３１　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ださい。

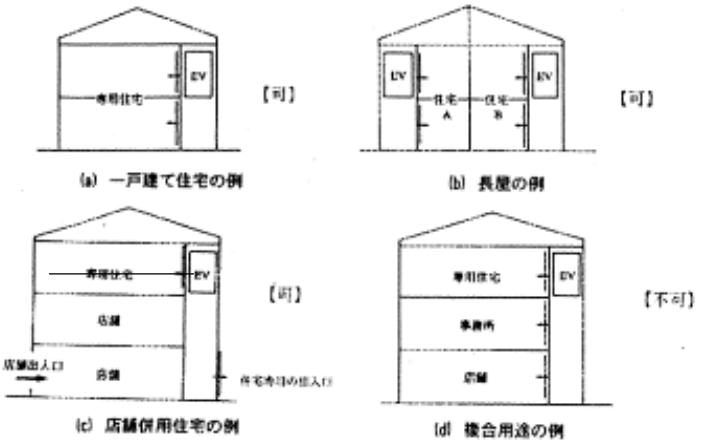
ｂ　設置後‥‥‥‥ 安全を確保するため、定期的に保守点検を行いましょう。

（２）いす式階段昇降機

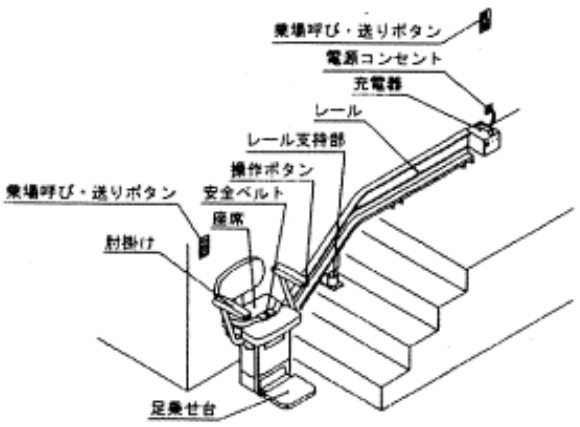
いす式階段昇降機は１人の利用者がいすに座った状態で階段等に沿って斜めに昇降する昇降機で、速度が毎分９m以下のものをいいます。折り返した階段に設置するものもあります。

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ださい。

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　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

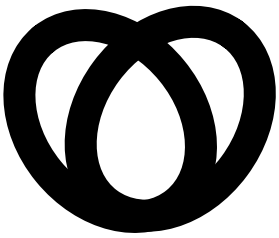
【問合先】　建築審査課建築審査担当　☎５７４４－１３８８、１３９２

（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築主は、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



認定建築物のシンボルマーク

＜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

【問合先】　建築審査課建築指導担当　☎５７４４－１３８７

３３　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等に関する法律（建築物省エネ法）**が制定されました。

本法は、建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置、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 P4-6

令和７年４月から原則全ての住宅・建築物の新築・増改築時に、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）。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。

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

（２）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。

【問合先】　建築審査課設備審査担当　☎５７４４－１３９１

３４　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（手続き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。

