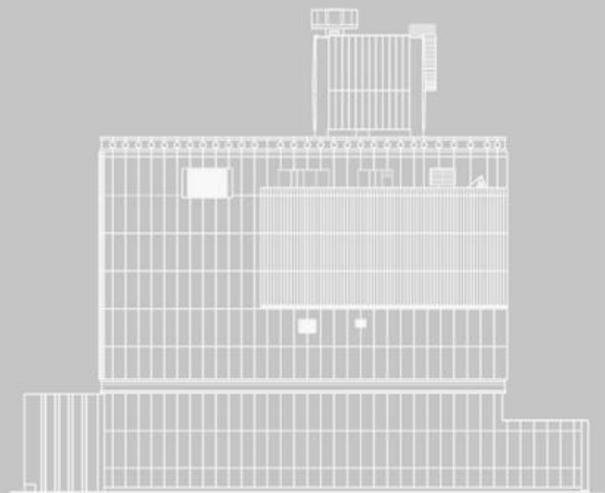
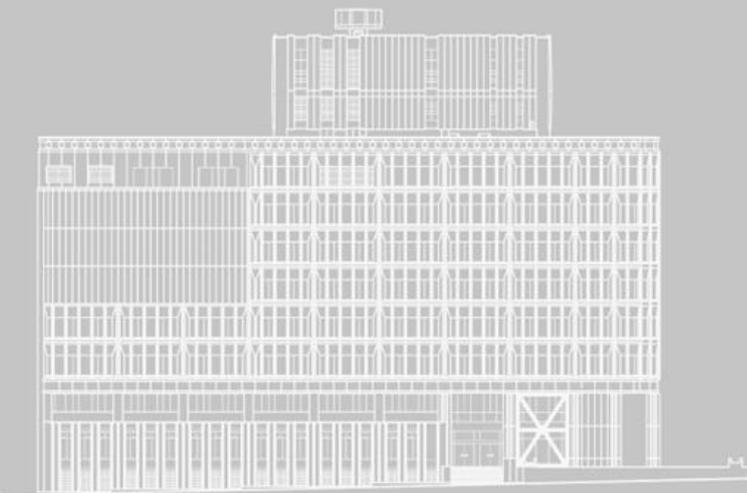
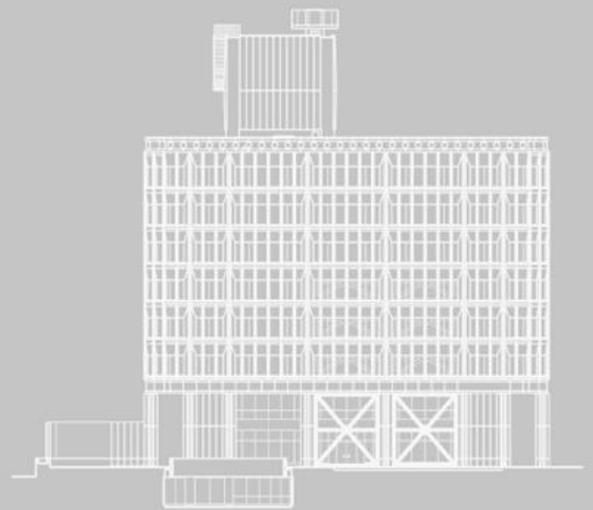
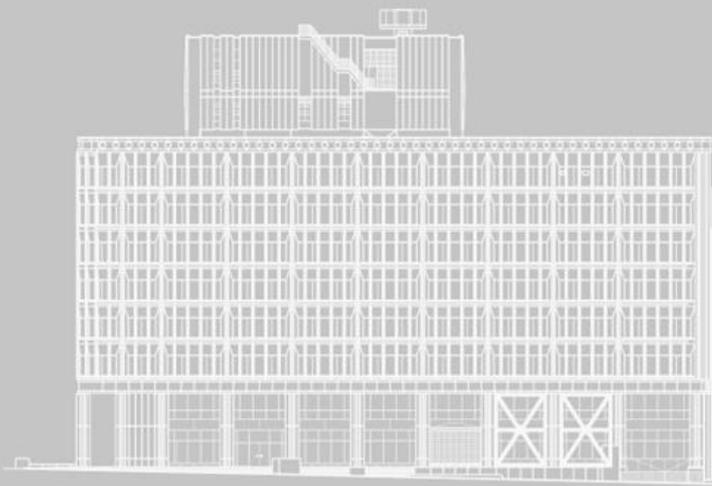


建築の手引き

— 知っておきたい建築のルール —

2025年版



新宿区都市計画部

ま え が き

新宿区は、高層ビルの林立するオフィス街が存在する一方で、閑静な住宅街も存在するなど多様性に満ちたまちを形成しています。その中には、地震・火災などの災害に対する備えが十分でない建築物や、老朽化した建築物が狭い路地に沿って密集して建つ地域も多く存在しています。

近年は、首都直下地震や南海トラフ巨大地震発生の切迫性が指摘されています。また、これまで経験したことのない集中豪雨や突風などによる自然災害が全国各地で発生していることから、建築物自体はもとより、皆様が日々暮らす地域の防災性の向上が大きな課題となっています。こうした課題へ対応するため、新宿区では「新宿の高度防災都市化と安全安心の強化」の実現に向け、災害に強い、逃げないで済む安全なまちづくりに取り組んでいるところです。

建築物は、皆様の日々の生活の場となるとともに、防災・環境面から都市（まち）を形成する重要なものです。安全・安心に建築物をお使いいただくには、建築の際の基本的なルールである建築基準法及びその関係法令に則って建築するとともに、建築後は適切かつ適法な維持管理を行うことが何より必要です。

新宿区では、建築物を建築する主体である区民や事業者の皆様に、建築物の計画から完成後の維持管理までの基本的ルールについて理解を深めていただくとともに、区が行っている様々な取り組みをお知らせするため、この「建築の手びき」を毎年作成しています。

「新宿の高度防災都市化と安全安心の強化」を実現していくため、区民の皆様が建築物を建築する際だけでなく、新宿区のまちづくりに取り組む際や、様々な形で区政に参画される際にも、この手びきをお役立ていただければ幸いです。

令和7年4月

新宿区 都市計画部

目次

事前調査から完了・維持管理・解体までの流れと重要事項について



事前調査

建築できる立地条件や規模等を調べます。

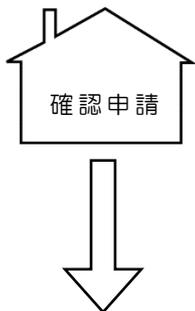
1	敷地と道路	6
2	用途地域・特別用途地区等	12
3	建蔽率	16
4	容積率	17
5	建築物の高さの制限	22
6	防火・準防火地域	30
7	日影規制	31
8	まちづくり	35
9	開発許可	42
10	盛土規制許可	43
11	その他（風俗営業・興行場・葬祭施設・埋蔵文化財）	44



建築計画

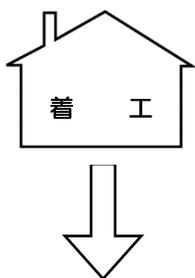
構造や設備等の技術基準を調べて、建築計画を進めます。

1	主な用途の計画	47
2	建築物の防火	56
3	建築物の居住性	59
4	避難施設・設備	66
5	ホームエレベーター・階段昇降機	70
6	ブロック塀・がけと擁壁	72
7	高齢者・障害者等への配慮	75
8	建築物省エネ法による適合性判定	79
9	ワンルームマンション等の建築及び管理	80
10	雨水流出抑制施設の設置	83
11	緑化の推進	84
12	工場立地法に係る届出	86
13	自転車等駐輪場の附置義務	88
14	資源・ごみの保管場所等の設置	90
15	特定業務施設の設置	92
16	関係機関への届出・協議	93



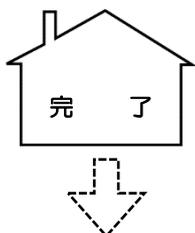
建築計画ができたら、工事に着手する前に「建築確認申請書」を提出します。

- 1 確認申請..... 96
- 2 指定確認検査機関..... 99
- 3 建築計画の事前公開と紛争予防..... 101
- 4 看板・日除け等の占用許可..... 104
- 5 消防署からのお知らせ..... 105



確認を受けると着工することができます。

- 1 工事等に伴う届出..... 109
- 2 中間検査..... 110
- 3 労働基準と危害防止..... 112
- 4 道路占用・使用等..... 113



工事が完了したら、各種の手続きが必要です。

- 1 完了検査..... 115
- 2 仮使用認定..... 115
- 3 建物の登記..... 116



建物等の維持・管理が必要です。

- 1 建物等の保守・点検..... 118
- 2 地震対策..... 120
- 3 定期報告..... 123



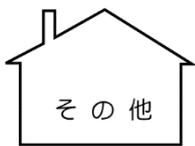
解体工事の際には、近隣・環境・安全への配慮が必要です。

- 1 解体等工事における事前周知..... 125
- 2 騒音・振動に関する規制..... 126
- 3 建設リサイクル法の届出..... 127
- 4 石綿（アスベスト）含有建築物の解体等..... 128
- 5 解体工事の事故防止..... 130



各種融資や助成・あっせん制度等があります。

1	細街路拡幅整備事業	133
2	私道整備助成（排水設備・舗装）	134
3	民有灯新設・改修	134
4	アスベスト除去	135
5	擁壁及びがけ安全化対策支援事業	136
6	エレベーター防災対策改修支援事業	137
7	都心共同住宅供給事業の認定及び助成	137
8	木造住宅の不燃化建替え等助成（不燃化建替促進事業）	137
9	フラット35（全期間固定金利住宅ローン）	138
10	マンション共用部分リフォーム融資	138
11	マンション改良工事助成	138
12	住宅修繕工事等業者のあっ旋	139



よりよい建築物への認定制度や、建築する際の近隣とのルール等。

1	長期優良住宅認定制度	140
2	低炭素建築物新築等計画の認定制度	142
3	建築物省エネ法に基づく認定制度	143
4	住宅の品質確保	144
5	土壌汚染の調査及び対策	146
6	相隣関係（民法の基本事項）	148
7	相談会	150
8	（一社）東京都建築士事務所協会（新宿支部）	151
9	問い合わせ先一覧	152

索引	155
----	-----

建築をするにあたって

建築物の新築や改修工事を行う際には、建築基準法をはじめとする建築のルールに従い、建築設計を行う必要があります。そして実際に建築物を建てる際には、工事に伴う届出など必要な手続きが多くあります。また、資金の捻出や建築物の維持管理など、いくつかの問題にも直面することでしょう。

皆様がマイホームを建てることになったら、まず家族でよく話し合い、住みたい家のイメージをまとめてみてください。そのイメージが実際に建築基準法やその他の関係法令に適合するよう、できれば信頼できる専門家に相談し、設計図書（設計図）を作成してもらいましょう。

設計図書ができたなら、次は地域を担当する区又は指定確認検査機関へ建築確認申請を行います。建築基準法やその他関係法令に則った建築計画かどうか審査がなされ、適法であれば確認済証が交付されます。

工事を始めるにあたっては、近隣の方々に十分に説明を行い、日照やプライバシーなどの問題が起きないように配慮することが必要です。工事期間中においても、問題が生じた場合は工事施工者に任せきりにすることなく、建築主としての役割を果たしましょう。

マイホームが完成したら、区又は指定確認検査機関へ完了検査申請を行います。建築物が建築関係法令に適合しているかどうか検査がなされ、適合と認められれば検査済証が交付されます。完成したマイホームは、その後も大切に維持管理を続けてください。これは住宅にかかわらず、どんな建築物においても当てはまる手順ですので、建築主になる方は、以上の流れをぜひ覚えておいてください。

この手びきは、皆様に建築物に関係する基礎的な事柄をご紹介することで、皆様ご自身が納得できる建築物を建てるために役立てていただきたいと考え、作成しました。ぜひ、建築基準法などのルールをご理解いただき、安全・安心な建築物を建ててください。

また、建築物に関わる事業者の皆様におかれましても、今一度、新宿区における建築のルールをご確認いただき、ご理解をお願いします。

『より良い建築物づくりがより良いまちを造る』、このためにも皆様のご理解・ご協力をよろしく願います。

〔本手びきに使用した法律名などの略〕

建基法……………建築基準法（昭和25年 法律第201号）

建基令……………建築基準法施行令（昭和25年 政令第338号）

都安例……………東京都建築安全条例（昭和25年 条例第89号）

建士法……………建築士法（昭和25年 法律第202号）

都計法……………都市計画法（昭和43年 法律第100号）

盛土規制法…宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年 法律第191号）



1 敷地と道路

道路は、単に通るためだけでなく、通風・採光などの生活環境面や消火活動・避難・延焼防止などの防災面からも大変重要です。建築基準法では、建築する際の条件として、敷地が道路に接する長さなどを定めています。

1 道路の定義

—建基法42条—

建築基準法でいう「道路」とは、原則として公道など(1)幅員が4 m以上のものをいいます。ただし、(2)幅員が4m未満の道でも、建築基準法上の道路（「細街路」「2項道路」）とみなされる場合があります。

(1)幅員が4m以上の道路

—建基法42条1項—

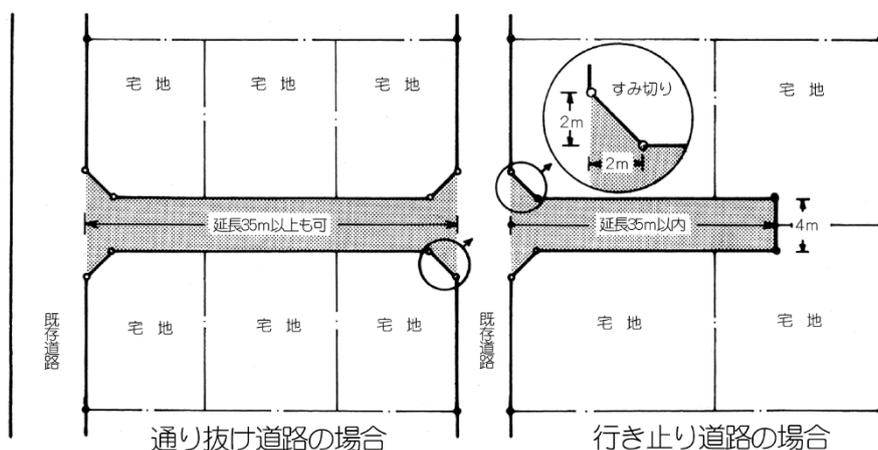
- ①道路法による道路（国道・都道・区道などの公道）（法42条1項1号道路）
- ②都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法などでできた道路（法42条1項2号道路）
- ③建築基準法施行時（昭和25年11月23日）に既に存在していた道（法42条1項3号道路）
- ④上記①又は②の法律により、2年以内に事業が行われる予定のものとして特定行政庁（区長）が指定したもの（法42条1項4号道路）
- ⑤土地を建築敷地として利用するために新たにつくる道で、特定行政庁に申請して指定を受けたもの（法42条1項5号道路「位置指定道路」）

【位置指定道路の基準】

—建基令144条の4—

- 原則として、両端が他の道路に接続していること。
ただし、次の場合は行き止り道路とすることが出来ます。
 - ①幅員が6m以上の場合、②延長（長さ）が35m以下の場合、③延長が35mを超える場合で、終端及び区間35m以内ごとに自動車の転回広場がある場合、④終端が公園などに接続する場合。
- 交差点や屈曲点には、原則として二辺を2mとした二等辺三角形のすみ切りを設けること。

【位置指定道路の例】



- 道路面は、舗装するなどぬかるみとならない構造とし、排水の施設を設けること。
 - 道路に傾斜がつく場合は、1/12以下の勾配とし、階段状としないこと。
- ※「建築基準法第42条第1項第五号道路指定、変更及び取消しに係る取扱い基準」に基づく。

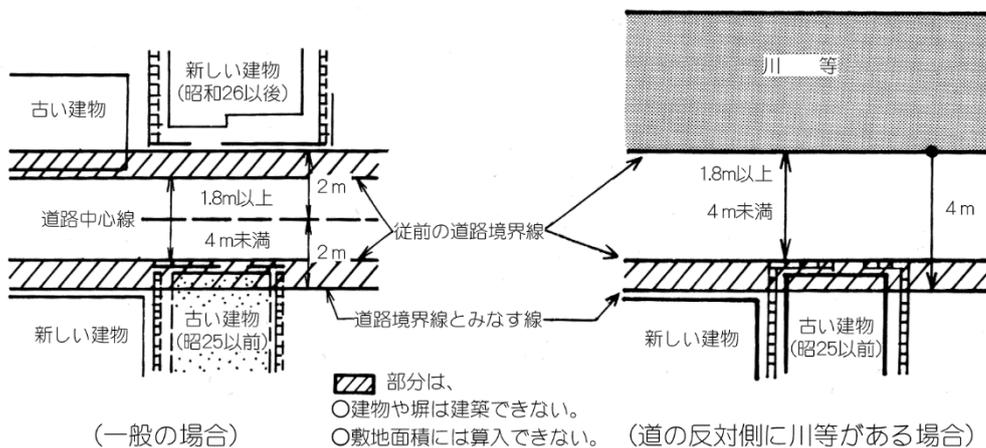
(2)幅員が4m未満の道路（「細街路」「2項道路」）

—建基法42条2項—

幅員が4m未満の道路であっても、建築基準法の施行時（昭和25年11月23日）に①既に建築物が立ち並んでいる、②一般の通行に利用されている、③中心線が明確、④幅員が1.8m以上、以上①～④の条件を満たす道は、建築基準法上の「道路」とみなし、道路の中心線から両端にそれぞれ2m後退した線を道路境界線とみなします。

「幅員が4m未満の道路」の中心線が明確でない場合は、「中心杭」の設置をすることができます（中心杭は区が用意します）。道路又は道路に接する敷地について権利を有している方々は、現地に中心線の位置を明確に残すため、協議して中心線の位置を確認し、中心杭の設置にご協力ください。

—建築基準法第42条第2項の規定による指定道路中心線標識の設置に関する要綱—



2 敷地が道路に接する長さ（接道）などの制限

建築物の敷地は、原則として道路に2m以上接しなければなりません。 —建基法43条—

東京都では、さらに東京都建築安全条例により建築物の規模や用途に応じて次のように接道条件が付加されています。

(1)接道の制限

- ①延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地は、

道路に6m以上接しなければなりません。

また、建築物の延べ面積に応じ、右表に掲げる長さ以上道路に接しなければなりません。

延 べ 面 積	A：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

—都安例4条1項—

- ②延べ面積が 3,000 ㎡を超え、かつ、高さが 15m を超える建築物の敷地は、幅員が 6m 以上の道路に 10m 以上接しなければなりません。

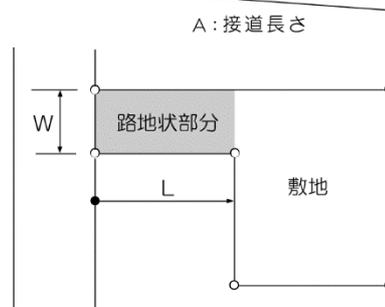
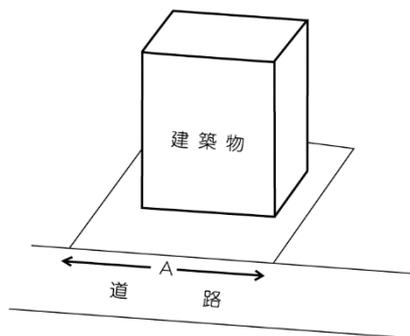
—都安例 4 条 2 項—

※なお、共同住宅や店舗等の特殊建築物の接道長さについては、前述とは別に、より厳しい制限があるので、詳細は「P.47主な用途の計画」を参照ください。

(2)路地状敷地の制限 一都安例3条一

路地状部分のみによって道路に接する敷地の場合、路地状部分の長さに応じて、その幅員が下表のように定められています。

建物の延べ面積 Lの長さ	200㎡以下のもの	200㎡を超えるもの (耐火建築物・準耐火建築物を除く)
L：20m以下のもの	W：2m以上	W：3m以上
L：20mを超えるもの	W：3m以上	W：4m以上



(3)特殊建築物の路地状敷地の制限

共同住宅、店舗、学校など（特殊建築物という）は、路地状部分のみによって道路に接する敷地には建築できません。ただし、以下の場合は除かれます。

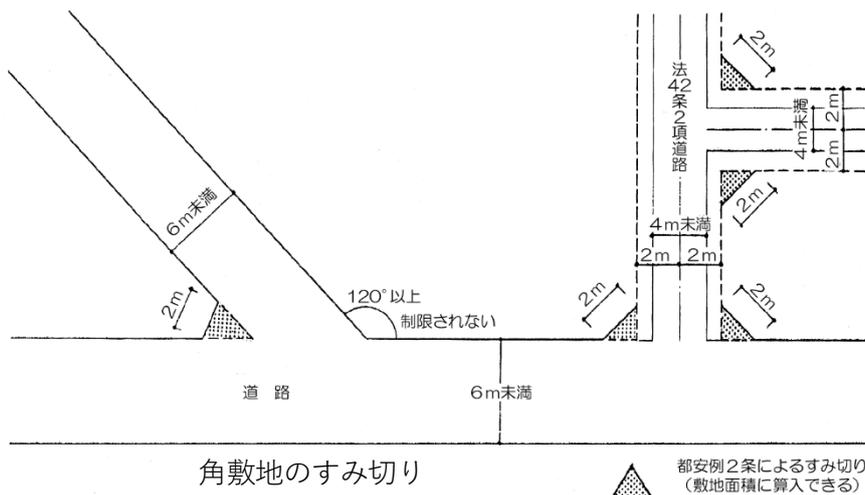
- ①幅員Wが10m以上で、かつ、敷地面積が1,000㎡未満のもの。
- ②階数3以下、延べ面積200㎡以下で、かつ、住戸又は住室の数が12を超えない共同住宅で路地状部分の長さが20m以下であるもの。

3 角敷地の建築制限

一都安例2条一

角敷地でその道路の幅員がそれぞれ6m未満のときは、自動車の回転と見通しを良くし、交通上の危険防止を図るため、敷地のすみを頂点とする長さ2mの底辺をもつ二等辺三角形となるようにすみ切りが必要となります。

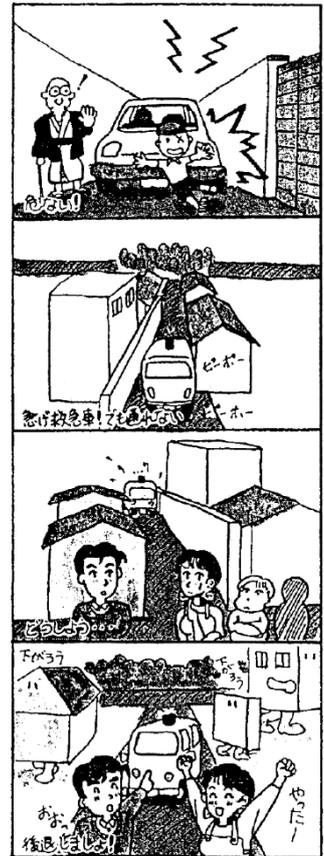
また、その部分は敷地面積に算入されますが、この部分は人と車が容易に通行できるように道路状に整備し、建築物（塀・門等を含む）を建築することはできません。ただし、一定の高さ以上の建築物の部分については建築物の突出を認めています（位置指定道路により築造したすみ切りは除く）。なお、道路の交差する角度が120度以上の場合は制限されません。



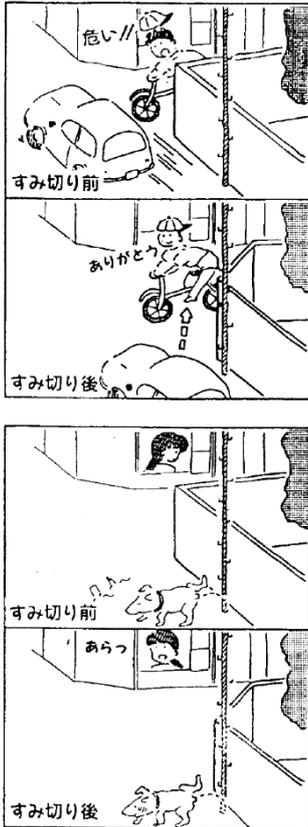
4 細街路拡幅とすみ切りの設置

道路は、単に通るためだけでなく、生活環境を守り、災害時の避難路等として重要な役割を担っています。ところが、新宿区内には幅員が4m未満の道路（「細街路」「2項道路」）が多く、安全で快適な住環境をつくるうえで大きな障害になっています。

ニコッと広げて



ありがとサン

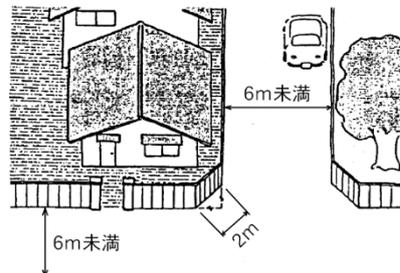


(1) 細街路の拡幅

建築基準法では道路の幅は最低4mと規定され、幅が4m未満の道路に沿った敷地で建て替えなどをする場合は道路の中心線から2m以上後退し（P.7参照）道路の拡幅をすることが義務付けられています。

(2) すみ切りの設置

角敷地では、敷地のかどにすみ切り（前項の図を参照）を設ける必要がある場合もあります。



(3) 細街路拡幅整備事業

—新宿区細街路拡幅整備条例—

区内には幅員が4m未満の道路（「細街路」「2項道路」）が多く残っています。区はこの「細街路の拡幅」と「かど敷地のすみ切り用地」を整備するために『細街路拡幅整備条例』を定め、細街路拡幅整備事業を実施し区民及び事業者と協働して、安全で快適な災害に強いまちづくりを進めています。建替えに際し、道路に関する事前協議をお願いします。

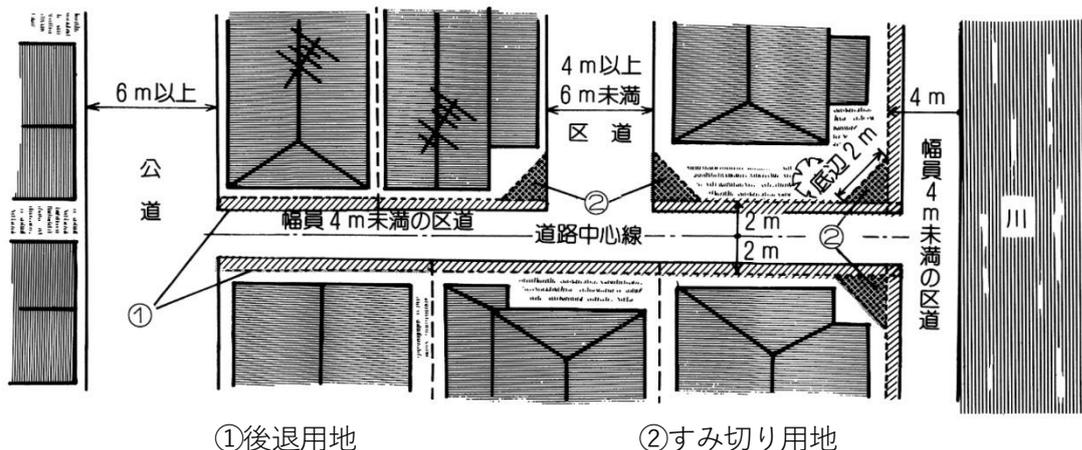
■細街路拡幅整備条例の概要

●事前協議

細街路に接する敷地に建築をする場合には、建築確認申請書の提出前に、道路に関する「事前協議」をする必要があります。事前協議では、後退整備区域の確認、整備方法、整備後の管理等について区と協議します。

●後退用地等の整備と管理の方法

- ①公道沿いの後退用地等は、原則として、寄付又は無償使用承諾により区道区域に編入した後、区が整備工事を実施し、管理します。ただし、大規模な建築工事又は開発行為を行う事業者は自主整備をすることになります。
- ②私道沿いの後退用地等は、建築主が整備し、管理することとなります。ただし、一定の条件に適合し、建築主が区に整備を依頼する場合には区が後退部分を整備します。



なお、私道の整備工事に対する助成についてはP134を参照してください。

問い合わせ先……都市計画部 建築調整課（道路）
建築指導課（建築）

5 都市計画道路等の区域

—都計法 53 条・54 条—

都市計画法による道路、公園、河川、鉄道などの都市計画施設の区域又は、再開発などの市街地開発事業の施行区域内では、建築制限があります。

6 公共下水道台帳閲覧のご案内

東京都下水道局が管理する下水道管（区部の区道、都道、国道内）の埋設状況は、「下水道台帳」という図面に記載されており、次の方法で閲覧できます。

なお、宅地内や私道の下水道管（排水設備）については、個人の財産のため資料がないのでお調べできません。所有者又は使用者に確認するか、現地調査をお願いします。

①インターネットによる台帳閲覧について「施設平面図（縮尺1/500）のみ」

東京都下水道局公式ホームページ <https://www.gesui.metro.tokyo.lg.jp/> 下水道台帳案内から閲覧ができます。なお、新宿区西新宿二丁目付近にはインターネットによる台帳閲覧ができない地域がございます。この地域の閲覧が必要な方はお手数をお掛けしますが、ご本人様確認ができるもの（運転免許証等）をご持参の上、②窓口までお越しください。

②窓口（都下水道局台帳閲覧室）での台帳閲覧について

下水道台帳の閲覧には手数料はかかりません。ただし、コピーは白黒印刷のみでA3サイズ1枚当たり30円が必要です。お支払いはキャッシュレス決済がご利用できます。キャッシュレス決済の積極的なご利用をお願いいたします。

窓口（閲覧場所）	閲覧時間
東京都新宿区西新宿 2-8-1 東京都庁第二本庁舎27階 下水道局台帳閲覧室	月曜日～金曜日 9:00～17:00
担当：東京都下水道局 施設管理部 管路管理課 施設情報管理担当 ☎5320-6618	

※土、日、祝日及び年末、年始（12/29～1/3）は閉庁のため、窓口での閲覧は行っていません。また、お電話やFAX等での調査、お問合せは、聞き違い等、誤った情報を伝えてしまう恐れがあるため、お取扱いはしていません。

7 地盤資料（ボーリングデータ）

ボーリングデータとは、地盤調査の結果を示したボーリング柱状図のことです。新宿区や東京都では、地盤資料（ボーリングデータ）をホームページで公開しています。（「地盤資料の閲覧 新宿」又は「東京の地盤」と検索下さい。）自らの敷地の地盤資料だけでなく、周辺の地盤資料を比較検討することにより、建築物の支持地盤や地耐力を決定するための参考として利用してください。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

8 浸水・液状化対策

(1)洪水ハザードマップ

大雨による河川の増水や雨水による浸水の予測結果に基づいて、新宿区内で予想される浸水範囲とその程度や、各地域の避難所等を示した地図です。いざというときに備えて、日頃から確認しておきましょう。

新宿区ホームページでの掲載のほか、危機管理課、防災センター、各特別出張所、道路課、環境対策課、建築指導課でも配布しています。

問い合わせ先……危機管理担当部 危機管理課

(2)浸水実績図（過去の浸水履歴）

過去の大雨等による浸水実績図は、東京都建設局ホームページでご覧になれます。

新宿区内の道路冠水情報については、新宿区ホームページで平成元年以降を掲載しています。また、みどり土木部道路課の窓口でも掲示しています。

問い合わせ先……みどり土木部 道路課 計画係

(3)建築物における液状化対策

東日本大震災では、震源から遠く離れた東京都の内陸部においても液状化が発生し、木造住宅等に建物被害が発生しました。

東京都は、「東京都建物における液状化対策ポータルサイト」というホームページで、液状化予測図や液状化による建物被害に備えるための手引等を公開しています。また、区の「がけ・擁壁ハザードマップ（P.121参照）」でも、都が公表している液状化の可能性がある地域を掲載しています。

問い合わせ先……東京都 都市整備局 市街地建築部 建築企画課 耐震化推進担当 ☎5388-3362

都市計画部 建築指導課 指導係



2 用途地域・特別用途地区等

1 用途地域

— 建基法 48 条・都計法 8 条 —

用途地域は、各種用途の建築物の混在による環境の混乱を避けるなど、秩序ある街の発展を促進するために、都市計画法に基づき定められています。

用途地域の種類によって、次のような建築物の用途の制限があります。

(1) 用途地域の種類

第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域

主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。(新宿区内には指定されていません。)

第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を守るための地域です。(新宿区内には指定されていません。)

田園住居地域

農業と調和した低層住宅に係る良好な住環境を守るための地域です。(新宿区内には指定されていません。)

近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。

商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域

どんな工場でも建てられる地域です。住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。(新宿区内には指定されていません。)

工業専用地域

工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。(新宿区内には指定されていません。)

あるサラリーマンの1日

— 用途地域 —



(2)用途地域における建築物の制限一覧

○……建てられるもの △……建てられるが床面積や階数が制限されているもの ×……建てられないもの

建物の用途	用途地域												
	一 低 層	二 低 層	一 中 高	二 中 高	一 住	二 住	準 住	田 住	近 商	商 業	準 工	工 業	工 専
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	△※1	△※1	○	○	○	○	○	△※1	○	○	○	○	○
巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×
病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△※12
〃 500㎡以内 〃	×	×	○	○	○	○	○	△※8	○	○	○	○	△※12
上記以外の店舗、飲食店等	×	×	×	△※2	△※3	△※5	△※5	×	○	○	○	△※5	△※5 △※12
事務所等	×	×	×	△※2	△※3	○	○	×	○	○	○	○	○
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×	×	×	△※3	○	○	×	○	○	○	○	×
ホテル、旅館	×	×	×	×	△※3	○	○	×	○	○	○	×	×
自動車教習所	×	×	×	×	△※3	○	○	×	○	○	○	○	○
床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	△※3	○	○	×	○	○	○	○	○
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×
勝馬投票券発売所、場外車券売り場等	×	×	×	×	×	△※5	△※5	×	○	○	○	△※5	×
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○
倉庫業を営まない倉庫	×	×	×	△※2	△※3	○	○	△※9	○	○	○	○	○
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△※6	×	○	○	○	×	×
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブ等、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	△※10	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	×	×	×	×	×	×	×	△※10	×	×	○	○	○
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
自動車修理工場	×	×	×	×	△※4	△※4	△※7	×	△※11	△※11	○	○	○
日刊新聞の印刷所	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	×	×	△※2	△※3	○	○	×	○	○	○	○	○
〃 少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
〃 やや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
〃 多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○

- ※1：一定規模以下のものに限り建てられます。
- ※2：当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建てられます。
- ※3：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建てられます。
- ※4：当該用途に供する部分が50㎡以下の場合に限り建てられます。
- ※5：当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建てられます。
- ※6：当該用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席）が200㎡以下の場合に限り建てられます。
- ※7：当該用途に供する部分が150㎡以下の場合に限り建てられます。
- ※8：農産物直売所、農家レストラン等に限り建てられます。
- ※9：農産物又は農業の生産資材の貯蔵に供するものに限り建てられます。
- ※10：農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（著しい騒音を生ずるものを除く）に限り建てられます。

- ※11：当該用途に供する部分が300㎡以下の場合に限り建てられます。
 - ※12：物品販売業を営む店舗及び飲食店は建てられません。
- ※用途の制限の詳細は建築基準法第48条～51条及び別表第二を参照してください。
- ※新宿区では、商業地域でも個室付浴場の建築はできません。
- ※「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」により規制されるものがあります（P44参照）。
- ※新宿区内には、第二種低層住居専用地域・準住居地域・田園住居地域・工業地域・工業専用地域は指定されていません（上記一覧表で、黒色で網かけをしている地域）。

2 特別用途地区等

—建基法49条—

用途地域の規制のほか、特別用途地区として「中高層階住居専用地区」「文教地区」「特別工業地区」などがあります。また、都市計画法による「風致地区」などもあります。これらの地区は用途地域に重ねて指定され、それぞれ、条例による建築物の用途の制限などがあります。

(1)中高層階住居専用地区

—新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例—

平成4年6月の「都市計画法及び建築基準法の一部改正」により新設された特別用途地区の一種です。この地区は、都心部の職住のバランスを回復することを目的に、商業業務利用のみとする建築物の立地を制限し、建築物の中層以上の階の用途を主として住宅等に限定するものです。

新宿区では、路線式指定幅を30mに拡大する地域と、道路基盤が整っており、高度利用が可能な地域を中高層階住居専用地区に指定し、地区内における建築制限を条例で決めました。

□制限の内容

●指定階^{※1}以上には住宅割合以上の住宅等^{※2}の用途を建築しなければなりません。

●指定階未満の階数の建築物には制限はありません。

区分	第一種	第二種	第三種 ^{※3}	第四種	第五種
指定階	3階以上	4階以上	5階以上	4階以上	4階以上
住宅割合 ^{※4}	1/3以上	1/4以上	1/5以上	1/5以上	1/6以上

※1 指定階とは…住宅等の用途にするものとして指定する階をいいます。

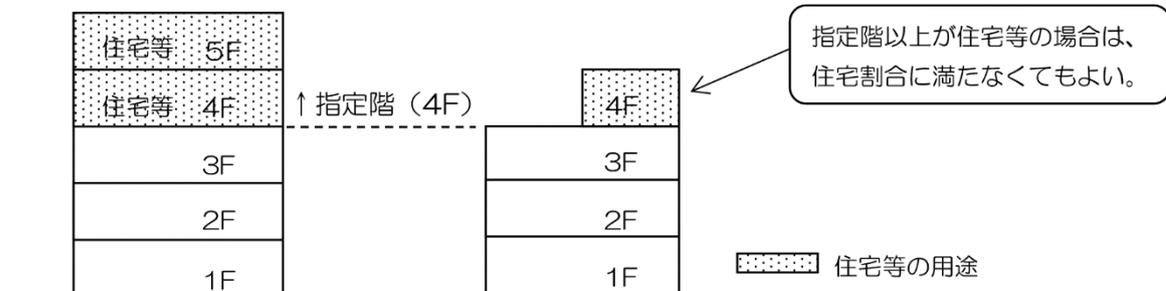
※2 住宅等とは…住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、診療所、福祉ホーム、保育所、老人ホーム等の用途をいいます。

※3 現在、新宿区では第三種に指定された地区はありません。

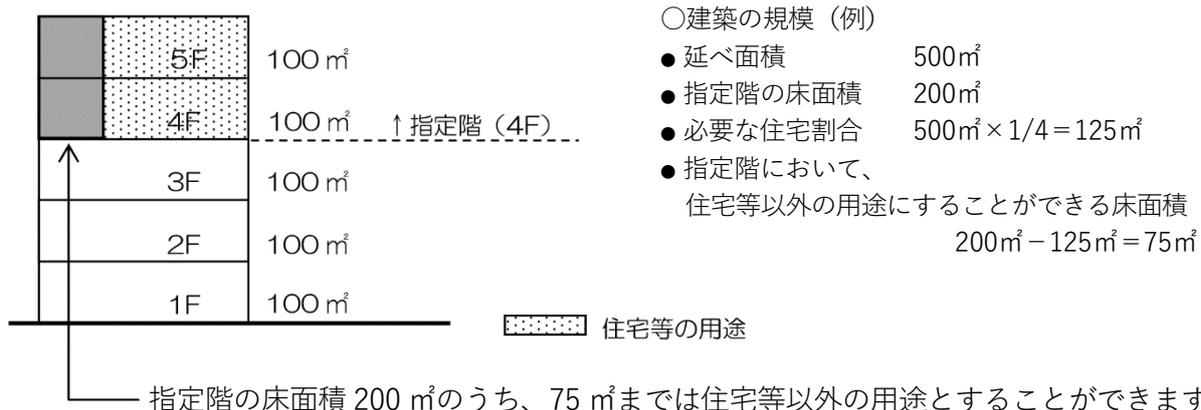
※4 住宅割合とは…延べ面積に対する住宅等の面積の割合をいいます。

□適用例①（第二種中高層階住居専用地区）

指定階が住宅等の用途のみである場合は、制限を受けません。



□適用例②：指定階に住宅等以外の用途も建築する場合（第二種中高層階住居専用地区）



(2)文教地区

—東京都文教地区建築条例—

区内の一部には「第一種文教地区」と「第二種文教地区」が指定されています。

学校等が集中している地域に指定され、教育文化施設の環境保護のため、第一種・第二種の種別によりホテル、旅館、バー、キャバレー、ナイトクラブ等が制限されます。

(3)特別工業地区

—新宿区特別工業地区内における建築物の制限に関する条例—

準工業地域の一部には「特別工業地区」が指定されています。

この地区は、地場産業の保護育成と公害の防止を図ることを目的として指定され、環境の悪化のおそれのある工場やバー、キャバレー、低照度飲食店等が制限されます。

(4)風致地区

—東京都風致地区条例—

区内の一部には「第二種風致地区」が指定されています。

この地区は、都市の風致を維持することを目的として指定され、建築物の位置や高さ等、看板等の工作物、宅地の造成、木竹の伐採、建築物等の色彩等が制限されます。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

3 建蔽率

建築面積の敷地面積に対する割合を「建蔽率」といいます。 —建基法 53 条—
敷地に適度な空地をとることにより、建築物周囲の環境を良くし、また防災上の安全を確保することなどを目的としています。

1 建蔽率の制限

建蔽率 = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$ で表します。この制限により、敷地内にとるべき空地の最小限度がまきります。

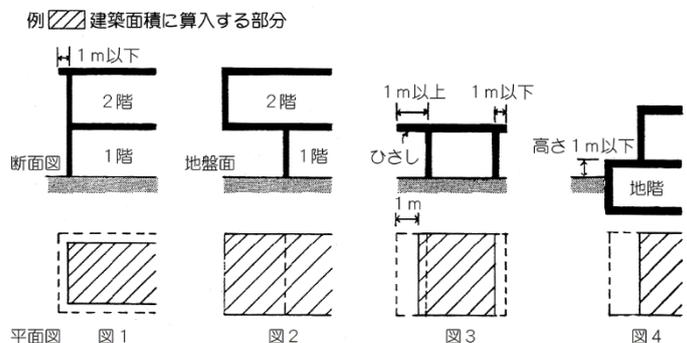
指定建蔽率…都市計画により、用途地域ごとに定められています。

用途地域	①原則	条件による緩和			
		②防火地域内の耐火建築物等	③準防火地域内の耐火建築物等、準耐火建築物等	④特定行政庁指定の角地等	⑤②又は③+④
第一種低層住居専用地域 (第二種低層住居専用地域) 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 (田園住居地域) (工業専用地域)	$\frac{3}{10}$ 、 $\frac{4}{10}$ 、 $\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ のうち都市計画で 定めたもの	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{2}{10}$
第一種住居地域 第二種住居地域 (準住居地域) 準工業地域	$\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ のうち都市計画で 定めたもの	①の割合 + $\frac{1}{10}$ ①の割合が8/10の 場合：制限なし	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{2}{10}$ ①の割合が8/10の 場合：制限なし
近隣商業地域	$\frac{6}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ のうち都市計画で 定めたもの	①の割合 + $\frac{1}{10}$ ①の割合が8/10の 場合：制限なし	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{2}{10}$ ①の割合が8/10の 場合：制限なし
商業地域	$\frac{8}{10}$	制限なし	対象地域なし	①の割合 + $\frac{1}{10}$	制限なし
(工業地域)	$\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ のうち都市計画で 定めたもの	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{1}{10}$	①の割合 + $\frac{2}{10}$

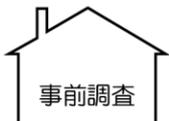
※()内は、現在新宿区内には指定されていません。
※建蔽率の異なる2以上の地域にわたる敷地の場合、建築面積の限度は、それぞれの地域ごとに計算したものの合計となります(面積加重平均)。
※新宿区が指定する角地等は、新宿区建築基準法施行細則第45条で規定するものとなります。

2 建築面積の算定方法

建築面積は、外壁や柱等の中心線で囲まれた部分の面積を算定します。



- 建物から突き出た軒・ひさしなどで、その先端から水平距離1mまでの部分は算入されません(図-3)。
- 地階で、地盤面上1m以下の部分は算入されません(図-4)。



4 容積率

延べ面積の敷地面積に対する割合を「容積率」といい、土地の利用率を表します。

—建基法52条—

1 容積率の制限

容積率 = $\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}$ で表し、この制限により延べ面積の限度が決まります。

(1) 指定容積率……都市計画により、用途地域ごとに定められています。

用途地域	原則
第一種(第二種)低層住居専用地域 (田園住居地域)	$\left(\frac{5}{10}\right)$ $\left(\frac{6}{10}\right)$ $\left(\frac{8}{10}\right)$ $\frac{10}{10}$ $\frac{15}{10}$ $\left(\frac{20}{10}\right)$
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域 (準住居地域)	$\left(\frac{10}{10}\right)$ $\left(\frac{15}{10}\right)$ $\frac{20}{10}$ $\frac{30}{10}$ $\frac{40}{10}$ $\left(\frac{50}{10}\right)$
近隣商業地域 準工業地域	$\left(\frac{10}{10}\right)$ $\left(\frac{15}{10}\right)$ $\frac{20}{10}$ $\frac{30}{10}$ $\frac{40}{10}$ $\left(\frac{50}{10}\right)$
(工業専用地域)	$\left(\frac{10}{10}\right)$ $\left(\frac{15}{10}\right)$ $\left(\frac{20}{10}\right)$ $\left(\frac{30}{10}\right)$ $\left(\frac{40}{10}\right)$
商業地域	$\left(\frac{20}{10}\right)$ $\left(\frac{30}{10}\right)$ $\frac{40}{10}$ $\frac{50}{10}$ $\frac{60}{10}$ $\frac{70}{10}$ $\frac{80}{10}$ $\frac{90}{10}$ $\frac{100}{10}$ $\frac{110}{10}$ $\left(\frac{120}{10}\right)$ $\left(\frac{130}{10}\right)$

※ () 内は、現在新宿区内には指定されていません。

(2) 前面道路の幅員が12m未満の場合

敷地が接する前面道路の幅員が12m未満の場合の容積率限度は、上表の数値以下、かつ、前面道路の幅員に下表の数値を乗じた割合以下になります。

用途地域	数値
第一種・(第二種)低層住居専用地域 (田園住居地域)	0.4
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域 (準住居地域)	0.4 (0.6)
上記の地域以外	0.6 (0.4又は0.8)

※()内は、現在新宿区内には指定されていません。

(例) 都市計画による指定容積率が200% ($=\frac{20}{10}$) でも上記(1)に該当する住居系地域で、前面道路の幅員が4mの場合は、
 $4(m) \times 0.4 \times 100 = 160\%$ $200\% > 160\%$
 したがって、容積率限度は160% (=1.6倍) になります。

(3) 床面積と延べ面積の算定

- 床面積——建築物の各階又はその一部で、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の面積をいいます。屋外階段や吹きさらし廊下等で一定の開放性の条件を満たすものは、床面積に算入されません。
- 延べ面積——建築物の各階の床面積の合計をいいます。
- 自動車車庫及び駐輪場は、延べ面積の1/5を限度として、容積率算定の延べ面積には算入されません。
- 防災用備蓄倉庫の用途に供する部分は、延べ面積の1/50を限度として、容積率算定の面積には算入されません。
- 蓄電池を設ける部分は、延べ面積の1/50を限度として、容積率算定の面積には算入されません。

