

物 件 調 書

	ページ
1. 物 件 調 書 の 見 方	59
2. 物件調書の注意事項	59
3. 補 足 説 明 事 項	60
◆ 広島県の物件調書 (001～006、201～203) ...	76
◆ 鳥取県の物件調書 (301～303)	118
◆ 島根県の物件調書 (401～413)	136
◆ 岡山県の物件調書 (601～607)	188
◆ 山口県の物件調書 (701～707、801～805) ...	218

1. 物件調書の見方

物件調書の主な項目についての概要を以下のとおり説明しています。

各項目の詳細については、「補足説明事項」(60～74ページ)として記載していますのでご覧ください。

物 件 調 書				
物件番号 ○○○				
所在地 ○○○○市○○○区○○○丁目○○番地(※記載がある場合 外○部)				
住居表示 ○○○○市○○○区○○○丁目○○番地(住居表示なしの場合 ―)				
現況地目及び面積等	宅 地	0.000.000㎡	工作物	一式
			立木竹	0本
登記簿記載事項	地 番	○○番○	○○番○	
	地 目	宅 地	雑種地	
	数 量	000.00㎡	000㎡	
接面道路の状況	北東側	舗装市道	幅員約 6.0m	(法42条第1項第1号道路)
	南東側	未舗装市道	幅員約 1.5m	(法外道路)
都市計画法	用途地域	○○○地域		
	地域・地区	○○○地区		
	建ぺい率	○○%		
	建 積 率	○○%		
	高度制限	○○○		
	防火指定	○○○		
その他	【例】建築基準法第22条(屋根不燃区域)、宅地造成等規制法第3条(宅地造成工事規制区域)、都市計画法第20条(開発行為の許可)、下水道法第9条(汚水・雨水利用開始区域)、急傾斜地崩壊による災害防止に関する法律第7条(急傾斜地崩壊危険区域)、土地法第76条(○○土地法面管理事業区域)、文化財保護法第30条(国定文化財包蔵地)など			
私道の負担等に関する事項	私道負担	有	負担の内容	下記参考事項欄のとおり
	道路後退	無	負担の程度	道路中心線から2m後退
供給施設設置の概要	電 気	接面道路配線	有	
	公営水道	接面道路配管	有	
	公共下水道	接面道路配管	無	平成○○年度施工予定
	都市ガス	接面道路配管	無	未定
交通機関	鉄 道	JR○○本線○○駅	北東方 約4.0km	徒歩約50分
	バ ス	○○バス	南東方 約0.0km	徒歩約1分
公共施設	○○市役所	○○小学校	○○中学校	
参考事項				

【所在地】
物件の不動産登記に表示されている所在地番を記載。

【住居表示】
物件の住居表示街区又は番号を記載。

【接面道路の状況】
道路法、建築基準法上の道路、私道及び公共団体管理道路等を接面道路として記載。

【都市計画法・建築基準法】
都市計画法又は建築基準法で定められる区域・地域などの指定内容や率を記載。

【別業「補足説明事項」参照】
本入札案内書の60～74ページに補足説明事項を記載。

【その他】
「都市計画法・建築基準法」欄に記載した項目以外の関係法令等を記載。

【私道の負担等に関する事項】
物件内に私道として使用している土地がある場合や道路後退(セットバック)が必要な場合は「有」と記載。

【参考事項】
本欄は、物件調書の各項目以外で、参考となる事項を記載。
なお、実際のご利用にあたり必要となる事項全てが網羅されているものではありませんので、ご利用の計画によって確認が必要となる諸規制や現地等の状況は、必ずご自身でご確認をお願いします。

2. 物件調書の注意事項

- 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。
- 物件は、現状有姿(そのまゝのすがた)での引渡しです。当該土地に存在する建物及び工作物や樹木等(看板を除く)はそのまゝの引渡しとなります。
- 工作物や樹木の越境等については、現況と相違している場合、現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。
- 案内図は、作成時点と現在が異なる場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 開発等(建築を含む)にあたっては、都市計画法、建築基準法及び各地方公共団体の条例等により指導がなされる場合もありますので、関係各機関にご照会ください。

3. 補足説明事項

所在地

1. 所在地は、物件の不動産登記に表示されている所在地番を記載しています。
土地区画整理事業による仮換地指定がなされている場合には、従前地を記載のうえ【仮換地済】と表示し、その詳細については「参考事項」欄に記載しています。
2. 物件が2筆以上ある場合には、代表地番を記載し、それ以外は「外○筆」と記載しています。

住居表示

1. 住居表示は、物件の住居番号(住所)を「○番街区」と記載しています。
2. 住居表示が実施されていない場合は「——」と記載しています。

現況地目及び面積等

1. 現況地目
現況地目は、登記地目ではなく、その物件の現況の地目を記載しています。
2. 面積
 - (1) 土地の面積については、物件の実測面積を記載しています。
 - (2) 土地区画整理事業による仮換地指定がなされている物件には、従前地の実測面積を記載するとともに、仮換地面積をカッコ書きで記載しています。

接面道路の状況

1. 本物件調書においては、物件に接面する通行の用に供されているもののうち、道路法又は建築基準法上の道路、私道及び公共団体管理道路等を接面道路として記載しています。
2. 本物件調書における「建築基準法上の道路」とは、建築基準法第42条第1項各号に該当する幅員4m(特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画地方審議会の議を経て指定する区域内においては6m、以下「6m道路指定区域」という。)以上のもの、同法第42条第2項に該当するものをいいます。
なお、都市計画区域及び準都市計画区域内で建築物を建築する場合は、物件が建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接しなければなりません。
3. 本物件調書における道路の種別等には、以下のものがあります。
 - (1) 建築基準法第42条第1項第1号(道路法による道路)
道路法の規定により国が指定又は地方公共団体が認定した道路で、一般的に国道、県道、市町村道と呼ばれている道路。
 - (2) 建築基準法第42条第1項第2号(都市計画法、土地区画整理法等による道路)
都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(第6章 防災街区整備事業に限る)により整備された道路。
 - (3) 建築基準法第42条第1項第3号(既存道路)
建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、現に存在する道。
 - (4) 建築基準法第42条第1項第4号(事業執行予定道路)
道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(第6章 防災街区整備事業に限る)による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁(建築基準法第2条第35号)が指定したもの。

(5) 建築基準法第42条第1項第5号(位置指定道路)

土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(第6章 防災街区整備事業に限る)によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁(建築基準法第2条第35号)からその位置の指定を受けたもの。

(6) 建築基準法第42条第2項(2項道路(みなし道路))

