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　－土地や建物を選ぶときの注意－

ア　地形・地盤は住宅の建築に適しているか、境界が明確かを確かめる

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かめる

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かめる

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、何がどの程度建てられる土地なのか調べましょう。

（2）購入　－契約するときの注意－

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業課で、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業課　☎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）の重要なことがらを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、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、法務局で確かめましょう。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　契約書を交わす

契約にあたっては、必ず契約書を作成し、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

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　－工事の請負契約をするときの注意－

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　－内訳書・別途工事－

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

（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」国土交通省監修から抜粋

（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。

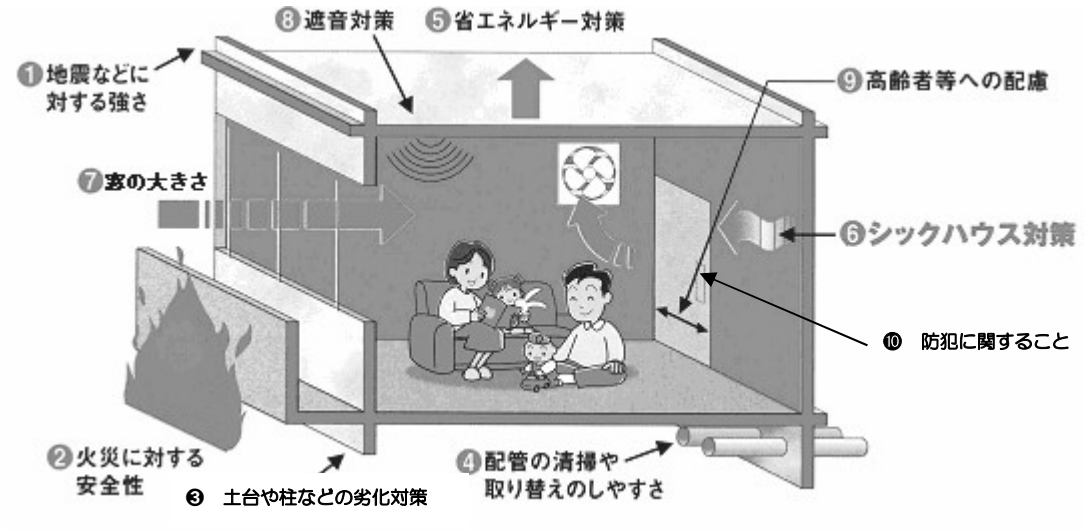
新築住宅の性能は、次の 10 分野の「ものさし」で計ります。

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」パンフレットから抜粋

【問合先】 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.hyoukakyoukai.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、柱やはり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　建物を建てるとき、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（P42-2 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（P42-1 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。

