建築のてびき

これだけは
知っておきたい
住まいのルール

令和6年4月
都市整備部建築課

令和6年4月　発行

建築のてびき

編集・発行　葛飾区都市整備部建築課
東京都葛飾区立石5丁目13番1号
電話（03）3695-1111　内線3544

葛飾区

この冊子は、印刷用の紙へリサイクルできます。

は じ め に

葛飾区には、多くの区民の皆さんが住み、憩いそして働いておられます。このような社会活動において、建築物は大変に重要な役割を果たしています。

区内では一年間に1650棟近くの建物が建築されていますが、これらの建築物がルールを守らず無秩序に建てられますと、近隣に迷惑をかけるだけでなく街全体の防災性や生活環境の悪化を招くことが考えられます。

このため、皆さんが建築物を建てる際には、建築基準法や条例などにより、敷地や建築物の構造、規模、形態などが一定の制限を受けることになります。こうしたルールを守ることで、葛飾区の将来像である『みんなでつくる、水と緑と人情が輝く暮らしやすいまち・葛飾』を目指し、区民の皆さんが安心して住み続けられる快適な街を実現することができるものと考えております。

しかしながら、建築基準法や条例などは、その内容が複雑で大変わかりにくいものとなっています。このため、皆さんに法律や条例などの概略を知っていただくための冊子として、「建築のてびき」を作成いたしました。

この冊子では、法律などを分かりやすく説明するとともに、融資制度や助成制度についても紹介しております。なお、建築物の計画をされる際には、建築士などの専門家や区の窓口で事前に相談することをお勧めします。その際にも、是非この冊子をご活用いただければ幸いです。

目　　　　次

第一章　建築計画　ページ

1　どんな用途の建物が建てられるか …… 1
2　敷地と道路の関係 …… 3
⑴　接道長さ …… 3
⑵　路地状敷地 …… 3
3　建築基準法上の道路 …… 4
⑴　幅員は４ｍ以上必要 …… 4
⑵　幅員が４ｍ未満の場合 …… 4
⑶　細街路拡幅整備事業 …… 4
⑷　新しく道路をつくるには …… 6
4　どんな構造にするか …… 6
5　どのくらいの大きさの建物が建てられるか …… 8
⑴　建ぺい率 …… 8
⑵　容積率 …… 10
⑶　敷地が２つ以上の異なる用途地域にまたがる場合 …… 11
⑷　道路が狭い場合の容積率 …… 12
⑸　車庫や地下室、エレベーターがある場合 …… 13
⑹　共同住宅の場合 …… 13
6　どのくらいの高さまで建てられるか …… 14
⑴　道路斜線 …… 14
⑵　高度斜線 …… 15
⑶　その他の高さ制限 …… 15
⑷　日影規制 …… 16
7　建築物のシックハウス対策について …… 18

第二章　建築の手続き

1　建築確認申請 …… 21
2　建築士 …… 21
3　工事監理 …… 21
4　住居表示の届出 …… 21
5　建築確認申請から建物完成まで …… 22

第三章　良好な環境づくり

1　地区計画 …… 23
2　沿道整備事業 …… 24
3　耐震診断・耐震改修設計・耐震改修等の耐震促進事業 …… 24

ページ

4　地盤の液状化対策 …… 25
5　ブロック塀等 …… 25
6　緑の多いまち …… 25
7　福祉のまちづくり …… 26
8　環境に配慮したまちづくり …… 27
9　省エネ措置の届出・認定 …… 29
10　低炭素建築物の認定 …… 29
11　長期優良住宅 …… 29

第四章　良好な住環境のために

1　中高層建築物を建てるとき …… 30
⑴　建築計画の説明 …… 30
⑵　話合いのすすめ方 …… 30
⑶　話合いがつかないときは …… 30
2　集合住宅等の建築及び管理に関する条例 …… 31
3　優良集合住宅認定制度 …… 31
4　優良集合住宅整備事業（子育て型）助成金 …… 32
5　浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金 …… 32
6　宅地開発指導要綱 …… 32
7　宅地造成及び特定盛土等規制法 …… 33

第五章　建物を安全に使うために

1　特定建築物の定期調査報告 …… 34
2　防火設備の定期検査報告 …… 34
3　建築設備の定期検査報告 …… 35
4　昇降機の定期検査報告 …… 35

第六章　建築資金の融資・その他

1　建築資金の融資 …… 36
2　住宅用家屋証明 …… 37
3　アスベスト調査・対策に関する助成事業 …… 37
4　建築物等に係る分別解体等及び再資源化等の義務付け …… 37
5　建築物の解体工事等に係る事前周知について …… 38
6　融資・助成制度等のご案内 …… 39
7　業務内容 …… 40
○　建築課の業務案内 …… 40
○　建築関連総合窓口 …… 41
○　建築関係相談一覧 …… 42

第一章　建築計画

建築計画に当たって、建物の用途（住宅・店舗等）、構造（木造・鉄骨造等）、規模（面積・階数・高さ）などについての基準を知ることによって設計の概略を描くことができます。

1　どんな用途の建物が建てられるか

葛飾区では、それぞれの地域特性を生かした良好な住環境を維持し、商工業のバランスのとれた街づくりを目指しています。

その基本となるのが用途地域の指定です。以下に用途地域の種類と建築制限についてご説明します。

※**用途地域の種類**（葛飾区には、第二種中高層住居専用地域、準住居地域、田園住居地域、工業専用地域の指定はありません。）

①	**第一種低層住居専用地域** （低層住宅の良好な環境保護のための地域）
②	**第二種低層住居専用地域** （小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域）
③	**第一種中高層住居専用地域** （中高層住宅の良好な環境保護のための地域）
④	**第二種中高層住居専用地域** （一定の利便施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域）
⑤	**第一種住居地域** （大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域）
⑥	**第二種住居地域** （大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域）
⑦	**準住居地域** （道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域）
⑧	**田園住居地域** （農業の利便の増進を図りつつ、これに調和した低層住居の良好な環境保護のための地域）
⑨	**近隣商業地域** （近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域）
⑩	**商業地域** （店舗、事務所等の利便の増進を図る地域）
⑪	**準工業地域** （環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域）
⑫	**工業地域** （工業の利便の増進を図るための地域）
⑬	**工業専用地域** （専ら工業の利便の増進を図るための地域）

※用途地域内の建築物の用途制限

各用途地域内の中に建てられる建築物の用途には下表のような制限があります。
(○は建ててもよいもの、×は建てられないもの。①②③▲は面積、階数などの制限あり。)

建築物の用途 ＼ 地域		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	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の２分の１未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具店等のサービス業用店舗のみ。２階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。２階以下。
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が 500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	
事務所等	事務所等の床面積が 3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	▲	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等	×	×	×	×	▲	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	○	○	○	×	
遊戯施設・風俗施設	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
公共施設・病院・学校等	自動車教習所	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲ 300㎡以下　２階以下
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ備考欄に記載の制限※一団地の敷地内について別に制限あり。	①	①	②	③	③	○	○	○	○	① 600㎡以下　１階以下 ② 3,000㎡以下　２階以下 ③ ２階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり									
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
工場・倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲２階以下
工場・倉庫等	上記以外で作業場の床面積が 50㎡以下の工場	×	×	×	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
工場・倉庫等	作業場の床面積が 150㎡以下の工場	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
工場・倉庫等	作業場の床面積が 150㎡を超える工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
工場・倉庫等	自動車修理工場	×	×	×	①	①	②	②	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 300㎡以下 原動機の制限あり
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	①	○	○	○	○	○	貯蔵・処理量に制限あり ① 3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区内においては都市計画決定が必要									

第１種特別工業地区	工業地域内でも周辺の生活環境に重大な影響を及ぼすおそれのある、特に有害な化学工場、河川の汚濁、毒性物質の排出などの危険性の多い業種の工場は禁止されます。
第２種特別工業地区	住居の混在率の高い準工業地域に指定し、住環境の保護と中小工場の育成を図ることを目的とする地区であり、振動、騒音、悪臭、粉塵などの著しい工場は禁止されます。

※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

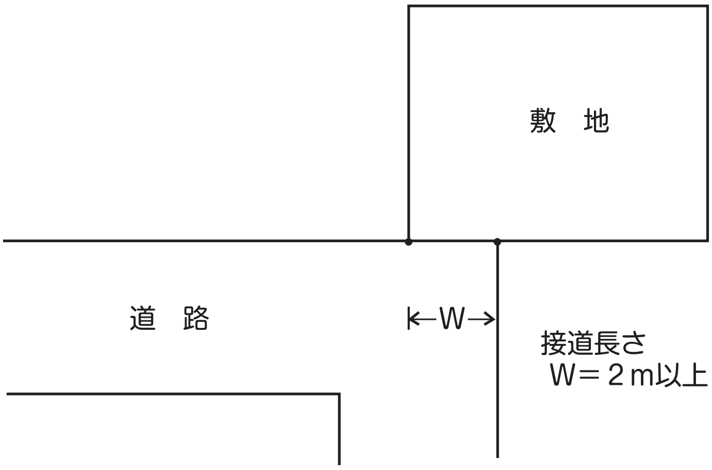
問合せ先　区役所新館３階　建築関連総合窓口　内線　3504、3418

2　敷地と道路との関係

道路は、単に通行のためだけでなく、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。このため建築基準法では、敷地は原則として４ｍ以上の道路に最低２ｍ以上接していなければ建物を建てることができません。

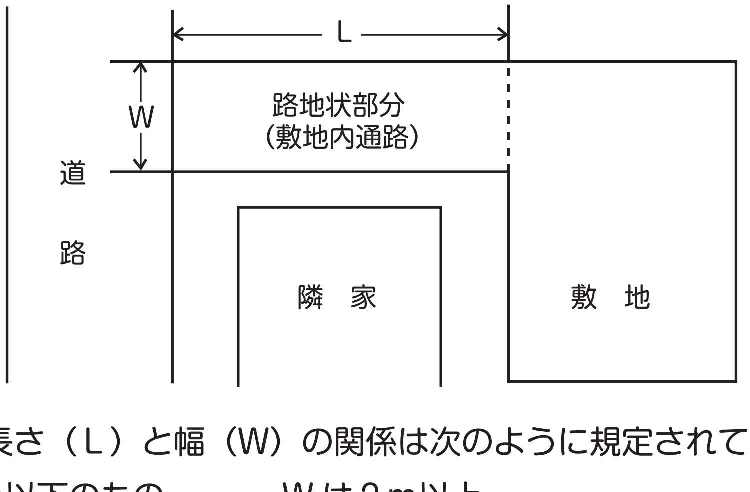
⑴　どれだけ接する必要があるか（接道長さ）

住宅では通常２ｍ以上必要です。共同住宅などの場合は別の規定があります。



⑵　路地（敷地内通路）で接している場合は（路地状敷地）

敷地が道路まで通路でつながっている場合を路地状敷地といいます。この様な敷地の場合、その通路（路地状部分）の幅と長さの関係は次のように定められています。路地状敷地には共同住宅などの特殊建築物は原則として建てられません。



路地状部分の長さ（Ｌ）と幅（W）の関係は次のように規定されています。

(ｲ)　Ｌが 20 ｍ以下のもの ――― W は２ｍ以上

(ﾛ)　Ｌが 20 ｍを超えるもの ―― W は３ｍ以上

耐火建築物、準耐火建築物以外で、延べ面積が 200㎡を超える場合は、W は上記の数値プラス１ｍとなります。

３　建築基準法上の道路

⑴　建築基準法上の道路は原則として幅員４m 以上となっています。

道路には、国道・都道・区道等の公道と位置指定道路等の私道があります。いずれも幅員 ４m 以上ないと建築基準法の道路とは認められません。

ただし、私道で幅が４m 以上確保されていても、建築基準法の道路ではない場合があります。敷地の接している道路が建築基準法の道路かどうか詳しくは、住環境整備課で確認してください。

問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線 3567

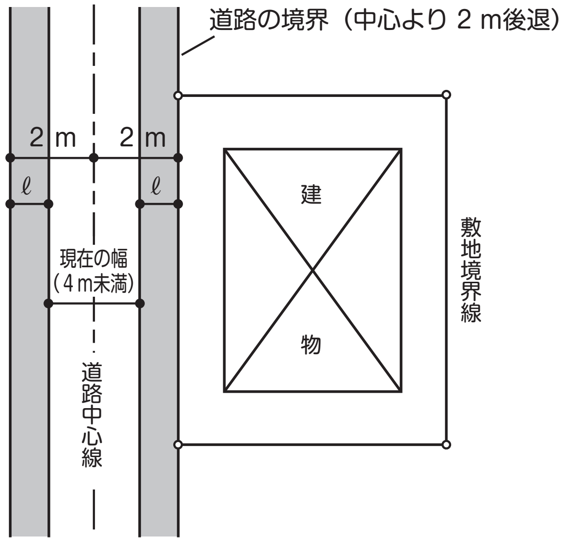
⑵　幅員が４m 未満の場合

建築基準法が施行された当時（昭和 25 年 11 月 23 日）、既に建築物が建ち並び、一般の交通に使用されていた幅員 1.8m 以上の道については、中心から２m 後退した線を道路境界線とみなし、建築基準法の道路となります。

