の現地調査では、例えば、擁壁から草が生えていたり、一部の石だけズレたり孕んでいたり、目地がなかったりといった情報からでも練積みではない可能性を見出せますので、注意深く調査してください。練積み擁壁である確信が持てない場合は、擁壁天端の試掘を行う等、石とコンクリートが一体化していることを確認してください。

また、擁壁の表面材に間知石を用いた間知擁壁でも、練積み擁壁とは限りません。稀に、空積みの間知擁壁が存在します。このようなことから、写真だけでその種類を判断することはとても危険です。

### <注意3>

**RC造擁壁**は、通常図面及び構造計算書に基づき築造されるものです。その図面及び計算書がない場合には、検証できる資料・情報を揃える必要があります。鉄筋探査等の専門的な調査、擁壁の躯体寸法、底盤の有無など可能な限り調査する必要があります。これらにより得られた資料・情報により令142条及び告示の検証をしてください。

また、擁壁の表面がモルタル等で覆われ、RC造擁壁に見えるものも存在します。このようなことから、写真だけで判断することはとても危険です。

### <注意4>

がけ等が隣地側にある場合でも、隣地の方に説明を行い、協力して築造替えを検討するなど安全性の向上に努めてください。

### <注意5>

がけ等の安全対策の検討を行い、その方針が決定したら、検討書や調査票をもって、確認申請先にあらかじめ相談をするようにしてください。

## (6) がけ等整備工事助成制度

### 【助成期限】 令和9年(2027)年3月31日までに完了するもの

地震、台風、集中豪雨等により災害が発生するおそれのあるがけ及び擁壁(以下「がけ等」といいます)の整備工事について、必要な資金の一部を助成することにより、区民の生命・財産を保護し、災害に強いまちづくりを推進することを目的に、がけ等整備工事助成を行っています。

### ア 助成対象となる方

詳細はお問い合わせください。

#### ア) がけ等を所有する個人

- ①住民税を滞納していない方
- ②対象となるがけの売買を目的とした所有をしてない方

#### イ) がけ等を所有する法人(分譲マンション管理組合等を含む)

- ①法人住民税を滞納していない法人
- ②中小企業基本法に規定する中小企業に該当すること
- ③不動産業を営んでいないこと
- ④宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者に該当しないこと
- ⑤対象となるがけの売買を目的とした所有をしてないこと

### イ 助成の対象となるがけ等

助成の対象は、高さが2メートルを超えるがけ等で、「区長が整備の必要を認めた危険なもの」(※)のうち、次のいずれかに該当するがけ等の整備工事(原則として、工作物申請を行い、検査済証を受ける必要があります)です。

- ① 建築基準法上の道路に面するがけ等
- ② がけ等の下端からの水平距離がその高さの2倍以内の範囲に、現に居住するための建物が存在するなど、崩壊により建物に被害が及ぶおそれのあるがけ等。

※ 「区長が整備の必要を認めた危険なもの」とは、次のようながけ等をいいます。

- a 法(のり)面(土の斜面)が露出したままの自然がけ
- b 空積み擁壁(大谷石、コンクリートブロック等、軽量で強度が小さい材料を用い、裏込めにコンクリートを充填していないもの)
- c 既存の擁壁の上に盛土を行い、継ぎ足した擁壁
- d 鉄筋コンクリート造、又は間知石等練積み造で、劣化、変形が著しい擁壁
- e その他現に崩壊しているがけ等や崩壊の危険性が大きいと認められるがけ等

### ウ 助成内容

整備工事費の3割以内(1万円未満は切り捨て)かつ下記の高さ等に応じた上限額

助成限度額		助成割合
高さ2m以上3m未満	200万円	整備工事費の3割以内
高さ3m以上4m未満	300万円	
高さ4m以上5m未満	400万円	
高さ5m以上	500万円	

※整備延長が30mを超える場合は上記の上限額に100万円を加えた額を上限とします。

【問合先】 (1)～(5) 建築審査課構造審査担当 ☎5744-1389  
(6) 防災まちづくり課耐震改修担当 ☎5744-1349

## (7) 土砂災害防止法について（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）

土砂災害のおそれのある箇所として、「土砂災害（特別）警戒区域」を東京都が指定しました。土砂災害（特別）警戒区域については、区のホームページまちマップおおたで確認いただけます。

土砂災害特別警戒区域に建築される場合は、構造規制がかかります。建築士に相談し設計を依頼しましょう。

【問合先】           まちマップおおた：防災まちづくり課   耐震改修担当   ☎5744-1349  
                          建築計画について：建築審査課           構造審査担当   ☎5744-1389

## 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

### 道路沿いや敷地内の人が行く場所（部分）に設ける塀は…

東京都防災会議が発表した、「首都直下地震等による東京の被害想定」（令和4年5月）によると、「都心南部直下地震」（冬・夕方、風速8m/s）が発生すると、大田区内においては、ブロック塀等の倒壊により死者14人、負傷者467人の被害が発生すると想定されています。

大田区では、災害時に備え、安全で快適なまちづくりの一環として、生垣の造成を推進しています。生垣等や安全なネットフェンスへの改善は、既存のブロック塀の倒壊防止に有効です。

なお、ブロック塀等は、建築基準法で建築物と定義されています。さらに建築物の所有者、管理者はそれを常時適法な状態に維持するように努めなければならないとされています。安全性の確保されていないブロック塀等の倒壊等により通行人等にけが等を負わせたりした場合、所有者や管理者が損害賠償責任を問われる可能性もあります。災害時に備えた安全対策をとりましょう。

### （1）生垣造成助成制度の活用

接道部又は隣地境界において新たに生垣を造成する、既存ブロック塀を取り壊し、生垣を造成する際、一定の要件を満たす場合には「大田区生垣造成助成制度」の活用が可能となります。詳しくは、P114を参照の上、担当へお問い合わせください。

【問合せ先】 環境対策課環境推進担当 ☎5744-1365

### （2）植栽帯造成助成制度の活用

接道部において新たに植栽帯を造成する、既存ブロック塀を取り壊し、植栽帯を造成する際、一定の要件を満たす場合には「大田区植栽帯造成助成制度」の活用が可能となります。詳しくは、P115を参照の上、担当へお問い合わせください。

【問合せ先】 環境対策課環境推進担当 ☎5744-1365

### （3）狭あい道路の拡幅整備に伴う塀の撤去

区内の約3割の住宅は幅員4m未満の狭あい道路（建築基準法第42条2項道路）に接しており、防災や通風、採光などの面で十分とはいえず、緊急車両などの円滑な通行に支障があります。そのため、大田区では、この狭あい道路を拡幅整備し、安全で快適な住環境の形成と災害に強いまちづくりを推進しています。

道路の拡幅に伴う塀の撤去については自己負担となりますが、区が拡幅整備工事を行う場合は、助成制度の活用が可能となります。ただし、建築主等が法人の場合は助成対象外です。詳しくは、P20を参照の上、担当へお問い合わせください。

【問合せ先】 建築調整課地域道路整備担当 ☎5744-1308

### （4）既存のブロック塀の点検方法など

建築物の確認申請をする際には、建築物だけでなく附属するブロック塀等の一部の塀も法適合審査の対象となります。建築基準法に適合しないブロック塀の場合は、安全なブロック塀につくりかえるか、生垣や安全なネットフェンスにするなどの必要があります。

また、倒壊を最小限におさえるために応急的な対策として、補強する方法は個々の状況に応じて建築士等の専門家へご相談ください。

※安全上、塀をつくる・つくりかえる場合は、できるだけ生垣やネットフェンスにされることをお勧めします。また、ネットフェンス等につくりかえる場合においても、塀の安全性に

対する検討は必要となります。

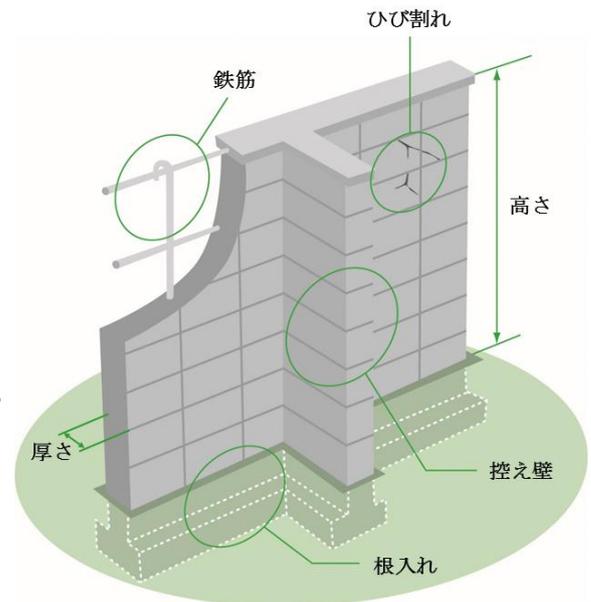
ブロック塀について、以下の項目を点検し、一つでも不適合があれば危険なので改善しましょう。まず、外観で1～5をチェックし、一つでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

#### <ブロック塀等の点検のチェックポイント>

- 1. 塀は高すぎないか
  - ・塀の高さは地盤から 2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
  - ・塀の厚さは 10cm 以上か。(塀の高さが 2m 超 2.2m以下の場合は 15cm 以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが 1.2m 超の場合)
  - ・塀の長さ 3.4m以下ごとに、塀の高さの 1 / 5 以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか
  - ・コンクリート基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
  - ・塀に傾き、ひび割れはないか。

#### <専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋が入っているか
  - ・塀の中に直径 9 mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm 間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部及び基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
  - ・基礎の根入れ深さは 30cm 以上か。(塀の高さが 1.2m超の場合)



出典：パンフレット「地震からわが家を守ろう」日本建築防災協会 2013.1 より一部改変

#### <その他>

- 増積みをしていませんか。
- 土砂が寄りかかっていませんか。
- 石積みや擁壁の上ではありませんか

#### <組積造（れんが造、石造、鉄筋のないブロック造）の塀の場合>

- 1. 塀の高さは地盤から 1.2m 以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
- 3. 塀の長さ 4m 以下ごとに、塀の厚さの 1.5 倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。

#### <専門家に相談しましょう>

- 6. 基礎の根入れ深さは 20cm 以上か。

【問合先】 建築審査課構造審査担当 ☎5744-1389

## (5) ブロック塀等工事費助成制度について

区内にある危険な塀を撤去しフェンスを設置する際、助成を受けられる場合があります。  
(避難路沿いに限ります)

### ア 助成対象となる工事（区内中小企業が行うものに限ります）

- ① ブロック塀等の撤去工事
- ② ブロック塀を撤去した後にフェンスを設置する工事

### イ 助成対象となる方

- ① ブロック塀等を所有又は管理する個人
- ② 法人（中小企業、宗教法人等）
- ③ 町会、自治会等
- ④ 分譲マンション管理組合

ただし、以下いずれかに該当した場合は助成対象になりません。

- a 同じ敷地内でこの助成を既に受けた方
- b 住民税を滞納している方
- c 法人住民税を滞納している法人

### ウ 助成対象となる既存の塀【撤去】

以下の要件を全て満たす必要があります。詳細はお問合せください。

- ① 区内に存すること
- ② 避難路（区内小学校の通学路及び特定緊急輸送道路）に面していること。
- ③ 路面からの高さが1 m以上であること
- ④ 安全性の確認が出来ない塀（高さが2.2mを超える、基礎がない、ひび割れがある、など）であること

### エ 助成対象となるフェンス【新設】

以下の要件を全て満たす必要があります。詳細はお問合せください。

- ① ブロック塀を撤去した後に新設されるもの
- ② 原則としてフェンスであること
- ③ 基礎にブロックやレンガを積む場合はその高さが60 cm以下になっていること
- ④ 道路に突出して設置されていないこと
- ⑤ 角地の場合、東京都安全条例で定める隅切り内に突出していないこと

### オ 助成内容

#### ブロック塀を撤去する場合

(ア)(イ)のうち、いずれか低い額が助成金額になります。

助成割合	限度額
(ア) 撤去費用の2/3の額	16万円
(イ) 塀の長さ1mにつき16,000円を乗じて得られる額	

#### フェンスを設置する場合

(ア)(イ)のうち、いずれか低い額が助成金額になります。

助成割合	限度額
(ア) 設置費用の2/3の額	16万円
(イ) フェンスの長さ1mにつき16,000円を乗じて得られる額	

## カ 助成期限

(ア) 避難路沿いのブロック塀等の撤去	令和10年3月31日まで
(イ) 避難路沿いのフェンス等の新たな設置	令和10年3月31日まで

【問合先】 防災まちづくり課耐震改修担当 ☎5744-1349

## 28 地震に強い建物にするには、どうしたらよいですか

地震に対する建物の安全性は、建築基準法により構造基準が定められていますが、次の点にも注意しましょう。

### (1) 地盤・基礎

- ① 敷地によっては以前、沼などを埋め立てたり、盛土をししたりしている場合があります。よく地盤を調べ、その地盤に応じた基礎と建物にする必要があります。地盤によっては基礎を大きくしたり、杭を打ったりすることが必要となる場合もあります。
- ② 木造の建物の基礎は、柱や壁の下に連続して設け一体の鉄筋コンクリート造にしましょう。
- ③ がけに近接する場合は、擁壁を築造するなどがけ崩れに対して十分な安全対策を講じることが必要です（P52 参照）。
- ④ 地震により地盤が液状化すると建物が傾斜や沈下するなどの被害を受ける場合があります。地盤の状況を把握し、液状化による建物被害に備えていくことが必要です（P66 参照）。
- ⑤ 地盤の状況は、ボーリング調査やスウェーデン式サウンディング調査等により、硬さや液状化の有無を確認することができます。

また、事前にどの程度の深さまで調査が必要かの目安を区が所有している地盤データにより確認することもできます。

このデータは、まちづくり情報閲覧コーナーや区のホームページで閲覧することができます。

### (2) 建物の形

凹凸とした複雑な形の建物は、地震の力が建物全体に均等に伝わらず、弱い部分に集中してしまうので被害を受けやすくなります。平面的にも立面的にも整形のほうが良いでしょう。

### (3) 壁の配置

- ① 柱・壁はできるだけバランスよく配置し、建物の大きさや重さに応じた部材にします。
- ② 1階に車庫などの大きな空間があるピロティ形式は、地震に対して不利になるので、壁や筋かいを入れるようにしましょう。
- ③ 木造では、筋かいや構造用合板を張った耐力壁は、建物の大きさなどにより必要量が定められています。しかし、必要量を守っても配置が悪いと倒壊や変形することがあります。耐力壁は建物の四隅に設けるとともに、バランスよく入れると良いでしょう。

### (4) 接合

地震のときに基礎・土台・柱・梁・筋かいなどの接合部分がはずれて大破しないように、金物などで強固に固定しましょう。

### (5) 柱・床・屋根

- ① 柱は、屋根や上階の重さを支えているので、十分な太さのものを使います。  
また、上階の柱や壁は、なるべく下階の柱や壁の上に載せるように配置しましょう。
- ② 床や屋根は四隅に火打ちを入れたり、合板を張り詰めたりして全体がゆがまないようにしましょう。

### (6) 防腐・防蟻処理

雨水や湿気による腐れや白蟻（しろあり）などの害虫による被害対策のため、防腐防蟻剤の

処理や、床下・小屋裏などの換気をよくしましょう。

## (7) 維持管理

建物の完成後は定期的に点検を行い、壁のひび割れや雨漏りによる土台や鉄筋の腐食などに注意し、必要に応じて修理や改修を行い、維持保全に努めましょう。

## (8) 建築物の耐震改修の促進に関する法律

① この法律は、地震による建物の倒壊等の被害から生命、財産を守るため、既存建物の耐震性の向上を図ることを目的として、平成7年12月から施行されました。

平成25年5月の改正により、病院・店舗・旅館等の不特定多数の人が利用する建物や学校・老人ホーム等の避難弱者が利用する建物のうち大規模なものについて、耐震診断が義務化されました。

また、戸建住宅や事務所ビルなど、全ての建築物について、耐震診断及び耐震改修の努力義務の対象が拡大されました。

② 既存の建物で、老朽化している建物や壁が少ない建物などは、耐震診断を行い必要に応じて耐震補強などの改修を行いましょ。

<耐震診断・耐震改修についての相談>

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター 耐震化総合相談窓口 ☎5989-1470

(一財)日本建築防災協会 「耐震支援ポータルサイト」一覧

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic-2/>

## (9) 耐震化助成制度について

### ① 旧耐震基準建築物

昭和56年5月31日以前に工事に着手して建築された建物は、古い耐震基準で建てられているため、地震に対する強度が不足している可能性があります。こうした建物は、大地震で倒壊する危険性が高いと指摘されています。

大田区では、古い耐震基準で建設された建物に対し、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事を行う場合に、費用の一部を助成する事業を行っています。

### ア 助成対象となる建築物

- ① 大田区内に建てられている建築物
- ② 昭和56年5月31日以前に新築の工事着手をした建築物

### イ 診断助成、設計助成、工事助成のいずれも対象とならない建築物

- ① 軽量鉄骨造など、耐震診断方法のない構造の建築物
- ② これまでに助成を受けた建築物
- ③ 不動産業者が売買を目的に所有する建築物

### ウ 設計助成、工事助成の対象とならない建築物

- ① 建築基準法等関係法令に著しく違反している建築物
- ② 住宅（マンションを含む）以外のうち、原則として延べ面積が1,000㎡未満、又は地階を除く階数が原則として2階以下の建築物（緊急輸送道路沿道建築物及び沿道耐震化道路沿い建築物を除く）

### エ 助成対象となる方

- ① 建築物を所有する個人又は法人
- ② 区分所有建築物にあっては、区分所有者の集会の議決で決定された代表者
- ③ 共有建築物にあっては、共有者の中から選ばれた代表者。

## オ 助成対象とならない方

- ① 住民税を滞納している方
- ② 法人住民税を滞納している法人
- ③ 中小企業基本法に規定する中小企業に該当しない法人
- ④ 売買を目的に所有する不動産業者
- ⑤ 除却助成の場合は不動産業者

## カ 助成内容

### 耐 震 診 断

対象建築物	構造	助成限度額	助成割合
住宅	木造	(※) 12~16万円	要する費用の4/5
		10万円	
	非木造	50万円	要する費用の2/3
分譲マンション	非木造	300万円	
賃貸マンション	非木造	100万円	
「沿道耐震化道路」沿い建築物	木造	10万円	
	非木造	100万円	
緊急輸送道路沿道建築物	非木造	200万円	要する費用の4/5
その他の建築物	木造	10万円	要する費用の2/3
	非木造	100万円	