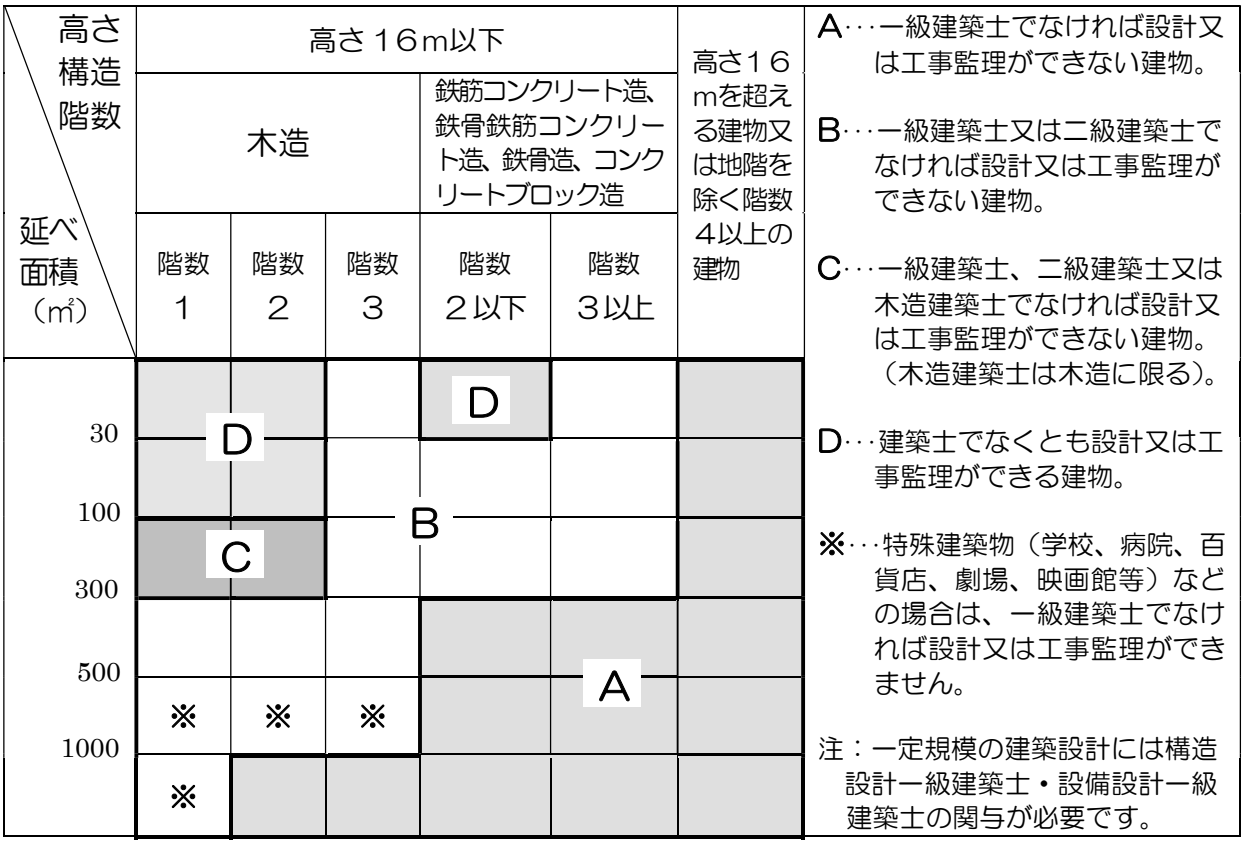
①階数が３以上（地階を含む）の共同住宅で特定工程が「２階の床及びはりの配筋工事」に該当する建物