幅員が４m 未満の道路の取扱い
（両側に後退する例）

ℓ ：道路後退部分

…道路とみなされ、
建築敷地から除かれる。



問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線 3567

⑶　細街路拡幅整備事業

建築基準法で定められた道路で、その幅が４m に満たない場合、道路中心から２m の部分まで後退する必要があります。

建築確認申請の前に区と協議を行ってください。

後退部分の整備は区の負担で行います。

後退位置や整備方法の協議を行い、建築工事に合わせて区の負担で拡幅整備工事（L 形側溝の移設や雨水桝・汚水桝の移設及び舗装等）を行います。

また、建築工事を行わない場合（門や塀の修理や駐車場の整備など）でも、同

じように拡幅整備工事を区の負担で行います。

また、道路に拡げた部分は、固定資産税の非課税措置の対象となります。（詳しくは都税事務所にお問合せください。）

塀等の後退工事の費用の一部を助成します。

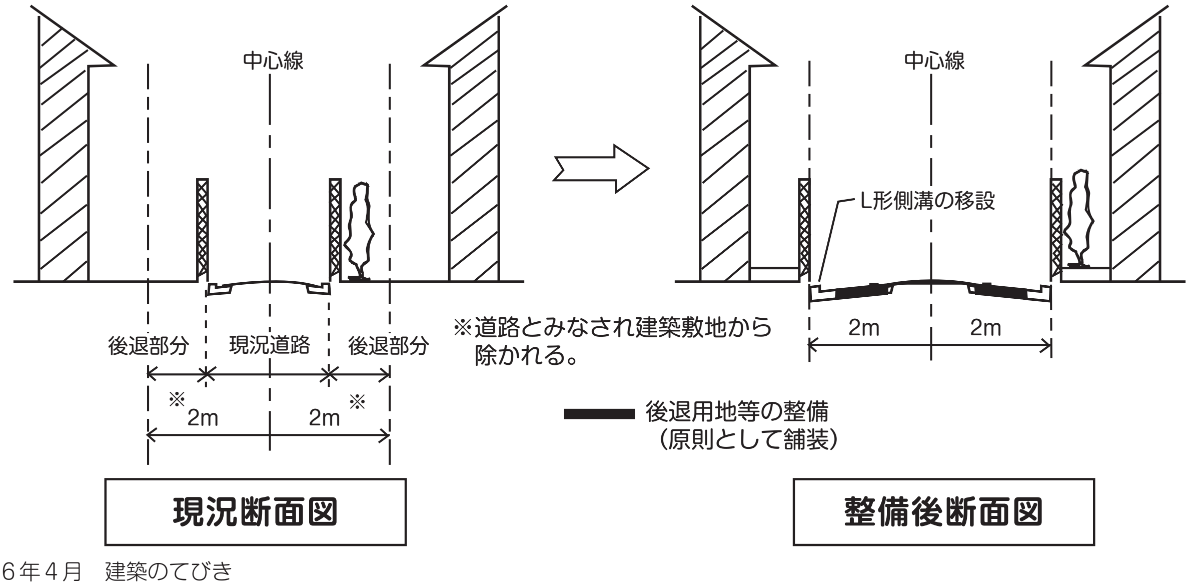
拡幅整備工事に伴う門や塀などの撤去や設置について、工事費の一部を助成します。詳しくは、お問合せください。

工作物移設工事等の種別と助成額			
工事種別	工事内容	単位	助成額
コンクリートブロック塀等の除却	擁壁・ブロック塀・万年塀その他（基礎を含む）の取壊し。 発生材の処分を含む。	１メートルにつき	実費又は ８，０００円 の少ないほう
板塀、フェンス等の除却	板塀・フェンス等（基礎を含む）の取壊し。 発生材の処分を含む。	１メートルにつき	実費又は ３，５００円 の少ないほう
門柱、扉等の除却	門柱、扉等（基礎を含む）の取壊し。発生材の処分を含む。	１基につき	実費又は １６，０００円 の少ないほう
コンクリートブロック塀等の設置	対象物件については窓口にご確認ください。	１メートルにつき	実費又は １１，０００円 の少ないほう
生け垣、フェンス等の移植又は移設	移植又は移設 （生け垣の高さ 1.0 メートル以上のものに限る）	１メートルにつき	実費又は ３，５００円 の少ないほう
樹木の移植	目通り 15 センチメートル以上で高さ 2.0 メートル以上の移植（移植後も枯れるおそれのないもの）	一本につき	実費又は １８，０００円 の少ないほう
私道防犯灯、商店街路装飾灯等の移設	移設		実費
水道メーターの移設	移設	一件につき	実費の２／３又は 80,000 円の少ないほう
その他の工事	区長が特に必要と認めた工事		実情に応じて区長が算定した額

（注）助成額に 100 円未満の端数が生じたときは、その端数を切捨てる。

※詳しくは窓口にご相談ください。

問合せ先　住環境整備課　細街路整備係　内線　3564・3565



⑷　新しく道路をつくるには（位置指定道路）

建築基準法で定められた道路に接していない敷地には、建物を建てることができません。

このような場合は、新しく道路を築造する必要があります。道路となる土地や、道路に接する敷地の権利者の同意と、登記簿謄本等を添え、申請書及び道路図面と一緒に区に申請をして、道路位置の指定を受けることが必要です。

※詳しくは、区のホームページ、まちづくり →道路・屋外広告物・私道→道路→道路位置指定について、又は、ページ番号検索に「1003730」でご覧になれます。

問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線　3566

4　どんな構造にするか（木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造等）

ここでは法令によって建物の構造が決まってくる場合をご説明します。

⑴　防火地域

防火地域は主に商業地や幹線道路沿いに指定されています。この地域で建築する場合には、耐火建築物又は準耐火建築物にする必要があります。

⑵　準防火地域

この地域で建築する場合には、建築物の階数、規模などによる制限により耐火建築物・準耐火建築物又は防火構造の建築物にする必要があります。

防火地域及び準防火地域の構造制限の概要

<table>
<tr><td>地域</td><td colspan="2">防火地域</td><td colspan="2">準防火地域</td></tr>
<tr><td>規模
構造</td><td>階数</td><td>延べ面積
（階数にかかわらず）</td><td>階数</td><td>延べ面積
（階数にかかわらず）</td></tr>
<tr><td>耐火建築物としなければならないもの</td><td>階数３以上のもの</td><td>100㎡を超えるもの</td><td>階数４以上のもの（地階を除く）</td><td>1,500㎡を超えるもの</td></tr>
<tr><td>準耐火建築物（又は耐火建築物）としなければならないもの</td><td colspan="2">階数が２以下で、かつ延べ面積が 100㎡以下のもの</td><td>階数３のもの（地階を除く）</td><td>500㎡を超え1,500㎡以下のもの</td></tr>
<tr><td>防火構造としなければならないもの</td><td colspan="2">原則として防火構造では建てられません</td><td colspan="2">木造建築物</td></tr>
</table>

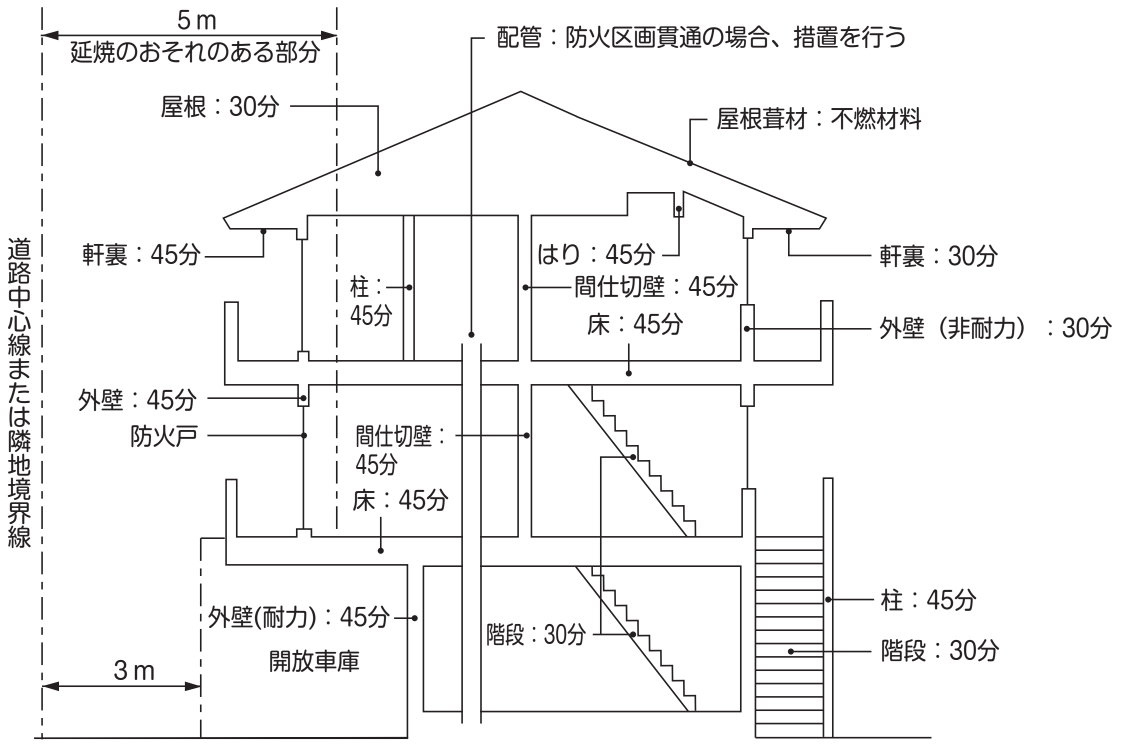
⑶　耐火建築物

鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造（耐火被覆したもの）など、建築基準法に基づく耐火性能を有する構造で、通常の火災時に一定の時間以上耐えられる性能を持った建築物をいいます。

なお、木造の建築物でも一定の耐火性能を満たすものとして、国土交通大臣から耐火構造認定を取得したものは、耐火建築物になります。

⑷ 準耐火建築物

鉄骨造、あるいは木造等で、柱、梁、床などが火災に対して耐火建築物に準じる耐火性能を有する建築物をいいます。木造３階建準耐火建築物の例は次のとおりです。



木造３階建て住宅の準耐火構造仕様例

建物の部分	被覆材料等の仕様例
屋根および直下の天井	・屋根は不燃材料（瓦・スレート・金属板等） ・天井は厚さ12mm以上の強化石こうボード
外壁の屋外側・軒裏	・準耐火基準指定のサイディングや厚さ20mm以上の鉄網モルタル等
外壁の屋内側	・厚さ15mm以上の石こうボード
はり	・厚さ15mm以上の強化石こうボード
柱	・厚さ15mm以上の石こうボード
天井(①②のいずれか)	①厚さ15mm以上の強化石こうボード ②厚さ12mm以上の強化石こうボード＋厚さ50mm以上のロックウール
床(①②③のいずれか)	①厚さ12mm以上の合板等＋厚さ9mm以上の石こうボード ②たたみ ③厚さが30mm以上の木材
間仕切り壁	・壁の両面共、厚さ15mm以上の石こうボード
階段	・階段裏側は、厚さ15mm以上の強化石こうボード ・けたの外側部分は、厚さ15mm以上の石こうボード

※延焼のおそれのある部分とは
道路中心線、隣地境界線から１階は３m、２階以上は５m 以下の距離にある部分です。
※防火地域・準防火地域とは関係なく建築物の用途によっても構造制限がありますので注意が必要です。
※建築物が防火地域、準防火地域にまたがる場合は、その全部が防火地域の規定を受けます。

5　どのくらいの大きさの建物が建てられるか

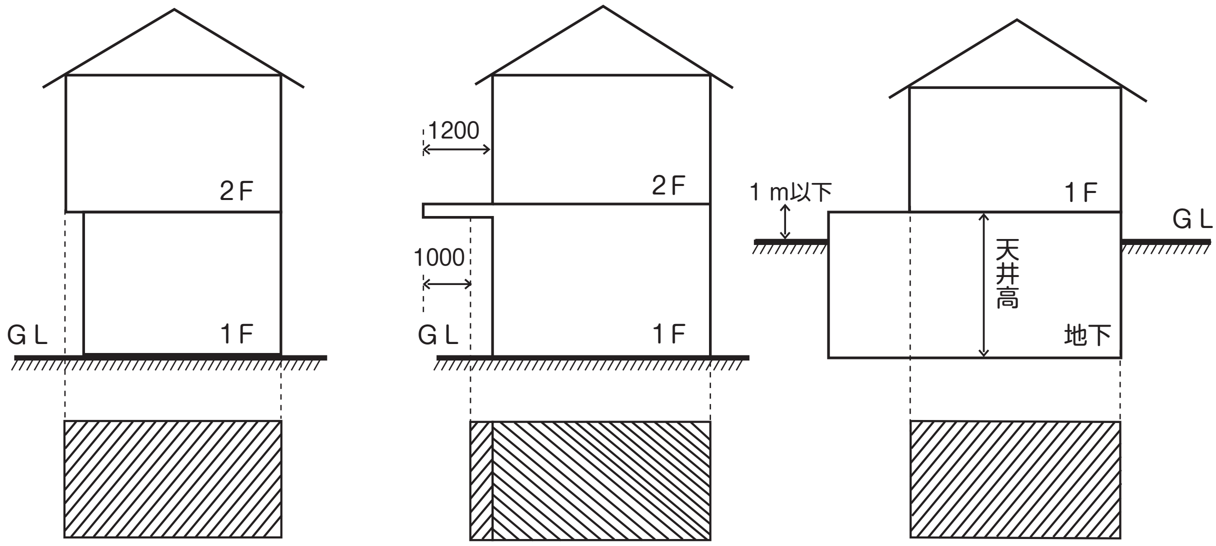
敷地に対して、建物の建てられる大きさは、用途地域ごとに一定の割合が定められています。