※ 木造住宅の耐震診断を区登録木造診断士で行う場合、延床面積に応じて診断費、助成額自己負担額が次表のように定額となります。

延床面積	診断費（税込）	助成額	自己負担額
80㎡未満	15万円	12万円	3万円
80㎡以上 160㎡未満	17万5千円	14万円	3万5千円
160㎡以上	20万円	16万円	4万円

### 耐 震 改 修 設 計

対象建築物	構造	助成限度額	助成割合
住宅	木造	15万円	要する費用の2/3
	非木造	50万円	
分譲マンション	非木造	300万円	
賃貸マンション	非木造	100万円	
「沿道耐震化道路」沿い建築物	木造	15万円	
	非木造	100万円	
緊急輸送道路沿道建築物	非木造	200万円	
その他の建築物	木造	15万円	
	非木造	100万円	

## 耐震改修工事

対象建築物		構造	助成限度額	助成割合
住宅	通常	木造	(※1) 150万円	要する費用の2/3
	道路拡幅なし		75万円	要する費用の1/3
	通常	非木造	(※1) 200万円	要する費用の2/3
	道路拡幅なし		150万円	要する費用の1/2
分譲マンション		非木造	(※2) 3,000万円	要する費用の1/2
賃貸マンション		非木造	(※2) 500万円	
「沿道耐震化道路」沿い建築物		木造	100万円	
		非木造	150万円	
緊急輸送道路沿道建築物		非木造	2,000万円	要する費用の2/3
その他の建築物				要する費用の1/2
		非木造	350万円	

## 除却工事

助成期限：令和8年3月31日まで

対象建築物	構造	助成限度額	助成割合
住宅	木造	50(75)万円	要する費用の1/2(2/3)

( )内は区内中小企業が施工した場合を示す

### ※1 住宅の助成金の違いについて

「通常」とは、敷地が幅員4m以上の道路に面している場合、又は敷地が幅員4m未満の道路に面しているものの耐震改修工事に合わせて道路の拡幅にご協力いただける場合で、助成限度額は木造150万円、非木造200万円、助成割合は2/3になります。

また、「道路拡幅なし」とは、敷地が幅員4メートル未満の道路に面していて道路の拡幅にご協力いただけない場合で、助成限度額は木造75万円（助成割合は1/3）、非木造150万円（助成割合は1/2）になります。

なお、幅員が4m未満の建築基準法第42条第2項道路の拡幅については、大田区の拡幅整備事業（無償による拡幅整備、塀等の撤去費補助等）を利用できます。

### ※2 助成限度額とは別に、分譲マンションについては住戸数×100万円まで、賃貸マンションについては住戸数×50万円までの上限があります。

## ② 新耐震基準木造住宅

昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに工事に着手して建築された平屋建てまたは2階建て以下の在来軸組木造住宅（以下、新耐震基準木造住宅）は、平成28年4月の熊本地震で、大破等被害の程度が大きいことが確認されました。また、令和4年度に東京都が公表した首都直下地震における被害想定においても、新耐震基準木造住宅を耐震化することで、より被害が軽減されることが明記されました。

これに伴い、大田区では新耐震基準木造住宅に対し、耐震診断を行う場合、費用の一部を助成する事業を令和6年4月から開始しました。

## ア 助成対象となる建築物

- ① 大田区内に建てられている建築物
- ② 昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに工事に着手して建築された平屋建て又は2階建て以下の在来軸組木造住宅で基礎がコンクリート造のもの

## イ 助成対象とならない建築物

- ① 木造枠組壁工法、木質系工業化住宅、木造3階建て以上の住宅等
- ② 不動産業者が売買を目的に所有する建築物

## エ 助成対象となる方

- ① 建築物を所有する個人又は法人
- ② 区分所有建築物にあつては、区分所有者の集会の議決で決定された代表者
- ③ 共有建築物にあつては、共有者の中から選ばれた代表者

## オ 助成対象とならない方

- ① 住民税を滞納している方
- ② 法人住民税を滞納している法人
- ③ 中小企業基本法に規定する中小企業に該当しない法人
- ④ 売買を目的に所有する不動産業者

## カ 助成内容

耐震診断
------

対象建築物	構造	助成限度額	助成割合
住宅	木造	(※) 12～16万円	要する費用の4/5
		10万円	要する費用の2/3

※木造住宅の耐震診断を区登録木造診断士で行う場合、延床面積に応じて診断費、助成額自己負担額が次表のように定額となります。

延床面積	診断費(税込)	助成額	自己負担額
80㎡未満	15万円	12万円	3万円
80㎡以上 160㎡未満	17万5千円	14万円	3万5千円
160㎡以上	20万円	16万円	4万円

### 【問合先】

- (1)～(7) 建築審査課構造審査担当 ☎5744-1349  
(8)～(9) 防災まちづくり課耐震改修担当 ☎5744-1349

## 29 建物の液状化対策について

平成23年3月の東日本大震災では、震源から遠く離れた千葉県浦安市において市内の約85%の地域で液状化が発生し、約3,700棟の戸建住宅が半壊以上の被害を受けるなど甚大な被害が生じました。また、都内においても江東区、足立区、葛飾区、江戸川区、墨田区の5区で建物被害が生じました。首都直下地震等が発生した場合、大田区においても液状化が発生し、地盤崩壊による建築物等の被害が想定されています<sup>※1</sup>。

※1：東京都「首都直下地震等による東京の被害想定」

<https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/taisaku/torikumi/1000902/1021571.html>

### (1) 大田区内の液状化の可能性が高い・ある・低い地域

東京都は、地盤の液状化のしやすさ、しにくさを相対的に示すことを目的に作成されている「東京都の液状化予測」を令和4年3月に改定し、東京都土木技術支援・人材育成センターのホームページ<sup>※2</sup>にて公開しています。特定の震源域を想定した地震では、地震動の大きさ、震源からの距離や地盤の構成などでゆれの大きさが異なり、相対的に示すことができません。そこで、この液状化予測図は、1923年に発生した関東大地震程度の大きさの地震動で、都内の地盤が一律にゆらされたときに、地域ごとの地盤の構成を考慮した液状化しやすさを相対的に示しています。この想定されるゆれの大きさは、地域ごとに異なりますが、都内全体として震度6弱程度に相当しています。

なお、この予測図は液状化の可能性が高い・ある・低い地域の明確な境界線を示したものではありません。

※2：東京都土木技術支援・人材育成センター「東京の液状化予測図（令和3年度改訂版）」

<https://doboku.metro.tokyo.lg.jp/start/03-jyohou/ekijyouka/top.aspx>

### (2) 液状化対策の主な工法など

#### 液状化対策の選択について

建築基準法の中では、地震による液状化の検討は必ずしも審査の対象となっていないため、建て主が、設計者との話し合いの中で、液状化被害の可能性の判定結果を踏まえて、液状化対策の必要性を判断することになります。液状化に対する対策は、大別すると次の表の5つになります。

液状化対策	対策時期	主な例
① 地盤の液状化そのものを防止・軽減する対策	地震発生前	地盤改良（浅層混合処理工法）
② 液状化の発生は許すが、家屋の被害を防止する対策	地震発生前	杭基礎
③ 事前に沈下・傾斜修復装置を設置して家屋が被害を受けた場合に修復する対策	地震発生前	ジャッキ受け台等の設置
④ 地震発生後に家屋が被害を受けた場合、沈下・傾斜を修復する対策	地震発生後	ポイントジャッキ工法
⑤ 保険に加入するリスク回避対策	地震発生前	地震保険

#### 液状化対策の施工時期について

液状化対策を建物建築後にしようとする場合、建物に近接した施工となり、施工スペースも限定的な空間となるので、液状化対策の施工に制約を受けてしまいます。

また、直近での施工となるので、建物への影響を抑制できる工法の選択をする必要があります。

す。このような制約は、結果として工事費に反映することになり、更地での施工費に比べて割高なものとなってきます。それらを考えると更地の段階で液状化対策の施工をすることが望ましいといえます。

### (3) 都や区の相談窓口

平成23年3月に発生した東日本大震災での液状化による建物被害を踏まえ、東京都は、木造住宅などの戸建住宅を対象とした液状化対策の検討を進めてきました。そして、区は東京都と連携し、地盤に関するデータや地盤調査方法、対策工法などの情報を提供するとともに、区民が安心して相談できる体制づくりを整備しました。詳しい説明は都や区の相談窓口で聞くことができます。

#### 【都や区の相談窓口】

東京都：都市整備局市街地建築部建築指導課 構造設備係 ☎5388-3363

大田区：まちづくり推進部建築審査課 構造審査担当 ☎5744-1389

#### 区の窓口で閲覧できる資料

液状化に関する取組項目	内容
①液状化による建物被害に備えるための手引	木造住宅などの建物を対象に、区民の皆様が地盤の状況を把握し、専門家に相談しながら、液状化による建物被害に対してどのように備えていくかについて分かりやすく解説しています。
②液状化対策アドバイザー制度	区民の皆様が液状化対策について安心して専門家に相談できる体制を整備するため、東京都は、「液状化対策アドバイザー制度」を創設しています。

#### 区のまちづくり情報閲覧コーナーで閲覧または取得できる資料

地盤に関する参考資料	内容
地盤資料	この地盤資料は区内で建築をするための地盤の状況を確認するための参考資料です。なお、位置情報については、おおよその位置を示したものとなります。従って、申請その他の資料として用いることはできません。あくまで参考情報としてご利用ください。

#### ホームページで閲覧できる資料

液状化に関する資料	ホームページのリンク先	ホームページのアドレス
①建築物の液状化対策	大田区まちづくり推進部 建築審査課	<a href="https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/kenchiku/ekijyoukataisaku/index.html">https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/kenchiku/ekijyoukataisaku/index.html</a>
②地盤資料	大田区まちづくり推進部 建築審査課	<a href="https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/kenchiku/jiban-shiryou/index.html">https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/kenchiku/jiban-shiryou/index.html</a>
③液状化による建物被害に備えるための手引	東京都都市整備局	<a href="https://kenchiku-ekijoka.metro.tokyo.lg.jp/about006.pdf">https://kenchiku-ekijoka.metro.tokyo.lg.jp/about006.pdf</a>
④液状化対策アドバイザー制度	東京都都市整備局	<a href="https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/ekijyoka/pdf/about003.pdf?2207=">https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/ekijyoka/pdf/about003.pdf?2207=</a>
⑤東京の液状化予測図 (令和3年度改訂版)	東京都土木技術支援・人材育成センター	<a href="https://doboku.metro.tokyo.lg.jp/start/O3-jyuhou/ekijyouka/top.aspx">https://doboku.metro.tokyo.lg.jp/start/O3-jyuhou/ekijyouka/top.aspx</a>

## (4) 専門家への相談窓口

液状化の可能性を判断するために行う地盤調査や地盤・建物の液状化対策に関して、専門家に具体的な相談やアドバイスを受けることを希望される場合は、下記の団体のホームページを参照し、メールにてお問い合わせください。

### 専門家への相談窓口の一覧

相談内容	相談先	ホームページのアドレス
①地盤調査	一般社団法人 東京都地質調査業協会	<a href="https://www.tokyo-geo.or.jp/">https://www.tokyo-geo.or.jp/</a>
	NPO 法人 住宅地盤品 質協会	<a href="https://www.juhinkyo.jp/">https://www.juhinkyo.jp/</a>
②地盤の液状化対策	NPO 法人 住宅地盤品 質協会	<a href="https://www.juhinkyo.jp/">https://www.juhinkyo.jp/</a>
③建物の液状化対策	公益社団法人 日本建築 家協会 関東甲信越支部	<a href="https://www.jia-kanto.org/">https://www.jia-kanto.org/</a>
	一般財団法人 東京建築 士会	<a href="https://tokyokenchikushikai.or.jp/">https://tokyokenchikushikai.or.jp/</a>
	一般社団法人 東京都建築士事務所協会	<a href="https://www.taaf.or.jp/">https://www.taaf.or.jp/</a>
	一般社団法人 日本建築 構造技術者協会 関東甲 信越支部 JSCA 東京	<a href="https://www.jsca-tokyo.net/">https://www.jsca-tokyo.net/</a>

【問合先】 建築審査課構造審査担当 ☎5744-1389

## 30 建築設備には、どのような規定がありますか

建築基準法でいう建築設備には、給排水設備・換気設備・昇降機・避雷設備・非常用の照明装置・排煙設備・電気・ガス・冷暖房・消火設備・汚物処理の設備・煙突があります。

以下、建築設備についての主な規定について説明します。

- (1) 給排水設備 (建築基準法第36条及び建築基準法施行令第129条の2の4)  
(下水道法第10条)(東京都下水道条例第4条)(水道法第16条)  
(東京都給水条例第4条)

### 排水再利用水配管設備 (建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則)

建築物に設ける給水、排水その他の配管設備は、安全上及び衛生上支障のない構造としてください。特に次の項目について注意する必要があります。

#### ア 給水設備

- ① 飲料水の配管設備は、飲料水が漏水したり、汚染・腐食したりしないようにする必要があります。また、飲料水の配管設備に、飲料水以外の配管設備を連結させてはいけません。
- ② 受水槽等は、タンクの清掃等をし、適正に管理してください。
- ③ 水道局の配水管から建物に引込んだ管に、逆流防止機能付の増圧直結給水ユニットを設け、給水圧力を増やして中高層建物(4~10数階程度)に直結給水する方式を用いる方式が近年増加しています。この場合は1年以内に1回、機器の定期点検を行わなければなりません。(東京都給水条例施行規程第8条の2)
- ④ 東京都の水道に接続するための給水装置工事を行う際には、必ず事前に東京都給水条例第4条に基づく水道局への届出が必要です。

#### イ 排水設備

- ① 公共下水道へ接続するための排水設備の工事を行う際は、事前に東京都下水道条例に基づく下水道局への届出が必要です。
- ② 排水設備の工事は、指定工事店(東京都指定排水設備工事事業者)が行わなければなりません。(東京都下水道条例第7条)
- ③ 田園調布全域及び田園調布本町の一部と湾岸地区の一部は、汚水・雑排水と雨水を分けて流す分流式下水道区域です。北馬込、中馬込、南馬込の一部は汚水・雑排水だけを流せる暫定分流区域です。その他の地区は、汚水・雑排水と雨水と一緒に流す合流式下水道区域です。建物の計画の際は、事前に下水道局に排除方式について確認が必要です。
- ④ 営業用厨房などで油脂類を含む排水を流す場合は、油脂類を分離・収集する阻集器(グリーストラップ)を設置してください。(東京都下水道条例施行規程第3条の2)  
また、定期的に清掃をしてください。
- ⑤ 建物内に汚水槽がある場合は、腐敗した汚水の臭気が、周辺の迷惑とならないように対策を講じてください。対策としては、適正な槽の大きさ・構造とし、定期清掃の実施など適正な維持管理に努めるなどです。  
また、汚水を2時間以上貯留しないような構造と運転を行ってください。(建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱)
- ⑥ ディスポーザは、単体(生ごみを粉碎するだけのタイプ)での設置はできません。都が認める「ディスポーザ排水処理システム」であれば、届出の上で設置することができます。(東京都下水道条例施行規程第3条の3)  
また、「ディスポーザ排水処理システム」は適切な維持管理が必要です。

## ウ 排水再利用設備

排水再利用設備（雨水利用設備を含む）は、便所洗浄水、散水用水、清掃用水等様々な用途で利用されていますが、人体に直接接触する便所用手洗器付洗浄タンク及び洗浄便座には使えません。

また、散水用水や、清掃用水等に用いられる場合、誤飲、誤用のおそれがあるため、計画及び対策には十分な注意を払う必要があります。排水再利用水や雨水利用水の水質基準については、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）施行規則」にて定められています。

雨水を貯留し便所洗浄水等として利用して、排水を下水道に流す場合、下水道料金が発生することがありますので、下水道局に事前にご相談をお願いします。

給排水・排水再利用設備に関する詳細は下記の各事務所にお問い合わせください。

【給水設備の問合せ先】東京都水道局大田給水管工事事務所 ☎3763-4132

【排水設備の問合せ先】東京都下水道局南部下水道事務所 ☎5734-5043

【排水再利用設備の問合せ先】建築審査課設備審査担当 ☎5744-1391

## （2）換気設備（建築基準法第28条、28条の2及び建築基準法施行令第129条の2の5）

火を使用する部屋や器具には換気が必要です。取付け方法の不備、あるいは故障により、酸欠、一酸化炭素中毒又は火災等、直接事故に結びつく場合がありますので、十分な注意が必要です。

①台所では、ガス器具（こんろ・オーブン・瞬間湯沸器）等の燃料消費量（kw）に応じて、廃ガスを完全に屋外へ排出できるように、換気扇の大きさ（風量）を決めなければなりません。同時に、新鮮な空気を取り入れる給気口を設ける必要があります。

②ガス給湯器の排気を排気筒で行う方式のものは、排気筒の周囲に可燃物や空気の流れを妨げる物を置いたりせず、十分な空間を確保することが必要です。

また、燃焼に必要な空気を取り入れるため、十分な大きさの給気口を設けなければなりません。

③ホルムアルデヒドなど、建材から発生する化学物質を連続的に排出するために、一定の基準を満たす換気設備が必要です（P47参照 「23 シックハウス…」の項目）。

## （3）避雷設備（建築基準法第33条及び建築基準法施行令第129条の14）

高さが20mをこえる建物・工作物には避雷針等が必要です。

JISの基準に準拠した避雷設備を設置してください。

## （4）非常用の照明装置（建築基準法第35条及び建築基準法施行令第126条の4・5）

建物の用途・規模に応じて、居室及び屋外までの通路には、通常の電源が断たれた場合に予備電源（バッテリーなど）により点灯する非常用の照明装置が必要です。予備電源は、時間がたつにつれて性能が劣化するため、定期的な保守点検が必要です。

## （5）排煙設備（建築基準法第35条及び建築基準法施行令第126条の2・3）

火災時には大量の煙が発生します。煙にまかれず安全に避難できるように、煙を屋外へ排出しなければなりません。このため、建物の用途・規模に応じた排煙設備が必要になります。

※居室には、換気、採光及び排煙のため、それぞれの一定の面積の窓などの開口部が必要になります。この開口部の面積が不足している場合には、それぞれの規定に応じた内装の制限や設備が必要になりますので、注意してください。