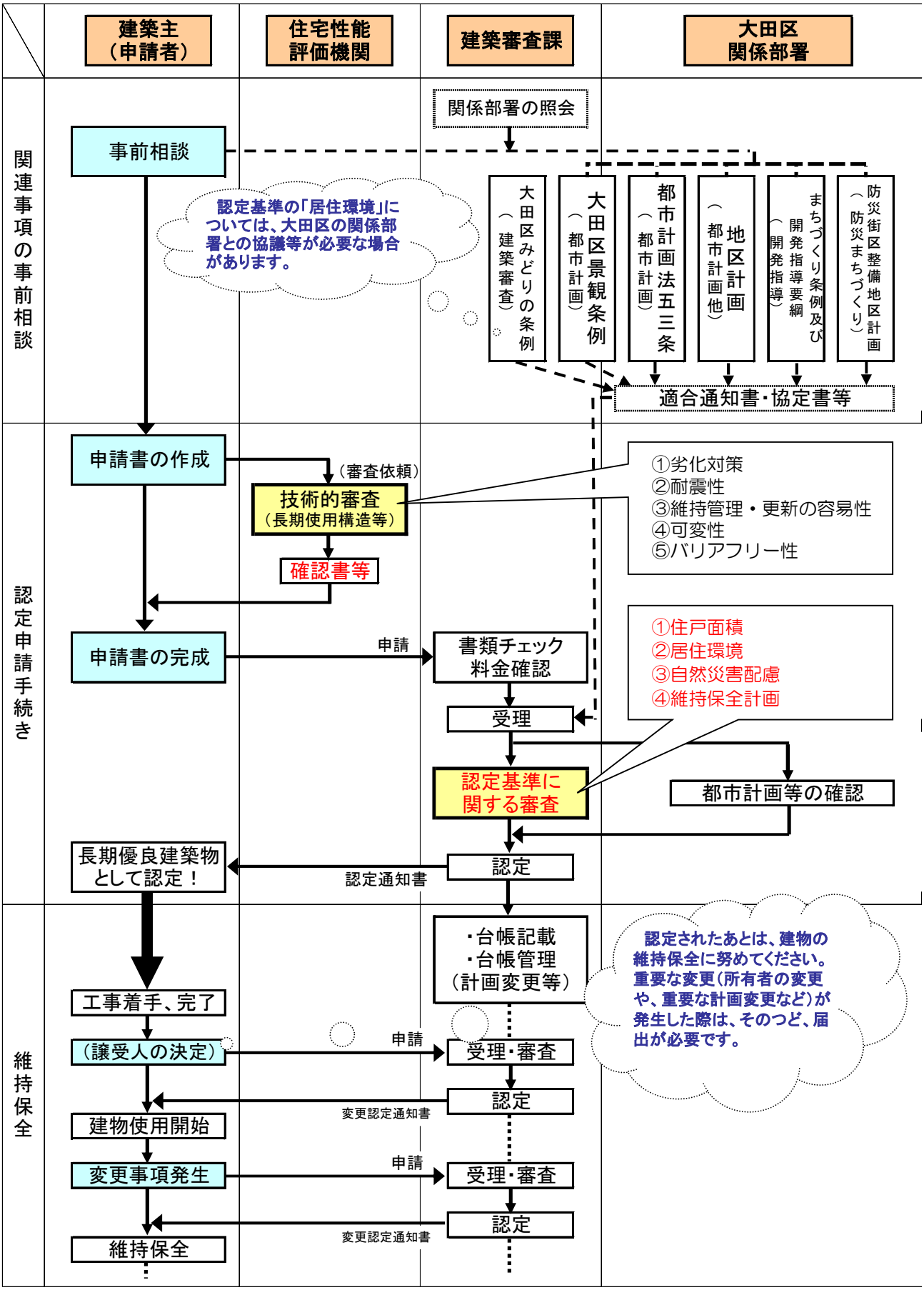
エ　住宅の使用開始

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



【問合先】　建築審査課建築審査担当（意匠）　☎５７４４－１３８８

３５　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）

国土交通省のホームページ
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html

（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

３６　地下室を設ける場合の注意点は何ですか

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）

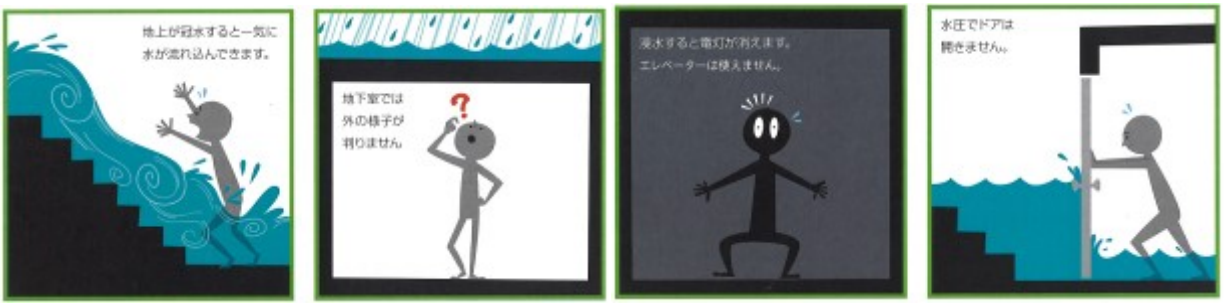
国の定めた基準に適合する、以下のいずれかの条件を満たす必要があります。
①からぼり（ドライエリア）等に面する開口部が設けられていること
②換気設備が設けられていること
③湿度を調節する設備が設けられていること
これら①②③については国の告示等により細かい規定が定められています。
その他地下室は、防水の措置を講ずると共に、土圧、水圧、及び地震等に対して構造耐力上安全である必要があります。

（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/chiiki/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。