⑴　**建ぺい率**　建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

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

建築面積……建物を真上から見たとき、柱や外壁で囲まれた部分の面積

＜建築面積の算定例＞



※ひさしは先端から 1.0m 後退して残った部分が建築面積に入ります。
※建築物の地階が、地盤面上に出ている場合でも、地盤面から１m 以下にある部分は建築面積に入りません。

葛飾区に指定されている建ぺい率

建ぺい率（%）／地域	(A) 一般の場合	(B) 防火地域内で耐火建築物等の場合	(B) 準防火地域内で耐火（準耐火）建築物等の場合	(C) カド敷地の場合 ※	(B)(C) の条件を同時に満たす場合
・第一種低層住居専用地域	30・40 50		(A) ＋ 10	(A) ＋ 10	(A) ＋ 20
・第二種低層住居専用地域 ・第一種中高層住居専用地域	50・60		(A) ＋ 10	(A) ＋ 10	(A) ＋ 20
・第一種住居地域 ・第二種住居地域 ・準工業地域 ・工業地域	60	(A) ＋ 10		(A) ＋ 10	(A) ＋ 20
・近隣商業地域 ・商業地域	80	100	(A) ＋ 10	(A) ＋ 10	100

＊水元・西水元・東水元・金町・東金町・柴又地域の一部に風致地区（江戸川風致地区）の指定があります。その場合は、建ぺい率は40%となり上記の表と比較し、小さい方の値が適用されます。

※（C）カド敷地の条件として下記に該当すること。

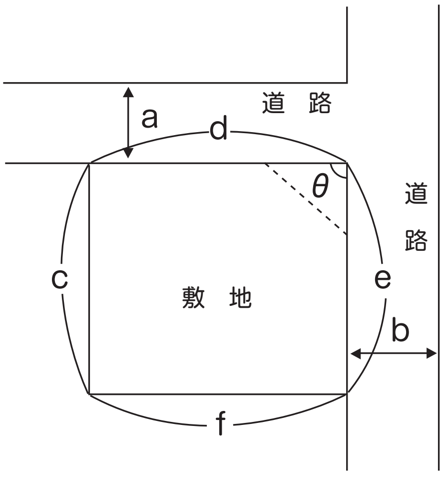
①a、bともに4m以上

②a、bともに6m未満の場合はすみ切りが必要

（a、bどちらか一方が6m以上の場合はすみ切りは不要）

③θが120度未満

④ $\dfrac{e+d}{c+d+e+f} \geqq \dfrac{1}{3}$

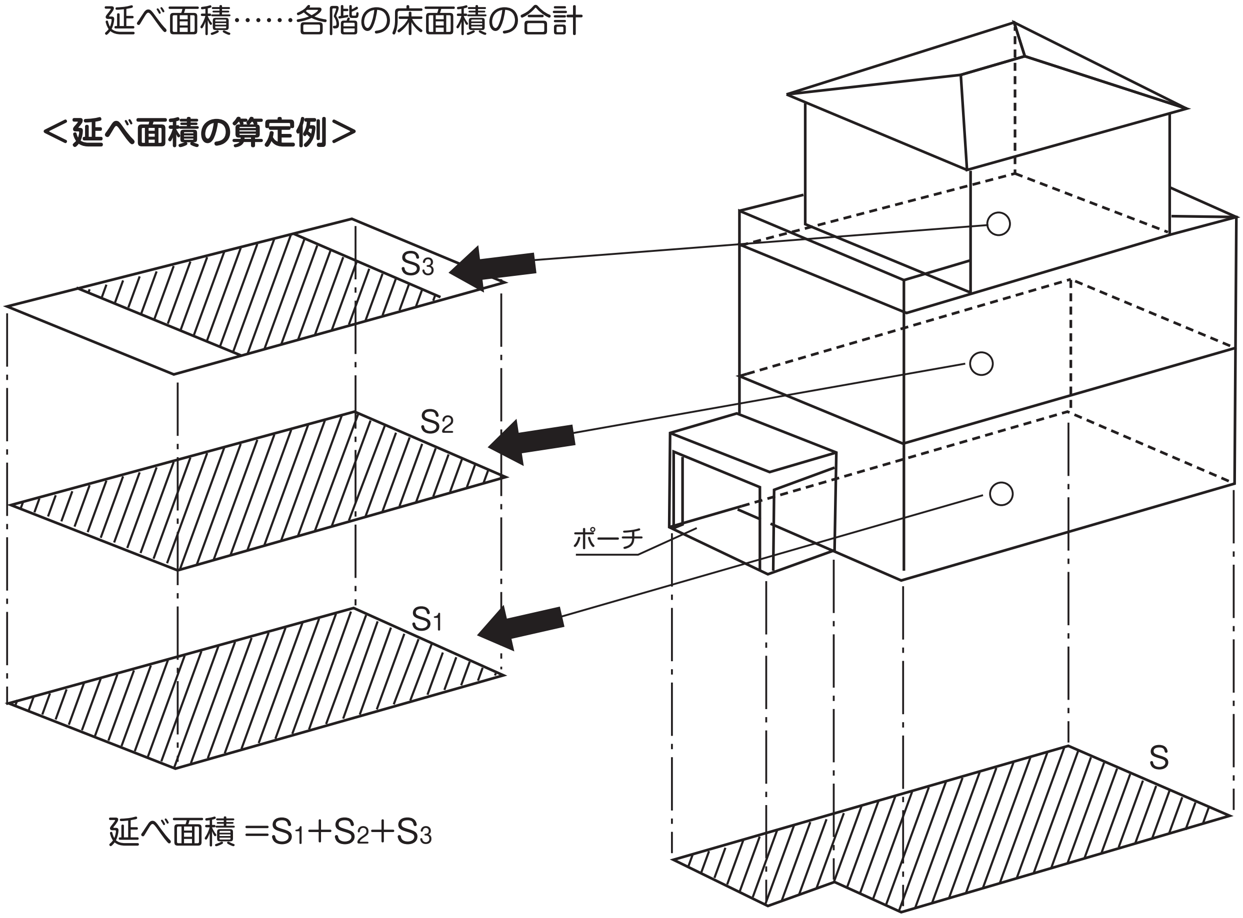


⑵　**容積率**　容積率とは、延べ面積の敷地面積に対する割合のことです。

$$容積率（\%）＝\frac{延べ面積}{敷地面積}\times 100$$

延べ面積……各階の床面積の合計

＜延べ面積の算定例＞



延べ面積 ＝S1+S2+S3

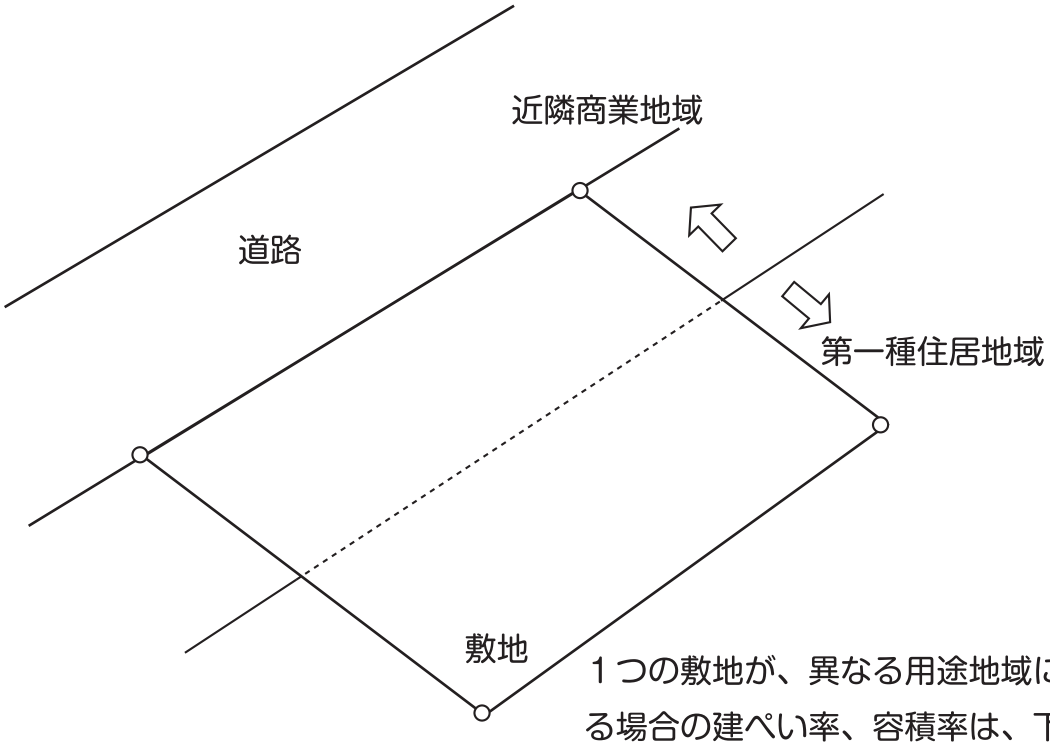
建築面積 ＝S

葛飾区に指定されている容積率

地　　域	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	第一種住居地域・準工業地域 第二種住居地域・工業地域	近隣商業地域	商業地域
容　積　率 （パーセント）	60 80 100	150 200	200 300	200 300 400	400 500 600

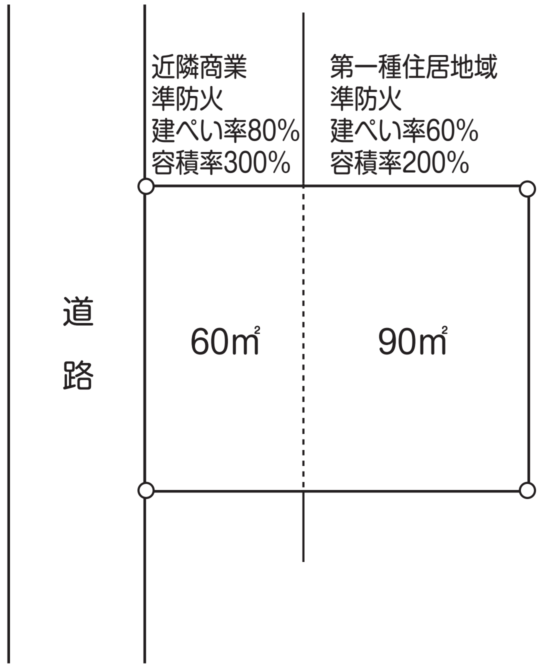
※水戸街道、奥戸街道（一部区間）、環状七号線、蔵前橋通り、平和橋通り沿いは、原則として道路端から 30m の地点まで、近隣商業、工業、準工業地域が指定されており、容積率は 400%です。

⑶　敷地が２つ以上の用途地域にまたがる場合の建ぺい率、容積率



１つの敷地が、異なる用途地域にまたがる場合の建ぺい率、容積率は、下記のように加重平均により算出します。

加重平均による建ぺい率と容積率



建ぺい率は

$$\frac{(60㎡ \times 80\%) + (90㎡ \times 60\%)}{60㎡ + 90㎡} \times 100 = 68\%$$

容積率は

$$\frac{(60㎡ \times 300\%) + (90㎡ \times 200\%)}{60㎡ + 90㎡} \times 100 = 240\%$$

⑷　道路が狭い場合の容積率

　敷地が面している道路（前面道路）の幅員が 12m 未満の場合、指定されている容積率より小さくなることがあります。

道路幅員に

①　近隣商業地域・商業地域・準工業地域・工業地域 ························ 0.6

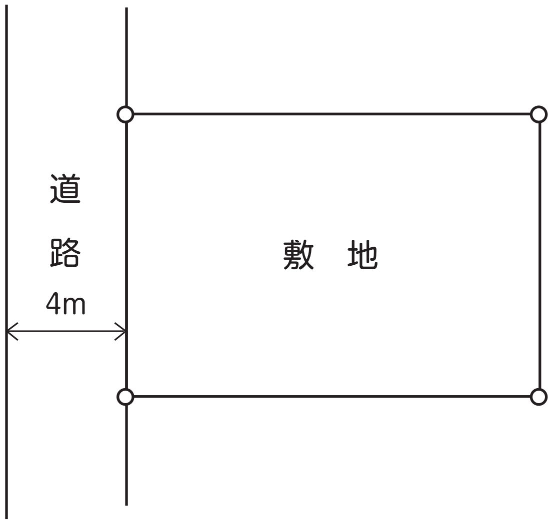
②　第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域 ······················ 0.4

