

入札物件一覧表  
(令和8年度第1回)

土地：物件番号 0001～0050

建物付土地：物件番号 0051～0053

建物付土地  
(賃借人の入居あり)：物件番号 0054、0055

農地：物件番号 0056、0057

- ※ 入札保証金は、**入札金額の5%以上**です。(最低売却価格の5%以上ではありません。)  
※ 物件に関する登記地目、登記数量、建蔽率、容積率、工作物・立木竹の有無などの詳細事項は、ホームページに掲載されている物件調書を確認してください。

- ※ 物件番号0056、0057は、市街化区域外に所在する登記地目が田・畑の農地です。所有権移転等にあたり、農地法第3条又は第5条の規定に基づき、それぞれ農業委員会又は都道府県知事の許可が必要です。

**入札の参加にあたっては、入札関係書類として「買受適格証明書」の提出も必要です。**

入札物件一覧表（令和8年度第1回）

（農地）

物件番号	所在地 (住居表示)	登記地目	面積(㎡)	用途地域	最低売却価格
0056	埼玉県羽生市大字喜右衛門新田字安藤10-3 ( )	田	399.29	市街化調整区域	371,000円
0057	茨城県下妻市江字上沼2977 ( )	田	810.02	都市計画区域内 (非線引)	42,900円

※ 入札保証金は、**入札金額の5%以上**です。(最低売却価格の5%以上ではありません。)

※ 物件に関する登記地目、登記数量、建蔽率、容積率、工作物・立木竹の有無などの詳細事項は、ホームページに掲載されている物件調書を確認してください。

※ 物件番号0056、0057は、市街化区域外に所在する登記地目が田・畑の農地です。

所有権移転等にあたり、農地法第3条又は第5条の規定に基づき、それぞれ農業委員会又は都道府県知事の許可が必要です。

**入札の参加にあたっては、入札関係書類として「買受適格証明書」の提出も必要です。**

# 物件調書（説明）

- 物件調書は、入札参加者が物件の概要や重要な説明及び特約事項を把握するための資料ですのでよくお読みください。また、本物件調書は、契約書の添付書類となります。
- 必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。  
※ 現地確認に当たっては、ご近所の迷惑とならないようご配慮願います。
- 物件は、現状有姿（あるがままのすがた）の引渡しとなります。
- 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各関係機関にご照会ください。
- 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おりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。  
また、給排水施設（汚水桝、雨水桝、止水栓、量水器、引込み管等）は現在使用されておらず、使用できないものとして取扱っています。使用の可否については、購入者においてご確認ください。
- 特別負担金等金銭負担が必要になる物件にあたっては、金額を記載しておりません。詳細については、各関係機関にご照会ください。
- 周辺図は、現状と異なる場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 周辺図等に使用している住宅地図、都市地図及び地形図は、発行者の許諾又は承認を得て掲載しておりますので、複製利用はできません。
- 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、各関係機関にご照会ください。
- 当該入札物件につきましては、入札中止となる場合があります。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。

