

Ⅲ. 物件に関する情報

1. 物件調書の共通注意事項

- 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、現況有姿(現在あるがままの状態、本地に存在する建物、工作物及び樹木等(現地の看板を除く)を含む状態)の引渡しとなりますのでご了承ください。
- 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載していますが、現況と図面が相違している場合は、現況が優先します。
- 周辺図等は、現状と異なる場合があります、また個人名等については、これを特定するものではありませんので、あらかじめご了承ください。
- 給排水施設等(汚水桝、雨水桝、止水栓及び量水器等)は、現在使用されておらず、使用できないものとして取り扱っています。使用の可否については、購入者においてご確認ください。
- 開発等(建築を含む)にあたっては、都市計画法、建築基準法及び地方公共団体の条例等により指導がなされる場合がありますので、関係各機関にご照会ください。
- 法令等に基づく区域指定線等については、概略線であり、必ずご自身において関係各機関にご照会ください。
- 周辺図等に使用している住宅地図等は、発行者の許諾又は承認を得て掲載しています。なお、複製使用はできません。
- 入札物件につきましては、入札中止となる場合もあります。その場合、入札参加に要した費用(調査費、入札保証金振込手数料等)の補償はできませんので、あらかじめご了承ください。

2. 物件調書の補足説明事項

所在地

- 1 所在地は、物件の登記事項証明書に表示されている所在地番を記載しています。
- 2 物件地番が2筆以上ある場合には、面積の最も大きい地番を代表地番として記載し、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、物件の住居地番（住所）を記載しています。
- 2 建物等がない物件については、住居表示が「号」まで付されていないため「○○街区」と記載しています。
- 3 住居表示が実施されていない場合には、所在地と同じであるため「同所」と記載しています。

現況地目及び面積等

- 1 現況地目
 - (1) 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) 現況地目の種類は、次の5つがあります。
 - ① 宅地
法令上、現状で建物建築が可能なもの。
 - ② 雑種地、山林、原野
法令上、現状で原則として建物建築が不可能なもの。
 - ③ 公衆用道路
現状、道路として使用されているもの。
 - ④ 宅地見込地
大規模な造成等、現状で大幅な区画形質の変更を行わなければ建物建築が困難なもの。
 - ⑤ 田、畑
市街化区域以外の農地で、所有権移転・転用の際に農地法の許可が必要であり、原則として農地以外への転用が困難なもの。
- 2 面積
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。

接面道路の状況

- 1 本物件調書においては、特定多数以上の者が使用しているものとして取り扱われているものについて、「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3章：都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途）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も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審議会の議を経て指定する区域内においては6m。第2項及び第3項において同じ。）以上のものをいいます。

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 2 m 以上接しなければなりません。

本物件調書における建築基準法上の道路には、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

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 号道路

都市計画法、土地地区画整理法、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整備法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 号道路

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整備法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が指定したもの。

(5) 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号道路（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整備法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 4 m 未満の道で、特定行政庁の指定したものは、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 2 m（第 1 項の規定により指定された区域内においては 3 m）の線をその道路の境界線とみなします。

ただし、当該道路がその中心線からの水平距離 2 m 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 4 m（又は 6 m）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、特定行政庁は、建築基準法第 42 条第 2 項道路の境界線の位置を、道路中心線より 1.35m 以上 2 m（本条第 1 項の規定により指定された区域内においては 3 m）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 4 m（本条第 1 項の規定により指定された区域内においては 6 m）未満の範囲内において、別に指定することができます。

(8) 建築基準法外道路

建築基準法第 42 条に規定する道路以外の道路。

物件がこの道路にのみ接している場合、原則として建築物は建築できません。

※ 物件調書「接面道路の状況」欄では、「建築基準法」を省略して「法」と記載しています。

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」

…………… 建築基準法に該当しない道路を指します。

(9) 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号（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 2 m 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、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物、その敷地が公共の用に供される幅員 4 m 以上の道に 2 m 以上接する建築物など、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場合は、例外として建築することができます。

法令に基づく制限

1 都市計画法・建築基準法

(1) 市街化区域・市街化調整区域・都市計画区域内（非線引）・都市計画区域外・都市計画区域外（準都市計画区域）

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。

「市街化区域」は、すでに市街化を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域です。

「都市計画区域内（非線引）」は、都市計画区域において、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。

「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。

「都市計画区域外（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。

(都市計画法第 5 条・第 5 条の 2・第 7 条)

(2) 用途地域

都市計画法で定められた物件の用途地域を記載しています。

用途地域は大きく分けて、住居系、商業系、工業系の 3 つに分けられ、これらの中から、その地域にふさわしいものが定められています。(都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号)