　　第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域

を乗じて計算した容積率と、指定されている容積率とを比較して、小さいほうが、その敷地の容積率となります。

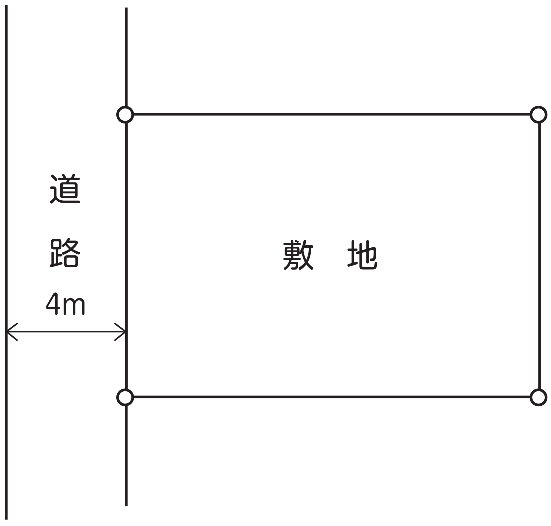
（例１）準工業地域で指定容積率が 200%の場合

200%＜道路幅員（４m）× 0.6
× 100=240%
この場合には、200%の容積率が適用されます。



（例２）第１種住居地域で指定容積率が 200%の場合

200%＞道路幅員（４m）× 0.4
× 100=160%
この場合には、160%の容積率が適用されます。



⑸　車庫や地下室、エレベーターがある場合の容積率

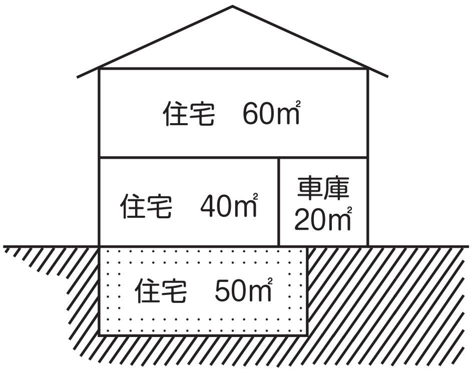
①　住宅の地階で住宅の用途については、その住宅の用途の床面積の３分の１を限度として容積率に算入されません。（対象となる地階には、その天井が地盤面から高さ１ｍ以下にあるものです。）

②　自動車車庫及び駐輪場は、延べ面積の５分の１を限度として、容積率に算入されません。

③　エレベーターの昇降路の部分は容積率に算入されません。

＜地階と車庫がある場合の容積率の計算例＞

敷地面積　100㎡　　　　建築面積　60㎡



延べ床面積 170㎡
（うち自動車車庫が 20㎡）

①　地階部分の計算例
　（60+40+50）×１／３＝50㎡
　計算で 50㎡までは容積率に算入されないため、今回の地階（50㎡）は容積率に算入されません。

②　車庫部分の計算例
　（60+40+50+20）×１／５＝34㎡
　計算で 34㎡までは容積率に算入されないため、今回の車庫（20㎡）は容積率に算入されません。

$$\frac{170 - \overset{①}{50} - \overset{②}{20}}{100} \times 100 = 100\%$$

この例では、容積率は 100%となります。

⑹　共同住宅の場合

　廊下や階段の共用部分は容積率に算入されません。

6　どのくらいの高さまで建てられるか

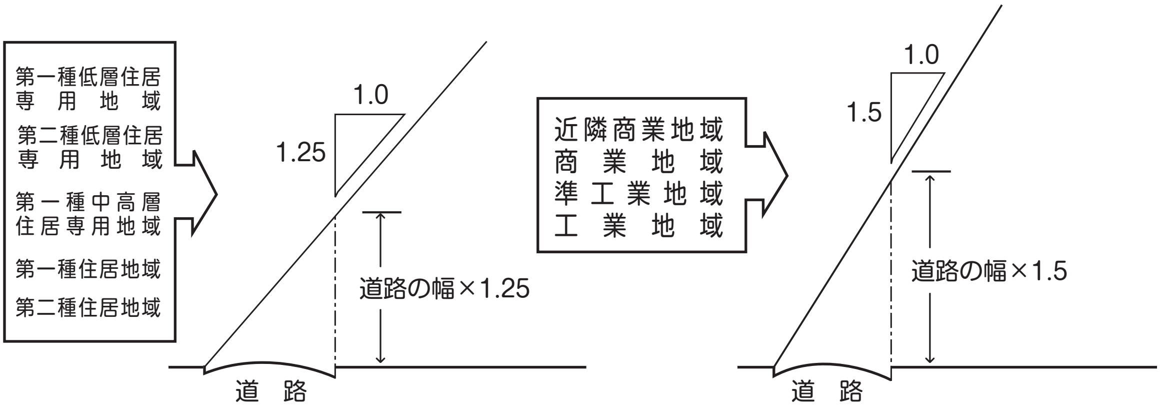
建物の高さは、敷地の前面道路の幅員、敷地境界線からの距離、日影時間などによって決まってきます。

⑴　道路斜線

道路の幅員によって建てられる建物の高さが決まってきます。

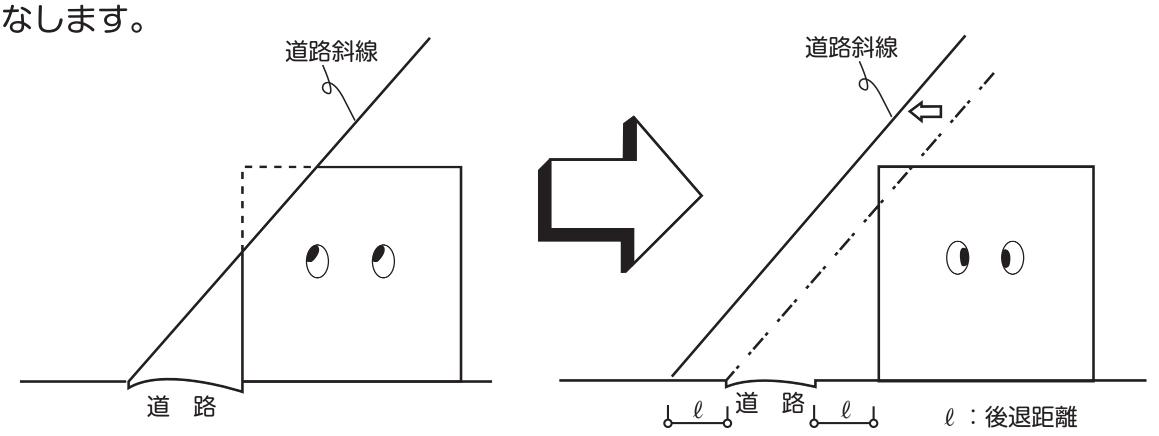
道路斜線とは下図のように道路の反対側から引かれる斜線による制限のことで、建物は原則としてこの線を越えては建てられません。道路斜線の勾配は２種類あり、用途地域により異なります。

また、建築物の斜線制限と同等以上の採光や通風などを確保できるものとして一定基準に適合するものについては道路斜線は適用されません。これは建築物が敷地周囲に及ぼす天空率への影響と、斜線制限に適合する建築物が周囲に及ぼす影響を比較し天空率が低下しない範囲であれば、斜線制限を適用しないというものです。



建物を前面道路の境界線から後退して建てた場合

前面道路の反対側から引かれる斜線は、後退した距離の分だけ外側にあるとみなします。



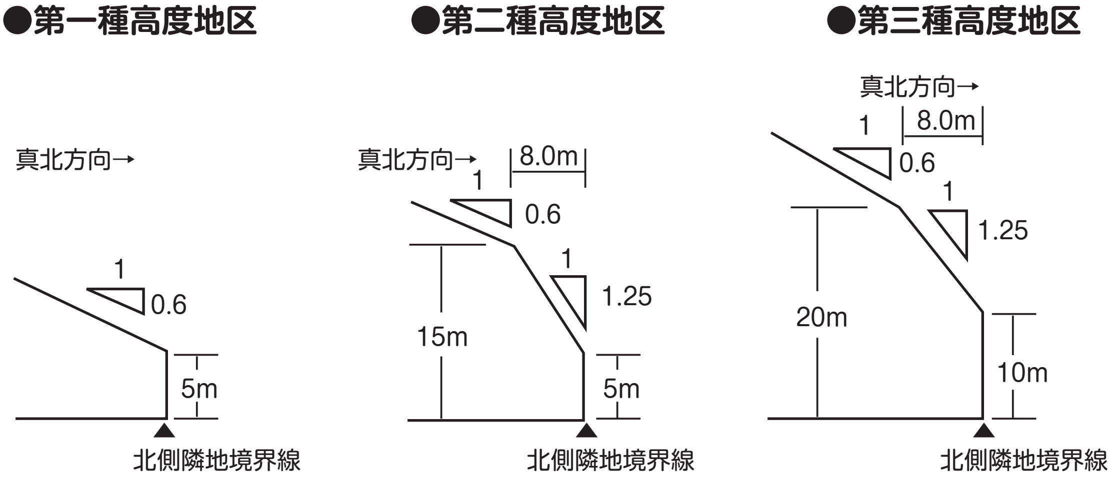
道路に面して門塀を設置する際は条件があります

⑵　高度斜線

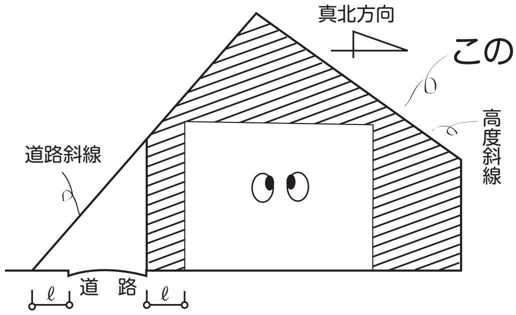
敷地の北側からの斜線で建物の高さが決まってきます。

高度斜線には下図のように３種類あり、その地区ごとに定められています。

これは真北方向からの斜線制限で、一般には高度斜線制限と呼ばれていて建物は道路斜線同様、この斜線を越えては建てられません。



この２つ（道路斜線、高度斜線）についてまとめてみると…



この中に建物をおさめなければなりません。

道路斜線制限は道路から、高度斜線制限は真北方向から、斜線がひかれると考えればいいでしょう。また、真北方向に道路がある場合は、高度斜線制限は道路の反対側からになります。

⑶　その他の高さ制限

①　隣地からの高さ制限

第一種中高層住居専用地域・第一・第二種住居地域では 20m 以上。

その他の地域では 31m 以上の部分に適用される斜線制限があります。

②　第一種低層住居専用地域内の高さ制限は原則として 10m

③　第二種低層住居専用地域の高さ制限は原則として 12m

④　高度地区で 10m、16m の高さ制限を定めた地域が、一部あります。

⑤　最低限度高度地区（葛飾区では水戸街道、環状七号線、平和橋通り、奥戸街道の沿道が対象となります。）

最低限度高度地区内の建物は、原則として高さ７ｍ以上にする必要があります。

⑷　日影規制

日影規制は中高層建物による日影から最低限の住環境を保護する目的として、当該建築物の敷地境界線から一定範囲に生じる日影時間を規制するものです。

規制の対象となる区域は

用途地域が商業地域と工業地域及び水戸街道、環状七号線、蔵前橋通り、平和橋通りの沿道以外の地域になります。

規制の対象となる建物は

高さが 10m を超える建物。

用途地域が第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域内の建物は階数３以上（地階を除く）、または軒高７ｍを超える建物。

規制日時

冬至日の午前８時から午後４時までにできる日影の時間が対象になります。

規制の範囲

敷地の境界線から水平距離５ｍ、10m の線を設定し、それぞれの線内に規制時間の日影がおさまるようにしなければなりません。

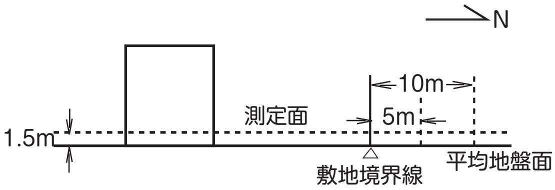
葛飾区に指定されている規制時間

用途地域	制限を受ける建築物	種別	規制される日影時間 規制される範囲（敷地境界線からの水平距離） ５ｍを超え１０ｍ以内	規制される日影時間 規制される範囲（敷地境界線からの水平距離） 10mを超える	規制される日影時間 測定水平面（平均地盤面からの高さ）
第一種低層住居専用地域 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階以上の建築物	(一)	３時間以上	２時間以上	1.5m
		(二)	４時間以上	2.5時間以上	
		(三)	５時間以上	３時間以上	
第一種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	(一)	３時間以上	２時間以上	4ｍ
		(二)	４時間以上	2.5時間以上	
第一種住居地域 第二種住居地域 近隣商業地域 準工業地域		(一)	４時間以上	2.5時間以上	
		(二)	５時間以上	３時間以上	

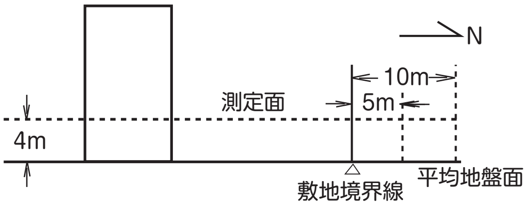
※日影の測定面は実際の地盤と異なります。

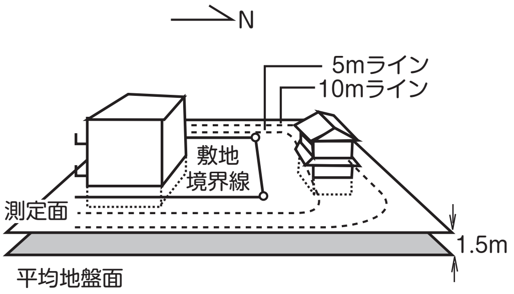
●日影を測る位置

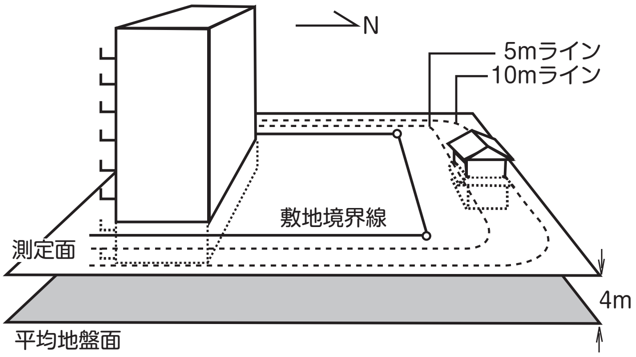
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域