## (6) 昇降機 (建築基準法第 34 条及び建築基準法施行令第 129 条の 3～13)

昇降機には、エレベーター・エスカレーター・小荷物専用昇降機や、最近普及してきたホームエレベーター、いす式階段昇降機等があります (P72 参照)。これらを設置するには、建築物と同様に確認申請が必要です。(建築基準法第 87 条の 4)

昇降機については、さまざまな制御装置や安全装置の設置が規定されています。

なかでも、エレベーターかご内の閉じ込め事故を防止するため、地震・停電が発生した際に、直ちにエレベーターを最寄り階へ停止させる地震時管制運転装置及び停電時管制運転装置の設置が重要となっています。特に P 波感知型地震時管制運転装置は、地震の初期微動を感知して作動し、早期に乗客をかご外へ誘導することが出来ます。

また、乗客が、エレベーターのかごと昇降路に挟まれるような重大事故の発生を防止するため、平成 21 年 9 月以降に着工された建物のエレベーターには、戸開走行保護装置の設置が義務付けられました。これは、万が一、駆動装置や制御装置等の故障で、エレベーターの扉が開いた状態でかごが移動した際に、二重となっているもう一つのブレーキを作動させ、所定の距離内にかごを停止させる装置です。

今後の発生が予想される大地震では、閉じ込め事故やエレベーターの損傷による長期停止が多数発生するおそれがあります。既存のエレベーターの改修工事をご計画の際は、事故を防止するために P 波感知型地震時管制運転装置や戸開走行保護装置の設置、昇降路・駆動装置等の耐震対策も併せてご検討ください。

また、昇降機は、設置後の安全性を確保するため、定期的に保守点検を行い、毎年 1 回の定期検査を受け、その結果を区長に報告するように定められています (P103 参照 「45 定期調査・検査報告制度…」の項目)。昇降機の誤った使用方法やいたずらは、事故や故障の原因となります。常に正しい乗り方、使用を心掛けてください。

【問合先】 建築審査課設備審査担当 ☎ 5744-1391

### 3.1 ホームエレベーター・いす式階段昇降機とは何ですか

高齢者や身体障害者の方々が利用できる階段に代わる装置として「ホームエレベーター（住宅用として開発された簡便なエレベーター）」や「いす式階段昇降機」があります。

建物の設計段階で、将来、ホームエレベーターやいす式階段昇降機を設置する可能性がある場合は、設置スペースを考慮しておきましょう。（建築基準法施行令第129条の3第2項第1号）

#### (1) ホームエレベーター

ホームエレベーターは、個人の住宅（住戸内）のみに設置できる2～3人用又は車いす用の簡便なエレベーターです。

①設置できる建物…一戸建て住宅、長屋、共同住宅の1住戸内、店舗付き住宅の住宅部分

②性能

	昇降行程	昇降速度	積載荷重	かごの床面積
仕様	制限なし	遅い (毎分 20mのものが一般的です。)	200kg以下 (2～3人乗り)	1.3㎡以下 (スペースに応じた車いすを選ぶ必要があります。また、エレベーターの中では車いすの向きは変えられないので、乗り場で回転できるようにしましょう。)

a 設置前…………… 建築確認申請（設備）が必要です。なお、既存の建物に設置する場合は、事前相談にお越しく下さい。

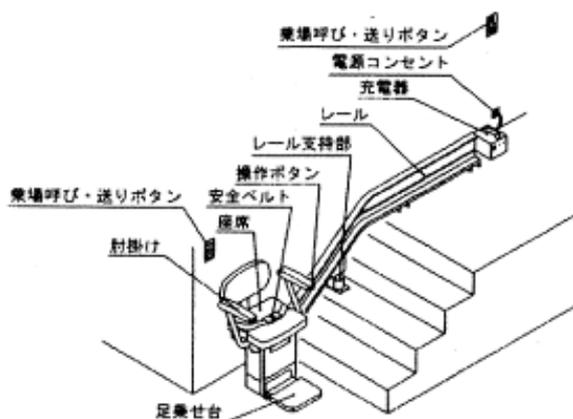
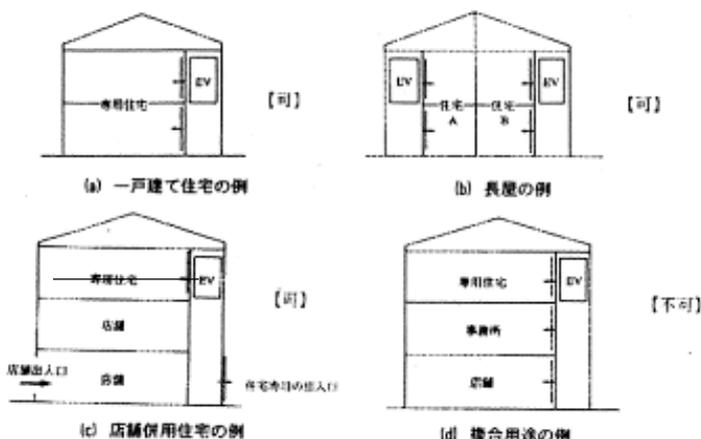
b 設置後…………… 安全を確保するため、定期的に保守点検を行ないましょう。

#### (2) いす式階段昇降機

いす式階段昇降機は1人の利用者がいすに座った状態で階段等に沿って斜めに昇降する昇降機で、速度が毎分9m以下のものをいいます。折り返した階段に設置するものもあります。

a 設置前…………… 建築確認申請（設備）が必要です。なお、既存の建物に設置する場合は、事前相談にお越しく下さい。

b 設置後…………… 安全を確保するため、定期的に保守点検を行ないましょう。



建物用途によるホームエレベーターの設置可否

いす式階段昇降機の構造例

一般社団法人日本エレベーター協会（エレベーターのメーカーリスト） <http://www.n-elekyo.or.jp>

【問合先】 建築審査課設備審査担当 ☎5744-1391

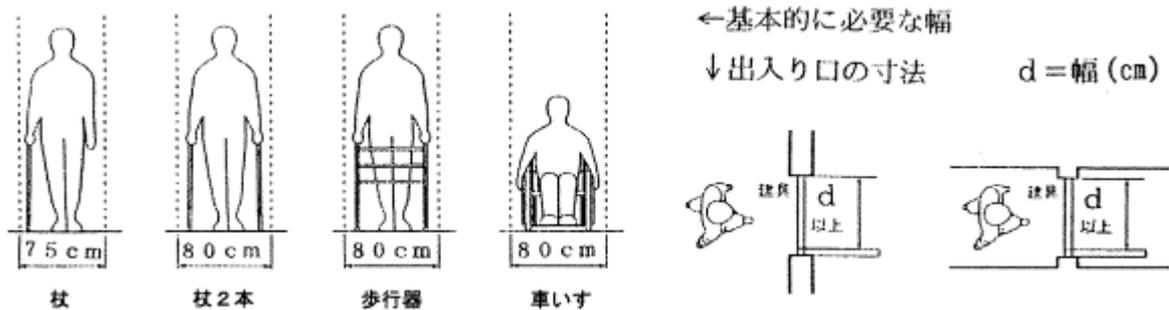
## 32 高齢者等にやさしい、住み続けられる住宅とは

高齢期に住み良い住宅は、誰にとっても安全で快適な住まいです。住宅を新築・建替え・改修する際には、安心して自立した生活ができるよう計画しましょう。そのためには下記のような点に注意が必要です。

基本的な考え方は・・・

### (1) 幅、空間の確保

廊下、出入口は杖等による歩行がしやすい幅を確保します。車いすのための幅も確保すると望ましいです。便所、浴室、主寝室は、できる限り介助可能な広さを確保しましょう。



### (2) 段差の解消

庭・アプローチ、玄関、廊下、各部屋の出入口及び各居室内は段差を解消しましょう。アプローチで段差がある場合は手すりを設置、又はスロープを設置します。玄関の敷居部分は、雨水の浸入を防ぐため段差を設けることが一般的です。その場合、段差は2 cm程度に抑えます。上がり框（かまち）の高さは18 cm以下とします。

### (3) 勾配

階段の勾配は、蹴上げ22 cm以下、踏み面21 cm以上は確保することが望ましいでしょう。段数が1、2段の階段は、段差の存在が分かりにくく転倒・転落の原因になるので、素材や色を変えるなどはっきりわかるようにします。

スロープの勾配は、1/12以下であれば、介護者が車いすを昇降させることが可能です（自力では1/15以下）。

# 玄関

## ●開閉のしやすい玄関扉

玄関は引き戸のほうが楽である。開き戸を採用する場合、ドアクローザー（自動閉鎖装置）の調節や把手の形状に配慮する。把手はレバーハンドル式など操作しやすいものとする。

## ●使いやすいスイッチ

明かり付の大型スイッチを設置するとよい。

## ●玄関扉の敷居の段差処理

玄関扉の敷居部分は段差がでやすい箇所である。段差は2cm程度に抑えるようにするとよい。

## ●手すりの設置

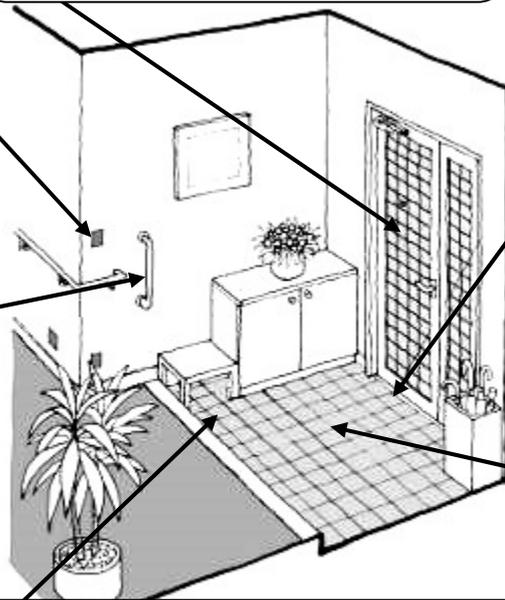
靴の履き替えや上がり框の昇り降りがスムーズに行えるように、手すりを設置するとよい。手すりの断面は円形に近いものがつかみやすい。

## ●滑りにくい床仕上げ

水に濡れてもすべりにくい床仕上げ材を使用するとよい。また、目地は深くならないように注意する。

## ●上がり框の段差処理

上がり框がある場合、段差を知覚しやすいように色や材質を違えるとよい。高さは昇り降りのしやすさを十分に考える。



# 廊下

## ●連続した手すり

手すりは円形に近い形状のものを連続して設けるのがよい。手すりの端部は、下方や壁方向に曲げておく。

## ●明るい照明計画

他室との間に明るさの差が生じないように配慮する。又、便所の入口や段差箇所などには足元灯を設けるとよい。

## ●使いやすい手すりの高さ

手すりは高齢者が使いやすい高さに設置し、手ざわりや耐久性にも配慮する。

## ●使いやすいスイッチ

明かり付の大型スイッチを設置するとよい。廊下が長くなる場合は、何ヶ所かで消点灯できる3路、4路スイッチを用いる。

## ●滑りにくい床仕上げ

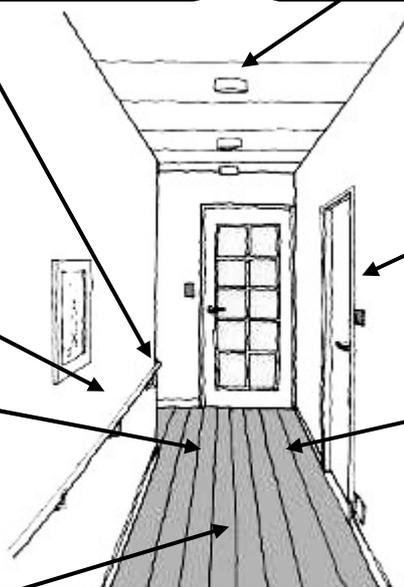
床仕上げ材は滑りにくいものを使用するとよい。転倒したときの安全性にも配慮し、あまり堅い材料は使用しない。

## ●段差のない床

床は段差のないものとする。又、各室との床段差も、3mm程度以内におさえる。

## ●ゆとりある廊下の幅

杖や他人に支えられての移動でも、支障のない幅を確保しておくことよい。なお、各室への出入口の幅についても同様である。



# 浴室

## ●手すりの設置

浴室出入口付近、浴槽の縁又は、縁に接した壁、水栓のある壁に、必要に応じて水平手すり、たて手すりを取り付ける。

## ●開閉しやすく 安全な建具

出入口の建具は、引き戸又は、折戸とすることが、望ましい。建具には、安全ガラス、アクリルガラス等の割れにくいものを使用する。

## ●操作性のよい 水栓・シャワー

水栓などの器具は、操作がしやすく湯温調節が容易なものを選択し、手が届きやすく安全な位置に取り付ける。

## ●緊急ブザーの設置

緊急通報のためのブザーなどが設置できるよう、予備配管や予備配線を設けておくとよい。

## ●滑りにくい床仕上げ

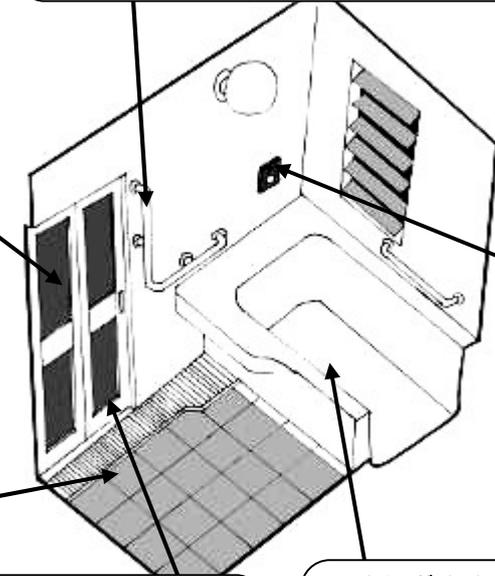
水に濡れてもすべりにくい床仕上げ材を使用するとよい。

## ●出入口の段差処理

浴室と脱衣室との間に段差のない構成がよい。段差が生ずる場合には、浴室側と脱衣室側の両方に手すりを設置する。

## ●またぎやすい高さの浴槽

浴室の床から縁までの高さは、30~50cm程度がよい。浴槽が深いと、浴槽から出る際の動作が困難となるので、出入りや介助がしやすいように縁の高さを低く抑えるのが望ましい。



# 便所

## ●手すりの設置

体の移動がスムーズに行えるよう、寄りかかりや支えが必要な箇所に手すりを設置する。ペーパーホルダーなどとの位置関係にも注意する。

## ●使いやすいスイッチ

明かり付の大型スイッチを設置するとよい。

## ●緊急ブザーの設置

緊急ブザーなどが設置できるよう、予備配管や予備配線を設けておくとよい。

## ●開閉のしやすい建具

出入口の建具は引き戸とすることが望ましい。十分な開口幅を確保するとともに、レールは床が突出しないようにする。また開き戸とする場合は、内部で人が倒れても開けられるよう、外開きにするのがよい。把手は棒状、レバーハンドル式など操作しやすいものが

## ●暖房用コンセントの設置

暖房便座や暖房器具を取り付けられるように、専用回路のアース付きコンセントを設けておく。

## ●滑りにくく

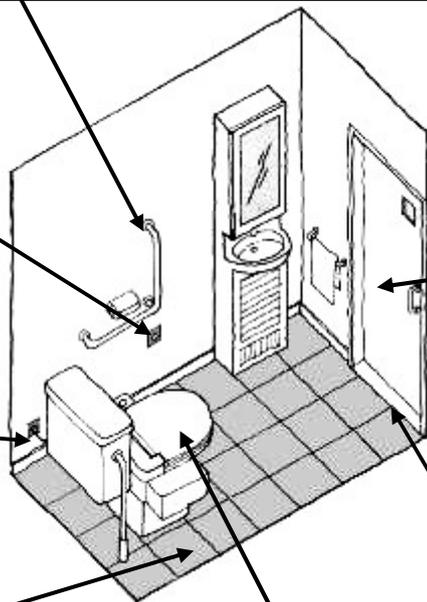
汚れにくい床仕上げ  
水に濡れてもすべりにくい床仕上げ材を使用するとよい。又、汚れにくさ、清掃のしやすさに配慮する。

## ●便器

動作が楽な洋式便器が望ましい。流水レバー等も楽に操作できる位置にあるものがよい。

## ●段差のない床

出入口、廊下などとの間に段差のない構成がよい。



## 33 バリアフリー法とは何ですか

病院や百貨店、レストランなど多くの人々が利用する建物や老人ホーム、身体障害者福祉センターなど主に高齢の人や障害者の方が利用する建物は、全ての人に利用しやすい構造（バリアフリー）となるよう計画する必要があります。

バリアフリー法（「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」）とは、全ての人々が利用しやすい建物の促進と質の向上を図ることを目的としています。

### （1）バリアフリー義務について（バリアフリー法第2条）

多くの人々が利用する建物又は、主に高齢の人や身体障害者等の方が利用する**特別特定建築物（※1）**は建築物特定施設（出入口・廊下・階段・エレベーター・便所・敷地内の通路等）をバリアフリー対応（**建築物移動等円滑化基準（※2）**）に適合させる義務があります。

#### ※1 特別特定建築物

病院、診療所、百貨店、コンビニエンスストア、劇場、映画館、レストラン、老人ホーム、身体障害者福祉センター等です。

#### ※2 建築物移動等円滑化基準

特別特定建築物を高齢者、身体障害者等が円滑に利用できるようにするための特定施設の構造及び配置に関する基準です。

東京都では、さらに建築物バリアフリー条例により、以下の部分がバリアフリー法に付加されています。

- ①特別特定建築物への追加、②対象規模の引下げ、③複合建築物の取扱い、④利用者が円滑に利用できる経路の範囲を拡大、⑤建築物移動等円滑化基準の強化、⑥子育て支援環境整備、⑦共同住宅の共用部分の整備