- 自家発電設備を設ける部分は、延べ面積の1/100を限度として、容積率算定の面積には算入されません。
- 貯水槽を設ける部分は、延べ面積の1/100を限度として、容積率算定の面積には算入されません。
- 宅配ボックスを設ける部分は、延べ面積の1/100を限度として、容積率算定の面積には算入されません。

(4) 特定道路からの延長による容積率の割増し

次の2つの要件に該当する敷地については、容積率の算定上、前面道路の幅員に割増しの数値を加えることが出来る緩和があります。

- ① 敷地の前面道路の幅員が6m以上12m未満であること
- ② ①の前面道路が延長70m以内で幅員が15m以上の道路（特定道路）に接続すること

※ 特定道路までの幅員はすべて6m以上必要

【道路幅員の割増し数値の計算式】

— 建基令 135 条の 18 —

$$W_a = \frac{(12 - W_r)(70 - L)}{70}$$

W_a : 割増しの数値 (単位 : m)

W_r : 前面道路の幅員 (単位 : m)

L : 特定道路から敷地までの延長 (単位 : m)

【容積率限度の計算例】

- A 敷地の例(前面道路幅員 W_{r1} = 8 m の場合)

$$W_a = \frac{(12 - 8)(70 - 10)}{70} = 3.428$$

$$(W_{r1} + W_a) \times 0.6 = (8 + 3.4) \times 0.6 = 684\%$$

684% > 500% (指定容積率)

したがって A 敷地の容積率限度は 500% となる

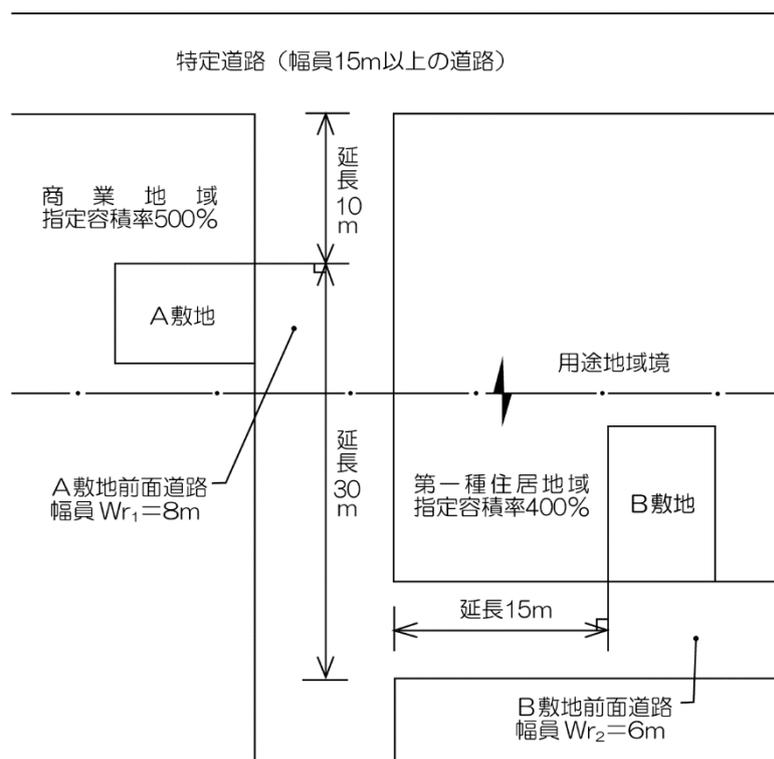
- B 敷地の例(前面道路幅員 W_{r2} = 6 m の場合)

$$W_a = \frac{(12 - 6)(70 - 10 - 30 - 15)}{70} = 1.285$$

$$(W_{r2} + W_a) \times 0.4 = (6 + 1.2) \times 0.4 = 288\%$$

288% < 400% (指定容積率)

したがって B 敷地の容積率限度は 288% となる



2 住宅等の地下室に係る容積率の緩和

—建基法 52 条 3 項—

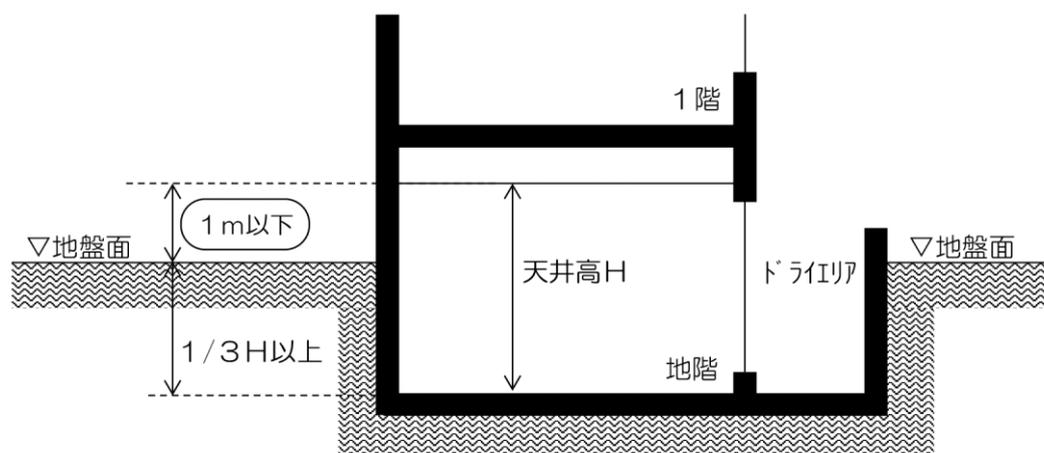
建築物の地階で、住宅等の用途に供する部分の床面積は、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を限度として容積率対象の延べ面積に算入されません。

(1)地階の基準

容積率の緩和の対象となる地階は、次のとおりです。

- 地階（建基令1条2号）で、その天井が地盤面*から高さ1m以下にあるものが対象となります（図-1）。

*地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さとします。ただし、その接する位置の高低差が3mを超える場合は、その高低差3m以内ごとの平均の高さとします。



対象となる地階の例
(図1)

(2)住宅等の範囲

一戸建ての住宅のほか、長屋、共同住宅、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものをいいます。

(3)住宅等の用途に供する部分の範囲

住宅等の用途に供する部分については、その構造・設備等からみても住宅等の用途に供することが明らかであること、また、住宅等以外の部分と壁・床等により明確に区分されている必要があります。

住宅等の用途に供する部分の範囲はおおむね次のとおりです。

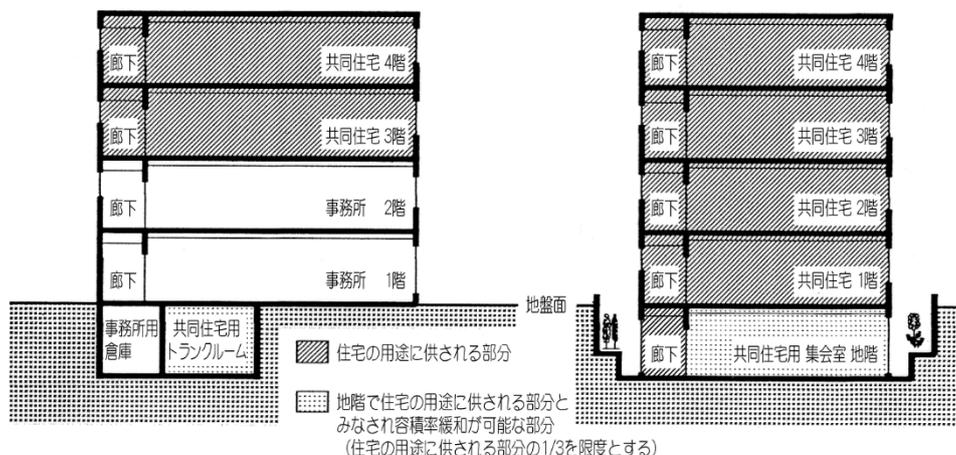
- ① 住宅、又は住宅及び住宅以外の用途に供する複合の建築物で、次に掲げるもの。

(a)住宅

(b)兼用住宅、併用住宅、長屋又は共同住宅の住戸の用に供する部分

(c)住宅及び住宅以外の用途に供する複合の建築物の共有部分で、専ら住戸の利用のために供されている部分で、集会室、管理人室、トランクルーム、機械室、電気室、その他これらに類する建築物の部分

- ② 有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型高齢者グループホーム、福祉ホーム等の用に供する部分



3 共同住宅等の共用廊下・階段に係る容積率の緩和

—建基法 5 2 条 6 項—

共同住宅等*の共用の廊下・階段の床面積は、容積率制限の対象から除外されます。

ただし、共同住宅の住戸のうち事務所等を兼ねる兼用住宅については、緩和の対象となる共同住宅の住戸に含まれません。

*共同住宅等とは、共同住宅若しくは老人ホーム、福祉ホーム等です。

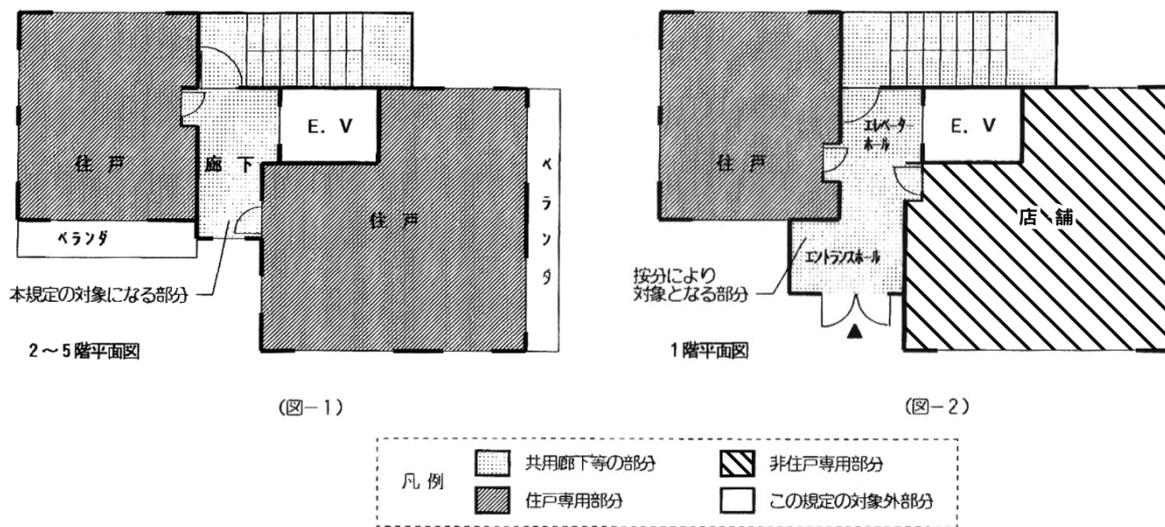
(1) 共用廊下等の部分

- ① 共用の廊下（エントランスホール、エレベーターホールで共用の部分を含む。）、ただし、区画された屋内的用途に供する部分は含まれません。
- ② 共用の階段（階段に代わる傾斜路の部分を含む。）、ただし、昇降機機械室用階段その他特殊の用途に用いる階段の部分は含まれません。

(2) 複合用途の建築物の取扱い

共同住宅等の用途に供する部分とその他の用途に供する部分が複合している共用廊下等の取扱いは、

- ① 共同住宅等が専用利用している部分は本規定の対象です(図-1)。
- ② 非共同住宅等が専用利用している部分は本規定の対象外です。
- ③ 上記①及び②以外の共用廊下等の部分については、共同住宅等と非共同住宅等の割合を乗じて按分した面積が本規定の対象に含まれます(図-2)。



【共同住宅における複合用途建築物の場合の例】

4 昇降機の昇降路の部分の容積率の緩和

—建基法 52 条 6 項—

用途に関わらず、政令で定める昇降機（エレベーター）の昇降路の部分は、容積率制限の対象から除外されます。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

5 建築物の高さの制限

地域による建築物の高さの制限には、第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内における高さの限度、道路による制限（道路斜線）、隣地境界線からの制限（隣地斜線）、北側隣地境界線等からの制限（高度斜線、北側斜線）等があります。また、「天空率による斜線制限の特例」により、各斜線制限が適用されない規定もあります。

1 第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内における高さの限度 —建基法 55 条—

第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域は、低層住宅の良好な住環境を保護する地域です。建築物の高さは、原則として10m以下としなければなりません（※都市計画により、高さの限度12mの地区指定をすることができますが、新宿区内にその地区の指定はありません）。

2 高さ制限一覧表

—建基法第 56 条—

（新宿区内における建築基準法による基本的な高さ制限の有無を示しています。）

用途地域	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	絶対高さ
第一種低層住居専用地域	有	有 ※ ²	—	有 (10m)
第一種・第二種中高層住居専用地域	有	有 ※ ^{1, 2}	有	— ※ ³
上記の地域以外	有	— ※ ²	有	— ※ ³

※1：日影規制がある場合は除外されます。

※2：高度地区指定がある場合は、高度斜線制限が適用されます（地区計画区域内は除く）。

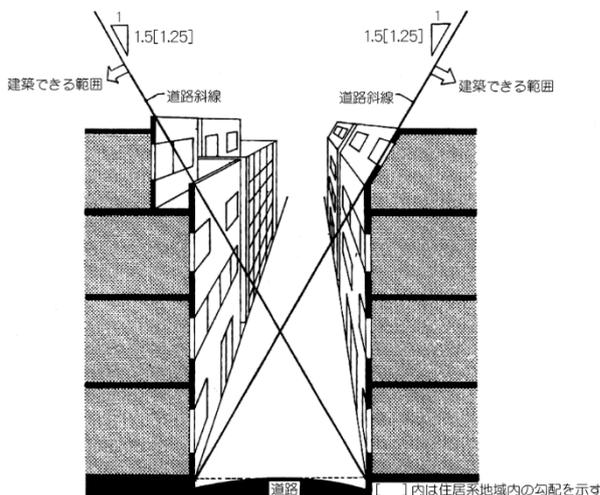
※3：〇〇m高度地区の指定がある場合は、絶対高さ制限〇〇mとなります。

3 道路による建築物の高さの制限（道路斜線）

—建基法 56 条 1 項 1 号—

—建基令 130 条の 12～135 条の 2—

道路斜線は、道路の採光、通風を確保するためにあり、道路の反対側境界線から一定の範囲内（適用距離といい、用途地域及び容積率の限度により20～50mの範囲）の建築物の高さの限度を定めるものです。下図のように道路中心面からの各部分の高さを、道路の反対側の境界線までの水平距離に次の数値を乗じたもの以下にするものです。



用途地域	数値
第一種・第二種低層住居専用地域 第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域 準住居地域 田園住居地域	1.25
上記の地域以外	1.5

※地区計画で、認定による道路斜線制限の緩和が適用される場合があります。

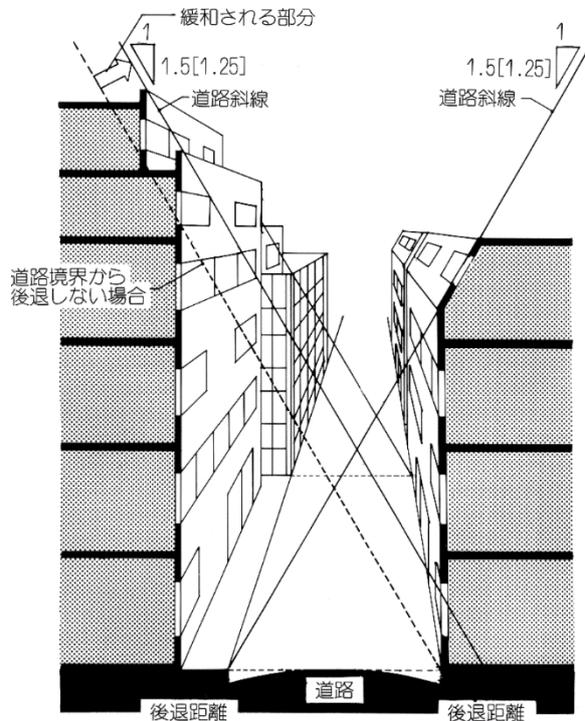
※道路斜線を緩和する区域が指定されている場合があります。

4 道路斜線制限の緩和

一建基法 56 条 2 項、建基令 130 条の 12—

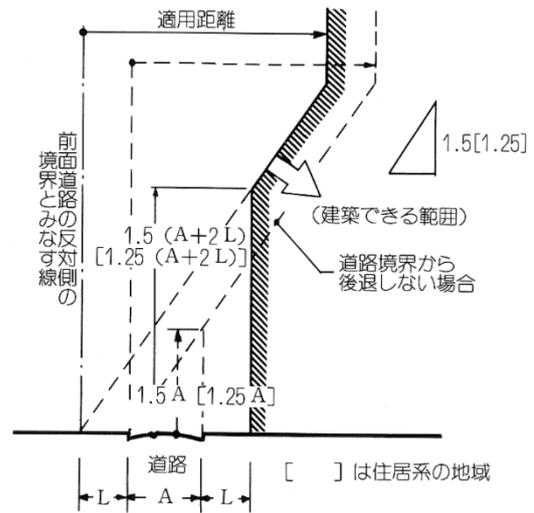
(1) 道路境界線から後退して建築した場合

建築物が道路境界線から後退した最少の距離だけ、前面道路の反対側の境界線が向かい側に移動したものとみなして道路斜線制限がかかります。(図-1、2)



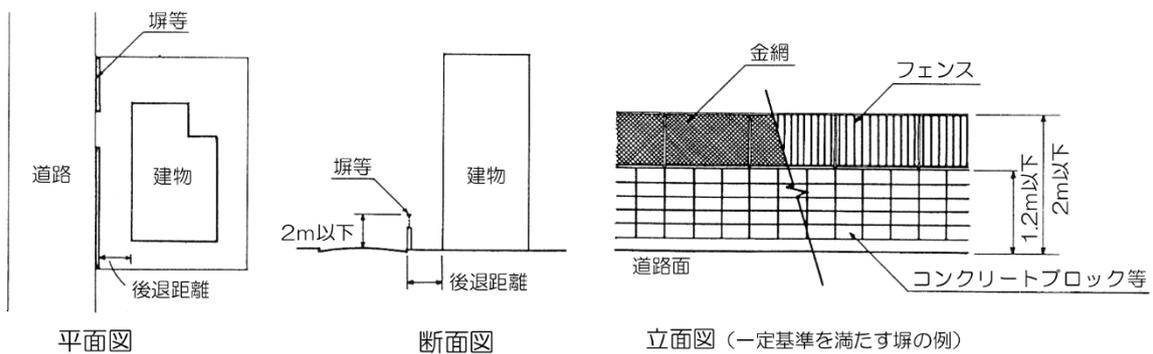
[] 内は住居系地域内の勾配を示す

(図-1)



(図-2)

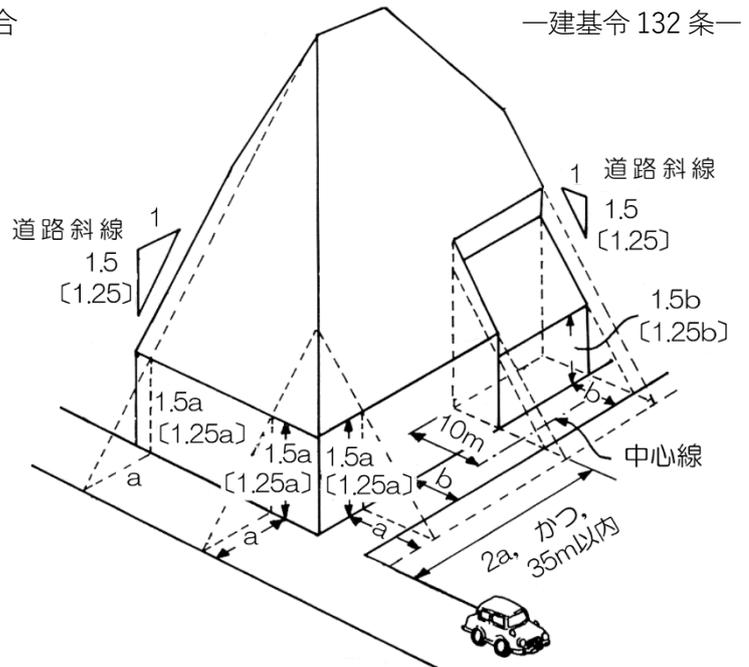
※道路からの後退距離内(2項道路の後退部分ではない。)は、原則として空地とします。ただし、低い塀などで一定の基準を満たすものは造ることができます(図-3)。



(図-3)

(2)幅員の違う2つの道路がある場合

広い道路の境界から道路幅員の2倍以内で、かつ、35m以内の区域及び狭い道路の中心線から10mを超える区域については、狭い道路の幅員を広い道路の幅員があるものとみなして道路斜線制限がかかります。(図-4)

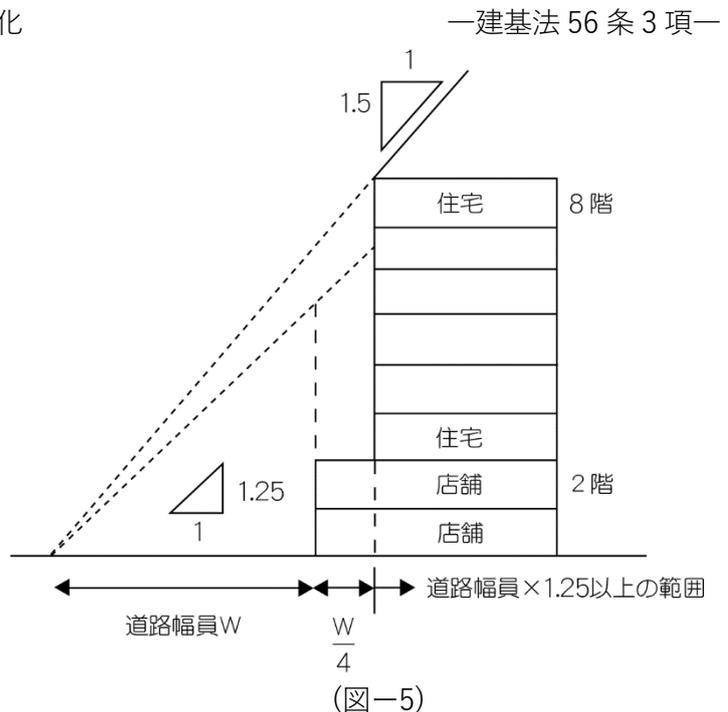


[] 内は住居系地域内の勾配を示す

(図-4)

(3)住居地域内の道路斜線制限の合理化

第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域及び準住居地域内で、前面道路の幅員が12m以上あるときは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路幅員の1.25倍以上の範囲は、道路斜線制限の勾配が1.5に緩和されます。(図-5)

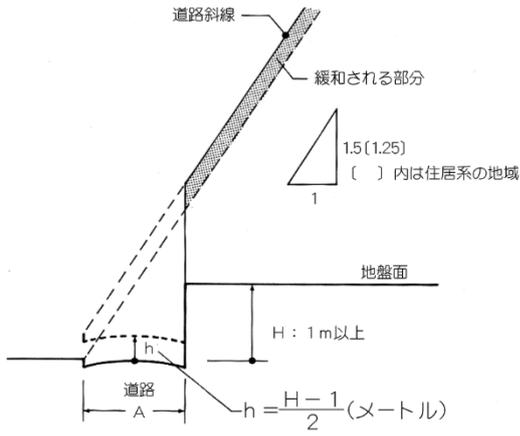


(図-5)

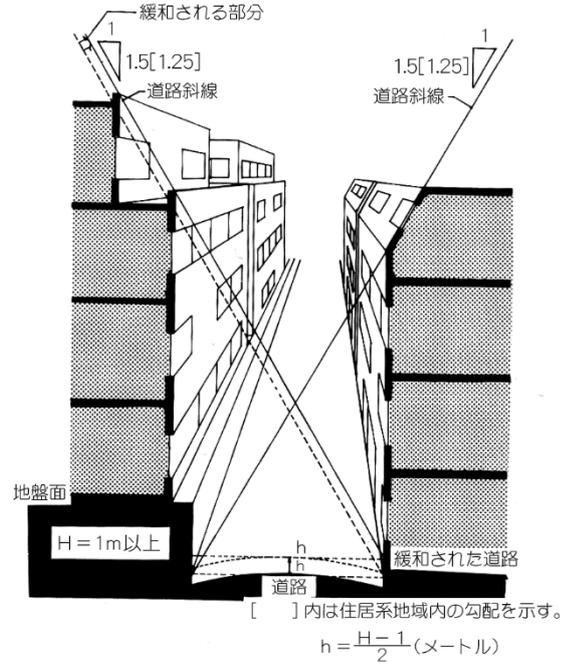
(4)敷地が道路面より1m以上高い場合

建築物の敷地の地盤面が道路面より1m以上高い場合には、その道路面は、敷地の地盤面と道路面との高低差から1mをひいたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなし、道路斜線制限がかかります。(図-6、7)

—建基令 135 条の 2—



(図-6)

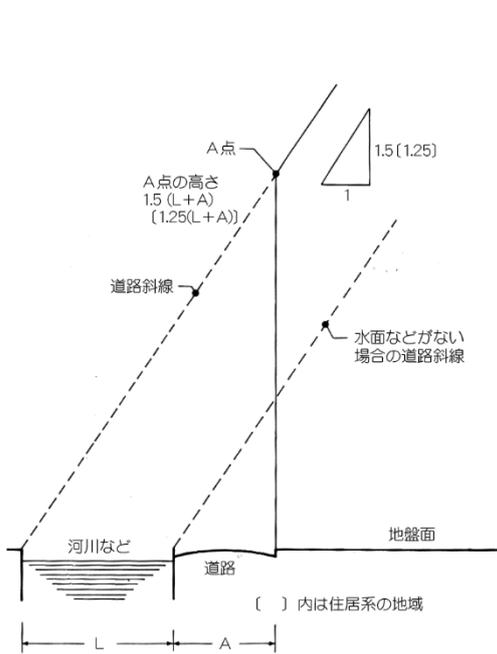


(図-7)

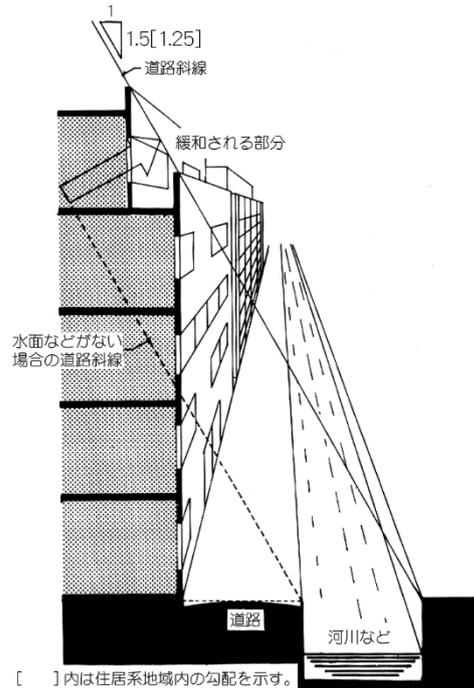
(5)道路の反対側に河川等がある場合

—建基令 134 条—

道路の反対側に河川等がある場合には、道路の反対側の境界線は河川等の反対側にあるものとみなします。(図-8、9)



(図-8)



(図-9)

※屋上に突出する階段室、エレベーター機械室等で、その部分の水平投影面積が建築面積の1/8以下で高さが12m以下のものは、道路斜線については制限されません。

—建基令2条1項六号ロ—

5 隣地境界線からの高さの制限（隣地斜線）

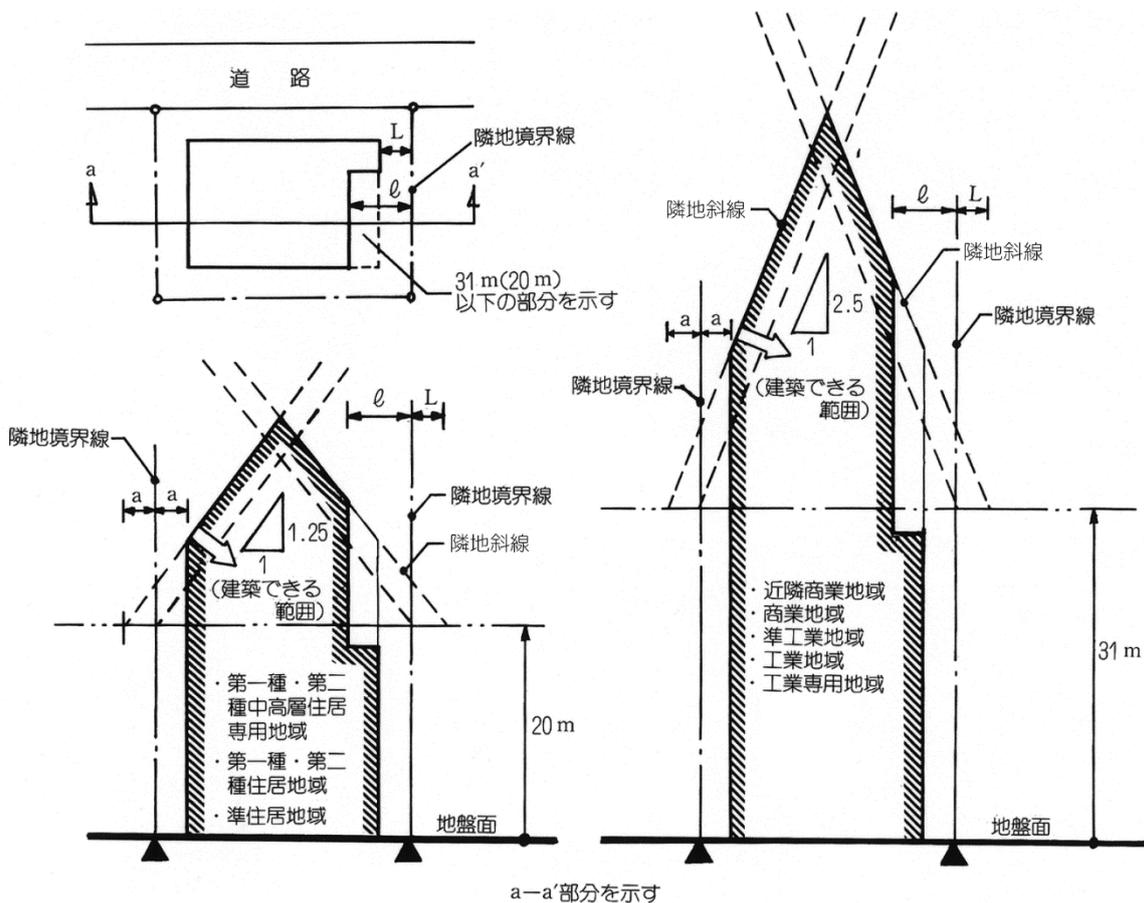
—建基法 56 条 1 項 2 号—

建築物の各部分の高さは、隣地境界線からの距離に応じて下記のとおり制限されます。

用途地域	数値
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域 準住居地域	$20\text{m} + 1.25 \times (L + \ell)$
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	$31\text{m} + 2.5 \times (L + \ell)$

L：高さが20m又は31mを超える部分の隣地境界線からの最少後退距離

ℓ：高さが20m又は31mを超える当該部分の隣地境界線からの後退距離



※なお、敷地が河川等に接する場合や、敷地の地盤面が隣地の地盤面より 1m以上低い場合には、緩和されることがあります。

—建基法 56 条 6 項—

※屋上に突出する階段室、エレベーター機械室等で、その部分の水平投影面積が建築面積の 1/8 以下で高さが 12m以下のものは、道路斜線と同様に制限されません。

—建基令 2 条 1 項六号ロ—

6 北側隣地境界線からの高さの制限（北側斜線）

—建基法 56 条 1 項 3 号—

第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域及び第一種・第二種中高層住居専用地域内で高度地区が指定されていない場合は、北側斜線による高さ制限（下表参照）があります。

用途地域	数値
第一種・第二種低層住居専用地域 田園住居地域	$5\text{m} + 1.25 \times a$
第一種・第二種中高層住居専用地域 (日影規制のある地域を除く)	$10\text{m} + 1.25 \times a$

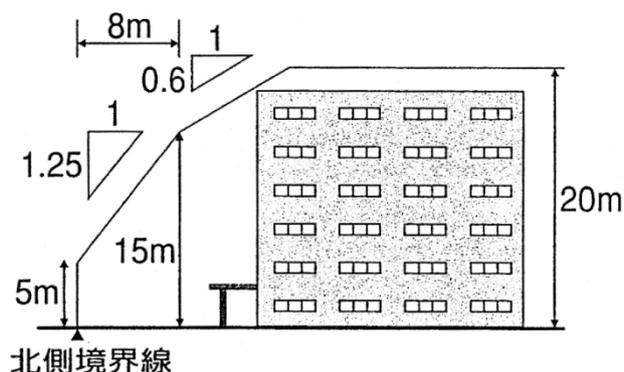
a：真北方向に測った隣地境界線（道路境界線の場合は、道路の反対側の境界線）までの距離

7 高度地区による高さの制限

—建基法58条—

(1) 高度地区の概要

高度地区は、都市計画法に基づく地域地区のひとつです。建築物の高さ制限の内容としては、日照の確保を主目的に居住環境の保護を特に図るべき地域における北側境界線（真北方向の境界線又は道路の反対側の境界線）からの距離に



20m第2種高度地区の例

応じた斜線型高さ制限と、土地の有効高度利用と居住環境の維持の調和を図るとともに、併せて街並み景観に資することを目的とした絶対高さ制限があります。

高さ制限の表記方法は、「○○m第△種高度地区」であり、『○○m』が絶対高さ制限、『第△種』が斜線型高さ制限となります。また、絶対高さ制限あるいは斜線型高さ制限しか制限のない地域もあります。

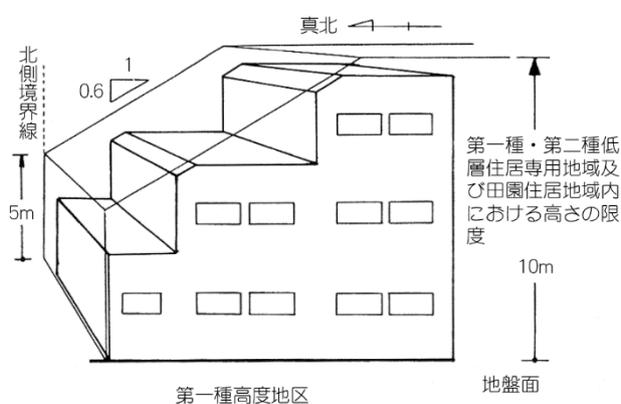
(2) 高度斜線の概要

北側敷地の環境を維持するため、都市計画により第1種から第3種までの高度地区が指定されています。

① 第1種高度地区

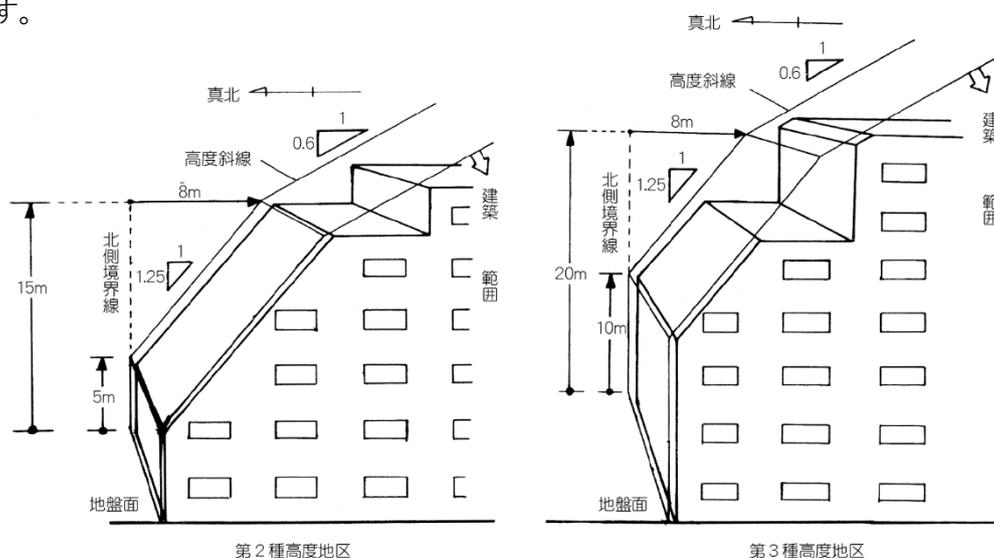
冬至の太陽光線の入射角を考慮したもので、低層住宅地の良好な住環境をつくるための規制です。

建築物の各部分の高さは真北方向に測った境界線までの距離(L)に0.6をかけて5mを加えたもの以下とします。



②第2種高度地区及び第3種高度地区

敷地に接して建てられる建築物からの圧迫感をやわらげ、かつ、日照を考慮した規制です。



※地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さをいい、高低差3m以内ごとに算定します。

※第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域及び第一種・第二種中高層住居専用地域内は、上記の高度斜線と同じ様な趣旨の北側斜線(建基法56条1項3号)による制限があります。したがって、上記の地域内で斜線型の高度地区(北側斜線の制限を強化したものとイえます。)が指定されていない場合(若葉1~3丁目の一部)は、北側斜線による高さ制限がありますので、ご注意ください。

※斜線型高さ制限には、屋上に突出する階段室、エレベーター機械室等の高さ制限の緩和はありません。

8 天空率による斜線制限の特例

—建基法56条7項—

採光や通風、日照を確保するため、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限といった建築物の高さを制限する規定があります。これらは、それぞれの制限の目的ごとに一定の勾配を持つ斜線によって制限しています。ところが、斜線制限により建築物の形態を制限する方法以外でも、建築物の位置や形態によっては、採光や通風、日照をより確保することができる建築の方法もあります。これは「天空率による斜線制限の特例」と呼ばれます。

具体的には、今までの「斜線制限に適合した建築物(高さ制限適合建築物)」と「計画する建築物」を「天空率」により比較します。その比較の結果「計画する建築物」が「高さ制限適合建築物」よりも天空率が多く確保された場合は、斜線制限の適用がなくなります。(計画する建築物の天空率 \geq 高さ制限適合建築物の天空率)

●高さ制限適合建築物……計画建築物と同一の敷地内で、それぞれの高さ制限(道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限)ごとに適合する計画として想定する建築物です。

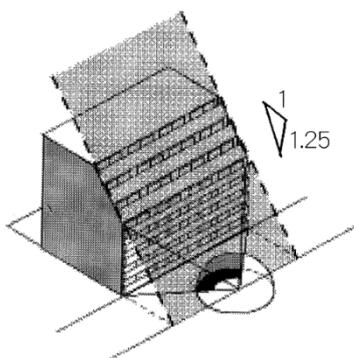
●天空率とは……一定の測定点から上空を見て、その天空の中（半球となる上空部分）に建築物等の外形が占める割合を、上空から見た水平投影により作る天空図で算定したものです。その天空図の中で建築物の占める割合が小さいほど、通風・採光・日照が確保されるということがいえます。この方法によると、地上から高いほど建築物の外形は小さく見え、また、測定点から遠ざかるにつれて小さく見える傾向があります。

※新宿区では北側斜線とは別に、高度地区による高度斜線が適用されています。高度斜線に関する天空率の特例はありません。

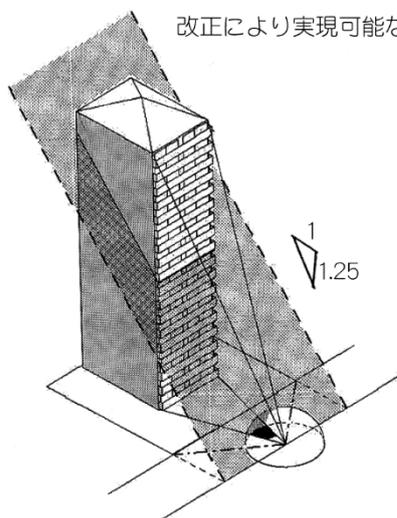
問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

【道路斜線制限の合理化のイメージ】

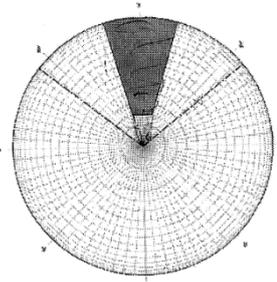
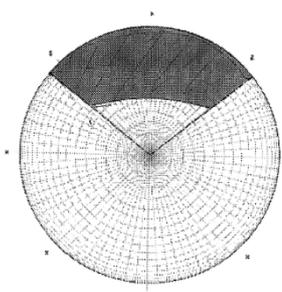
現行の道路斜線制限の適用例



改正により実現可能な建築物の例



天 空 図





6 防火・準防火地域

新宿区内は、建築物が密集しており、一旦火災が発生すると大きな被害を被る恐れがあります。そのために、延焼を防ぎ、大火災を未然に防ごうという目的で防火地域・準防火地域の指定をし、建築物の規模等により構造の制限をしています。

1 防火地域

—建基法 61 条、建基令 136 条の 2—

防火地域は主として商業地や幹線道路沿いの密集地帯に指定されています。この地域で建築する場合には、耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければなりません。なお、耐火建築物等又は準耐火建築物等については、「P.56建築物の防火」を参照してください。

建築物の階数・規模による構造の制限は、次のようになります。

建物の階数(地階を含む)・建物の延べ面積	建物の構造
階数3以上又は100㎡を超えるもの	耐火建築物等
その他の建築物	耐火建築物等又は準耐火建築物等

※既存の木造建築物については、小規模な増築はできる場合もあります。

2 準防火地域

—建基法 61 条、建基令 136 条の 2—

新宿区は防火地域以外は全て準防火地域に指定されています。

この地域で建築する場合には、建築物の階数、規模等による制限により耐火建築物等・準耐火建築物等又は防火構造等の建築物としなければなりません。

建築物の階数、規模による構造の制限は、次のようになります。

階数 \ 延べ面積 A	$A \leq 500\text{㎡}$	$500\text{㎡} < A \leq 1,500\text{㎡}$	$1,500\text{㎡} < A$
4 階 建 以 上	耐 火 建 築 物 等		
3 階 建	耐火建築物等又は準耐火建築物等		
平屋建又は2階建	防火構造等		

3 新たな防火規制区域

—都安例 7 条の 3—

新宿区内の一部の指定区域（新たな防火規制区域）内の準防火地域では、耐火建築物等又は準耐火建築物等の建築が義務づけられています。

建築物の階数、規模による構造の制限は、次のようになります。

階数 \ 延べ面積 A	$A \leq 500\text{㎡}$	$500\text{㎡} < A$
4 階 建 以 上	耐 火 建 築 物 等	
3 階 建 以 下	耐火建築物等又は準耐火建築物等	

※指定区域については、都市計画部都市計画課都市計画係にお問い合わせ下さい。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

7 事前調査 日影規制

日影規制とは、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することにより、日照条件の悪化を防ごうとするもので、対象区域と日影時間は、東京都の条例で定められています。従来、日照権は民事上の相隣問題とされてきましたが、住宅地における中高層建築物による日照障害の影響範囲が大きいため、公法（建築基準法）上の規制が設けられました。

1 規制区域と日影時間

—建築基準法 56 条の 2—

都市計画により定められている用途地域のうち、条例で定める区域が対象となり、それぞれの区域により規制される日影時間が定められています（表1）。また、日影規制の対象区域外にある建築物であっても、規制の対象となる建築物で、日影規制対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、日影の規制を受けます（表1）。

通常の木造2階建住宅のような低層の建築物は、規制の対象となりません。

表1

規制の対象となる区域 (用途地域)	規制の対象となる建築物	測定水平面 (平均地盤面 からの高さ)	規制される日影時間		
			種別	規制される範囲	
				5 mライン	10mライン
・ 第一種・第二種 低層住居 専用地域 ・ 田園住居地域	軒高が7 mを超える建築物 又は 地上3階建以上の建築物	1.5m	(一)	3時間以上	2時間以上
			(二)	4時間以上	2.5時間以上
			(三)	5時間以上	3時間以上
第一種・第二種 中高層住居 専用地域	高さが10mを超える建築物	4 m又は6.5m ※	(一)	3時間以上	2時間以上
			(二)	4時間以上	2.5時間以上
			(三)	5時間以上	3時間以上
・ 第一種・第二種 住居地域 ・ 準住居地域 ・ 近隣商業地域 ・ 準工業地域	高さが10mを超える建築物	4 m又は6.5m ※	(一)	4時間以上	2.5時間以上
			(二)	5時間以上	3時間以上

※測定水平面の高さは、地域毎に、条例で指定されています。

※規制される日影時間が指定されていない区域もあります。

2 規制対象の日影時間

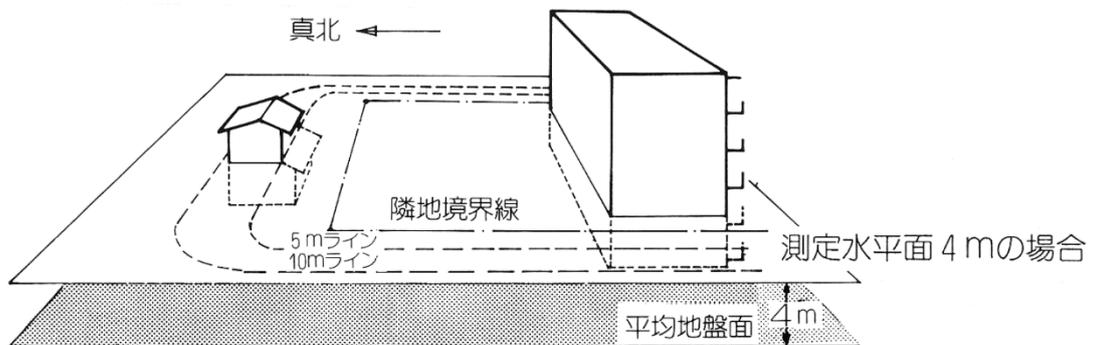
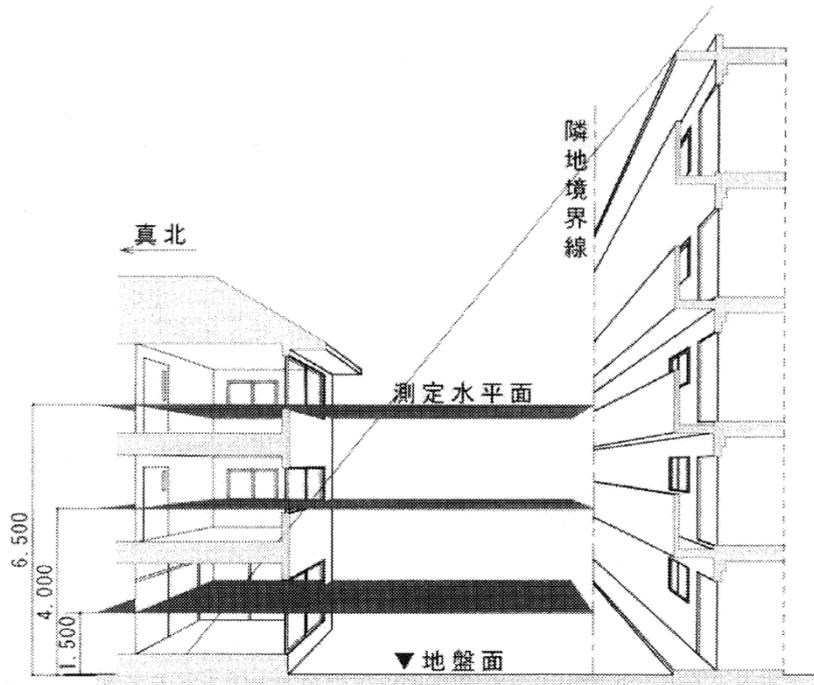
日照条件を考えるには、一年で最も影が長くなる冬至日（12月22日頃）における日影時間を規制するのが周囲の環境保護に最も効果的です。そこで冬至日の午前8時から午後4時（※真太陽時による）までの間に生じる日影時間を規制の対象とします。