① 用途規制

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。

(建築基準法第 48 条)

(参考)

	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・共同住宅・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・ボーリング場・自動車教習所・カラオケ ボックス・個室付浴場等
	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・一定規模以上の劇場、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主たる目的とする一定の店舗その他の農業の 利便を増進するため必要な一定の店舗及び飲食店等以外のもの
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・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 のおそれがやや多いもの）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・ボーリング場・ 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又は田園住居地域における制限

(ア) 建築物の高さの制限

第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域においては、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。)

(都市計画法第 8 条第 3 項、建築基準法第 55 条)

(イ) 外壁の後退距離

第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域においては、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（外壁の後退距離）が定められる場合があります。（限度は 1.5m 又は 1 m）

(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。)

(都市計画法第8条第3項、建築基準法第54条)

③ 建築物の敷地面積

用途地域においては、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。)

(都市計画法第8条第3項、建築基準法第53条の2)

④ 建築物の各部分の高さ

(ア) 道路斜線制限

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。

(建築基準法第56条)

(イ) 隣地斜線制限

第一種・第二種低層住居専用地域又は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。

(建築基準法第56条)

(ウ) 北側斜線制限

第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域又は第一種・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。

(建築基準法第56条)

⑤ 日影による中高層の建築物の高さの制限(日影規制)

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。

(建築基準法第56条の2)

(3) 地域・地区

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。

(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)

(4) 建蔽率

建築基準法で定められた建蔽率を記載しています。(地方公共団体の条例等で別に定められている場合は、その建蔽率)

(建築基準法第 53 条)

(5) 容積率

建築基準法で定められた容積率を記載しています。(地方公共団体の条例等で別に定められている場合は、その容積率)

(建築基準法第 52 条)

【地区計画等による制限あり】

物件が都市計画法等で定められた地区計画(地域・地区・区域)等に所在することにより制限される建蔽率・容積率と、建築基準法で定められた建蔽率・容積率(物件調書の「建蔽率」「容積率」欄に記載している建蔽率・容積率)をそれぞれ比較し、小さい方の数値がその物件の建蔽率・容積率の上限となります。なお、地区計画等の詳細については、関係各機関にご照会ください。

【道路幅員による制限あり】

物件の前面道路の幅員が 12m 未満の場合において、次に掲げる数値(①又は②)を物件の指定容積率(物件調書の「容積率」欄に記載している容積率)と比較し、小さい方の数値が、物件の基準容積率(容積率の上限)となります。

- ① 用途地域が、第一・二種低層住居専用地域又は田園住居地域、第一・第二種中高層住居専用地域又は第一・二種住居地域、準住居地域のいずれかの場合

前面道路の幅員(単位:メートル)に $4/10$ を乗じたもの

- ② 用途地域が上記以外の場合及び都市計画区域で用途地域の指定のない区域のいずれかの場合

前面道路の幅員(単位:メートル)に $6/10$ を乗じたもの

※特定行政庁が都道府県都市計画地方審議会の議を経て①②以外の乗率を指定した場合は、その乗率により計算します。

物件が複数の道路に接している場合は、最も幅員の広い道路を前面道路として計算します。

また、幅員が 4 m 未満の場合は、幅員 4 m として計算します。

ただし、前面道路の幅員が 12m 未満の場合でも、接道の状況により上記容積率の制限が緩和される場合がありますので、関係各機関にご照会ください。

計算例

第 1 種住居地域で指定容積率が 200%、前面道路の幅員が 4 m の場合

$4 \text{ m (前面道路の幅員)} \times 4/10 = 160\%$

$200\% > 160\% \rightarrow \text{基準容積率 } 160\%$

(建築基準法第 52 条)

(6) 高度制限

- ① ○○高度地区・最高限高度地区・最低限高度地区

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。

② 最低限高度地区（〇m以上）

最低限高度地区で建築物の高さを〇m以上にしなければならない場合に記載しています。

（都市計画法第8条第1項第3号・第3項第2号のト、建築基準法第58条）

（7） 防火指定

防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火施設を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければなりません。

ただし、門又は塀で高さ2m以下のもの又は準防火地域にある建築物（木造建築物等を除く）に附属するものはこれに該当しません。

（都市計画法第8条第1項第5号、建築基準法第61条）

2 その他

この欄では、各物件の造成・開発・建物の建築等に制限が課される場合、その適用法令等を記載しています。

なお、参考として一般的に適用される法令等を抜粋して記載していますので、適用の有無等の制限の詳細及びその他本欄に記載のない制限の概要については、関係各機関にご照会ください。