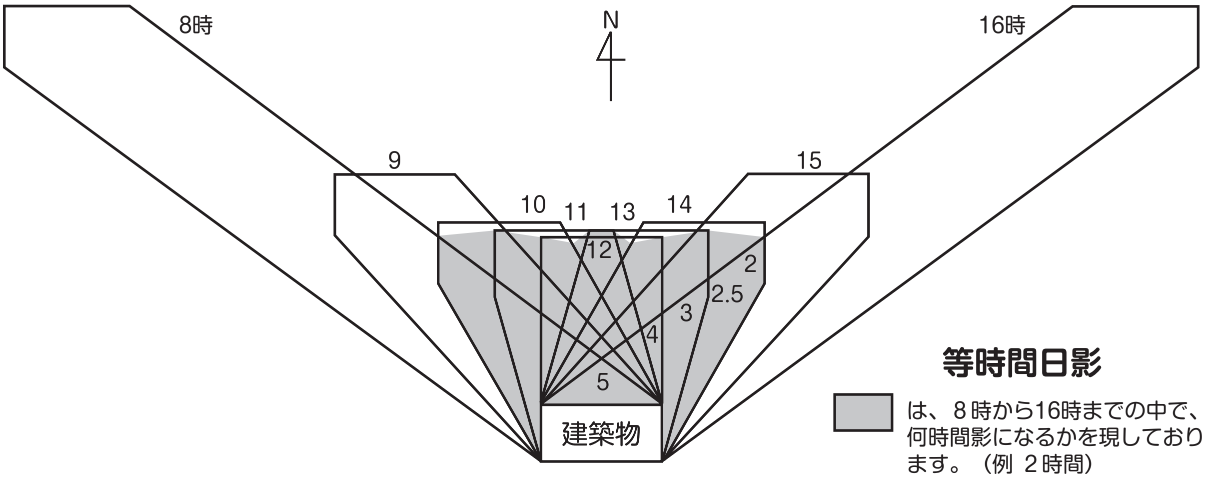
第一種中高層住居専用地域
第 一 種 住 居 地 域
第 二 種 住 居 地 域
近 隣 商 業 地 域
準 工 業 地 域







時刻別日影図（平面図）建築物の日影を時間ごとに描いたものです。



7　建築物のシックハウス対策について（法 28 条の２）

●シックハウス症候群とは？

　新築やリフォームした住宅に入居した人の、目がチカチカする、喉が痛い、めまいや吐き気、頭痛がする、などの「シックハウス症候群」が問題になっています。その原因の一部は、建材や家具、日用品などから発散するホルムアルデヒドや VOC（トルエン、キシレンその他）などの揮発性の有機化合物と考えられています。「シックハウス症候群」についてはまだ解明されていない部分もありますが、化学物質の濃度の高い空間に長時間暮らしていると健康に有害な影響が出るおそれがあります。

シックハウス症候群はなぜ起きるのでしょう？

・主な原因

　①住宅に使用されている建材、家具、日用品などから様々な化学物質が発散。

　②住宅の気密性が高くなった。

　③ライフスタイルが変化し換気が不足がち。

・主な対策

　①建材や家具、日用品などから発散する化学物質を減らす。

　②換気設備をつけて、室内の空気をきれいにする。

　このような状況から、建築基準法によって「シックハウス症候群」の原因となる化学物質の室内濃度を下げるため、建築物に使用する建築材料及び換気設備に関する規制を行っています。

建築基準法に基づくシックハウス対策の概要

⑴　ホルムアルデヒドに関する建材、換気設備の規制

　ホルムアルデヒドは刺激性のある気体で木質建材などに使われています。３つの全ての対策が必要となります。

【対策Ⅰ】内装仕上げの制限

　内装仕上げに使用するホルムアルデヒドを発散する建材には、次のような制限が行われています。

　規制対象となる建材は次の通りで、これらは、原則として JIS、JAS 又は国土交通大臣認定による等級付けが必要となります。

木質建材（木質フローリング、パーティクルボードなど）壁紙、ホルムアルデヒドを含む断熱材、接着剤、塗料、仕上塗材など。

建築材料の区分	ホルムアルデヒドの発散	JIS、JASなどの表示記号	内装仕上げの制限
建築基準法の規制対象外	少ない　放散速度 5μg／㎡h以下	F☆☆☆☆	制限なしに使える
第3種ホルムアルデヒド発散建築材料	5μg／㎡h ～20μg／㎡h	F☆☆☆	使用面積が制限される
第2種ホルムアルデヒド発散建築材料	20mg／㎡h ～120μg／㎡h	F☆☆	
第1種ホルムアルデヒド発散建築材料	120μg／㎡h超 多い	旧E2,Fc2 又は表示なし	使用禁止

※1　μg（マイクログラム）:100万分の1gの重さ。放散速度1μg／㎡hは建材1㎡につき1時間当たり1μgの化学物質が発散されることをいいます。
※2　建築物の部分に使用して5年経過したものについては、制限なし。

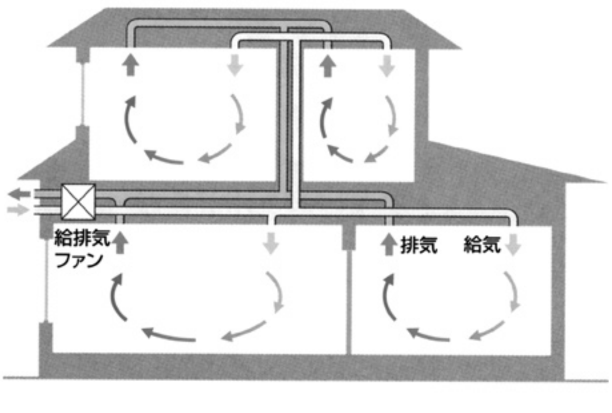
【対策Ⅱ】換気設備設置の義務付け

原則として機械換気設備の設置が義務付けられます。

ホルムアルデヒドを発散する建材を使用しない場合でも、家具からの発散があるため、原則として全ての建築物に機械換気設備の設置（24時間換気設備）が義務付けられます。

居室の種類	換気回数
住宅等の居室	0.5回／h以上
上記以外の居室	0.3回／h以上

24時間換気システムの一例



※換気回数 0.5 回／ h とは、１時間に部屋の空気の半分が入れ替わることをいいます。

【対策Ⅲ】天井裏などの制限

天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐため、次の①から③のいずれかの措置が必要となります。

①建材による措置	天井裏などに第1種、第2種のホルムアルデヒド発散材料を使用しない(F☆☆☆以上とする)
②気密層、通気止めによる措置	気密層又は通気止めを設けて天井裏などと居室とを区画する
③換気設備による措置	換気設備を居室のほかに天井裏なども換気できるものとする

⑵　クロルピリホスの使用禁止

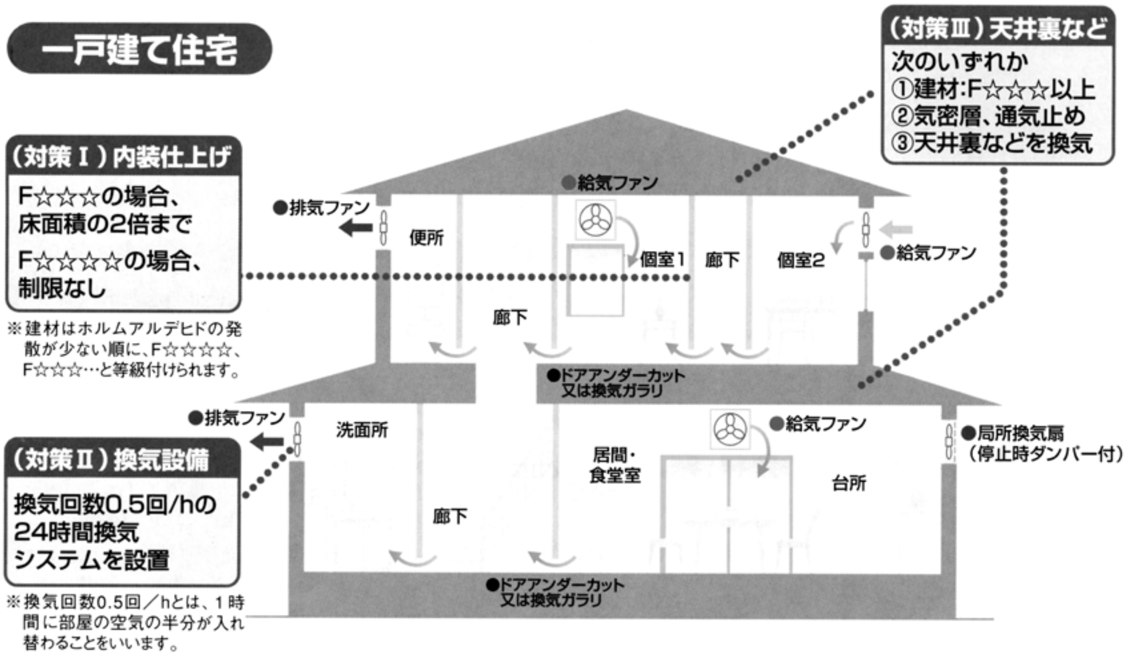
クロルピリホスは有機リン系のしろあり駆除剤です。居室を有する建築物には使用が禁止されています。

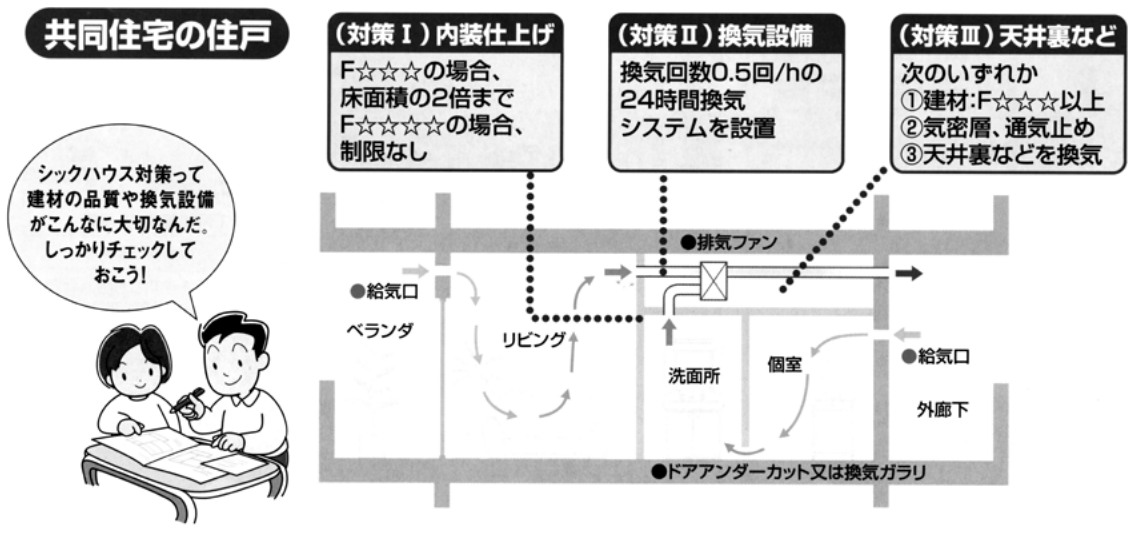
★シックハウス対策に関して、こんな法律・制度・基準があります。

厚生労働省：室内化学物質濃度指針値（化学物質室内濃度の大きな目安）

国土交通省：建築基準法のシックハウス対策（必ず守らなければいけない法律）

〃　　　：住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度（建主の希望による室内空気環境の表示）





（シックハウス対策については、国土交通省の資料を基に作成しています。）

問合せ先　建築課　審査係　内線　3547、3548、3549

第二章　建築の手続き

1　建築確認申請

建物を新築・建替え・増築等をするときは、その建築計画が法に合っているかどうかを、区役所または民間の指定確認検査機関に申請をして、審査を受ける必要があります。この手続きを「建築確認申請」といいます。

申請を受けた区役所または民間の指定確認検査機関では、その計画の内容を審査して、法律に合っていれば「確認済証」を交付します。この「確認済証」を受けなければ、工事を始めることができません。工事を始める前に、必ずしなければならない大切な手続きです。

なお、確認済証を受けた後に計画の内容を変更するときは、計画変更の手続き（確認申請）が必要となる場合があります。

2　建築士

建築の設計や工事監理、建築確認申請の手続き等の代理をすることができる資格を持っている人を建築士といいます。

建築士は、一級建築士、二級建築士、木造建築士の区別があります。

それぞれの資格によって設計及び工事監理のできる建物が定められています。建築しようとする建物の用途・構造・規模に応じて慎重に選んでください。

3　工事監理

一定規模以上の建物を建築する場合、その建物が設計図どおりに施工されているかチェックをするために、建築主が「工事監理者」を選任しなければなりません。

よい設計者や施工業者を選ぶことは当然ですが、信頼できる「工事監理者」を選ぶことにより欠陥事故を防ぐことができます。また、地震などの災害に強い安心して住める建物を造ることもできます。