建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁(建築基準法第2条第35号)の指定したものは、本条第1項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2m(第1項の規定により指定された区域内においては3m)の線をその道路の境界線とみなします。

ただし、当該道がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4m(又は6m)の線をその道路の境界線とみなします。

(7) 建築基準法第42条第3項(幅員4m未満のその他の既存道路)

土地の状況によりやむを得ない場合において、特定行政庁(建築基準法第2条第35号)は、建築基準法第42条第2項道路の境界線の位置を、中心線より1.35m以上2m(本条第1項の規定により指定された区域内においては3m)未満の範囲内において、別に指定することができます。

また、本条第2項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については、2.7m以上4m(本条第1項の規定により指定された区域内においては6m)未満の範囲内において、別に指定することができます。

(8) 建築基準法第42条第4項第1号(6m道路指定区域内で幅員4m以上6m未満の道路)

特定行政庁(建築基準法第2条第35号)が、建築基準法第42条第1項の区域内の幅員6m未満の道(第1号又は第2号に該当する道にあっては、幅員4m以上のものに限る。)で、周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めて指定したものは、本条第1項の道路とみなします。

(9) 建築基準法第43条第2項(敷地等と道路との関係)

建築基準法第42条に定める「道路」に2m以上接していない敷地には、原則として建築物は建築できません。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には適用されません。

第1号 その敷地が幅員4m以上の道(道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。)に2m以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁(建築基準法第2条第35号)が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認めるもの。(建築審査会の同意は不要)

第2号 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁(建築基準法第2条第35号)が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの。

(10) 建築基準法外道路

建築基準法第42条に規定する道路以外の道路。

都市計画区域内等において、物件がこの道路にのみ接している場合、原則として建物建築はできません。

※ 本物件調書の「接面道路の状況」欄の「法」は「建築基準法」を指します。

例 ○「法第42条第1項第1号道路」⇒建築基準法第42条第1項第1号道路を指します。

○「法外道路」⇒建築基準法の規定に該当しない道路を指します。

法令に基づく制限

1. 都市計画法・建築基準法

(1) 都市計画区域の区分(都市計画法第5条・第5条の2・第7条)

都市計画法で定められた物件の区域を記載しています。

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を指定し、必要に応じてその区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めています。

- ① 「市街化区域」とは、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域をいいます。
- ② 「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域をいいます。
- ③ 「都市計画区域内(非線引)」とは、都市計画区域内において、市街化区域・市街化調整区域の別が定められていない区域をいいます。
- ④ 「都市計画区域外」とは、都市計画区域が定められていない区域をいいます。
- ⑤ 「準都市計画区域」とは、都市計画区域外において都道府県が、土地利用に関して必要に応じて指定する区域をいいます。

(2) 用途地域

① 用途規制(建築基準法第48条)

建築基準法では、それぞれの用途地域で建築できる建築物を制限しています。

	用途地域	建築してはならない建築物
住居系	第一種低層住居専用地域	住宅・店舗兼用住宅・小、中、高等学校・図書館・公衆浴場・診療所・老人ホーム・その他公益上必要な建築物等以外のもの
	第二種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域適格建築物・一定の店舗等以外のもの
	第一種中高層住居専用地域	第二種低層住居専用地域適格建築物・大学・病院・老人福祉センター・一定の店舗及び自動車車庫等以外のもの
	第二種中高層住居専用地域	工場・倉庫業用倉庫・劇場・映画館・料理店・キャバレー・パチンコ屋・麻雀屋・ホテル・旅館・ボウリング場・自動車教習所・カラオケボックス・個室付浴場
	第一種住居地域	第二種住居地域不適格建築物・パチンコ屋・麻雀屋・カラオケボックス等
	第二種住居地域	一定の工場及び作業場・一定の危険物の貯蔵又は処理施設・劇場・映画館・料理店・キャバレー・ナイトクラブ・個室付浴場・倉庫業用倉庫・一定規模以上の自動車車庫等
	準住居地域	近隣商業地域不適格建築物・一定の工場及び作業場・一定の危険物の貯蔵又は処理施設・一定の劇場・一定の映画館等
	田園住居地域	第二種低層住居専用地域適格建築物・農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの・農業の生産資材の貯蔵に供するもの・地域で生産された農産物の販売を目的とする店舗のうち政令で定められたもの等以外のもの
商業系	近隣商業地域	商業地域不適格建築物・料理店・キャバレー・ナイトクラブ・個室付浴場等
	商業地域	一定の危険物の貯蔵又は処理施設・一定の工場(騒音、火災、危険等のおそれが多いもの)等
工業系	準工業地域	一定の危険物の貯蔵又は処理施設・一定の工場(騒音、火災、危険等の著しいもの)・個室付浴場等
	工業地域	ホテル・旅館・料理店・キャバレー・個室付浴場・劇場・映画館・学校・病院等
	工業専用地域	工業地域不適格建築物・住宅・店舗・飲食店・図書館・ボウリング場・パチンコ屋・麻雀屋・スケート場・老人ホーム等

② 第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域における制限

ア. 建築物の高さの制限(都市計画法第8条第3項、建築基準法第55条)

原則として、建築物の高さが10m又は12mまでに制限されています。(10m又は12mのいずれかについては都市計画で定められます。)

イ. 外壁の後退距離(都市計画法第8条第3項、建築基準法第54条)

必要に応じて、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度(1.5m又は1m)が定められる場合があります。(1.5m又は1mのいずれかについては都市計画で定められます。)

③ 建築物の敷地面積(都市計画法第8条第3項、建築基準法第53条の2)

用途地域によっては、必要に応じて、建築物の敷地面積の最低限度が200㎡以内の範囲で定められる場合があります。(最低限度の数値については都市計画で定められます。)

④ 建築物の各部分の高さ

ア. 道路斜線制限(建築基準法第56条)

都市計画区域内の全ての地域において、建築物の建築にあたっては、前面道路の反対側の境界線から、建築物の敷地の上空に向かって用途地域別に定められた勾配の斜線で引かれた範囲内で建築しなければなりません。

イ. 隣地斜線制限(建築基準法第56条)

第一種・第二種低層住居専用地域及び田園住居地域以外の都市計画区域内においては、同様に上方の空間を確保するため、隣地境界線における一定の斜線の範囲内で建築しなければなりません。

ウ. 北側斜線制限(建築基準法第56条)

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(第一種・第二種中高層住居専用地域においては日影規制の対象地を除く)においては、同様に隣地の南側の敷地の日照・採光・通風等を保護するため、敷地北側境界線における一定の斜線の範囲内で建築しなければなりません。

⑤ 日影による中高層の建築物の高さの制限(日影規制)(建築基準法第56条の2)