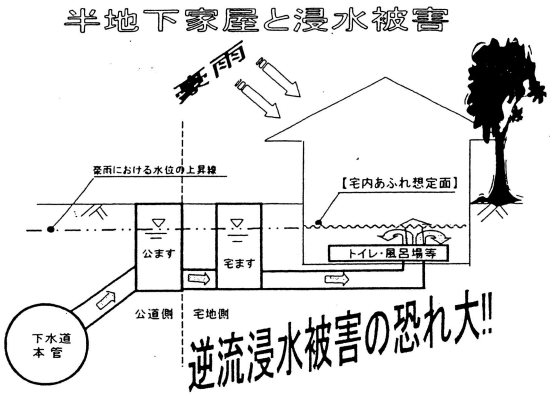


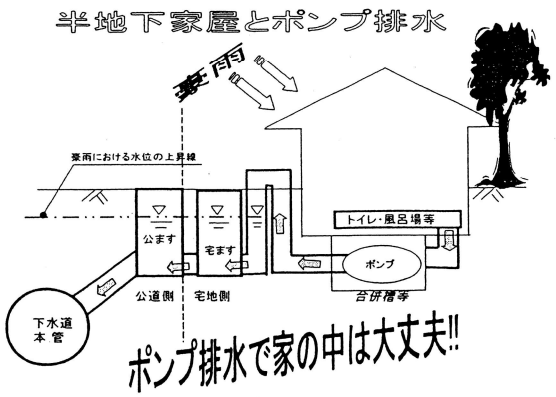
日本建築防災協会発行パンフレットから抜粋

【設計についての問合先】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から抜粋）

【下水道についての問合先】　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

地下の出入り口に「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	
美富士橋児童公園	田園調布本町 26-16	地域基盤整備第三課
田園調布特別出張所敷地内	田園調布１-30-1	
鵜の木二丁目児童公園	鵜の木 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（鵜の木特別出張所前）	南久が原 2-30-5 先	
区道（鵜の木 1-5-17 先）	鵜の木 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４４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　　☎５７６４－０６３１
地域基盤整備第二課　　☎５７１３－２００７
地域基盤整備第三課　　☎３７２６－４３０３

３７　みどりの条例による緑化計画とはどのようなものですか

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れた「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（P37-3 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。

接道部緑化長さの基準　＝　接道部長さ × 接道部緑化係数

【接道部緑化係数】

区　分 ＼ 敷地の規模	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言います。

※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っては、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っては、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言います。

※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

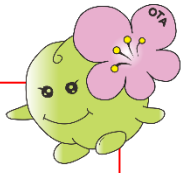
緑化の面積の基準 10 ㎡あたり「高木 1 本＋中木 2 本＋低木 5 本」以上を植えてください。緑化基準面積 20%までの緑化面積については、芝、地被類でも可とします。

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。

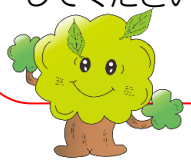
③ 樹木の定義

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

３８　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

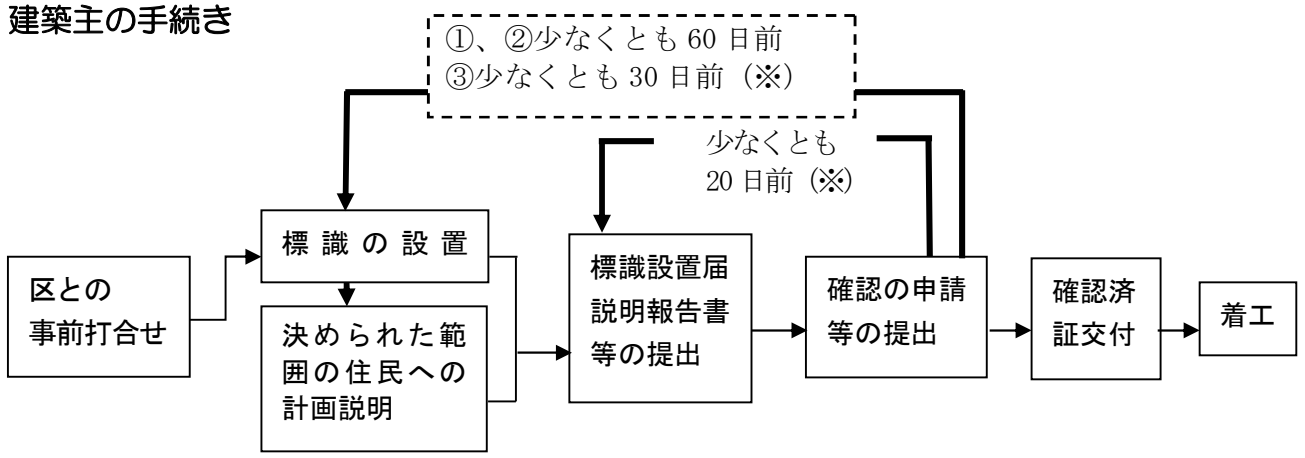
大田区で一定の高さを超える建物を建築するとき、建築主は建築確認申請等の前に、決められた範囲の住民の方へ建築計画を公開するよう条例で義務づけています（「大田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」）。条例の対象になると、建築主は下図のとおり手続きを進めます。