※真太陽時とは……東京の真南に太陽がきた時(南中時刻という)を12時とする時刻法で、一般に使われている中央標準時(兵庫県明石市の南中時刻を12時とする時刻法)とはズレが生じます。東京の南中時刻は、冬至日では中央標準時の午前11時39分頃になります。

(2)日影の規制ライン

日影を規制する位置は、敷地境界線から5m及び10mの2つの規制ラインを定め、P.31の表1に示す規制値の日影時間が超えないようにしなければなりません。

2つの規制ラインを設けた理由は、5mラインでは建築する建築物が直接隣地に及ぼす影響を考慮し、10mラインでは既存の建築物や隣地の建築物等による複合日影の影響も考慮しているためです。

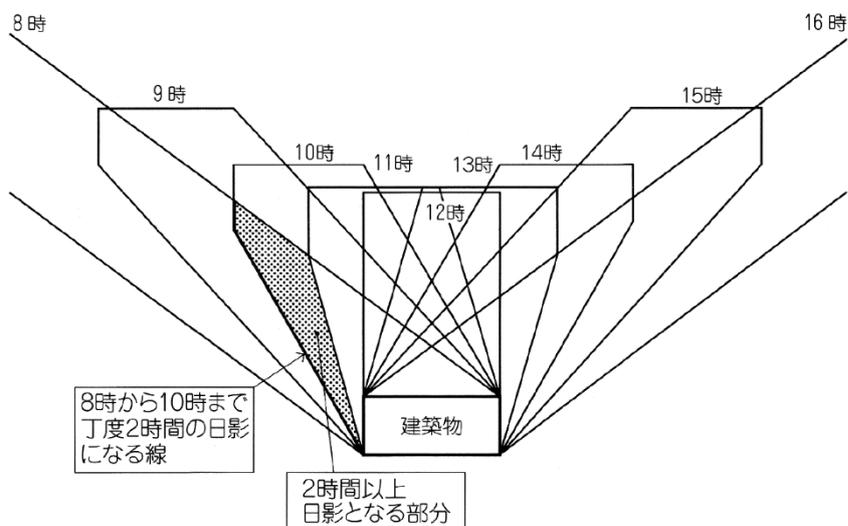


4 日影図と日影時間図

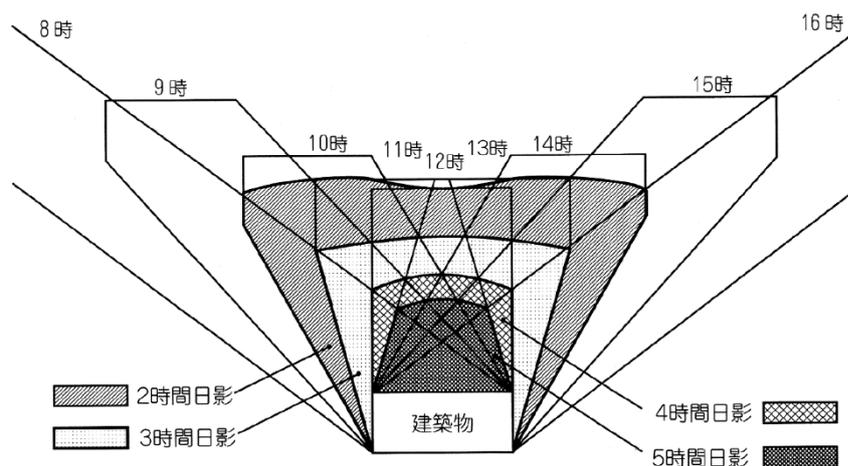
建築物の日影は、太陽の位置によってその方向と長さが決ります。これをもとに、真太陽時の午前8時から午後4時までの間にできる日影を時刻ごとに描いた図を日影図（時刻別日影図）といいます。

この日影図から日影時間の分布が読み取れます。例えば、日影図の8時と10時の影の重なる部分は2時間以上日影になる部分です。このような部分を結んでできる図を日影時間図といいます。この線は、日影時間の等高線ともいうべきもので、たとえば、2時間日影線については、線上では丁度2時間、その内側の範囲ではすべての点で2時間以上日影になります。この日影時間線の位置・大きさから建築物を規制することになります。

(1)時刻別日影図



(2)日影時間図と時刻別日影図



問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係



8 まちづくり

1 地区計画

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、保全するための計画です。

(1)地区計画が定められている区域と、地区計画で決められている項目

新宿区内には、令和6年12月末現在、30地区約289.7ha（区面積の約15.9%）で地区計画が定められています。地区計画では、将来どのようなまちにするかという地区の「目標」及び「方針」と、それを実現するための具体的なルールである「地区整備計画」を定めます。

地区整備計画では、「地区施設（道路、公園等）の配置及び規模」、「建築等に関する事項」及び「土地利用の制限に関する事項」等を定めることができます。

【地区計画が定められている区域と地区整備計画で定められている建築物等に関する事項】

○…地区整備計画として定められているもの ●…○のうち建築条例として定められているもの

名称	面積 (ha)	都市計画 当初決定年月日	建築物等に関する事項															
			用途の制限	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	敷地面積の最低限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	工作物の設置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	形態又は意匠の制限	緑化率の最低限度	垣又は柵の構造の制限	土地利用に関する事項		
① 百人町三・四丁目地区	約 30.6	平成 2. 1. 26																
② 西新宿六丁目西部地区	約 11.3	平成 3. 12. 16	○															
③ 西新宿六丁目東部地区	約 10.3	平成 4. 12. 15	○															
④ 若葉・須賀町地区	約 18.6	平成 6. 8. 29	●															
⑤ 若葉地区 ☆	約 5.6	平成 6. 8. 29	●	○			●											○
⑥ 内藤町地区 ☆	約 4.7	平成 13. 11. 26	○															○
⑦ 北新宿地区	約 4.9	平成 14. 11. 20	○															
⑧ 西新宿八丁目成子地区	約 2.8	平成 15. 7. 25	○															
⑨ 西新宿一丁目7地区	約 2.4	平成 18. 3. 10	○					○										
⑩ 新宿六丁目西北地区	約 7.0	平成 19. 8. 22	●	○				●										
⑪ 神楽坂三・四・五丁目地区 ☆	約 3.1	平成 19. 9. 4	●	○				●										
⑫ 西新宿五丁目中央北地区	約 2.3	平成 20. 4. 11	●	●	●	●		●										
⑬ 西富久地区	約 3.2	平成 20. 10. 30	○															
⑭ 市谷本村町・加賀町地区	約 14.2	平成 21. 6. 22	●					●										
⑮ 市谷柳町地区 ☆	約 3.8	平成 21. 10. 29	●					●										○
⑯ 大久保三丁目西地区	約 4.9	平成 22. 3. 5	●	○				●										
⑰ 神楽坂通り地区 ☆	約 1.7	平成 23. 12. 19	●					●										
⑱ 神宮外苑地区（新宿区のみ）	約 38	平成 25. 6. 17	●	○				●										
⑲ 四谷駅周辺地区	約 4.3	平成 25. 12. 20	●	●	●	●		●	●									
⑳ 西新宿五丁目北地区	約 2.5	平成 27. 8. 25	●					○										
㉑ 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区	約 2.2	平成 28. 4. 21	○					●										
㉒ 赤城周辺地区	約 11.6	平成 28. 4. 22	●	●				●										○
㉓ 西新宿五丁目中央南地区	約 0.8	平成 29. 12. 25	○															
㉔ 新宿駅東口地区	約 18.9	平成 29. 12. 28	●	○	●	●		●	●									
㉕ 牛込台西北地区	約 14.8	平成 30. 3. 23	●					●										○
㉖ 西新宿三丁目西地区	約 9.0	平成 30. 12. 21	○	●	●	●		○	●									
㉗ 上落合中央・三丁目地区 ☆	約 27.7	平成 31. 3. 27	●					●										●
㉘ 新宿駅直近地区	約 11.6	令和 1. 12. 20	●	●				●										
㉙ 飯田橋駅前地区	約 10.4	令和 4. 1. 24	●					●										○
㉚ 西新宿一丁目商店街地区	約 6.5	令和 5. 1. 23	●															

※☆の地区内で建築等を行う場合は、地元との事前協議を行うようお願いします。

「建築物等に関する事項」のうち、特に重要なものについては、建築基準法第68条の2の規定に基づく「新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（建築条例）」として定めています。また、「高さの最高限度」については、建築基準法第58条の規定に基づく制限として読み替えます。条例で定めた事項と「高さの最高限度」については、建築確認の際に審査の対象となります。

(2)建築等の届出

—都計法第58条の2—

地区計画が定められた区域のうち、地区整備計画が定められている区域内において、建築や開発などを行うときは、工事着手の30日前までに、区への届出が必要です。

(3)届出を必要とする行為

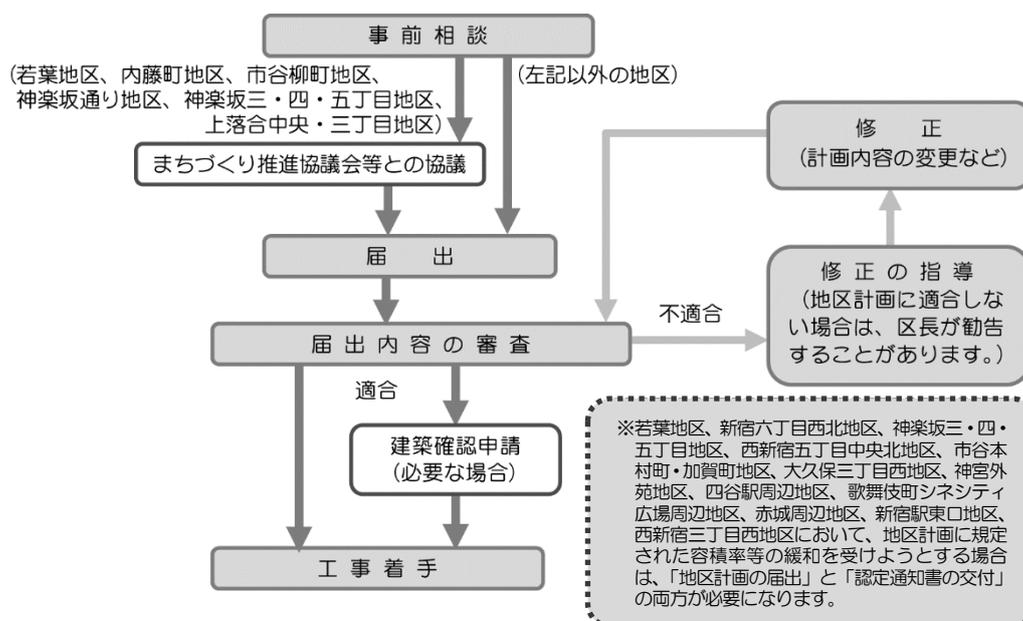
地区整備計画の区域内で、次の表に示す行為を行う場合は、区への届出が必要です。

届出を必要とする行為	届出が必要な区域
①土地の区画形質の変更	地区整備計画区域内の全域
②建築物の建築、工作物の建設（建築物の新築、広告塔などの工作物の建設など）	地区整備計画区域内の全域
③建築物等の用途の変更（変更後の用途が地区計画の内容に適合する場合は不要）	用途に関連する制限が定められた区域
④建築物等の形態・意匠の変更（建築物の色彩の変更、看板の設置及び取替えなど）	形態又は意匠の制限が定められた区域
⑤木竹の伐採	樹林地等の保全が定められた区域

※1 通常の管理行為、軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、国又は地方公共団体が行う行為、都市計画法第29条の開発許可を要する行為などの行為を行う場合には、届出は必要ありません。

※2 国又は地方公共団体が行う行為などの場合には、報告をお願いします。

(4)手続きの流れ



(5)届出内容の変更

地区計画の届出後に設計又は施行方法の変更が生じた場合、変更部分にかかる工事着手の30日前までに、区への変更届の提出が必要です。

(6)その他（事前協議等）

地区計画とは別に、中落合1丁目地区、歌舞伎町一丁目平和会地区_{※1}、歌舞伎町一丁目一番街地区_{※1}、新宿ゴールデン街地区_{※1}、西新宿五丁目南エリア_{※2}では、できるだけ早い段階で地元に対して事前協議をお願いします。

問い合わせ先……都市計画部 景観・まちづくり課

※1 新宿駅周辺まちづくり担当課 ※2 防災都市づくり課

2 景観まちづくり

—景観法・新宿区景観まちづくり条例—

新宿区は景観行政団体です。景観法に基づく届出のほか、新宿区景観まちづくり条例に基づく景観事前協議等が必要です。

(1)届出対象行為等

①建築物等

建築物の建築等	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
工作物の建設等	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

②屋外広告物

以下の（イ）及び（ロ）を満たすもの （イ）東京都屋外広告物条例の規定による許可の申請が必要な屋外広告物（継続の許可を除く） （ロ）建築物若しくは工作物に附帯する、又は土地に定着する広告塔、広告板（小型広告板を含む）、電柱又は街路灯柱の利用広告、標識利用広告、アーチ、装飾街路灯 建築物若しくは工作物又は土地に表示するプロジェクションマッピング
--

※詳細については、区ホームページ又は窓口までお問い合わせください。

(2)届出対象規模

[建築物の建築等]

区分地区	対象規模	対象範囲	
一般地区	建築物の高さ > 10m 又は 延べ面積 > 300㎡	区全域のうち、以下の地域の景観特性に基づく区分地区以外の区域	
地域の景観特性に基づく区分地区	水とみどりの神田川・妙正寺川地区	建築物の高さ > 10m 又は 延べ面積 > 300㎡	神田川及び神田川の両側30mの範囲並びに妙正寺川及び妙正寺川の両側30mの範囲
	歴史あるおもむき外濠地区	建築物の高さ > 10m 又は 延べ面積 > 300㎡	国史跡江戸城外堀跡及び江戸城外堀跡から200mの範囲（ただし、神楽坂一～三丁目各地内、若宮町地内、市谷本村町地内、四谷本塩町地内、四谷一丁目地内及び四谷坂町地内を除く）
	新宿御苑みどりと眺望保全地区	建築物の高さ > 10m 又は 延べ面積 > 300㎡	内藤町、大京町地内及び新宿一～四丁目各地内
	粋なまち神楽坂地区	建築物の高さ > 7m 又は 延べ面積 > 300㎡	神楽坂一～五丁目各地内及び袋町地内
	エンターテイメントシティ歌舞伎町地区	建築物の高さ > 15m 又は 延べ面積 > 500㎡	歌舞伎町一丁目地内及び歌舞伎町二丁目
	落合の森保全地区	建築物の軒の高さ > 7m 又は 延べ面積 > 300㎡	下落合二～四丁目各地内
	潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区	建築物の高さ > 10m 又は 延べ面積 > 300㎡	四谷一丁目地内

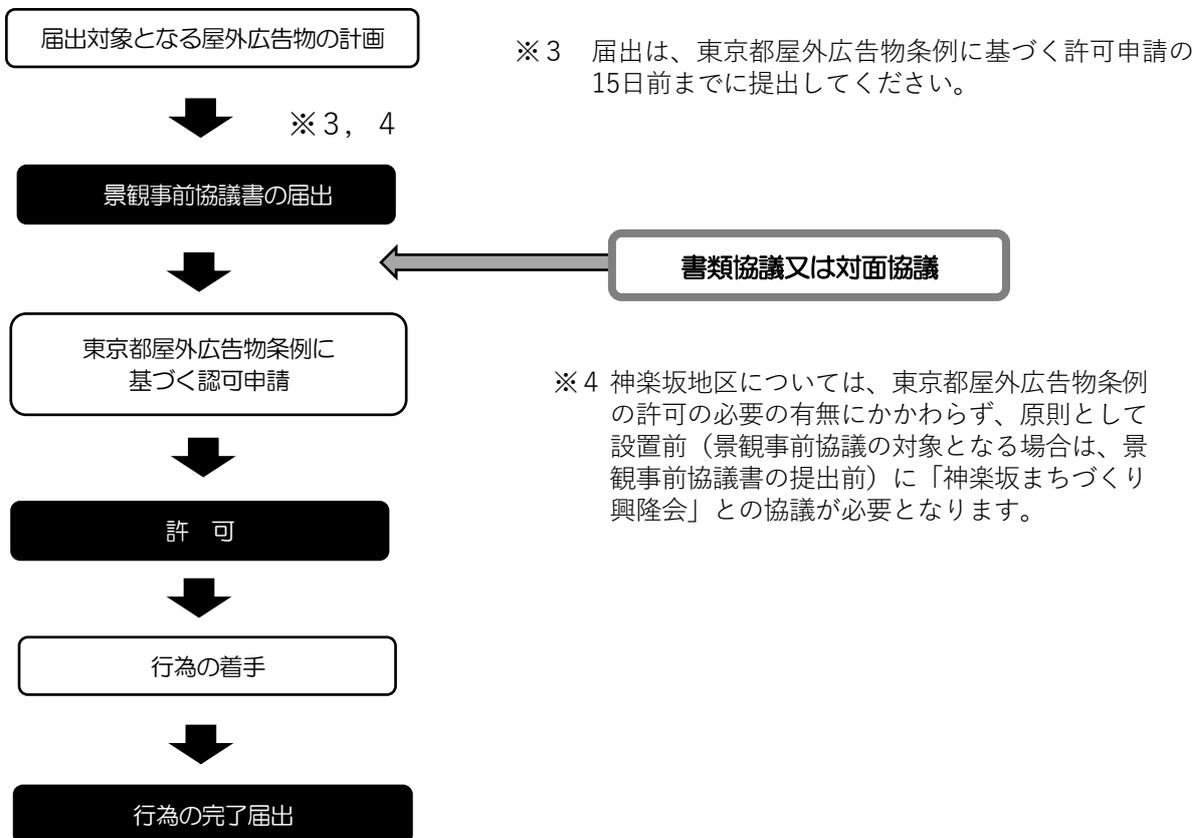
※「工作物の建設等」及び「開発行為」の届出対象規模については、区ホームページ又は窓口までお問い合わせください。

(3) 手続きの流れ

① 建築物等



② 屋外広告物



(4)景観事前協議書の届出日

新宿区景観まちづくり条例施行規則により、行為の種別等に応じ、景観事前協議書の届出日を定めています。なお、下記の届出日より前であっても、設計の早い段階で景観事前協議を開始することで、より協議の内容を計画に反映できる可能性が高まることから、早い時期での協議の開始にご協力をお願いします。

①建築物の建築等

延べ面積3,000㎡ かつ 高さ20mを超えるもの		延べ面積1,000㎡ または 高さ15mを超えるもの		その他	
確認申請等※2が 必要な場合	確認申請等※2が 必要ではない 場合	確認申請等※2が 必要な場合	確認申請等※2が 必要ではない 場合	確認申請等※2が 必要な場合	確認申請等※2が 必要ではない 場合
確認申請等の 60日前 または 行為の届出の 60日前 のどちらか早い方	行為の届出の 60日前	確認申請等の 30日前 または 行為の届出の 30日前 のどちらか早い方	行為の届出の 30日前	確認申請等の 15日前 または 行為の届出の 15日前 のどちらか早い方	行為の届出の 15日前

※1 「工作物の建設等」及び「開発行為」の届出日については、区ホームページ又は窓口までお問い合わせください。

※2 確認申請等…新宿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施行規則第5条第1項に定めるもの

②屋外広告物

東京都屋外広告物条例の許可申請の15日前まで

(5)景観形成基準等

①景観形成基準

景観形成基準は区分地区ごとに定められています。景観形成基準とは、景観法第8条第4項第2号に基づく行為の制限に関する事項です。制限は形態意匠、附帯設備の修景、外構計画、屋外広告物に関するものです。建築行為等を行う際は景観形成基準への適合が必要となりますので、事前にご確認ください。

景観形成基準に適合しない場合、景観法に基づく勧告・変更命令等の対象となります。

②新宿区景観形成ガイドライン

景観形成基準を補完するものとして、具体的な事例を示す等、地域特性に応じたきめ細かな誘導を行うために策定したものです。区全域を72エリアに分け、それぞれエリアごとに景観特性、景観形成の目標、景観形成の方針を示した「エリア別景観形成ガイドライン」の他に、「要素別景観形成ガイドライン」、「広域的な景観形成ガイドライン」、「大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン」、「屋外広告物に関する景観形成ガイドライン」があります。

3 まちづくりのための制度

(1)建築協定

一定の区域の中で、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権、又は貸借権を有する人達が、その区域内の建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備に関する基準についてルールをつくり、そのルールに適合したまちをつくっていくことによって、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進するなど建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善していく為に協定を結ぶことができます。

建築協定を締結しようとする場合は、まず、協定の目的となっている土地の区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を上記の権利者全員（原則）の合意に基づいて作成し、区長の認可を受けなければなりません。

現在、区内の有効な建築協定は次の2つです。

- 百人町三丁目低層棟用地建築協定
- 荒木町住宅地区建築協定

問い合わせ先……都市計画部 景観・まちづくり課

(2)総合設計制度

総合設計制度は、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地率を有する建築計画について、建築基準法上、その容積及び形態の制限について統一的な緩和規定を設け、建築敷地の共同化・大型化による土地の有効かつ合理的な利用の促進と、公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備を目的として設けられたものです。この制度は緩和と条件との関連をより具体的な基準として定め、その活用を期待したのが本制度です。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

(3)マンション建替法容積率許可

除却の必要性に係る認定を受けたマンションを建て替え、新たに建築されるマンションで一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、区の許可により容積率の制限の緩和があります。

計画敷地の接する道路の幅や接道の長さ、道路に面した公開空地の設置などの適用要件を満たした場合、公開空地の面積の割合に応じた容積率及び公益施設の設置面積分の容積率の緩和があります。

問い合わせ先……◇マンション建替法に関すること 都市計画部 住宅課 居住支援係

◇耐震性に係る除却認定に関すること

都市計画部 防災都市づくり課 耐震担当

◇外壁等の剥落に係る除却認定に関する事

都市計画部 建築調整課 既存建築物等担当

◇火災に対する安全性に係る除却認定に関する事

◇建築物移動円滑化基準に係る除却認定に関する事

◇配管設備の損傷等に係る除却認定に関する事

都市計画部 建築指導課 管理係

◇容積率の緩和の許可に関する事

都市計画部 建築指導課 指導係



9 開発許可

都市計画法において、無秩序な開発・建築行為を抑制し、必要な公共施設（道路、公園、下水道等）の整備を義務付け、良好な都市環境を確保することを目的として創設されたのが開発許可制度です。

都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成等に関する工事については、盛土規制法の許可を受けたものとみなされます。

※盛土規制法については、P.43 を参照してください。

1 開発許可制度

(1) 開発行為の許可

—都計法 29 条—

新宿区内において、開発区域の規模が500㎡以上であり、かつ、主に建築物の建築又は特定工作物の建設の目的で行う土地の区画・形質の変更（開発行為）を行うときは、あらかじめ区長の許可を受けなければなりません。

(2) 中間検査及び定期報告（盛土規制法のみなし許可の場合）

—盛土規制法 18・19 条—

工事完了後に確認が困難な工程については、事前に中間検査を受けなければなりません。検査の結果、開発許可の内容に適合しているときは検査済証を交付します。また、一定規模を超える工事についても、3か月ごとに区に定期報告をする必要があります。

(3) 完了検査及び完了公告

—都計法 36 条—

開発行為に関する工事が完了したときは、区の検査を受けなければなりません。区は、検査の結果、開発許可の内容に適合しているときは検査済証を交付し、併せて工事が完了した旨を区役所の掲示板に掲示して完了公告を行います。

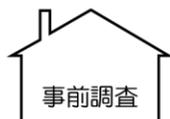
2 開発登録簿の閲覧

—都計法 46 条、47 条—

開発許可制度では、開発登録簿（開発行為の内容を記載したもの）を、一般の方々に閲覧していただけるようになっています。開発登録簿の閲覧所では、閲覧とともにその写しを交付することができます（写しの交付は手数料一通700円がかかります）。

※なお、許可基準・手続きの詳細については、新宿区のホームページ及び建築調整課窓口に設置してある『開発許可の手引き (1)―基準編―』及び『開発許可の手引き (2)―申請手続き編―』をご覧ください。

開発登録簿の閲覧・問い合わせ先……都市計画部 建築調整課



10 盛土規制許可

令和3年7月熱海市で発生した土石流による被害等を踏まえ、宅地造成等規制法の抜本的改正が行われ、令和5年5月26日に宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）が施行され、令和6年7月31日に、区内全域が宅地造成等工事規制区域の指定がされました。そのため、区内で一定規模以上の盛土、切土等を行う場合は盛土規制法に基づく許可が必要となります。

1 規制区域及び対象

- ・宅地造成等工事規制区域 －盛土規制法第10条－
宅地造成等工事規制区域（以下「規制区域」という。）とは、市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼすエリアです。
- ・対象・・・区内全域

2 宅地造成等工事の許可

－盛土規制法第12条－

宅地造成等工事規制区域内で次の宅地造成等に関する工事を行う場合は工事着手前に必ず区長に許可申請し、その許可を受けなければなりません。

(1) 土地の形質の変更（盛土・切土）（法第2条第2号及び第3号、令第3条）

- ・盛土で高さが1 m超のがけを生じるもの
- ・切土で高さが2 m超のがけを生じるもの
- ・盛土と切土を同時に行い、高さが2 m超のがけを生じるもの
- ・盛土で高さが2 m超となるもの
- ・盛土又は切土をする土地の面積が500 m²超となるもの。

(2) 一時的な土石の堆積（法第2条第4号、令第4条）

- ・最大時に堆積する高さが2 m超となるもの
- ・最大時に堆積する面積が500 m²超となるもの

※工事現場外における仮置きも対象となります。

3 その他

- ・許可前には工事についての住民への周知を行うことが必要です。
- ・許可後、工事現場の見やすい場所に当該工事に係る許可を受けている旨の表示が必要です。
- ・工事着手後に確認困難となる工程（特定工程）について、着手前に工程表を提出し、特定工程の指定を受けたのち、中間検査を受けなければなりません。
- ・工事施工状況について、3か月ごとに報告することが求められる場合があります。
- ・安全基準への適合について、現地検査（完了検査）を受けなければなりません。

盛土規制法に関する問い合わせ先・・・都市計画部 建築調整課



11 その他（風俗営業・興行場・葬祭施設・埋蔵文化財）

1 風俗営業等の規制

—風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律—

風俗営業等について用途地域により規制があります。詳しくは、所轄の警察署へお問い合わせください。

問い合わせ先……	新宿警察署 保安係	新宿区西新宿 6-1-1	☎ 3346-0110
	戸塚警察署 保安係	新宿区西早稲田 3-30-13	☎ 3207-0110
	四谷警察署 保安係	新宿区左門町 6-5	☎ 3357-0110
	牛込警察署 保安係	新宿区南山伏町 1-15	☎ 3269-0110

2 興行場、旅館及び公衆浴場の営業について

興行場・旅館・公衆浴場の営業は、それぞれ興行場法・旅館業法・公衆浴場法で許可申請手続きが規定されています。さらに、旅館業法では、申請施設の周囲の清純な施設環境を著しく害するおそれがある、または善良な風俗を害するような営業形態について規制しています。公衆浴場法についても同様の措置が規定されています。

区条例では、これらの法令に基づき営業及び許可に関する衛生措置基準、構造設備基準並びに設置場所の配置基準等を定めています。

新たな営業や既存施設の変更・譲渡等を予定されている場合は、各審査基準に基づく許可要件を満たしているかどうかを窓口でご説明しますので、お問い合わせください。

なお、営業形態によっては「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」が別途適用され、設置場所によっては営業禁止地域が定められています。詳しくは所轄の警察署へお問い合わせください（前項「1 風俗営業等の規制」参照）。

問い合わせ先……◇興行場・旅館・公衆浴場の営業許可に関すること

新宿区保健所衛生課（第二分庁舎3階）環境衛生係

◇風俗営業等に関すること

所轄の警察署 保安係

3 葬祭施設の設置に関する指導要綱

新宿区では、葬祭施設の設置及び管理運営に関し、事業主の協力のもと、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的に「新宿区葬祭施設の設置及び管理運営に関する指導要綱」を制定しています。(平成24年5月1日施行)

指導の主な内容は下記のとおりです。

(1)近隣関係住民等への周知等

- 事業主は、60日前までに葬祭施設の計画概要が記載された書類等を当該施設敷地内に掲示
- 事業主は、計画概要書類等掲示から10日以内に、葬祭施設設置計画に係る説明会の開催等による近隣関係住民等への周知

(2)区への報告等

- 事業主は、近隣関係住民等に対する説明会の報告書等を区長へ提出

(3)施設整備事項

- 葬祭施設は、周辺の幹線道路と接続する有効幅員6m以上の道路に接すること。
- 葬儀の受付、参列、見送り等のスペースは、葬祭施設内に確保すること。
- 湯灌作業車、葬儀場設営作業車、参列者の利用する車両の駐車場を敷地内に確保すること。
- 葬儀関係者に自転車を利用させる場合は、その敷地内に自転車駐輪場を確保すること。
- 遺体の運搬にあたっては、遺体が葬祭施設の外部から視認されない措置を講ずること。
- 遺体洗浄、遺体保管機器洗浄等に使用する洗浄・排水設備は、施設内に設置すること。
- 防視・防音・防臭対策を施すとともに、周辺の景観と調和するよう配慮すること。

(4)その他

管理運営事項など、詳しくは問い合わせください。

問い合わせ先……地域振興部 地域コミュニティ課 管理係

4 埋蔵文化財（遺跡）の有無と照会

建設・土木工事等を計画されている場合、その事業計画地における埋蔵文化財の有無およびその取扱いに関する照会をお願いします。

また、事業計画地が周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）に該当している場合、計画規模の大小に関わらず文化財保護法に基づく届出が必要です。事業計画地が以下（1）～（3）のいずれかに該当する場合、計画地内に埋蔵文化財の包蔵されている可能性が高いことから、「新宿区埋蔵文化財取扱要綱」に基づき、試掘調査や立会の実施を指導しています。

(1)開発事業用地が周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡)に該当している場合

(2)開発事業用地の面積が1,000㎡以上の建設計画の場合

(3)開発事業用地が周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡)に近接(50m以内)している場合

問い合わせ先……文化観光産業部 文化観光課 文化資源係

1 建築計画 1 主な用途の計画

1 住宅

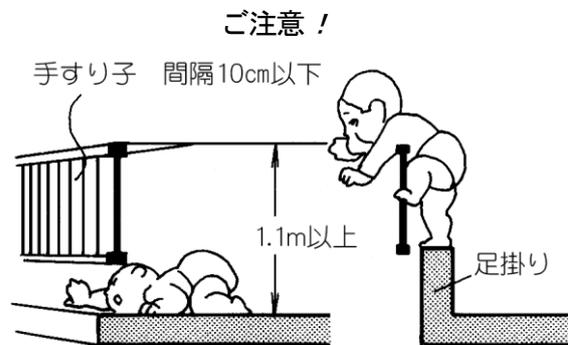
住宅を建築するには、建築基準法等に照らしてその計画が建築物の敷地、構造設備などの点で安全かどうか、都市計画のうえで建蔽率、容積率や建築物の高さなど環境整備のための法律の制限に触れないか、生活するうえでの健康、衛生、快適性などの最低の基準を満たしているか等をチェックする必要があります。

(1)住宅で特に配慮したいこと

住宅での事故原因の多くは、階段やベランダからの転落、浴室での転倒などによるものです。建築基準法は最低の基準を定めており、下記の事柄については特に規定されませんが、計画にあたり注意してください。

①階段やベランダの手すりの形状

手すり子の間隔は、幼児などがそのすき間から転落しないよう、10cm以下としてください。また手すり子は、横にすると足掛りになり、子どもがのぼり、転落する危険があるので、縦にしてください。



②階段の形状

直階段（てっぼう階段）やらせん階段は、踏みはずしたとき大きな事故になりやすいので、なるべく中折れ式の階段とし、途中に踊り場をもうけて手すりや段の部分にはスベリ止めなどを取り付けてください。

③床の仕上げ

浴室などの水廻りの床は、水に濡れてもスベリにくい材質を選んでください。

(2)屋上・バルコニー等 一建基令126条一

屋上・バルコニー等からの落下防止のため、手すりの高さを1.1m以上としなければなりません。

(3)内 装

住宅で火を使用する場合（台所、浴室等）については、天井と壁の仕上げを不燃又は準不燃材料としなければなりません。

耐火構造の建築物や最上階では、この制限はありませんが、できるだけ配慮してください。

2 長屋と共同住宅

長屋と共同住宅の区別は、一般的には、共用部分（複数の住戸が共同で利用する階段・廊下など）の有無によります。

「長屋」とは、各住戸が壁のみを共有する形式や、立体的に重層し、床及び壁のみを共有する形式で、階段・廊下などを共有しないものをいいます。

一方「共同住宅」は、廊下・階段などを2戸以上で使用する共用部分を有するものをいいます。長屋と共同住宅では、法令の適用に違いがあります。

(1)長屋

①出入口と道路の関係

—都安例5条—

敷地内通路の延長等に応じて、幅員2m以上～4m以上の敷地内通路を設けなければなりません。

- 玄関(各戸の主要な出入口)から道路までの敷地内通路の延長が35mを超える場合は、幅員4m以上とすること。
- 玄関が道路に面しない住戸部分の床面積の合計が300㎡※を超える場合、又は玄関が道路に面しない住戸の数が10戸を超える場合は幅員3m以上とすること。
※ただし、玄関が道路に面しない住戸がいずれも床面積40㎡を超える場合は、それらの住戸部分の床面積の合計が400㎡まで、敷地内通路は幅員2m以上とすること。
- 上記以外の場合、敷地内通路は幅員2m以上とすること。

②各住戸の窓から道路までの避難通路

各住戸の窓から道路に避難上有効に通ずる幅員50cm以上の避難通路を設けなければなりません。この避難通路は、①の通路と重複することができます。

③避難バルコニー又は避難器具の設置

各住戸の居室が避難階以外の階にしかない場合等は、②の避難通路まで安全に避難するための避難上有効なバルコニー又は器具等を設けなければなりません。

④^{かいへき}界壁の防火、遮音構造

—建基法30条、建基令22条の3、114条—

各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏まで耐火構造・準耐火構造とし、かつ、遮音構造としなければなりません。

(2)共同住宅

共同住宅は、階段・廊下などを共用し、多くの世帯が居住する建築物です。火災や地震などの災害に対して、安全に避難できるように、東京都建築安全条例で、敷地と道路・出入口の位置・居室と避難・廊下の構造などの基準を定めています。

①敷地と道路との関係について

—都安例10条の3—

共同住宅は特殊建築物の適用を受け、その敷地は共同住宅の床面積に応じて下表のとおり道路に接しなければなりません。

共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計	接道長さ
500㎡以下	4m以上
500㎡を超え1,000㎡まで	6m以上
1,000㎡を超え2,000㎡まで	8m以上
2,000㎡を超えるもの	10m以上

また、路地状部分のみによって道路に接する敷地には、原則として建築することはできません。

※共同住宅の規模や敷地の形態により緩和されることがあります。一都安例10条の3第2項一
 ※路地状敷地の制限については、「P.8(2)路地状敷地の制限」を参照してください。

②出入口の位置に対する規制 一都安例 17 条一

共同住宅の主要な出入口は、避難階（通常は1階）における通行及び避難の安全を図るため、道路に面して設けなければなりません。

ただし、次の条件にあたる場合は緩和されます。

(イ)出入口の前面に、下表に定める幅員以上の通路等（道路に20m以内で避難上有効に通ずるもの）を設けた場合

住戸等の床面積の合計※	通路の幅員
100㎡以下のもの	1.5m以上
100㎡を超え、300㎡以下のもの	2.0m //
300㎡を超えるもの	3.0m //

※耐火建築物にあっては、床面積の合計欄の数値を2倍に読み替える。

(ロ)出入口の前面に、幅員4m以上（長さが35mを超える場合は6m以上）の通路（道路に避難上有効に通ずるもの）を設けた場合

③共同住宅の居室と避難（窓先空地など） 一都安例 19 条一

共同住宅の良好な居住環境を守り、また、災害時の避難手段の確保を図るため、各住戸ごとに、居室のうち一部屋以上は次のようにしなければなりません。

- 床面積は、7㎡（4畳半程度）以上にすること。
- 道路に直接面する窓を設けること、又は床面積に応じて下表に定める幅員以上の空地（窓先空地）に直接面する窓を設け、その空地から道路まで幅員2m以上（共同住宅の床面積が200㎡以下の場合は1.5m以上）の屋外通路で避難上有効に連絡すること。

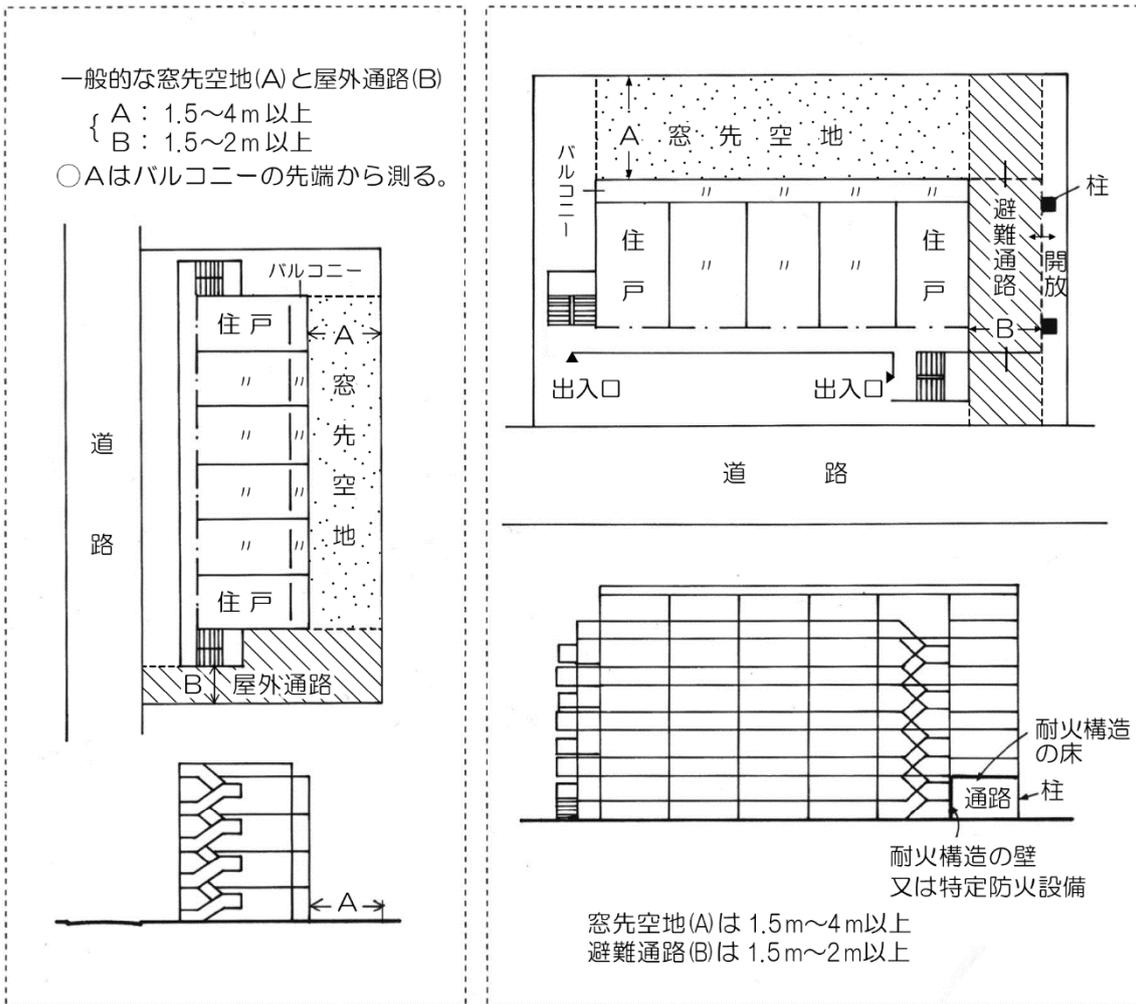
住戸等の床面積の合計※	窓先空地の幅
100㎡以下のもの	1.5m
100㎡を超え、300㎡以下のもの	2.0m
300㎡を超え、500㎡以下のもの	3.0m
500㎡を超えるもの	4.0m

※耐火建築物にあっては、床面積の合計欄の数値を2倍に読み替える。

- 居室の床面積が7㎡以上で道路に直接面する窓がある住戸（避難階以外の階にあっては避難上有効なバルコニー又は避難器具などを設けたもの）等の部分は、窓先空地の幅員算定上の住戸等の床面積の合計に算入しない。
- 直接地上へ避難出来ない階にあっては、避難に有効なバルコニー又は避難器具を設けること。

窓先空地及び、この空地から道路までの通路は、災害時の避難のために、大切なスペースです。いつでも、安全に避難出来るよう維持管理に努めてください。

共同住宅の窓先空地と屋外通路の例



④共同住宅の共用廊下

廊下は、普段の生活に必要なだけでなく災害時の避難路として重要です。

共同住宅の共用廊下の構造には次のような規制があります。

- (1)住室の床面積の合計が100㎡を超える階の廊下の幅は、片廊下（片側居室）のとき1.2m以上、中廊下（両側居室）のとき1.6m以上としなければなりません。

—建基令 119 条—

- (2)居室の床面積の合計が100㎡を超える階の共用廊下は中廊下にはできません。

ただし、次の(a)又は(b)に該当するときは、中廊下とすることができます。

(a)建築物が耐火構造又は1時間準耐火構造になっているもの

(b)その階の住戸の数が6以下であるもの

—都安例 20 条—

3 車庫・駐車場等（床面積が50㎡を超えるもの）

建物の一部に車庫・駐車場等を設ける場合には、通行の安全のため、また、建物の防災面から、道路の幅員、出入口の位置、車庫等の規模・構造・設備等について規制があります。

(1)道路の幅員について

—都安例 10 条の 2—

車庫・駐車場（以下「車庫等」）の出入口は、原則として幅員6m以上の道路に面していなければなりません。ただし、以下のいずれかにあたるものは、緩和される場合があります。

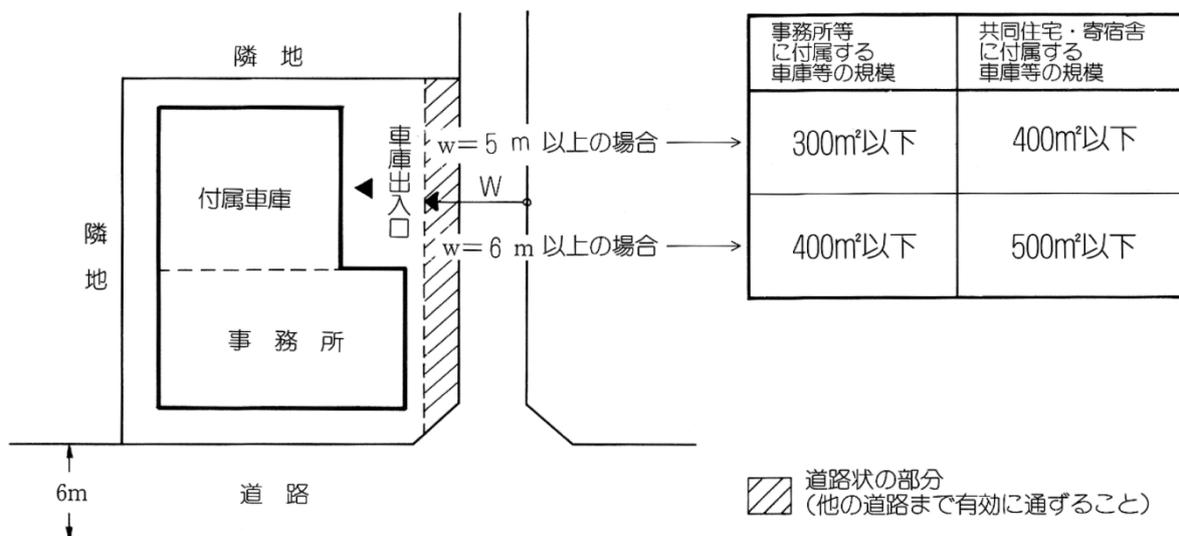
①車庫等の緩和

車庫等の規模と出入口の位置が緩和される場合

前面道路の幅員 = W	事務所等に 付 属 する 車庫等の規模	共同住宅・寄宿舍 に 付 属 する 車庫等の規模
W = 4m以上で 安全上支障がないとき (法42条2項道路は含まない)	200㎡以下	300㎡以下
W = 5m以上	300㎡以下	400㎡以下
W = 6m以上	制限なし	制限なし

②出入口の位置の緩和

幅員6m以上の道路に有効に通ずる幅員4m以上の道路に、車庫等の出入口が面している場合



(2)出入口の位置・前面空地

—都安例 27・28 条—

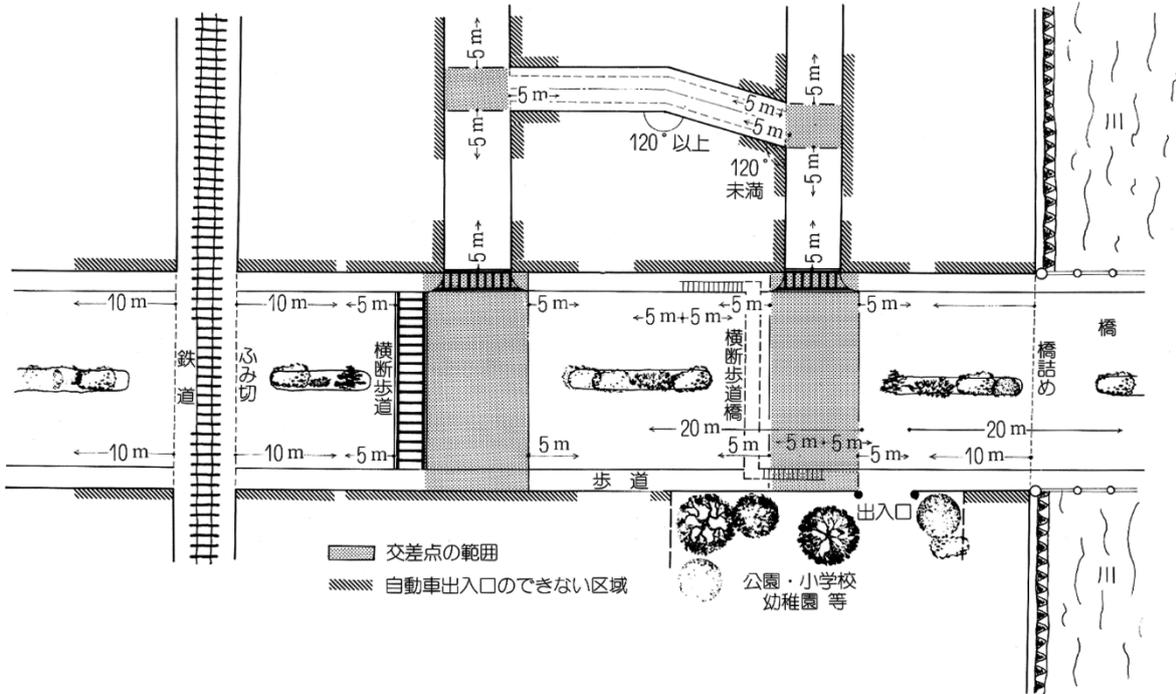
自動車の出入口、原則として次のような道路に面しては設けられません。

- ①道路の交差点若しくは曲がり角、横断歩道又は横断歩道橋（地下横断歩道を含む）の昇降口から原則として5m以内の道路
- ②勾配が1/8を超える道路
- ③道路上の電車停留所、安全地帯、踏切などから10m以内の道路
- ④児童公園、幼稚園、小学校（義務教育学校の前期課程を含む）、特別支援学校、児童福祉施