商業地域・工業地域・工業専用地域を除く都市計画区域のうち、地方公共団体が条例で定める一定の区域においては、一定規模以上の建築物の建築にあたって、周辺敷地の日照を保護するため、建築物の高さが制限されます。

なお、日影規制の適用対象区域外においても、一定規模以上の建築物で、冬至日において日影規制の適用対象区域内に日影を生じさせるものは、適用対象区域内にある建築物とみなされ、規制の対象となります。

(3) 地域・地区(都市計画法第8条第1項・第12条の4、建築基準法第68条の2)

物件が都市計画法及び建築基準法で定められた地域・地区等に所在する場合に記載しています。

開発・造成・建築等の制限については「その他」欄に記載しています。

ただし、用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域については、それぞれ別欄に記載しています。

(4) 建蔽率・容積率

建蔽率・容積率は、地域の特性に応じて定められている、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建蔽率)及び建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合(容積率)の最高限度です。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇}\% \quad \text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇〇}\%$$

(セットバック(私道の負担等に関する事項)(64ページ))が必要な場合、その面積は敷地面積に含まれません。)

① 建蔽率の緩和(建築基準法第53条)

特定行政庁が指定する街区の角地である場合、又は、防火地域内で耐火建築物若しくは準防火地域内の耐火建造物、準防火建造物の場合は建蔽率を10%加算することができます。

なお、両方の条件を満たす場合は20%加算できます。

② 容積率の制限(建築基準法第52条)

敷地の前面道路の幅員が12m未満の場合は、前面道路の幅員による容積率の制限を受ける場合があります。

- 用途地域が { 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 } のときは前面道路の幅員(m)×40%

- 上記以外の場合は 前面道路の幅員(m)×60%

算定の結果、都市計画で定められたその地域の指定容積率より小さいときは、その率が上限となります。

計 算 例

- 第一種住居地域で指定容積率が200%、前面道路の幅員が4mの場合は
 $\Rightarrow 4\text{m(前面道路の幅員)} \times 40\% = 160\%$
 $200\% > 160\% \Rightarrow$ 基準容積率160%
 - 第一種住居地域で指定容積率が200%、前面道路の幅員が6mの場合は
 $\Rightarrow 6\text{m(前面道路の幅員)} \times 40\% = 240\%$
 $200\% < 240\% \Rightarrow$ 基準容積率200%
- (注1) 前面道路の幅員が4m未満の場合は、4mとして計算します。
 (注2) 前面道路の幅員が12m未満の場合でも、接道状況等により上記の容積率が緩和される場合もありますので、関係機関にご照会ください。

(5) 高度制限(最高限高度地区、最低限高度地区、第○種高度地区)

(都市計画法第8条、建築基準法第58条)

高度地区とは、都市計画で定められた用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度が定められる地区です。

(6) 防火指定(都市計画法第8条、建築基準法第61条、建築基準法施行令第136条の2)

市街化区域の防災を図るため防火地域及び準防火地域が定められ、建築物の構造や規模について規制がなされています。

地 域	建築物の用途、規模、構造	要求される構造
防火地域	階数が3以上又は延面積が100㎡を超える建築物	令第136条の2第1項第1号イ又はロに掲げる基準を満たす建築物 (耐火建築物等)
準防火地域	階数が4以上(除く地階)又は延面積が1,500㎡を超える建築物	
防火地域	階数が2以下かつ延面積が100㎡以下の建築物	令第136条の2第1項第2号イ又はロに掲げる基準を満たす建築物 (準耐火建築物等)
準防火地域	階数が3(除く地階)かつ延面積が1,500㎡以下の建築物	
	階数が2以下(除く地階)かつ延面積が500㎡を超え1,500㎡以下の建築物	令第136条の2第1項第3号イ又はロに掲げる基準を満たす建築物
	木造建築物等で階数2以下(除く地階)かつ延面積500㎡以下	
	木造建築物等を除く階数2以下(除く地階)かつ延面積500㎡以下	令第136条の2第1項第4号イ又はロに掲げる基準を満たす建築物
高さ2mを超える門又は塀で、防火地域内にある建築物に附属するもの、又は準防火地域内にある木造建築物等に附属するものについては、延焼防止上支障のない構造であること。		

2. その他

「都市計画法・建築基準法」欄に記載した項目(上記1の説明)以外の関係法令等に基づく制限を記載しています。

関係法令等の説明は、この「補足説明事項」の最後の項目に **参考関係法令** (65～74ページ)として記載していますのでご覧ください。

私道の負担等に関する事項

1. 私道負担

物件内に宅地部分と区分され、現に私道として使用している土地(持分で所有する場合を含む。)がある場合は、私道負担「有」と記載しています。

2. 道路後退

建築基準法第42条第2項の規定に基づく道路及びその他法令等により道路後退(セットバック)が必要な場合は「有」と記載しています。

角切り及び変則的な後退方法がある場合には、「参考事項」欄にその内容を記載しています。

供給処理施設の概要

1. 配管等の状況

接面している道路上に使用可能な配線・配管がある場合に「有」と記載しています。

なお、電気については接面道路に配線がない場合でも、引込可能である場合には「有」と記載しています。

2. 施設整備状況

- (1) 「浄化槽設置 要」とは、公共下水道処理区域外である場合及び公共下水道の接面道路配管がない場合で、浄化槽の設置が必要である場合に記載しています。

「浄化槽設置 不可」とは、地域によって浄化槽による処理が認められない場合や、放流先がなく汲み取りでの処理となる場合等に記載しています。

「浄化槽設置 可」とは、浄化槽を設置することもできるが、浄化槽以外の処理方法も選択可能な場合に記載しています。

- (2) 「プロパンガス集中配管 有」とは、都市ガス配管がない場合で、使用可能なプロパンガスの集中配管がある場合に記載しています。

3. 施設整備の特別負担の有無

通常の加入金以外に特別な負担金が必要な場合には「有」と記載しています。また、施設整備予定時期が判明しており、その際特別負担金が発生する場合にも「有」と記載しています。

なお、配管の位置・深さ等詳細については、関係各事業所・各地方公共団体等にご照会ください。

交 通 機 関

1. 鉄道・路面電車・バス等、物件からの最寄り駅・バス停を記載しています。

2. 物件から最寄り駅及びバス停までの「徒歩による時間」が1時間以上の場合には「徒歩による時間」は記載していません。

公 共 施 設

1. 市区町村役場は、住所変更手続きが可能な役場名を記載しています。

2. 小学校・中学校は、物件が属する学区の公立学校名を記載しています。

なお、各地方公共団体によっては「学校選択制」等を導入している場合がありますので、詳細については、各地方公共団体にご照会ください。

参 考 事 項

1. 本欄は、物件調書の各項目以外で参考となる事項を記載しておりますが、実際のご利用にあたり必要となる事項全てが網羅されているものではありませんので、ご利用の計画によって必要となる諸規制や現地等の状況は、必ずご自身でご確認をいただくようお願いします。