物 件 調 査 書

物件番号 0056 最低売却価格 371,000円

所在地		埼玉県羽生市大字喜右衛門新田字安藤10-3			
住居表示					
現況地目及び面積等		雑種地	399.29 m <sup>2</sup>	工作物	—
				立木竹	—
登記記録	地番	10-3			
	地目	田			
	数量	399m <sup>2</sup>			
記載事項	地番				
	地目				
	数量				
接面道路の状況		下記参考事項欄のとおり			
法令に基づく制限	都市計画法	市街化調整区域			
		用途地域	指定なし		
		地域・地区			
		建蔽率	60%		
		容積率	200%		
		高度制限	指定なし		
	防火指定	指定なし			
その他	都市計画法第29条及び第34条（開発行為の許可及び基準） 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条（宅地造成等工事の許可） 農地法第3条・第5条（権利移転・転用の許可） 景観法第16条 埼玉県景観条例 都市再生特別措置法第88条・第108条（立地適正化計画） 水防法第15条（浸水想定区域） 羽生市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 羽生市開発指導要綱				
*別葉「補足説明事項」参照					
私道の負担等に関する事項		私道負担	無	負担の内容	
		道路後退	—	負担の内容	
供給処理	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況	施設整備の特別負担の有無
	電 気	接面道路配線	無	—	—
施設の概要	公営水道	接面道路配管	—	—	—
	公共下水道	接面道路配管	—	—	—
	都市ガス	接面道路配管	—	—	—
交通機関	鉄道等	東武伊勢崎線 羽生駅の 東方 約3.7km			
公共施設	羽生市役所		市立東小学校	市立東中学校	
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地は、市街化調整区域内に所在するため、建物建築はできない。</li> <li>・越境物の状況については「概要図」のとおりである。</li> <li>・本地と北東側道路との間には市有地・水路、本地と北西側道路との間には水路が介在しており、本地は北東側道路及び北西側道路と接面していない。なお、当該市有地を使用する場合は羽生市より「道路占用許可」、北西側水路を使用する場合は羽生市より「公共物使用許可」及び羽生領島中領用排水路土地改良区より「施設使用承認」を得る必要がある。</li> <li>・本地は、立地適正化計画における居住誘導区域外・都市機能誘導区域外である。</li> <li>・本地は、羽生市ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域（水防法に基づくもの）に該当している。</li> <li>・土地履歴調査の結果、本物件においては、工事等に支障のある地下埋設物が存在する可能性は低いものとされている。また、有害物質の使用・保管が懸念される事業所による土地の利用及び所有は確認されなかった。</li> <li>・地下埋設物調査（ボーリング調査）の結果、本物件においては、特段支障となるものは埋設されていない。</li> <li>・本地の北西側の一部において、水路から浸水している箇所がある。</li> <li>・本地は、第一種農地に区分されており、農地法第5条の権利移転・転用は原則できない。</li> <li>・本地は、「羽生領島中領用排水路土地改良区」内に所在するため、賦課金等が必要であり、転用する場合は地区除外決済金等が必要である。</li> </ul>				

※ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調書は、売買契約書の添付書類となります。

物件番号

0056

# 周 辺 図

埼玉県羽生市大字喜右衛門新田字安藤10-3



許諾番号：Z26LC第403号 ©ZENRIN CO.,LTD

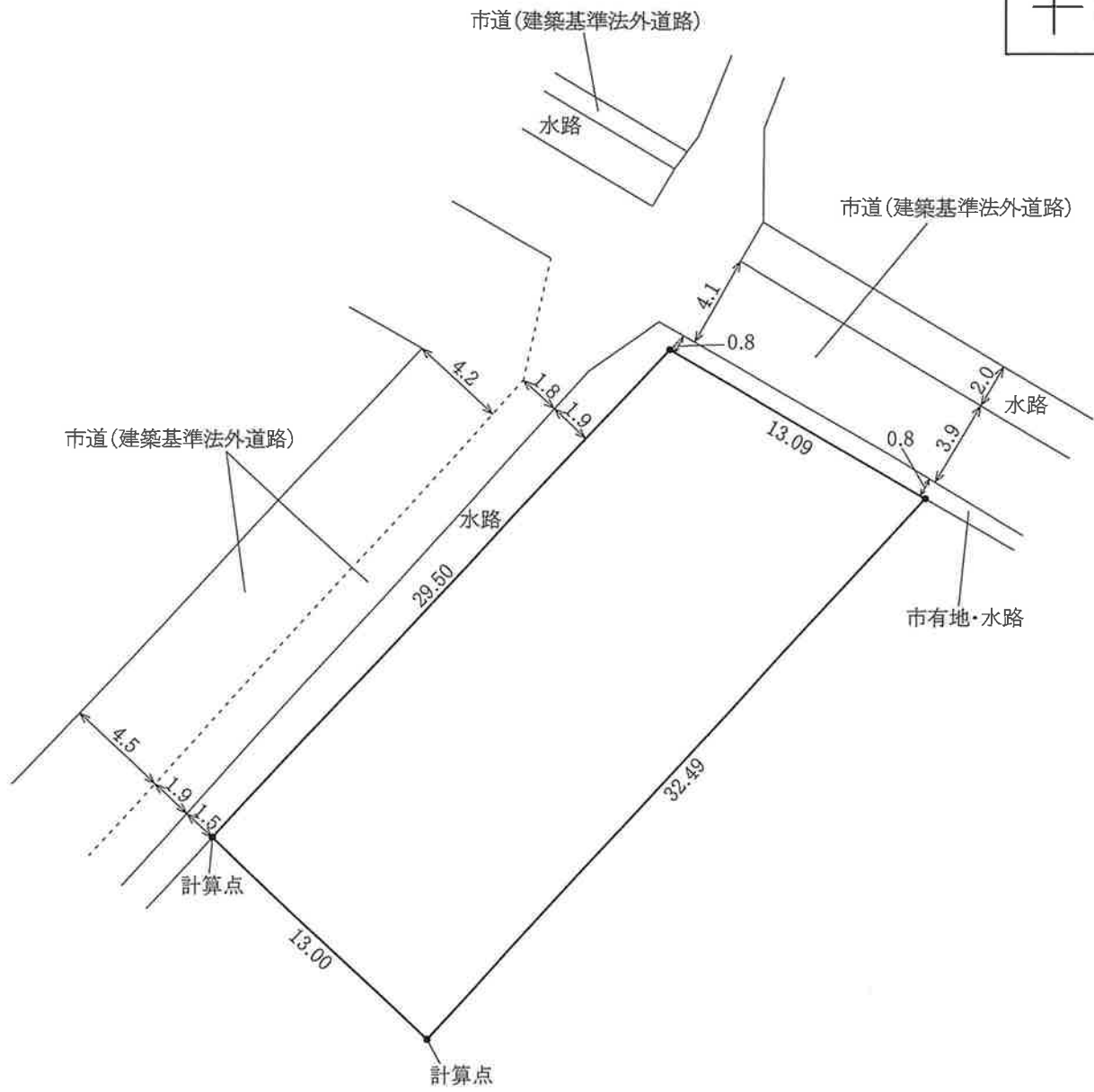
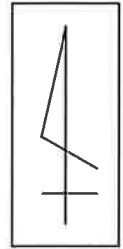
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