設、老人ホームなどの出入口から20m以内

※ただし、①～④について交通の安全上支障がないときは緩和されることがあります。

⑤自動車を昇降させる設備を設ける車庫等においては、その出入口は、奥行き及び幅員がそれぞれ6m以上（長さ5m以下の自動車用の設備にあっては、それぞれ5.5m以上とする）の空地またはこれに代わる車路に面して設けなければなりません。

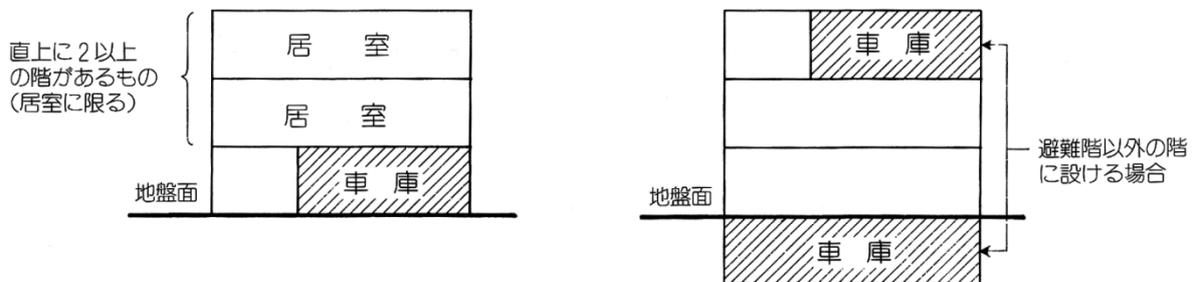


(3)耐火建築物としなければならない自動車車庫等

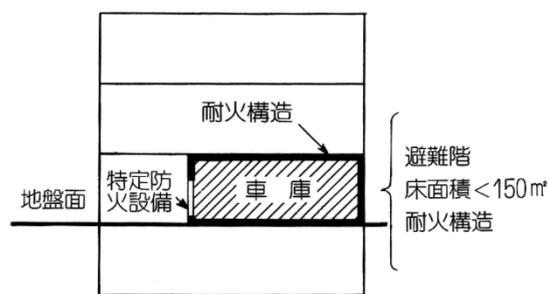
—都安例 29 条—

①自動車車庫などの用途に供する特殊建築物で、その用途の部分（自動車が出入りする部分に限る）の床面積の合計が300㎡（平屋建ての場合は600㎡）を超えるものは、耐火建築物としなければなりません。

②①に該当しない規模であっても、建築物の一部に自動車車庫等を設ける場合には、直上に2以上の階があるもの（居室があるものに限る）又は建築物の避難階以外の階に設けるものは、その建築物を耐火建築物としなければなりません。



ただし、自動車車庫等の用途に供する部分が避難階のみにあり、床面積の合計が150㎡未満で、主要構造部が耐火構造であり、かつ、車庫の部分を耐火構造とし他の部分が防火上有効に区画されているときは、耐火建築物としないことができます。



緩和の例

(4) 駐車施設の附置義務

—都・駐車場条例 17 条～17 条の 3—

特別区の区域内の駐車場整備地区・商業地域・近隣商業地域（以下「駐車場整備地区等」）又はそれに接続する周辺の地区（以下「周辺地区」）に建築する一定規模以上の建築物には、駐車施設の設置が義務付けられています。

※地区特性に応じた基準（地域ルール）がある地域があります。地域ルールの適用地域及びルールの内容については、都市計画部都市計画課都市施設係にお問い合わせください。

① 建築物を新築する場合

● 駐車場整備地区等では、特定用途に供する部分の床面積と、非特定用途に供する部分の床面積に3/4を乗じて得たものとの合計面積が1,500㎡を超える場合、その合計床面積に対して、下表により算定される台数以上の駐車施設を設けなければなりません。

※特定用途……劇場、集会場、ホテル、店舗、病院、事務所等をいいます。

非特定用途…特定用途以外の用途をいいます。

● 周辺地区（新宿区内では駐車場整備地区等以外の地域すべて）では、特定用途に供する部分の床面積が2,000㎡を超える場合、その床面積に対して300㎡ごとに1台の割合で駐車施設を設けなければなりません。

地区	用途	対象建築物の規模※1	駐車台数の算定※2
駐車場整備地区等	特定用途 百貨店 その他の店舗	1,500㎡	250㎡ごとに1台
		1,500㎡※3	300㎡ごとに1台
駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域	非特定用途	2,000㎡	300㎡ごとに1台 ※共同住宅は 350㎡ごとに1台
周辺地区	特定用途	2,000㎡※3	300㎡ごとに1台

※1 対象建築物の規模は、自動車及び自転車の駐車場を除く面積とする。

※2 駐車台数の算定は、端数切り上げとする。

※3 6,000㎡超10,000㎡以下の事務所は、事務所の用途に供する部分の床面積に面積調整率0.8を乗じて得た面積の合計を、当該事務所の用途に供する部分の床面積とみなします。

※6,000㎡未満の建築物は緩和措置があります。

② 建築物を増築又は用途変更する場合

増築又は※用途変更（以下「増築等」）をする場合、以下のイ又はロの式により算定される、いずれか少ないほうの台数の駐車施設を設けなければなりません。

イ…(増築等の後の附置義務台数) - (増築等の前の附置義務台数)

ロ…(増築等の後の附置義務台数) - (既に設置された駐車施設の台数)

※大規模な修繕又は大規模な模様替えを伴う用途変更

③駐車マスの区分

算出した台数の駐車マスは、自動車の大きさにより普通車用（6m×2.5m）と小型車用（5m×2.3m）に区分します。駐車台数の3/10以上は、普通車とし（端数切り上げ）、その内1台以上は障害者用（6m×3.5m）の駐車マスを設けなければなりません。

④荷さばき駐車施設の附置義務台数

—都・駐車場条例 17 条の 2・別表第 6—

地 区	用 途	対象建築物の規模	基準面積	緩和係数の算定(6,000㎡未満)	
駐車場整備地区等 (駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域)	特定用途	2,000㎡	百貨店 その他の店 舗	2,500㎡	$1 - \left[\frac{6,000\text{㎡} - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}} \right]$
			事 務 所	5,500㎡	
			倉 庫	2,000㎡	
			そ の 他	3,500㎡	
周 辺 地 区	特定用途	3,000㎡	7,000㎡	$1 - \left[\frac{6,000\text{㎡} - \text{延べ面積}}{\text{延べ面積}} \right]$	

○荷さばき駐車施設の附置義務台数の算定

<p>【計算例】 区部・商業地域内の場合 店舗1,000㎡、事務所1,500㎡の複合建築物の場合 (1)荷さばき駐車施設の附置義務対象となるか $1,000\text{㎡} + 1,500\text{㎡} = 2,500\text{㎡} > 2,000\text{㎡} \Rightarrow$ 附置義務対象となる (2)荷さばき駐車施設の附置義務台数の算定 店舗部分 $1,000\text{㎡} \div 2,500\text{㎡} = 0.4(\text{台})$ 事務所部分 $1,500\text{㎡} \div 5,500\text{㎡} = 0.28(\text{台})$ 計0.68台 $0.68 \times \left\{ 1 - \left[\frac{6,000\text{㎡} - 2,500\text{㎡}}{2 \times 2,500\text{㎡}} \right] \right\} = 0.204.1 \text{ 台 (附置義務台数)}$</p>

○荷さばき駐車施設の規模

奥行き7.7m、幅3.0m、梁下の高さ3.0m

※建築物の構造、敷地の状況によりやむをえない場合のみ、奥行き 6.0m、幅 4.0m、梁下の高さ3.0m

○荷さばき駐車施設の台数は、駐車施設の附置義務台数の内数とすることができる。また、荷さばき駐車施設は10台を限度とする。

(5)自動車車庫の制限

一建基法 48 条、建基令 130 条の 5、130 条の 5 の 5、130 条の 7 の 2、130 条の 8—
住居系地域内の自動車車庫の制限の概要は下表のとおりです。

①独立自動車車庫

用途地域	種別	車庫の規模 (A)		
		$A \leq 50\text{m}^2$	$50\text{m}^2 < A \leq 300\text{m}^2$	$300\text{m}^2 < A$
第 1 種・第 2 種 低層住居専用地域 田園住居地域	建築物	×		×
	工作物	○	×	×
第 1 種・第 2 種 中高層住居専用地域	建築物	○		×
	工作物	○		×
第 1 種・第 2 種 住居地域	建築物	○		×
	工作物	○		×
準住居地域	建築物	○		
	工作物			

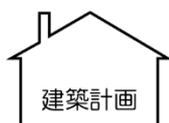
○： { 建築物については、建築確認申請で建築できます。
 { 工作物については、建築確認申請なしに築造できます。
×：原則として、建築・築造はできません。

②建築物に附属する自動車車庫

用途地域	車庫の規模
第 1 種・第 2 種 低層住居専用地域 田園住居地域	車庫が2階以上の部分になく、 ① $C > 600\text{m}^2$ かつ $B > 50\text{m}^2$ のとき： $A + B \leq 600\text{m}^2$ ② $C > 600\text{m}^2$ かつ $B \leq 50\text{m}^2$ のとき： $A \leq 600\text{m}^2$ ③ $C \leq 600\text{m}^2$ かつ $B > 50\text{m}^2$ のとき： $A + B \leq C$ ④ $C \leq 600\text{m}^2$ かつ $B \leq 50\text{m}^2$ のとき： $A \leq C$
第 1 種・第 2 種 中高層住居専用地域	車庫が3階以上の部分になく、 ① $C > 3000\text{m}^2$ かつ $B > 300\text{m}^2$ のとき： $A + B \leq 3000\text{m}^2$ ② $C > 3000\text{m}^2$ かつ $B \leq 300\text{m}^2$ のとき： $A \leq 3000\text{m}^2$ ③ $C \leq 3000\text{m}^2$ かつ $B > 300\text{m}^2$ のとき： $A + B \leq C$ ④ $C \leq 3000\text{m}^2$ かつ $B \leq 300\text{m}^2$ のとき： $A \leq C$
第 1 種・第 2 種 住居地域	車庫が3階以上の部分になく、 ① $A + B \leq C$
準住居地域	制約条件なし

A：同一敷地内の建築物に附属する自動車車庫で、建築物であるものの床面積の合計
B：同一敷地内の建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の合計
C：同一敷地内の建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く）の延べ面積の合計

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係



2 建築物の防火

建物を火災の被害から守るために、耐火建築物等にすべき建物の規模、防火区画の方法、内装仕上げ材料等の制限が定められています。

1 耐火建築物等にしなければならない建築物

—建基法 27 条—

建物の用途	建築物	耐火建築物等とすべき建築物		準耐火以上
	規模	その用途の階	用途の床面積	用途の床面積
(1)	劇場、映画館、演芸場	主階が1階以外	客席200㎡以上	—
	観覧場、公会堂、集会場	3階以上の階	屋外観覧席 1,000㎡以上	
(2)	病院、病室のある診療所、 旅館、共同住宅、寄宿舎、 老人ホームなど	3階以上の階	—	2階が300㎡以上 (病院などは病室 があるもの)
(3)	学校、体育館、博物館、図 書館、スポーツ施設	3階以上の階	—	2,000㎡以上
(4)	百貨店、マーケット、キャ パレー、バー、飲食店、物 品販売店など	3階以上の階	3,000㎡以上	2階が500㎡以上
(5)	自動車車庫、自動車修理工 場、映画スタジオなど	3階以上の階	—	150㎡以上 (鉄骨造のみ)

※上記表の(1)～(4)の用途で階数が3で延べ面積200㎡未満の建築物は除外
(一定の用途については警報装置設置等の安全措置が必要)

- 耐火建築物とは……主要構造部（柱・梁・壁・床・屋根・階段）を耐火構造とし、延焼のおそれのある部分の窓等に防火設備（防火戸等）を入れた建築物
(例……鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造など)
- 準耐火建築物とは……主要構造部を準耐火構造又は準耐火構造及び耐火構造とし、延焼のおそれのある部分の窓等に防火設備（防火戸等）を入れた建築物
(例……鉄骨造、準耐火木造など)
- 延焼のおそれのある部分とは……隣地境界線又は道路中心線より、1階では 3m以内、2階以上では 5m以内にある建築物の部分进行いう。
- 防火設備とは……鉄製の扉や網入りガラスの入ったサッシ、ドレンチャなどの火災を遮る防災性能を持った設備をいう。
- 耐火構造とは……鉄筋コンクリート、耐火被覆した鉄骨など。
- 準耐火構造とは……耐火構造に準じた耐火性能をもつものなどをいう。
- 防火構造とは……外壁を鉄網モルタル塗で塗厚さが 2cm以上のものなどとし、屋内側に 9.5mm以上の石膏ボード等を張ったものなどをいう。

2 準耐火建築物の主な概要

(1) イ準耐火建築物

—建基法2条1項9号の3イ、建基令109条2の2—

イ準耐火建築物とは、木造建築物など一定措置を講じたもので、主要構造部（柱・梁・壁・床・屋根・階段）を準耐火構造（※）とし、延焼のおそれのある部分の窓等に防火戸等を入れた建築物をいいます。

※準耐火構造

準耐火構造とは、耐火構造に準じ、建築物の部分（右表）を30分ないし45分以上火災時の加熱時間に耐える性能を有するもの（例えば、木造の軸組に一定の厚さの石膏ボードなどを貼って防火被覆したもの）又は国土交通大臣が準耐火構造として指定したものをいいます。

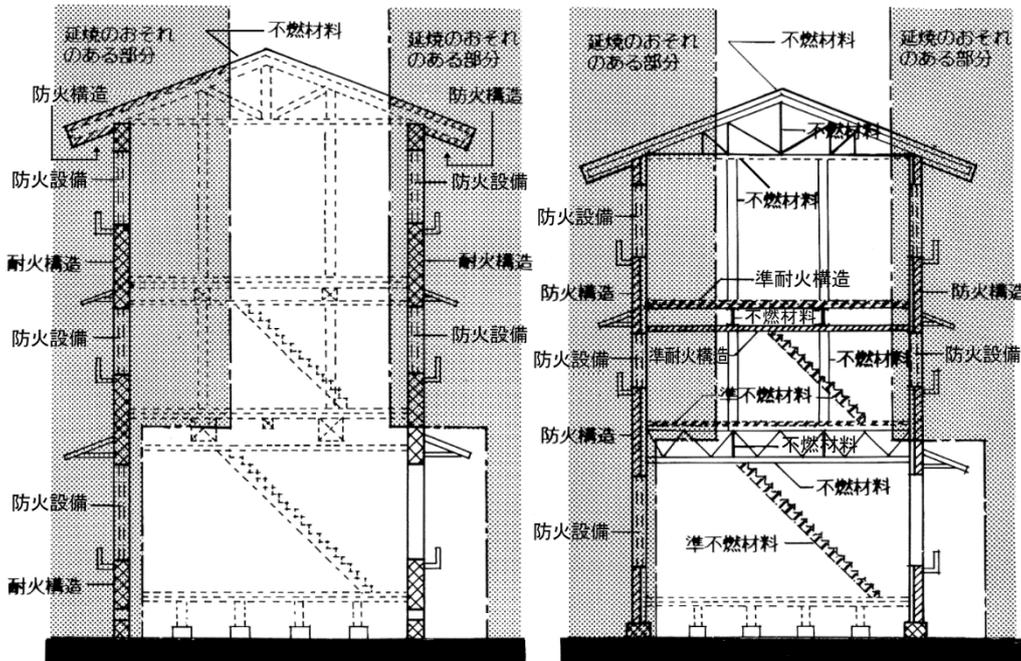
建築物の部分		時間(分)
壁	外壁の非耐力壁で延焼のおそれのない部分	30
	上記以外の外壁及び間仕切壁	45
柱		45
床		45
梁		45
屋根（軒裏を除く。）		30
階段		30

(2) ロ準耐火建築物

—建基法2条1項9号の3ロ—

ロ準耐火建築物とは、以下の①、または②のいずれかの建築物をいいます。

- ①外壁が耐火構造で、かつ屋根が不燃材料で、延焼のおそれのある部分の屋根を防火構造とし、窓等に防火戸を入れた建築物（下図①）
- ②柱、梁、屋根等を不燃材料で造り、延焼のおそれのある部分の外壁を防火構造とし、窓等に防火戸を入れた建築物（下図②）



① □準耐(建基令第109条の3第1号)

② □準耐(建基令第109条の3第2号)

凡例： 延焼のおそれのある部分 耐火構造 防火構造 不燃材料 準耐火構造 準不燃材料 防火戸

3 内 装

—建基法 35 条の 2—

火災は、まず火元から壁等に火が移り天井へと拡大していきます。このため、室内の壁や天井の不燃化は、火災初期における防火と避難対策としてきわめて重要です。

建築基準法では、建築物の用途、規模、構造等に基づいて、内装制限を定めています。内装制限をする部分は、居室および廊下、階段等の避難経路の壁、天井です。使用する材料は、使用箇所等により不燃、準不燃、又は難燃材料としなければなりません。

【内装の制限を受ける部屋・建築物の概要】

	制限を受ける部屋・建築物	使用材料
(1)	火を使用する部屋（耐火建築物又は住宅の最上階は除く）	準不燃材料以上
(2)	50㎡を超える排煙上無窓の居室	準不燃材料以上
(3)	地階又は地下街に設ける不特定多数の人が使用する建築物	準不燃材料以上
(4)	一定規模以上の不特定多数の人が使用する建築物 (例 デパート、劇場、映画館、キャバレー、飲食店等)	一部難燃材料も可
(5)	一定規模以上の共同住宅、病院、ホテル等	一部難燃材料も可
(6)	自動車車庫、自動車修理工場等	準不燃材料以上
(7)	階数3以上かつ500㎡を超えるすべての建築物 階数2かつ1,000㎡を超えるすべての建築物 階数1かつ3,000㎡を超えるすべての建築物	一部難燃材料も可
(8)	(1)～(7)に該当する建築物の廊下、階段などの避難経路	準不燃材料以上

※用途により緩和される部分もあります。

※法律による制限を受けない建築物でも、内装仕上げに燃えにくい材料を使用することで火災の被害を小さくすることが可能です。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

3 建築物の居住性

1 採光

—建基令 19 条～20 条—

住宅や学校、病院等の居室には、健康・衛生のため、自然の光を取り入れること（採光）が必要です。

そのためには隣地境界線までの距離を（表-1）の割合以上とり、居室の面積に応じて（表-2）の割合以上の窓等の開口部を設けなければなりません。

表-1 採光に有効な部分の面積の算定方法

採光に有効な部分の面積 = Σ {開口部の面積 × 採光補正係数 (A)}

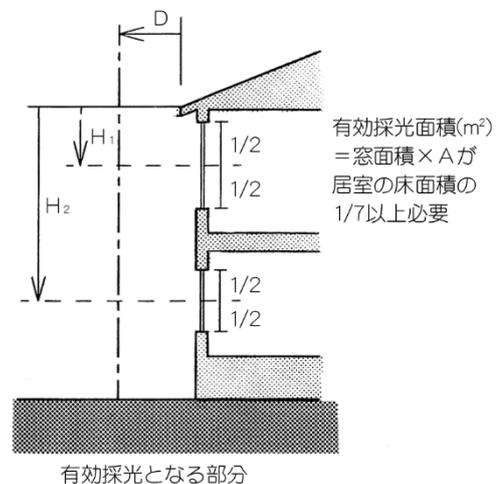
	用途地域	採光補正係数(A)算定式	ただし	共通
住居系	1・2低層 1・2中高層 1・2住居 準住居 田園住居	$A = D/H \times 6 - 1.4$ 採光関係比率 ・天窓の場合 $A = (D/H \times 6 - 1.4) \times 3$ ・縁側(90cm以上)がある場合 $A = (D/H \times 6 - 1.4) \times 0.7$	$D \geq 7m$ 、かつ $A < 1$ のとき $A = 1$ $D < 7m$ 、かつ $A \leq 0$ のとき $A = 0$	・ $A > 3$ となった場合は $A = 3$
工業系	準工業 工業 工業専用	$A = D/H \times 8 - 1.0$ ・天窓の場合 $A = (D/H \times 8 - 1.0) \times 3$ ・縁側(90cm以上)がある場合 $A = (D/H \times 8 - 1.0) \times 0.7$	$D \geq 5m$ 、かつ $A < 1$ のとき $A = 1$ $D < 5m$ 、かつ $A \leq 0$ のとき $A = 0$	・ 開口部が道路に面する場合で $A < 1$ となった場合は $A = 1$
商業系	近隣商業 商業	$A = D/H \times 10 - 1.0$ ・天窓の場合 $A = (D/H \times 10 - 1.0) \times 3$ ・縁側(90cm以上)がある場合 $A = (D/H \times 10 - 1.0) \times 0.7$	$D \geq 4m$ 、かつ $A < 1$ のとき $A = 1$ $D < 4m$ 、かつ $A \leq 0$ のとき $A = 0$	

- (注) ・ D：開口部の直上にある建築物の部分から隣地境界線又は同一敷地内の他の建築物までの水平距離
 ※道路に面する場合は当該道路の反対側の境界線、公園・広場・川その他これらに類する空地又は水面に面する場合は、それらの幅の二分の一だけ隣地境界線より外側にある線とする。
 ・ H：開口部の直上にある建築物の部分から開口部の中心までの垂直距離
 ・ A：各開口部で求められる最小の値を使うこと。

表-2 採光に必要な開口部の割合

	居室の種類	割合
(1)	幼稚園・小学校・中学校・義務教育学校・高等学校・中等教育学校の教室、幼保連携型認定こども園の教室及び保育室、保育所の保育室	1/5 ※
(2)	住宅の居室・病院・診療所の病室・寄宿舎の寝室・下宿の宿泊室・児童福祉施設等（保育所を除く）の主たる用途の居室	1/7 ※
(3)	病院・診療所・児童福祉施設等の(2)以外の居室・(1)以外の学校の教室	1/10
(4)	その他の建築物	制限なし

〈住宅の例〉



※一定の用途について、照明器具の設置などにより、緩和できる場合があります。

2 シックハウス対策（化学物質の発散に対する衛生上の措置）

—建基法 28 条の 2—

室内の空気が化学物質により汚染されることが原因で「シックハウス症候群」といわれる目の痛みやかゆみ、偏頭痛、鼻炎等の健康に影響を及ぼすことがあります。化学物質は建材や家具の表面などから少しずつ揮発するため、建築基準法で「化学物質の発散に対する衛生上の措置」を定めてシックハウス症候群の防止を図ることとしています（平成 15 年 7 月 1 日から施行）。

(1)化学物質の使用制限・使用禁止

室内空気の汚染の原因となる建材のうち、

- ①クロルピリホスを添加した建材やクロルピリホスを発散するおそれのある建材は使用禁止です。
- ②ホルムアルデヒドを発散する建材は、ホルムアルデヒド発散速度により使用面積を制限されています。

●ホルムアルデヒドを発散する主

な建材

合板、フローリング、パーティクルボード、木質建材、壁紙、塗料（現場施工）、接着剤（現場施工他）、グラスウール断熱材、ロックウール断熱材等

—ホルムアルデヒド発散建材の等級と使用制限—

名 称	発散速度 mg/m ³ h	JIS・JASによる 材料の等級（予定）	使用面積等 の 制 限
—	0.005以下	F☆☆☆☆	制限なし
第3種ホルムアルデヒド発散建築材料	0.005超 0.02以下	F☆☆☆	使用面積を 制限
第2種ホルムアルデヒド発散建築材料	0.02超 0.12以下	F☆☆	
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料	0.12超		使用禁止

※建築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。

(2)ホルムアルデヒド発散建材の使用面積の制限

第2種、第3種のホルムアルデヒド発散建築材料を使用する場合は、居室の内装仕上げ材の使用面積が制限されます。使用できる面積は、居室の種類、床面積、換気回数、換気係数、使用する建材の等級別の組み合わせにより異なります。

居室の種類	換気回数	換気係数	
	(回/時)	N2	N3
住宅等の居室	0.7以上	1.20	0.20
	0.5以上0.7未満	2.80	0.50
住宅等以外の居室	0.7以上	0.88	0.15
	0.5以上0.7未満	1.40	0.25

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散建築材料の使用面積

S3：第3種ホルムアルデヒド発散建築材料の使用面積

(3)換気設備の義務付け

ホルムアルデヒドを発生する建材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、原則としてすべての建築物に機械換気設備または換気上有効な給排気孔の設置が義務付けられています。

(4)適用除外

以下の居室は、別途の基準等により判断されるため、内装の仕上げ制限に関する規定は適用除外とします。

- ①一定の基準（建基令第20条の8第1項第1号ハ）に適合する中央管理方式の空気調和設備を設けた居室
- ②一年を通じて、居室内のホルムアルデヒドの濃度を0.1mg/m³以下に保持できるものとして国土交通大臣が認定した居室（換気設備の基準も適用除外）

3 換気設備

—建基令 20 条の 2～3—

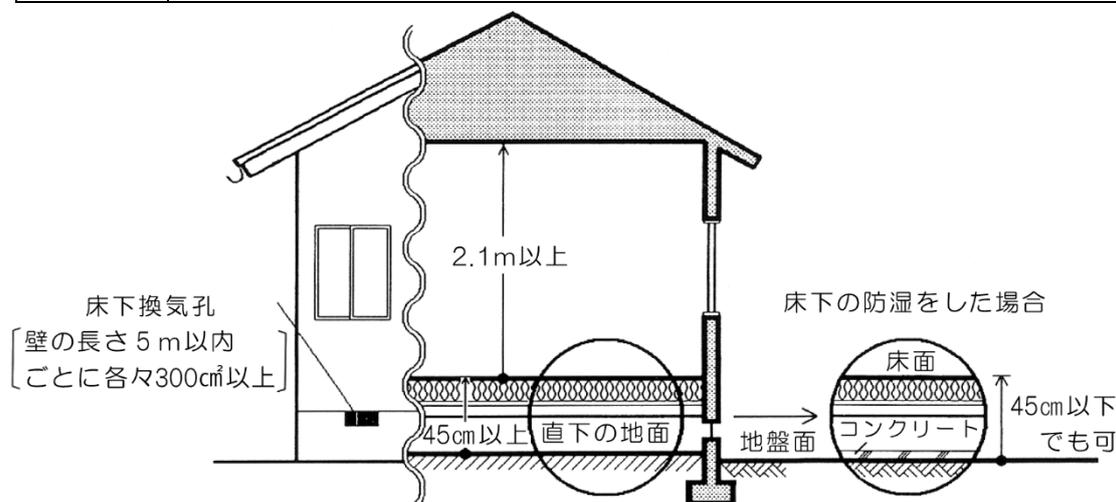
建築物の衛生的な室内環境を確保し、酸欠、一酸化炭素中毒等の事故を防ぐために、以下の場所には排気及び給気設備を設けることになっています。

(1)	台所等の火を使用する設備や器具を設けた室 (バランス釜等直接外気から給気し、直接屋外に排気を行うものは除く)
(2)	便所
(3)	直接外気に開放できる有効開口部が、床面積の1/20以上とれない居室
(4)	多数の人が集まる劇場・映画館・観覧場・公会堂及び集会場等の居室 (機械換気設備が必要です)

4 天井高・床高・床下換気孔

—建基令 21 条～22 条—

天井高	居室の天井高は、2.1m以上必要です。 ※通常は2.3m～2.4m程度です。
床高	1階の居室の床を木造とする場合は、防湿のため、床高が45cm以上必要です。 ※ただし、有効な防湿措置（床下をコンクリートたたきにするなど）をした場合は、45cm以下にすることができます。
床下換気孔	地面からの湿気を屋外に逃がすため、床下部分には、壁の長さ5m以下ごとに面積300cm ² 以上の換気孔を設け、これにねずみの侵入を防ぐための設備が必要です。



5 地階に居室を設ける場合の基準

—建基令 22 条の 2、建設省告示 1430 号—

住宅の居室等で地階に設けるものは、防湿や防水について衛生上必要な措置をとらなければいけません。

(1)防湿に関する技術的な基準は、次のいずれかです。

- ①開口部がからぼり等の空地に面すること。
- ②換気設備（建基令20条の2）が設けられていること。
- ③湿度を調整する設備が設けられていること。

(2)防水に関する基準は、次のいずれか、または、外壁等の構造が国土交通大臣の認定を受けたものです。

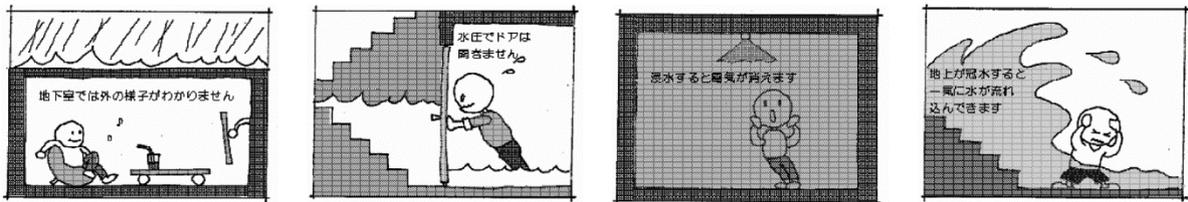
- ①外壁等は防水層を設けること。
- ②外壁又は床を2重とし、空隙に入った水を排水できるもの。

6 地下室等の浸水対策

—新宿区地下室等の設置をする建築物への浸水対策の実施に関する指導要綱—

豪雨時には、冠水した地上の水が急激に流入したり、浸水による水圧で扉が開かないなど、洪水時の避難が困難となる場合があります。これらの事故防止のため、地下室の入口に止水板を設置する、道路より一段高くするなどの浸水対策の対応が望まれます。また、利用者等に対する洪水時の防災に関する周知も必要です。

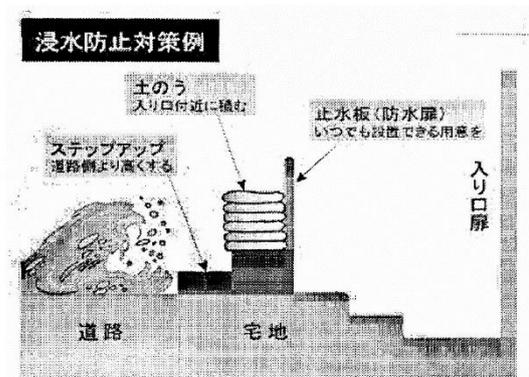
地下室では、豪雨時に地下室にいと次のようなことが考えられます。



(1)地下室の浸水対策

地上の浸水の流入を遅らせたり、軽減させたりするために以下の対策があります。

- 外部から地下室への出入り口を道路面より高くする（マウンドアップ）
- 止水板の設置
- ドライエリア等周囲を立ち上げる
- 排水ポンプを設置する
- 地下室等の内部に階段を設ける



(2)浸水対策の届出

地下室等を設置される場合、浸水対策上必要な措置をしてください。

さらに、新宿区洪水ハザードマップに表示された「浸水した場合に想定される水深が 0.1メートル以上の区域」に地下室等を設置される場合、地下室の浸水対策を記入した浸水対策に係る届出をお願いします。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

(3)半地下での浸水対策

地下室で水を使用する場合には、排水ポンプを設けて下水道管に排水しなくてはなりません。半地下では、排水ポンプの設置を義務付けていませんが、大雨時に道路が雨であふれたりしますと下水道管経由で宅内に下水が逆流する場合がありますので、排水ポンプ等を設置して逆流対策を行うようご検討下さい。詳しくは東京都下水道局のHPをご覧ください。

問い合わせ先……東京都 下水道局 西部第一下水道事務所 お客さまサービス課 排水設備担当
☎ 5343-6207

7 給排水設備

—建基法19条、建基令129条の2の4、建設省告示昭和50年1597号、平成12年1422号—
日常生活に密接に関係する給水設備及び排水設備は、常に安全上・防火上・衛生上支障のないように管理する必要があり、そのために配管の損傷防止等の措置と清掃・修理・保守点検などが容易にできる空間を確保することが必要です。

また、防災上の面からは建築物の防火区画を貫通する配管（給水管・污水管）は不燃材料等を使用する必要があります。

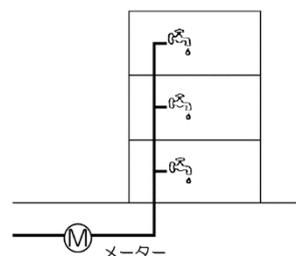
(1)給水設備

建築物の給水設備は、污水やほこり等の異物等が入らない材料で造り、点検のできる構造としなければなりません。

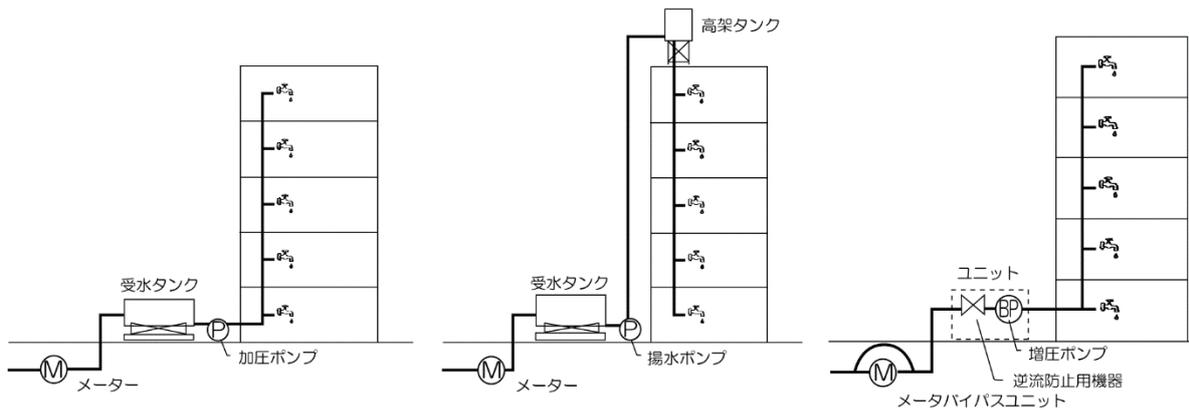
給水方法は、従来「直結給水方式」「加圧タンク給水方式」「高架タンク給水方式」「増圧直結給水方式」(図-1~4)のいずれかの方式でしたが、平成16年6月に直結給水方式の普及・拡大を推進する「直圧及び増圧直結給水の拡大」の給水条例の一部改正を実施、更に平成21年2月には、高層建物及び大規模集合住宅等への直結給水の更なる拡大について給水条例の改正が行われました。

詳しくは、東京都水道局公式ホームページをご覧ください。

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



図一 直結給水方式



図一2 加压タンク給水方式 図一3 高架タンク給水方式 図一4 増圧直結給水方式

給水設備（給水装置）は、水道の供給を受ける者（需要者）がそれぞれニーズに合わせて給水方式や口径、設備・器具等を選択し、自らが設置するものです。

なお、直結給水、増圧直結給水方式とするには次の条件が必要となります。

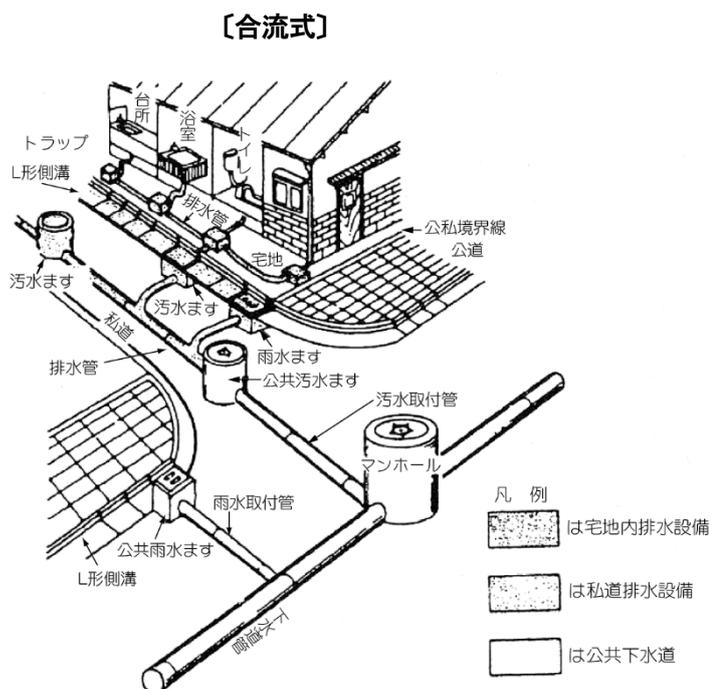
- ①給水装置材料は、第三者又は自己認証品や JIS又は JWWA又は都規格品等の中から適したものを使用する。
- ②薬物や危険な物質等を扱う建築物（逆流により水道水の汚染の恐れがある建築物）や、一時に多量の水を使用する施設等には認められません。（例：クリーニング業、写真及び印刷・製版業、石油取扱業、染色業、食品加工業、めっきなどの事業を行う施設）
- ③一定の水圧・水量を必要とするもの、断水した場合に業務停止になるなど影響の大きい施設や、設備停止により損害の発生が予想される施設は受水タンク方式が適しています。（例：ホテルなど宿泊業、飲食店、救急病院など断水による影響が大きい施設）
- ④増圧直結給水では、メータ口径及び階高制限はありません（水利計算上可能な範囲とする）。ただし、原則としてメータ交換時の断水による影響を回避するための配管構造とする（高架水槽を設置する場合は除く）。

問い合わせ先……東京都 水道局 新宿給水管工事事務所 ☎ 3358-5092

(2)排水設備

個人の宅地内に設置する私有の下水道を排水設備といいます。排水設備の最下流は、最終ますを經由して公共下水道に接続されます。

- ① 下水道台帳を閲覧する場合
P10 「6 公共下水道台帳閲覧のご案内」をご覧ください。
- ② 家屋を新築・増改築をする場合・大規模な建築物の場合
P94 「5 下水道局への届出・協議について」をご覧ください。



- ③ 地下室を有する建築物の設置について

P62 「6 地下室等の浸水対策」をご覧ください。

- ④ 排水槽（ビルピット）をつくる場合

排水槽からの臭気発生を防止するために「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」の遵守をお願いします。また設計に当たっては「ビルの新築に伴う地下排水槽（ビルピット）設計の手引」をご覧ください。（どちらも[東京都下水道局のホームページ](#)からダウンロードできます）

- ⑤ ディスポーザの使用

ディスポーザは、(公社)日本下水道協会が作成した「下水道のためのディスポーザ排水処理システム性能基準(案)(平成25年3月)(以下性能基準(案))」による規格適合評価及び製品認証を受けた『ディスポーザ排水処理システム』でなければ設置できません。規格適合評価及び製品認証を受けた「ディスポーザ排水処理システム」には(公社)日本下水道協会が定める認証マークが表示されています。

- ⑥ グリース阻集器（グリーストラップ）の設置

営業用調理場等からの排水には多量の油脂分（ラード等）が含まれています。この油脂分が下水道管を詰まらせると、維持管理が困難となり、清掃に多額の費用がかかります。油脂分を除くため、グリース阻集器の設置をお願いします。

問い合わせ先……東京都 下水道局 西部第一下水道事務所 お客さまサービス課 排水設備担当

☎5343-6207

4 避難施設・設備

火災等の災害時に安全に地上へ避難するには、

居室 → 廊下 → 階段 → 避難階（1階） → 屋外への出口 → 敷地内通路 → 道路等の経路（避難経路）が考えられます。建築基準法では、この避難経路を安全に確保し、迅速かつ円滑に避難できるように廊下や階段、通路などの必要な制限を定めています。

1 階段

—建基令 23 条～25 条—

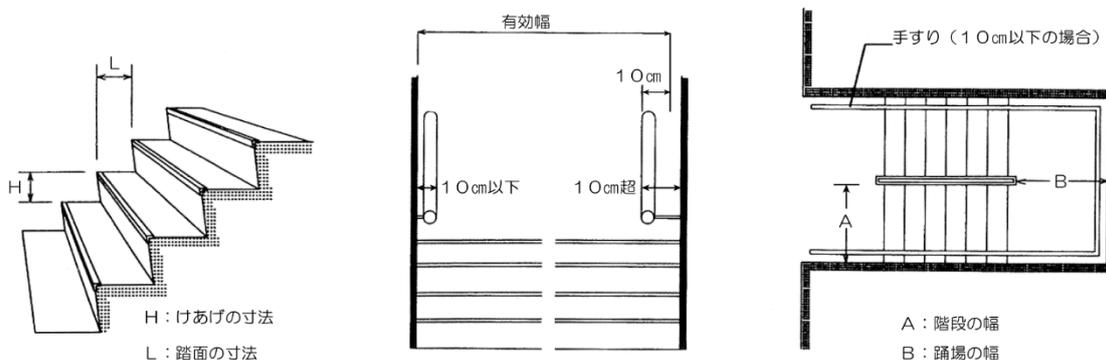
階段には、手すりを設置しなければいけません。

階段には、直通階段・避難階段・特別避難階段等があります。

(1) 階段の寸法

	階段の種類	階段及び踊場の幅	けあげの寸法	踏面の寸法
①	小学校（義務教育学校の前期課程を含む）における児童用のもの	140cm以上	16cm以下	26cm以上
②	中学校（義務教育学校の後期課程を含む）・高等学校における生徒用のもの 物品販売業等の店舗（床面積が1500㎡以上のもの） 劇場・映画館・観覧場・公会堂・集会場等（客用のもの）	140cm以上	18cm以下	26cm以上
③	直上階の居室の床面積が200㎡を超える地上階 直下階の居室の床面積が100㎡を超える地階	120cm以上	20cm以下	24cm以上
④	①～③以外の階段	75cm以上	22cm以下	21cm以上
⑤	住宅の階段（共同住宅の共用の階段は除く）※	75cm以上	23cm以下	15cm以上

屋外階段の幅は、上表の①～③の場合は、90cm以上とすることができます。
※住宅の階段は、一般的には、けあげ20cm、踏面24cm程度です。



(2) 2以上の直通階段

—建基令 121 条—

次のいずれかに該当する建物の階からは、2方向避難が確保できるように、2以上の直通階段（地上まで直通する階段）を設けなければなりません。

下記 [] 内の数値は、主要構造部が準耐火構造であるか、不燃材料で造られている建築物の場合の規定を表す。

- ①劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場の客席・集会室のある階
- ②物品販売店（>1,500㎡）の売り場の階

- ③キャバレー、バー、ナイトクラブ等の客席のある階（※）
- ④病院・診療所の病室、児童福祉施設等の主な居室が、50㎡ [100㎡] を超える階
- ⑤ホテル・旅館等の宿泊室、共同住宅の居室が、100㎡ [200㎡] を超える階
- ⑥①～⑤以外の階で

- 6階以上に居室のある階（注）
- 5階以下の階で居室が100㎡ [200㎡] を超える階
（避難階の直上階では200㎡ [400㎡] を超える階）

（注）①～④以外の用途については、次のすべてを満足すれば階段を1とすることができます（③の5階以下の階も同様です）。

- 居室が100㎡ [200㎡] 以下であり、かつ、避難上有効なバルコニーがあること
- 屋外避難階段又は特別避難階段であること

※東京都建築安全条例により、小規模ビル等の風俗営業用途等については避難施設の設置が必要です。

—都安例7条の2—

(3) 避難階段と特別避難階段

—建基令122、123条—

居室のある階が

- 5階以上又は地下2階の場合……………避難階段又は特別避難階段
 - 15階以上又は地下3階以下の場合……特別避難階段
- としなければなりません。

【避難階段の種類】

- ①屋内の避難階段……耐火構造の壁と防火戸等で区画し、火災を防ぐ階段
- ②屋外の避難階段……屋外に開放され、屋内とは耐火構造の壁と防火戸で区画した階段
- ③特別避難階段……屋内と階段室とのあいだに排煙のための付室又はバルコニーを設け、火と煙を遮断できる階段

2 廊下

—建基令119条—

廊下の幅は、建物の用途等に応じて下表のとおりです。

廊下の用途	廊下の配置	両側に居室がある廊下の場合	その他の廊下における場合
小学校、中学校、義務教育学校又は高等学校における児童用又は生徒用のもの		2.3m以上	1.8m以上
病院における患者用のもの		1.6m以上	1.2m以上
共同住宅の住戸もしくは住室の床面積の合計が100㎡を超える階における共用のもの			
居室の床面積の合計が200㎡(地階にあっては100㎡)を超える階におけるもの(3室以下の専用ものを除く)			

※建築物の用途により、上表の幅以上となることがあります。
詳細は「P.75高齢者・障害者等への配慮」を参照してください。

3 非常用の進入口

—建基令 126 条の 6、7—

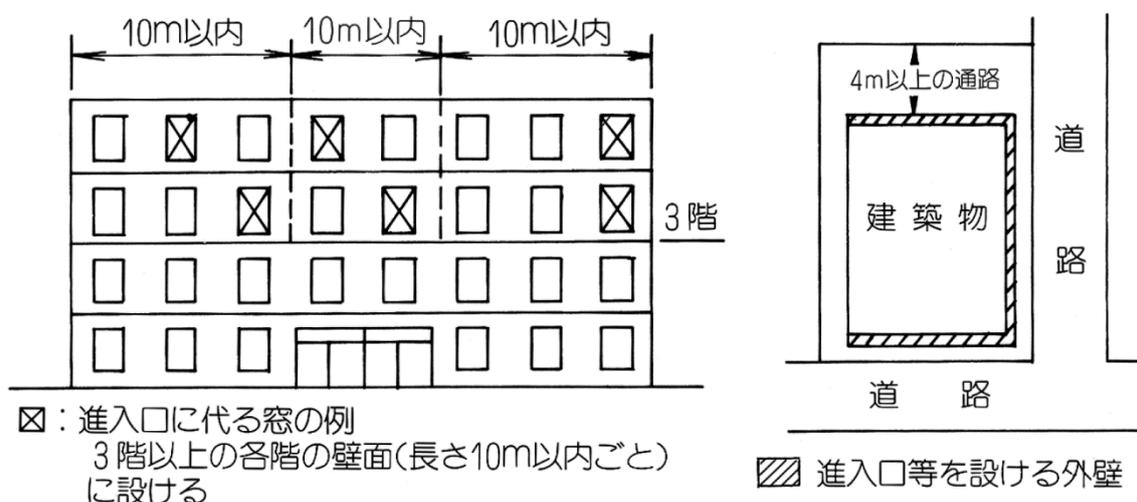
中高層ビルの火災時の救助、消火活動等のため、3階以上（高さ31m以下）の各階の外壁面で、道又は道に通ずる幅員4m以上の通路に面する部分には、次のような「進入口」又は「進入口に代わる窓等」を設けなければなりません。