4　住居表示の届出（「建物その他工作物新築新設届」の提出）

建築物を建築したときは、住居番号（住所）を決めるために「建物その他工作物新築新設届」を建築課または区民事務所に提出（オンライン申請もできます）してください。

事務処理が終わり次第（５営業日程度）付定通知書と表示板を郵送します。

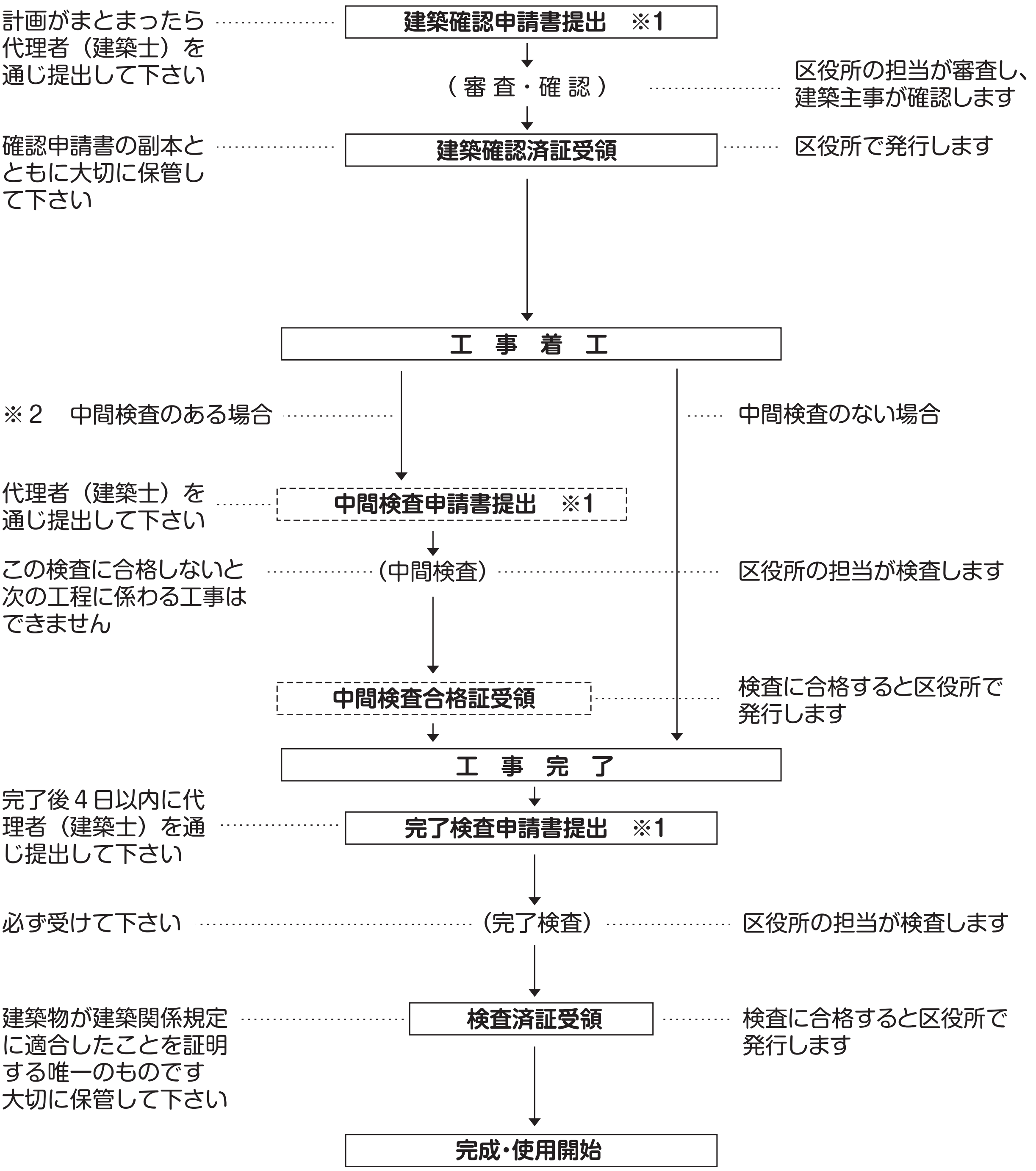
この届出が無い場合、住民登録ができませんのでご注意ください。

なお、店舗・事務所等含めて 20 戸以上の集合住宅は、部屋番号の届出が必要で、各階ごとの通し番号（欠番不可）にすることとなっています。

※詳しくは、区ホームページのページ番号検索に「1003426」でご覧になれます。

問合せ先　　建築課　事務係　内線　3542

5　建築確認申請から建物完成まで（区役所に申請の場合）



※１　建築物の規模に応じた手数料がかかります。

※２　３階建以上（地階を除く）の建築物が該当します。

※　建築確認済証・中間検査合格証・検査済証は再交付しません。

※　指定確認検査機関に申請の場合は、各指定確認検査機関に問合せてください。

第三章　良好な環境づくり

1　地区計画

町丁単位や街区単位などの身近な「地区」を単位として、道路や公園などの整備計画や建物等を建築する場合の街づくりのルールなどを、地域の皆さんのご意見をお聞きしながら、一体的、総合的に計画をする都市計画上の制度が「地区計画」です。

地区計画が決定された地区では、その計画に基づいて建築行為や開発行為を誘導することにより、徐々に良好な地区の環境が整備されていくことになります。

◎葛飾区では、次の地区計画が都市計画決定されています。

地区計画の名称	地区計画が定められた区域
環状七号線沿道地区計画	道路端からおおむね30m
新柴又駅周辺地区地区計画	柴又五丁目地内
花の木通り沿道地区地区計画	南水元一・四丁目各地内
亀有駅東地区地区計画	亀有三丁目地内（足立区中川一丁目地内）
東新小岩一丁目地区地区計画	東新小岩一丁目地内
さくら並木の道沿道地区地区計画	立石四・五・六・七丁目各地内
新宿六丁目地区地区計画	新宿五・六丁目、東金町一・二丁目、南水元一・三丁目各地内
小菅一丁目地区地区計画	小菅一丁目地内
高砂四丁目地区地区計画	高砂三・四丁目、細田四丁目各地内
青戸六・七丁目地区地区計画	青戸六・七丁目各地内
南水元一丁目・二丁目地区地区計画	南水元一・二丁目各地内
東立石四丁目地区防災街区整備地区計画	東立石四丁目地内
奥戸四丁目地区地区計画	奥戸四・五丁目、東新小岩四丁目各地内
四ツ木駅周辺地区防災街区整備地区計画	四つ木一・二・三・四・五丁目、東四つ木三・四丁目 立石一・二丁目、東立石二・三丁目各地内
新小岩駅南口地区地区計画	新小岩一丁目、西新小岩一丁目各地内
東新小岩二丁目地区地区計画	奥戸四丁目、東新小岩一・二・四丁目各地内
堀切二丁目周辺及び四丁目地区防災街区整備地区計画	堀切一・二・三・四丁目各地内
立石駅北口地区地区計画	立石四・七丁目各地内
立石駅南口東地区地区計画	立石一・四丁目各地内
東金町一丁目西地区地区計画	東金町一丁目地内
立石駅南口西地区地区計画	立石一丁目地内

問合せ先　　都市計画課　都市計画係　内線　3406、3409

２　沿道整備事業

現在、東京都では、環状七号線沿道において、沿道整備事業（防音工事助成・緩衝建築物の建築費等一部負担）を実施しています。

⑴　防音工事助成

環状七号線から 20m（沿道地区計画において建築物の構造に関する防音上の制限が定められた区域）の区域内に建っている住宅を、道路の騒音が入りにくい構造（防音構造）に改良するときに、その工事費用の一部を東京都が助成しています。

助成を受けられる建物

平成３年４月１日以前からある建物で、昼夜間の道路交通騒音が、東京都の定める数値以上ある居室を有するもの。
（これから行う新築・増築・改築は助成の対象となりません）

問合せ先　建築課　計画指導係　内線　3544
東京都建設局道路管理部管理課　03-5320-5279

⑵　緩衝建築物の建築費等一部負担

環状七号線から 30m（沿道地区計画区域）の区域内に、騒音が背後へ通り抜けないような建物（緩衝建築物）を建てるときに、その建築費用等の一部を東京都が負担しています。

負担を受けられる建物

沿道整備道路に接続した敷地に、この道路に面して建てられる建物で、道路からの騒音を背後に通り抜けさせないような構造の建物で、高さや大きさなどが条件に適合するもの。
※詳しくは、専用のパンフレットをご覧ください。

問合せ先　東京都建設局道路管理部管理課　03-5320-5279

３　耐震診断・耐震改修設計・耐震改修等の耐震促進事業

⑴　耐震診断

耐震診断とは、建物が地震に耐える性能をもっているかどうかを判断するために行う調査です。

安全な街づくりのためには、地震に強い建物にする必要があります。それには、建物がどの程度地震に耐える性能があるかを知ることが大切です。

⑵　耐震診断・耐震改修設計・耐震改修等の助成制度

建物の所有者が、耐震診断、耐震改修設計又は耐震改修等を行う場合に、事業

費の一部を助成する制度があります。なお､木造住宅の耐震診断（一般診断法）は、平成31（2019）年度より耐震診断士の無料派遣を行っており、令和6（2024）年度より新耐震基準の木造住宅（グレーゾーン住宅）への助成制度（耐震診断（精密診断法）、補強設計・耐震改修）を行っております。

また、分譲マンションについては、区分所有者が耐震診断から耐震改修工事を円滑に進められるよう、マンションの管理組合に対して、耐震の専門家である耐震アドバイザーを派遣する制度もあります。

『新耐震基準の木造住宅（グレーゾーン住宅）とは』

昭和56（1981）年6月1日から平成12（2000）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木造住宅

⑶ 耐震シェルター等設置の助成制度

災害時の迅速な避難が困難な高齢者等の安全を確保する装置である「耐震シェルター等」の設置費用の一部を助成する制度があります。

問合せ先 建築課 建築安全係 内線 3552 ～ 3554

4 地盤の液状化対策

地盤の液状化による住宅の被害に対する備えを考えていただくため、窓口において､液状化パンフレットのご案内を行なっています。

また､建築敷地の地盤状況を把握し､必要に応じて対策を検討していただくために､住宅の新築や建替えの際に､地盤調査費及び液状化対策費の一部を助成する制度があります｡なお、令和5（2023）年度より地盤の液状化判定調査者の無料派遣（区から判定調査者を無料で派遣し、液状化の可能性を簡易な方法で液状化被害の可能性を判断するもの｡）を行っております。

問合せ先 建築課 建築安全係 内線 3552～3554

5 ブロック塀等

ブロック塀や石塀は、工事が比較的簡単でみなさんの周囲によく見られますが、鉄筋等で正しく補強されていないと地震によって倒れるなどして大変危険です。

地震に備え、これから塀をつくる際は正しい作り方で、既存の塀については安全点検をお願いします。また、地震発生時の安全向上を図るため、ブロック塀等撤去工事等の費用の一部を助成する制度があります。

問合せ先 建築課 建築安全係 内線 3552 ～ 3554

6 緑の多いまち

緑ゆたかな住みよいまちづくりのために、緑の増加や保存等の緑化推進に努めています。住みよいまちづくりのために、建築の際は、新たな植栽や既存樹木の

保存も考えて緑化の推進にご協力ください。
◯生垣造成に対する補助
◯ブロック塀等の取壊しに対する補助（生垣造成に伴うもの）
◯屋上緑化・壁面緑化に対する補助
◯グリーンバンク制度
（宅地の造成、建築のため３カ月以内にやむをえず伐採される樹木の引き取り、区が管理する苗圃＜グリーンバンク＞に引き取った樹木の斡旋など）
◯保存樹木・樹林に対する補助
◯既存樹木への樹木医による点検・診断（病気の疑いがあり、地上 1.5m の高さにおける幹周長が 1.5m 以上などの一定の条件があります。）
◯敷地面積が 300㎡以上の敷地（国及び地方公共団体が有する敷地は 250㎡以上）に建物の建築や駐車場の設置などを行う場合は、緑化計画の届出が必要です。
※詳しくは、専用のパンフレットなどをご覧ください。
問合せ先　環境課　緑と花のまち推進係　内線　3505、3506

７　福祉のまちづくり

全ての人が安全、安心、快適に暮らし、訪れることができるまちづくりを推進しています。

⑴　東京都福祉のまちづくり条例

都市施設は、整備基準への適合努力義務があります。また、特定都市施設を新築又は改修をしようとする場合は、整備基準への適合遵守義務があります。

特定都市施設を新築や改修する際には、工事に着手する日の 30 日前までに、整備基準適合の届出が必要です。確認申請が必要な施設については、建築確認申請に先立って、届出を行ってください。

※詳しくは、区のホームページ、まちづくり→福祉のまちづくり条例→「東京都福祉のまちづくり条例」について、又は、ページ番号検索に「1003778」でご覧になれます。
問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線　3567

⑵　民間建築物バリアフリー化整備助成

平成 21 年９月 30 日以前に建てられた飲食店、物品販売店、医療等施設、福祉施設など不特定多数の人が利用する施設のバリアフリー整備について、整備に要する費用の１／２（上限 300 万円）を助成しています（個人の住宅や集合住宅は対象外です）。
問合せ先　福祉管理課　企画係　内線　2304