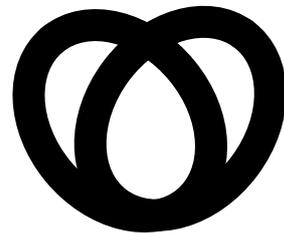
【問合先】 建築審査課建築審査担当 ☎5744-1388、1392

### （2）計画の認定による支援措置について

特定建築物で建築物移動等円滑化誘導基準を満たす建物の建主は、申請することによって「計画の認定」を受けることができます。

#### 建築物移動等円滑化誘導基準（概要）

- ①車いす使用者同士が、すれ違える廊下の幅の確保
- ②車いす使用者用のトイレが必要な階にある
- ③共用の浴室等も車いす使用者が利用できる



#### ＜支援措置の内容＞

- a シンボルマークの交付
- b 容積率の算定の特例

認定建築物のシンボルマーク

【問合先】 建築審査課建築指導担当 ☎5744-1387

## 34 建築物省エネ法とは何ですか

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることから、建築物の省エネ性能の向上を図るため、**建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）**が制定されました。

本法は、住宅を除く一定規模以上の建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置、省エネ基準に適合している旨の表示制度、及び誘導基準に適合した建築物の容積率特例の誘導措置を一体的に講じたものとなっています。概要は以下のとおりです。

### （1）省エネ基準の適合義務制度 詳細はP12

特定建築物（非住宅部分が300㎡以上の建築物※）の新築時等に、当該非住宅部分に建築物エネルギー消費性能基準（省エネ基準）への適合義務が課されます。建築確認審査の前までに、基準適合について登録省エネ判定機関等の判定を受け、省エネ基準に適合している旨の通知書の交付を受ける必要があります。大田区建築審査課に確認申請を行う場合、適合判定通知書は確認済証交付3日前までに提出してください。

※令和7年4月から原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられる予定です。（詳細は国土交通省のホームページをご確認ください。）

### （2）省エネ計画の届出（平成29年4月1日施行）

特定建築物を除く300㎡以上の建築物の新築、増改築を行う場合（適合義務の対象となる特定建築行為に該当するものを除く。）省エネ計画を工事着手の21日前までに、所管行政庁へ届け出る義務があります。

### （3）省エネ基準適合認定・表示制度

建築物の所有者は、建築物が省エネ基準に適合することについて所管行政庁の認定を受けると（※）、その旨を表示することができます。

### （4）省エネ性能向上計画の認定制度

新築等の計画が、誘導基準に適合することについて所管行政庁の認定を受けると（※）、容積率の特例等を受けることができます。誘導基準は省エネ基準よりも厳しい基準が設定されています。

※ 事前に登録省エネ判定機関等による技術的審査を受け、適合証を取得してから申請を行うようお願いします。

### （5）省エネ性能に係る説明義務制度

建築士は、建築主に対し、全ての建築物（新築及び増築）について、省エネ基準への適合性等について書面を交付して説明することが、義務付けられています。

【問合先】 建築審査課設備審査担当 ☎5744-1391

## 35 長期優良住宅とは何ですか

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことで、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年12月5日法律第87号）に規定されています。

なお、1棟あたりの延べ面積が1万㎡を超える住宅の認定は、東京都都市整備局が行っています。制度の詳細は、大田区ホームページで確認いただくか、窓口でお尋ねください。

### （1）長期優良住宅の認定基準

長期優良住宅では、住宅の計画段階で、主に下表の性能についてチェックします。したがって、必ず工事の着工前に申請を行い、認定を受けてください。認定には所定の手数料がかかります。

認定を受けられる住宅は、一戸建てでは延べ床面積が75㎡以上、共同住宅では1戸あたり40㎡以上（いずれの場合も、少なくとも階段部分を除く1の階の床面積が40㎡以上）ある住宅です。認定に必要な図書及び各項目の詳細については、国土交通省ホームページで詳細を確認できます。

#### 長期優良住宅のチェック項目

- ① 劣化対策（数世代にわたり住宅の構造躯体が使用可能）
- ② 耐震性（きわめてまれに発生する地震が起こっても、引き続き利用できる耐震性能）
- ③ 維持管理、更新の容易性（住宅の点検や補修などの維持管理や交換が容易）
- ④ 可変性（共同住宅のみ。ライフスタイルの変化に応じた間取り変更が可能）
- ⑤ バリアフリー性（バリアフリー改修に対応できるスペースの確保）
- ⑥ 省エネルギー性（断熱性能等の省エネルギー性の確保）
- ⑦ 住戸面積（良好な居住水準を確保するために必要な規模）
- ⑧ 居住環境の維持及び向上（良好な景観の形成及び地域の居住環境への配慮）
- ⑨ 維持保全の方法（将来を見据えた定期点検等の計画の策定）

### （2）長期優良住宅の申請手続（手続の種類により手数料が発生します）

#### ア 申請の受付

事前に確認済証と確認書等（住宅性能評価機関で取得）を取り認定申請時に添付願います。

#### イ 審査の実施及び認定の通知

提出された書類に基づき、区で審査をします。認定基準に適合すると認めた場合、申請者に認定された旨をお知らせします。

#### ウ 建築工事が完了した旨の確認

住宅の建築工事が完了したら、建築士等により報告書を提出します。分譲住宅の場合、その住戸を購入（管理）する人が決定した時点で、変更認定の手続きも必要となります。

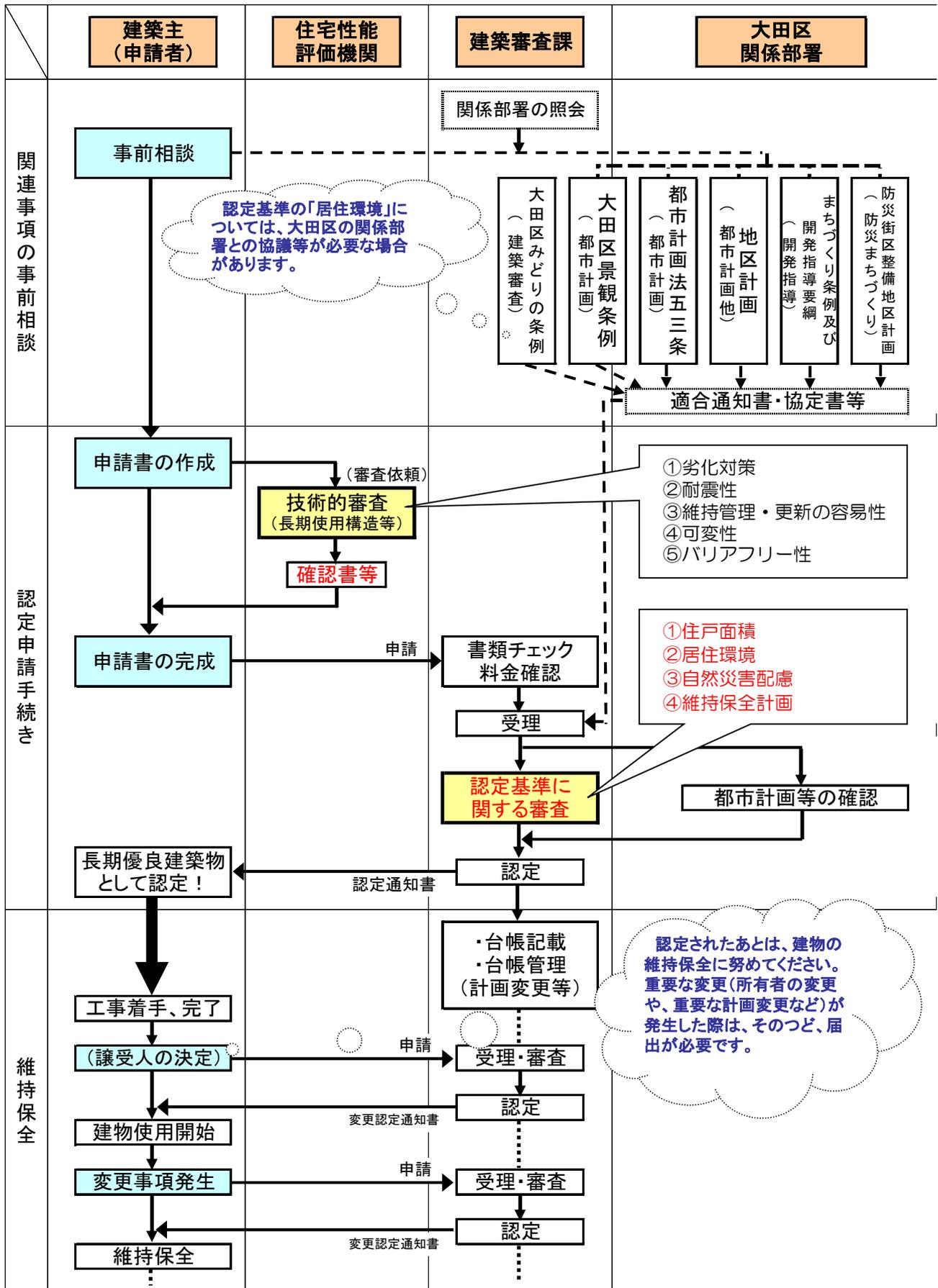
#### エ 住宅の使用開始

住宅使用開始後も、必要に応じて区が維持保全の状況の報告を求める場合があります。

### （3）長期優良住宅で受けられる減税制度

長期優良住宅では、条件により、所得税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税の減税制度があります。詳しくは各税金の担当部署までお問い合わせください。

(4) 長期優良住宅フロー図



【問合せ先】 建築審査課建築審査担当 (意匠) ☎5744-1388

## 36 低炭素建築物とは何ですか

地球温暖化傾向の原因として、大気中の二酸化炭素濃度の増加があげられています。

建築物に関わる二酸化炭素排出量を削減するための施策として、平成 24 年に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行されました。

この法律は、都市における低炭素化の促進（二酸化炭素排出の削減）を図り、都市の健全な発展に寄与することを目的としており、その施策の一つとして、「低炭素建築物新築計画」を認定し優遇措置を受けられるような制度が創設されました。

### (1) 低炭素建築物の認定基準

本認定制度においては、建築物の建築・空調設備の改修工事等などの計画段階で次の内容についてチェックを行い、低炭素化建築物として認定します。

- ①省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が 20%以上削減となること。
  - ②再生可能エネルギー利用設備が設けられていること。
  - ③省エネ効果による削減量と再生可能エネルギー利用設備で得られるエネルギー量の合計値が基準一次エネルギー消費量の 50%以上であること（一戸建ての住宅の場合のみ）。
  - ④その他の低炭素化に資する措置が講じられていること。
- （各項目の詳細については、国土交通省のホームページ等をご覧ください）

### (2) 低炭素建築物認定の申請手続き

#### ア 申請の受付

必ず工事の着工前に申請を行ってください。また、事前に住宅性能評価機関等による技術的審査を受け、適合証を取得してから申請を行うようお願いします。

#### イ 審査の実施及び認定の通知

提出された書類に基づき、区で審査を行います。認定基準に適合すると認めた場合、申請者に認定された旨をお知らせします。

#### ウ 建築工事の完了時

建築工事が完了したら、建築士等により完了届を提出してください。

なお、建築中にプラン等の変更がある場合は、変更の認定申請が必要な場合がありますので、区にご相談ください。

### (3) 低炭素建築物で受けられる優遇制度

低炭素建築物では、所得税・登録免許税の減税制度があります。

また、低炭素化に関する設備に必要な建築物の床面積については、容積率算定の床面積に算入されません。（延べ面積の 1/20 を限度）

その他、融資において金利が引き下げられるものがあります。

【問合先】 建築審査課設備審査担当 ☎ 5744-1391

## 37 地下室を設ける場合の注意点は何か

建築基準法により一定の基準を確保した場合に限り、住宅の地下に居室を設けることができるようになりました。

### (1) 地下居室設置のための法的基準 (建築基準法第29条)

国の定めた基準に適合する、以下のいずれかの条件を満たす必要があります。

- ①からぼり（ドライエリア）等に面する開口部が設けられていること
- ②換気設備が設けられていること
- ③湿度を調節する設備が設けられていること

これら①②③については国の告示等により細かい規定が定められています。

その他地下室は、防水の措置を講ずると共に、土圧、水圧、及び地震等に対して構造耐力上安全である必要があります。

### (2) 工事中の危害防止について(建築基準法施行令第136条の3・第136条の4)

地下の工事は、山留め工事や掘削工事のための機械の使用や、残土の搬出等で騒音や振動も多くなります。敷地の広さや道路の広さ等周辺の状況によって工事も難しくなり、特に隣地境界線近くでの地下工事では安全対策を含め十分な対策が必要です。地下室の計画にあたってはこれらのことも慎重に検討しておくことが必要です。

### (3) 浸水被害について

豪雨・洪水の時の地下室は危険です。

地上が冠水し、水位が地下室の出入口の高さを超えると一気に水が流れ込んできます。地下室に水がたまり始めると短時間で水圧によってドアが開かなくなります。

地下室等の計画を行う場合は、「大田区ハザードマップ（風水害編）」・「浸水実績図」等を参考にしてください。（ハザードマップ等の情報は下記のURLにて確認できます。）

**風水害対策** → <https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/chiki/bousai/suigai/index.html>

また、地下室の電気設備機器は浸水で停電し照明が消え、エレベーターも使えません。地下室の電気のコンセントは壁の高い位置に、及び地下室専用の分電盤を設けるなどの工夫をしましょう。浸水の危険があるときは早めに避難しましょう。

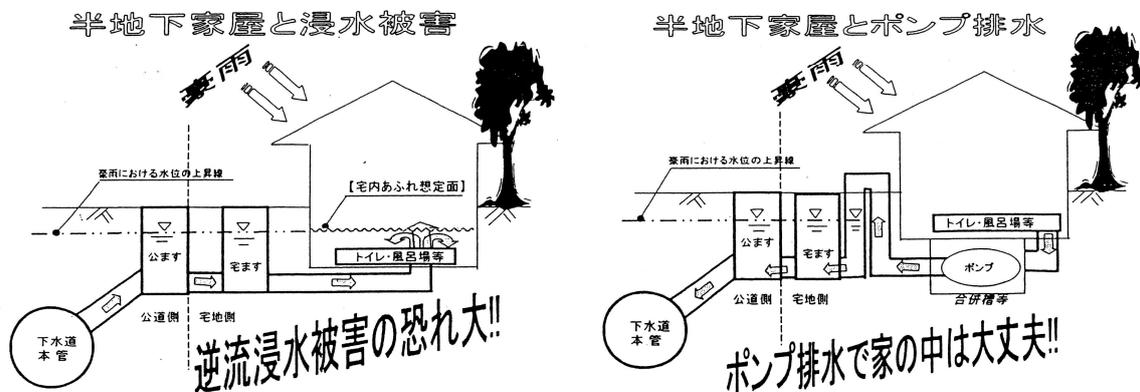


日本建築防災協会発行パンフレットより抜粋

【設計についての問合せ先】 建築審査課建築審査担当（意匠） ☎5744-1388

#### (4) 逆流浸水被害について（東京都下水道条例施行規程第5条）

地下室、半地下建物、道路より低い敷地などからの排水については、ポンプ設備を設ける必要があります。道路面より低い位置に、トイレ・浴槽等の衛生器具や排水ますがあると、豪雨による下水道管内の水位上昇により、衛生器具などから下水が逆流するおそれがあります。浸水被害の危険性については、区内ハザードマップを確認してください。



※ポンプには弁がついていて、下水からの逆流を防ぐことができるものを選びましょう。

（東京都下水道局発行パンフレットより抜粋）

【下水道についての問合せ先】 東京都下水道局南部下水道事務所 ☎5734-5043

#### (5) 浸水予防対策について

近年、集中豪雨の多発に加え、建築物の地下空間の居室や駐車場としての利用の増加に伴い、地下室等への浸水被害が多く発生しています。

※地下・半地下の建物には以下の対策が有効です。



①地下、半地下等出入口  
半地下や地下の出入口には、道路路面より高く階段を設ける。



②「止水板」を設置  
地下・半地下施設には、「止水板」を設置する。



③「土のう」による浸水対策  
地下の出入口に「土のう」を積む。

自分の生命や財産を守るためには自助努力も必要です。日ごろからの心がけとして、「雨水ます」にブロックや花壇などの障害物を置かないで、清掃を行ってください。

平時には、24時間いつでも必要とされる区民の方が自由に取りに行ける「土のう置場」が、区内27か所にあります。

## 土のう置場

土のう置場設置場所	所在地	問合先
大森諏訪公園	大森西 3-3-10	地域基盤整備第一課
グリーンベルト	大森北 1-33 先	
南馬込さくら児童公園	南馬込 6-5-7	
池上本町児童公園	池上 2-12-2	
池上五丁目公園	池上 5-15-18	
さくら通り三丁目公園	中央 3-33-6	
大森東四丁目第二児童公園	大森東 4-29-3	
西六郷三丁目公園	西六郷 3-16-16	地域基盤整備第二課
矢口二丁目公園	矢口 2-21-30	
西蒲田公園	西蒲田 8-6-12	
蒲田一丁目公園	蒲田 1-7-2	
西糀谷さざんか公園	西糀谷 2-14-14	
萩中公園（北西角広場奥）	萩中 3-26-46	地域基盤整備第三課
美富士橋児童公園	田園調布本町 26-16	
田園調布特別出張所敷地内	田園調布 1-30-1	
鶉の木二丁目児童公園	鶉の木 2-32-20	
つきやま公園	千鳥 2-3-15	
道々橋第二児童公園	仲池上 1-24-12	
三本松児童公園	上池台 3-29-7	
しばざくらきんたろう児童公園	石川町 2-24-2	
南千束東児童公園	南千束 1-19-1	
区道（鶉の木特別出張所前）	南久が原 2-30-5 先	
区道（鶉の木 1-5-17 先）	鶉の木 1-5-17 先	
八幡神社南側	田園調布 5-46 先	
多摩川野球場前公衆便所横	田園調布 4-44-11	
田園調布南公園	田園調布南 3-8	
大田区田園調布水防センター	田園調布 5-49-5	

## 一時土のう置場

一時土のう保管所	所在地	問合先
補助 4 4 号線（事業用地内）	上池台 5-33-2 先	地域基盤整備第三課

【土のう配布の問合先】 地域基盤整備第一課  
 地域基盤整備第二課  
 地域基盤整備第三課

☎ 5764-0631

☎ 5713-2007

☎ 3726-4303

## 38 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

大田区では、「みどりあふれる 未来CITY おおた」を目指した「みどりのまちづくり」に取り組んでいます。区内では、住宅地の緑や自然緑地の減少が進み、ヒートアイランド現象などの都市気候の変化や二酸化炭素削減などの地球規模での環境問題を視野にいたした「みどりのまちづくり」の推進が迫られています。今あるみどりを守り育て、失われたみどりをできる限り回復させるため、区内で一定規模以上の建築行為などを行う場合には、大田区みどりの条例に基づく緑化計画書の提出が義務づけられています。