（1） 都市計画法第8条第1項第6号（景観地区）

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。

景観地区内において、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等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61条・第63条）

（2） 都市計画法第8条第1項第8号（駐車場整備地区）

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、準住居地域も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、その整備内容は市町村のそれぞれの整備地区で定められています。

（駐車場法第3条第1項）

（3） 都市計画法第29条・第34条（開発行為の許可及び基準）

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行う場合は、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。

なお、市街化調整区域における開発行為については、法第 34 条の要件に該当しなければ許可されません。

ただし、許可の事前手続として、市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。

(4) 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）

市街化調整区域内の開発許可（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。

(5) 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（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、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、「参考事項」欄に具体的な時期の記載のあるものを除いて、都市計画施設等の事業施行時期は「未定」となっています。

(6) 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がなされます。

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 建築物等の色彩の変更
- ③ 宅地の造成等
- ④ 水面の埋立て、干拓
- ⑤ 木竹の伐採
- ⑥ 土石の類の採取
- ⑦ その他

(7) 都市計画法第 58 条の 2・3（地区計画等）

地区計画（法第 12 条の 5）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、開発し、及び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。

地区計画の区域内において、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により、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、歴史的風致維持向上地区計画、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に関する法律、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律、幹線道路の沿道の整備に関する法律、集落地域整備法によって建築等の制限がなされます。

(8) 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。

この計画には、立地適正化計画の区域、基本方針、居住誘導区域及び都市機能誘導区域等が定められます。

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。

(9) 都市緑地法第 35 条（緑化地域における緑化率の制限）

緑化地域とは、用途地域が定められた土地の区域のうち、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区域について、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しようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければなりません。

(10) 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、特定行政庁が指定する法第 22 条指定区域内（いわゆる屋根不燃区域）にある建築物の屋根の構造は、建築物の火災による類焼を防止するため、原則として不燃材料等で造らなければなりません。また、同区域内にある木造建築物等の外壁は、延焼のおそれのある部分を準防火構造（土塗壁等）とする必要があります。

(11) 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を災害危険区域として、地方公共団体が条例で指定するもので、建築物の建築の禁止その他の制限がなされます。

(12) 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られます。

(13) 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って、2 階建以下で、かつ、地階を有しない建築物（容易に移転、除却することができるもの）は、この制限を受けません。

(14) 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、地上権者、賃借権者が、住宅地の環境や商店街の利便性を維持増進すること等を目的として合意した建築基準に関する協定で、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、その公告の日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等に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、建築設備について制限がなされます。

(15) 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）

都道府県知事等（指定都市、中核市又は特例市の長）は、宅地造成等（宅地造成、特定盛土又は土砂の堆積）に伴い災害が生ずる恐れが大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域であって、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを、関係市町村長の意見を聴き、宅地造成等工事規制区域として指定（法第 10 条）することができます。

宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事について、工事主は、当該工事に着手する前に都道府県知事等（指定都市、中核市又は特例市の長）の許可を受けなければなりません。

※経過措置

なお、同法は令和 5 年 5 月 26 日施行ですが、同法附則（令和 4 年 5 月 27 日法律第 55 号）第 2 条において、旧・宅地造成等規制法で規制区域を指定していた県又は市については、経過措置が設けられており、経過措置期間（同法の施行の日から起算して 2 年を経過する日（令和 7 年 5 月 25 日）まで）においては、改正前の宅地造成等規制法（旧法）により宅地造成工事規制区域に指定されていた区域内における宅地造成工事等の規制については、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、中核市又は特例市の長）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いて、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大きい市街地又は市街地と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（法第 3 条）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、中核市又は特例市の長）の許可を受けなければなりません。

(16) 宅地造成及び特定盛土等規制法第 27・30 条（特定盛土等又は土砂の堆積に関する工事の届出・許可）

都道府県知事等（指定都市、中核市又は特例市の長）は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他社会的条件からみて、当該区域内の土地に特定盛土等又は土砂の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により、居住者等の生命または身体に危害を生じ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、特定盛土等又は土砂の堆積に関する工事を行おうとする工事主は、工事に着手する 30 日前までに都道府県知事に届け出なければなりません。

また、特定盛土等規制区域内において、大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれが大きい工事を行おうとする工事主は、工事着手する前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

(17) 土地区画整理事業法第 76 条・第 99 条（建築行為等の制限、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、換地処分があっ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、改築等を行おうとする者は、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、賃借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。

(18) 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、もしくは移転する場合、当事者は、農業委員会の許可を受けなければなりません。

(19) 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も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。

(20) 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（法第 8 条）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、