8　環境に配慮したまちづくり

⑴　太陽光発電システム設置費用の補助

住宅の屋根などに設置する太陽電池による発電設備で、未使用の設備を設置する方に、費用の一部を補助します。設置を行う前にご相談ください。

住宅（個人住宅及び集合住宅の共用部分）対象：

1キロワット当たり8万円、限度額40万円（蓄電池併設の場合は5万円上乗せ）

事業所対象：1キロワット当たり8万円、限度額80万円（蓄電池併設の場合は5万円上乗せ）

※詳しくは、専用のパンフレットなどをご覧ください。

問合せ先　環境課　環境計画係　内線　3514、3515

⑵　高断熱住宅助成

住宅性能表示制度による「断熱等性能等級」が5以上の新築住宅に対して、費用の一部を助成します。

住宅（個人住宅）対象：

等級5　　　一戸あたり30万円（ZEHの場合は20万円上乗せ）

等級6以上　一戸あたり60万円（ZEHの場合は20万円上乗せ）

※詳しくは、専用のパンフレットなどをご覧ください。

※住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、第三者機関が住まいの性能を表示する制度です。

※ZEH（ゼッチ）とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅を指します。

問合せ先　環境課　環境計画係　内線　3514、3515

⑶　電気自動車用充電設備設置費用の補助

電気自動車用充電設備を新規設置する方に対して、国の補助に上乗せして、区独自で助成します。

住宅（集合住宅）及び事業所対象：国の補助額の1／4　限度額30万円

※詳しくは専用のパンフレットなどをご覧ください。

問合せ先　環境課　環境計画係　内線　3514、3515

⑷　省エネルギー設備・機器設置費用の補助

CO_2削減効果が高いLED照明器具への改修や遮熱塗装等の断熱改修を行う方に費用の一部を補助します。設置を行う前にご相談ください。

①住宅（個人住宅）対象

・家庭用燃料電池：１台５万円

・遮熱塗装等断熱改修：改修費用の１／４、限度額 20 万円

・蓄電池：購入費用の１／４、限度額 20 万円

（太陽光発電システム併設の場合は５万円上乗せ）

・Ｖ２Ｈ：本体費用の１／3、限度額 15 万円

・宅配ボックス：購入費用の１／2、限度額５万円

（スマートフォンへの通知機能付きの場合は

購入費用の２／3、限度額 15 万円）

②住宅（集合住宅の共用部分）対象

・遮熱塗装等断熱改修：改修費用の１／４、限度額 100 万円

・LED 照明器具：改修費用の１／２、限度額 50 万円

・蓄電池：購入費用の１／４、限度額 100 万円

（太陽光発電システム併設の場合は５万円上乗せ）

・Ｖ２Ｈ：本体費用の１／3、限度額 20 万円

・宅配ボックス：購入費用の１／2、限度額 15 万円

（スマートフォンへの通知機能付きの場合は

購入費用の２／3、限度額 25 万円）

③事業所対象

・省エネ型小規模燃焼機器等（小型ボイラー、ガス発電給湯器、燃料電池）：

改修費用の１／４、限度額 100 万円

・空調設備：改修費用の１／４、限度額 100 万円

・換気設備：購入費用の１／４、限度額 100 万円

・遮熱塗装等断熱改修：改修費用の１／４、限度額 40 万円

・LED 照明器具：改修費用の１／２、限度額 50 万円

・蓄電池：購入費用の１／４、限度額 100 万円

（太陽光発電システム併設の場合は５万円上乗せ）

・Ｖ２Ｈ：本体費用の１／3、限度額 15 万円

・宅配ボックス：購入費用の１／2、限度額５万円

（スマートフォンへの通知機能付きの場合は

購入費用の２／3、限度額 15 万円）

※詳しくは、専用のパンフレットなどをご覧ください。

問合せ先　環境課　環境計画係　内線　3514、3515

9　省エネ措置の届出・認定

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に基づき、床面積が300㎡以上の住宅を新築・増改築する場合は、原則工事着工の21日前までに省エネ措置の届出が必要となります。

また、建築物省エネ法に関わる性能向上計画、表示制度の認定を任意で受けることができます。

※詳しくは、専用のパンフレットをご覧ください。

問合せ先　建築課　構造設備係　内線　3555

10　低炭素建築物の認定

「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法)」により、市街化区域等において、低炭素化促進のための建築物の新築等をしようとする場合、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁に認定を申請することができます。

認定を受けた場合、所得税や登録免許税、その他の緩和措置が受けられます。

※詳しくは、区のホームページ、くらし・手続き→住まい→建築→低炭素建築物新築等計画の認定、又は、ページ番号検索に「1027739」でご覧になれます。あわせて、専用のパンフレットをご覧ください。

問合せ先　建築課　構造設備係　内線　3555

11　長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律が平成21年6月4日に施行されました。

この法律に定められている、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について考えられている優良な住宅のことをいいます。

長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする方は、住宅の建築及び維持保全に関する計画「長期優良住宅建築等計画」を作成し、所管行政庁に認定を申請することができます。また、平成28年4月1日から既存住宅の増築・改築を対象とした認定を、令和4年10月1日から建築行為を伴わない既存住宅の認定を開始しています。

認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築及び維持保全が行われる住宅（認定長期優良住宅）については、税制の特例が適用されます。

＊工事着工後の申請は受け付けられません。

※詳しくは、区のホームページ、くらし・手続き→住まい→建築→長期優良住宅、又は、ページ番号検索に「1003430」でご覧になれます。

問合せ先　建築課　審査係　内線　3547、3548、3549

第四章　良好な住環境のために

建物を計画する際には、近隣関係住民に十分説明を行い、紛争を未然に防ぐように努力するとともに、もし問題が生じたときは、近隣関係住民との間で、誠意をもって根気よく話合いを行い、自主的に解決するように努力してください。

1　中高層建築物を建てるとき

⑴　建築計画の説明

建築計画ができあがったら、近隣関係住民に対して、建築計画を図面等により十分に説明して、理解してもらうことが必要です。

⑵　話合いのすすめ方

建築計画の概要についての説明に対し、近隣関係住民から、建築物の形態や工事方法について、改善点や守ってほしいことなどの要望があった場合は、誠意をもって根気よく話合いを重ねて、自主的に解決するように努力してください。

⑶　話合いがつかないときは

話合いを重ねても、当事者間では解決に至らない場合は、「葛飾区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、区に対して調整を依頼する制度があります。

条例のあらまし

(ｲ)　対象建築物

条例の対象となる建物は、高さが10mを超える中高層建築物（第一・二種低層住居専用地域では、軒の高さが７ｍを超える建築物又は地上３階建て以上の建築物）で、通常の２階建て程度の建物は対象になりません。

※詳しくは、区ホームページ、よくある質問→まちづくり→まちづくりで、又は、ページ番号検索に「1009152」でご覧になれます。

(ﾛ)　紛争予防

建築主は、建築確認申請の一定期間前に標識（建築計画のお知らせ看板）を設置する必要があります。また、建築物の高さの１倍の範囲内の近隣関係住民に説明会等を行ってください。なお、高さの２倍の範囲内の近隣関係住民等から申出があった場合は説明会等を行ってください。

※詳しくは、区ホームページ、よくある質問→まちづくり→まちづくりで、又は、ページ番号検索に「1009153」でご覧になれます。

(ハ) **調整制度**

当事者間での話合いを積み重ねても、紛争が解決しない場合には建築主と近隣関係住民双方の申出によって、区が、紛争のあっせん、調停を行います。

建築紛争の予防と調整について詳しくは、※1「建築紛争の予防と解決の手引き」をご覧ください。

※1　区ホームページ、産業・ビジネス→事業者→申請・手続き→建築・建設関連で、又は、ページ番号検索に「1005333」でご覧になれます。

問合せ先　住環境整備課　企画管理係　内線　3442

2　集合住宅等の建築及び管理に関する条例

一定規模以上の集合住宅等を対象とし、良好な住環境のための最低限の基準として、条例を定め指導しています。

対象建築物

集合住宅	階数が3以上かつ15戸(室)以上の共同住宅・寄宿舎・長屋
小規模集合住宅	階数が2以上かつ6戸(室)以上の共同住宅・長屋
シェアハウス	階数が2以上かつ6戸(室)以上の寄宿舎

※詳しくは、区のホームページ、産業・ビジネス→事業者→申請・手続き→建築・建設関連→葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例、又は、ページ番号検索に「1027782」でご覧になれます。

問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線　3566

3　優良集合住宅認定制度

集合住宅等の建築及び管理に関す条例に適合した集合住宅のうち、住生活に関する機能について特に配慮した優良な集合住宅を認定します。配慮した内容に応じて、「防災型」と「子育て型」の認定を行っています。

※詳しくは、区のホームページ、産業・ビジネス→事業者→申請・手続き→建築・建設関連→葛飾区優良集合住宅認定制度、又は、ページ番号検索に「1028990」でご覧になれます。

問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線　3566

4　優良集合住宅整備事業（子育て型）助成金

優良集合住宅認定制度に基づき、「子育て型」認定を受けた集合住宅の整備に要する費用の一部を助成します。工事着手後の申請は受け付けられないので、事前にご相談ください。

※詳しくは区のホームページ、産業・ビジネス→事業者→申請・手続き→建築・建設関連→葛飾区優良集合住宅整備事業（子育て型）助成金のご案内、又は、ページ番号検索に「1032515」でご覧になれます。

問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線　3566

5　浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金

水害による電力供給停止時に、エネルギーの自立化が可能な設備の導入や避難者を受け入れるための退避空間の確保等に係る費用の一部を補助します。

補助対象建築物は、集合住宅等の建築及び管理に関する条例に規定する集合住宅と大規模小売店舗です。工事着手後の申請は受け付けられないので、事前にご相談ください。

※詳しくは、区のホームページ、区政情報→計画・報告→まちづくり・都市計画・交通→浸水対応市街地構想→葛飾区浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金のご案内、又は、ページ番号検索に「1029109」でご覧になれます。

問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線　3566

6　宅地開発指導要綱

無秩序な宅地開発を防止し、安全で住みよい街づくりを進めることを目的として、要綱を定め指導しています。

対象宅地

・400㎡以上の一団の土地において行われる開発行為。

・一団の土地において行われる６棟又は６区画以上の分譲住宅等の建設等。

なお、500㎡以上の一団の土地において行われる開発行為は、都市計画法第 29 条の許可が必要となります。併せてご相談ください。

※宅地開発指導要綱について、詳しくは、区のホームページ、申請書ダウンロード→まちづくり→建築・建設→葛飾区宅地開発指導要綱、又は、ページ番号検索に「1007624」でご覧になれます。

※都市計画法第 29 条については、詳しくは、区のホームページ、申請書ダウンロード→まちづくり→建築･建設→都市計画法の開発許可、又は、ページ番号検索に「1007619」でご覧になれます。

問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線　3567

7　宅地造成及び特定盛土等規制法

宅地造成及び特定盛土等規制法が令和 5 年 5 月 26 日に施行されました。

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ区長の許可が必要です。

許可対象となる盛土等の例

(切土・盛土)

・盛土で高さが 1 mを超える崖を生ずるもの。又は切土で高さが 2 mを超える崖を生ずるもの。

・盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超えるもの。

（一時的な土石の堆積）

・最大時に堆積する高さが 2 mを超え、かつ面積が300㎡を超えるもの。

・最大時に堆積する面積が500㎡を超えるもの。

※規制区域は東京都が令和 6 年 7 月頃に盛土規制法に基づき新たに指定することを目指しています。規制区域の指定については、東京都のホームページをご覧ください。

※規制区域の指定日に、現に盛土・切土や一時的な土石の堆積など規制対象となる工事を行っている場合は、許可は不要です。ただし、指定日から 21 日以内に区長に工事内容を届出することが必要です。

問合せ先　住環境整備課　開発指導係　内線　3567

第五章　建物を安全に使うために

建築物は時間の経過とともに老朽化するため、建築物の様々な設備を含めて安全かつ機器類の性能が低下しないように点検や修理が必要になります。特に大勢の人が利用する共同住宅、デパート、劇場等の敷地・建物、防火設備、建築設備及び昇降機は、悲惨な事故を起こさないためにも、常に安全を保ち続けなければなりません。

このため、建築基準法（第 12 条第 1 項及び第 3 項）では、これらについて調査・検査の有資格者による定期的な診断と報告が義務付けられています。

定期報告制度には以下の 4 種類があります。

問合せ先　建築課　構造設備係　内線　3555、3556

1　特定建築物の定期調査報告

報告を必要とする建築物の用途は、共同住宅、デパート、劇場、ホテル等大勢の人が利用するもので、火災が起こった場合、大惨事になる恐れのある建築物を指定しています。これらを特定建築物といい、用途、規模によって報告時期が決められています。

報告先　（公益財団法人）東京都防災・建築まちづくりセンター
〒 160-8353　新宿区西新宿 7 − 7 − 30　小田急西新宿 O-PLACE 2F
☎（03）5989-1929（建築防災課）

2　防火設備の定期検査報告

報告を必要とする防火設備は、建築物の定期報告を必要とする特定建築物に設置されている防火扉、防火シャッター及び耐火クロススクリーン等で、火災時に煙や熱を感知して自動で閉鎖する随時閉鎖式の防火設備です。