②構造・用途を問わず、地階を除く階数が３以上の建物

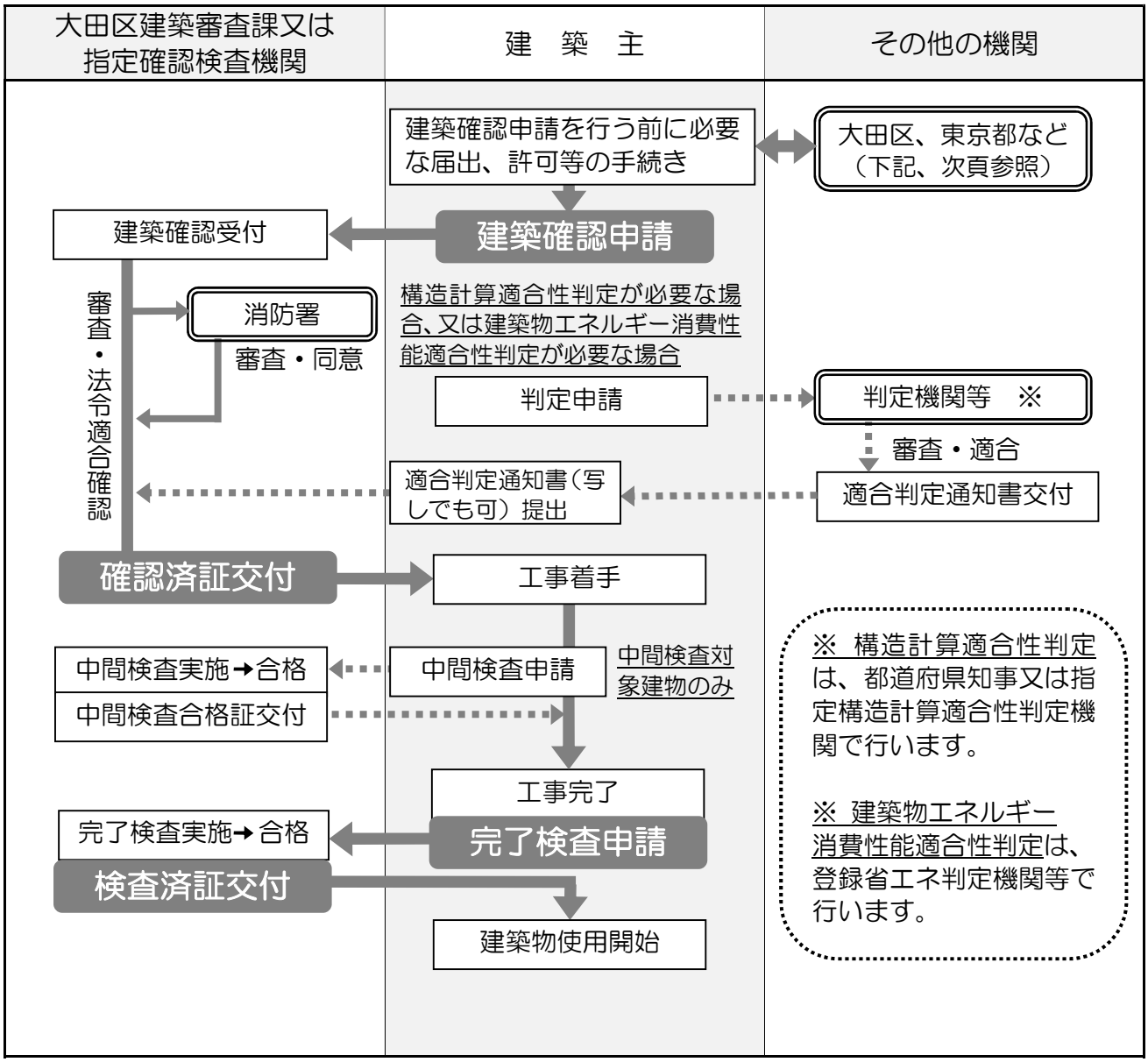
イ　建築士でなければできない設計又は工事監理の業務範囲（令和７年４月１日以降）

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できない場合があります。

なお、工事監理についても、建築士でなければできない場合があります。



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　（P41-1 参照）
バリアフリー法認定手続き・・・・・・・・

ｉ　大田区みどりの条例・・・（P37-1 参照）
ｊ　大田区景観条例・・（P45-7 参照）
ｋ 埋蔵文化財発掘の届出・・（P49 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 ㎥／日以上、敷地面積 1,000 ㎡以上、延床面積 3,000 ㎡以上

③　10,000 ㎡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。）・・（P42-1 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。）・・（P43-1 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（代理者による場合）
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、大田区ホームページ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７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	6,900 円	9,900 円	15,000 円	12,000 円
	30 ㎡超～100 ㎡以内	13,000 円	11,000 円	17,000 円	16,000 円
	100 ㎡超～200 ㎡以内	21,000 円	15,000 円	25,000 円	23,000 円
	200 ㎡超～500 ㎡以内	25,000 円	21,000 円	31,000 円	29,000 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４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