2. 地下埋設物などに関して、個別に試掘調査等を実施している場合で、その存在が判明しているもの等については、その概要等を記載しています。

3. 道路使用等について所有者の同意が必要である旨の記載を行っているものについては、同意が得られることを前提に記載したものではありませんのでご注意ください。

参 考 関 係 法 令

1. 都市計画関係

- 都市計画法第8条第1項第6号(景観地区)(景観法第61条)

景観地区とは、市町村が都市計画区域又は準都市計画区域内において、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として定める地区をいいます。

景観地区に関する都市計画には、建築物の形態意匠の制限が定められるとともに、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度のうち必要なものについて定められます。

なお、建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ、その計画が建築物の形態意匠の制限に適合するものであることについて、市町村長の認定を受けなければなりません。

○ 景観法第16条(景観計画区域)

景観計画区域とは、景観行政団体(地方公共団体)が、良好な景観の形成を図るため、その方針、行為の制限に関する事項等を定めた計画の区域をいいます。

景観計画区域内において、次の①～④の行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体(地方公共団体)の長に届けなければなりません。

- ① 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
- ② 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
- ③ 開発行為及びその他政令で定める行為
- ④ 良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観行政団体(地方公共団体)の条例で定める行為

○ 都市計画法第8条第1項第8号(駐車場整備地区)(駐車場法第3条)

駐車場整備地区とは、商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域若しくは準工業地域内において自動車交通が著しく集中する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められた地区であり、その整備内容は市区町村のそれぞれの整備地区で定められています。

○ 都市計画法第29条・第34条(開発行為等の許可及び基準)

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする場合は、物件の規模に応じて、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、市街化調整区域における開発行為については、あわせて法第34条の許可基準を満たさなければなりません。

なお、許可の事前手続きとして、市区町村の定めた開発のための指導要綱の適用を受けなければならない場合があります。

○ 都市計画法第43条(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

市街化調整区域は、都市化を抑制するため開発や建築が制限されている地域です。

市街化調整区域内の開発許可(都市計画法第29条)を受けた開発区域以外の土地においては、建築物の新築・改築・用途変更、又は第一種特定工作物の新設を行う際には、都市計画法の規定により許可不要とされている建築行為を除き、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

○ 都市計画法第53条(都市計画施設・市街地開発事業)

都市計画施設(都市計画法第11条第1項各号に掲げる施設)の区域又は市街地開発事業(一定の区域を総合的な計画に基づいて新たに開発し、あるいは再開発する事業)の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

○ 都市計画法第58条(風致地区)

風致地区(都市の風致を維持するために定められた地区)内における建築物の建築、宅地の造成等については、地方公共団体の条例で規制されます。(例…○○風致地区条例等)

風致地区内における次の行為は、あらかじめ地方公共団体の長の許可を受けなければなりません。

- ① 建築物の建築その他工作物の建設
- ② 建築物その他の工作物の色彩の変更
- ③ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- ④ 水面の埋立て又は干拓
- ⑤ 木竹の伐採

- ⑥ 土石の類の採取
 - ⑦ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積
- **都市計画法第58条の2・3(地区計画等)**
 地区計画とは、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、保全するための計画です。
 地区計画で方針が定められ、それに基づいて具体的なことを定めるのが地区整備計画です。
 地区整備計画では、用途の制限、容積率の最高・最低限度、建蔽率の最高限度、敷地の面積・建築面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高・最低限度等が定められています。
 地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする者は、着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところより、市町村長に届け出なければなりません。
 また、防災街区整備地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画については、それぞれの密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律、幹線道路の沿道の整備に関する法律及び集落地域整備法によって建築等が制限されます。
- **都市再生特別措置法第88条・第108条(立地適正化計画)**
 立地適正化計画とは、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画をいい市町村が作成します。
 立地適正化計画内における、「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」で、一定規模の建物建築行為等を行う場合は、当該行為に着手する日の30日前までに、市町村長に届け出なければなりません。
- **都市緑地法第35条(緑化地域内における緑化率の制限)**
 緑化地域とは、用途地域のうち良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある地域について、都市計画で定めるものをいいます。
 また、緑化率とは建築物の緑化施設(植栽、花壇等)の面積の敷地面積に対する割合であり、緑化地域内において、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築又は増築を行う場合に、原則として敷地面積の一定割合以上の緑化(緑化率の最低限度以上)が義務付けられます。

2. 土地・建物関係

- **建築基準法第22条・第23条(屋根の構造・外壁の構造)**
 防火地域及び準防火地域以外の市街地で、特定行政庁(建築基準法第2条第35号)が指定する区域内にある建築物の屋根の構造は、建築物の火災の発生を防止するため、不燃材料で造らなければなりません。また、同区域内の木造建築物等の外壁等は、延焼のおそれのある部分を土塗壁とするか又は延焼防止についてこれと同等以上の効力のある構造としなければなりません。
- **建築基準法第39条(災害危険区域)**
 津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として、地方公共団体が条例で指定するもので、建築物の建築が禁止あるいは制限されます。
- **建築基準法第49条(特別用途地区)**
 特別用途地区内では、都市計画法で定められた用途地域内での規制のほか、地方公共団体の条例により、建築物及び工作物の建築が制限されることがあります。
 また、この地区内では、地方公共団体の条例により、国土交通大臣の承認を得て用途地域内での建築物及び工作物の建築制限が緩和されることがあります。
 特別用途地区は、用途地域内において定めることができます。
- **建築基準法第59条(高度利用地区)**
 高度利用地区内においては、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限が定められます。

ただし、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、2階建以下でかつ地階を有しない建築物(容易に移転、除去することができるもの)は、この限りではありません。

○ 建築基準法第69条・第75条(建築協定)

建築協定は、一定区域の土地の所有者及び借地権を有する者が、その地域を住宅地などとして環境を改善するために行う建築基準についての協定で、市町村の条例により定められた区域において、特定行政庁(建築基準法第2条第35号)の認可を受けて効力が発生します。

認可の公告がなされた建築協定は、公告の日以後土地の所有者等となった者に対してもその効力が及ぶもので、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準が制限されます。

○ 建築基準法第86条(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地内に建築される一又は二以上の建築物で、特定行政庁(建築基準法第2条第35号)が各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対しては、接道義務、容積率制限、建蔽率制限等を、同一敷地内にあるものとみなすことができます。