(1)進入口の構造

幅75cm以上、高さ1.2m以上、窓台の高さ80cm以下の開口部を40m以下の間隔で設け、各開口部には、バルコニー（奥行き1m以上、長さ4m以上）と赤色灯及び赤色の標識を設けたもの

(2)進入口に代わる窓等

幅75cm以上、高さ1.2m以上又は、直径1m以上の円が内接する窓などを外壁面の長さ10m以内ごとに設けたもの



4 排煙設備・非常用の照明装置

—建基令 126 条の 2～5—

火災等の災害時に人が安全に屋外まで避難するための設備として、建物の外へ煙を排出する高窓などの設備（排煙設備）や非常時に点灯する照明（非常用の照明装置）があります。

(1)排煙設備

原則として下記のものには排煙設備を設けなければなりません。

- ①共同住宅・映画館・集会場・病院・店舗等、不特定多数が利用する特殊建築物で、延べ面積が500㎡を超えるもの
- ②階数が3以上で、延べ面積が500㎡を超える建築物
- ③延べ面積が1,000㎡を超える建築物の居室で、その部分の床面積が200㎡を超えるもの
- ④排煙上無窓の居室（天井から80cm以内の部分に床面積の1/50以上の有効開口面積がとれない居室）

※2階建て200㎡以下の住宅や100㎡以下に防火区画し不燃材料、準不燃材料で仕上げた居室等は緩和される場合があります。（平成12年建設省告示 1436号）

(2)非常用の照明装置

原則として下記の部分には、非常用の照明装置を設置しなければなりません。非常用の照明装置には、30分以上継続して照度1ルクス以上を確保することなどの基準が定められています。

- ①映画館・集会場・店舗等、不特定多数が利用する特殊建築物の居室
- ②階数が3以上で、延べ面積が500㎡を超える建築物の居室
- ③延べ面積が1,000㎡を超える建築物の居室
- ④採光上無窓の居室（居室の床面積の1/20以上の有効採光面積がない居室）
- ⑤①～④の居室から地上に通ずる廊下、階段、その他の通路

※床面積が30㎡以下の居室で、当該居室から地上に通ずる建築物の部分に非常用の照明装置を設けた居室等は緩和される場合があります。

(平成12年建設省告示 1411号)

5. ホームエレベーター・階段昇降機

高齢者や障害者の方々が利用できる階段に代わる装置として「住宅用として開発された簡便なエレベーター（ホームエレベーター）」や「階段昇降機」があります。これらのものは、使用者が限定していることや使用頻度が少ないことなどから、一般のエレベーターなどに比べ基準が緩和されています。

建物の設計段階で将来にそなえ、ホームエレベーターや階段昇降機の設置スペースを考慮しておきましょう。

1 ホームエレベーター

ホームエレベーターは、住宅（共同住宅等のメゾネット型住戸の部分を含みます。）部分だけで利用する2～3人用の簡便なエレベーターです。

(1)設置できるホームエレベーター……建築基準法令に適合したもの（国土交通大臣の認定を取得しているもの等）

(2)設置できる建物……住宅専用（図-1、2）に限定されています。

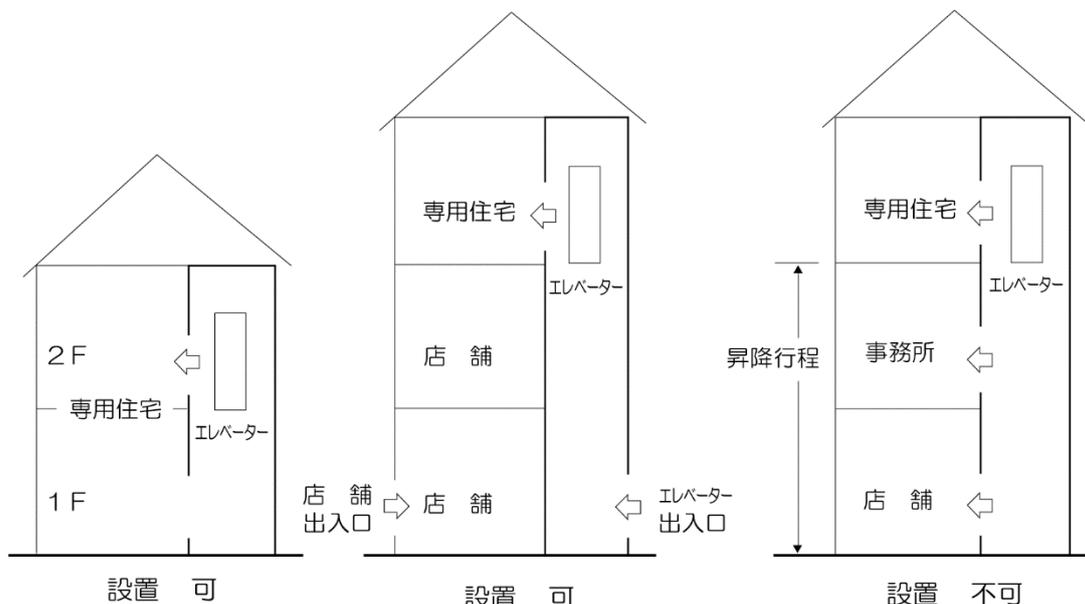


図-1 一戸建ての例

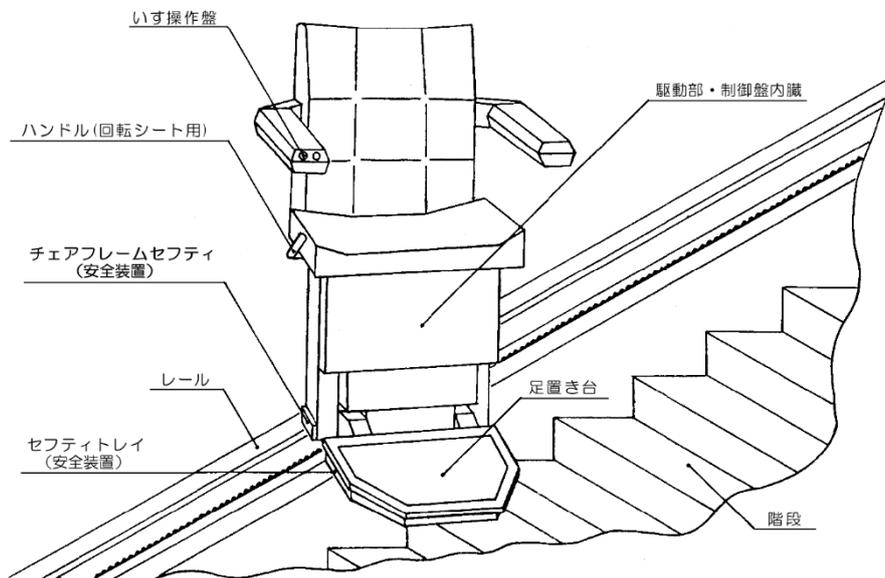
図-2 店舗付住宅の例

図-3 複合用途の例

2 階段昇降機（住宅用いす式斜行型昇降機）

専用住宅（共同住宅のメゾネット型住戸の部分を含みます。）の階段部分を利用して「階段昇降機」を設置する場合は、以下の取扱いになります。

- (1)設置できる階段昇降機……建築基準法令に適合するもの（国土交通大臣の認定を取得しているもの等）
- (2)設置できる建物……使用者が特定されている住宅専用に限定
 - ①設置する階段は、安全上、通行上支障がないものでなければなりません。
 - ②取付方法、荷重等は認定又は告示によります。（平成12年建設省告示1413号）



問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

6 ブロック塀・がけと擁壁

近年、設計や施工に不備があるブロック塀等が地震により倒壊する被害が発生しています。塀等を造る際は、安全なものとするよう充分注意してください。

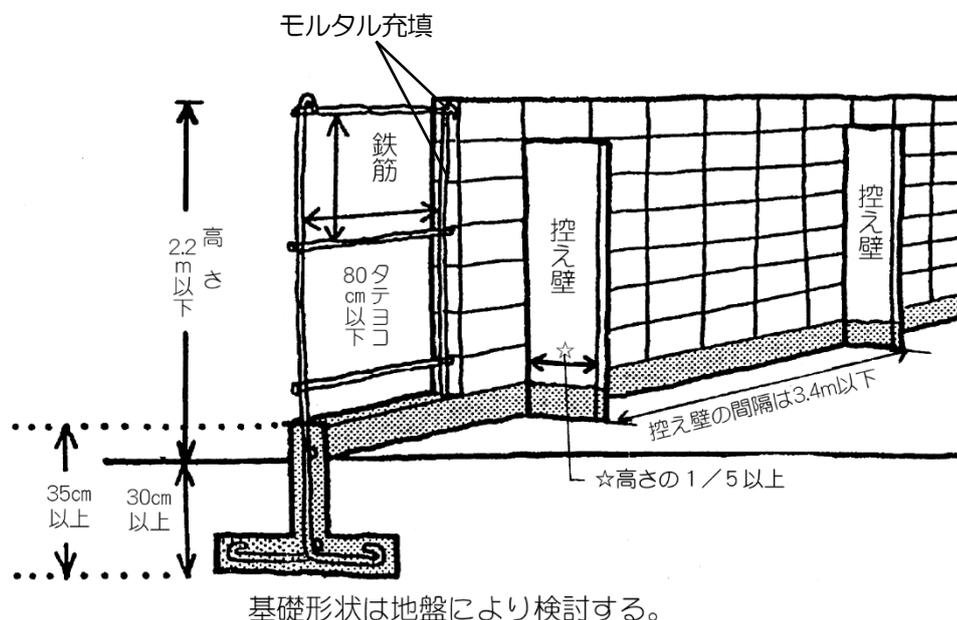
1 ブロック塀

—建基令 62 条の 6、62 条の 8—

建築基準法におけるブロック塀の基準は以下のとおりです。

- ①ブロック塀の高さは2.2m以下とする（⑧の控壁がない場合は1.2m以下とする）。
- ②ブロック塀の厚さは15cm（高さ2m以下は10cm）以上とする。
- ③直径9mm以上の鉄筋を壁頂・基礎には横に、壁の端部・隅角部には縦に配置する。
- ④壁内には直径9mm以上の鉄筋を縦横に80cm以下の間隔で配置する。
- ⑤配置する鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋は壁頂・基礎の横筋に、横筋は縦筋にかぎ掛けして定着する。
- ⑥鉄筋を入れた空洞部及び縦目地に接する空洞部は、モルタル又はコンクリートで埋める。
- ⑦基礎の高さは35cm以上とし、うち30cm以上を根入れ深さとする。^{※1}
- ⑧長さ3.4m以下ごとに、直径9mm以上の鉄筋を配置した控壁で、基礎の部分において壁面から高さの1/5以上突出したものを設ける。^{※1}

※1 高さ1.2m以下の場合を除く。



※ブロック塀等の除去については助成やアドバイザー派遣を受けられる場合があります。

詳細については、P.121「(3)ブロック塀等の除去への助成」「(4)ブロック塀等アドバイザー派遣」を参照してください。

2 がけ・擁壁

—建基法19条4項、都安例6条—

新宿区内には、がけや擁壁が数多く存在しています。建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合は、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければなりません。

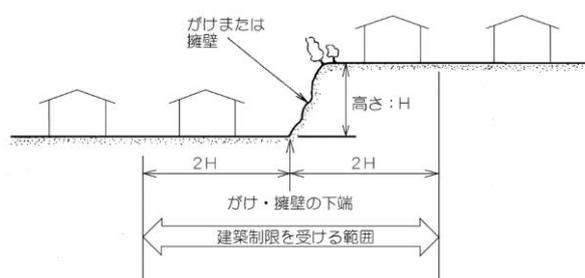
(1) 擁壁の設置が必要な場合（原則）

高さが2mを超えるがけや既存の擁壁 ※1（以下、「がけ」という。）の下端からの水平距離ががけ高の2倍以内のところに建築物を建築する場合は、高さ2mを超える擁壁を設けなければなりません（擁壁の高さが2mを超える場合、工作物としての確認申請が必要です ※2）。

※1 建築基準法、都市計画法、盛土規制法等に基づく検査済証を取得していない擁壁

※2 擁壁を築造する場合、計画の内容によっては建築基準法に基づく確認申請の手続きではなく、都市計画法や盛土規制法に基づく許可が必要な場合があります。

詳しくは、P.42「9 開発許可」及びP.43「10 盛土規制許可」を参照してください。



(2) 原則によらない場合

やむを得ず擁壁を設置しない場合は、①～③のいずれかに適合させる必要があります。

① 斜面の勾配が30°以下、堅固な地盤を切って斜面とするもの等

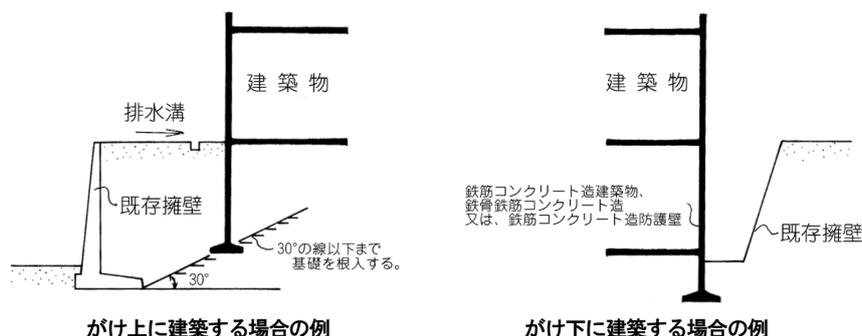
② がけ上に建築物を建築する場合、がけ又は既設の擁壁に構造耐力上支障がないこと。

この場合、既設擁壁の維持管理が良好で安全上支障ないことが必要条件です。

③ がけ下に建築物を建築する場合（以下のいずれか）

・ 建築物の主要構造部が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、がけの崩壊に対して安全であること。

・ 建築物の位置が、がけより相当な距離にあり、がけの崩壊に対して安全であること。



がけ上に建築する場合の例

がけ下に建築する場合の例

※がけに近接する土地（上記(1)の範囲）で建築物を計画する場合は、確認申請の際に「がけ・擁壁の調査票」を添付してください。様式は[区ホームページ](#)から入手できます。

※擁壁の築造（新設又は造り替え）等に係る工事費用の一部を助成する事業を行っています。

詳細については、P.136「5 擁壁及びがけ安全化対策支援事業」を参照してください。

3 土砂災害警戒区域等

東京都では、がけ崩れ等の土砂災害から都民の生命を守るため、土砂災害防止法※に基づき、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定を行っています。

※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（平成13年4月1日施行）

(1)土砂災害警戒区域

土砂災害が発生した場合に、住民の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域

(2)土砂災害特別警戒区域

土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域

※区内で指定されている土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域については「がけ・擁壁ハザードマップ（P.121参照）」に掲載しています。

(3)土砂災害特別警戒区域内の法的規制

土砂災害特別警戒区域に指定されると、土砂災害防止法に基づき、特定開発行為に対する許可、建築物の構造規制等の法的規制が発生します。

①特定開発許可

土砂災害特別警戒区域内で土地の区画形質（盛土・切土等）の変更を伴い、制限用途※である建築物を建築しようとする場合は、あらかじめ東京都知事から特定開発許可を受ける必要があります。

※制限用途→住宅（自己居住用を除く）、防災上配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校、医療施設

②建築物の構造規制（建基令80条の3）

土砂災害特別警戒区域内に居室を有する建築物を建築する場合、外壁及び構造耐力上主要な部分の構造は、急傾斜地の崩壊等の自然現象により建築物に作用する衝撃に対して安全なものとなるように、原則、国土交通大臣が定めた構造方法としなければなりません。

問い合わせ先……（区域の指定等、土砂災害防止法全般に関すること）

東京都 建設局 河川部 計画課 ☎ 5320-5394

（特定開発許可に関すること）

東京都 都市整備局 市街地整備部 区画整理課 ☎ 5320-5132

（建築物の構造規制に関すること）

都市計画部 建築指導課 指導係



7 高齢者・障害者等への配慮

公共的な建物や多くの人達が利用する建物は、高齢者や障害者を含めたすべての人達が安全で快適に利用できるように建物の構造や設備に配慮する必要があります。

1 関係法令

(1) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）

〔平成18年12月20日施行〕

バリアフリー法は、高齢者・障害者など、すべての人が利用しやすいような建物にするために、バリアフリーとすべき建物（特定建築物）や整備すべき基準（建築物移動等円滑化基準）を定めています。特定建築物を建築するときは整備すべき施設（特定施設）を建築物移動等円滑化基準に適合させるよう努めなければなりません。また、特定建築物のうち特にバリアフリーの整備が必要となる建物（特別特定建築物）で延べ面積2,000㎡以上のものは、建築物移動等円滑化基準に適合させなければならず、確認申請の中で適合しているかどうか審査されます。ただし、計画を行う上では、東京都が策定した建築物バリアフリー条例によって、特別特定建築物の追加、対象規模の引き下げ、建築物移動等円滑化基準の強化などが行われており、それらを含めて計画をしなければなりません。

■ 「計画の認定」による支援措置

特定建築物を、建築物移動等円滑化基準よりもさらにバリアフリーに優れた基準（建築物移動等円滑化誘導基準）に適合させる建築物の計画をする場合は、同法に基づく計画の認定を受けることにより、建築確認手続きの簡素化、容積率算定の特例、税法上の特例、低金利融資制度等の適用を受けることができます。

(2) 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（都・建築物バリアフリー条例）

〔平成18年12月20日改正・施行〕

東京都では、バリアフリー法第14条3項に基づき、バリアフリー法に定める特別特定建築物の追加、対象規模の引き下げ、利用円滑化基準の強化等を行うことを定めた条例を制定しました。これは、東京都におけるこれまでの福祉の取組みを引き継ぐとともに、さらなるバリアフリー化の推進を図ることを目的としており、バリアフリー法で定める規定と併せて適合させなければならず、また、バリアフリー法と同様に確認申請の中で適合しているかどうか審査されます。

(3) 新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例（区・UD条例）

〔令和2年3月17日制定・令和2年10月1日施行〕

2 対象建築物の概要

対象建築物の用途	バリアフリー法	建築物バリアフリー条例	区・UD条例
学校（公立）	○	○	○
学校（上記を除く）	—	○	○
病院・診療所	○	○	○
劇場・観覧場・映画館・演芸場	○	○	○
集会場・公会堂	○	○	○
展示場	○	○	○
卸売市場・百貨店・マーケット等	○	○	○
ホテル・旅館	○	○	○
事務所			○
共同住宅		○	○
寄宿舎・下宿			○
老人ホーム・保育所・福祉ホーム等	○	○	○
老人福祉センター・児童厚生施設・身体障害者福祉センター等	○	○	○
体育館・水泳場・ポーリング場・運動施設・遊技場	○	○	○
博物館・美術館・図書館	○	○	○
公衆浴場	○	○	○
飲食店・物販店	○	○	○
料理店		○	○
キャバレー・ナイトクラブ等			○
郵便局・理髪店・銀行等のサービス店舗	○	○	○
クリーニング取次店・質屋・貸衣装屋等のサービス店舗	○	○	○
自動車教習所・学習塾・華道教室・囲碁教室等			○
工場			○
公共交通施設	○	○	○
自動車停留施設・駐車施設	○	○	○
公衆便所	○	○	○
自動車関連施設（修理工場・洗車場・給油取扱所等）			○
勝馬投票券発売所・カラオケボックス等の遊興施設			○
助産所・施術所・薬局等			○
地下街			○
公共用歩廊	○	○	○
大規模な複合施設		○	○

※規模等詳細については、各法令をご覧ください。

3 整備すべき場所と基準

特定施設	建築物移動等円滑化基準（主なもの）
廊下等 令11条、18条 条例10条	<ul style="list-style-type: none"> 幅$\geq 140\text{cm}$ 50m以内ごとに車いすの転回に支障のない構造とすること。 戸は車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造等とし、前後に高低差がないこと。
階段 令12条 条例6条	<ul style="list-style-type: none"> 踏面の端部とその周辺を色の明度差等により識別できるものとする。 段鼻の突き出しがない等つまずきにくい構造とすること。 蹴上げ$\leq 18\text{cm}$、踏面$\geq 26\text{cm}$、階段の幅$\geq 120\text{cm}$
傾斜路 令13条、18条 条例10条	<ul style="list-style-type: none"> 傾斜路と廊下等を色の明度差等により識別できるものとする。 傾斜の上端に近接する踊り場等の部分に点状ブロック等を敷設すること。 幅$\geq 140\text{cm}$（階段に代わるもの）、$\geq 90\text{cm}$（階段に併設するもの）、勾配$\leq 1/12$
便所 令14条 条例7条	<ul style="list-style-type: none"> 便所のうち一以上は次に掲げるものとする。 (1)車いす使用者が円滑に利用できる便房を設けること。 (2)水洗器具（オストメイト対応）が設置されている便房を設けること。
敷地内通路 令16条、18条 条例10条	<ul style="list-style-type: none"> 幅$\geq 140\text{cm}$ 戸は、車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、前後に高低差がないこと。 傾斜路の勾配$\leq 1/20$

特定施設	建築物移動等円滑化基準（主なもの）
駐車場 令17条 条例9条	<ul style="list-style-type: none"> 次に掲げる車いす使用者用駐車施設を<u>一以上</u>設けること。 <ol style="list-style-type: none"> 幅$\geq 350\text{cm}$ 車いす用駐車施設から利用居室までの経路の長さができるだけ短くなる位置
出入口 令18条 条例10条	<ul style="list-style-type: none"> 幅$\geq 85\text{cm}$（直接地上に通じる出入口、昇降機のかご及び昇降路の出入口を除く。） 直接地上に通じる出入口の幅$\geq 1\text{m}$ 戸は、車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、前後に高低差がないこと。
昇降機及び乗降ロビー 令18条 条例10条	<ul style="list-style-type: none"> 利用居室等のある階に停止する昇降機設置の義務 かご及び昇降路の出入口の幅$\geq 80\text{cm}$（建築物の床面積$> 5,000\text{m}^2$の場合は、幅$\geq 90\text{cm}$） かごの奥行き$\geq 135\text{cm}$、乗降ロビーは高低差なく、幅及び奥行き$\geq 150\text{cm}$ かご及び乗降ロビーに車いす使用者が利用しやすい位置に制御装置を設けること。 床面積$\geq 2,000\text{m}^2$の昇降機は、次に掲げるものとする。 <ul style="list-style-type: none"> かごの幅$\geq 1.4\text{m}$、かごは車いすの転回に支障のない構造
共同住宅の共用部分 条例11条他	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段、敷地内通路の幅$\geq 120\text{cm}$ 傾斜路の勾配$\leq 1/12$ 昇降機のかごの奥行き$\geq 115\text{cm}$
子育て支援 条例7条、10条	<ul style="list-style-type: none"> トイレにベビーチェア・ベビーベッドの設置 大規模な施設には、授乳場所等の設置

※令…バリアフリー令

※条例…建築物バリアフリー条例

※東京都建築安全条例第2章第9節（障害者及び高齢者に配慮を要する特殊建築物）の規定は、建築物バリアフリー条例の施行に伴い、廃止となりました。

※建築物バリアフリー条例の対象となる建築物は、原則として、新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例の届出が免除されます。

※下線部のルールは令和7年6月1日に改正予定です。

便所 改正前：（建築物に）一以上 改正後：原則、各階に一以上

駐車場 改正前：（建築物に）一以上 改正後：駐車施設の数に応じ、一定数以上

4 各制度の整備基準と手続き

建築物バリアフリー法 条例	<p>◇基準……この法律が適用される特定建築物は、建築物移動等円滑化基準に適合するように努めなければなりません。特定建築物のうち、特別特定建築物は建築物移動等円滑化基準に適合しなければなりません。</p> <p>◆手続き……特別特定建築物は建築確認申請等の際に建築物移動等円滑化基準に適合しているかどうかを審査されます。</p> <p>建築物移動等円滑化誘導基準に適合するように計画し、「計画の認定」を受けた場合は容積率の緩和、税制の優遇、確認申請の簡素化等の特別措置が受けられます。</p> <p>建築物バリアフリー条例では、バリアフリー法で定める特別特定建築物の追加、対象規模の引き下げ、建築物移動等円滑化基準の強化を行っており、バリアフリー法と同様に建築確認の中で審査されます。</p>
------------------	--

U D 条 例	<p>◇基 準……この条例の対象となる建築物は、整備基準（令和2年新宿区規則第29号）に適合しなければなりません。</p> <p>◆手続き……UD条例で定める特定都市施設のうち、一定の用途及び規模をもつ建築物の新設又は改修を行う際は計画の早い段階（着工の60日前まで又は90日前まで）から、区と事前に協議することが義務付けられています。</p> <p>また、特定都市施設の新設又は改修を行おうとする際は、着工の30日前までに必要書類を届け出て下さい。</p> <p>どちらも、確認申請前に行ってください。</p> <p>※国、都、区市町村等が新設または改修する建築物及び、バリアフリー法、建築物バリアフリー条例の対象となる建築物は、原則として、届出が免除されています。</p>
------------------	--

5 標示・周知

- 区・UD条例の整備基準に適合している建築物には、事業者からの請求に基づき、適合証を交付します。

問い合わせ先…◇バリアフリー法、都・建築物バリアフリー条例について

都市計画部 建築指導課 指導係

◇区・UD条例について

都市計画部 景観・まちづくり課



8 建築物省エネ法による適合性判定

—建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律—

建築物の新築・増改築には、「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）により、省エネルギーのための措置に関する省エネ基準適合義務の対象となります。

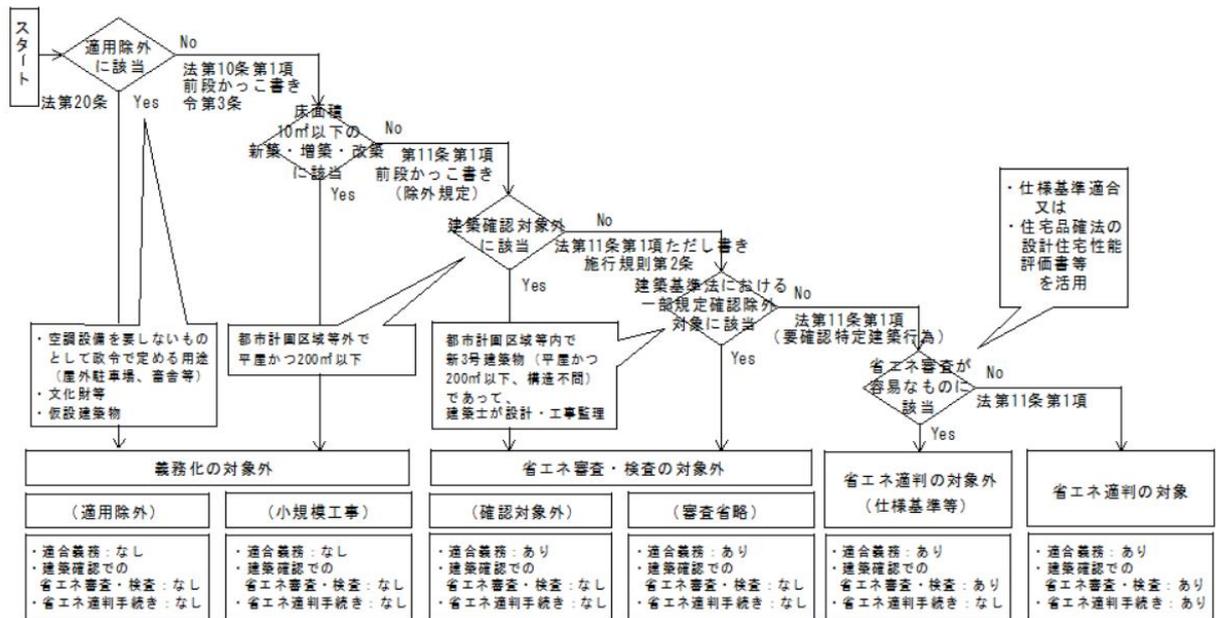
1 省エネ基準適合義務

建築主は、建築物の新築・増改築をしようとする場合、当該建築物を省エネ基準に適合させなければなりません（建築物省エネ法第10条第1項）。

本規定を建築基準関係規定とみなす（同条第2項）ことにより、建築基準法の建築確認及び完了検査の対象となり、基準に適合しなければ建築着工や建物使用ができないこととなります。

当該建築物が省エネ基準に適合していることを担保するために、所管行政庁または登録建築物エネルギー消費性能判定機関が行う適合性判定を受けることが必要です。

2 省エネ基準適合義務・省エネ適判の対象



問い合わせ先………都市計画部 建築指導課 指導係



9 ワンルームマンション等の建築及び管理

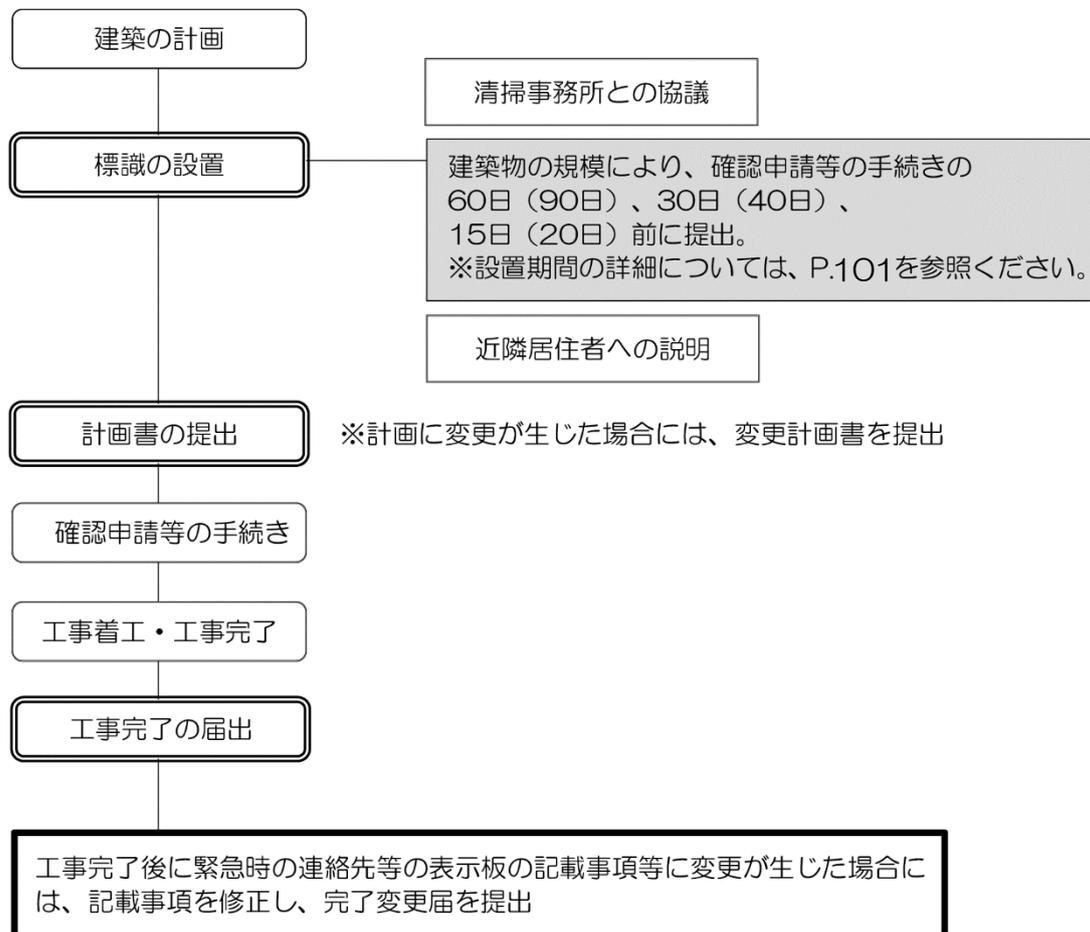
—新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例—

この条例は、ワンルームマンションの建築計画に関する基準や管理に関する基準、必要な手続き等を定めることにより、ワンルームマンションの住環境の質の向上と、あわせてワンルームマンションと地域社会との調和を図りつつ周辺の環境を良好に保つことを目的としています。

1 対象となる建築物

地階を除く階数が3以上で、ワンルーム形式の住戸（専用面積が30㎡未満の住戸）が10戸以上の共同住宅（寮、寄宿舎及び長屋を含む）。

2 手続きの流れ



(1) 標識の設置

建築主は、建築物の規模により確認申請等の手続きの前（規模に応じた日数）から工事完了までの間、ワンルームマンション等の建築に係る敷地内の見やすい場所に標識を設置してください。

【標識の設置期間】

ワンルームマンション等の規模	設置期間
延べ面積が3,000㎡を超え、かつ高さが20mを超えるもの	60日前～完了（90日前）
延べ面積が1,000㎡を超え、又は高さが15mを超えるもの	30日前～完了（40日前）
その他のワンルームマンション等	15日前～完了（20日前）

（ ）内は、計画敷地から建物高さの2倍以内に教育施設等と放課後児童健全育成事業を行う施設がある時に適用します。

※P.101「建築計画の事前公開」と兼ねることができます。

(2)計画書の提出

標識を設置したときは速やかにワンルームマンション等の建築、管理、少子高齢社会に関する基準等について、区に計画書を提出していただきます。

また、計画に変更が生じた場合には、速やかに変更計画書を提出してください。

なお、これらの計画書等は、閲覧することもできます。

【計画書等の図面に記載する項目】

- ①近隣居住者の敷地を含む建築敷地周辺の見取り図
- ②標識の設置位置
- ③ワンルーム形式の住戸の位置
- ④緊急自動車等が停留できる空地の位置
- ⑤自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の位置
- ⑥廃棄物の保管場所及び持ち出し場所の位置
- ⑦管理人室の位置
- ⑧緊急時の連絡先等の事項を記載した表示板の設置位置
- ⑨高齢者の利用に配慮した住戸の位置
- ⑩建築敷地に接する道路から高齢者の利用に配慮した住戸に至るまでの主な経路の位置
- ⑪家族向け住戸の位置
- ⑫区長が必要と認める事項

※変更計画書の場合は、変更に係る部分のみとします。

3 建築の基準

項目	寸法・規模等	備考
最低住戸面積	専用面積25㎡以上としてください。	寮及び寄宿舍の住室を除く。
緊急自動車や運送自動車の停留空地	停留できる空地（2.5m×6m以上で、建築物などによって覆われていない）を確保してください。	敷地面積 100㎡未満のもの又は敷地と道路との間に著しい高低差がある場合などは除く。
自動二輪車駐車場	総住戸数の1/20以上の台数を設置してください。（1台あたり1.0m×2.3m以上）	1台あたりの大きさについては、ラック等、効率的に駐車できる装置を用いる場合にあっては左記の限りではない。
自転車駐車場	総住戸数から自動二輪車駐車場の必要台数を差し引いた数以上の台数を設置してください。（1台あたり1㎡以上）	
ごみ置場 ごみの排出方法	保管方法、排出場所について清掃事務所と協議し、整備してください。	
騒音防止の配慮	騒音を発生する恐れのある機器類の配置位置の工夫や防音措置を講じてください。	
近隣居住者のプライバシーへの配慮	隣地境界線から1m未満の範囲内に隣接地を眺望できる窓等を設ける場合は、目隠し等の措置を講じてください。	
管理人室の設置	総住戸数が30戸以上の場合、管理人室を設けてください。	

※総住戸数には、ワンルーム形式以外の住戸も含まれます。

4 管理の基準

- 管理人を定めて、緊急連絡先等を明示した表示板を主に使用する出入口付近で外部から見やすい場所に設置してください。
- ごみの出し方や違法駐車、騒音などの迷惑行為の禁止に関する事項を定めた管理規約等を作成し、遵守してください。

5 コミュニティの推進

- 建築主及び所有者等は、入居者に対して町会、自治会等に関する案内書等を配布してください。また、コミュニティの推進に関して区が実施する施策に協力してください。

6 少子高齢社会への対応

- 建築主及び所有者等は、ワンルームマンション等（寮及び寄宿舍を除く）を高齢者の利用に配慮した計画とするとともに、受け入れについても配慮してください。
- ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舍を除く）が30戸以上の場合には、高齢者の方の利用に配慮した住戸を一定割合以上設置してください。
- ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舍を除く）が30戸以上の場合には、ファミリー向け住戸（専用面積40㎡以上）を一定割合以上設置してください。

詳細については、[区ホームページ](#)または窓口までお問い合わせください。

問い合わせ先……都市計画部 住宅課 居住支援係

10 雨水流出抑制施設の設置

—新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱—

区では、都市型水害の軽減・防止を図るため、「総合的な治水対策」の一つとして、公共施設及び民間施設の新築・改築等を行おうとするときは、雨水流出抑制施設（貯留、浸透施設）の設置について協力をお願いしています。



1 対象となる建築行為等

敷地の中での増築、改築等の場合でも対象となります。

①公共施設（国、都、区、公社、その他公共団体等が所管する施設）

敷地面積にかかわらず、すべて対象となります。

②民間施設

敷地面積250㎡以上の民間施設が対象となります。

2 抑制対策量

雨水流出抑制施設の設置については、以下の基準に従って設置をお願いします。

●公共施設及び敷地面積500㎡以上の民間施設は敷地面積100㎡当たり 6 ㎡以上、敷地面積250㎡以上500㎡未満の民間施設は敷地面積100㎡当たり3㎡以上の抑制対策をお願いします。

●対象面積全体が抑制対策できるように配慮してください。

※市街地再開発事業における抑制対策量については、お問い合わせください。

3 計画書の作成

●雨水流出抑制施設を設置しようとするときは、その建築等に必要の手続（確認申請等）を行う前に、事前協議をしていただき、雨水流出抑制計画書を提出してください。（2部）

4 完了の届出及び調査

●工事完了後、施設の写真（施工中・完了）等を添付した完了届を提出してください。

●工事完了後、事業者又は管理者の承諾のもとに、当該施設の調査を行うことがあります。

5 維持管理及び安全管理

●施設の機能を十分維持するため、定期的な清掃等、適切な維持管理を行ってください。

●設置した雨水流出抑制施設及び周辺の安全を保持するため、適切な措置を講じてください。

問い合わせ先……みどり土木部 道路課 計画係

11 緑化の推進

—新宿区みどりの条例—

区では、「安全で快適な、みどりのあるまち」を推進するため、皆様に、建築行為等を行おうとするとき、区に緑化計画書を提出し、事前に認定を得ることを義務付けています。

1 対象となる建築行為等

250㎡以上の敷地に建築物等を建設する場合には、その建築等に必要な法的手続き（建築確認申請など）を行う前に、区と保護すべき樹木や緑化についての事前協議を行い、緑化計画書を提出し、認定を受けてください。

2 緑化計画の策定

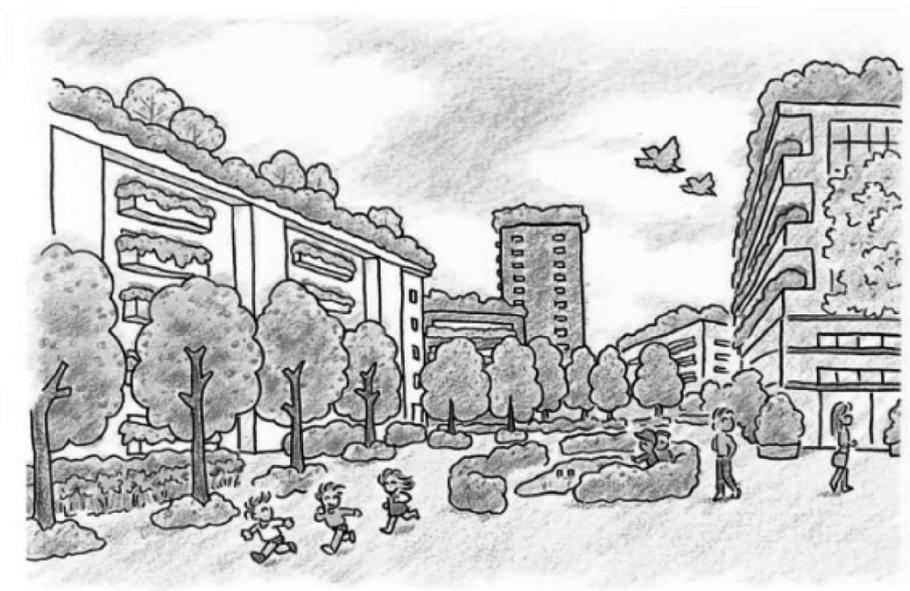
緑化計画を策定する場合、みどりの条例で定められた緑化基準に適合することが必要です(基準値については「緑化計画書作成の手引」を参照してください)。

(1)一般的な建築行為等

①接道部緑化	緑化は歩行者からの都市景観という視点から、接道部に重点をおいて行い、道路沿いの塀・ネットフェンス等は生垣等とします。
②空地及び建築物上の緑化	敷地面積が 1,000㎡以上の施設等については、①の接道部緑化を実施したうえ、敷地内の空地及び建築物上も緑化します。

(2)総合設計制度等の重要な建築行為等

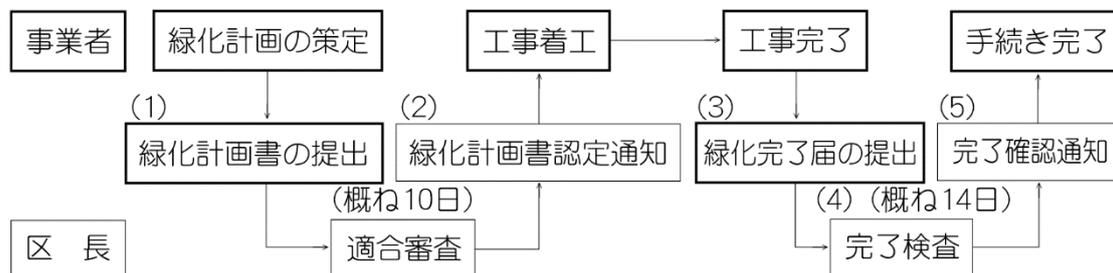
高度利用地区、特定街区、再開発等促進区、総合設計制度及び一団地建築物設計制度等の適用を受ける施設については、前記(1)で定めた基準を実施したうえに、緑化面積の合計が、全敷地面積に対して20%以上になるよう、輻射熱や風等の微気象、そして野鳥や昆虫の生息など自然環境を考慮した総合的な緑化としての緑化面積の確保をお願いします。



3 緑化計画書の認定の手続き

緑化計画書の認定の手続きは、次のとおりです。

手続きフロー



(1)緑化計画書の作成及び提出	●建築計画策定の前に、みどり公園課と既存樹木や緑化基準及び植栽内容等を事前協議のうえ緑化計画書を作成し、提出してください。 ※既存樹木がある場合には、規模や本数にかかわらず、全ての樹木の位置を示した平面図及び現況写真の添付が必要となります。
(2)緑化計画書認定通知	●区では、提出された計画書の内容を審査し、緑化基準に適合すれば緑化計画書認定の通知をします。
(3)緑化完了届の提出	●緑化工事の完了後は、植栽の写真等を添付した完了届を提出してください。
(4)完了検査	●提出された書類を審査し、現地立合のうえ完了検査を行います。
(5)完了確認通知	●検査等で完了が確認されたのち、事業者に完了確認の通知をします。
※「みどりの条例」に定められた内容を遵守していただくため、勧告及び違反行為の公表等をする場合があります。	

問い合わせ先……みどり土木部 みどり公園課 みどりの係





12 工場立地法に係る届出

工場立地法は、工場立地が周辺との環境の保全を図りつつ適正に行われるよう定められたもので、一定規模以上の工場（特定工場）において、その設置等に関して事前の届出が必要です。

1 制度のしくみ

【届出（法第6条等）】（工場の新設、増設など）

◆新宿区は下記に適合しているか検証

（法4条に基づく「工場立地に関する準則」に適合しているか）

- 1 敷地面積に対する生産施設の面積の割合30～65%以下
（業種によって30,35,40,45,50,55,60,65%のいずれか）
- 2 緑地面積の敷地面積に対する割合 20%以上
- 3 環境施設の面積（緑地を含む）の敷地面積に対する割合 25%以上

※既存工場（昭和49年6月28日に操業している工場（又は建設中だった工場））については、生産施設の変更等の際、逐次緑地の整備を求める措置が設けられています。

【勧告（法第9条第2項第1号）】（準則不適合等の場合）

【変更命令（法第10条）】（勧告に従わない場合）

【罰則（法第16条）】（命令に違反した場合）

2 届出対象工場（＝特定工場）

- 業種：製造業、電気供給業（水力、地熱、太陽光発電所を除く）、ガス供給業、熱供給業
- 規模：敷地面積 9,000㎡以上又は建築物の建築面積 3,000㎡以上

3 届出が必要な場合

法条文	届出の種類	
第6条第1項	新設	①特定工場の新設(敷地面積若しくは建築面積を増加し、又は既存の施設の用途を変更することにより特定工場となる場合を含む。)
第7条第1項	変更	②施行令第1条、第2条の改廃時にその改廃により新たに特定工場となる工場の設置をしている者又は新設工事中の者がその後最初に行う変更
第8条第1項		③①②の届出をした者がその後行う変更
第12条第1項	その他	④氏名等の変更
第13条第3項		⑤譲受、借受、相続又は合併による届出者の地位の承継
		⑥特定工場を廃止(移転)する場合

4 届出の時期

法第11条により、届出が受理された日から90日間は原則として工事に着手してはならないことになっています(実施の制限)。

なお、事業者が実施の制限期間の短縮申請を行った場合は、期間を最大30日間まで短縮できますが、届出内容が法第9条の勧告の要件に該当しないことが必要です(実施の制限期間の短縮)。

届出先・問い合わせ先……文化観光産業部 産業振興課 産業振興係
新宿区西新宿6-8-2 新宿区立産業会館4F
☎3344-0701 FAX3344-0221



13 自転車等駐輪場の附置義務

区では、駅周辺等を中心とした放置自転車等をなくし、安全で快適な街をつくるため「新宿区自転車等の適正利用の推進及び自転車等駐輪場の整備に関する条例」を施行しております。この条例では、一定規模以上の施設を新築、増築又は用途変更する場合には、「当該施設若しくはその敷地内」又は「当該施設から250m以内」に自転車等駐輪場を設置することが義務付けられています。