物件番号

0056

# 明 細 図

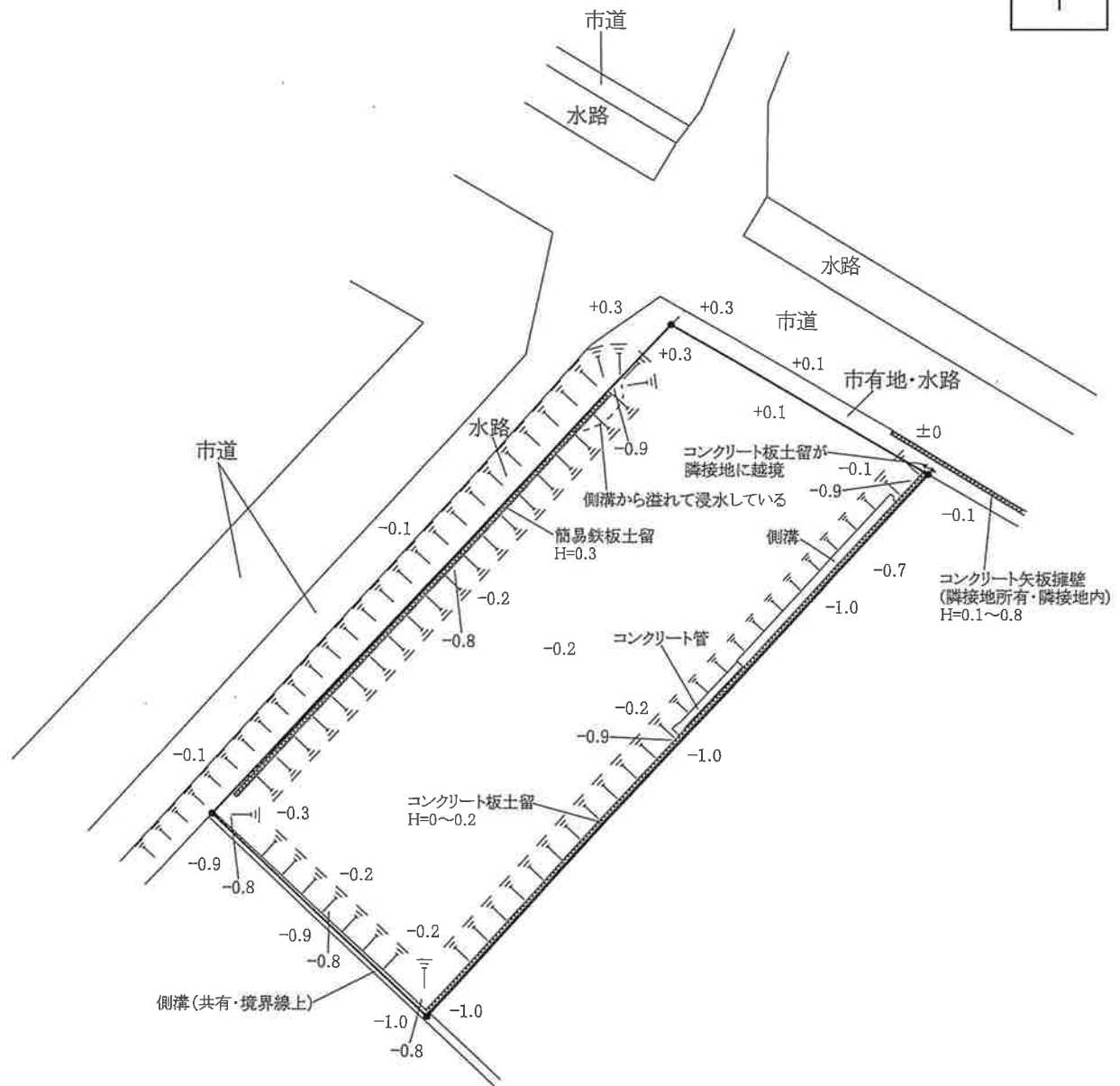
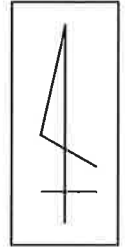
埼玉県羽生市大字喜右衛門新田字安藤10-3



単位：メートル

概 要 図

埼玉県羽生市大字喜右衛門新田字安藤10-3



凡 例

	擁壁 (土留)
	法地

単位：メートル

※ 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おりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