一団地認定を受けた地域内で建替えや増改築等を行う場合は、その都度、計画変更の認定を受ける必要があります。

また、認定区域を変更する場合は、現在の認定を取消し、新たな認定を受けることになります。

○ 土地区画整理事業第76条(建築行為等の制限)・第99条(仮換地の指定の効果)

土地区画整理事業の施行認可の公告日以後、換地処分があつた旨の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物、その他の工作物の新築行為をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

また、仮換地が指定された場合には、従前の宅地について、所有者、借地権等を有していた者は仮換地指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地について従前の宅地に存する権利と同じ内容の使用収益権を取得する代わりに、従前の土地に存した使用収益権を停止されます。

3. 農地関係

○ 農地法第3条(権利移転の許可)

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権等を設定若しくは移転する場合、当事者は、農業委員会又は都道府県知事の許可を受けなければなりません。

○ 農地法第5条(転用を伴う権利移転の許可・届出)

農地を農地以外のものにするため、又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの(農地を除く)にするため、これらの土地について所有権を移転し、又は地上権等を設定若しくは移転する場合、当事者は、都道府県知事又は農林水産大臣の許可を受けなければなりません。

ただし、市街化区域内にある農地又は採草放牧地をあらかじめ農業委員会に届け出て、農地又は採草放牧地以外のものにする場合には、許可は必要ありません。

○ 農業振興地域の整備に関する法律第15条の2(農用地区域内における開発行為の制限)

農用地区域内において開発行為をしようとする場合は、あらかじめ農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、農用地区域は、市町村がその区域内にある農業振興地域において定める、耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地として利用すべき土地の区域として定めたものをいいます。

市町村は、農用地区域についてその利用計画(農用地利用計画)を定めています。

4. 公共物関係

○ 下水道法第9条(供用開始の公示等)

公共下水道管理者は、公共下水道の供用を開始しようとするときは、あらかじめ、供用を開始すべき年月日、下水を排除すべき区域その他国土交通省令で定める事項を公示し、かつ、これを表示した図

面を当該公共下水道管理者である地方公共団体の事務所において一般の縦覧に供しなければなりません。

○ 河川法第26条(工作物の新築等の許可)

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除去しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

○ 河川法第55条(河川保全区域における行為の制限)

河川保全区域とは、河川管理者が河岸又は河川管理施設を保全するため河川区域の境界から50mを超えない範囲で指定した区域をいいます。

河川保全区域内において土地の掘削等、土地の形状を変更する行為、又は工作物の新築・改築しようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

○ 海岸法第8条(海岸保全区域における行為の制限)

海岸保全区域とは、津波、高潮、波浪、その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するため、海岸管理者が指定する、防護すべき海岸にかかる一定の区域であり、陸地においては春分の日満潮時の水際線から50m以内、水面においては春分の日干潮時の水際線から50m以内に指定されます。

海岸保全区域内において土石の採取、施設等の新設又は改築、土地の掘削、盛土、切土をしようとする者は、海岸管理者の許可を受けなければなりません。

○ 森林法第10条の2(開発行為の許可)・第10条の7の2(所有者となった旨の届出)・第10条の8(伐採及び伐採後の造林の届出)・第10条の9(伐採及び伐採後の造林の計画の変更命令等)

農林水産大臣は、全国の森林につき、良好な自然環境の保全及び形成その他森林の有する公益的機能の維持増進を図るために全国森林計画をたてなければならず、森林の地勢その他の条件を勘案し、全国の森林をいくつかの区域に分けて森林計画区を定める必要があり、都道府県知事は、その森林計画区別に地域森林計画をたてなければなりません。

地域森林計画の対象となっている民有林における開発行為(土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をいう。)で、面積が1ヘクタールを超える場合は、農林水産省令で定める手続きに従い、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、地域森林計画の対象となっている民有林について、新たに当該森林の土地の所有者となった者は、農林水産省令で定める手続きに従い、市町村の長にその旨を届け出なければなりません。

また、地域森林計画の対象となっている民有林の立木を伐採するには、森林所有者等は農林水産省令で定めるところにより、あらかじめ、市町村の長に森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採齢、伐採後の造林の方法、期間及び樹種その他農林水産省令で定める事項を記載した伐採及び伐採後の造林の届出書を提出しなければなりません。届出書の内容が市町村森林整備計画に適合しない場合には、市町村の長より計画変更の命令を受ける場合もあります。

○ 森林法第34条(保安林における制限)

農林水産大臣は、水源のかん養・土砂の流出又は崩壊の防備等、特定の公共目的を達成するため必要があるときは、森林を保安林として指定することができます。

保安林においては、政令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければ立木を伐採してはなりません。また、都道府県知事の許可を受けなければ立竹を伐採し、立木を損傷し、家畜を放牧し、下草、落葉若しくは落枝を採取し、又は土石若しくは樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をしてはなりません。

ただし、指定施業要件(立木の伐採の方法及び限度並びに立木を伐採した後において当該伐採跡地について行う必要のある植栽の方法、期間及び樹種をいう。)に定める立木の伐採の方法に適合し、かつ当該指定施業要件に定める伐採の限度を超えない範囲内において間伐のため立木を伐採しようとする場合は、農林水産省令で定める手続きに従い、あらかじめ、都道府県知事に森林の所在場所、間伐立木材積、間伐方法その他農林水産省令で定める事項を記載した間伐の届出書を提出することとなっています。

また、指定施業要件に従い、伐採跡地について植栽をしなければならない場合があります。

○ 自然公園法第20条(特別地域)

環境大臣は国立公園について、都道府県知事は国定公園について、当該公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて、その区域(海域を除く。)内に、特別地域を指定することができます。特別地域内においては、次の①～⑮の行為は、国立公園にあつては環境大臣の、国定公園にあつては都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- ① 工作物を新築し、改築し、又は増築すること。
- ② 木竹を伐採すること。
- ③ 環境大臣が指定する区域内において木竹を損傷すること。
- ④ 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。
- ⑤ 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- ⑥ 環境大臣が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺1kmの区域内において当該湖沼若しくは湿原又はこれらに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。
- ⑦ 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類する物を工作物等に表示すること。
- ⑧ 屋外において土石その他の環境大臣が指定する物を集積し、又は貯蔵すること。
- ⑨ 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- ⑩ 土地を開墾し、その他土地の形状を変更すること。
- ⑪ 高山植物その他の植物で環境大臣が指定するものを採取し、又は損傷すること。
- ⑫ 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生育地でない植物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを植栽し、又は当該植物の種子をまくこと。
- ⑬ 山岳に生息する動物その他の動物で環境大臣が指定するものを捕獲し、若しくは殺傷し、又は当該動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。
- ⑭ 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生息地でない動物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを放つこと(当該指定する動物が家畜である場合における当該家畜である動物の放牧を含む。)
- ⑮ 屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。
- ⑯ 湿原その他これに類する地域のうち環境大臣が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。
- ⑰ 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち、環境大臣が指定する区域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。
- ⑱ 上記①～⑰のほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で、政令で定めるもの。