(1) 緑化計画書の対象 次のA～Eに該当する場合は緑化計画書の提出が必要です。

建築行為等の種類	敷地の規模等
A 建築物の新築、増築又は改築	300㎡以上の敷地
B 製造施設、貯蔵施設その他これに類する工作物の建設	1,000㎡以上の敷地
C 屋外運動競技施設又は屋外娯楽施設の建設	1,000㎡以上の敷地
D 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に規定する自動車駐車場の設置	収容台数20台以上かつ300㎡以上の敷地
E 地域力を生かした大田区まちづくり条例で規定する住宅宅地開発事業及び集団住宅建設事業、墓地開発事業	① 住宅宅地開発事業 道路を設ける宅地開発で、事業区域面積が350㎡以上又は区画数が5区画以上 ② 集団住宅建設事業 計画戸数が15戸以上 ③ 墓地開発事業 事業区域面積が350㎡以上

※国や地方公共団体の場合は、上記A～Dの建築行為等では敷地面積250㎡以上が対象となります。

## (2) 地上部の緑化面積の基準

次表の計算式で算出された基準緑化面積以上を樹木の植栽等（P86（5）参照）により緑化してください。

なお、総合設計制度等を適用して計画する建築物の場合は別途お問い合わせください。

敷地の区分	敷地の規模（※1）	地上部の基準緑化面積の計算式
ア 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域の敷地	1,000㎡未満の敷地	{敷地面積（※2）×（1－建ぺい率（※3）／100}×0.3
	1,000㎡以上の敷地	{敷地面積×（1－建ぺい率／100）}×0.4
イ ア以外の敷地	500㎡未満の敷地	{敷地面積×（1－建ぺい率／100）}×0.2
	500㎡以上1,000㎡未満の敷地	{敷地面積×（1－建ぺい率／100）}×0.25
	1,000㎡以上の敷地	{敷地面積×（1－建ぺい率／100）}×0.35

※1 「敷地の規模」とは、建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定するものを言います。

(1)の表のEの場合は「事業区域面積」となります。

※2 「敷地面積」とは、「大田区開発指導要綱」により公園、広場及び道路拡幅等の整備並びに東京都建築安全条例第2条により「すみ切り」の整備を行う場合は、敷地面積から当該整備

を行う部分の面積を除いた面積を緑化の対象となる敷地面積とすることができますが、その場合は事前にご相談ください。

※3 建ぺい率とは、建築基準法第53条に定められた敷地面積に占める建築面積の割合（緩和規定による割合を含む）を言います。なお、建ぺい率が90%以上となる場合は90%を上限とします。

### (3) 接道部緑化長さの基準

敷地が道路に接する部分の長さに、下表の接道緑化係数を乗じて得た長さ以上を樹木の植栽等により緑化してください。

<b>接道部緑化長さの基準</b>	<b>=</b>	<b>接道部長さ</b>	<b>×</b>	<b>接道部緑化係数</b>
-------------------	----------	--------------	----------	----------------

#### 【接道部緑化係数】

敷地の規模 区分	500㎡ 未満	500㎡ 以上 1,000㎡ 未満	1,000㎡ 以上 3,000㎡ 未満	3,000㎡ 以上 10,000㎡ 未満	10,000㎡ 以上 30,000㎡ 未満	30,000㎡ 以上
住宅	4/10	5/10	6/10	7/10		8/10
工場、店舗、事務所、 宿泊施設、駐車場等	2/10	3/10	5/10	6/10	7/10	
屋外娯楽施設・運動 場、墓地等	4/10		7/10		8/10	
庁舎、学校、福祉施 設、医療施設、集会 施設等	4/10	6/10	7/10			8/10
上記以外の施設	2/10	3/10	6/10		7/10	

※1 住宅とは、共同住宅（マンション等）、長屋その他の住宅をいいます。

※2 区分の適用に当たっては、施設の1階部分における主たる用途によります。

### (4) 建築物上の緑化基準

敷地の規模が1,000㎡（国や地方公共団体の場合は250㎡）以上で建築行為等を行う場合は、建築物上に次の表の計算式で算出された基準緑化面積以上を樹木、芝、多年草等により緑化してください。

なお、総合設計制度等を適用して計画する建築物の場合は別途お問い合わせください。

敷地の規模	建築物上部の基準緑化面積の計算式
5,000㎡未満（国及び地方公共団体にあつては、 1,000㎡未満）の敷地	屋上の面積×0.2
5,000㎡以上（国及び地方公共団体にあつては、 1,000㎡以上）の敷地	屋上の面積×0.25

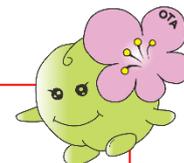
※屋上とは、建築物の屋根部分で人の出入り及び利用可能な部分をいいます。

※屋上の面積とは、屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積をいいます。

## (5) 植栽本数の基準等

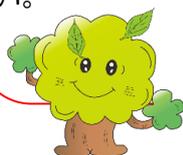
- ① 地上部の緑化  
緑化の面積の基準 10 m<sup>2</sup>あたり「高木 1 本+中木 2 本+低木 5 本」以上を植えてください。緑化基準面積 20%までの緑化面積については、芝、地被類でも可とします。
- ② 建築物上の緑化  
樹木・芝・多年草等により緑化してください。
- ③ 樹木の定義

高木	通常の成木の高さが 5.0m以上の樹木（植栽時に 3.0m以上）
中木	通常の成木の高さが 3.0m以上の樹木（植栽時に 1.5m以上）
低木	植栽時に高さ 0.3m以上の樹木（枝葉の広がりが 0.6m以上）



### みどりを大切に

樹木や樹林は長い年月をかけて生長し、地域のシンボルとなっているものが多くあります。今ある良好なみどりを守り育てていくために、建て替えの際は既存樹木を可能な限り保全してください。



【問合先】 建築審査課建築指導担当 ☎5744-1387

## 39 近隣で建築計画があるとき

近隣で建築計画があって自分の建物に日照その他の影響があると思われるときは、計画について疑問な点を建築主に尋ねてください。その上で何か困ることがあれば早めに建築主に伝えて話し合うようにしましょう。

### (1) 近隣との紛争を予防するための条例とはどのようなものですか

(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)

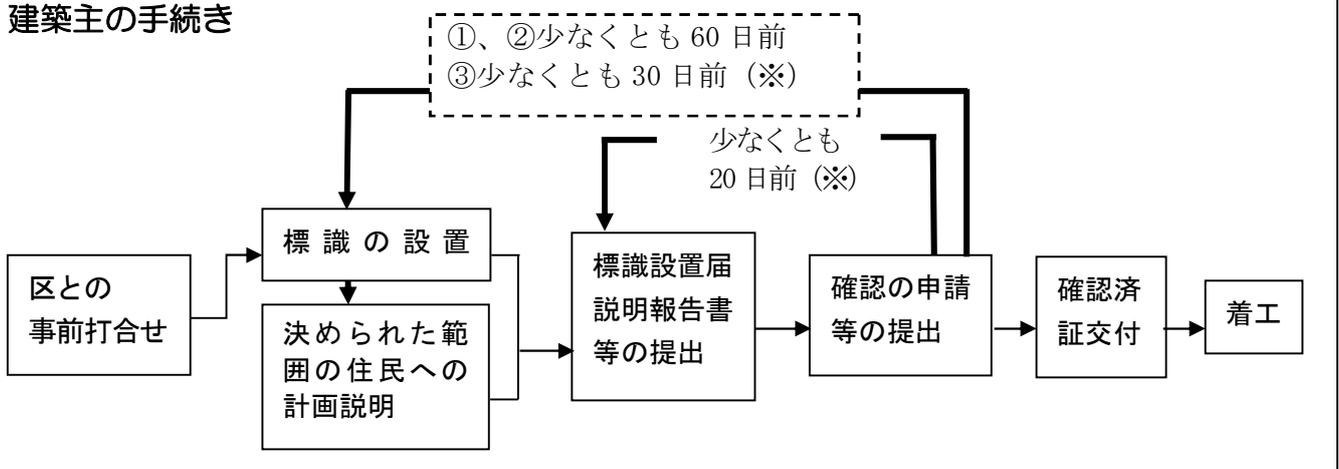
#### ア 計画の事前公開制度です

大田区で一定の高さを超える建物を建築するとき、建築主は建築確認申請等の前に、決められた範囲の住民の方へ建築計画を公開するよう条例で義務づけています(「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」)。条例の対象になると、建築主は下図のとおり手続きを進めます。

#### 条例の対象

1. 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7mをこえるもの、又は地階を除く階数が3以上のもの
2. その他の地域にあっては、建物の高さが10mをこえるもの  
ただし階数が3以上の集団住宅でワンルーム型式住戸(寄宿舍等の居室を含む。)が15戸以上ある場合は、高さ10m以下でも手続きが必要になります。(大田区開発指導要綱第16条による。)

#### 建築主の手続き



※第1種、第2種低層住居専用地域内の一戸建て住宅は「30日前、20日前」が「15日前」になります。

- ① 延べ面積が2,000㎡を超え、かつ高さが20mを超える建築物
- ② ①以外の中高層建築物で共同住宅、寄宿舍、その他複数の住戸又は居室を含む建築物のうち40㎡以下の住戸数が30を超える建築物
- ③ ①、②以外の建築物

決められた範囲の方への計画説明では、配置図、立面図などが提示され、建築計画概要説明書が配付されますので、まず説明をよく聞いてください。そして一年を通じて日照がどう変わるのか、境界線と建物は何センチ離れているのか、窓の位置はどこか、電波障害の可能性はあるかなど、具体的に説明を求めるようにしましょう。

## イ まず当事者同士で話し合いを

計画敷地の近隣の方にとって、建物が建築規制に合ってもこの点は困るということもあります。基本的には民事上の問題になってきますので、まず当事者同士で話し合いを持ってください。条例は建築紛争を未然に防ぐ目的で作られています、近隣の同意がないと手続きが進まないというものではありません。場合によっては手続きと話し合いが平行することもあります。お互いの立場を理解して、できるだけ譲り合いの気持ちを持って解決の糸口をつかむようにしましょう。当事者同士で話し合っていて、建築規制や建物による影響など分からないことがあるときは設計者に尋ねることになりますが、話し合いの進め方など区に相談したい時は建築調整課建築相談担当にご連絡ください。

## ウ 区のアッセン・調停

問題が生じた時は自主的に解決することが望ましいのですが、当事者同士の話し合いがうまく進まないようなとき、区のアッセン・調停の制度があります。アッセンは当事者双方からの申し出により行い、調停はアッセンでは解決の見込みがなく区長が必要と認めた場合に行います。

アッセンとは、区が案を示して解決を図る場ではなく、当事者である近隣の方々と建築主の話し合いの場です。紛争があっせんによっては解決の見込みがないと認めるときは、アッセンを打ち切ることがあります。

調停とは、当事者双方の意見と「大田区建築紛争調停委員会」の意見を聞いて、近隣の方々と建築主の合意点を求めるものです。

「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」については、下記担当へお問い合わせください。

【問合先】 建築調整課建築相談担当 ☎5744-1383

**建築現場に設置される標識**

### 建築計画のお知らせ

建築物の名称			
建築敷地の地名地番			
建築物の概要	用途	敷地面積	
	建築面積	延べ面積	
	構造	基礎工法	
	階数	地上階 / 地下階	高さ
着工予定	年 月 日	完成予定	年 月 日
建築主	(住所) (氏名)	電話 ( )	
設計者	(住所) (氏名)	電話 ( )	
施工者	(住所) (氏名)	電話 ( )	
標識設置	年 月 日		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ この標識は、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第5条第1項の規定により設置したものです。</li> <li>・ 上記建築計画についての説明の申し出は下記へご連絡ください。 (連絡先) 電話 ( )</li> </ul>			

90cm以上

← 90cm以上 →

## (2) 条例にかからない建物は建築主と話し合えるのですか

条例の対象にならない建物は、ほとんどの場合、着工直前の挨拶や実際に工事が始まったことによって初めて計画を知ることになります。この場合であっても建築計画についての疑問点を建築主に尋ねたり、困ることを申し入れたりすることは、民事上の問題として可能であることはいうまでもありません。

## (3) 建築工事や解体工事に伴う騒音等が心配です

建築工事はある程度長い期間行われるので、工事に入る前に期間、作業時間、騒音・振動の激しいと思われる期間はいつかなどを聞いておきましょう。敷地が近接している時は着工前に当事者同士で内容をよく確認することが大切です。

工事では騒音、振動を出さないわけにはいきません。特に解体工事は建築する建物の確認申請と関係なく先行できますが、大きな揺れやホコリを伴うことが多く、紛争の原因になっています。建築工事や解体工事について何か困った時は、下記に相談してください。

### 【問合先】

中高層の建物の建築工事、建物の解体工事

建築調整課建築相談担当 ☎5744-1383

特定建設作業（はつり作業等）に伴う騒音・振動

環境対策課環境調査指導担当 ☎5744-1369

## 40 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

### (1) 建物を建てる時の近隣関係

どんな建物であっても周辺の環境等へ少なからず影響を与えることとなります。建物を建てる時は近隣関係へ配慮して慎重に計画を立ててください。近隣から説明を求められたときは内容をよく説明して、未然にトラブルを防ぐよう心がけましょう。

### (2) 建築に関連する民法の規定

建築に関連する民法の規定は以下のとおりですが、これはあくまで一般的なものです。土地利用権をめぐる紛争や、隣地の境界の争い、請負契約、設計・監理委託契約をめぐる紛争、迷惑料などについては区で取り扱うことができませんので、ご了承ください。

なお、区では専門家によるアドバイスが受けられる区民の方向けの無料専門相談を行っております。(弁護士による法律相談、土地家屋調査士による相談など)

詳細につきましては、下記担当へお問い合わせください。

【区の専門相談についての問合せ先】 広聴広報課広聴担当 ☎5744-1135

#### ア 地境の近くで工事するとき

工事のために必要な範囲内で、隣地の使用が認められていますが、事前の承諾が必要です。

#### イ 屋根の雨水（民法第218条）

屋根に降った雨が、直接隣地に注ぐような屋根や工作物を設けてはいけません。

#### ウ 境界の塀

敷地境界線上に塀を造る場合、隣の人との合意を必要とし、その費用は等分となります。しかし、これと異なる慣習がある場合は、その慣習によります。

#### エ 隣地境界線らの後退距離

建物は境界線から50cm以上離して建てることになっていますが、商店街などのように隣と近接して建ててきた慣習があるときは、それに従うことになります。

#### オ 目かくし

隣地境界線から1m未満で他人の宅地が見える窓や縁側には、目かくしをつけることになっています。しかし、別の慣習があればそれに従うことになります。

### (3) 近隣騒音等

エアコン、台所や風呂場の換気扇、給湯設備なども、その取付け位置によっては、隣家に思わぬ騒音や臭気を及ぼしますので、設置場所に配慮しましょう。また、音響機器（テレビ、スピーカー等）、楽器（ピアノ、エレキギター等）を使用する場合には、部屋の位置を考え、構造、材料等で防音を施すなど、近隣の迷惑にならないような対策をお願いします。

また、飲食店等を計画される場合などは、カラオケ等の騒音や換気扇からの調理臭等による苦情が多く寄せられますので、十分検討したうえで防音・防臭対策をしましょう。

私たちの日常生活自体が発生源となる近隣騒音や臭気については、静穏で快適な生活ができるようお互いが心がける必要があります。

区民が日常生活において守らなければならない騒音の基準は、次の表のとおりです。

## 日常生活の騒音基準

用途地域	時間帯			
	朝	昼	夕	夜間
	午前6時～午前8時	午前8時～午後7時	午後7時～午後11時	午後11時～翌朝6時
第1種・第2種低層住居専用地域 田園住居地域、第一種文教地区	40 デシベル	45 デシベル	40 デシベル	40 デシベル
第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種・第2種住居地域、 準住居地域	45 デシベル	50 デシベル	45 デシベル	45 デシベル
近隣商業・商業 準工業・工業地域	55 デシベル	午前8時～午後8時 60 デシベル	午後8時～午後11 時 55 デシベル	50 デシベル

※ 基準は、敷地境界の音量です。

## 身近な音の大きさ

30デシベル	40デシベル	50デシベル	60デシベル	70デシベル	80デシベル	90デシベル	100デシベル	110デシベル
郊外の深夜 ささやき声	 市内の深夜 図書館	静かな事務所	静かな乗用車、普通の会話	 騒々しい事務所の中 電話のベル	地下鉄の車内 電車の車内	騒々しい工場の中 大声による独唱	電車が通るときの ガードの下	自動車の警笛(前方2m) リベット打ち

【問合せ先】 環境対策課環境調査指導担当 ☎5744-1369

## 4 1 工事に際して、どんな点に注意したらよいですか

### (1) 工事現場の危害防止

工事にあって、施工者は、危害を防止するため必要な措置を講じなければなりません。建築基準法では、同法施行令のなかで次のように定めて事故の防止を図っています。また、工事の関係者以外の第三者の危害等を防止するため、国土交通省が建設工事公衆災害防止対策要綱（以下「対策要綱」という。）を定めています。

#### ア 仮囲い（建築基準法施行令第 136 条の 2 の 20）（対策要綱第 21）

木造で高さが 13m もしくは軒の高さが 9m を超える建物、又は木造以外で 2 以上の階を有する建物の工事をする場合、工事中、工事現場のまわりには高さ 1.8m 以上の仮囲いを設けてください。

#### イ 根切り・山留め工事を行う場合の危害防止（建築基準法施行令第 136 条の 3）

① 土砂の掘削や土砂崩れを防止する山留め工事などを行う場合は、あらかじめ地下に埋設されているガス管、ケーブル、水道管及び下水道管などが破裂、破壊しないように注意してください。

② 地階の根切り工事その他深い根切り工事は、地盤調査による地層及び地下水の状況に応じて作成した施工図に基づいて施工してください。

③ 建築物その他の工作物に近接して根切り工事その他土地の掘削を行う場合は、当該工作物の基礎又は地盤を補強して構造耐力の低下を防止し、急激な排水を避ける等その傾斜又は倒壊による危害の発生を防止するための措置を行ってください。

④ 深さ 1.5m 以上の根切り工事を行う場合は、地盤が崩壊するおそれがないとき、及び危害防止上支障がないときを除き、山留めを設け、その根入れは周辺の地盤の安定を保持できる深さとしてください。