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を超えるもの
ただし階数が３以上の集団住宅でワンルーム型式住戸（寄宿舎等の居住室を含む。）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、寄宿舎、その他複数の住戸又は居住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い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が、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　区のあっせん・調停

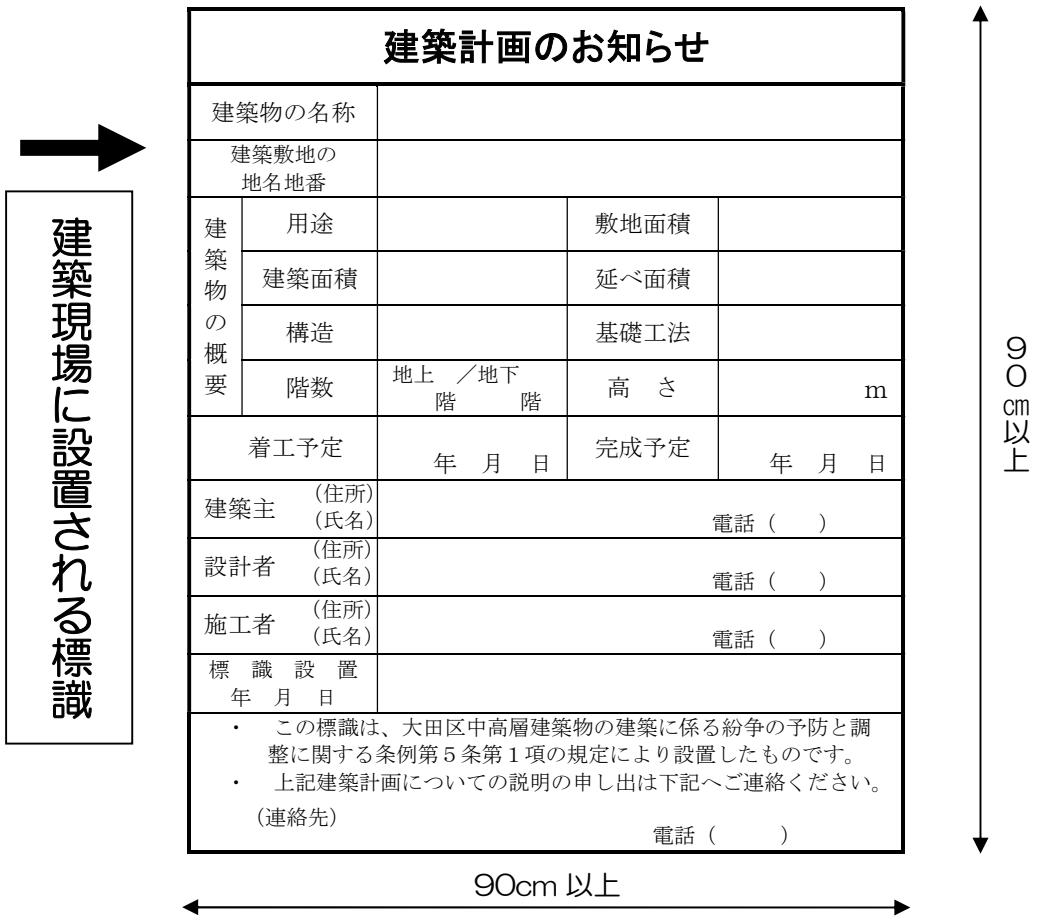
問題が生じた時は自主的に解決することが望ましいのですが、当事者同士の話し合いがうまく進まないようなとき、区にあっせん・調停の制度があります。あっせんは当事者双方からの申し出により行い、調停はあっせんでは解決の見込みがなく区長が必要と認めた場合に行います。

あっせんとは、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する見込みがないと認めるときは、あっせん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