○ 自然公園法第33条(普通地域)

普通地域とは、国立公園又は国定公園の区域のうち特別地域及び海域公園地区に含まれない区域をいいます。普通地域内において、次の①～⑦の行為をしようとする場合、国立公園にあつては環境大臣に、国定公園にあつては都道府県知事に届け出なければなりません。

- ① その規模が環境省令で定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築すること(改築又は増築後に、その規模が環境省令で定める基準を超えることとなる場合も含む。)
- ② 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- ③ 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- ④ 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- ⑤ 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること(海域内においては、海域公園地区の周辺1kmの当該海域公園地区に接続する海域内においてする場合に限る。)
- ⑥ 土地の形状を変更すること。
- ⑦ 海底の形状を変更すること(海域公園地区の周辺1kmの当該海域公園地区に接続する海域内においてする場合に限る。)

5. 災害関係

○ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条(急傾斜地崩壊危険区域)

都道府県知事は、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの、及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され又は誘発されるおそれがないようにするために一定の行為を制限する必要がある土地の区域を、急傾斜地崩壊危険区域として指定することができます。

急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の①～⑦の行為は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- ① 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
- ② ため池、用水路その他急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
- ③ のり切、切土、掘削又は盛土
- ④ 立木竹の伐採
- ⑤ 木竹の滑下又は地引による搬出
- ⑥ 土石の採取又は集積
- ⑦ 上記①～⑥のほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

○ 地すべり等防止法第18条(地すべり防止区域)

主務大臣は、地すべり区域(地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域)及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものであって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができます。

地すべり防止区域内においては、次の①～⑤の行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- ① 地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為
- ② 地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為
- ③ のり切又は切土で政令で定めるもの
- ④ ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるものの新築又は改良
- ⑤ 上記①～④のほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの

○ 砂防法第4条(砂防指定地)

砂防指定地内において、宅地造成、その他土地の現状変更等をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければなりません。

○ 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第7条第1項(土砂災害警戒区域)

都道府県知事は、土砂災害が発生するおそれがあると認められる土地の区域について、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として「土砂災害警戒区域」を指定することができます。

○ 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第9条・第10条・第24条・第25条・第26条(土砂災害特別警戒区域)

都道府県知事は、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に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土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域として指定することができます。

土砂災害特別警戒区域内では建築が予定されている建築物の用途が住宅分譲や、高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設など災害時要援護者関連施設の建築を行う場合の開発行為には、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、居室を有する建築物を建築等する場合は、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて建築確認を受けることが必要となります。そのほか、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、都道府県知事から土砂災害特別警戒区域から安全な区域に移転する等の勧告を受ける場合があります。

○ 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等に関する工事の許可)・第27条(特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等)・第30条(特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可)

都道府県知事(指定都市又は中核市の長)は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積(以下「宅地造成等」という。)に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地等区域を、宅地造成等工事規制区域として指定することができます。

宅地造成等工事規制区域内において、宅地造成等に関する工事を行おうとする工事主は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域で、特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができます。

特定盛土等規制区域内において、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行おうとする工事主は、工事着手前に当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければなりません。また、大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれ大きい工事の場合は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

※経過措置(法附則(令和4年5月27日法律第55号)第2条)

宅地造成等工事規制区域等が公示されるまでの間は、旧法で指定されている「宅地造成工事規制区域」は存続し、当該区域内の宅地造成工事等の規制は従前の例によるとされています。

○ 旧宅地造成等規制法第8条(宅地造成工事の許可)

都道府県知事(指定都市又は中核市の長)は、宅地造成に関する工事等について災害の防止のために必要な規制を行うことを目的として、関係市町村長の意見を聴き、宅地造成に伴いがけ崩れ又は土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地又は市街地になろうとする土地の区域を宅地造成工事規制区域として指定することができます。

宅地造成工事規制区域内において、宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事(指定都市又は中核市の長)の許可を受けなければなりません。

○ 津波防災地域づくりに関する法律第53条(津波災害警戒区域)

都道府県知事は、国土交通大臣の定める「津波防災地域づくり基本指針」に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者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土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域として指定することができます。

現時点では「津波防災警戒区域」に指定されていない区域であっても、海岸付近では、今後「津波防災警戒区域」に指定される可能性があります。

○ 水防法第15条(浸水想定区域)

水防法第14条に定める「洪水浸水想定区域」、同法第14条の2に定める「雨水出水浸水想定区域」及び同法第14条の3に定める「高潮浸水想定区域」をその区域に含む市町村の長は、国土交通省令で定めるところにより、市町村地域防災計画において定められた洪水浸水想定区域図に洪水予報等の伝達方法、避難場所その他洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な事項等を住民等に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物(ハザードマップ)の配布その他の必要な措置を講じなければなりません。

○ 特定都市河川浸水被害対策法第30条(特定都市河川流域)

特定都市河川流域とは、特定都市河川の流域として、国土交通大臣又は都道府県知事が指定したものをいいます。

特定都市河川とは、都市部を流れる河川で、その流域において著しい浸水被害が発生し、又はそのおそれがあるにもかかわらず、河道又は洪水調節ダムの整備による浸水被害の防止が市街化の進展により困難なもののうち、国土交通大臣又は都道府県知事が区間を限って指定したものをいいます。

特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、次に掲げる行為(流域水害対策計画に基づいて行われる行為を除く。)であって、雨水の浸透を著しく妨げるおそれのあるものとして政令で定める規模以上のものをしようとする者は、あらかじめ都道府県知事等の許可を受けなければなりません(雨水浸透阻害行為の許可)。

- ① 宅地等にするために行う土地の形質の変更
- ② 土地の舗装(コンクリート等の不透水性の材料で土地を覆うことをいい、①に該当するものを除く。)
- ③ 土地からの流出雨水量(地下に浸透しないで他の土地へ流出する雨水の量をいう。)を増加させるおそれのある行為で政令で定めるもの

6. その他

○ 文化財保護法第93条(周知の埋蔵文化財包蔵地)