1 対象区域

商業地域、近隣商業地域、第二種住居地域、準工業地域

2 対象施設及び自転車等駐輪場の規模

施設の用途	施設の規模	自転車等駐輪場の規模
遊 技 場	当該用途に供する部分の床面積の合計(以下「床面積」という。)が300㎡を超えるもの	床面積15㎡(床面積が5,000㎡を超える部分については、床面積30㎡)ごとに1台
百貨店、スーパーマーケット、その他の小売店又は飲食店	床面積が400㎡を超えるもの	床面積20㎡(床面積が1,200㎡を超える部分については、床面積60㎡、床面積が5,000㎡を超える部分については、床面積120㎡)ごとに1台
銀行その他の金融機関	床面積が500㎡を超えるもの	床面積25㎡(床面積が5,000㎡を超える部分については、床面積50㎡)ごとに1台
スポーツ、体育、その他の健康の増進を目的とする施設	床面積が500㎡を超えるもの	床面積25㎡ごとに1台
学習、教養、趣味等の教授を目的とする施設	床面積が300㎡を超えるもの	床面積15㎡ごとに1台
※この表により算定した自転車等駐輪場の規模に1台未満の端数のあるときは、その端数を切り捨てる。 ※自転車等駐輪場の面積は1台につき原則として1㎡以上とする。 ※自転車等には、原動機付自転車を含む。		

3 自転車等駐輪場の設置の届出

この条例により自転車等駐輪場を設置する方は、あらかじめ、届け出が必要です。

4 自転車等駐輪場の管理

この条例により設置された自転車等駐輪場の所有者又は管理者は、その目的に適合するよう管理しなければなりません。

5 立入検査等

区は、自転車等駐輪場の管理者等から報告又は資料の提出を求めることができるとともに、

施設又は自転車等駐輪場に立入検査をすることができます。

6 措置命令

区は、条例の規定に違反した管理者等に対し当該違反を是正するために必要な措置を執ることを命ずることができます。

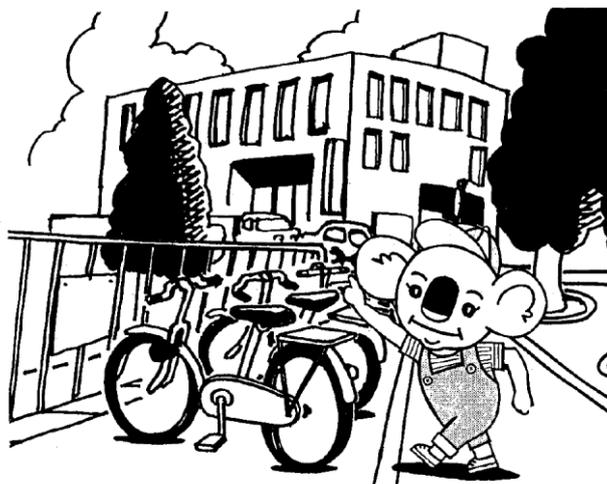
7 公表

区は、立入り検査等を拒み又は措置命令に従わないときはその旨を公表することができます。

8 その他

利用者が使いやすい駐輪場を新たに整備する場合、整備規模の特例が受けられる場合があります。

問い合わせ先……みどり土木部 交通対策課





14 資源・ごみの保管場所等の設置

1 事前協議及び届出について

新宿区内において建築物を建築しようとする場合、建築確認前に、ごみの持ち出し場所（資源・ごみ集積所）や資源・ごみの保管場所等の設置について、**次の一覧に基づき事前協議及び届出を義務付けています。**

建築計画のできるだけ早い段階で、必ず地域の資源・ごみの収集を管轄する清掃事務所、又は清掃センターで事前協議を行ったうえで、設置計画書等を提出して下さい。

(1)対象建築物

延床面積	建物用途		廃棄物保管場所	再利用対象物保管場所	粗大ごみ置き場	資源・ごみ集積所
1000㎡以上	用途・住戸数にかかわらず延床1,000㎡以上の建築物		◎	◎	◎	○
1000㎡未満	住居用途のみの建築物	住戸数10戸以上	×	◎	×	○
		住戸数10戸未満	×	×	×	○
	事業用途のみの建築物		×	×	×	×
	住居用途と事業用途の両方を備えた建築物	住戸数10戸以上	×	◎	×	○
		住戸数10戸未満	×	×	×	○

◎：「新宿区リサイクル及び一般廃棄物の処理に関する条例」に基づき、必ず設置・事前協議・届出を要する。

○：「新宿区リサイクル及び一般廃棄物の処理に関する条例施行規則」及び「新宿区資源・ごみ集積所に関する事務取扱要綱」に基づき、設置・事前協議・届出を要する。

※届出書は区の環境清掃部ごみ減量リサイクル課にも用意してあります。

(2)資源・ごみ集積所の設置基準

資源・ごみ集積所は、地域の皆さまの協議の下で設けられます。次に掲げる事項が、設置基準となります。詳細については、建築予定地の資源・ごみの収集を管轄する清掃事務所又は清掃センターへお問い合わせください。

- ① 2棟以上（集合住宅にあっては、1棟以上）で共同して利用すること。
- ② 清掃車両が通行できる道路に面する敷地内の水平な場所であること。
- ③ 道路交通法その他関係法令に抵触しないこと。
- ④ 当該敷地が、清掃車両が容易に横付けできる道路に面していること。
- ⑤ 廃棄物の収集及び運搬の作業の効率性及び安全性が確保された場所であること。
- ⑥ 集合住宅又は建売住宅にあっては、その居住者全員の廃棄物を排出するために必要な面積を有していること。
- ⑦ その他区長が必要と認める基準。

(3)廃棄物及び再利用対象物の保管場所設置基準

具体的な設置基準や算定式については、「新宿区の廃棄物保管場所及び再利用対象物保管場所の設置に関する手引き」をご用意しています。建築予定地の資源・ごみの収集を管轄する清掃事務所又は清掃センターへお問い合わせください。

問い合わせ先……環境清掃部 新宿清掃事務所	新宿区下落合2-1-1
	☎3950-2923
環境清掃部 新宿東清掃センター	新宿区四谷三栄町10-16
	☎3353-9471
環境清掃部 歌舞伎町清掃センター	新宿区歌舞伎町2-42-7
	☎3200-5339



15 特定業務施設の設置

—新宿区特定業務施設の新設等に伴う周辺環境の保全に関する条例—

この条例は、大規模な特定業務施設や深夜営業の特定業務施設の設置に関して必要な手続きを定めることにより、特定業務施設と地域社会との調和を図りつつ周辺の生活環境を良好に保つことを目的としています。

1 対象

	業務面積 (A)	建物の用途
大規模 特定業務施設	$A > 1000\text{m}^2$	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食店、興行場、レンタルビデオ店その他これに類するもの ・カラオケ店、パチンコ屋、ゲームセンター
深夜営業 特定業務施設	$300\text{m}^2 < A \leq 1000\text{m}^2$	<ul style="list-style-type: none"> ・物品販売業（物品加工修理業を含む。） ・飲食店、興行場、レンタルビデオ店その他これに類するもの ・カラオケ店、ゲームセンター 上記の施設で、午後11時～午前6時に営業を営むもの

※なお、大規模小売店舗立地法の対象施設については除きます。

2 手続き

(1)届出

特定業務施設の新設又は変更（業務面積の増床、営業時間の変更など）の届出は、新設又は変更予定日の5か月前までに行ってください。

【届出の内容】

特定業務施設の概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・名称及び所在地 ・建物の名称及び所在地並びに所有者名及び住所 ・用途 ・開店時刻及び閉店時刻 ・荷さばき施設の位置及び面積 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場及び駐輪場の位置、面積及び収容台数 ・新設又は変更をする日 ・業務面積の合計及び各階の業務面積 ・来店者見込数（平日休日別） ・周辺案内図、建物配置図及び各階平面図
周辺の生活環境に関する配慮事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地及び建物に関する緑化 ・騒音、その他施設によって特に配慮する事項 ・地域景観への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物及び再利用対象物の保管場所 ・高齢者、身障者等の利用に対する配慮

(2)説明会

設置者は、新設又は変更の届出をした日から2か月以内に、近隣関係者に対して届出事項を周知するために説明会を開催し、当該特定業務施設の新設又は変更について理解が得られるようにしてください。

問い合わせ先……文化観光産業部 産業振興課 産業振興係



16 関係機関への届出・協議

1 保育施設等の設置に関するお願い

次のいずれかに該当するものを新築する際は、保育施設等についての協議をお願いします。

- 都市開発諸制度等を適用して建築物を新築するとき
(高度利用地区、特定街区、再開発等促進区、総合設計制度、都市再生特別地区)
- 共同住宅（床面積が40㎡以上の住戸が100戸以上のものに限る）
- 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する賃貸用の建築物（敷地面積200㎡以上）

問い合わせ先……子ども家庭部 保育課 施設整備係

2 幼稚園・小中学校・保育園・子ども園等からのお願い

このような施設の近くに標識の設置を必要とする規模の建物を建てる際にはその建物が関係施設に与える影響について事前にその区域の学校長、園長等へ説明願います。

また、建物の規模にかかわらず同様の地域で工事を実施する場合についても工事開始前に関係施設長へ工事施工場所、工事期間、工事責任者の名前、連絡先などをお知らせ下さい。

不明な点は、下記にお問い合わせください。

- 教育委員会事務局 学校運営課 教育施設係（幼稚園・小中学校）
- 子ども家庭部 子ども総合センター（児童館・学童クラブ等）
- 子ども家庭部 保育課 運営係（保育園・子ども園等）

3 各鉄道事業者からのお願い

鉄道線路に近接する建築物等の確認申請をされる方は、その工事中の安全対策等について、事前に下記の関係各社に協議下さるようお願いいたします。

- 東京都交通局（都営地下鉄・都電荒川線）
建設工務部 保線課 建築相談担当 ☎5320-6151
 - 小田急電鉄株
工務部 土木担当 ☎046-236-2453
 - 京王電鉄株
鉄道事業本部 工務部 施設管理所 ☎042-591-8750
 - メトロ開発株（東京メトロ）
技術部 渉外課 ☎5847-7893
 - 東日本旅客鉄道株（JR東日本）
 - 西武鉄道株
- } 各社ホームページをご覧ください

4 電波伝搬障害防止制度における高層建築物等に関する届出について

伝搬障害防止区域内において高層建築物等を建築しようとする建築主は、工事着工前に「高層建築物等予定工事届」を総務大臣に届け出ることが必要です。

(1) 届出が必要な高層建築物等

- ・地表からの高さが31mを超える建築物等の新築
- ・増築又は移築で、工事後に地表からの高さが31mを超える建築物等となるもの
- ・地表からの高さが31mを超える建築物等の増築、移築、改築、修繕又は模様替えにより、高層部分の位置、高さ、大きさ、形状、構造又は主要材料に変更を及ぼす範囲のもの

(2) 伝搬障害防止区域図の縦覧および高層建築物等予定工事届の提出先等

届出・縦覧	総務省 関東総合通信局 無線通信部 陸上第一課	☎03-6238-1763
縦覧のみ	新宿区 都市計画部 建築指導課 指導係	☎03-5273-3745
	一般社団法人 電波産業会 利用促進部	☎03-5510-8591

※伝搬障害防止区域図はインターネットでも提供しています（登録が必要）。

5 下水道局への届出・協議について

(1) 排水設備計画届出書の届出

家屋の、新築、増改築等に伴って、排水設備の工事を計画するときには、工事着工7日前までに排水設備計画届出書を下水道局に提出することが義務付けられています。

また、排水設備工事は、下水道局が指定した「東京都指定排水設備工事事業者」でなければ施行できません。（詳しくは東京都下水道局のホームページをご覧ください。）

- ・令和4年4月18日からオンラインでの申請が可能になりました。（「大量排水協議」及び「開発行為に関する事前協議」を伴うものを除く。）
- ・従来の届出済証（シール）は廃止となり、届出番号を口頭にてお伝えします。

問い合わせ先…東京都 下水道局 西部第一下水道事務所 お客さまサービス課 排水設備担当

☎5343-6207

(2) 大量排水の事前協議

新たに建築又は増改築する建物から、大量の排水が生じる場合は、事前に下水道局と協議が必要です。

協議条件 ①日排水量50m³以上 ②敷地面積1,000m²以上 ③延床面積3,000m²以上 のいずれかに該当する場合

問い合わせ先…東京都 下水道局 西部第一下水道事務所 お客さまサービス課 管路施設担当

☎5343-6213

6 町会・自治会への連絡

新宿区は、町会・自治会の活動及び加入促進を支援しています。マンション等の建築にあたりましては、近隣との良好な関係を築くために、事前に地元の町会長・自治会長への連絡をお願いします。

問い合わせ先……地域振興部 地域コミュニティ課 コミュニティ係

7 「新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例」に基づく連絡先の届出について

新宿区では、町会・自治会の活性化を図ることにより、将来にわたり地域コミュニティを活性化させ、暮らしやすいまちの実現を目指すことを目的に「新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例」（以下「条例」という。）を制定しています。（令和7年4月1日施行）

(1) 町会・自治会との連絡先の届出の義務化

本条例では、区内でマンション等を新築する建築主（建築事業者を含む。以下同じ）に対して、町会・自治会との連絡先の報告を義務付けています。区内でマンション等の新築を行う建築主は、確認申請を行うときまでに、町会・自治会との連絡先を所定の様式により、地域コミュニティ課コミュニティ係に提出してください。

また、建築主から報告された連絡先は、町会・自治会活動への参加・協力・連携を後押しするため、町会・自治会からの要望があった際は、町会・自治会への提供を行います。

(2) 届出の対象となる建築物

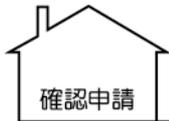
区内に新築する共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅以外の住宅

(3) マンション管理者への引継ぎのお願い

本条例では、マンション等の管理者（管理組合・管理会社等）に対しても、建築主と同様に町会・自治会との連絡先の報告を義務付けています。上記(2)のマンション等において、管理者が決定した際は、町会・自治会との連絡先を所定の様式により、地域コミュニティ課コミュニティ係に提出が必要となるため、管理者への引継ぎをお願いします。

また、建築主が町会・自治会と協議した事項についても、管理者への引継ぎをお願いします。

問い合わせ先……地域振興部 地域コミュニティ課 コミュニティ係



1 確認申請

建築工事に着手する前に、建築主は、「確認申請書」を提出し、建築主事又は指定確認検査機関(P.99参照)の「確認」を受けなければなりません。

これは、建築基準法をはじめ関係法令に適合しているかの審査を受けるためのものです。

建築計画が適法と認められると「確認済証」が交付され、工事に着手することができます。

工事施工者は建築基準法による「確認済」の表示を工事現場に掲示し、設計図書を工事現場に備えておかなければなりません。

1 建築確認申請等の一般的な流れ



建築計画

建物を建てる時は、建築できる立地条件や規模等を調査したり、関係法令・条例・要綱等を確認したりすることが必要です。事前に、建築士や区の関係部署等に相談してください。

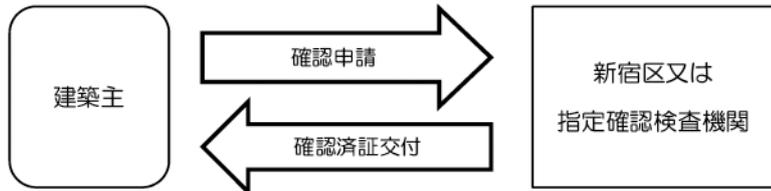
【参照】
◇事前調査 P6～
◇建築計画 P47～



確認申請

建築計画が決まったら工事着手前に、区又は指定確認検査機関に建築確認申請書を提出してください。

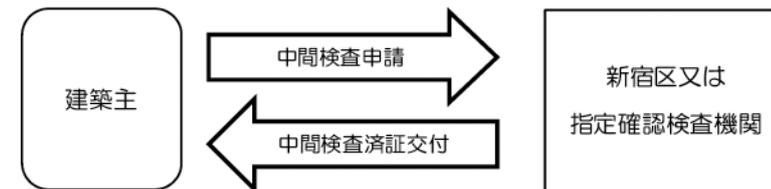
【参照】
◇確認申請 P96～



工事着工

確認済証が交付されてから工事に着手してください。
3階以上の建物は中間検査が必要となります。中間検査に合格すると中間検査合格証が交付され、その後の工事ができます。

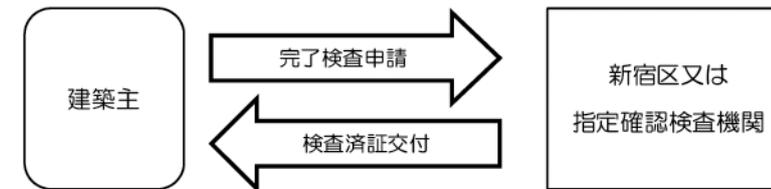
【参照】
◇着工 P109～



工事完了

工事が完了した時は、完了した日から4日以内に完了検査申請書を提出してください。完了検査に合格すると検査済証が交付されます。

【参照】
◇完了 P115～



建物使用・維持管理

検査済証が交付されると、その建物を使用できます。
建築物の所有者等は、建築物を適法な状態に維持するように努めてください。また、不特定多数の方が利用する一定規模以上の建築物の所有者等には、定期報告が義務付けられています。

【参照】
◇維持管理 P118～

2 確認が必要な建築行為

—建基法6条—

建築物の新築・増築・改築、特殊建築物への用途変更などを行う場合には、区の建築主事又は指定確認検査機関の「確認」を受けなければなりません。

3 必要書類

確認申請書	2部
建築計画概要書	1通
許可申請書（都市計画法等の許可が必要なとき）	2部
設計図書（案内図・配置図・平面図（各階）・立面図（2面以上） 断面図・日影図（日影規制対象建築物）・構造計算書他）	2部
建築工事届・建築物除去届（都知事あて）	1通
工場調書（工場の新築・増築・改築・用途変更・移転などの場合）	2通

なお、設計者等の代理人による申請が一般的ですが、その場合は委任状とその写し各1通が必要です。

※東京都の所管となる規模の建築物等

延べ面積10,000㎡を超える建築物及びその建築物に設ける昇降機・工作物

※構造計画適合性判定の対象となる場合は、適合判定通知等も提出してください。

4 事前審査制度

建築基準法の一部改正に伴い、平成19年6月20日以降、建築確認審査指針の明確化、構造計算適合判定制度の導入など建築確認申請に関わる審査方法が、大幅に変更になりました。

新宿区では、確認申請の正式な受付の前に、確認申請書一式を審査する「事前審査制度」を実施しています。この「事前審査制度」は、確認申請図書の法適合性審査を行い、必要な訂正（差し替えを含む）を行った後、正式受理するもので、不整合・不適合処分を未然に防止し、結果として審査期間の短縮となるよう実施しています。

【事前審査制度を活用した審査事務の特徴】

- I **事前審査**
 - ①図書の整合性の審査
 - ②法適合性審査⇒不整合・不適合箇所の訂正を設計者に指示
⇔・図面の差し替え・訂正等を行い、再度審査
・法適合性を確認の後、正式に確認申請

- II **正式受理**
 - ③図書の整合性の審査（事前審査を行った図書との整合性を含む）
⇒ 建築確認済証の交付
（構造計算適合性判定対象建築物は、他に指定構造計算適合性判定機関等への申請も必要となります。）

5 設計等の資格

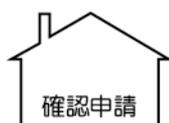
建築物の設計及び工事監理については、建築物の規模に応じて、下表のように、建築士の資格が必要となります。

< 建築物の設計・監理に必要な資格 >

延べ面積	木 造		木 造 以 外	
	階数 1	階数 2	階数 3 以上	階数 2 以下
30㎡以下	無資格でも可		高さ16mを超えるもの又は地上階数4以上	無資格
30㎡を超え、100㎡以下	無資格でも可		高さ16mを超えるもの又は地上階数4以上	無資格
100㎡を超え、300㎡以下	一級、二級又は木造建築士		高さ16mを超えるもの又は地上階数4以上	一級又は二級建築士
300㎡を超え、500㎡以下	一級又は二級建築士		高さ16mを超えるもの又は地上階数4以上	一級又は二級建築士
500㎡を超え、1,000㎡以下	※	※	※	一級建築士
1,000㎡を超える	※			

※印に該当する、学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、集会室（舞台のあるもののみ）、百貨店等は一級建築士でなければ設計・監理はできません。

また、一定規模を超える建築物を設計する際は、構造設計／設備設計一級建築士資格者の関与が必要になります。



2 指定確認検査機関

1 指定確認検査機関（民間建築主事）

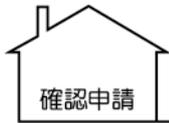
建築基準法が改正され（官民の役割分担の見直し）、これまで特定行政庁（区役所等）の建築主事のみが行ってきた確認申請及び検査業務を、公正中立な民間の機関（指定確認検査機関）でも行っています。新宿区内で業務を行える機関は下記のとおりです。

（令和7年1月末現在）

指定確認検査機関一覧

機 関 名	担当部署	住 所	電 話
(一財)日本建築センター	確 認 検 査 部	千代田区神田錦町1-9 東京天理ビル2F	5283-0469
(公財)東京都防災・ 建築まちづくりセンター	確 認 検 査 課	新宿区西新宿7-7-30 小田急西新宿O-PLACE3F	5989-1835
(一財)住宅金融普及協会	確 認 検 査 課	文京区関口1-24-2 関口町ビル3F	3260-7395
日本 E R I (株)	東 京 支 店 確 認 部	中央区日本橋1-16-11 日本橋Dスクエアビル4F	3516-6221
(株)東日本住宅評価センター	建 築 審 査 部 検 査 部	新宿区西新宿8-14-24 西新宿K F ビル 5 階	5937-1507 5937-1793
(株)東京建築検査機構	確 認 検 査 事 業 部	中央区日本橋富沢町10-16 MY ARK日本橋ビル4F	6264-9583
ハウスプラス住宅保証(株)	オペレーション統括本部 審査部 確認検査室	港区海岸1-11-1 ニューピア竹芝ノースタワー18F	4531-7302 4531-7304
(株)住宅性能評価センター	確認本部・本社確認部	新宿区新宿1-7-1 新宿171ビル3F	5367-8782
ビューローベリタスジャパン(株)	建 築 確 認 審 査 部	新宿区西新宿1-6-1 新宿エルタワー17F	5325-7338
(株)都市居住評価センター	確 認 検 査 事 業 部	港区虎ノ門1-1-21 新虎ノ門実業会館3F	3504-2386
(一財)ベターリビング	建築確認・住宅性能評価部	千代田区富士見2-7-2 ステージビルディング7F	5211-0599
(株)ビルディングナビゲーション 確認評価機構	確 認 検 査 事 業 部	豊島区南大塚3-37-5 大塚台パークサイドビル7F	5960-3410
富士建築センター(株)	建 築 本 部	新宿区西新宿1-17-1 日本生命新宿西口ビル9F	6279-0435
ユーディーアイ確認検査(株)	新 宿 本 部	新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル33F	6894-5151
イーハウス建築センター(株)	確 認 検 査 部	千代田区神田東松下町17 ファーストビル6F	5294-2621
(一社)日本住宅性能評価機構	東 京 セ ン タ ー	渋谷区代々木1-38-2 ミヤタビル6F	5358-8580
(株)グッド・アイズ建築検査機構	確 認 検 査 部	新宿区百人町2-16-15 M・Yビル2F	3362-0476

機 関 名	担当部署	住 所	電 話
(株)ジェイ・イー・サポート	確 認 検 査 部	千代田区神田富山町22 オフィス22ビル7F	3254-7788
(株)国際確認検査センター	東 京 確 認 検 査 本 部	中央区京橋2-8-7 読売八重洲ビル2F	3562-8989
日本建築検査協会(株)	確 認 検 査 部	中央区日本橋3-13-11 油脂工業会館7F	6202-3277
(株)J建築検査センター	確 認 検 査 事 業 部	渋谷区渋谷1-13-9 渋谷たくぎんビル5F	5464-7778
(株)高良GUT	確 認 検 査 部	千代田区神田三崎町3-2-15 ORIENT BLD. No.68 GUARANTEE21 6階	6265-6428
SBIアーキオリティ(株)	建 築 評 価 本 部 確 認 検 査 グ ル ー プ	新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル22F	6871-9504
日本確認センター(株)	確 認 検 査 部	千葉県船橋市山野町161-1	047-410-1266
多摩確認検査(株)	建 築 確 認 審 査 課	西東京市東伏見1-17-25 繁野ビル1F	042-426-8339
アウェイ建築評価ネット(株)	確 認 審 査 部 確 認 検 査 部	新宿区揚場町2-18 白宝ビル2F	6457-5540
(株)確認サービス		新宿区新宿1-16-10 コスモス御苑ビル6F	5369-8461
日本建物評価機構(株)	建 築 審 査 部	中央区日本橋3-8-16 ぶよおビル6F	5542-1720
(株)神奈川建築確認検査機関	相 模 原 本 店 確 認 検 査 部	神奈川県相模原市南区相模大野7-8-10 大塚ビル2F	042-701-3935
(一財)さいたま住宅検査センター	事 業 管 理 課	埼玉県さいたま市浦和区岸町7-12-3	048-621-5120
(株)都市建築確認センター	確 認 検 査 部	文京区湯島1-9-15 御茶ノ水HYビル5F	5844-0066
A I 確認検査センター(株)	確 認 検 査 部	町田市原町田1-7-17 ギャラリー町田ビル4F	042-785-4075
(株)確認検査機構トラスト	東 京 本 部	武蔵野市吉祥寺本町1-31-11 KSビル401	0422-27-5441
日本タリアセン(株)	確 認 検 査 本 部	渋谷区代々木1-55-4 山門ビル3階	6383-4870
シー・アイ建築認証機構(株)		千代田区飯田橋1-4-8 アイルズB Mビル601号	6272-4180
(株)湘南建築センター	意 匠 部 検 査 部	神奈川県平塚市宮の前13-3	0463-22-0311 0463-22-0671
(株)ガイア		千葉県松戸市小根本2-9 吉ビル2F	047-703-5525
(株)Y K S 確認検査機構		山梨県甲府市上石田3-4-10	055-287-8701



3 建築計画の事前公開と紛争予防

—新宿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—

日照をはじめ建築計画に係る近隣関係の諸問題に対処する手段のひとつとして、条例により建築主は建築計画を事前に近隣関係住民に対して公開することになっています。

1 標識の設置（お知らせ看板）

(1)対象建築物

- 第一種・（第二種）低層住居専用地域…… 軒高が7mを超える建築物、又は地上3階建以上の建築物
（田園住居地域）
- その他の地域…… 高さが10mを超える建築物、又は地上4階建以上の建築物

※（ ）内は、現在新宿区内には指定されていません。

(2)公開の方法

「建築敷地に標識を設置する」ことにより行います。対象建築物を建築しようとする場合には、建築主は敷地の見やすい場所に下図のような標識（大きさは縦横共90cm以上）を設置し、速やかに所定の様式により届け出てください。

※延べ面積が1,000㎡を超え、又は、高さが15mを超える建築物の建築計画の場合には、標識の枠外に「条例第6条第2項により、近隣関係住民が説明会を求めた時は、建築主は応じなければならない。」と記載願います。

(3)設置期間

延べ面積が3,000㎡を超え、かつ高さが20mを超える建築物は確認申請等の60日前（90日前）、延べ面積が1,000㎡を超え、又は高さが15mを超える建築物は30日前（40日前）、それ以外は15日前（20日前）から工事完了までとします。（ ）内は、計画敷地の境界線から建築物高さの2倍以内に教育施設等と放課後児童健全育成事業を行う施設がある時に適用します。

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	高さ	m
着工予定	年 月 日	完了予定	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()		
標識設置日	年 月 日		
<ul style="list-style-type: none"> この標識は新宿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。 上記建築計画についての説明の申出は下記へ御連絡ください。 			
担当者			
(連絡先)		電話()	

※条例第6条第2項により、近隣関係住民が説明会を求めた時は、建築主は応じなければならない。

大きさは縦横共 90 cm以上とする

[お願い] 紛争予防の観点から、第一種低層住居専用地域を除く地域で高さが9.5m以上10m以下の建築物については、自主的な標識設置をお願いします。

2 紛争予防

中高層建築物の建築に伴い、日照・通風・採光の阻害、電波障害、更に、工事の騒音・振動などは周辺地域の生活環境に大きな影響を与えます。

これらの問題は、建築主と近隣関係住民との話し合いによる自主的な解決が望まれますが、区としてもこうした問題に対処するため、条例で建築紛争の予防・調整及び相談等を行っています。

(1)心構えについて

地価が高く、広い敷地が確保出来ないことから、敷地一杯に高い建物を計画されがちですが、都市生活の中では、その建物が建つ事により影響を受ける方々も出てきます。建築主は近隣の立場を考え、次のような事に留意し事業を進めるようお願いします。

- ①建築計画にあたっては、近隣の方々に与える影響を軽視する事のないよう、常に配慮してください。
- ②近隣関係住民から計画等に関する意見、要望を受けた時は、十分な検討を行い、丁寧な説明をするよう努めてください。
- ③話し合いの段階で出された意見・要望等に対しては、誠意をもって応え、約束した事は必ず実行することで、理解と協力を得るように努めてください。
- ④敷地内では、できるだけ空地を確保し、近隣家屋への影響ができるだけ少なくなるよう、建築物の配置、高さ、形態など十分に配慮してください。
- ⑤ワンルームマンションを計画する場合は、完成後の建物管理方法、ゴミ置き場の位置等に配慮してください。また、十分に説明してください。
- ⑥近隣関係住民に教育施設等該当する場合、その施設に通う園児、児童の保護者も含まれます。保護者への説明方法は各施設の責任者と協議をお願いします。

(2)建築計画（設計）について

建築主は、建築計画にあたっては、日照障害・電波障害・プライバシー侵害等の相隣関係について十分検討を行い、近隣関係住民に対し、説明会等で配置図・平面図・立面図・日影図等により計画建物の影響を具体的に説明して下さい。なお、説明の経過と結果は必ず報告書として区に提出してください。

- ①「日照障害」は特に重大な問題です。説明にあたっては、日影図や模型などで住民にも分りやすく説明し、理解を得るよう努めてください。
- ②「電波障害範囲」は事前に予測出来ます。専門の会社に調査を依頼し、影響範囲に対して必要があれば、建築主の負担で共同アンテナ等の設置により障害を排除することが望めます。
- ③敷地境界線の確定、隣家への対応（目隠し等）等、建築に伴う問題は数多くあります。想定される問題については積極的に対策を講じ、近隣の環境保全と良好な相隣関係を保つための努力が必要です。

(3)近隣説明について

中高層建築物の建築に伴う建築紛争を未然に防ぐため、建築主は近隣関係住民に建築計画等について、説明会又は個別説明等により周知することを義務付けられています。建築主は、建築確認申請等を行うまでの周知期間内で、近隣関係住民に十分な説明が行えるように、標識設置後すみやかに説明を開始して下さい。

延べ面積が1,000㎡を超え、又は、建物高さが15mを超える建築物の建築計画については、近隣関係住民が説明会の開催を求めた時は、建築主は応じなければなりません。

説明会を開催するときは、開催日の5日前までに、日時及び場所を計画地（事前公開標識の横等）に掲示するとともに配布等の方法により、近隣住民に周知しなければなりません。また、紛争を生じるおそれがあるような事柄は、特に丁寧な説明を心掛け、相互理解が深まるように努めてください。

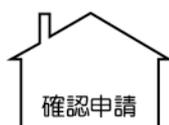
(4)工事の施工について

工事の施工にあたって、「危害防止」「騒音・振動対策」「工事車両による交通障害」「公道の道路占用許可、使用許可」等の諸問題があります。安全に配慮した工事計画を立て、近隣の方々の日常生活に与える影響ができるかぎり少なくなるように努めてください。

3 紛争調整（あっせん・調停）について

建築上のトラブル（近隣住民からの苦情など）は、建築主と近隣関係住民とがお互いの立場を尊重し、互譲の精神で解決するよう努力して下さい。しかし、当事者の間では紛争の解決が難しいような場合、条例では建築主と近隣関係住民から申し出があったときは、区があっせんを行い紛争の解決に努めます。あっせんは区が間に入って双方の言い分を聞き、十分な話合いのうえ、公平な立場で合意が得られるよう調整します。残念ながら調整が不調になり、あっせんが打ち切りになった場合、必要があると認めるときは当事者に調停に移行するように勧告し、当事者が承諾した場合は調停を行います。

問い合わせ先……都市計画部 建築調整課 建築紛争調整担当



4 看板・日除け等の占用許可

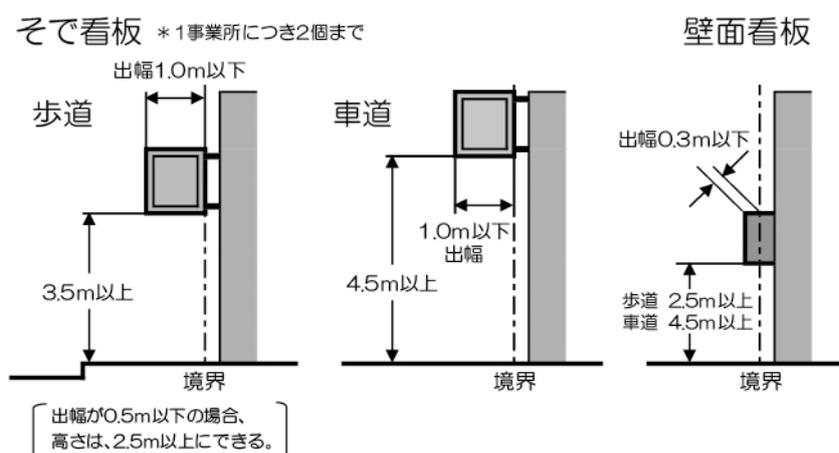
道路の上空に看板・日除け等を設置する場合は、許可なく歩道や車道を個人的に使用することはできません。あらかじめ道路法に基づく占用許可を受ける必要があります。道路上に看板・日除け等を設置するときは、基準を遵守していただき、適合しないものは、改善した上、許可を受けてください。また、表示面積等により、道路占用料を納めていただくことになっています。

1 許可を受けられる物件

占用許可期間は5年以内です。期間終了後も継続して占用する場合は、更新申請書を提出してください。

※投光器について、複数設置する場合は、各々の間隔を1.5m以上空けること

□物件例



2 許可を受けられない物件

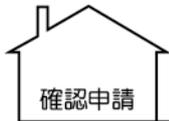
置き看板、商品置き場、シャッターボックス等、個人的又は営利目的で、道路の車道や歩道に置く（設ける）ことは禁止されています。

（その他の例：自動販売機、のぼり旗や横断幕、クーラー室外機、花壇、屋台、バイク等）

3 道路を使用するとき

道路占用許可のほかに、道路交通法に基づく「道路使用許可申請書」を所管の警察署に提出する必要があります。

問い合わせ先……みどり土木部 土木管理課



5 消防署からのお知らせ

建築物の新築・増築等にあたって、消防署は防火の専門家としての立場から、建築の計画段階で防火に関する規定についてのチェックを行っています。

区内には3つの署があり、西側を新宿、南東側を四谷、北東側を牛込の各消防署がそれぞれ担当しています。

また、消防署では本署と出張所で処理する対象物が異なりますので、担当署所については下記連絡先に問い合わせください。

問い合わせ先……四谷消防署 予防係 ☎3357-0119

牛込消防署 予防係 ☎3267-0119

新宿消防署 予防係 ☎3371-0119

1 工事をするにあたって

- ①ここ数年間、東京消防庁管内の火災原因の上位は放火（放火の疑い含む）、たばこです。
工事現場周辺に燃え易いものを放置しないなど、放火されないようにしてください。
- ②工事用のシートは、防災シートを使用してください。
- ③溶接作業等をする時は、火花で火災を起こさないよう、周囲を不燃材で遮熱する、難燃シートで覆うなどの方法をとってください。
- ④喫煙は、灰皿のある安全な所で行ってください。吸いがらは、水で消した後に捨ててください。
- ⑤油性ペンキ、シンナーなどは、火の気のない安全な場所で取り扱ってください。
- ⑥工事中の建築物（新築も含む）に防火管理者の選任届出及び消防計画の届出が必要となる場合がありますので、事前に消防署と相談して下さい。

2 消防用水利の確保について

震災等、非常時の消防用水及び生活用水を確保するために、次のご配慮をお願いします。

- ①中高層建築物を建築する場合には、地下・地中梁等のスペースを活用し、貯水槽を設置してください。
- ②屋内消火栓等の消防用設備の水源に併せて、消防用貯水槽の水量を確保してください。
なお、これらの消防水利施設の基準を満たして設置した場合は、その費用の全部又は一部を補助する「消防水利開発補助金交付」の制度があります。

3 消防署長への必要な届出等

防火対象物（住宅・長屋以外のもの）となる建築物には、建築確認通知書に消防署長への必要な届出等を添付し必要な届出書に○印を付してお知らせします。

4 消防関係法令に基づく届出

届出の種類 届出時期	届出書・添付図書及び注意事項
防火対象物の 工事等計画届出 〔行為する日の 7日前まで〕	届出書 防火対象物工事等計画届出書（第3号様式） 添付図書 防火対象物の概要表、平面図、立面図、断面図、室内仕上表及び建具表、火気使用設備等、火気使用器具等の位置構造等の状況の分かる図書、その他必要な図書
防火対象物の 使用開始届出 〔使用開始の 7日前まで〕	届出書 防火対象物使用開始届出書（第3号様式の2） 添付図書 防火対象物の概要表、平面図、立面図、断面図、室内仕上表及び建具表、火気使用設備等、火気使用器具等の位置構造等の状況の分かる図書、その他必要な図書 ※注意：届出をしなかったり、検査を受けないで使用した場合には、罰則があります。中間検査の制度もあります。詳しくは各消防署へお問い合わせ下さい。
防火対象物の 一時使用届出 〔使用開始の 7日前まで〕	届出書 防火対象物一時使用届出書（第3号様式の3） 添付図書 防火対象物の概要表、平面図、立面図、断面図、室内仕上表及び建具表、火気使用設備等、火気使用器具等の位置構造等の状況の分かる図書、その他必要な図書 〔防火対象物の工事等計画届出、防火対象物の使用開始届出に添付した図書の内容〕 に変更のない場合は省略できる。
火気使用設備等の 設置届 〔工事着手日の 7日前まで〕	届出書 1 火を使用する設備等の設置（変更）届出書（第4号様式） 〔固体燃料を使用する炉、その他の炉、厨房設備、下方排気方式の厨房設備、ボイラー〕 〔給湯湯沸設備、温風暖房機、サウナ設備、乾燥設備等、ヒートポンプ冷暖房機など〕 2 燃料電池発電設備設置（変更）届出書（第4号様式の2）（燃料電池発電設備） 3 放電加工機の設置（変更）届出書（第4号様式の3）（放電加工機） 4 電気設備設置（変更）届出書（第5号様式） （高圧又は特高の変電設備、内燃機関による発電設備、蓄電池設備、ネオン管灯設備） 5 水素ガスを充てんする気球の設置届出書（第6号様式）（水素ガスを充てんする気球） 添付図書 （上記1と3の届出） 設備の概要表、設備の配置図、立面図、制御回路図、仕様書、設備設置室の平面図、展開図、構造図、室内仕上表、煙突等その他のダクトの系統図、平面図 （上記2と4の届出） 設備の概要表、設備の配置図、立面図、設備の接続図、仕様書、設備設置場所の平面図、展開図、構造図、室内仕上表、排気筒その他ダクトの系統図、平面図 （上記5の届出） 設備の付近図、設備の掲揚及びけい留状況図、電飾結線図 ※注意：届出をしなかったり、検査を受けないで使用した場合には、罰則があります。中間検査の制度もあります。詳しくは各消防署へお問い合わせ下さい。
消防用設備等又は 特殊消防用設備等 の設置計画の届出 〔工事着手日の 10日前まで〕	届出書 消防用設備等（特殊消防用設備等）設置計画届出書（第8号様式の3） 添付図書 防火対象物概要表、設置した設備に関する概要表、平面図、配管及び配線の系統図、計算書（特殊消防用設備等は、設備等設置維持計画、評価結果書、認定書も必要） 届出の必要な設備 〔漏電火災警報器、非常警報設備、すべり台、避難はしご（金属製固定式は除く）、すべり棒、避難橋、避難用タラップ、消防用水、誘導灯、排煙設備、連結散水設備、連結送水管、非常コンセント設備、無線通信補助設備〕
消防用設備等又は 特殊消防用設備等 の着工届出 〔工事着手日の 10日前まで〕	届出書 工事整備対象設備等着工届出書（別記様式第1号の7） 添付図書 防火対象物概要表、設置した設備に関する概要表、平面図、配管及び配線の系統図、計算書、（特殊消防用設備等は、設備等設置維持計画、評価結果書、認定書も必要） 届出の必要な設備 〔屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備、不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備、屋外消火栓設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、消防機関へ通報する火災報知設備、金属製避難はしご（固定式）、救助袋、緩降機〕 ※注意：届出をしなかった場合には、罰則があります。

次頁へ続く

消防用設備等 設置届出 〔工事完了日から〕 〔4日以内〕	届出書 消防用設備等（特殊消防用設備等）設置届出書（別記様式第1号の2の3） （消防法施行令第35条第1項に定める防火対象物） 消防用設備等（特殊消防用設備等）設置届出書（第8号様式の4） （上記以外のもの） 添付図書 計算書、配管及び配線の系統図、平面図、試験結果報告書、 （特殊消防用設備等は、設備等設置維持計画、評価結果書、認定書も必要。消防用設備等設置計画届出並びに消防用設備等着工届出に添付した図書の内容に変更がないものは省略できる。） ※注意：届出をしなかったり、検査を受けずに設置した場合には、罰則があります。 中間検査の制度もあります。詳しくは各消防署へお問い合わせ下さい。
住宅用火災警報器 の設置届出 〔工事完了日から〕 〔15日以内〕	届出書 住宅用火災警報器設置届出書（第13号様式）

届出書の様式は、[東京消防庁のホームページ](#)からダウンロードすることができます。

届出は電子申請も可能です。[東京共同電子申請・届出サービス](#)をご利用ください。

5 工事現場における届出等の表示

—火災予防条例第 63 条の 4—

建築物の所有者、占有者、管理者又は工事施工者は工事現場の見やすい場所に、次の届出が受理されたことその他必要な事項を第24号様式で表示しなければなりません。

- 1 防火対象物の工事等計画届出
- 2 火気使用設備等の設置届
- 3 消防用設備等又は特殊消防用設備等の設置計画の届出
- 4 消防用設備等又は特殊消防用設備等の着工届出

第24号様式

← 35cm以上 →	
↑ 25cm 以上 ↓	消防関係法令による届出済票
	届 出 ・ 種 別
	対 象 設 備 等
	届 出 年 月 日 ・ 受 理 番 号
	届 出 受 理 者
	防火安全技術講習終了者氏名・課程・番号
	消 防 設 備 士 氏 名 ・ 種 類 ・ 番 号
	防 火 対 象 物 の 関 係 者 の 氏 名
	工 事 施 工 者 氏 名
	工 事 中 の 防 火 管 理 者 氏 名
	そ の 他 の 事 項

※材質は、木板、プラスチック板等としてください。

6 住宅用火災警報器の設置及び維持管理

—火災予防条例第 55 条の 5 の 4—

住宅用火災警報器については、条例により、新築建物では平成16年（約18年前）から、既存建物では、平成22年（約12年前）から設置が義務付けられました。

住宅用火災警報器が設置されていない住宅は、安全のために早期に設置してください。

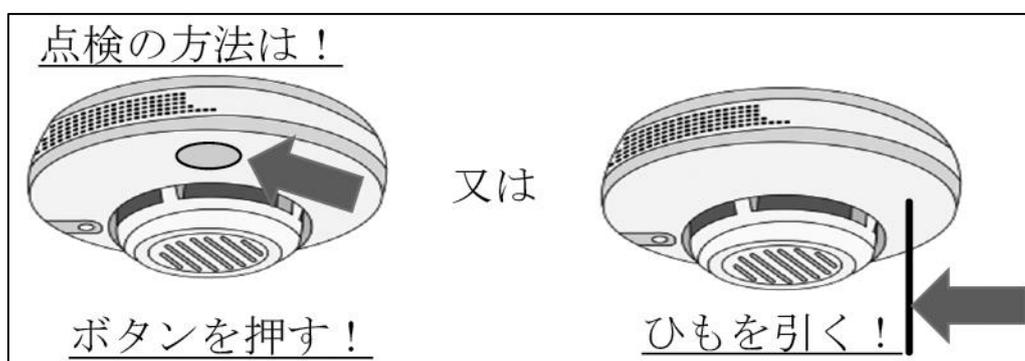
また、定期的に故障や電池切れ等の確認を行うとともに、設置から10年が経過している場合は、電子部品の劣化等が危惧されるため、本体交換を検討してください。

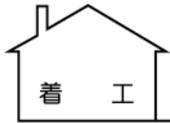
(1)住宅用火災警報器の設置場所・種別

—火災予防条例施行規則第 11 条の 8—

- ①居室：光電式住宅用火災警報器（煙感知器）
- ②台所：光電式住宅用火災警報器（煙感知器）又は定温式住宅用火災警報器（熱感知器）
- ③階段：光電式住宅用火災警報器（煙感知器）

最上階から2階層毎に設置





1 工事等に伴う届出

1 確認申請に係る届出（区に確認申請をした場合） —新宿区建築基準法施行細則 4 条～6 条—

- (1) 建築確認申請時に工事監理者又は工事施行者を定めていない場合には、工事に着手する3日前までに、それらを定めて所定の用紙（工事監理者届・工事施工者届）により届け出てください。
- (2) 工事監理者又は工事施行者を変更した場合には、変更した日から3日以内に、所定の用紙（工事監理者届・工事施工者届）により届け出てください。
- (3) 工事完了以前に、建築主等を変更しようとする場合は、すみやかに所定の用紙（建築主等変更届）により届け出てください。
- (4) 確認申請を受けた建築物や工作物の工事を取りやめようとする場合には、所定の用紙（工事取りやめ届）により届け出てください。
- (5) 確認申請を受けた設計内容を変更しようとするときには、その変更の内容により計画変更確認申請が必要となる場合と、変更届による場合があります。

※指定確認検査機関に確認申請をした場合の届出については、当該機関までお問い合わせください。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

2 工事における騒音・振動に係る届出

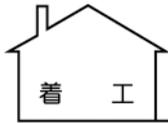
騒音規制法又は振動規制法の定める特定建設作業を伴う建設工事を施工する場合は、特定建設作業の開始の日の7日前までに、特定建設作業実施の届出が必要です。（P.126 参照）

問い合わせ先……環境清掃部 環境対策課 公害対策係

3 住居表示に係る届出

住居表示が実施された区域内で建物を新築・改築したり、玄関や表口の向きを変えるときは、工事が始まり次第「建物その他の工作物新築届」を提出してください。新しい住居番号をお知らせします。