建築物の用途ごとに定められた時期に毎年報告を行います。

報告先　（公益財団法人）東京都防災・建築まちづくりセンター
〒 160-8353　新宿区西新宿 7 − 7 − 30　小田急西新宿 O-PLACE 2F
☎　（03）5989-1937（防火設備課）

3　建築設備の定期検査報告

報告を必要とする建築設備は、建築物の定期報告を必要とする特定建築物に設置されている換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給排水設備です。毎年報告を行います。

報告先　（一般財団法人）日本建築設備・昇降機センター
〒105-0003　港区西新橋１－15－５　内幸町ケイズビル２Ｆ
☎（03)3591-2421

4　昇降機の定期検査報告

報告を必要とするのは､建築物に設けられているエレベーター（ホームエレベーターを除く）、エスカレーター、小荷物専用昇降機（フロアータイプ）です。毎年報告を行います。

報告先　（一般社団法人）東京都昇降機安全協議会
〒151-0053　渋谷区代々木１－35－４　代々木クリスタルビル２Ｆ
☎（03)6304-2225

詳しい内容は、区ホームページ、くらし・手続き→住まい→建築→建築物等の定期報告制度について、又は、ページ番号検索に「1020362」でご覧になれます。

第六章　建築資金の融資・その他

1　建築資金の融資

建築資金の主な公的融資には、住宅金融支援機構が取扱っている【フラット35】、東京都個人住宅利子補給助成などがあります。

融資金額、融資条件などの詳しい内容は各機関へお問合せください。

⑴　【フラット35】

【フラット35】は、「全期間固定金利の住宅ローン」です。葛飾区と住宅金融支援機構は【フラット35】地域連携型について協定を締結しており、不燃化特区（注１）の建替助成及び木造住宅耐震助成（建替え・除却）において、当初一定期間金利引下げを受けることができます。

詳細は、お問合せください。

問合せ先　住宅金融支援機構お客さまコールセンター

☎ 0120-0860-35

（注１）不燃化特区地域

四つ木一・二丁目地区、東四つ木三・四丁目地区、東立石四丁目地区、

堀切二丁目周辺及び四丁目地区

不燃化特区地域に関する問合せ先

葛飾区都市整備部　都市計画課　密集地域整備第一係

☎ 03-5654-8345

⑵　東京都個人住宅利子補給助成

対象地域：東京都が定めた不燃化を促進する地域。（詳細は、お問合せください。）

耐火・準耐火構造の自己用住宅を建替えにより建設する際に必要な資金の融資元として金融機関を紹介し、当該金融機関が都の利子補給を受けて長期低利の資金を融資するものです。

住宅ローン金利について、利用者負担率が１％（金利が１％未満の場合は当該金利分）低利になるように、取扱金融機関に対して当初10年間、利子補給を行います。

問合せ先　東京都住宅政策本部民間住宅部計画課助成管理担当

☎ 03-5320-4952

2　住宅用家屋証明

家屋を新築・増築したときは表示登記が義務づけられ、家屋を購入したり、贈与を受けたときも含めてその効果を第三者に主張するためには所有権の登記が必要です。

また、住宅ローンなどを利用する場合には、その担保として抵当権を設定することがあり、そのためにも、登記をする必要があります。登記をするときに課税される税金が登録免許税です。登録免許税は、個人の住宅で一定の要件にあてはまる場合、登記申請（注）の際に住宅用家屋証明書を添付することにより軽減されます。

注）登録免許税が軽減される登記申請は、新築または取得後１年以内に行う不動産の所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記です。

問合せ先　区役所新館３階　建築関連総合窓口　内線 3504、3418

3　アスベスト調査・対策に関する助成事業

アスベストとは、石綿とも呼ばれる天然の鉱物繊維で、耐熱性、耐薬品性、絶縁性に強く建築材料など様々な工業製品に利用されてきました。飛散したアスベストの吸い込みによって、人の健康に害を及ぼす原因となる可能性があります。

区内の住宅及び共同住宅を対象に、吹付け材のアスベストの有無に関する調査費用や対策工事費用の一部を助成する制度があります。

※外壁の仕上げ材、ビニルタイル、ケイ酸カルシウム板、屋根瓦、スレートなどに含有する場合については対象外となります。

問合せ先　建築課　建築安全係　内線　3552 ～ 3554

4　建築物等に係る分別解体等及び再資源化等の義務付け

「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）により、特定建設資材※を用いた解体工事、新築工事等で下記の規模以上に該当するものについては、工事に着手する日の７日前までに必要書類をそろえて、区長に届け出ることが義務付けられています。

※特定建設資材…コンクリート、コンクリート及び鉄から成る建設資材、木材、アスファルト・コンクリート

工事の種類	規模の基準
建築物解体	床 面 積　　　80㎡以上
建築物新築・増築	床 面 積　　500㎡以上
建築物修繕・模様替等（リフォーム等）	請負代金　　１億円以上
その他工作物に関する工事（土木工事等）	請負代金　　500 万円以上

解体・新築・修繕など表の届出要件を満たす場合で対象建築物１棟の延べ面積が10,000㎡を超える場合は、届出先は東京都都市整備局市街地建築部建築指導課となります。

問合せ先　建築課　建築安全係　内線　3552 ～ 3554

5　建築物の解体工事等に係る事前周知について

近隣に、工事を開始する７日前までに事前周知を行い、環境課に報告が必要になります。

対象となる工事

・建築物の解体工事で解体床面積が 80㎡以上のもの

・レベル１、レベル２のアスベスト建材を除去等するもの

問合せ先　環境課　公害対策相談係　内線　3527 ～ 3529

6　融資・助成制度等のご案内

種　類		対　象	内　容	参照ページ
細街路拡幅整備事業		狭い道路に接する敷地で、道路の中心から2ｍ後退する部分	後退部分の門・塀等の除去費及び築造費の一部を助成	4
沿道整備事業	防音工事補助	環状7号線から20mの区域内に建っている住宅で平成3年4月1日以前からあるもの	防音サッシへの改良等、防音工事費の一部を補助	24
	緩衝建築物補助	沿道地区計画区域で騒音が背後に通り抜けない建築物	建築費の一部を負担	24
耐震診断・改修設計・改修助成		木造住宅及び鉄骨造・鉄筋コンクリート造の住宅等	耐震診断・改修設計・改修工事等に要した費用の一部を助成 木造住宅への耐震診断士無料派遣	24
地盤調査助成		3階建て以下の住宅の新築、建替え	地盤調査に要した費用を助成	25
液状化対策助成		2階建て以下の住宅又は木造3階建ての住宅の新築、建替え	液状化対策に要した費用を助成	25
ブロック塀等 撤去工事等助成		高さ1.2m以上で、道路等に面し、区が危険と認めたブロック塀等を撤去する場合	ブロック塀等の撤去及び再築に要した費用の一部を助成	25
生垣造成に対する補助		新たに生垣を造成する場合	ブロック塀等の取壊しや生垣造成費に対する補助	26
屋上緑化・壁面緑化に対する補助		敷地面積1,000㎡未満で、屋上または壁面に新たに2㎡以上緑化する場合	緑化の工事費の一部を助成	26
保存樹木・樹林に対する補助		地上1.5mの高さで直径35㎝以上の樹木や500㎡以上の樹林	保全に必要な費用の一部を補助	26
民間建築物バリアフリー化整備助成		平成21年9月30日以前に建てられた飲食店、物品販売店、医療施設、福祉施設など、不特定多数の方が利用する建築物	バリアフリー整備費用の一部を助成	26
太陽光発電システム設置費用の補助		太陽光発電設備を設置する場合	設置費用の一部を補助	27
高断熱住宅助成		住宅性能表示制度による「断熱等性能等級」が5以上の住宅の新築	建築費の一部を補助	27
電気自動車用充電設備設置費用の助成		国が実施する事業における補助対象機器として、補助を受けた場合	国の補助額の1／4	27
省エネルギー設備・機器設置費用の補助		省エネルギー設備・機器を設置する場合	設置費用の一部を補助	28
浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金		階数が3以上かつ15戸（室）以上の共同住宅・寄宿舎・長屋・大規模小売り店舗	エネルギーの自立化が可能な設備及び退避空間の確保等に要した費用の一部を補助	32
住宅金融支援機構建築資金		新築する個人住宅等	資金融資	36
東京都個人住宅 利子補給助成		不燃化促進地域の建替え個人住宅	資金融資	36
アスベスト調査・対策助成		吹付けアスベストの調査・対策	アスベスト調査や対策に要した費用の一部を助成	37

※その他の融資等は下記のパンフレットをご覧ください。

『わたしの便利帳』→広報課　☎（03）3695-1111　内線　2035、2036

7　業務内容

葛飾区 都市整備部 建築課の業務案内

◯**事務係**（内線　3542、3558）
・建築関係申請書の受理、手数料の徴収
・確認済証、検査済証等の交付
・建築計画概要書の交付
・台帳記載事項証明書の交付
・住居表示に関すること

◯**計画指導係**（内線　3544、3557）
・建築技術に係る計画及び調整に関すること。
・違反建築物の是正指導
・沿道整備事業に関すること
・優良住宅の認定

◯**審査係**（内線　3547、3548、3549）
・建築確認、建築許可申請等の審査、検査、及び指導
・日影規制に関すること
・通路協定に関すること
・長期優良住宅の認定

◯**構造設備係**（内線　3555、3556）
・建築確認、建築許可申請等の構造及び設備の審査、検査及び指導
・特定建築物、防火設備、建築設備及び昇降機の定期報告
・建築物省エネ法に関すること
・低炭素建築物の認定
・工事現場における危害防止

◯**建築安全係**（内線　3552、3553、3554）
・耐震診断、耐震改修設計、耐震改修等の助成に関すること
・耐震シェルター等設置の助成に関すること
・地盤の液状化対策の助成に関すること
・ブロック塀等撤去工事等の助成に関すること
・マンション耐震アドバイザーの派遣に関すること
・アスベスト調査、対策の助成に関すること
・建設リサイクル法の事務処理に関すること

建築関連総合窓口

【主な窓口業務】

◯主な情報提供の内容

【用途地域】

・用途地域、高度地区、防火地域、特別用途地区
・都市計画道路、地区計画
・柴又地域景観地区、景観地区条例、東京都景観条例
・土地区画整理事業
・都市計画法第53条
・風致地区など

【建築】

・建築基準法(建ぺい率、容積率、接道、角地緩和、日影規制など)
・斜線制限、高度地区制限
・路地状敷地
・沿道地区計画
・浸水履歴

【道路】

・区道の認定幅員
・道路台帳(区道)
・土地境界図(境界確定図)
・通路協定図
・建築基準法上の道路
・舗装構造図

◯申請受付

・建築計画概要書の閲覧、台帳記載事項証明書
・住宅用家屋証明書
・標識(お知らせ看板)設置届

◯パンフレット・冊子

・ハザードマップ
・雨水流出抑制の手引き
・建築のてびき
・境界確認申請の手引き
・舗装構造図
・屋外広告物のしおり
・お問合せ一覧表
・道路占用許可申請書、手引き
・自費工事承認申請書の手引き
・液状化対策のパンフレット　など

問合せ先　区役所新館３階　建築関連総合窓口　内線　3504、3418

建築関係相談一覧

区民相談室 HP

A　住宅に関すること

○ **建築・リフォームなんでも相談**	区役所２階　区民相談室
設計・施工、建築資金、宅地問題	第１･３金曜日　午後１時～４時
	☎(03)5654-8612～8615
○ **住宅修繕案内**	区役所２階　区民相談室
住宅修繕	月～金曜日　午前８時30分～午後５時
	☎(03)5654-8612～8615
○ **不動産取引相談**	区役所２階　区民相談室
（要予約）	第２･４火曜日　午後１時～３時50分
不動産取引、借地・借家契約	２週間前の午前８時30分から電話予約できます。
	☎(03)5654-8612～8615

B　登記・税金に関すること

○ **登記相談**	区役所２階　区民相談室
（要予約）	第１・３木曜日　午後１時～３時45分
不動産登記関係	２週間前の午前８時30分から電話予約できます。
	☎(03)5654-8612～8615
○ **境界・測量相談**	区役所２階　区民相談室
（要予約）	第３木曜日　午後１時～３時45分
境界・測量関係	２週間前の午前８時30分から電話予約できます。
	☎(03)5654-8612～8615
○ **税金相談**	区役所２階　区民相談室
（要予約）	水曜日　午前10時～午後３時40分
不動産売買・相続	２週間前の午前8時30分から電話予約できます。
・贈与に伴う税金等	☎(03)5654-8612～8615

C　法律に関すること

○ **法　律　相　談** **（要予約）**	区役所２階　区民相談室 月～金曜日　　　午後１時～４時40分 ※第２水曜日のみ　午後１時～７時20分 ※第１木曜日のみ　午前８時40分～午後４時40分 ２週間前の午前8時30分から電話予約できます。 ☎(03)5654-8612～8615

詳しい内容は区ホームページ、区政情報→広報・広聴→広聴・相談・ご意見→区民相談のご案内、又は、ページ番号検索に「1005700」でご覧になれます。

D　その他（葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例　関連）

○ **防犯設備等に関する相談**	葛飾警察署	生活安全課防犯係	☎ (03) 3695-0110
	亀有警察署	生活安全課防犯係	☎ (03) 3607-0110
		葛飾防犯協会	☎ (03) 3691-0434
		亀有防犯協会	☎ (03) 3608-2063