土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝づか、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地(周知の埋蔵文化財包蔵地)を発掘しようとする場合には、文部科学省令で定める事項を記載した書面をもって、発掘に着手しようとする日の60日前までに文化庁長官(各地方公共団体等)に届け出なければなりません。

また、周知の埋蔵文化財包蔵地に近接する土地、又はその予定区域内に所在する土地についても、事前に文化庁長官(各地方公共団体等)に照会又は協議が必要となる場合があります。

○ 文化財保護法第96条(遺跡の発見に関する届出)

土地の所有者又は占有者が出土品の出土等により貝づか、住居跡、古墳その他遺跡と認められるものを発見したときは、第92条第1項の規定による調査に当たって発見した場合を除き、その現状を変更することなく、遅滞なく、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもって、その旨を文化庁長官(各地方公共団体等)に届け出なければなりません。届出に係る遺跡が重要、かつ、保護のため調査を要すると認められる場合には、文化庁長官(各地方公共団体等)より現状変更等の行為の停止又は禁止の命令を受ける場合があります。

○ 文化財保護法第125条(現状変更の制限)

史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をする場合、あらかじめ文化庁長官(各地方公共団体等)の許可を受けなければなりません。

ただし、現状変更については、維持をするための措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響が軽微である場合はこの限りではありませんが、事前に文化庁長官(各地方公共団体等)にご照会ください。

○ 航空法第49条・第56条の3(高さ制限)

公共の用に供する飛行場の進入表面、転移表面又は水平表面(法第2条第8項、第9項及び第10項で規定される表面)の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し又は留置してはなりません。

また、拠点空港及び地方管理空港のうち政令で定める空港の延長進入表面、円錐表面又は外側水平表面の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置してはなりません。

○ 港湾法第38条～第41条・都市計画法第2章(臨港地区)

臨港地区とは、港湾施設及び港湾の管理運営に必要な地域で、都市計画法又は港湾法により定められます。港湾活動の円滑化と港湾機能の確保を図るため、臨港地区内では、地方公共団体の条例により建設できる建築物その他の構築物に対して規制があります。

○ 土壌汚染対策法第4条(土地の形質の変更の届出)

環境省令で定める規模以上の土地の掘削その他の土地の形質の変更をしようとする者は、土地の形質の変更に着手する日の30日前までに、当該土地の形質の変更の場所及び着手予定日その他環境省

令に定める事項を都道府県知事に届け出なければなりません。

この規定による届出がなされた土地が、特定有害物質によって汚染されているおそれがあるものとして環境省令で定める基準に該当すると認められるときは、特定有害物質による汚染の状況について調査し、その結果を都道府県知事に報告する必要があります。

○ フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律第16条～第26条(フロン類の管理の適正化に係る措置)

第一種特定製品の管理者は、国が定める「第一種特定製品の管理者の判断の基準となるべき事項」に従い、管理する第一種特定製品の設置環境・使用環境の維持保全、簡易点検・定期点検、点検・整備の記録作成・保存等を行うことを通じ、使用時におけるフロン類の漏えい防止に取り組むこととされています。

○ がけに関する条例(がけ付近の建築物・擁壁の設置)

一定以上の高さ勾配のあるがけに近接して建築物の建築、敷地の造成等を行う際には、建築物の位置、規模、構造等に制限を受ける場合や、安全な擁壁の構築が必要になる場合があります。

なお、対象となるがけの高さ勾配、制限の内容等は、各地方公共団体の条例によって異なります。

○ 条例・指導要綱等(開発行為)

開発等(建築を含む)にあたっては、各地方公共団体の条例・指導要綱等が定められている場合がありますので、詳細は各地方公共団体にご照会ください。

例) ○○建築安全条例、○○自然公園条例、○○市都市景観条例、○○市開発指導要綱、○○市生活道路拡幅整備要綱 等

MEMO



国有地の取得に関する 架空話(うまい話)にご注意ください。

近時、国有地の取得に関する架空話が多数発生しています。

- 未利用国有地は、原則として一般競争入札で売却します。財務省の職員が、個別に国有地について、随意契約できるような働きかけを行い、個人や特定の民間企業に対し、直接随意契約で売り払うことは、一切ありません。

<<ケースA>>国との信頼関係を装い、国有地の購入ができるような話を持ちかける。

「〇〇市の国有地が近く入札にかけられる。財務省の△△と懇意にしている私が関与・仲介すれば、あなたの土地として必ず取得できるので、手付金をお預かりしたい。」

<<ケースB>>いったん入札にかけた物件を、随意契約できるかのような話を持ちかける。

「国有地を1日だけ入札公告し、直ちに国が取り下げ、落札しなかった物件として随意契約できる協定を財務省と結んでいる。事前に手付金や手数料を払ってほしい。」

ここにあげたものは、あくまでその一例であり、手口は年々巧妙化しています。

- 国有地の売却情報については、中国財務局ホームページをご確認ください。また、少しでも不審な点があれば、財務局・財務事務所(出張所)へ、すぐにご連絡・ご相談ください。

(中国財務局ホームページ
<https://lfb.mof.go.jp/chugoku>)

国有財産物件情報 メールマガジンのご案内

「国有財産物件情報メールマガジン」は財務局のホームページに国有財産の売却等に関する情報が掲載された時に、電子メールでお知らせするものです。

最新の情報をタイムリーに確認できる便利なサービスとなっておりますので、ぜひご登録のうえ、ご利用ください。

メールマガジンでお知らせする情報

- 一般競争入札、開札結果、すぐに購入できる物件に関する情報
- 公用・公共用の取得等要望受付に関する情報
- 借受けに関する情報
- 定期借地に関する情報
- その他国有財産に関する重要なお知らせ

どなたでも簡単にご登録いただけます。

ご登録はこちら→

国有財産メルマガ

検索



国有財産情報公開システムトップページのバナーををクリック



全国の財務局等の国有財産物件情報をお届けします。

国有財産物件情報メールマガジンの登録はこちら ▶



入札物件等のホームページ情報

1. 中国財務局ホームページ (<https://lfb.mof.go.jp/chugoku/>) にアクセス



3. 遷移先のページの『国有地の購入を検討されている方へ』をクリック

➡ 国有地の購入を検討されている方へ

売却情報を掲載しています。
旧里道・水路の境界確定及び売却についてもこちらをご覧ください。

国有地の購入を検討されている方へ

一般競争入札に係る物件情報

現在公示中の物件情報及び先着順ですぐに購入できる物件情報を掲載しています。
一般競争入札の今後のスケジュールについては「[一般競争入札の実施スケジュール](#)」をご覧ください。