耕作もしくは養畜の業務のための採草もしくは家畜の放牧の目的に供される土地等として利用すべき土地の区域をいいます。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。

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。

(21) 文化財保護法第 93 条（〇〇遺跡）

土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝塚、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者は、文部科学省令の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。

(22) 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塚、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あ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。

(23) 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しようとするときは、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。

(24) 景観法第 16 条（景観計画区域内の行為の届出）

景観行政団体（法第 7 条）は、都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における一定の区域について、良好な景観の形成に関する景観計画（法第 8 条）を定めることができます。

景観計画を定めた区域内において、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の長に届け出なければなりません。

- ① 建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替又は色彩の変更
- ② 工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替又は色彩の変更

- ③ 開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更）及びその他政令で定める行為
- ④ 上記①～③のほか、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計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

(25) 河川法第 26 条（河川区域内の行為の許可）

河川区域（法第 6 条）内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、河川管理者の許可を受けなければなりません。

(26) 河川法第 55 条（河川保全区域内の行為の制限）

河川保全区域（法第 54 条）内において、土地の掘削、盛土、切土その他土地の形状を変更する行為、又は工作物の新築、改築の行為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、河川管理者の許可を受けなければなりません。

(27) 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。

(28) 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。（法第 2 条）

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、又はその恐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地の進展等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。（法第 2 条）

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浸透性の材料で土地を覆うことをいい、前記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

(29) 海岸法第8条（海岸保全区域内の行為の制限）

海岸保全区域（法第3条）内において、土石の採取、水面又は公共海岸の土地以外の土地における他の施設等の新設又は改築、土地の掘削、盛土、切土その他政令で定める行為をしようとする者は、主務省令で定めるところにより、海岸管理者の許可を受けなければなりません。

(30) 航空法第49条・第56条の3（物件等の高さ制限）

空港法に規定する空港周辺においては、航空の安全を確保するために、一定空域の高さ制限（進入表面、転移表面、水平表面等）が設けられており、その制限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。

(31) 自然公園法第20条・第33条（特別地域内、普通地域内の行為の制限）

国立公園にあっては環境大臣が、国定公園にあっては都道府県知事が、当該公園の風致を維持するため、公園計画に基づき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、工作物の新築・改築・増築、木竹の伐採、鉱物の掘採、土石の採取、水面の埋立て、土地の開墾等の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣の、国定公園にあっては都道府県知事の許可を受けなければなりません。

また、国立公園又は国定公園の区域のうち、特別地域や海域公園地区に指定されていない普通地域内において、一定基準を超える工作物の新築・改築・増築、特別地域内の河川・湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼす行為、土地の形状変更等の行為をしようとする者は、国立公園にあっては環境大臣に、国定公園にあっては都道府県知事に、事前に届け出なければなりません。

(32) 砂防法第4条（砂防指定地）

砂防指定地として指定された土地については、治水上砂防のために支障のある行為を防止する観点から、竹林の伐採や土砂・砂れきの採取等、一定の行為を行おうとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

(33) 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内の行為の制限）

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区域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、一定の行為が行なわれること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（法第3条）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の行為を行う場合は、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、用水路その他の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

(34) 地すべり等防止法第 18 条（地すべり防止区域内の行為の制限）

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、もしくは誘発し、又はその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（法第 3 条）することができます。

地すべり防止区域内において、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、もしくは誘発する行為で政令で定めるもの

(35) 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（土砂災害警戒区域）

都道府県知事は、土砂災害（急傾斜地の崩壊、土石流、地滑り等）が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域を土砂災害警戒区域として指定し、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

(36) 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（土砂災害特別警戒区域）

都道府県知事は、警戒区域のうち、土砂災害が発生した場合に、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じるおそれがあると認められる土地の区域を土砂災害特別警戒区域として指定し、特定開発行為に対する許可制（第 10 条）、建築物の構造規制等（第 24、25 条）が行われ、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には、都道府県知事より安全な区域への移転等の勧告を受ける場合があります（第 26 条）。

(37) 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（伐採及び造林の届出）

農林水産大臣は、全国の森林について、全国森林計画をたてなければなりません。また、都道府県知事は、全国森林計画に即して森林計画区別の民有林について、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いて、面積が1ヘクタールを超える開発行為（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）をしようとする者は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可を受け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。

森林所有者等は、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場合、農林水産省令で定める手続に従い、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届け出なければなりません。

(38) 森林法第34条・第34条の2、3、4（保安林における制限）

保安林とは、水源のかん養、土砂災害の防備等、それぞれの公益目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定（法第25条・25条の2）される森林で、立木の伐採方法及び限度並びに伐採後に必要となる植栽の方法、期間及び樹種が定められています。

