

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	

<p>構造審査担当</p>	<p>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 地盤、液状化について 工事現場の危害防止について</p>	<p>☎5744-1389</p>
<p>設備審査担当</p>	<p>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</p>	<p>☎5744-1391</p>

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・糀谷・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係して	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

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

【各種申請書のダウンロード】

申請書ダウンロード（トップページ右下）



事業者の方へ



建築確認、道路関係

【参考ホームページ】（最新の関係法令等）

国土交通省

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

東京都

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

一般財団法人 建築行政情報センター

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

大田区まちづくり情報閲覧システム

「まちマップおおた」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