- [現在公示中の一般競争入札物件](#)
 - ・入札結果は「[一般競争入札（売却）の開札結果及び契約](#)」
- [すぐに購入できる物件](#)（現在、公示している物件はありません。）
- [国有財産の売払いに係る媒介業務](#)
- [一般競争入札の実施スケジュール](#)

4. 遷移先のページの『現在公示中の一般競争入札物件』をクリック

右の二次元コードからも「一般競争入札に係る物件情報」にアクセスできます。



国有地の貸付け ～国有地を利用できます～

入札物件以外の一部の国有地は、利用できる期間や利用用途等により、次の方法による貸付けを行っています。対象物件は、右ページ記載のホームページをご覧ください。

貸付けの種類			
番号	貸付け方法	利用できる期間	利用用途（例）
1	一時貸付け	3年以内	・コインパーキング ・臨時駐車場 ・イベント用地 ・資材置き場など （注）仮設事務所のような仮設建物の所有を目的とした、借地借家法第25条に規定する「一時使用」の場合に限り、建物所有を目的としてご利用いただけます。
2	3年を超える貸付け	3年超 30年以内	・コインパーキング ・臨時駐車場 ・イベント用地 ・資材置き場など （注）仮設事務所のような仮設建物の所有を目的とした、借地借家法第25条に規定する「一時使用」の場合に限り、建物所有を目的としてご利用いただけます。また、その際の貸付期間は10年未満となります。
3	事業用定期借地権の設定による貸付け	10年以上 30年以内	・スーパーマーケット ・コンビニエンスストアなど （注）事業用定期借地のため、住宅用途にはご利用いただけません。
4	一般定期借地権の設定による貸付け	50年以上	・スーパーマーケット ・居住用賃貸住宅など （注）マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことはできません。

※ 利用できる期間は物件ごとに異なりますので、詳細については、物件の所在する財務局・財務事務所・出張所にお問い合わせください。

貸付けにあたっての留意事項（必ずご一読ください！）

1. 利用用途の制限

- ・風俗営業、暴力団の事務所、公の秩序又は善良の風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用途などには、利用できません。
- ・また、産業廃棄物、廃棄を目的とする砂利・砂・残土置場、振動・騒音・悪臭の著しいものなどについても、ご利用いただけません。
- ・これらの他に、個々の物件により、利用用途が制限される場合もありますので、利用要望のある方は、必ず物件の所在する財務局・財務事務所・出張所へ照会してください。

2. 返還時の原状回復

- ・返還するときは、貸付期間満了日までに原状回復することが条件となります。

3. 利用者の決定方法

- ・国有地の貸付け等は手続きを明確化し、速やかに、かつ、より透明で公平な手続きによろとする観点から、ホームページに掲載のうえ、利用要望を募り、原則、一般競争入札により利用者を決定します。
- ・複数の者から要望があった場合は、面積・利用期間等が国にとって有利と思われる要望の内容を条件として一般競争入札を行い利用者を決定します。
- ・なお、面積・利用期間等によっては、法令の規定に基づき、入札によらずに貸付けが行える場合もありますので、お気軽に物件の所在する財務局・財務事務所・出張所へご連絡ください。

※ 貸付けを行うまでには一定の事務処理期間が必要となりますので、利用要望のある場合はお早めに物件の所在する財務局・財務事務所・出張所へお問い合わせください。

※ 利用要望を受け付けている物件、各物件の詳細などは、中国財務局のホームページ「買受け及び借受けの要望を受け付ける物件」をご覧ください。

<https://lfb.mof.go.jp/chugoku/kanzai/riyoukenntou.html>



または



中国財務局 借地

で

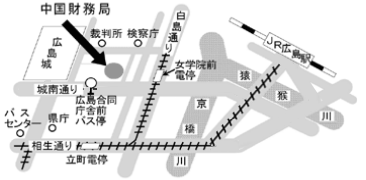
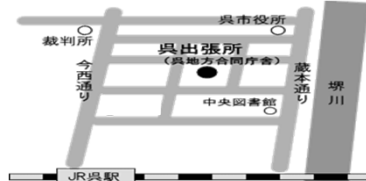
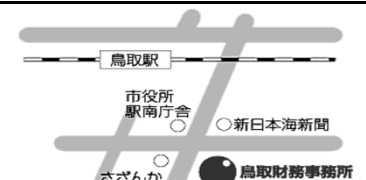
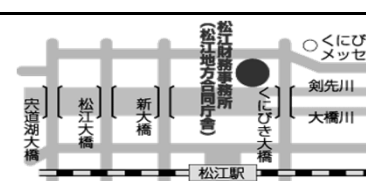
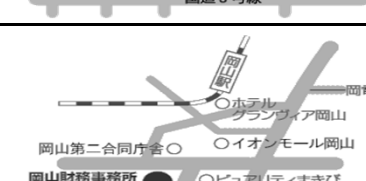
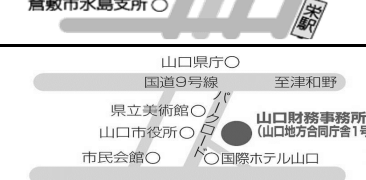
検索

局所別お問い合わせ先一覧

入札手続きに関すること

中国財務局 管財部 統括国有財産管理官(第一部門 入札担当)
TEL 082-221-9221(内線3545)

物件の詳細に関すること

担当局所	所在地、TEL	地図
中国財務局 管財部 統括国有財産管理官 (第一部門)	〒730-8520 広島市中区上八丁堀6番30号 広島合同庁舎4号館10階 TEL 082-221-9221(内線3548)	
中国財務局 呉出張所 統括国有財産管理官	〒737-0051 呉市中央三丁目9番15号 呉地方合同庁舎2階 TEL 0823-21-6411(内線38)	
鳥取財務事務所 管財課	〒680-0845 鳥取市富安二丁目89番地4 鳥取第1地方合同庁舎3階 TEL 0857-26-2295(内線346)	
松江財務事務所 管財課	〒690-0841 松江市向島町134番10 松江地方合同庁舎4階 TEL 0852-21-5231(内線4643)	
岡山財務事務所 管財課	〒700-8555 岡山市北区桑田町1番36号 岡山地方合同庁舎4階 TEL 086-223-1131(内線446)	
岡山財務事務所 倉敷出張所 管財課	〒712-8062 倉敷市水島北幸町2番2号 TEL 086-444-5265(内線24)	
山口財務事務所 管財課	〒753-8526 山口市中河原町6番16号 山口地方合同庁舎1号館2階 TEL 083-922-2190(内線238)	
山口財務事務所 下関出張所 管財課	〒750-0025 下関市竹崎町四丁目6番1号 下関地方合同庁舎5階 TEL 083-234-4003(内線15)	