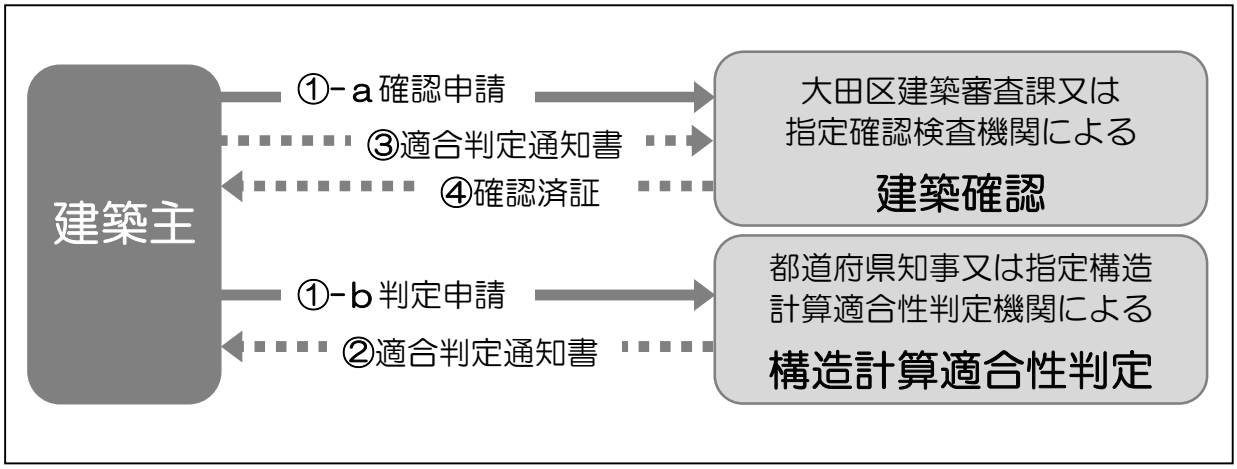
（４）構造計算適合性判定とは（建築基準法第６条の３）

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。

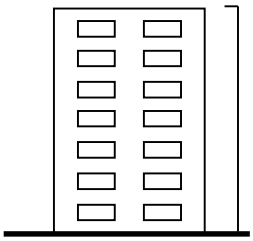
構造計算適合性判定の流れ



・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。

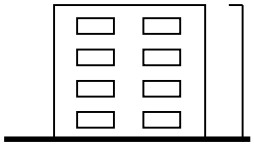
構造計算適合性判定の対象となる建築物の一例（※）

例１）鉄筋コンクリート造の場合



高さ 20m 超の建築物

例２）鉄骨造の場合



地上 4 階以上、あるいは高さ 13m超又は軒高さ 9m超の建築物

※ 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。

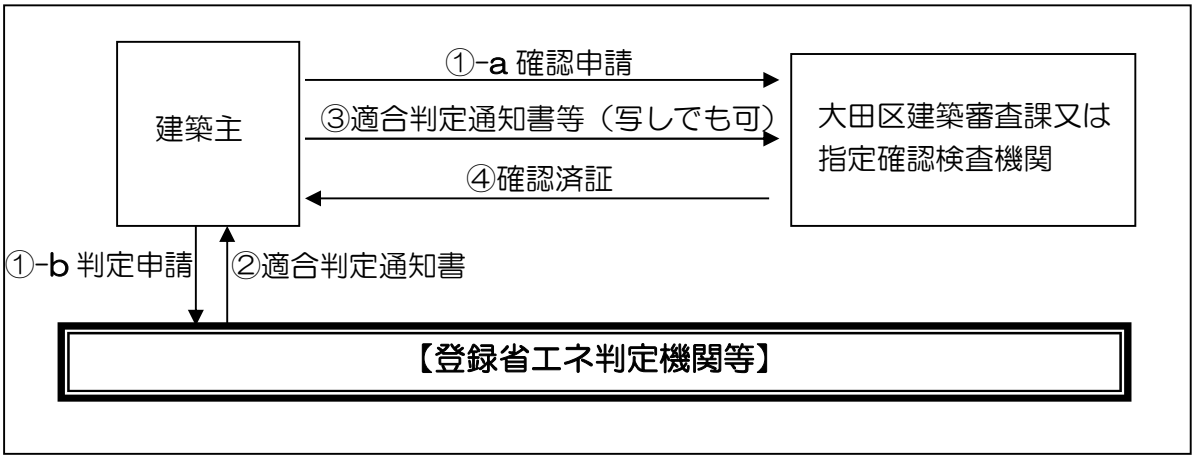
（５）建築物エネルギー消費性能適合性判定とは（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第 10 条）