物 件 調 査 書

物件番号 0057 最低売却価格 42,900円

所在地		茨城県下妻市江字上沼2977			
住居表示					
現況地目及び面積等		雑種地	810.02 m <sup>2</sup>	工作物	—
				立木竹	—
登記記録	地番	2977			
	地目	田			
	数量	810m <sup>2</sup>			
記載事項	地番				
	地目				
	数量				
接面道路の状況		西側 一部未舗装市道 幅員約 4.8~6.3 m (法第42条第1項第1号道路)			
法令に基づく制限	建築基準法	都市計画区域内(非線引)			
		用途地域	指定なし		
		地域・地区			
		建蔽率	—		
		容積率	—		
		高度制限			
	防火指定				
その他	宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等工事の許可) 農地法第3条・第5条(権利移転・転用の許可) 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) 都市再生特別措置法第88条・第108条(立地適正化計画) 水防法第15条(浸水想定区域) 茨城県景観形成条例				
*別葉「補足説明事項」参照					
私道の負担等に関する事項		私道負担	無	負担の内容	
		道路後退	—	負担の内容	
供給処理	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況	施設整備の特別負担の有無
	電気	接面道路配線	有	—	—
	公営水道	接面道路配管	無	未定	未定
	公共下水道	接面道路配管	無	未定	未定
施設の概要	都市ガス	接面道路配管	無	未定	未定
交通機関	鉄道等	関東鉄道常総線 黒子駅の西方 約5.6km			
公共施設	下妻市役所		市立上妻小学校	市立下妻中学校	
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地と南西側道路との間に廃滅水路が介在しており、本地は南西側道路とは接面していない。</li> <li>・なお、南西側廃滅水路に敷設されている側溝及び農業用給水パイプ並びに本地内に引き込まれている農業用給水パイプの管理者については不明である。また、本地を農地として使用する場合、廃滅水路の占用許可は不要である。</li> <li>・本地は、下妻市ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域(水防法に基づくもの)に該当している。</li> <li>・本地は、立地適正化計画における居住誘導区域外・都市機能誘導区域外である。</li> <li>・本地は、農業振興地域内の農用地区域内に所在しており、農地法第5条の権利移転・転用は原則できない。</li> <li>・本地は、「江連八間土地改良区」内に所在するため、賦課金等が必要である。</li> <li>・本地は、令和2年6月以前から耕作をしていない。</li> </ul>				

※ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調書は、売買契約書の添付書類となります。

物件番号

0057

# 周 辺 図

茨城県下妻市江字上沼2977



凡 例

 売払物件

許諾番号 : Z26LC第403号 ©ZENRIN CO.,LTD

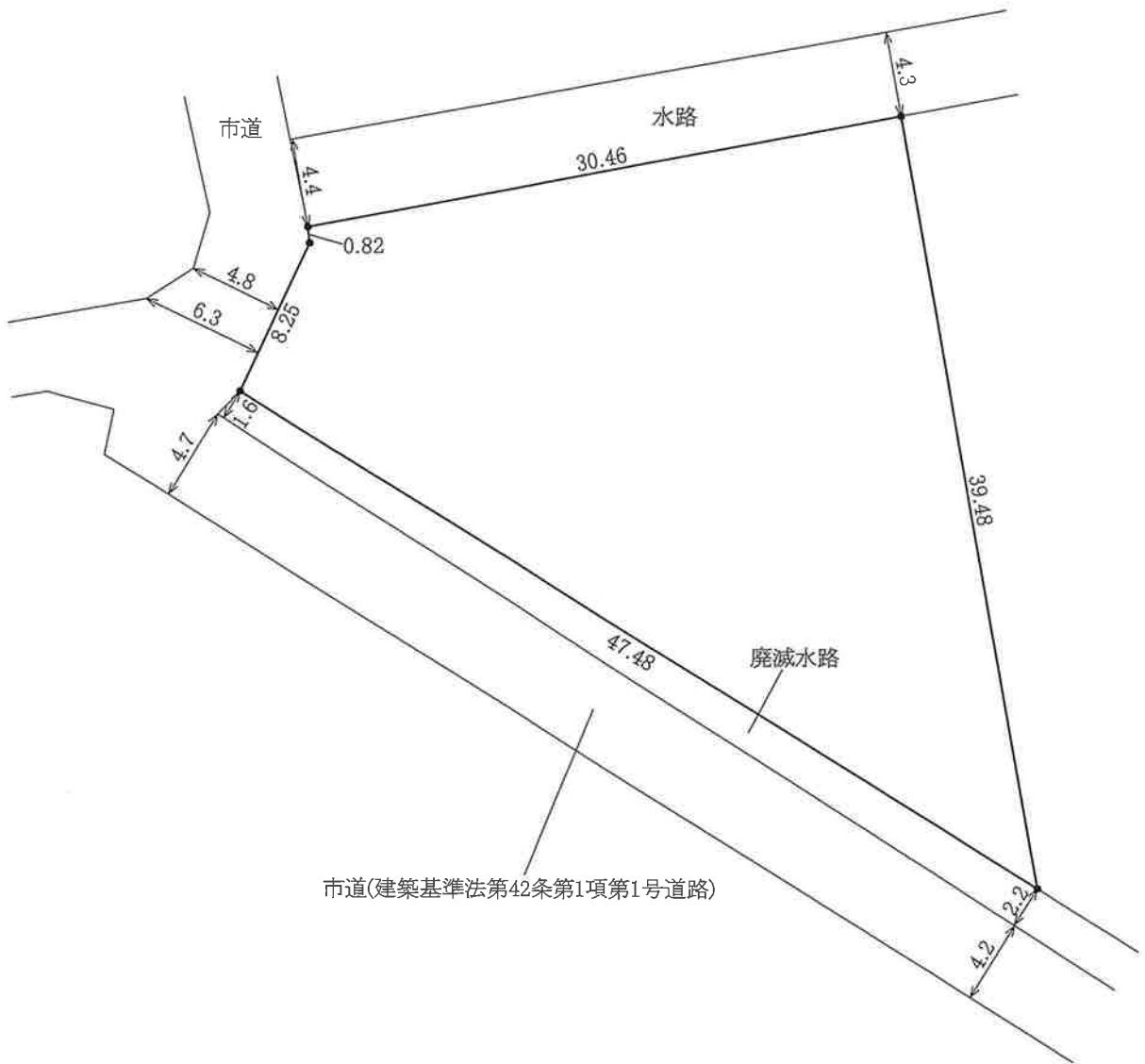
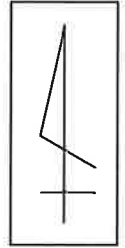
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