保安林における立木の伐採、土地の形質の変更等をしようとする者は、都道府県知事の許可を要し、伐採跡地へは指定施業に従って植栽をしなければなりません。また、間伐及び人工林の択伐を行う場合は、都道府県知事へ届け出なければなりません。

(39) 土壌汚染対策法第4条（土地の形質変更時の届出、土壌汚染のおそれがある場合の土壌調査）

面積が3,000㎡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、当該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等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。

(40) 土壌汚染対策法第12条（形質変更時要届出区域内における届出）

土壌汚染対策法に基づく調査の結果、法に定める要措置区域の指定基準に該当せず、特定有害物質による土地の汚染があると認められた土地（人の健康に影響を及ぼすおそれがある基準には該当しない）については、都道府県知事により、汚染された土地として当該土地の形質の変更をしようとするときの届出をしなければならない区域として指定され、公示されます。（法第11条）

この指定がなされた土地区域において形質の変更をしようとする者は、当該土地の形質の変更に着手する日の14日前までに、当該土地の形質の変更の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境省令で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。

(41) 重要土地等調査法第13条第1項（特別注視区域内における土地等に関する所有権等の移転等の届出）

重要土地等調査法において、内閣総理大臣は、注視区域に係る重要施設が特定重要施設であ

る場合等には、当該注視区域を、特別注視区域として指定することができるとされています。

特別注視区域内にある土地等（その面積（建物にあっては、床面積）が200平方メートルを下回らない範囲内で政令で定める規模未満の土地等を除く）に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約（予約を含む）を締結する場合には、当事者は、内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、当事者の氏名、利用目的等を内閣総理大臣に届け出なければなりません。

(42) 電波法第102条の3（伝搬障害防止区域における高層建築物等に係る届出）

伝搬障害防止区域において、地表高31mを超える建物等建築を行おうとする場合には、総務省九州総合通信局への届出が必要となります。

(43) がけに関する条例

一定以上の高さで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と勾配、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。

(44) 路地状敷地に関する条例

建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、建築物の構造や用途、あるいは路地状部分の長さに応じて、各地方公共団体の条例で定める一定の数値以上でなければなりません。

(45) 土壌汚染対策に関する条例

土地の切り盛り、掘削その他土地の造成、及び建築物その他の工作物の建設等、土地の形質変更をする際に、その土地における過去の有害物質の取扱事業者の設置状況その他の土地利用の履歴等を調査し、その結果を地方公共団体の長に届け出なければならない場合があります。

なお、対象となる土地の規模、変更行為、調査事項の内容等は、各地方公共団体の条例によって異なります。

(46) 条例・指導要綱等

開発等（建築を含む）にあたっては、上記以外にも各地方公共団体の条例、指導要綱等により制限、指導がなされる場合がありますので、各地方公共団体にご照会ください。

例）〇〇市開発指導要綱、〇〇建築基準法施行条例、〇〇市都市景観条例等

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されている土地（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 項に基づく道路及びその他法令等によりセットバックが必要な場合は「有」と記載しています。

また、隅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や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。

なお、物件が市街化調整区域内に所在し、建物建築ができない場合は空欄としています。

(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

通常の加入金や接面道路からの引込工事費等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、施設整備予定であっても、特別負担金が発生する場合は「有」と記載しています。

交通機関

1 最寄り駅・バス停から物件までの道路距離を記載しています。

2 物件の周辺に複数の駅等が存在する場合は、最も利便性の高い駅等を記載しています。

3 物件から最寄りの駅及び最寄りのバス停までの「徒歩による時間」が 31 分以上の場合には「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、住所変更手続が可能な最寄りの役場名等を記載しています。

2 小学校・中学校は、物件が属する学区の公立校名を記載しています。

参考事項

上記の関連事項及びその他参考となるべき事項について記載しています。

明細図の補足説明事項

1 道路後退線

セットバック等道路後退が必要な物件については、破線でセットバック等道路後退線を記載していますが、あくまで後退距離の目安となる位置に記載していますので、実際のセットバック等道路後退は記載位置と相違する場合があります。

2 都市計画道路等の拡幅道路予定線

都市計画道路等の拡幅予定に入っている場合は、拡幅後の道路予定線を記載していますが、あくまで目安となる位置に記載していますので、実際の拡幅予定線と相違する場合があります。

また、現状の拡幅予定線を記載しているものであり、変更される場合もあります。

概要図の補足説明事項

1 工作物

本地内の工作物のうち、現地看板や木柵等の仮設的な工作物は原則として図示していません。

2 高低差

原則として物件が接面している道路を基準（± 0 m）に、で高低差を記載しています。