建築物エネルギー消費性能適合性判定とは、建築物の新築・増改築時を対象に、当該建築物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。令和７年４月からは原則全ての住宅・建築物の新築・増改築時等に、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（詳細は国土交通省のホームページをご確認ください。）。

国土交通省のホームページ
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/shoenehou.html

適合判定の申請は、**建築主が直接申請を行うことが出来ます。**建築主は、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。

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。

【問合先】建築審査課設備審査担当　☎５７４４－１３９１

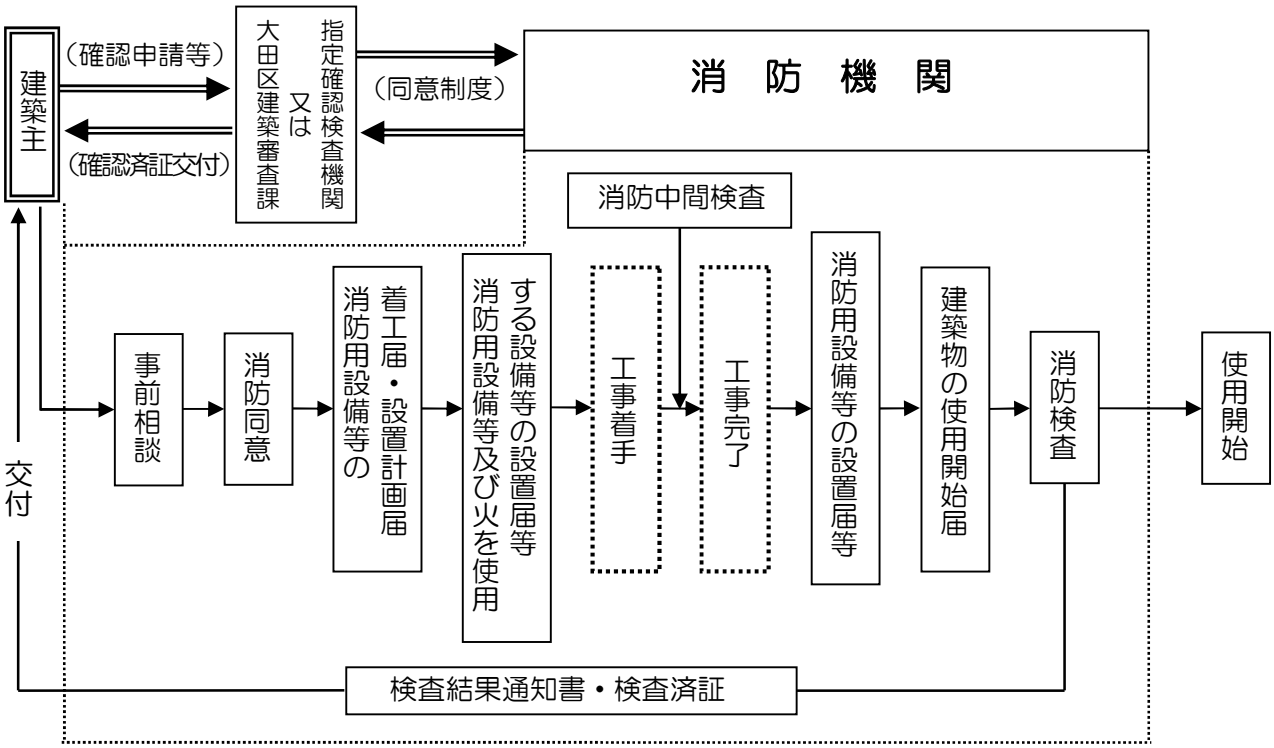
5　消防署への手続きは、どのようなものがありますか

（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６年に 4,518 件の火災が発生し、94 名の尊い生命が失われました（令和７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、条例・規則等で定める基準に従い、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出入りする特定用途（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あっては、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あっては、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。特例用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

東京消防庁管内では令和６年中に発生した火災件数及び焼損床面積が過去１０年で最多となりました。 また、住宅火災による年間の死者は 82 人に上り、過去５年で最多となる被害になりました。

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	防炎製品	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」とは何ですか