物件番号

0057

# 明 細 図

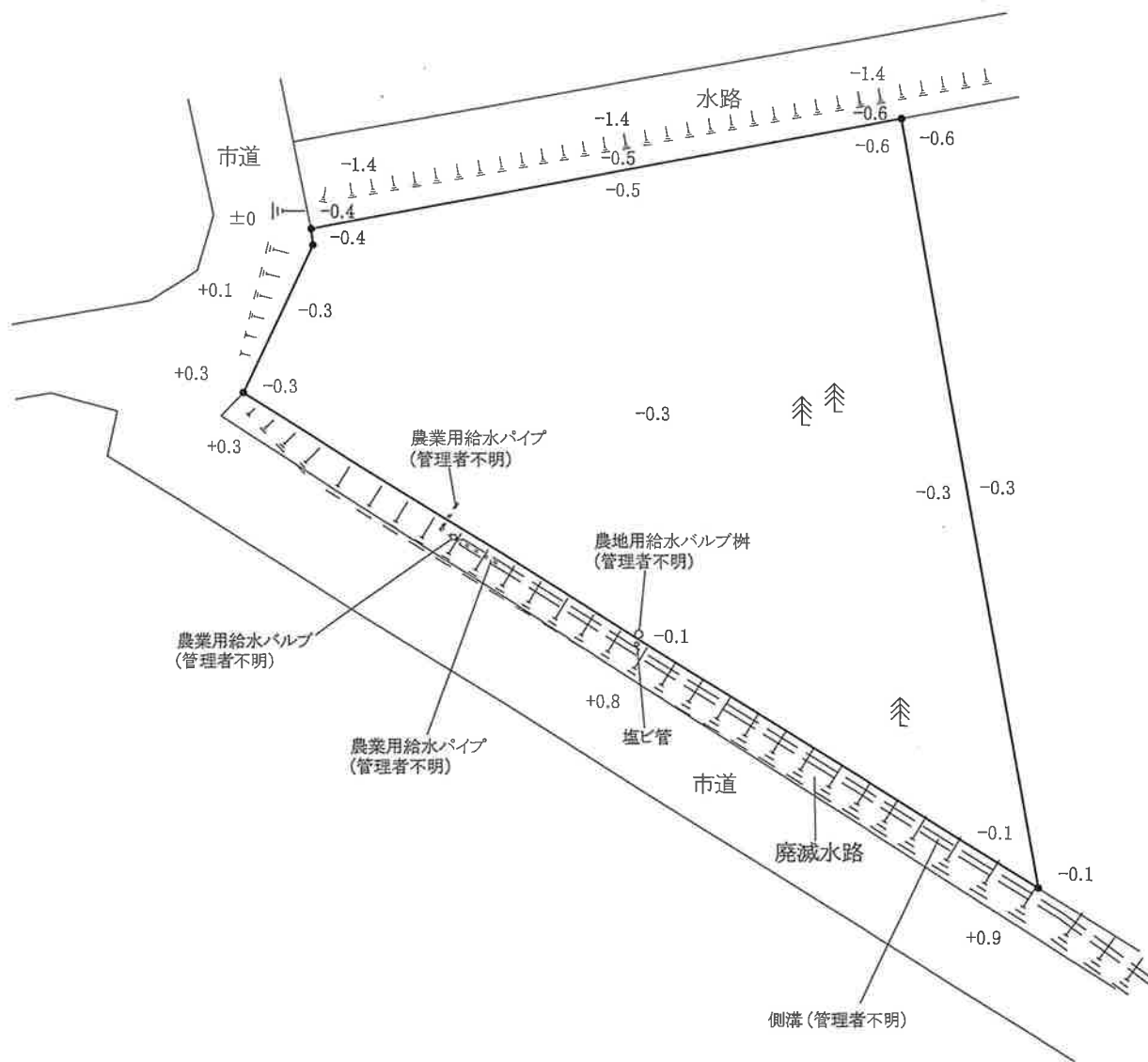
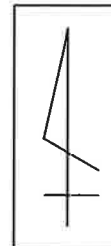
茨城県下妻市江字上沼2977