問い合わせ先……地域振興部 地域コミュニティ課 住居表示係



2 中間検査

— 建基法7条の3、7条の4、平成19年東京都告示第765号—

建築物の安全性、品質の確保等を目的として平成11年に「中間検査制度」が創設されました。中間検査の対象及び中間検査を受ける工程（特定工程）は以下のとおりです。

● 共同住宅及び共同住宅を含む複合用途

	階数 3未満	階数3以上		
		地階を含む階数が3	地階を除く階数が3以上	
木造	中間 検査 対象 外	中間 検査 対象 外	中間検査対象外	屋根工事
鉄筋 コンクリート造			2階の床及びこれを支持する梁の配筋工事 (全)※1	2階の床及びこれを支持する梁の配筋工事 (全)※1
鉄骨鉄筋 コンクリート造			① 2階の床及びこれを支持する梁の配筋工事がある場合は当該工程 (全)※1 ② ①の工程が無い場合は中間検査対象外	① 2階の床及びこれを支持する梁の配筋工事がある場合は当該工程 (全)※1 ② ①の工程が無い場合は、1階の鉄骨等建て方工事 (先)
鉄骨造			① 2階の床及びこれを支持する梁の配筋工事がある場合は当該工程 (全) ② ①の工程が無い場合は中間検査対象外	① 2階の床及びこれを支持する梁の配筋工事がある場合は当該工程 (全) ② ①の工程が無い場合は、1階の鉄骨等建て方工事 (先)
その他の構造			① 2階の床及びこれを支持する梁の配筋工事がある場合は当該工程 (全) ② ①の工程が無い場合は中間検査対象外	① 2階の床及びこれを支持する梁の配筋工事がある場合は当該工程 (全) ② ①の工程が無い場合は、2階の床工事 (先)

● その他の用途 ※2

木造	中間 検査 対象 外	中間 検査 対象 外	中間 検査 対象 外	屋根工事 (先)
鉄筋 コンクリート造				2階の床及びこれを支持する梁の配筋工事 (先)※3
鉄骨鉄筋 コンクリート造				1階の鉄骨等建て方工事 (先)
鉄骨造				1階の鉄骨等建て方工事 (先)
その他の構造				2階の床工事 (先)

※ 延べ面積：増築又は改築後の建築物がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法により2以上の独立部分からなる場合は、当該増築又は改築に係る独立部分の延べ面積に限る。

※1 床又は梁にプレキャストコンクリート製品を使う場合は、部材を配置する時点が特定工程となる。

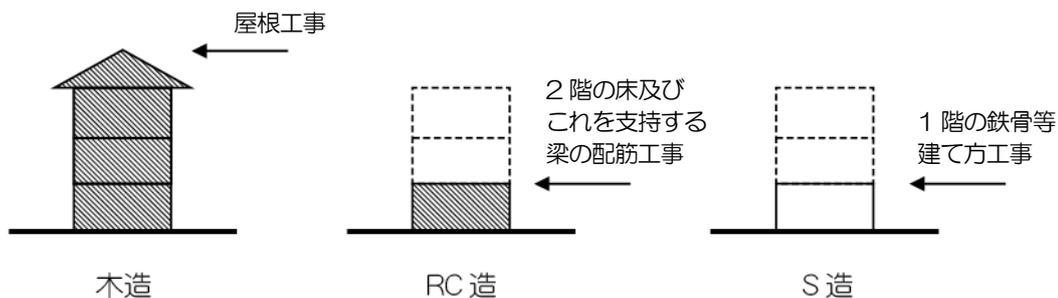
※2 建築基準法第68条の20の認証型式部材等である建築物又は建築基準法第85条の適用を受ける建築物については中間検査の対象外とする。

※3 当該工事を現場で行わないものは、2階の床版及びこれを支持するはりの取付工事。

(先)…複数工区ある場合は先行工区のみ検査対象とする。

(全)…複数工区に分ける場合であっても、全工区が検査対象。

※特定工程の例



なお、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、次の工事（後続工程）に着手することはできません。

●建築基準法によって規定される後続工程（共同住宅）

2階の床及びこれを支持する梁に配置された鉄筋をコンクリートその他これに類するもので覆う工事

●東京都告示によって規定される後続工程（その他の用途）

建築物の構造	後続工程
鉄骨造	2階の床版の取付工事又は型枠工事
鉄骨鉄筋コンクリート造	柱又は梁の配筋工事
鉄筋コンクリート造	2階の床及びこれを支持する梁に配置された鉄筋をコンクリートその他これに類するもので覆う工事（当該工事を現場で行わないものは、2階の柱又は壁の取付工事）
木造	壁の外装工事又は内装工事
その他の構造	2階の柱又は壁の取付工事

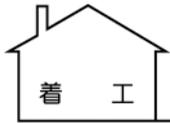
中間検査は、工事中の建築物だけでなく検査前に施工された工事に係る建築物の部分及びその敷地、特定工程以前の工程である基礎工事なども検査の対象となります。

検査日程などは、事前に検査員と打合せてください。

※指定確認検査機関に中間検査を依頼する場合にはP.99を参照してください。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係





3 労働基準と危害防止

1 労働基準

起工式等の挨拶で「安全を第一に無事故で………」という言葉をよく耳にします。これは、建築主、工事施工者の方々の重要な目標であると思います。しかし、建設業は労働災害の多い業種となっております。建設工事現場における労働災害の特徴としては、高所からの墜落や転落事故が多いことがあげられます。

この災害を防止するための法律として労働基準法（昭和22年4月7日）が制定され、この中で安全及び衛生に関しては昭和47年における法律の改正に伴い「労働安全衛生法」として独立しました。その主な内容は、労働安全衛生規則、労働基準、労働災害の防止に伴う諸規則及び規制など、さらに労働災害発生に伴う罰則の強化や通告制度があります。

建築主にとっても無事故での完成が大きな喜びであると思いますので、仮設工事（安全対策などが含まれる）の内容を十分理解することが必要です。

2 危害防止

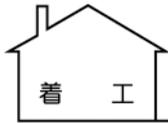
—建基令 136 条の 2 の 20—

建築基準法では、同法施行令第7章の8（第136条の2の20～第136条の8）に「工事現場の危害の防止」を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」）を定めています。

その主な内容は次の通りです。

- 工事現場に仮囲いを設ける（令第136条の2の20）（対策要綱第21）
- 基礎工事を行う場合には、地下の埋設物（ガス管、上下水道管など）の損壊を防止する（令第136条の3第1項）
- 地盤の掘削により周辺建築物などに危害を生じさせない（令第136条の3第3項）（対策要綱第46）
- 作業機械の転倒や資材等の落下を防止する（令第136条の4）（対策要綱第36）
- くず、ごみを周辺に飛散させない（令第136条の5第1項）（対策要綱第15）
- 工事現場からの落下物により周辺に危害を生じさせない（令第136条の5第2項）（対策要綱第15）
- 工事現場の火災を防止する（令第136条の8）（対策要綱第18）
- 落下物による危害を防止するため、防護棚を設ける（対策要綱第23）

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係



4 道路占用・使用等

1 道路占用許可と道路使用許可

建築計画が具体的になり、足場・仮囲い・危険防止施設（朝顔）を道路に設置するには、道路占用許可と道路使用許可が必要です。

また、道路上空に看板・日よけ等を設置する場合も、同様の手続きが必要です。

	道路占用許可	道路使用許可
申請方法	道路占用許可申請書 + 道路占用許可申請内容写 + 必要書類（2部） ※申請は、占用を開始する予定日の10日前までにお願いします。	道路使用許可申請書 + 必要書類(各2部) 〔該当する道路の道路管理者の確認を受けてから所轄の警察署に提出してください。〕
申請窓口	区道⇒新宿区 みどり土木部 土木管理課 占用係 〔※占用場所が都道又は国道の場合は、それぞれの道路管理者にお問い合わせください。〕 都道⇒東京都 第三建設事務所 国道⇒国土交通省 東京国道事務所 代々木出張所	新宿警察署 四谷警察署 牛込警察署 戸塚警察署

※区への申請は、区窓口又は[区ホームページ](#)で配付する申請書でお願いします。

2 車両の通行制限

(1) 特殊車両通行許可

車両の構造が特殊である車両あるいは輸送する貨物が特殊な車両で、一般的制限値(下表)のいずれかを超える車両を特殊車両といい、道路を通行するには、**特殊車両通行許可**が必要です。

《一般的制限値》

総重量	20.0 t	軸重： 10.0 t	輪荷重： 5.0 t
隣接軸重	<ul style="list-style-type: none"> ・ 18.0 t (隣り合う車軸の軸距が1.8m未満) ・ 19.0 t (隣り合う車軸の軸距が1.3m以上、かつ、隣り合う車軸の軸重がいずれも9.5 t 以下) ・ 20.0 t (隣り合う車軸の軸距が1.8m以上) 		
大きさ	・幅 2.5m	・長さ 12.0m	・高さ 3.8m
最小回転半径	12.0m		

申請方法	特殊車両通行許可申請書 + 必要書類	
申請窓口	出発地から目的地までが	<ul style="list-style-type: none"> ア. 一つの道路管理者の道路のみを通行する場合は、その道路管理者 イ. 一般国道と都道府県道など、申請経路が2以上の道路管理者にまたがる場合（区道を含む）は、どちらかの道路管理者
	道路管理者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都道⇒東京都 建設局 道路管理部 路政課 ・ 国道⇒国土交通省 各地方整備局 国道事務所

(2)特殊車両通行認定

前記(1)の一般的制限値を超えない場合であっても、道路幅員によっては、車両の通行制限を受けます。下表の道路状況等に該当するときは、**特殊車両通行認定**が必要です。

道路状況	① 相互通行の道路幅員……車両の幅×2+1.5メートル以下の場合 ② 一方通行の道路幅員……車両の幅+1.5メートル以下の場合
申請方法	特殊車両通行認定申請書+必要書類(各2部) ※申請は、通行する予定日の10日前までをお願いします。
申請窓口	新宿区 みどり土木部 土木管理課 占用係

※区への申請は、区窓口又は[区ホームページ](#)で配付する申請書をお願いします。

3 自費工事施行承認

敷地内に駐車場を設けたり工事車両を乗り入れるときには、道路の補強が必要です。事前に自費工事施行承認を受けて補強工事を行ってください。

申請方法	自費工事施行承認申請書+必要書類(各2部) ※申請は、工事施行予定日の10日前までをお願いします。
申請窓口	区道⇒新宿区 みどり土木部 土木管理課 占用係 (※前面道路が、都道又は国道の場合は、それぞれの道路管理者にお問い合わせください。 都道⇒東京都 第三建設事務所 国道⇒国土交通省 東京国道事務所 代々木出張所)

※区への申請は、区窓口又は[区ホームページ](#)で配付する申請書をお願いします。

4 沿道掘削施行協議

新宿区では、下記の沿道区域を指定しています。道路から《沿道区域》内の敷地を掘削するときは、事前に沿道掘削施行協議が必要です。

沿道区域	$L \geq 20m$ ……………道路境界から 5メートルまで $20m > L \geq 6m$ …………… // 3メートルまで $L < 6m$ …………… // $L/2$ メートルまで ※前面道路の総幅員=Lとする。
協議方法	沿道掘削施行協議書+必要書類(各2部) ※協議は、山留杭打ち予定日の10日前までをお願いします。
協議窓口	区道⇒新宿区 みどり土木部 土木管理課 占用係 (※前面道路が、都道又は国道の場合は、それぞれの道路管理者にお問い合わせ下さい。 都道⇒東京都 第三建設事務所 国道⇒国土交通省 東京国道事務所 代々木出張所)

※区への申請は、区窓口又は[区ホームページ](#)で配付する申請書をお願いします。



1 完了検査

建築物は工事完了後、完了検査申請書を提出して完了検査を受け、検査済証の交付を受けた後でなければ、原則として使用することができません。

1 完了検査申請書の提出

—建基法7条—

建築主は、工事が完了してから4日以内に、区の建築主事又は指定確認検査機関に完了検査申請（又は完了検査の契約）をしてください。届出用紙は、区の建築指導課に規則による様式のものがありますので、ご利用ください。

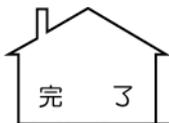
※指定確認検査機関に完了検査を依頼する場合にはP.99を参照してください。

2 完了検査と検査済証の交付

—建基法7条—

完了検査申請書を受理した区の建築主事又は指定確認検査機関は、その届出を受理した日から7日以内に建築物及びその敷地が建築関係法令に適合しているかどうかの完了検査をし、適合と認められたときは検査済証を交付します。

※建物全体が完了する前に、建物の一部を使用したい場合は、「仮使用認定」が必要です。次の「仮使用認定」を参照して下さい。



2 仮使用認定

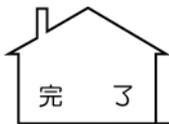
—建基法7条の6—

建築物は、工事完了後、区の建築主事又は指定確認検査機関の検査を受け、法令に適合することを示す検査済証の交付を受けた後に使用するのが原則です。

しかし、●店舗と共同住宅が混在している建物で、店舗の内装工事の完了を待たずに、完成した共同住宅部分を使用したい場合

●増築工事（廊下、階段などの避難施設や消火設備などの工事をする場合）をしながら既存建築物を使用したい場合

のように、建物全体が完了する前に、建物の一部を使用したい場合は、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関から、「仮使用認定」を受ける必要があります。



3 建物の登記

建物の新築、増築又は購入等をした場合には、自己の権利を第三者に主張したり、取引の安全を図るために登記をしておくことが大切です。

1 登記について

建物に関する登記には、建物の所在、家屋番号、種類、構造、床面積、所有者を表題部という欄に記録する表示に関する登記と、建物の所有者に関する事項や抵当権・賃借権等に関する事項を権利部（甲区又は乙区）という欄に記録する権利に関する登記があります。

登記をするには申請書等の他に、登録免許税の納付が必要ですが、表示に関する登記については建物の合体等の場合を除き非課税となっており、また権利に関する登記についても後述する租税特別措置法により登録免許税が軽減される場合があります。

2 建物を新築、増築又は未登記の建売住宅等を購入した場合の登記に関する手続き

建物を新築、増築又は未登記建物を購入した場合は、建物の表示に関する登記をその建築物の所在を管轄する法務局に申請します。申請には申請書の他に建物図面など決められた添付書類等を提出する必要がありますが、本人が行うことも可能ですが、その内容等から一般的には専門の資格を持つ土地家屋調査士に依頼されています。

この登記は、建物を新築、増築又は未登記建物の所有権を取得した日から1ヶ月以内に所有者が申請する義務があり、これを怠ると過料に処せられる場合があります。

なお、古い建物の中には課税されていても登記の申請をしていないため未登記の建物がありますので注意が必要です。ちなみに建物が取り壊し等で滅失した場合は、滅失の登記申請が必要になります。

問い合わせ先……東京法務局 新宿出張所 ☎3363-7385（音声ガイダンス3）

3 家屋の登録免許税の軽減制度（住宅用家屋証明書） 一租税特別措置法 72条の2～75条一

権利に関する登記には登録免許税が課せられますが、次に掲げる要件を満たし、新築後又は取得後1年以内に当区発行の証明書を添付して登記をする住宅用家屋については、租税特別措置法により税が軽減されます。

(1)住宅用家屋の軽減税率

登記の種類	標準税率	軽減後の税率
①所有権の保存登記	1,000分の4	1,000分の1.5
②所有権の移転登記	1,000分の20	1,000分の3
③抵当権の設定登記	1,000分の4	1,000分の1

※認定長期優良住宅と認定低炭素住宅は上記①、②の軽減後の税率が異なります。

※特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権移転登記の軽減後の税率 1,000分の1

(2) 共通の適用要件

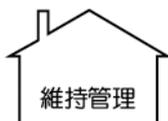
- 1 個人が新築又は取得した自己の居住の用に供する家屋であること。
 - 2 登記事項証明書上の床面積が50平方メートル以上であること。
 - 3 当該住宅の新築後又は取得後1年以内に登記を受けること。
 - 4 事務所・店舗等の併用住宅については、その床面積の90%を超える部分が住宅であること。
 - 5 区分所有建物は、耐火又は準耐火建築物であること。
 - 6 中古の住宅の場合は、次のいずれかに該当すること。
 - ・登記事項証明書上の新築年月日が昭和57年1月1日以降の家屋である。
 - ・登記事項証明書上の新築年月日が昭和56年12月31日以前の家屋で、下記証明書のいずれかが添付されているもの。
- (1) 耐震基準適合証明書：租税特別措置法施行令第42条第1項に定める基準に適合する証明
(当該家屋の取得日より2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了したもの。)
 - (2) 住宅性能評価書の写し
(当該家屋の取得日より2年以内に評価されたもので、耐震等級が1～3であるもの。)
 - (3) 住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証明書
(当該家屋の取得日より2年以内に契約が締結されたもの。)
- 7 買取再販の場合（租税特別措置法施行令第42条の2の2に規定する特定の増改築等がされた家屋で、個人が宅地建物取引業者から取得した場合）は、詳しくは[国土交通省ホームページ（外部サイト）](#)をご覧ください。

具体的な適用要件及び必要書類については、[区ホームページ](#)をご確認ください

登記申請後に「住宅用家屋証明書」を再度使用する場合、登記申請を行う際に「住宅用家屋証明書」の原本の還付を受けてください（再交付はできませんので、ご注意ください。）

なお、要件などが変更になる場合がありますので、ご不明な点がございましたら事前にお問い合わせください。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 管理係



1 建物等の保守・点検

1 外壁面の仕上げ材・窓ガラス・看板等の落下対策

建物は、経年劣化により外壁面の仕上げ材等が落下することがあります。

例えば、外壁のタイルやモルタルの浮きやひび割れ、窓ガラスの破損、壁面に取り付けられた看板や室外機の取り付け金具のサビ等をそのままの状態に放置しますと、劣化が進行し、地震が起きた際にも落下する危険性が高くなってしまいます。

これらの落下により、通行人を負傷させるような事故が起こらないよう、定期的に建物の点検をして、適正な維持管理を行いましょう。

点 検 箇 所	点検のめやす
外壁のタイル・モルタル等の仕上げ材	ひび割れ、浮き上がり等はないか。 表面に結晶化した白色の物質が発生していないか。
窓ガラス	窓ガラスの固定に硬いパテが使われていないか。 ひび割れはないか。
看板や室外機等の設備機器、壁面への設置物	本体の破損、ひび割れ等はないか。 取り付け金具やボルト等にゆるみ、サビ等はないか。

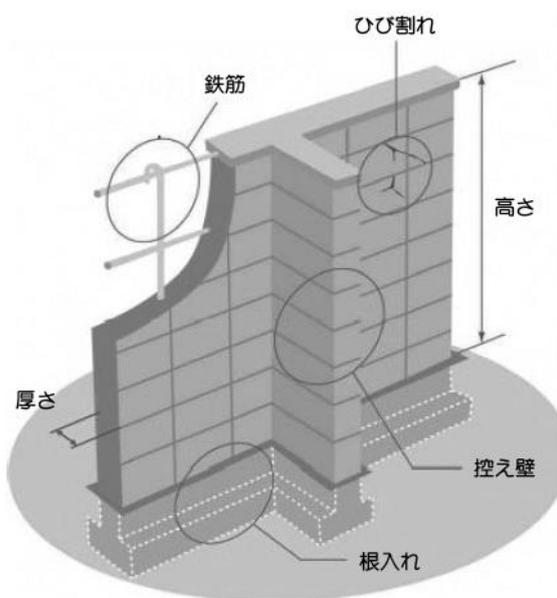
以上の症状の他、落下する恐れのある箇所があれば、建築業者等の専門家へ相談・点検してもらいながら、危険の無いよう改善を行ってください。

2 ブロック塀等の対策

ブロック塀等の所有者・管理者等の方は、以下のチェックポイントを用い、塀の安全点検を実施し、適正に維持管理をするようにしましょう。

点検の結果、危険性が確認された場合には、通行人への速やかな注意表示及び補修・撤去等を行ってください。

ブロック塀等の点検のチェックポイント



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

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。

ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひと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、ひと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。

□ 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

- ・コンクリートの基礎があるか。

□ 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9mm以上の鉄筋が、縦横とも80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、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）



2 地震対策

1 建築物の耐震改修

—建築物の耐震改修の促進に関する法律—

特定既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震診断を行い、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、耐震改修を行うよう努めなければなりません。また、住宅をはじめとした小規模な建築物の所有者についても、耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければなりません。

【特定既存耐震不適格建築物とは】

- ①病院、店舗、旅館等の不特定多数の人が利用する建築物や、学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物
- ②火薬類や石油類等の危険物を一定数量以上扱う建築物
- ③地方公共団体が指定する避難時に重要な道路（緊急輸送道路）等の沿道にある建築物

※既存耐震不適格建築物とは……着工時には地震に対する安全性に係る建築基準法等の規定に適法であったが、その後の改正により不適合になった建築物。

2 建築物等の耐震化支援事業

(1)木造建築物への助成

対象：・昭和56年5月31日以前に工事に着手した住宅、共同住宅、店舗等併用住宅（過半が住宅用途のもの）

・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た2階建以下の在来軸組工法の住宅、共同住宅、店舗等併用住宅（過半が住宅用途のもの）

①耐震診断のための技術者を無料で派遣

耐震診断や耐震相談を行う専門技術者を無料で派遣します。

②「補強設計」への助成

①の耐震診断の結果、耐震改修工事が必要となり、補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。

③「耐震改修工事」への助成

①の耐震診断の結果、耐震改修工事が必要となり、耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。

④「工事監理」への助成

②の「補強設計」に基づき工事監理を行う場合、費用の一部を助成します。

⑤「耐震シェルター設置」「耐震ベッド設置」への助成

①の耐震診断の結果、耐震改修が必要となり、耐震シェルター・ベッドを設置する場合、費用の一部を助成します。

※要件、手続きなど、詳しくはお問い合わせください。

(2)非木造建築物への助成

対象：昭和56年（1981年）5月31日以前に着工した住宅、共同住宅、店舗等併用住宅（過半が住宅用途のもの）、緊急輸送道路沿道建築物、特定建築物

①耐震アドバイザー派遣・簡易耐震診断を無料で実施

予備調査や耐震相談を行う民間の専門技術者を無料で派遣します。

一次診断相当の耐震診断を無料で実施

※構造図がない場合、診断できない場合があります。

②「耐震診断」「補強設計」への助成

耐震診断および補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。

③「耐震改修工事」への助成

耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。

※要件、手続きなど、詳しくはお問い合わせください。

(3)ブロック塀等の除去への助成

一般の交通の用に供する道に沿って設けられた高さ1m以上のブロック塀等で、地震等に対する安全性が確認できないものを除去する場合、費用の一部を助成

※耐震性が特に十分でない塀については、助成費用を拡充します。

接道部緑化の助成もあります（みどり土木部みどり公園課みどりの係）

※要件、手続きなど、詳しくはお問い合わせください。

問い合わせ先……都市計画部 防災都市づくり課 耐震担当

(4)ブロック塀等アドバイザー派遣

一般の交通の用に供する道に沿って設けられたブロック塀等のうち、高さが高い塀や擁壁上部の塀など、耐震性が特に十分でない塀の除却を検討されている所有者へ、専門アドバイザー派遣を実施します。

※要件、手続きなど詳しくはお問い合わせください。

問い合わせ先…都市計画部 建築調整課 既存建築班

(5)エレベーター防災対策改修への助成

既設エレベーターの防災対策改修工事を行う場合に、工事費の一部を助成します。

※要件・手続きなど、詳しくはお問い合わせください。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

3 がけ・擁壁ハザードマップ

大地震は、いつ、どこで発生するかわかりません。まちの状況を知り、災害に備えるため、「新宿区がけ・擁壁ハザードマップ」を作成しています。

新宿区がけ・擁壁ハザードマップでは、「がけ・擁壁の位置」、「土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険箇所」、「大規模盛土造成地」、「液状化の可能性がある地域」などの状況を掲載しています。

マップは建築指導課、危機管理課、区政情報センター、特別出張所において配布しています。

また、[区ホームページ](#)でもご覧いただけます。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

4 家具類の転倒落下移動防止対策

地震発生時家具類が転倒・落下・移動すると、直接体に当たってけがをするだけでなく、つまずいて転んだり、割れた食器やガラスを踏んでけがをしたり、避難経路を塞ぐなど、いろいろな危険をもたらします。

近年発生した地震被害では、負傷者の3～5割の方々が、屋内における家具類が転倒・落下・移動した事によって負傷していることが判明しています。

また、東日本大震災を受け、東京消防庁が実施した調査では、家具類の転倒・落下・移動が高層階に行くほど多く発生している傾向が確認されました。この原因の一つに、長周期地震動の影響が考えられます。

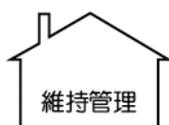
地震発生時に室内避難経路を塞がないため、負傷者を減らすために、家具類の転倒・落下・移動防止対策を講じていただきますよう、区民の方々のご理解をお願いいたします。

【転倒・落下・移動防止対策の事例】

問い合わせ先……四谷消防署 防災安全係 ☎3357 -0119

牛込消防署 防災安全係 ☎3267 -0119

新宿消防署 防災安全係 ☎3371 -0119



3 定期報告

特 定 建 築 物
防 火 設 備
建 築 設 備
昇 降 機

の定期報告について

—建基法12条1～4項—

この制度は、貴重な財産である建築物の適正な維持管理を図り、安全、衛生、防災及び避難の現状を把握して、災害を未然に防止しようとするものです。

特に、共同住宅、ホテル、旅館、店舗、病院、学校、興行場、デパート、事務所等、多数の人が利用するもの（このような建築物を「特定建築物」といいます。）の内、その用途、規模により、特定行政庁（区長）が指定する特定建築物の敷地、構造及び特定建築物に設けられている防火設備、建築設備（換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給排水設備）、昇降機（エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機）の管理者は、定期的に調査・検査員（1級建築士等）に調査をしてもらいその結果を区長に報告することが義務付けられています。

なお、報告書の提出については、その業務を委託している下記機関を経由して提出してください。

- 1 特定建築物・防火設備については
公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
新宿区西新宿7-7-30 小田急西新宿O-PLACE2階 ☎5989-1929 (特定建築物)
☎5989-1937 (防火設備)
- 2 建築設備については
一般財団法人日本建築設備・昇降機センター定期報告部
港区西新橋1-15-5 内幸町ケイズビル2階 ☎3591-2421
- 3 昇降機については
一般社団法人東京都昇降機安全協議会
渋谷区代々木1-35-4 代々木クリスタルビル2階 ☎6304-2225

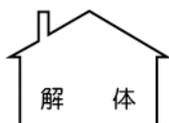
問い合わせ先……都市計画部 建築調整課

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	・地階 ・F≧3階 ・A>200㎡ ・主階が1階にないものでA>100㎡(※) [※A≦200㎡の場合、階数が3以上のものに限る。]	11	11月1日から 翌年の1月31日まで (毎年報告)
	観覧場(屋外観覧席のものを除く。)、公会堂、集会場	・地階 ・F≧3階 ・A>200㎡(※) [※平家建ての集会場で客席及び集会室の床面積の 合計が400㎡未満の集会場を除く。]	12	
	旅館、ホテル	F≧3階かつA>2,000㎡	13	
	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売所、 場外車券売場、物品販売業を営む店舗	F≧3階かつA>3,000㎡	14	
	地下街	A>1,500㎡	15	
	児童福祉施設等(注意4に掲げるものを除く。)	・F≧3階 ・A>300㎡(※) [※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7年、令和10年…)
	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、 児童福祉施設等(注意4に掲げるものに限る。)	・地階 ・F≧3階 ・A≧300㎡(2階部分) ・A>300㎡(※) [※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(毎年報告のものを除く。)	・F≧3階 ・A>2,000㎡	23	
	学校、学校に附属する体育館	・F≧3階 ・A>2,000㎡	24	
	博物館、美術館、図書館、ポーリング場、スキー場、スケート場、 水泳場、スポーツの練習場、体育館 (いずれも学校に附属するものを除く。)	・F≧3階 ・A≧2,000㎡	28	
	下宿、共同住宅又は寄宿舎の用途とこの表(事務所等を除く。) に掲げられている用途の複合建築物	F≧5階かつA>1,000㎡	31	5月1日から 10月31日まで (3年ごとの報告) (令和8年、令和11年…)
	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(毎年報告のものを除く。)	・地階 ・F≧3階 ・A≧500㎡(2階部分) ・A>500㎡	32	
	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	・F≧3階 ・A>500㎡	33	
	複合用途建築物 (共同住宅等の複合用途及び事務所等のものを除く。)	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≧3階かつA>1,000㎡	34	
	下宿、共同住宅、寄宿舎(注意4に掲げるものを除く。)	F≧5階かつA>1,000㎡	40	
高齢者、障害者等の就寝の用に供する共同住宅又は寄宿舎(注 意4に掲げるものに限る。)	・地階 ・F≧3階 ・A≧300㎡(2階部分)	41	5月1日から 10月31日まで (3年ごとの報告) (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。)	・上記の特定建築物に該当する建築物に設けられる もの	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	
		・以下に掲げる用途A>200㎡の建築物に設けられる もの	用途コード10番台毎年4月から10月	
		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	用途コード20番台毎年4月から11月	
		2 高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途(注意4) 用途コード49	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。)注意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	毎年報告 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 労働安全衛生法施行令第12条第1項第六号に規定するエレ 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。	ただし、かごが住戸内のみを昇降するもの(一戸建て、 長屋又は共同住宅の住戸内に設けられた昇降機)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(昇降機の全ての出し入れ口の下端が当該出 し入れ口が設けられる室の床面よりも50cm以上高いもの(テ 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

- 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。
- Aは、その用途に供する部分の床面積の合計をいいます。
- 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。
- 高齢者、障害者等の就寝の用に供する用途とは、共同住宅及び寄宿舎(サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホームに限る。)並びに児童福祉施設等(助産施設、乳児院、障害児入所施設、助産所、盲導犬訓練施設、救護施設、更生施設、老人短期入所施設その他これに類するもの、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、福祉ホーム及び障害福祉サービスを行う施設に限る。)をいいます。
- 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。
- 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。<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/chousa-houkoku/index.html>



1 解体等工事における事前周知

新宿区では、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上を目的として、「新宿区建築物の解体工事等の事前周知に関する要綱」を定めています。この要綱では、工事の概要を近隣へ事前周知するよう、「標識の設置」及び「説明の実施」について明記しています。

1 対象工事

建築物の解体工事で解体床面積の合計が80㎡以上のもの

騒音規制法又は振動規制法の定める特定建設作業を伴う解体・建築工事

(ただし、建築工事のうち、「新宿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」又は「東京都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」に規定する建築物の工事は除く)

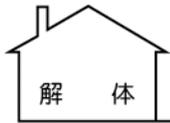
2 標識の設置について

標識の内容	工事の概要（工事の名称・工期）、事業主住所氏名、問い合わせ先、建築物の概要など
標識の大きさ	A2判程度
設置期限	工事開始の30日前（木造は15日前）まで
区長への報告	工事開始の7日前まで

3 説明の実施について

説明の範囲	建築物の敷地境界からその高さの2倍の水平距離で30mを超えない範囲
説明事項	工期、作業方法、作業時間、安全対策、公害防止対策、石綿等の使用の有無など
説明方法	一定規模以上の建築物を解体する場合、近隣住民が説明会により説明することを求めたときは、発注者はこれに応じること。
説明期限	工事開始の15日前（木造は7日前）まで
区長への報告	工事開始の7日前まで

届出・問い合わせ先……環境清掃部 環境対策課 公害対策係



2 騒音・振動に関する規制

解体等工事は、大型機械を使用する機会が多く、これによって著しい騒音及び振動を発生させることから、各種法令に基づき必要な規制が行われています。施工者はこれらの基準を遵守して作業を行う必要があります。

1 特定建設作業

「騒音規制法」及び「振動規制法」では、生活環境の保全と、国民の健康の保護を目的に、建設工事として行なわれる作業のうち、著しい騒音・振動を発生させる作業を「特定建設作業」とし、規制基準を設けています。

この法律の中で、特定建設作業を伴う建設作業を施工しようとする者（元請負人）は、特定建設作業の開始の日の7日前（届け出の日及び作業開始日は算入しない）までに、特定建設作業実施届出書の提出が義務付けられています。なお、日数の算定にあたっては、届出の日及び作業開始日は算入しません。

2 指定建設作業

「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下、環境確保条例）」では、都民の健康で安全かつ快適な生活を営む上で必要な環境を確保するために、「特定建設作業」以外の作業で騒音・振動を発生するものを「指定建設作業」とし、規制の基準を定めています。

なお、作業開始に伴う届出義務はありません。

3 騒音計・振動計の貸出し

区では、公害の発生防止や解決を目的として、以下の方を対象に、騒音計及び振動計を無料で貸し出しています。

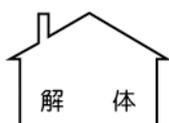
希望する方は電話予約のうえ、本人確認ができるものをご持参ください。

○貸出対象者＝新宿区に在住・在勤・在学の方

○貸出期間＝貸出の日から7日以内

※「特定建設作業」及び「指定建設作業」の種類及び基準や「騒音計・振動計の貸出し」に関するお問い合わせは、下記担当部署までご連絡ください。

届出・問い合わせ先……環境清掃部 環境対策課 公害対策係



3 建設リサイクル法の届出

1 建設リサイクル法

建設工事等に伴う産業廃棄物の排出量の発生抑制やリサイクル、縮減を推進するため「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）」が定められています。この法律により、工事発注者と工事受注者には、特定建設資材を用いた一定規模以上の建築物の解体・新築・増築など（「対象建設工事」といいます）をする場合、分別解体・再資源化等が義務付けられており、工事着手の7日前までに「工事計画」について区への届出が必要です。

- 延べ面積の合計が10,000㎡を超える建築物、またはその敷地内における工事に関しては東京都都市整備局市街地建築部建築指導課に届出ください。
- 延べ面積の合計が80㎡以上の解体工事及び特定建設作業を伴う解体・新築工事を行う場合、事前に「標識の設置」と「近隣説明」及び区への報告をお願いします。（P.125参照）
- 石綿が使用されている場合は、併せて関係機関への届出及び石綿の有無についての掲示（P.128参照）をお願いします。

2 対象工事について

対象建設工事と規模等	対象建設工事		対象規模等
	建築物	解体工事	床面積の合計が 80㎡以上
	新築・増築	床面積の合計が 500㎡以上	
	修繕・模様替え（リフォーム等）	請負代金の額が 1億円以上	
	建築物以外の工作物の工事(土木工事)		請負代金の額が 500万円以上

特定建設資材	コンクリート、コンクリート及び鉄からなる建設資材、木材、アスファルトコンクリート
分別解体	建築物を解体する場合に処理計画を立てて、その建築物等に用いられた特定建設資材等の廃棄物を、種類ごとに分別しながら解体すること
再資源化	分別解体等により発生した特定建設資材廃棄物を、再資源化施設へ搬入したり再利用したりすることで、資材の有効利用を図ること
現場への標識の掲示	新築・解体工事業者等は、工事現場の公衆の見やすい場所に事業者名称等を明示した建設業許可又は解体工事登録標識と届出済シールを掲示すること

※届出に必要な書類はホームページからダウンロードできます。正・副本を各一部ずつ提出してください。

※LoGo フォームを利用したオンライン申請も可能です。

建設リサイクル届出 LoGo フォーム (<https://logoform.jp/f/ZkTRI>)

建設リサイクル通知 LoGo フォーム (<https://logoform.jp/f/gv3Q7>)

届出・問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係



4 石綿(アスベスト)含有建築物の解体等

建築物等の解体・リフォーム時には、アスベスト含有建材の事前調査及び調査結果の報告が必要になります。

1 事前調査の対象

建築時期・規模・用途を問わず、全ての建築物・工作物の解体・リフォーム（改造・補修）工事を行う際は、アスベスト含有建材の有無を調査（事前調査）する必要があります。

事前調査では、アスベスト含有建材（特定建築材料）の吹付け石綿（レベル1）、断熱材等（レベル2）、成形板等・仕上塗材（レベル3）の有無を確認します。

なお、2023年10月1日よりこれらの調査は有資格者等により行うことが義務付けされました。

2 事前調査結果の行政への報告

2022年4月から、次のいずれかに該当する場合は、アスベスト含有建材の有無にかかわらず、事前調査結果の区および労働基準監督署への報告が必須となります。

- ①建築物の解体…作業対象となる床面積の合計が80㎡以上
- ②建築物のリフォーム…請負代金の合計が100万円以上
- ③工作物の解体・リフォーム…請負代金の合計が100万円以上

3 事前調査結果の報告方法

事前調査結果の報告は原則として、石綿事前調査結果報告システムで行います。

<https://www.ishiwata-houkoku.mhlw.go.jp>

4 事前調査後の対応

アスベスト含有建材使用の有無にかかわらず、以下の4点を行わなければなりません。

- ①事前調査結果の発注者への説明（書面を交付）
- ②事前調査記録の作成・保存（解体等工事終了後3年間）
- ③事前調査結果の現場への備え置き
- ④事前調査結果の現場への掲示（公衆の見やすい場所に掲示すること）

5 石綿含有建築物の解体等工事を行う場合の届出

特定建築材料のうち吹付け石綿（レベル1）または断熱材等（レベル2）が使用されている建築物その他の工作物の解体、改造、補修を行う場合は、以下のとおり届出が必要になります。

届出名称	法令等	届出日	届出対象
特定粉じん排出等作業実施届出書	大気汚染防止法 (第18条の17)	特定粉じん排出等作業開始日の 14日前まで	特定建築材料のうち 吹付け石綿(レベル1) または 断熱材等(レベル2)
石綿飛散防止方法等計画届出書※1	都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 (第124条)		
建設工事計画届	労働安全衛生法 (第88条)		

※1 次の①、②のいずれかに該当する工事で届出が必要になります。

- ① 15㎡以上の吹付け石綿(レベル1)を使用する壁面、天井その他の部分を有する建築物等の解体又は改修の工事
- ② 当該建築物等の延べ面積(建築物以外の工作物の場合には築造面積)が500㎡以上の建物等の解体又は改修の工事

6 アスベスト除去のための融資制度

アスベストの除去工事、または工事を前提とした調査については、融資制度を利用することができます。(P.135参照)

7 アスベスト対策費助成等

吹付けアスベストの含有調査費用、または除去などの工事費用については、対策費用の助成等を行っています。(P.135参照)

届出・問い合わせ先……◇大気汚染防止法・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例について

環境清掃部 環境対策課 公害対策係

◇労働安全衛生法について(厚生労働省)

新宿労働基準監督署 安全衛生課 ☎3361-3974

◇融資制度について

文化観光産業部 産業振興課 産業振興係

◇対策費助成等について

都市計画部 建築調整課



5 解体工事の事故防止

解体工事における外壁の崩落や工事用機械の転倒など、工事現場内及び周辺へ危害を与えかねない事故が全国的に発生しています。このような事故が起こらないよう、解体工事の発注者、施工者は、建築基準法第90条及び建築基準法施行令第136条の2の20から第136条の8の規定による工事現場の危害防止について、必要な対策を講じるようお願いいたします。

またあわせて、国土交通省が策定した「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」をご確認いただき、安全確保対策の徹底をお願いいたします。

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」 (国土交通省策定)

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、特に以下に留意しなければならない。

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

発注者及び施工者は、解体対象建築物の構造等を事前に調査、把握するとともに、事故防止に十分配慮した解体工法の選択、施工計画の作成を行うこと。

- ・発注者は、解体対象建築物の設計図書（構造図、構造計算書、設備図を含む。）、増改築記録、メンテナンスや点検の記録等（以下「設計図書等」という。）の情報を可能な限り施工者に提供すること。提供できる情報が少ない場合は、事前に必要な調査を行うこと。
- ・発注者及び施工者は、解体工事の契約にあたっては、余裕のある工期や適正なコストを設定すること。
- ・施工者は、提示された設計図書等を十分把握するとともに、実況が設計図書等と異なることを想定し、各構造部分等の十分な目視確認などの調査を行うこと。また、施工者は、大スパン等の特殊な構造の建築物の解体にあたっては、必要に応じて構造の専門家と十分に相談する等、安全性を考慮した工法の選択、施工計画の作成を行うこと。

想定外の状況への対応と技術者等の適正な配置

施工者は、解体工事途中段階で想定外の構造、設備等が判明した際は、工事を一時停止し施工計画の修正を検討すること。

- ・施工者は、解体工事において、内装材、設備配管、構造材等の撤去中に、想定外の構造形式により建築されていることが判明したり、鉄骨の腐食、溶接不良等、施工計画において想定していなかった状況が判明した場合は、工事を一時中断し、必要な調査等を行い、それを踏まえた工法の変更や安全措置の追加等、施工計画の修正の検討を行うこと。
- ・施工者は、技術者等の選任にあたっては、解体工事の知識や経験の十分な者を選任する等、体制の整備を図ること。
- ・施工計画の修正の検討にあたっては、その内容、工期等について、発注者、元請の建設業者、解体工事業者等との間で、十分な協議を行うこと。

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

施工者は、公衆災害を防止する観点から、特に、①建築物の外周部が張り出している構造の建築物、②カーテンウォール等、外壁が構造的に自立していない工法の建築物の解体工事の施工にあたっては、工事の各段階において構造的な安定性を保つよう、工法の選択、施工計画の作成、工事の実施を適切に行うこと。

- ・施工者は、建築物外周の張り出し部、外壁等が外側に倒壊、落下すれば、重大な公衆災害を引き起こす可能性が高いことを十分認識し、適切な工法、手順を採用する等必要な対策を講ずること。
- ・施工者は、張り出し部分は、原則としてそれを支持する構造体が安定している段階で撤去するか、構造体の重心が外側にかからないよう適切に支持する等の配慮をすること。
- ・施工者は、外壁の転倒工法等を用いる場合、同時に解体する部分の一体性を確保するとともに、過度な力を加えず内側に安全に転倒させること。
- ・施工者は、プレキャスト板等のカーテンウォールは、それ自体で自立しないことを十分認識し、落下、転倒等を防止するような支持の方法について十分な配慮を行うこと。

増改築部等への配慮

施工者は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート造等の異なる構造の接合部、増改築部分と従前部分の接合部等の解体については、特に接合部の強度等に十分配慮して、施工計画の作成、工事の実施を行うこと。

- ・増改築部分と従前部分の接合部は、エキスパンションジョイントやあと施工のアンカー等、増改築特有の構造となっていること、また、小規模な建築物や古い建築物の場合は、設計図書等（特に、構造図、増改築記録）が残されていないことが多いこと等から、施工者は、異なる構造の接合部等について特に、十分な目視確認等による調査を行い、慎重に施工計画を作成すること。

大規模な建築物への配慮

発注者及び施工者は、大規模な建築物の解体工事における事故の影響、責任、解体工事に係る技術の必要性等を十分認識し、関係法令を遵守するとともに、適切な契約、施工計画の作成、工事の実施を行うこと。

- ・発注者及び施工者は、大規模な建築物の解体工事は、新築時と同様に、十分な調査を行うとともに、設計図書等に基づく施工計画、施工管理等が必要であることを認識すること。
- ・発注者及び施工者は、事故が生じた場合の被害の甚大さや、過失責任を十分認識すること。

建築物の設計図書等の保存

建築物の所有者及び管理者は、新築時及び増改築時の設計図書等や竣工図の保存、継承に努めること。

- ・建築物の設計図書等の情報は、建築物の適正な維持保全に必要なであるとともに、解体時における安全性の検討にとっても重要であることから、建築物の所有者及び管理者は、新築時及び増改築時の設計図書等（特に構造図、増改築記録）や竣工図の保存に努め、建築物の譲渡、売買等に際しても、その継承に努めること。

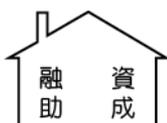
2 解体工事、建設工事の発注者及び元請業者の皆様へ

新宿区は建物同士が近接している場合が多いことから、解体工事・新築工事等で発生する騒音・振動・ほこり等が原因のトラブルや苦情が数多く寄せられています。工事を実施するにあたっては、次のことに注意し、近隣の皆様のご協力を得ながら施工するようお願いいたします。

お 願 い

- 1 工事着手前には、現場周辺を十分に調査し、周辺環境に適した工法を選択してください。
- 2 近隣への工事あいさつと事前説明を十分に行い、工事発注者及び工事受注者の住所・氏名・連絡先等を現場に標示してください。また、著しい騒音・振動が生じる作業については、その都度事前説明をしてください。
- 3 建設リサイクル法の届出と同時に、「建設リサイクル法届出・通知済シール」を現場の見やすい場所に貼ってください。
- 4 工事中は、低騒音・低振動型の重機の使用や適切なシート養生・仮囲い、散水等により、騒音・振動・ほこり・資材の飛散等を防止し、近隣への迷惑防止を心がけてください。
- 5 工事車両は、必要なときを除き、現場前の道路には駐車しないようにしてください。
- 6 分別した資材は道路などに放置せず、敷地内に集積し、搬出まで十分な管理を行ってください。
- 7 工事中や資材搬出入時にはガードマンを配置するなど、安全には十分注意してください。
- 8 解体する建築物に、石綿やポリ塩化ビフェニル、フロン類等の人体又は環境に有害とされる物質が含有される場合、適正に処理してから解体工事に着手してください。
- 9 工事受注者は、対象建設工事の発注者に対して分別解体等の計画について書面で説明し、契約書面にもその旨を明記しなければなりません。また、再資源化が完了したときは、その旨を発注者に書面で報告し、再資源化の実施状況に関する記録を作成・保存しなければなりません。





各種融資や助成

1 細街路拡幅整備事業

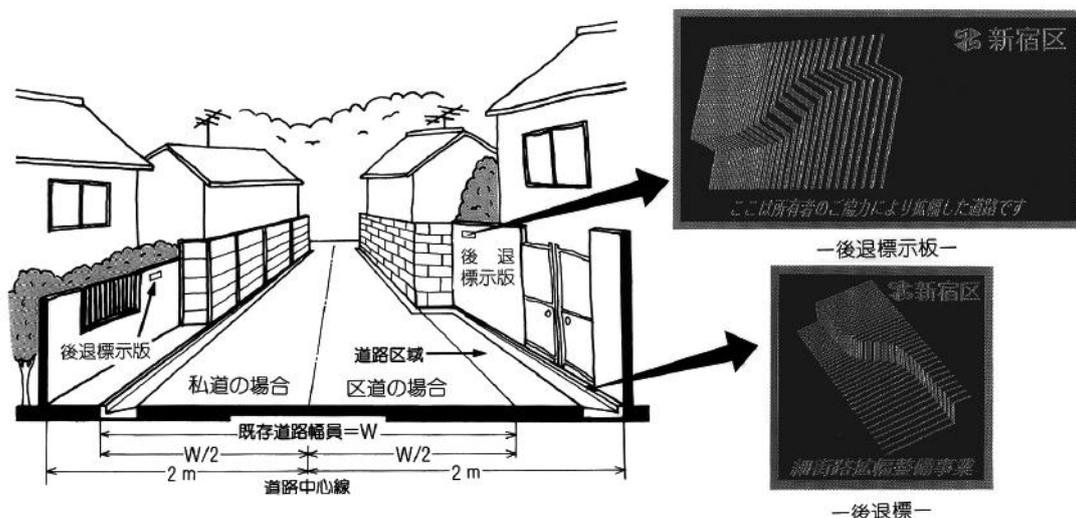
条例に基づき協議を行い、後退用地を整備する場合、測量費や後退用地内にある擁壁の移設（撤去+新設）、擁壁の撤去費、樹木の移植に係る費用の一部を助成します。詳しくは、ご相談ください。