（２）条例の対象にな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
環境政策課環境政策担当（工場認可・指導）　☎５７４４―１３６９

３９　近隣との関係では、どんなことに気をつけたらよいですか

（１）建物を建てるときの近隣関係

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になります。建物を建てるとき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います。（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・防臭対策を施しましょう。

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ことが必要です。

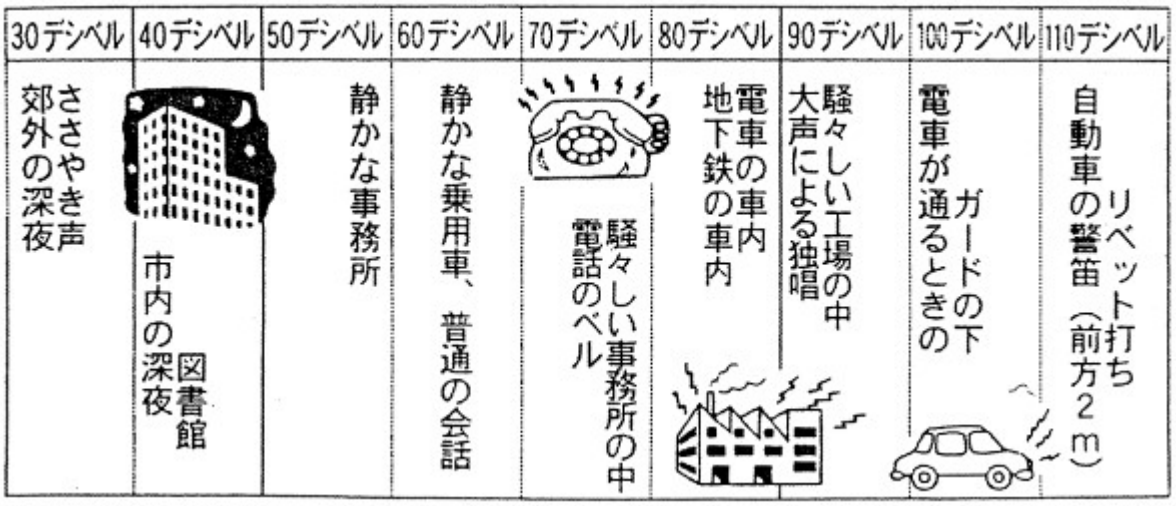
区民が日常生活において守らなければならない騒音の基準は、次の表のとおりです。

日常生活の騒音基準

用途地域＼時間帯	朝 午前6時～午前8時	昼 午前8時～午後7時	夕 午後7時～午後11時	夜間 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



【問合先】　環境政策課環境政策担当（工場認可・指導）　☎５７４４―１３６９

４０　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

工事にあたって、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、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以上の階数を有する建物の工事をする場合、以下ア～エのように定めて事故の防止を図っています。　※各項目の内容は、主なものを掲載しています。

ア　仮囲い（建築基準法施行令第 136 条の２の 20）

工事期間中、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。

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）

基礎工事用機械及び移動式クレーンを使用する場合は、敷板、敷角等の使用等によりその転倒による周囲への危害を防止するための措置を行ってください。

エ　落下物に対する防護（建築基準法施行令第 136 条の５）

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、落下物による周囲への危害を防止するために、必要な部分を鉄網又は帆布（シート）でおおう等の措置を行ってください。

オ　その他

建築基準法で定められたルールの他に、国土交通省が定めた以下のような要綱等があります。安全対策を徹底し、事故の未然防止に努めてください。

「建設工事公衆災害防止対策要綱」

工事関係者以外の第三者の危害及び迷惑を防止するための基準を示したものです。

国土交通省 HP：https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001304729.pdf

「建築物の解体工事における外壁の落下工事危害防止対策に関するガイドライン」

解体工事にあたって、外壁崩落等の事故を防止するための留意事項を示したものです。

国土交通省 HP：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/kensetu.files/0703kisha.htm

【問合先】　建築審査課構造審査担当　☎５７４４―１３８９

（2）周辺への配慮等

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（環境政策課）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日以降に着手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（環境政策課）へ報告します（※アスベストの事前調査をされる方は、「アスベスト分析調査費助成制度」（P41-3 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（環境政策課）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、破砕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（環境政策課）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。

ご不明な点は環境政策課へお問い合わせください。

【問合先】　環境政策課環境政策担当（工場認可・指導）　☎ 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、建築主・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
都道	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問合先一覧（６）を参照してください。