⑤ 山留めが必要な場合は、土圧に対して構造計算等により安全であることを確かめてください。

⑥ 万が一、隣家に被害をもたらした場合は、その原因者が早急に復旧するように対処してください。

#### ウ 工事用機械等の転倒防止（建築基準法施行令第 136 条の 4）（対策要綱第 36）

基礎工事用機械及び移動式クレーンを使用する場合は、その足元を固定し、工事用機械等が転倒しないよう注意してください。

#### エ 落下物に対する防護（建築基準法施行令第 136 条の 5）（対策要綱第 15）

##### ① ダストシュート

工事現場の敷地及び隣地境界線からの水平距離が 5m 以内で、かつ地盤面からの高さが 3m 以上の場所から、くず、ごみ、その他飛散するおそれのある物を投下する場合は、ダストシュートを用いる等、工事現場の周辺に飛散しないようにしてください。

##### ② 鉄網及び帆布（シート等）

工事する部分が工事現場の境界線から水平距離が 5m 以内で、かつ地盤から高さが 7m 以上にあるときは、上部からの落下物による危害防止及び工事におけるはつり、解体工事、外装吹付け等による粉じん等を防止するために、必要な部分を鉄網又は帆布（シート）で覆うなど工事現場の周辺に対して危害を与えないようにしてください。

## オ その他（解体工事中の安全確保）

- ①建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン  
建築物の解体工事にあたっては、事故防止（特に外壁等の崩落による公衆災害の防止）を図るため関係する法令、指針等の遵守を徹底するほか、特に以下に留意してください。
  - a 事前情報の提供、収集と調査の実施による施工計画の作成
  - b 想定外の状況への対応と技術者等の適正な配置
  - c 建築物外周の張り出し部、カーテンウォール等の外壁への配慮
  - d 増改築部等への配慮
  - e 大規模な建築物への配慮
  - f 建築物の設計図書等の保存
- ② 建築物の除却工事における危害防止対策の徹底について  
建築基準法第 90 条等の法令遵守及びガイドライン等に基づく危害防止対策の徹底を指導する等、必要な対策を講じてください。

【問合せ先】 建築審査課構造審査担当 ☎5744-1389

## (2) 周辺環境への配慮等

建設作業等（解体工事も含む）の機械化及び機械の大型化とともに、機械作業によって発生する騒音・振動・粉じん等により、周辺の生活環境を阻害している例が多くみられます。

建築主及び施工業者の方は、周辺住民の快適な生活環境の確保に努めてください。

### ア 建設作業に携わる方へ

建設作業等に携わる方は、防音、防振措置及び粉じん対策を施す等、周辺環境に十分配慮した施工をお願いします。

近隣関係住民に建設作業等を開始する前、工事の内容及び防音対策等について事前に説明を行い、良好な近隣関係を構築するように努めてください。

周知の範囲は、隣接する住宅に限らず、影響を及ぼすと思われる範囲を含めて、説明等をお願いします。

近隣関係住民からのご意見、要望等があった場合には「大田区中高層建築物の建築に係る紛争と予防と調整に関する条例」又は「大田区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」に基づき紛争の予防及び紛争の解決に向けて誠意ある対応をお願いします。

### イ 騒音・振動への対応について

建設作業等に伴って著しい騒音・振動を発生する特定建設作業（さく岩機等を使用）を行う場合には、近隣関係住民への周知及び防音・防振等の対策を行ってください。

また、特定建設作業を行う場合、「騒音規制法」及び「振動規制法」の規定に基づき、着工の 7 日前までに区（環境対策課）に「特定建設作業実施届出書」の届出が必要です。

### ウ 石綿（アスベスト）への対応について

元請業者又は自主施工者は、解体や改修工事を行う前に、建物等に石綿（アスベスト）含有建材が使用されているか否かを調査する必要があります。（令和 5 年 10 月 1 日以降に着工する解体や改修工事では、有資格者による事前調査が義務付けられました。）事前調査結果は石綿（アスベスト）の有無にかかわらず、発注者へ書面を交付して説明し、調査記録の作成と保存（工事終了後 3 年間）、現場への備え置き、公衆の見やすい場所への掲示を行います。また、速やかに石綿事前調査結果報告システムにて区（環境対策課）へ報告します。

（※吹付けアスベストの事前調査をされる方は、「吹付けアスベスト分析調査費助成制度」（P 97 参照）をご利用いただけます。）

「大気汚染防止法」は令和 2 年 6 月 5 日に改正法が公布され、石綿を含有する建材すべ

てが規制対象となりました。解体等工事に伴い石綿（アスベスト）含有建材の除去作業を行う場合には、大気汚染防止法の「作業基準」、及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の「遵守事項」の規定に基づき、適切な飛散防止措置と施工監理を行ってください。そして、近隣関係住民に施工方法、石綿の飛散防止対策等の説明を行うとともに、周辺住民の健康を害さないよう十分留意してください。

- ① 吹付け石綿及び断熱材、保温材、耐火被覆材を除去する場合は、大気汚染防止法及び環境確保条例の規定に基づく届出等が必要となります。着工の14日前までに区（環境対策課）へ届出をお願いします。
- ② 石綿含有成形板を除去する場合は、大気汚染防止法及び環境確保条例の「遵守事項」の規定に基づき湿潤化した後、破断しない方法（手ばらし）で除去してください。
- ③ けい酸カルシウム板第1種をやむを得ず切断、破碎を伴う工法で除去する場合は、薬液等による湿潤化に加え、除去を行う部分の周辺を事前に隙間なく養生することが必要です。なお、区では「大田区特定粉じん排出等作業事務取扱要領」に基づく報告等が必要となります。着工の7日前までに区（環境対策課）へ報告をお願いします。
- ④ 石綿含有仕上げ塗材を電気グラインダーその他の電動工具を用いて除去する場合は、上記③と同様の措置と報告等が必要です。

ご不明な点は環境対策課へお問い合わせください。

【問合せ先】 環境対策課環境調査指導担当 ☎ 5744-1369  
 建築調整課建築相談担当 ☎ 5744-1383

### （3）工事中に与えた損害

工事中、第三者に与えた損害は、建主・工事監理者・工事施工者に賠償責任があります。

### （4）道路関係

建築工事に伴い道路占用、沿道掘削、承認工事（施主等が自費で行う工事）などを行う場合は、道路管理者へ事前にご相談ください。

担 当	
区道	道路課占用担当 (道路占用) ☎5744-1723 (沿道掘削、承認工事) ☎5744-1725
	東京都第二建設事務所（管理課占用担当） ☎3774-8184
国道	国土交通省関東地方整備局 東京国道事務所品川出張所 ☎3799-6315

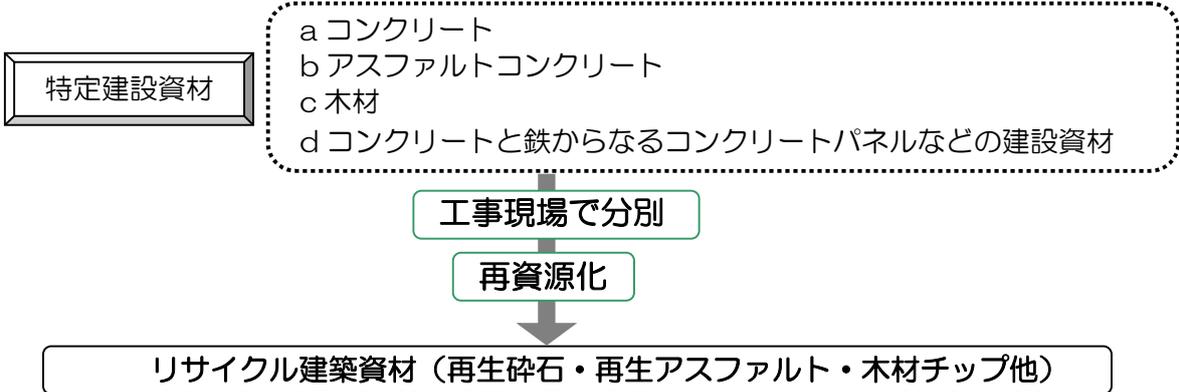
※鉄道に近接して工事を行う場合の連絡先はP127、128参照。

## 42 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



#### 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。

※代理で届出の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。

インターネットでの申請書のダウンロード(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

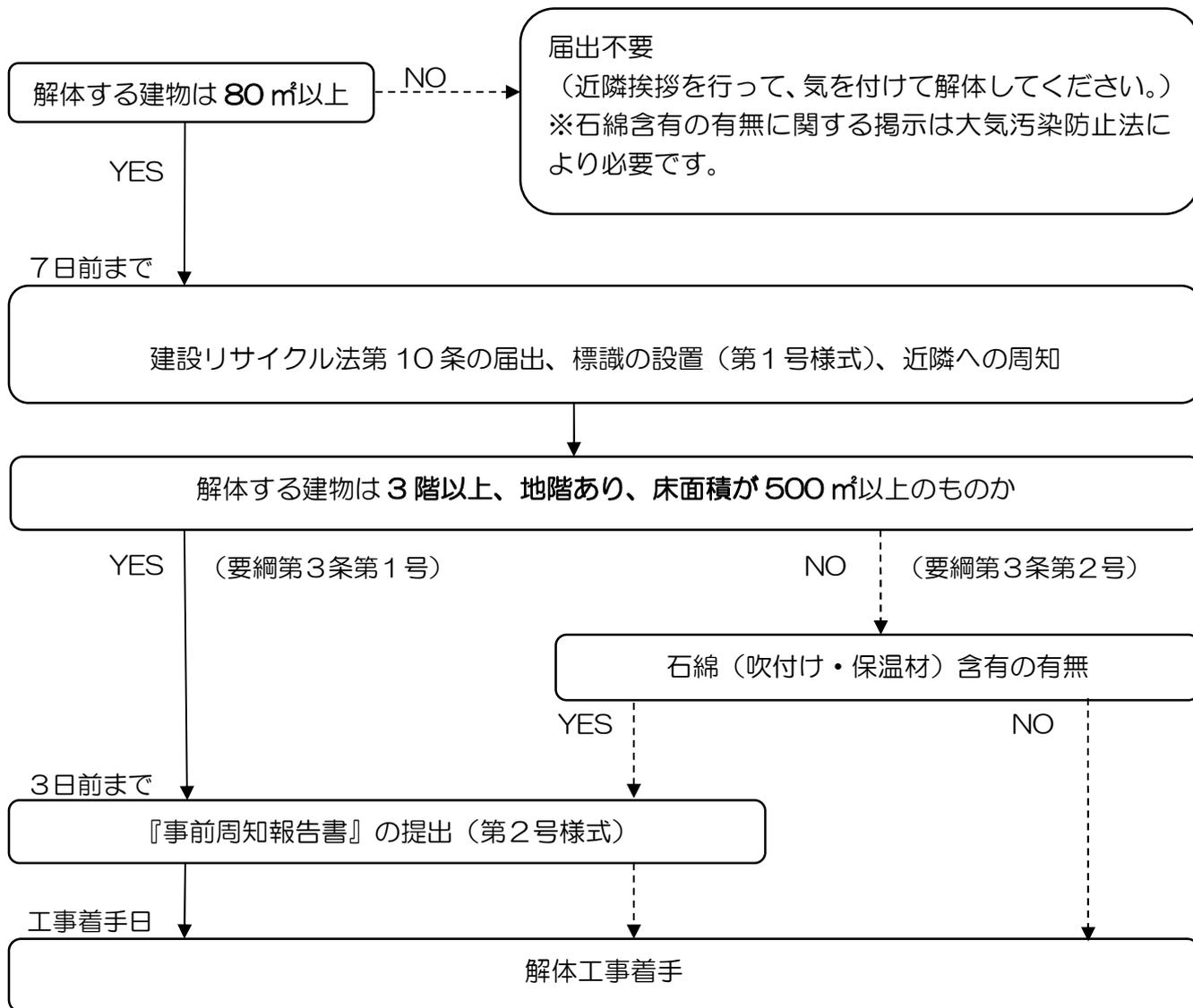
d 工程表…工期、工種、施工年月日、施工手順等を記入したもの。

【届出先及び問合せ先】 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、様式は大田区のホームページからダウンロードできます。(PDF、Word)  
インターネットでの申請書のダウンロード(目次参照)

【届出先及び問合せ先】 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半分の助成します。(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

## 4 3 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 ☎ 5 7 4 4 - 1 3 8 9

## (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。

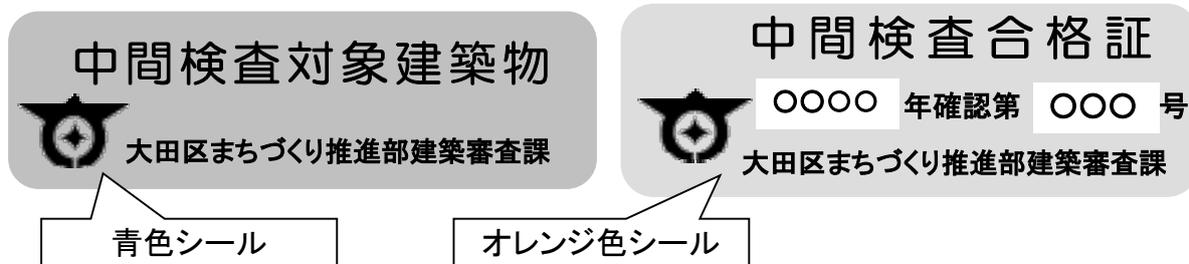
【問合先】 建築審査課構造審査担当 ☎5744-1389

## (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）

35 cm以上	
<b>建築基準法による確認済</b>	
確 認 年 月 日 番 号	〇〇〇〇年 〇月 〇日 第〇〇〇号
確 認 済 証 交 付 者	〇〇 〇〇
建 築 主 又 は 建 築 造 主 氏 名	〇〇 〇〇
設 計 者 氏 名	〇〇設計 〇〇 〇〇
工 事 監 理 者 氏 名	〇〇建築士 〇〇 〇〇
工 事 施 工 者 氏 名	〇〇建設（株） 〇〇 〇〇
工 事 現 場 管 理 者 氏 名	〇〇建設（株） 〇〇 〇〇
建 築 確 認 に 係 る そ の 他 の 事 項	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> </div>
25 cm以上	



## 44 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。適合と認められたときは、「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（〇〇丁目<〇〇町>〇番〇号）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、番号が変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 大田区鶴の木 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）。 ② 床面積が50㎡以上であること。 ③ 登記までの期間 本人が住宅を新築した場合………住宅の新築から1年以内 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 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）。 ② 床面積が50㎡以上であること。 ③ 登記までの期間………住宅の取得から1年以内 ④ 取得原因が「売買」又は「競落」（※2）であること。 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。 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） 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・取得資金の借入りに係る抵当権の設定 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り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

## 45 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（常時閉鎖式の防火設備、防火ダンパー、外壁開口部の防火設備は除く。）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
特定建築物	劇場、映画館、演芸場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地階 ・F<math>\geq</math>3階</li> <li>・A<math>&gt;</math>200㎡</li> <li>・主階が1階にないものでA<math>&gt;</math>100㎡(※)</li> </ul> (※A $\leq$ 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 (毎年報告)
	観覧場(屋外観覧席のものを除く)、公会堂、集会場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地階 ・F<math>\geq</math>3階</li> <li>・A<math>\geq</math>200㎡(※)</li> </ul> (※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 $\geq$ 3階 かつ A $>$ 2,000㎡	13	
	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	F $\geq$ 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・F<math>\geq</math>3階</li> <li>・A<math>&gt;</math>300㎡(※)</li> </ul> (※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 (3年ごとの報告) (令和4年、令和7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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地階 ・F<math>\geq</math>3階</li> <li>・A<math>\geq</math>300㎡(2階部分)</li> <li>・A<math>&gt;</math>300㎡(※)</li> </ul> (※平家建てで床面積の合計が500㎡未満のものを除く)	22	
	旅館、ホテル(用途コード13のものを除く)		23	
	学校、学校に付属する体育館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・F<math>\geq</math>3階</li> <li>・A<math>&gt;</math>2,000㎡</li> </ul>	24	
	博物館、美術館、図書館、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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・F<math>\geq</math>3階</li> <li>・A<math>\geq</math>2,000㎡</li> </ul>	28	
	下宿、共同住宅又は寄宿舍の用途とこの表(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 $\geq$ 5階 かつ A $>$ 1,000㎡		
	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地階 ・F<math>\geq</math>3階</li> <li>・A<math>\geq</math>500㎡(2階部分)</li> <li>・A<math>&gt;</math>500㎡</li> </ul>	31	5月1日から10月31日まで (3年ごとの報告) (令和5年、令和8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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・F<math>\geq</math>3階</li> <li>・A<math>&gt;</math>500㎡</li> </ul>	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 F $\geq$ 3階 かつ A $>$ 1000㎡	34		

	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
特定建築物	下宿、共同住宅、寄宿舍（※4に掲げるものを除く）	F ≥ 5階 かつ A > 1,000㎡	40	5月1日から 10月31日まで
	高齢者、障害者等の就寝の用に供する共同住宅又は寄宿舍（※4に掲げるものに限る）	・地階 ・F ≥ 3階 ・A ≥ 300㎡（2階部分）	41	<b>（3年ごとの報告）</b> （令和6年、令和9年…）
防火設備	随時閉鎖又は作動をできるもの （防火ダンパーを除く）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の特定建築物に該当する建築物に設けられるもの</li> <li>・以下に掲げる用途A &gt; 200㎡の建築物に設けられるもの               <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ol> </li> </ul>		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
				用途コード 10 番台 毎年4月から10月
				用途コード 20 番台 毎年4月から11月
				用途コード 30 番台 毎年4月から1月
			用途コード 40 番台 毎年4月から9月	
建築設備	換気設備 （自然換気設備を除く）（※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		<b>毎年報告</b> （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）
	排煙設備 （排煙機又は送風機を有するもの）			
	非常用の照明装置			
	給水設備及び排水設備 （給水タンク等を設けるもの）			
昇降機等	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）			（遊戯施設等は、6か月ごとに報告）
	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）			
	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）			

## 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、共同住宅及び寄宿舍（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 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。
- ※6 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。
- ※7 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>）

## 46 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、「この種の建物は無い方がよい」「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よい」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。

【問合せ先】 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・糎谷・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に関する法律（密集法）」に基づき「大森中・糎谷・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。