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、建物を建てることが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（Ｐ９参照））	
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（Ｐ７参照））	

※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ださい。

【問合先】　建築調整課地域道路整備担当　☎５７４４－１３０８

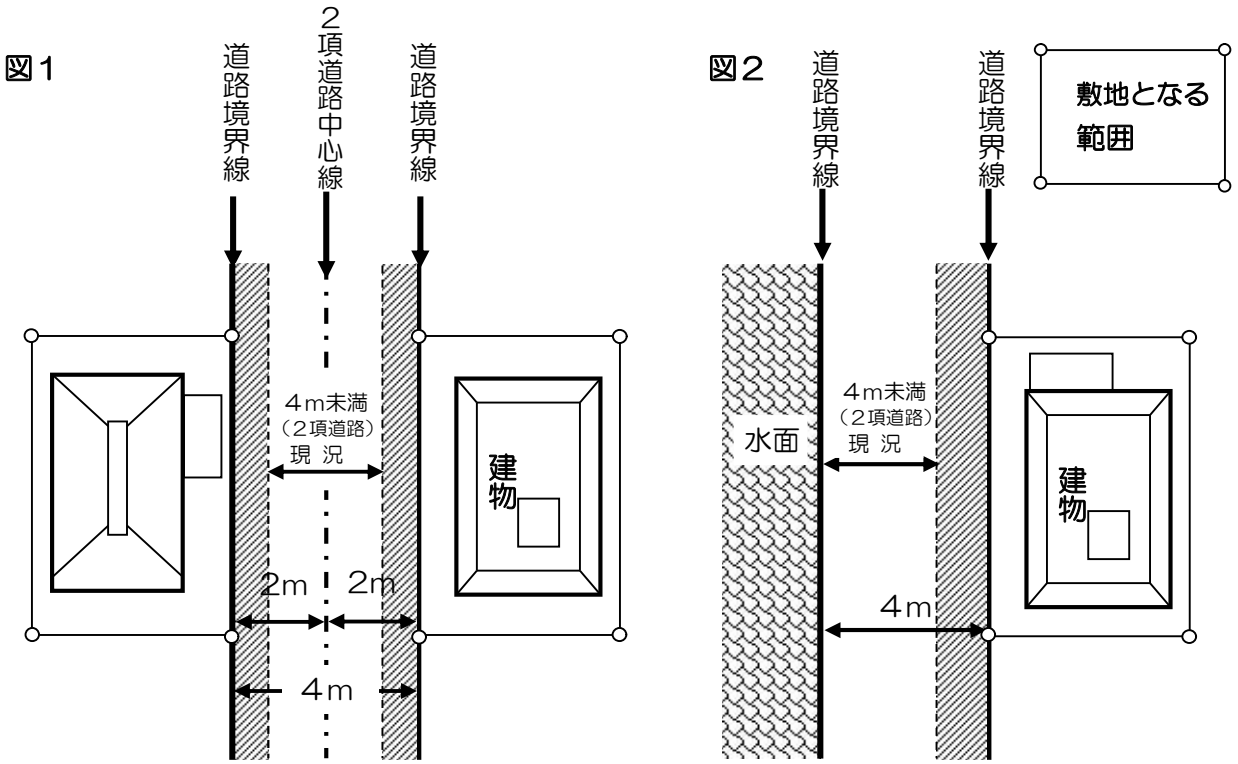
7　「２項道路」とは何ですか

公道や私道で、幅が４m未満のものの内、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。（「８　狭あい道路拡幅整備事業とは何ですか」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（Ｐ７参照）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（Ｐ７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（Ｐ10 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。（Ｐ46-5 参照）