(1)助成制度

	助成内容	助 成 対 象	助 成 金 額																								
①	測 量	区道等の沿道で後退用地を寄附する場合の測量費用	実際に要する額と、10万円/1件（限度額）のいずれか低い額																								
②	整地工事	道路後退を行う場合の擁壁の移設費用（撤去+新設）	<p>実際に要する額と、次に掲げる擁壁の単価に数量（延長）を乗じて得た合計額のいずれか低い額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>高低差（H）</th> <th>助成金の額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0m ≦ H < 2.0m</td> <td>30,000円</td> </tr> <tr> <td>2.0m ≦ H < 3.0m</td> <td>70,000円</td> </tr> <tr> <td>3.0m ≦ H</td> <td>100,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ただし、延長15mを限度とする。</p>	高低差（H）	助成金の額	1.0m ≦ H < 2.0m	30,000円	2.0m ≦ H < 3.0m	70,000円	3.0m ≦ H	100,000円																
高低差（H）	助成金の額																										
1.0m ≦ H < 2.0m	30,000円																										
2.0m ≦ H < 3.0m	70,000円																										
3.0m ≦ H	100,000円																										
③	擁壁の撤去工事	道路後退を行う場合の既存擁壁の撤去費用	<p>実際に要する額と、次に掲げる擁壁の単価に数量（延長）を乗じて得た合計額のいずれか低い額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>高低差（H）</th> <th>助成金の額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0m ≦ H < 2.0m</td> <td>7,000円</td> </tr> <tr> <td>2.0m ≦ H < 3.0m</td> <td>15,000円</td> </tr> <tr> <td>3.0m ≦ H</td> <td>30,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ただし、延長15mを限度とする。</p>	高低差（H）	助成金の額	1.0m ≦ H < 2.0m	7,000円	2.0m ≦ H < 3.0m	15,000円	3.0m ≦ H	30,000円																
高低差（H）	助成金の額																										
1.0m ≦ H < 2.0m	7,000円																										
2.0m ≦ H < 3.0m	15,000円																										
3.0m ≦ H	30,000円																										
④	樹木の移植工事	道路後退を行う場合の既存樹木の移植費用	<p>実際に要する額と、次に掲げる樹木1本当たりの単価に数量（本数）を乗じて得た合計額のいずれか低い額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樹木の高さ（H）</th> <th>樹木の幹周り（φ）</th> <th>助成金の額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0m ≦ H < 2.0m</td> <td></td> <td>2,500円</td> </tr> <tr> <td>2.0m ≦ H < 3.0m</td> <td></td> <td>6,000円</td> </tr> <tr> <td>3.0m ≦ H</td> <td>φ < 15cm</td> <td>10,000円</td> </tr> <tr> <td>3.0m ≦ H</td> <td>15cm ≦ φ < 25cm</td> <td>15,000円</td> </tr> <tr> <td>3.0m ≦ H</td> <td>25cm ≦ φ < 40cm</td> <td>25,000円</td> </tr> <tr> <td>3.0m ≦ H</td> <td>40cm ≦ φ < 60cm</td> <td>40,000円</td> </tr> <tr> <td>3.0m ≦ H</td> <td>60cm ≦ φ < 90cm</td> <td>70,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ただし、1件当たりの合計額は200,000円を限度とする。</p>	樹木の高さ（H）	樹木の幹周り（φ）	助成金の額	1.0m ≦ H < 2.0m		2,500円	2.0m ≦ H < 3.0m		6,000円	3.0m ≦ H	φ < 15cm	10,000円	3.0m ≦ H	15cm ≦ φ < 25cm	15,000円	3.0m ≦ H	25cm ≦ φ < 40cm	25,000円	3.0m ≦ H	40cm ≦ φ < 60cm	40,000円	3.0m ≦ H	60cm ≦ φ < 90cm	70,000円
樹木の高さ（H）	樹木の幹周り（φ）	助成金の額																									
1.0m ≦ H < 2.0m		2,500円																									
2.0m ≦ H < 3.0m		6,000円																									
3.0m ≦ H	φ < 15cm	10,000円																									
3.0m ≦ H	15cm ≦ φ < 25cm	15,000円																									
3.0m ≦ H	25cm ≦ φ < 40cm	25,000円																									
3.0m ≦ H	40cm ≦ φ < 60cm	40,000円																									
3.0m ≦ H	60cm ≦ φ < 90cm	70,000円																									

(2)後退標示板等の設置

関係者の方々のご協力により細街路の拡幅整備工事が完了した場合は、拡幅した部分に「後退標示板」又は「後退標」を設置していただいています。



問い合わせ先……都市計画部 建築調整課

2 私道整備助成（排水設備・舗装）

	要件	助成額	申請書類
私道排水設備	<ol style="list-style-type: none"> 1 私道に設けられた排水設備の改修。 2 幅員が1.5m以上の私道。 3 私道内に下水を排除することができる戸数が2戸以上あり、共同で排水でき、都が設置する下水排水施設に至るまでの改修。 4 路線全体を対象とする。（一部の補修工事等は対象外） 	区で定めた助成額（工事費の80%以内）	<ol style="list-style-type: none"> 1 私道整備工事助成金交付申請書 2 委任状 3 土地使用承諾書 添付するもの：土地所有者の印鑑証明書および公図写、登記事項要約書 4 設計調書 5 工事図面 都下水道局の確認印を受けたもの。
私道舗装	<ol style="list-style-type: none"> 1 舗装の新設および改修。 2 幅員1.5m以上の私道。 3 私道の両端又は一端が公道又は私道に接続していること。 4 路線全体を対象とする。（一部の補修工事等は対象外） 	区で定めた助成額（工事費の80%以内）	<ol style="list-style-type: none"> 1 私道整備工事助成金交付申請書 2 委任状 3 誓約書 4 設計調書 5 工事図面 6 公図写、登記事項要約書

問い合わせ先……みどり土木部 道路課 工事調整係

3 民有灯新設・改修

	要件	申請手続等
民有灯	<ol style="list-style-type: none"> 1 私道上の照明灯であること。 2 私道の両端又は一端が公道又は私道に接続していること。 3 申請は町会が行います。 	町会から工事等の申請を受け区で設置します。

問い合わせ先……みどり土木部 道路課 工事調整係

4 アスベスト除去

(1)アスベスト除去のための融資制度（中小企業向け）

アスベストの「除去工事」のための融資資金として「環境保全資金融資」を利用することができます。また、工事を前提とした「調査」についても利用可能です。

問い合わせ先……文化観光産業部 産業振興課 産業振興係

(2)アスベスト対策費助成等

建築物の安全性の向上を目指し、アスベストによる健康被害を予防するために、アスベスト対策費用等の助成等を行っています。

①助成等の対象となる人

区内に対象建築物を所有する

- ・個人
- ・中小企業者（※）
- ・分譲マンション等の管理組合の代表者

※中小企業基本法第 2条第 1項に規定する中小業者に限る。

②助成等の内容

●アスベスト含有調査（アスベスト調査員派遣）

→吹付けアスベストが存在するおそれのある対象建築物に、アスベスト調査員を派遣し、吹付け建材のアスベストの有無を調査します。

●アスベスト含有調査（費用助成）

→吹付けアスベストが存在するおそれのある対象建築物で、吹付け建材について行うアスベストの有無に係る調査費用を助成します（消費税を除く調査費の 10/10 相当額、ただし上限額 1 棟につき 25 万円、1,000 円未満の端数は切捨て）。

●アスベスト除去等工事費用助成

→対象建築物の吹付けアスベスト（アスベスト含有調査(定量調査)によりアスベストの存在を確認済のもの）について、吹付けアスベストの除去（※）、封じ込め、囲い込みに係る費用を助成します（消費税を除く調査費の 2/3 相当額、ただし、上限額 1 棟につき、一戸建て住宅は 50 万円、一戸建て以外の建築物は 300 万円、1,000 円未満の端数は切捨て）。

※解体または改修に伴い吹付けアスベストを除去する場合は、アスベストの除去に係る費用のみを助成します。

問い合わせ先……都市計画部 建築調整課

5 擁壁及びがけ安全化対策支援事業

擁壁及びがけ（以下「擁壁等」という。）が崩壊・転倒することにより、近接する家屋に居住する方の生命や財産に危害を及ぼすことがないように、区では専門家派遣や安全化対策工事費への助成等、擁壁等の安全化対策に関する支援事業を行っています。

(1) 擁壁コンサルタント派遣

区内で高さが1.5m以上ある擁壁の築造（新設又は造り替え）を検討されている方へ、築造計画の提案等を行うコンサルタントを派遣します。

(2) 土砂災害アドバイザー派遣

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害警戒区域等」という。）内で安全化対策の検討をされている方へ、安全化対策の提案等を行う土砂災害アドバイザーを派遣します（土砂災害警戒区域等については、P.74「3 土砂災害警戒区域等」を参照してください）。

(3) 安全化対策工事費助成

① 築造工事費助成

高さ1.5m以上の擁壁等の築造（新設又は造り替え）に係る工事費の一部を助成します。

② 土砂災害対策工事費助成

土砂災害特別警戒区域の指定解除が見込まれる土砂災害対策工事に係る費用の一部を助成します。

【助成額】

	助成率	上限額	
① 築造工事費助成	2/3	土砂災害警戒区域等内	3,500万円
		土砂災害警戒区域等外	1,500万円
② 土砂災害対策工事費助成		1,200万円	

※要件、手続きなど詳しくはお問い合わせください。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

6 エレベーター防災対策改修支援事業

既に設置されているエレベーターについて、次のいずれか 1項目以上の防災対策改修工事を行う場合に、工事費の一部を助成します。

- 耐震補強措置（耐震クラス A14）
- 戸開走行保護装置の設置
- 地震時管制運転装置の設置
- リスタート運転機能及び自動診断・仮復旧運転機能の設置

助成対象者や対象建築物等に関する詳細はお問い合わせください。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係

7 都心共同住宅供給事業の認定及び助成

この事業は、都心地域に良質な中高層の共同住宅の建設を促進することにより、職住近接の豊かな都市実現を図ることを目的としています。

この事業は、2人以上の区内在住の地権者が共同して建替える事業で、一定の要件（敷地要件、接道要件、空地の確保等）を満たす場合に、都が事業の認定を行い区が予算の範囲内で、建設等にかかる費用の一部を助成します。

問い合わせ先……都市計画部 防災都市づくり課 木密担当

8 木造住宅の不燃化建替え等助成（不燃化建替促進事業）

木造住宅密集地域等のうち、地区計画の地区整備計画、新たな防火規制、不燃化特区、防災再開促進地区が定められている区域を対象に、木造住宅（※1）を準耐火建築物等にする不燃化建替え工事や除却工事にかかる費用の一部を助成します。対象区域及び助成内容等の詳細については、計画の早い段階（※2）にご相談ください。

	現在ある木造住宅	助成額	上限額
不燃化建替え （※4）	A：昭和 56 年 5 月 31 日以前に 着工したもの（※3）	補助対象事業費 × 3/4	300万円
	B：A に該当しないもの		100万円
除却	A と同じ要件のもの（※3）		50万円

工事契約の前に補助金の交付決定等の手続きが必要となります。

※1 店舗等併用住宅については、店舗等の用途が½未満に限る。

※2 工事契約する前にご相談ください。すでに工事契約している場合は助成の対象となりません。

※3 耐震診断を行い、地震の振動・衝撃に対し、倒壊や崩壊の危険性がある又は高いと判断されたものに限ります。

※4 不燃化建替え工事を行う場合、東京ゼロエミ住宅導入促進事業における、東京ゼロエミ住宅（水準A～C）助成との併用はできません。

問い合わせ先……都市計画部 防災都市づくり課 耐震担当

9 フラット35（全期間固定金利型住宅ローン）

●フラット35の概要

- ・民間金融機関と住宅金融支援機構が提携してご提供する、全期間固定金利の住宅ローンです。
- ・申込みご本人またはご親族の方がお住まいになる新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金にご利用いただけます。（※投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。）
- ・申込みは【フラット35】の取扱金融機関の窓口でお受けします。
- ・詳細はフラット35の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。

問い合わせ先……住宅金融支援機構お客さまコールセンター

営業時間 9:00～17:00（祝日・年末年始を除く） ☎0120-0860-35（通話無料）

※ご利用できない場合は、次の番号におかけ下さい。 ☎048-615-0420

（通話料金がかかります。）

10 マンション共用部分リフォーム融資

管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる融資です。詳細は住宅金融支援機構の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。

問い合わせ先……住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ

営業時間9:00～17:00（土日・祝日・年末年始を除く） ☎03-5800-9366

11 マンション改良工事助成

分譲マンションの共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対して都が利子補給します。

●申込資格及び申込条件

- （1）都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合であること。
- （2）住宅金融支援機構の「共用部分リフォーム融資」を受け、かつ公益財団法人マンション管理センターの債務保証を受けること。
- （3）融資金の償還方法は元利均等月賦償還であること。
- （4）本制度による申込み（平成23年度以降の申込みに限る。）が2回目以上で、いずれかの申込みの交付決定時から10年以上経過しており、当該申込みの交付決定時に管理規約や長期修繕計画等の改善指導を受けている場合は、当該改善指導事項を改善していること。
- （5）旧耐震基準のマンション（昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたマンション）については、以下の耐震診断を実施していること。

○本制度による申込みが初めての場合

- ・簡易な耐震診断（第1次診断法と同等のもの）、第2次診断法、第3次診断法のいずれかによる耐震診断

○本制度による申込みが2回目以上である場合

- ・第2次診断法又は第3次診断法による耐震診断

- ・簡易な耐震診断を行い、想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していると判定されたもの

※ 各診断法についてはマンション耐震化マニュアル（平成19年6月国土交通省）によるものとします。

（6）「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（以下「マンション管理条例」という。）に基づく要届出マンション^{※1}は管理状況の届出を行っていること^{※2}。

※1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律第56条第1項に規定する人の居住の用に供する独立部分を6以上有し、かつ昭和58年12月31日以前に新築されたマンション

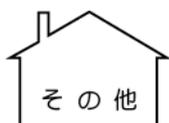
※2 申込み時に、利子補給額確定申請時までに届出を行う申し出を行い、利子補給額確定申請時までに届出を行えばこの限りではない。

問い合わせ先……東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 ☎5320-7532

12 住宅修繕工事等業者のあっ旋

区内の住宅の増改築・修繕・模様替え等をする場合に、区が窓口となり、「新宿区住宅リフォーム協議会」を通じて施工業者をあっ旋します。

問い合わせ先……都市計画部 住宅課 居住支援係



1 長期優良住宅認定制度

1 長期優良住宅の認定手続き等について

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」は、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である「長期優良住宅」の普及の促進のため、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度を柱とする法律です。

認定を受けるためには、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性について一定の性能を有し、かつ、居住環境の維持及び向上に配慮した住宅の建築計画・維持保全計画を策定して、新宿区に申請します。

認定申請は必ず着工前に行ってください（着工後の認定申請は受理できません）。

認定申請は新築住宅に限らず、既存住宅についても可能です。

認定を受けた住宅については、長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うとともに、税の軽減等を受けることができます。

2 認定基準

性能項目等	概要	
①長期使用構造	劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。
	耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷レベルの低減を図ること。
	維持管理・更新の容易性	構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
	可変性	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。
	バリアフリー性	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。
	省エネルギー性	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。
②住戸面積	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。 [戸建住宅] 75㎡以上 (人の居住の用以外の用途に供する部分を有しないものに限る) [共同住宅等] 40㎡以上 (共用部分の床面積を除く) ※少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分の面積を除く)	
③居住環境への配慮	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。 (※P.141「居住環境への配慮に関する基準について」参照)	
④自然災害への配慮	自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること。 (※P.141[「自然災害への配慮に関する基準について」参照])	
⑤維持保全の方法	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。	

3 居住環境への配慮に関する基準について

(1)地区計画等の区域内における取扱い

地区整備計画が定められている区域内において、申請建築物が当該地区計画中の建築物に関する事項（建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠にあつて、建築確認で別途審査を行う条例制定項目以外の項目に限る。）に適合しない場合は、原則認定を行いません。

(2)景観計画の区域内における取扱い

新宿区景観まちづくり計画において、申請建築物が当該景観計画中の景観形成基準に適合しない場合は、原則認定を行いません。

(3)都市計画施設等の区域内における取扱い

都市計画施設等の区域内においては、原則認定を行いません。

4 自然災害への配慮に関する基準について

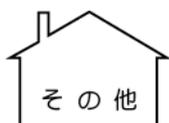
(1)急傾斜地崩壊危険区域内における取扱い

対象住宅が急傾斜地崩壊危険区域内にある場合は、原則認定を行いません。

(2)土砂災害特別警戒区域内における取扱い

対象住宅が土砂災害特別警戒区域内にある場合は、原則認定を行いません。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係



2 低炭素建築物新築等計画の認定制度

1 低炭素建築物新築等計画の認定申請について

平成24年12月4日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。本法により、市街化区域等において、低炭素化のための建築物の新築等をしようとする者は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができます。

2 認定要件

市街化区域等内の建築物の新築、増築、改築、修繕、模様替え又は空気調和設備等の建築設備の設置等が対象となります。認定を受けるためには、下記の認定要件を満たす必要があります。

ZEH・ZEB 水準の省エネ性能
①外皮性能 (例)住宅においては強化外皮基準
②一次エネルギー消費性能 (例)住宅においては省エネ基準から 20%以上削減

+

その他講ずべき措置
①再生可能エネルギー利用設備の導入 ※戸建住宅においては、省エネ効果による削減量と再エネ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。
②低炭素化に資する措置(下記のうち 1 項目以上) エネルギーマネジメント/ヒートアイランド対策/建築物(躯体)の低炭素化/節水対策 V2H 充放電設備の設置

3 認定によるメリット

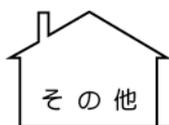
低炭素建築物の認定基準に適合させるための措置（蓄電池、蓄熱槽の設置など）により通常の建築物の床面積を超える場合に、当該低炭素建築物の延べ面積の1/20を限度として、容積率への不算入があります。また、所得税や登録免許税について一定の軽減措置が受けられます。

4 認定手続きの流れ

認定手続きは事前審査の有無により方法が異なります。なお、認定手続きは必ず建築物の着工前に行ってください（着工後の認定申請は受理できません）。また、容積率不算入措置を受ける場合は、確認済証交付前に認定手続きが完了している必要があります。

事前審査は、登録建築物調査機関又は登録住宅性能評価機関で受けてください。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係



3 建築物省エネ法に基づく認定制度

1 制度の概要

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）では、誘導基準に適合している場合に容積率特例を受けることができる制度（性能向上計画認定）があります。

2 性能向上計画認定

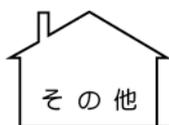
新築または増築、改築、修繕、模様替、空気調和設備等の設置・改修を行う場合に、省エネ基準の水準を超える誘導基準等に適合している旨を所管行政庁が認定する制度です（建築物省エネ法第30条）。

認定を受けた工事については、容積率の特例（省エネ性能向上のための設備について、通常の建築物の床面積を超える部分を不算入とする（10%を上限））を受けることができます。

【対象設備の例】

太陽熱集熱設備、太陽光発電設備、燃料電池設備、コージェネレーション設備、地域熱供給設備、蓄熱設備、蓄電池、全熱交換器など

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 指導係



4 住宅の品質確保

1 住宅の品質確保の促進等に関する法律

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）は、消費者が安心して良質な住宅を取得でき、住宅生産者等が共通ルールのもとでより良質な住宅供給を実現できる市場の条件整備を目的としています。

(1)住宅性能表示制度

住宅性能を契約の事前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図っていきます。

①性能の共通ルール

構造耐力、遮音性、省エネルギー性などの住宅の性能表示や評価等をするための共通ルールを定め、住宅の性能を相互比較しやすくします。

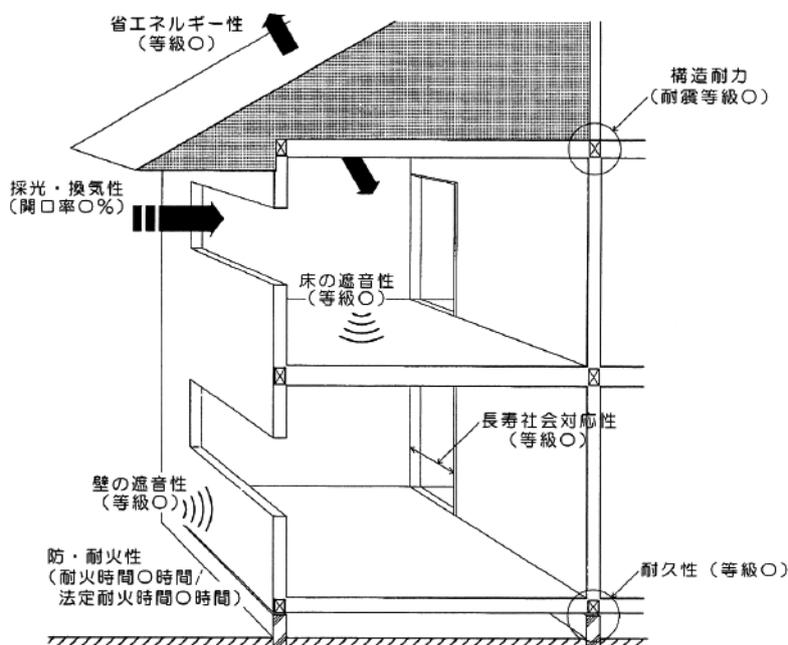
②第三者機関による性能評価

住宅の性能評価を客観的に行う第三者機関（登録住宅性能評価機関）を設置し、表示される住宅の性能についての信頼性を確保します。

③住宅性能評価書

登録住宅性能評価機関により交付された住宅性能評価書を添付して住宅の契約を交わした場合などは、その記載内容（住宅性能）が契約内容として保証されます。

【性能表示のイメージ】



④住宅性能表示制度の位置付け

住宅性能表示制度は、法律に基づく仕組みですが、義務付けられるものではありません。このため、この制度を利用するかどうかは、建築業者と消費者の選択にゆだねられています。

(2) 瑕疵担保期間の10年義務化

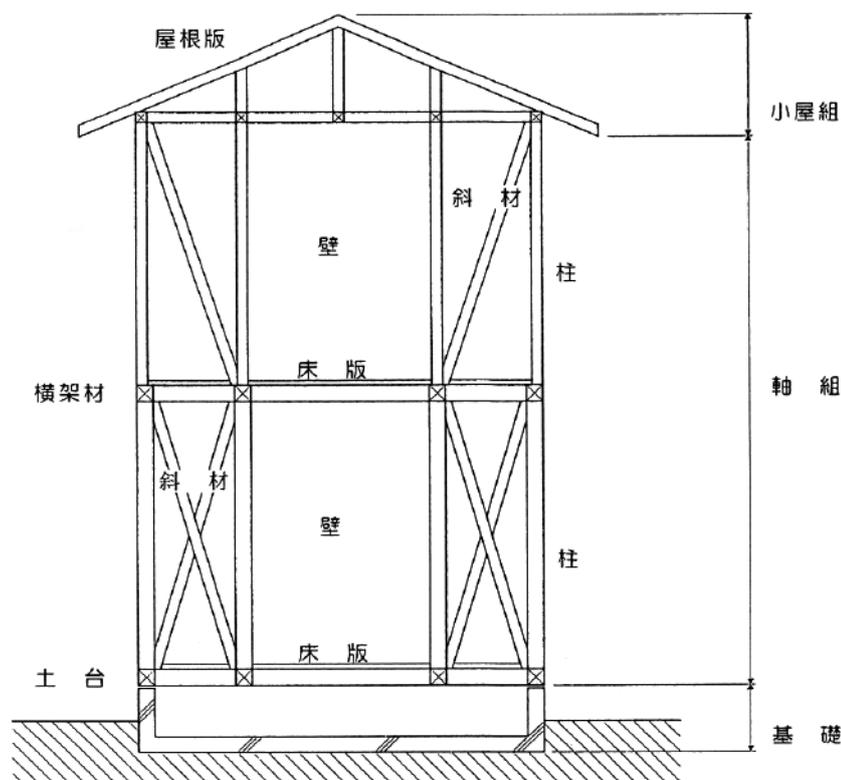
新築住宅取得における瑕疵担保責任に特例を設け、瑕疵担保期間を最低10年間義務づけることにより、住宅取得後の暮らしの安全を図っていきます。

瑕疵担保責任の対象となる部分	新築住宅の基本構造部分（基礎、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床板、屋根板、横架材、雨水の浸入を防止する部分）
請求できる内容	瑕疵担保責任の対象となる部分に瑕疵（欠陥）が発見された場合、補修請求、賠償請求をすることができます。売買契約で補修不能な箇所が発見された場合は、解除できることもあります。
瑕疵担保期間	完成引渡から10年間義務化（瑕疵担保期間を10年未満に短縮することはできません。たとえ契約書に10年未満に短縮する旨記載されていたとしても、その記載内容は効果をもちません。）

【瑕疵担保責任の対象となる部分】

構造耐力上主要な部分の例

（在来軸組工法の本造住宅の場合）



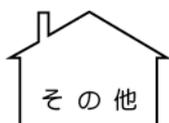
※ このほか、雨水の浸入を防止する部分についても対象となります。

(3) 住宅紛争処理体制の整備

建設住宅性能評価書を取得した住宅でトラブルが起きた場合、住宅紛争処理支援センターで無料相談が受けられるほか、指定住宅紛争処理機関による紛争解決手続を利用できます。

品確法についての詳細は、国土交通省HPをご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html



5 土壌汚染の調査及び対策

1 土壌汚染対策

土壌汚染対策については、土壌汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下、環境確保条例）に基づく手続きが定められています。

(1)工場等を廃止するとき

	環境確保条例（第116条）	土壌汚染対策法（第3条）
対象者	有害物質取扱事業者（※1）	土地所有者等
契機	工場若しくは指定作業場を廃止したとき又は主要な部分の除却をしようとするとき	有害物質使用特定施設の使用を廃止したとき

※1 条例に規定する工場又は指定作業場を設置している者で、法令で定める特定有害物質を取り扱い又は取り扱ったことがあるもの

(2)土地の改変等を行うとき

	環境確保条例（第117条）	土壌汚染対策法（第4条）
対象者	土地改変者	第4条第1項及び第2項の届出 …土地の形質の変更者 第4条第3項の報告…土地所有者等
契機	3,000 m ² 以上の敷地内において土地の改変形質の変更、切り盛り、掘削、造成を行うとき（規則で定める行為は除く）	一定規模（3000 m ² ）以上の土地の形質の変更を行うとき（※2）
	土壌汚染対策法第4条第1項の届出対象となる行為を行うとき（工場等の土地において900 m ² 以上の土地の改変）	現に有害物質使用特定施設が設置されている工場等の土地において900 m ² 以上の土地の形質の変更を行うとき

※2 敷地面積ではなく、形質変更する部分の面積の合計が3000m²以上

(3)自主的に調査を実施し、その結果を報告するとき（任意）

	環境確保条例（第116条の2）	土壌汚染対策法（第14条）
対象者	有害物質取扱事業者	土地所有者等
契機	操業中に自主的に調査を実施したとき	自主的に調査をして汚染が確認されたとき

(4)健康被害のおそれがあるとき、地下水汚染が認められるとき

	環境確保条例（第114条、第115条）	土壌汚染対策法（第5条）
対象者	有害物質取扱事業者	土地所有者等
契機	①土壌汚染により、人の健康に係る被害が生じ又は生じるおそれがあるとき ②周辺で地下水の汚染が認められるとき	土壌汚染により健康被害が生じるおそれがあると知事が認めたとき

2 名簿の閲覧

以下の内容は新宿区環境対策課の窓口等で閲覧できます。

- 土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域
- 環境確保条例に基づく土壌汚染情報公開台帳
- 環境確保条例に基づく工場・指定作業場名簿
- 水質汚濁防止法、下水道法及び東京都下水道条例に基づく特定施設名簿

問い合わせ先……◇条例第116条について

環境清掃部 環境対策課 公害対策係

◇土壌汚染対策法・環境確保条例第 114 条、115 条、117 条について

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

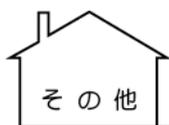
☎5388-3495

◇水質汚濁防止法について

東京都 環境局 自然環境部 水環境課 ☎5388-3494

◇下水道法・東京都下水道条例について

東京都 下水道局 施設管理部 排水設備課 排水指導担当 ☎5320-6585



6 相隣関係（民法の基本事項）

私人間の権利・義務の調整などについて定めた民法の規定の中で、土地・建物に関するものは、主として次のようなものです。

これらの規定は、区で行う建築確認の直接の対象とはなりません、建築の常識として心得ておきたいものです。不幸にして争いとなった場合は、当事者間の話し合いや、裁判などにより解決を図ることになります。

1 建物と境界線との関係について（境界線付近の建物）

①建物を建てる時は、境界線から 50 cm以上の距離をおかなければなりません。

—民法234条—

〔 なお、建築基準法では、「防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる」と規定されています。（建基法63条） 〕

②境界線から 1 m未満のところに、他人の宅地が見える窓や縁側（ベランダ含む）を設ける場合には、目隠しを付けなければなりません。

—民法 235 条—

③ただし、②と異なる慣習があるところでは、その慣習に従うことになります。

—民法 236 条—

2 隣の土地に立ち入れる場合（隣地立ち入り権）

土地所有者等は、境界やその近傍に障壁を設けたり、建物の建築、修繕のため必要な範囲内で隣地の使用を請求することができます。ただし、承諾がなければ住家に立ち入ることはできません。また、この場合、隣地所有者等が損害を受けたときは、償金を請求することができます。

—民法 209 条—

3 境界線上に垣根・塀等をつくるとき（^{いしょう} 囲障設置権）

①所有者が違う 2 棟の建物の間に空地があるときは、各所有者は他の所有者と共同の費用で、その境界に囲障を設置することができます。この場合、隣地所有者等に協力を求め、協議して決めますが、協議が調わないときは、囲障は板塀又は竹垣とし、高さ 2m のものでなければなりません。

—民法 225 条—

②また囲障の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担します。

—民法 226 条—

4 土地が袋地となったときの通路（袋地所有者の権利=^{いにようち} 囲繞地通行権）

①他人の土地に囲まれて公路に通じない袋地の所有者は、公道に至るためその土地を囲んでいる他の土地を通行することができます。

—民法 210 条 1 項—

この場合、通行の場所や方法は、通行権を有する者に必要であり、かつ他の土地のために損害の最も少ないものを選ばなければなりません。

—民法 211 条 1 項—

②一筆の土地で分割により公道に通じない土地（袋地）が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができます。この場合は償金を支払う必要はありません。 —民法 213 条 1 項—

③土地の所有者が、その土地の一部を譲渡した場合も②と同様です。

—民法 213 条 2 項—

5 雨水の処置等（雨水の注瀉^{ちゅうしゃ}工作物の禁止、自然水流に対する妨害の禁止）

①土地の所有者等は、直接雨水を隣地に注ぐ構造の屋根や工作物を設けることはできません。 —民法 218 条—

②土地の所有者は、隣地から自然に流れてくる雨水の流れを妨げることはできません。

—民法 214 条—

6 境界石や境界標識について（境界標の設置）

①土地所有者は、隣地所有者と共同の費用で境界標を設けることができます。

—民法 223 条—

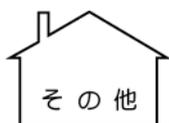
②境界標の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担します。ただし、測量の費用は各土地の広狭に応じて分担します。 —民法 224 条—

③境界標を損壊、移動、除去、またはその他の方法により、土地の境界を認識することができないようにした者は、5 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処せられる場合があります。 —刑法 262 条の 2—

7 境界線付近に溝工事等をするとき（境界線付近の穿掘^{せんくつ}）

①井戸、用水だめ、下水だめ、肥料だめを掘る場合、境界線から 2m 以上離す必要があります。また、池、穴蔵又はし尿だめを掘る場合は、境界線から 1m 以上の距離をとらなければなりません。 —民法 237 条 1 項—

②導水管を埋め、又は溝若しくは堀を掘るには、境界線からその深さの 1/2 以上離さなければなりません。ただし、1 m を超える必要はありません。 —民法 237 条 2 項—



7 相談会

1 建築相談会～安全・安心な建築物づくり～

区民の皆さんの建築に関する相談にお答えするため、毎月1～2回「建築相談会～安全・安心な建築物づくり～」を開催しています。この相談会は、「一般社団法人東京都建築士事務所協会新宿支部」と新宿区の協働で行っています。お気軽にご相談ください。

(1)相談の種類

住宅等の建替え・リフォーム・耐震診断・バリアフリー・シックハウス・細街路拡幅・アスベスト（石綿）対策費助成に関する事など、建築に関する事。

(2)開催日時・場所

毎月1～2回、新宿区役所本庁舎で行っています。事前予約制です。詳細な日時や場所、予約に関する内容については、[区ホームページ](#)をご覧ください。下記までお問い合わせください。

問い合わせ先……都市計画部 建築指導課 管理係

2 空家等相談会

空家等の適正管理の促進や発生の抑制のため、新宿区空家等対策計画に基づき、空家等の所有者及び所有者の関係者の方を対象に、相談会を開催しています。空家等の維持管理や利活用に関する事で、お困りのことがありましたら、お気軽にご相談ください。

(1)日時

原則、毎月第1火曜日・第3火曜日の午後（相談時間：1組1時間以内）

※日時が変更となる場合がありますので、事前予約の際にご確認ください。

(2)場所

区役所本庁舎8階（10番窓口へお越しください）

(3)対象

空家等の所有者及び所有者の関係者

(4)相談事項

空家等の維持管理や利活用に関する事項（相続・登記・リフォーム・売買など）

(5)相談員

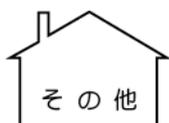
弁護士・司法書士・建築士・不動産専門家（相談分野に応じた相談員が相談に応じます）

(6)申込み方法

相談会は事前予約制です。相談日の2週間前までに下記の窓口又は電話でお申し込みください。なお、先着順で定員になり次第締め切りとなります。

申込み・問い合わせ先

- | | | |
|-------------------------|------------|--------------|
| ・都市計画部 建築調整課 | ☎5273-3107 | FAX3209-9227 |
| ・環境清掃部 ごみ減量リサイクル課 まち美化係 | ☎5273-4267 | FAX5273-4070 |
| ・危機管理担当部 危機管理課 危機管理係 | ☎5273-4592 | FAX3209-4069 |



8 (一社)東京都建築士事務所協会(新宿支部)

建築工事は設計図書が無ければ工事はできません。

建築主の意向に沿って建物を設計し、工事業者が設計通りに施工するよう指導・監理を行うのが建築士です。建築士は建築士事務所の一員であり、建築士事務所が加入し組織している団体が私たち、(一社)東京都建築士事務所協会です。

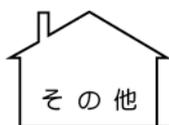
新宿支部では、区民の皆さんの住宅等に関するご相談にお応えするため、新宿区と協働で、新宿区役所本庁舎で毎月1~2回「建築相談会～安全・安心な建築物づくり～」を開催しています。

また建築を通じて、健康で快適な生活環境の創造と、震災対策の促進などに取組み、東京を安全で安心、地球環境にやさしい美しいまちにしていくことを区民の皆さんと一緒に考えるイベントなどを開催しています。

問い合わせ先……一般社団法人東京都建築士事務所協会新宿支部

新宿区新宿1-23-5サンサーラ御苑ビル304 ☎6380-0275

ホームページ <https://www.taaf-shinjuku.org/>



9 問い合わせ先一覧

1 新宿区役所本庁舎 新宿区歌舞伎町1-4-1 ☎3209-1111(代) FAXは下記参照

◆◆都市計画部◆◆

- ◇ 用途地域……………都市計画課 (FAX3209-9227)
都市計画施設
- ◇ 景観まちづくり、地区計画……………景観・まちづくり課 (FAX3209-9227)
- ◇ 建築計画、確認申請、許可・認定……………建築指導課指導係 (FAX3209-9227)
高齢者・障害者等への配慮 (バリアフリー法など)
建築物、擁壁、ブロック塀等の構造耐力
低炭素建築物新築等計画の認定制度
建築物省エネ法に基づく認定制度
建設リサイクル法
住宅用家屋証明書 (登録免許税の軽減) ……建築指導課管理係 (FAX3209-9227)
- ◇ 細街路拡幅整備に関する事前協議……………建築調整課 (FAX3209-9227)
建築の紛争調整、中高層階建築物の事前公開
特定建築物・防火設備、建築設備、昇降機等の定期検査報告
開発許可・盛土規制許可
- ◇ 建築物等の耐震化支援事業……………防災都市づくり課 (FAX3209-9227)
木造住宅の不燃化建替え等助成 (不燃化建替促進事業)
市街地再開発事業、防災街区整備事業
都心共同住宅供給事業の認定及び助成
- ◇ ワンルームマンション等の建築及び管理……………住宅課 (FAX3204-2386)
公共住宅等の募集・管理

◆◆みどり土木部◆◆

- ◇ 区道 (境界確定など) ……土木管理課 用地係 (FAX3209-5595)
- ◇ 道路占用・使用など……………土木管理課 占用係 (FAX3209-5595)
- ◇ 私道舗装等、民有灯設置工事助成……………道路課 工事調整係 (FAX3209-5595)
- ◇ 治水対策 (雨水流出の抑制) ……道路課 計画係 (FAX3209-5595)
- ◇ 緑化計画……………みどり公園課 みどりの係 (FAX3209-5595)
- ◇ 自転車等駐輪場の附置義務……………交通対策課 自転車対策係 (FAX3209-5595)

◆◆環境清掃部◆◆

- ◇ 解体工事等の事前周知及び公害対策……………環境対策課 公害対策係 (FAX5273-4070)
- ◇ 資源・ごみの保管場所等の設置……………新宿清掃事務所 (FAX3950-2932)

◆◆その他◆◆

- ◇ 住居表示……………地域コミュニティ課 住居表示係 (FAX3209-7455)
- ◇ 葬祭施設の設置に関する指導要綱……………地域コミュニティ課 管理係
- ◇ 町会・自治会への連絡……………地域コミュニティ課 コミュニティ係
- ◇ 埋蔵文化財……………文化観光課 文化資源係 (FAX3209-1500)

2 新宿区立産業会館(BIZ新宿) 新宿区西新宿6-8-2 ☎3344-3011 FAX3344-0221

- ◇ 特定業務施設の周辺環境の保全……………産業振興課 産業振興係
工場立地法に係る届出

3 保健所 新宿区新宿5-18-21 新宿区役所第二分庁舎3F ☎5273-3841 FAX3209-1441

- ◇ 興行場・旅館・公衆浴場の営業許可……………衛生課 環境衛生係

4 東京都 新宿区西新宿2-8-1 ☎5321-1111

- ◇ 建築計画、確認申請など 都市整備局 市街地建築部 建築指導課
- ◇ 用途地域 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課
- ◇ 都市計画道路 都市整備局 都市基盤部 街路計画課
- ◇ 公園 都市整備局 都市づくり政策部 緑地景観課
- ◇ 宅地建物(不動産)取引業 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課
- ◇ 都市計画河川など 建設局 河川部計画課
- ◇ 土砂災害警戒区域 建設局 河川部計画課

- ◇ 急傾斜地崩壊危険区域・箇所 建設局 河川部計画課
- ◇ 大規模盛土造成地 都市整備局 市街地整備部 区画整理課

- ◇ 都道(都道の境界確定、占用許可など) 建設局 第三建設事務所

中野区中野 4-8-1 (中野総合庁舎 2階)

☎3387-5132

5 消防(消防設備)

- | | | |
|------------------|---------------|------------|
| (1)新宿消防署 予防課 予防係 | 新宿区百人町 3-29-4 | ☎3371-0119 |
| (2)四谷消防署 予防課 予防係 | 新宿区四谷 3-10 | ☎3357-0119 |
| (3)牛込消防署 予防課 予防係 | 新宿区筑土八幡町 5-16 | ☎3267-0119 |

6 上下水道

- | | | |
|----------------|---|------------|
| (1) 上水道 | 水道局 新宿営業所
新宿区内藤町 87 | ☎5368-3055 |
| (2) 下水道台帳の閲覧 | 下水道局 施設管理部 管路管理課
都庁第二本庁舎 27 階 | ☎5320-6618 |
| (3) 排水設備計画の届け出 | 下水道局 西部第一下水道事務所 お客さまサービス課
中野区新井 3-37-4 | ☎5343-6207 |

7 風俗営業

- | | | |
|--------------|-----------------|------------|
| (1)新宿警察署 保安係 | 新宿区西新宿 6-1-1 | ☎3346-0110 |
| (2)戸塚警察署 保安係 | 新宿区西早稻田 3-30-13 | ☎3207-0110 |
| (3)四谷警察署 保安係 | 新宿区左門町 6-5 | ☎3357-0110 |
| (4)牛込警察署 保安係 | 新宿区南山伏町 1-15 | ☎3269-0110 |

8 登記

- | | | |
|------------|---------------|------------|
| 東京法務局新宿出張所 | 新宿区北新宿 1-8-22 | ☎3363-7385 |
|------------|---------------|------------|

9 労働

- | | | |
|-----------|----------------------------|------------|
| 新宿労働基準監督署 | 新宿区百人町 4-4-1 新宿労働総合庁舎 4・5F | ☎3361-3949 |
|-----------|----------------------------|------------|

索 引

あ

空家等相談会.....	- 150 -
アスベスト.....	- 128 -, - 135 -
位置指定道路.....	- 6 -
雨水流出抑制施設.....	- 83 -
液状化対策.....	- 11 -
エレベーター（昇降機）.....	- 70 -
エレベーター防災対策改修への助成.....	- 121 -, - 137 -
沿道掘削施行協議.....	- 114 -

か

解体工事の事故防止（公衆災害防止対策）.....	- 130 -
解体等工事における事前周知.....	- 125 -
階段.....	- 47 -, - 66 -
階段昇降機.....	- 70 -
開発許可.....	- 42 -
界壁の防火・遮音.....	- 48 -
確認申請・確認済証.....	- 96 -
家具類の転倒等防止.....	- 122 -
がけ・擁壁.....	- 73 -, - 121 -, - 136 -
がけ・擁壁ハザードマップ.....	- 121 -
火災警報器.....	- 108 -
瑕疵担保責任.....	- 145 -
かど敷地とすみ切り.....	- 8 -
仮使用認定.....	- 115 -
換気設備.....	- 61 -
看板・日除け等.....	- 104 -
完了検査申請・検査済証.....	- 96 -, - 115 -
危害防止.....	- 112 -
北側斜線.....	- 27 -
給排水設備.....	- 63 -
共同住宅.....	- 47 -
近隣説明.....	- 103 -, - 125 -

景観まちづくり条例.....	- 37 -
下水道台帳.....	- 10 -
建設リサイクル法.....	- 127 -
建築協定.....	- 40 -
建築計画の事前公開（お知らせ看板）.....	- 101 -
建築士事務所協会.....	- 151 -
建築相談会～安全・安心な建築物づくり～.....	- 150 -
建築物省エネ法.....	- 143 -
建築面積.....	- 16 -
建蔽率.....	- 16 -
興行場、旅館及び公衆浴場.....	- 44 -
工事等に伴う届出.....	- 109 -
工場立地法.....	- 86 -
洪水ハザードマップ.....	- 11 -
後退用地.....	- 10 -, - 133 -
高度地区・斜線.....	- 27 -

さ

細街路・2項道路.....	- 7 -, - 9 -
細街路拡幅整備事業.....	- 9 -, - 133 -
採光.....	- 59 -
資源・ごみの保管場所等の設置.....	- 90 -
地震対策.....	- 120 -
事前審査.....	- 97 -
シックハウス.....	- 60 -
指定確認検査機関.....	- 99 -
指定建設作業.....	- 126 -
自転車等駐輪場の附置義務.....	- 88 -
私道整備助成（排水設備・舗装）.....	- 134 -
自費工事施行承認.....	- 114 -
車庫・駐車場等.....	- 51 -
車両の通行制限.....	- 113 -
住居表示.....	- 109 -
住宅修繕工事等業者のあつ旋.....	- 139 -
住宅性能表示制度.....	- 144 -

住宅の計画・品質	- 47 -, - 144 -
住宅用家屋証明	- 116 -
省エネ法適合性判定	- 79 -
消防関係法令に基づく届出	- 106 -
消防署からのお知らせ	- 105 -
浸水実績図（過去の浸水履歴）	- 11 -
浸水対策	- 62 -
設計等の資格	- 98 -
接道	- 7 -
騒音・振動	- 126 -
総合設計制度	- 40 -
葬祭施設	- 45 -
相隣関係（民法の基本事項）	- 148 -

た

耐火構造・建築物	- 56 -
耐震化支援事業	- 120 -
高さ制限	- 22 -
建物の登記	- 116 -
地下室	- 19 -, - 62 -
地区計画	- 35 -
中間検査	- 96 -, - 110 -
中高層階住居専用地区・条例	- 14 -
駐車施設の附置義務	- 53 -
町会・自治会への連絡	- 94 -
長期優良住宅	- 140 -
定期報告	- 123 -
低炭素建築物新築等計画	- 142 -
鉄道線路に近接する建築計画	- 93 -
天空率	- 28 -
天井高等	- 61 -
電波伝搬障害防止制度	- 94 -
道路	- 6 -
道路斜線	- 22 -
道路占用・使用	- 113 -
特殊車両通行許可・認定	- 113 -

特定業務施設の設置	- 92 -
特定建設作業	- 126 -
特定工程	- 110 -
特定道路	- 18 -
特別工業地区・条例	- 15 -
特別用途地区等	- 14 -
都市計画道路等	- 10 -
土壌汚染	- 146 -
都心共同住宅供給事業	- 137 -

な

内装の制限	- 58 -
長屋	- 47 -
荷さばき駐車施設	- 54 -
日影規制（ひかげ）	- 31 -

は

排煙設備	- 68 -
排水設備計画届	- 94 -
バリアフリー法・条例	- 75 -
非常用の照明装置	- 69 -
非常用の進入口	- 68 -
避難階段	- 66 -
標識の設置（解体）	- 125 -
標識の設置（着工）	- 101 -
風俗営業・規制	- 44 -
風致地区・条例	- 15 -
フラット 35（全期間固定金利型住宅ローン） ...	- 138 -
ブロック塀	- 72 -, - 119 -, - 121 -
文教地区・条例	- 15 -
紛争予防	- 101 -, - 125 -
保育施設	- 93 -
防火・準防火地域	- 30 -
防火構造・対策	- 56 -
ホームエレベーター	- 70 -

ポーリングデータ（地盤資料） - 11 -
 ホルムアルデヒド - 60 -

ま

埋蔵文化財（遺跡） - 46 -
 窓先空地 - 49 -
 マンション改良工事助成 - 138 -
 マンション共用部分リフォーム融資 - 138 -
 民有灯新設・改修 - 134 -
 盛土規制許可 - 43 -

や

融資・助成制度 - 133 -
 床面積・延べ面積 - 17 -
 ユニバーサルデザインまちづくり条例 - 75 -

容積率 - 17 -
 用途地域 - 12 -
 擁壁 - 73 -, - 121 -, - 136 -
 擁壁及びびがけ安全化対策支援事業 - 136 -

ら

緑化計画（みどりの条例） - 84 -
 隣地斜線 - 26 -
 廊下 - 67 -
 労働基準 - 112 -
 路地状敷地 - 8 -

わ

ワンルームマンション条例 - 80 -