【問合せ先】 （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

### ③ 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。

【問合せ先】 （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。

【問合せ先】 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

【問合せ先】 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。

【問合せ先】 建築審査課建築指導担当 ☎5744-1334

### 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

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。

【問合せ先】 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。

【問合せ先】 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

障害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らしやすいまちです。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的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か月前までに区への届出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

## 工 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 近隣商業地域 駐車場整備地区	特定用途	飲食店、百貨店 その他の店舗	1,500 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> 以内ごとに1台
		その他	1,500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> 以内ごとに1台
	非特定用途	共同住宅	2,000 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup> 以内ごとに1台
		その他	2,000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> 以内ごとに1台
その他の地域	特定用途		2,000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> 以内ごとに1台

特定用途については2,000 m<sup>2</sup>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。

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。

【問合先】 建築審査課審査担当（意匠） ☎5744-1388

## 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 m <sup>2</sup> 超	店舗面積 10 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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。

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おります。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。

【問合先】 都市基盤管理課交通安全・自転車総合計画担当（P126参照）

## 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】 建築調整課空家対策担当 ☎5744-1301

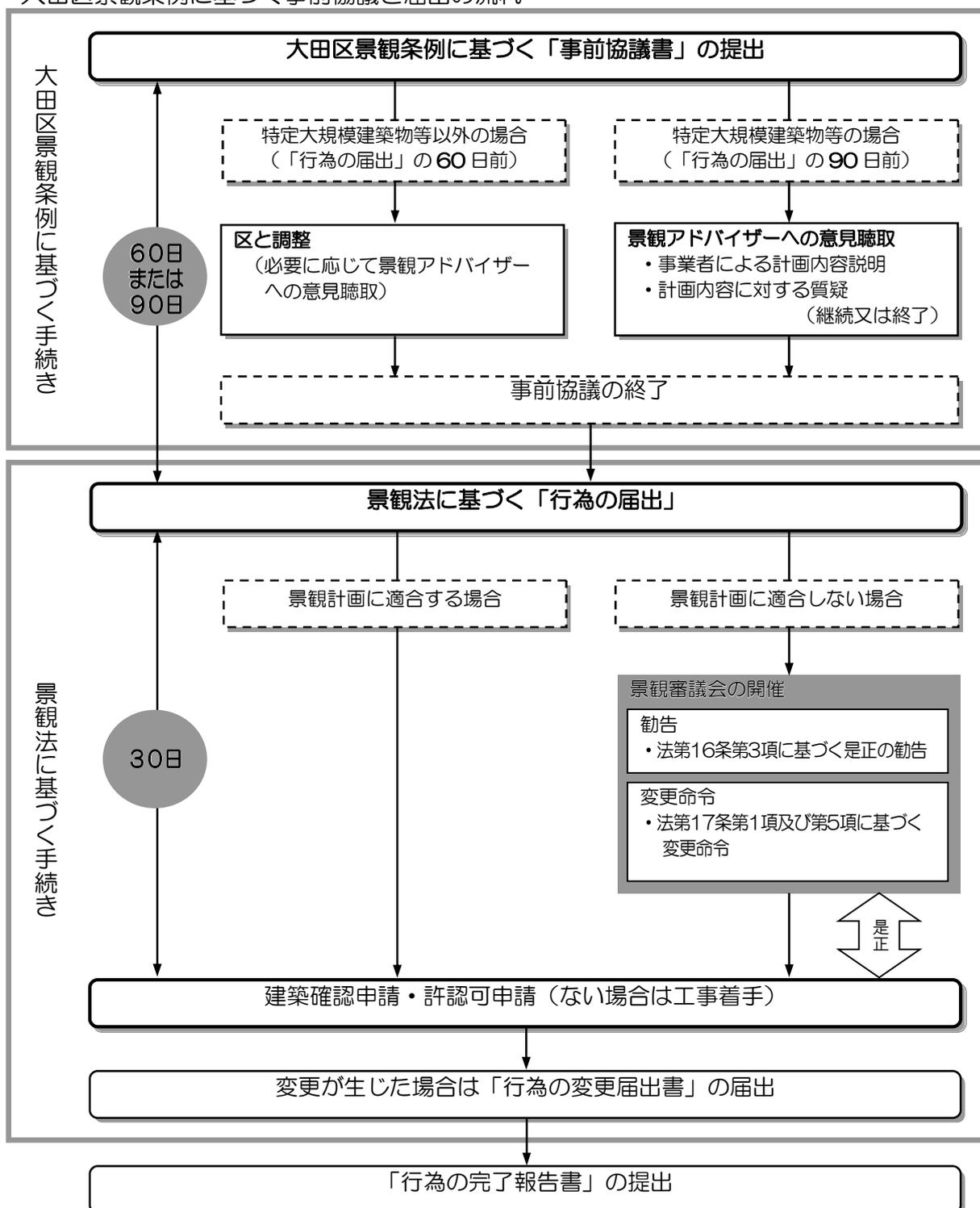
## (6) 景観計画

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。

【問合せ先】 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

区域区分等			届出対象行為					開発行為
			建築物の建築等	工作物の建設等				
				煙突等	昇降機、 製造施設等	橋梁等	墓園等	
特定大規模建築物等			高さ $\geq$ 45m 又は延べ面積 $\geq$ 10,000 m <sup>2</sup>	高さ $\geq$ 45m		—	—	開発区域 の面積 $\geq$ 5,000 m <sup>2</sup>
景観形成重点地区	空港臨海部	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）	高さ $\geq$ 15m 又は延べ面積 $\geq$ 2,000 m <sup>2</sup>	高さ $\geq$ 15m	高さ $\geq$ 15m 又は築造面積 $\geq$ 2,000 m <sup>2</sup>	全て	—	開発区域 の面積 $\geq$ 3,000 m <sup>2</sup>
	国分寺崖線	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	全て	高さ $\geq$ 10m	高さ $\geq$ 10m 又は築造面積 $\geq$ 1,000 m <sup>2</sup>	全て	区域面積 $\geq$ 3,000 m <sup>2</sup>	
	多摩川	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）	高さ $\geq$ 15m 又は延べ面積 $\geq$ 1,000 m <sup>2</sup>	高さ $\geq$ 15m	高さ $\geq$ 15m 又は築造面積 $\geq$ 1,000 m <sup>2</sup>	全て	—	
	呑川	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）	高さ $\geq$ 10m 又は延べ面積 $\geq$ 1,000 m <sup>2</sup>	高さ $\geq$ 10m	高さ $\geq$ 10m 又は築造面積 $\geq$ 1,000 m <sup>2</sup>		—	
	洗足池	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	全て			—		
市街地類型	住環境保全	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	延べ面積 $\geq$ 1,000 m <sup>2</sup>	高さ $\geq$ 10m	高さ $\geq$ 10m 又は築造面積 $\geq$ 1,000 m <sup>2</sup>	—	—	開発区域 の面積 $\geq$ 3,000 m <sup>2</sup>
	住環境向上	第1・2種住居地域が指定されている区域（埋立地を除く）	延べ面積 $\geq$ 2,000 m <sup>2</sup>	高さ $\geq$ 20m	高さ $\geq$ 20m 又は築造面積 $\geq$ 2,000 m <sup>2</sup>			
	拠点商業	大森・蒲田駅周辺の商業地域が指定されている区域	高さ $\geq$ 30m 又は延べ面積 $\geq$ 2,000 m <sup>2</sup>	高さ $\geq$ 30m	高さ $\geq$ 30m 又は築造面積 $\geq$ 2,000 m <sup>2</sup>			
	地域商業	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）	延べ面積 $\geq$ 2,000 m <sup>2</sup>	高さ $\geq$ 20m	高さ $\geq$ 20m 又は築造面積 $\geq$ 2,000 m <sup>2</sup>			
	住工調和	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）						
	産業促進	埋立地及び工業専用地域が指定されている区域	高さ $\geq$ 20m 又は延べ面積 $\geq$ 2,000 m <sup>2</sup>					
	幹線道路沿道	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）						

※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。

## 47 住宅に関する補助・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。

※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。

#### 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

※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。

#### 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同一箇所でも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

【問合せ先】 環境対策課環境推進担当 ☎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無いこと。

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。

※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。

### 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  
※花苗、樹木等の購入費用は助成対象外

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 同一箇所でも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】 環境対策課環境推進担当 ☎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 緑化部分に必要な自動灌水・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 緑化部分に必要な自動灌水・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 灌水・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	
	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。 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。	

【問合せ先】 環境対策課環境推進担当 ☎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ください。下記までお問い合わせください。

【問合せ先】 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ください。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。

【問合せ先】 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。

【問合せ先】 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。

【問合せ先】 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、耐震化、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

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）

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）

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））

	工事内容		助成率	上限額
A	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		助成対象額の 10%	20 万円
	区の他の助成制度・保険給付制度と併せて申請		助成対象額の 5%	10 万円
	耐震化工事	耐震化助成事業と併せて申請	助成対象額の 10%	10 万円
			耐震化工事費用が 100 万円超の場合	20 万円
	住宅リフォーム助成事業でのみ申請	助成対象額の 10%	20 万円	
		耐震化工事費用が 200 万円超の場合	30 万円	
アスベスト除去工事		対象工事費用(税抜)の 10%	20 万円	
		アスベスト除去工事費用が 200 万円超の場合	50 万円	
B	子育て支援や新しい生活様式への対応工事		対象工事費用(税抜)の 20%	10 万円

【問合せ先】 住宅相談窓口（建築調整課住宅担当） ☎5744-1343

## (7) がけ等整備工事助成制度

（P55 参照）

## (8) 耐震化助成制度

（P62～65 参照）

## (9) 吹付アスベスト分析調査費助成制度

（P97 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

【問合せ先】 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)

【問合せ先】 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（木密地域不燃化 10 年プロジェクト 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）

【問合せ先】 防災まちづくり課市街地整備担当 ☎5744-1338

## 48 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

## 49 建物の保守、点検について

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。

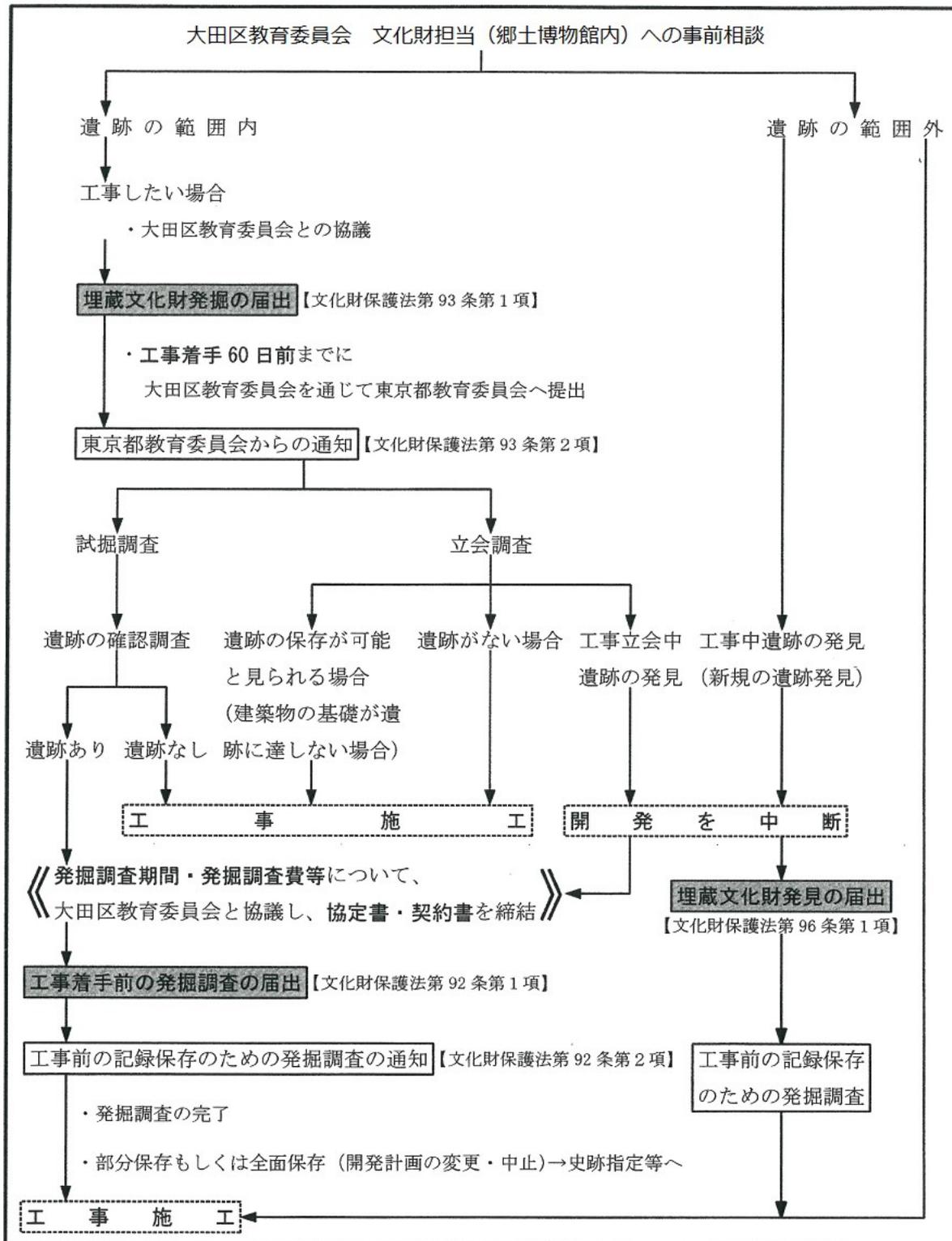
点検箇所		手入れの方法
外 ま わ り	屋上 (屋根)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨樋にごみ等がたまっている場合は、取り除く。</li> <li>・手すりに損傷等を見つけたら早めに専門業者に相談する。</li> </ul>
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塗装部分は、定期的に塗り替える。</li> <li>・ひび割れ（クラック）等を見つけたら早めに専門業者に相談する。タイルの場合 浮きやはがれがあったら、浮いている部分を取り除き張り替える。</li> </ul>
サ ツ シ 等	アルミ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・軽い汚れは、ぬれた雑巾で拭き取った後、乾いた布で拭く。</li> <li>・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。</li> </ul>
	鉄部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塗装部分は、定期的に塗り替える。</li> </ul>
	木部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塗装部分は、定期的に塗り替える。</li> </ul>
	建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・錆が出た場合は、早めに補修する。</li> <li>・丁番のゆるみ等があったらネジを締め直す。</li> </ul>
室 内	内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・結露した場合、早めに拭き取る（日頃から換気を良くする。）。</li> </ul>
	畳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・湿っぽい時は、畳をあげて床下の換気をする。</li> </ul>
	床板	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	排水管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・詰まらせないために、排水口にネットをつける。 (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。)</li> </ul>

## 50 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、工事实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 ☎3777-1281

## あ

空家等対策特別措置法・・・111  
新たな防火規制（新防火）・・・41

## い

生垣の造成（助成）・・・114  
いす式階段昇降機・・・71  
位置指定道路・・・21

## う

雨水浸透施設設置助成制度・・・117

## え

液状化・・・66  
沿道掘削・・・94  
沿道地区計画・・・107

## お

屋上緑化・壁面緑化助成制度・・・116

## か

開発許可・・・108  
開発指導・・・108  
確認があった旨の表示・・・99  
確認申請・・・7～12  
確認済証・・・1、7～8  
がけ・・・52～56  
瑕疵保証制度・・・3、5～6  
かど（角）敷地・・・22、32  
換気・・・45、47～49  
環境確保条例・・・94  
完了検査・・・7～8、100

## き

狭あい道路拡幅整備事業・・・20  
近隣騒音等・・・90～91

## け

景観計画・・・112～113  
検査済証・・・7～8、100  
建設リサイクル法・・・95  
建築協定・・・107  
建築士・・・7  
建築設備・・・69～71  
建築線・・・21

建築物省エネ法・・・77  
建築面積・・・30  
建ぺい率・・・30、44  
建ぺい率の緩和・・・22

## こ

公拡法・・・120  
工事現場の危害防止・・・92  
構造計算適合性判定・・・8、11  
高度斜線制限（高度地区）・・・35～36  
国土法・・・120  
異なる用途地域・地区にまたがる  
場合の制限・・・44

## さ

採光・・・45～46

## し

敷地面積・・・30  
地震に強い建物・・・61～65  
シックハウス・・・47～49  
指定確認検査機関・・・8～9  
自転車駐車場の条例・・・110  
私道整備助成等・・・118  
斜面地条例・・・111  
住居表示の届出・・・100  
住宅性能表示制度・・・3～4  
住宅用家屋証明・・・101～102  
住宅用火災警報器・・・14  
住宅リフォーム助成・・・118～119  
準耐火建築物・・・42～43  
準防火地域・・・41  
消防署への手続き・届出等・・・13～17  
浸水被害・・・81～83  
新防火（新たな防火規制）・・・41

## す

すみ切り・・・22

## せ

接道長さ・・・23

## そ

葬祭場等の設置・・・108

## た

耐火建築物	42
大規模小売店舗	109
耐震改修の促進に関する法律	62
耐震化助成	63~65
高さ制限	33~37

## ち

地下居室	81~82
地下室の容積率の緩和	31
地区計画	106~108
中間検査	7~8、98~99
中高層建築物	87~89
駐車場条例	110
長期優良住宅	78~79

## て

定期報告	103~105
低炭素建築物の認定	80
手数料等（確認、許可等）	10
天空率	37

## と

登記と税金	101~102
道路とは	18
道路斜線制限	33~34
道路占用	94
道路に接する長さ	23
特定建設作業実施届出書	93
特別工業地区	50
特別用途地区	50
都市計画河川	26
都市計画公園	26
都市計画施設	26
都市計画高潮防御施設	26
都市計画道路内の建築制限	25~26
土地区画整理事業の区域	26

## な

内装仕上げの使用制限	44、46~47
------------	----------

## に

2項道路（建築基準法第42条第2項道路）	19
日影規制	38~40

## の

延べ面積	28
------	----

## は

バリアフリー法	76
---------	----

## ひ

品確法	3
日影規制	38~40

## ふ

風致地区条例	51
吹付けアスベスト分析調査費助成	97
福祉のまちづくり	109
ブロック塀	57~60
文教地区	50
紛争処理体制	4
紛争予防条例	8、87~89