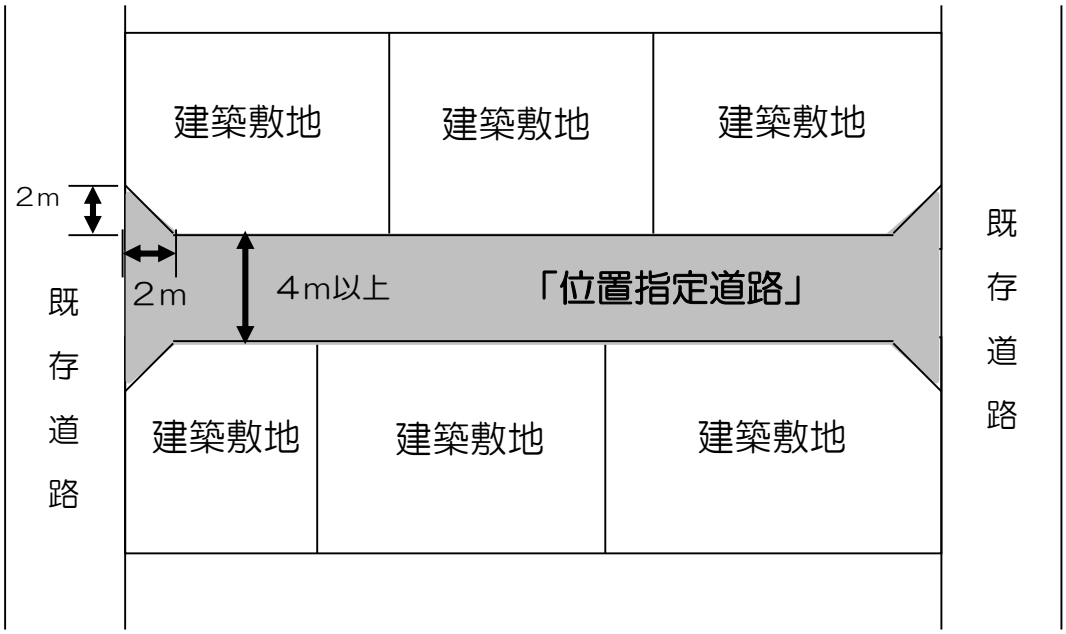
【問合先】 建築調整課地域道路整備担当　☎５７４４－１３０８

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。（Ｐ45-3 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。

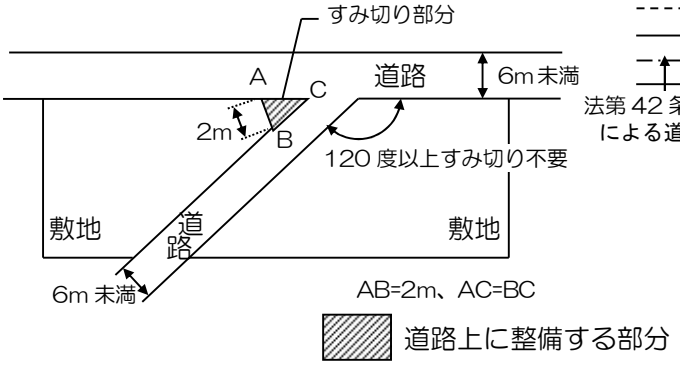
① すみ切り部分には、建物や塀を造ることはできません。
（ただし、道路状の面から高さが４.５ｍをこえる部分については除かれます。）

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。

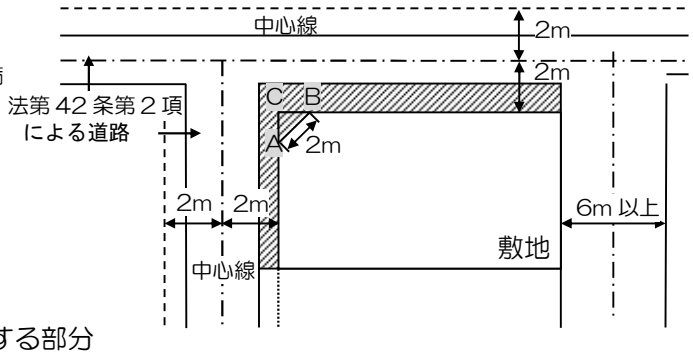
③ すみ切り部分は敷地面積に算入できます。

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、下記の問合先でご確認ください。

【問合先】建築審査課建築審査担当（意匠）　　☎５７４４－１３８８