## へ

塀	57~60
---	-------

## ほ

防火構造	41
防火地域	41
防災街区整備地区計画	107
保守、点検	121
ホームエレベーター	72

## ま

埋蔵文化財	122
まちづくり条例	8、108

## み

みどりの条例	84~86
--------	-------

## め

目かくし（民法）	90
----------	----

## よ

容積率	30~32、44
用途地域	30、44
擁壁	52~55

## り

緑化計画	84~86
隣地斜線制限	36

## ろ

路地状敷地	24
-------	----

# 問合先一覧

(1) 大田区役所			
本庁舎	大田区蒲田 5-13-14		☎ 5744-1111 (大代表)
確認申請の受付 確認済等の証明 建築計画概要書の閲覧・交付 住宅用家屋証明書の交付	建築審査課 (7階北側)	管理調査担当 (20番窓口)	(管理) ☎ 5744-1386
建築審査及び完了検査 長期優良住宅の認定、風致地区		建築審査担当 (19番窓口)	(意匠) ☎ 5744-1388
建築基準法及び関連法規の 許可・認定			(許可) ☎ 5744-1392
構造審査、中間検査、完了検査 がけ、擁壁、ブロック塀 既存建築物の耐震診断・改修 地盤、液状化 工事現場の危害防止について		構造審査担当 (18番窓口)	☎ 5744-1389
建築設備・昇降機の審査 省エネの届出 低炭素建築物の認定 定期報告(特定建築物、防火設備、 建築設備、昇降機)		設備審査担当 (17番窓口)	☎ 5744-1391
区所管都市計画道路 用途地域 地区計画 景観計画 みどりの条例による緑化計画		建築指導担当 (12・13番窓口)	☎ 5744-1387
開発許可 開発事業に係る事前協議等 葬祭場等設置に係る事前協議等 バリアフリー法の認定 福祉のまちづくり			☎ 5744-1334
建築審査会 建築協定	建築調整課 (7階北側)	建築調整担当 (15番窓口)	☎ 5744-1382
中高層建築物の紛争予防に係る 相談 建設リサイクル法、解体工事の事 前周知 吹付けアスベスト分析調査費助成		建築相談担当 (15番窓口)	☎ 5744-1383
違反建築物		監察担当 (15番窓口)	☎ 5744-1384
空き家対策		空家対策担当 (15番窓口)	☎ 5744-1301
指定道路図の閲覧 指定道路調書の閲覧・交付 位置指定道路 私道整備・私道排水設備助成 雨水浸透施設・雨水タンク設置 助成・防犯灯設置助成 狭あい道路拡幅整備事業		地域道路整備担当 (16番窓口)	☎ 5744-1308

住宅リフォーム助成	建築調整課 (7階北側)	住宅担当 (14 番窓口)	☎ 5744-1343
耐震診断、改修助成、 がけ等整備工事助成	防災まちづくり課 (7階南側)	耐震改修担当 (27 番窓口)	☎ 5744-1349
生垣造成助成、植栽帯造成助成 屋上緑化等助成	環境対策課 (8階南側)	環境推進担当 (23 番窓口)	☎ 5744-1365
工事の騒音、振動		環境調査指導担当 (23 番窓口)	☎ 5744-1369
区が管理する道路、通路及び 水路の幅員	道路課 (7階南側)	道路台帳・認定担当 (23 番窓口)	☎ 5744-1313
区が管理する道路等の占用 ・屋外広告物 区道の承認工事 区道の沿道掘削、開発関係の協議		占用担当 (25 番窓口)	☎ 5744-1723
住居表示	戸籍住民課 (1階南側)	戸籍住民担当 (住居表示) (2 番窓口)	☎ 5744-1185
国土利用計画法による届出 公有地の拡大の推進に関する 法律による届出	経理管財課 (9階南側)	土地対策担当 (22 番窓口)	☎ 5744-1166
自転車等駐車場	都市基盤管理課 (7階南側)	交通安全・ 自転車総合計画担当 (22 番窓口)	☎ 5744-1390
<b>本庁舎以外の大田区庁舎等</b>			
区道の維持管理	地域基盤整備 第一課	地域基盤整備担当 (道路・河川管理) 大田区大森西 1-12-1	☎ 5764-0631 大森地域庁舎 3 階
	地域基盤整備 第二課	地域基盤整備担当 (道路・河川管理) 大田区蒲田本町 2-1-1	☎ 5713-2007 蒲田地域庁舎 1 階
	地域基盤整備 第三課	地域基盤整備担当 (道路・河川管理) 大田区雪谷大塚町 4-6	☎ 3726-4303 調布地域庁舎 4 階
埋蔵文化財	大田図書館	文化財担当 大田区南馬込 5-11-13 (郷土博物館内)	☎ 3777-1281
保健所	生活衛生課	管理係 大田区大森西 1-12-1	☎ 5764-0691 大森地域庁舎 6 階
清 掃	大森清掃事務所	作業係 大田区中央 2-3-6	☎ 3774-3811
	蒲田清掃事務所	作業係 (調布地区) 大田区下丸子 2-33-1 (多摩川清掃工場敷地内) 作業係 (蒲田地区) 大田区下丸子 2-33-5 (多摩川清掃工場敷地内)	☎ 6459-8201 ☎ 6451-9535

<b>(2) 東京都庁</b>		新宿区西新宿 2-8-1	☎ 5321-1111 (大代表)
1万㎡を超える建物の 確認審査、許可等	都市整備局市街地建築部建築指導課		☎ 5388-3372
建築基準法に関する 相談・問い合わせ	都市整備局市街地建築部建築企画課		☎ 5388-3343
建築紛争の調整事務	都市整備局市街地建築部調整課		☎ 5388-3377
建設業者の書類閲覧	都市整備局市街地建築部建設業課		☎ 5388-3351
宅地建物取引業者名簿閲覧	都市整備局住宅政策推進部不動産業課		☎ 5320-5072
都市計画に関する一般相談 (公園・都市計画道路など)	都市整備局都市づくり政策部都市計画課		☎ 5388-3213
都市計画河川、防潮施設	都市整備局都市基盤部調整課		☎ 5388-3296
都道について	建設局第二建設事務所大田工区		☎ 5763-1531
呑川都市計画区域線	建設局河川部計画課中小河川担当		☎ 5320-5414

<b>(3) 消防署</b>		
大森消防署	大田区大森東 1-32-8	☎ 3766-0119
田園調布消防署	大田区雪谷大塚町 13-22	☎ 3727-0119
蒲田消防署	大田区蒲田本町 2-28-1	☎ 3735-0119
矢口消防署	大田区多摩川 2-5-20	☎ 3758-0119

<b>(4) 警察署</b>		
大森警察署	大田区大森中 1-1-16	☎ 3762-0110
田園調布警察署	大田区田園調布 1-1-8	☎ 3722-0110
蒲田警察署	大田区蒲田本町 2-3-3	☎ 3731-0110
池上警察署	大田区池上 3-20-10	☎ 3755-0110
東京空港警察署	大田区羽田空港 3-4-1	☎ 5757-0110
東京湾岸警察署	江東区青海 2-7-1	☎ 3570-0110

<b>(5) 生活関連</b>		
電気	東京電力エナジーパートナー(株) カスタマーセンター	☎ 0120-995-001
ガス	東京ガスお客様センター (総合)	☎ 0570-002211
水道	大田給水管工事事務所	☎ 3763-4132
下水道	東京都下水道局南部下水道事務所	☎ 5734-5043
土地建物の調査、測量、 境界問題、不動産の表示登記	東京土地家屋調査士会大田支部	☎ 3757-2891

<b>(6) 鉄道に近接して工事を行う場合</b>		
JR 東日本	JR 東日本旅客鉄道株式会社 重機を使った作業、足場を使った作業、掘削 作業を行う場合は、ホームページからお問い 合わせください。 <a href="https://www.jreast.co.jp/kinsetsukouji/">https://www.jreast.co.jp/kinsetsukouji/</a>	 二次元バーコード

都営	交通局建設工務部保線課	☎ 5320-6151
京浜急行	川崎保線区（泉岳寺～屏風浦、空港線、大師線）	☎ 044-233-5051
京浜急行 東京急行	施設部保線課（連続立体事業区間、立会等）	☎ 3280-9157
	工務部施設保全課	☎ 5754-0205
新幹線	JR東海東京施設事務所	☎ 050-3772-3910

(7) その他		
高圧送電線	東京電力パワーグリッド株式会社 送電線の近くで建物を計画する場合は、 ホームページからお問い合わせください <a href="https://www.tepco.co.jp">https://www.tepco.co.jp</a>	☎ 0120-995-007  二次元バーコード
不動産登記等	東京法務局城南出張所 大田区鶴の木 2-9-15	☎ 3750-6651
固定資産税、都市計画税等	東京都大田都税事務所（仮庁舎） 大田区新蒲田 1-18-22	☎ 3733-2411
河川（多摩川）	国土交通省関東地方整備局 京浜河川事務所田園調布出張所 大田区田園調布本町 31-1	☎ 3721-4288
航空法による制限	国土交通省東京航空局 東京空港事務所 大田区羽田空港 3-3-1	☎ 5757-3002
電波法による規制	総務省関東総合通信局無線通信部 陸上第一課 千代田区九段南 1-2-1	☎ 6238-1763

## 大田区内諸法指定状況一覧（R6.4.1 現在）

【○：指定（該当）箇所あり ×：指定（該当）箇所無し】

<b>法令名</b> ・対象例（★→まちマップで位置、区域の確認可能） 【問合せ先】	指定 有無
<b>生産緑地法</b> ・生産緑地地区★ 指定受付、買取申出、生産緑地地区の管理等に関する事 【問合せ先】産業振興課 ☎03-5744-1373 都市計画手続き、生産緑地地区の区域等に関する事 【問合せ先】都市計画課 ☎03-5744-1333	○
<b>土地区画整理法</b> ・土地区画整理事業施行地区★ 【問合せ先】都市計画課 ☎03-5744-1333	○
<b>流通業務市街地の整備に関する法律</b> ・流通業務地区（流通業務団地）★ 【問合せ先】東京都都市整備局都市基盤部調整課施設計画担当 ☎03-5388-3296	○
<b>幹線道路の沿道の整備に関する法律</b> ・沿道地区計画★ （環7・環8・中原街道沿道地区計画） 【問合せ先】建築審査課建築指導担当 ☎03-5744-1387	○
<b>密集市街地における防災街区の整備に関する法律</b> ・防災街区整備地区計画★：○ ・特定防災街区整備地区：× 【問合せ先】建築審査課建築指導担当 ☎03-5744-1387	○
<b>港湾法</b> ・港湾区域、港湾隣接地域、臨港地区及び分区★（臨港地区のみ） 【問合せ先】東京都港湾局港湾経営部経営課指導係 ☎03-5320-5551	○
<b>公有地の拡大の推進に関する法律</b> ・届出の対象は、 都市計画施設区域：200㎡以上（計画道路・公園・河川区域は全て） 上記以外：5,000㎡以上 【届出先及び問合せ先】経理管財課土地対策担当 ☎03-5744-1166	○

<p><b>水防法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水想定区域を想定（水害ハザードマップ）</li> </ul> <p>【問合せ先】 防災危機管理課 ☎03-5744-1236 過去の浸水履歴→都市基盤管理課 ☎03-5744-1304</p>	○
<p><b>河川法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・河川区域</li> <li>・河川保全区域（多摩川・海老取川のみ）</li> </ul> <p>【問合せ先】 各河川管理者 多摩川→京浜河川事務所田園調布出張所 ☎03-3721-4288 海老取川・呑川・内川・丸子川→東京都第二建設事務所 ☎03-3774-8182</p>	○
<p><b>海岸法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・海岸保全区域（平和島、京浜島、昭和島等）</li> </ul> <p>【問合せ先】 東京都港湾局港湾経営部経営課指導担当 ☎03-5320-5551</p>	○
<p><b>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害（特別）警戒区域</li> </ul> <p>位置は、まちマップで確認できる。</p> <p>【問合せ先】 防災まちづくり課耐震改修担当 ☎03-5744-1349</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域の指定</li> </ul> <p>【問合せ先】 東京都建設局河川部計画課 ☎03-5320-5394</p>	○
<p><b>文化財保護法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重要文化財の現状変更の制限：○</li> <li>・伝統的建造物群保存地区：×</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地：○</li> </ul> <p>【問合せ先】 郷土博物館 ☎03-3777-1281</p>	○
<p><b>航空法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・航空法による高さ制限</li> </ul> <p>【問合せ先】 国土交通省東京空港事務所航空管制運航情報管 ☎03-5757-3000 （東京航空局ホームページで確認できる。）</p>	○
<p><b>国土利用計画法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区内全域</li> </ul> <p>売買の際の届出の対象は市街化区域では 2,000 m<sup>2</sup>以上 調整区域は 5,000 m<sup>2</sup>以上</p> <p>【問合せ先】 経理管財課 ☎03-5744-1166</p>	○

<p><b>土壌汚染対策法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・要措置区域の指定</li> </ul> <p>2F 情報コーナーに台帳あり</p> <p>【問合先】東京都環境局環境改善部化学物質対策課土壌地下水汚染対策担当 ☎03-5388-3495</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境確保条例</li> </ul> <p>【問合先】環境対策課 ☎03-5744-1367</p>	○
<p><b>都市緑地法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別緑地保全地区★：○ (まちマップ推移：都市計画・景観計画→その他地域地区→特別緑地保存地区)</li> <li>・緑地保全地域：×</li> <li>・緑化地域：×</li> <li>・緑地協定：×</li> </ul> <p>まちマップで確認できる対象箇所は「ふるさとの浜辺公園地先浅瀬」、「南馬込二丁目地内」、「南馬込五丁目地内」、「西嶺町地内」で確認できる。</p> <p>【問合先】都市計画課 ☎03-5744-1333</p>	○
<p><b>景観法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大田区景観計画で定める区域（景観計画区域）★：○</li> <li>・景観法に基づく景観地区：×</li> </ul> <p>【問合先】都市計画課 ☎03-5744-1333</p>	○
<p><b>都市再開発法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地再開発促進区域：×</li> <li>・第1種市街地再開発事業施行地区：○</li> </ul> <p>位置は、まちマップで確認できる。(京急蒲田西口駅前地区及び糞谷駅前地区)</p> <p>【問合先】鉄道・都市づくり課 ☎03-5744-1356</p>	○
<p><b>農地法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地又は採草放牧地</li> <li>・農地の売買、転用</li> </ul> <p>【問合先】産業振興課商業振興担当 ☎03-3733-6184 (地目の調査だけの場合) 法務局城南出張所 ☎03-3750-6651</p>	○
<p><b>道路法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立体指定、利便施設協定、道路区域★(道路種別)</li> </ul> <p>【問合先】各道路管理者</p> <p>国道：東京国道工事事務所品川出張所 ☎03-3799-6315 都道：東京都第二建設事務所 ☎03-3774-8183 区道：道路課 ☎03-5744-1313</p>	○
<p><b>高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・移動等円滑化経路協定区域：×</li> <li>・移動等円滑化促進区域：大森駅周辺地区、蒲田駅周辺地区、さぼーとぴあ周辺地区、池上駅周辺地区</li> <li>・重点整備地区：大森駅周辺地区、蒲田駅周辺地区、さぼーとぴあ周辺地区</li> </ul> <p>【問合先】都市計画課 ☎03-5744-1333</p>	○

<b>新住宅市街地開発法</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新住宅市街地開発事業により造成された宅地</li> </ul>	×
<b>新都市基盤整備法</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新都市基盤整備事業、開発誘導地区</li> </ul>	×
<b>旧公共施設の整備に関する市街地の改造に関する法律</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災建築街区造成事業の施工地区</li> </ul>	×
<b>首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工業団地の造成地の処分</li> </ul>	×
<b>近畿圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工業団地の造成地の処分</li> </ul>	×
<b>集落地域整備法</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集落地区計画</li> </ul>	×
<b>地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的風致形成建造物の増築、改築、移転又は除却と、歴史的風致維持向上地区計画の区域</li> </ul> 【問合せ先】文化庁	×
<b>住宅地区改良法</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地区改良事業</li> <li>・改良地区</li> </ul>	×
<b>宅地造成等規制法</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地造成工事規制区域、造成宅地防災区域</li> </ul>	×
<b>都市公園法</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立体都市公園（公園一体建物）</li> </ul> 重要事項説明では公園一体建物のみが対象	×
<b>自然公園法</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国立公園・国定公園</li> </ul>	×
<b>首都圏近郊緑地保全法</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・首都圏近郊緑地保全区域</li> </ul>	×
<b>近畿圏の保全区域の整備に関する法律</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近郊緑地保全区域（近畿）</li> </ul>	×
<b>都市の低炭素化の促進に関する法律</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低炭素まちづくり計画区域内の樹木等管理協定等</li> </ul>	×
<b>下水道法</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水被害対策区域（雨水タンク施設の管理協定）</li> </ul>	×

<b>特定都市河川浸水被害対策法</b> ・特定都市河川及び特定都市河川流域 鶴見川（町田市）	×
<b>津波防災地域づくりに関する法律</b> ・津波災害（特別）警戒区域	×
<b>砂防法</b> ・砂防指定地	×
<b>地すべり等防止法</b> ・地すべり防止区域	×
<b>急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律</b> ・急傾斜地崩壊危険区域	×
<b>森林法</b> ・地域森林計画の対象となっている民有林、保安林	×
<b>森林経営管理法</b> ・森林経営管理制度	×
<b>全国新幹線鉄道整備法</b> ・新幹線鉄道の建設に要する土地で、政令で定めるもののうちの行為制限区域	×
<b>核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律</b> ・指定廃棄物埋設区域	×
<b>廃棄物の処理及び清掃に関する法律</b> ・指定区域において、地下に廃棄物のある土地の形質変更	×
<b>地域再生法</b> ・中山間地 地域再生土地利用計画	×
<b>災害対策基本法</b> ・指定緊急避難場所	×
<b>東日本大震災復興特別区域法</b> ・復興特別区域、届出対象区域	×
<b>大規模災害からの復興に関する法律</b> ・復興整備事業実施区域、届出対象区域	×
<b>大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法</b> ・土地区画整理促進区域（八王子・多摩） ・住宅街区整備促進区域（埼玉県）	×
<b>地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律</b> ・拠点整備促進区域	×
<b>大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法</b> ・土地区画整理促進区域（八王子・多摩） ・住宅街区整備促進区域（埼玉県）	×
<b>地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律</b> ・拠点整備促進区域	×
<b>都市再生特別措置法</b> ・立地適正化計画	×

※最新の情報については個別にご確認ください。