単位：メートル

# 概 要 図

茨城県下妻市江字上沼2977



凡 例

	法 地
	樹 木

単位：メートル

※ 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おりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

# 補 足 説 明 事 項

## 物件調書の補足説明事項

### 所 在 地

- 1 所在地は、物件の不動産登記簿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（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。  
土地改良事業による一時利用地指定がなされている場合には（一時利用地指定済）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 物件地番が2筆以上ある場合には、現況地目が「公衆用道路」以外で、かつ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記載していません。

### 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4つがあります。

① 宅地

・法令上、現状で建物建築が可能な土地。

② 雑種地

・法令上、現状で原則として建物建築ができない土地。

・市街化区域以外の区域に所在し、所有権移転・転用の際に農地法の許可が必要となる土地。

③ 公衆用道路

・現状、道路として使用されている土地。

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土地。

## 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、従前地の面積を記載するとともに、仮換地面積を括弧書きで記載しています。

(3) 土地改良事業による一時利用地指定がなされている物件には、従前地の面積を記載するとともに、一時利用地面積を括弧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うち、道路法又は建築基準法上の道路及び公共団体管理道路を、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。

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（道路法による道路）

**(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整備法（第6章に規定する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）**

建築基準法施行日（昭和25年11月23日）または都市計画区域等に指定された際、すでに存在した道。

**(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整備法（第6章に規定する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（第6章に規定する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））**

建築基準法施行日（昭和25年11月23日）または都市計画区域等に指定された際、すで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（6m道路指定区域内では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（6m道路指定区域内では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、中心線からの水平距離については1.35m以上2m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つては、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**

**第1号(認定制度)** その敷地が幅員4m以上の道（「建築基準法上の道路」を除き、国土交通省令の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、利用者が少数で用途及び規模が国土交通省令の基準に適合するもので、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るもの。（建築審査会の同意は不要）

**第2号(許可制度)** 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の基準に定める基準に適合する建築物の場合で、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もの。

**(10) 建築基準法外道路**

建築基準法第42条及び第43条第2項（認定制度及び許可制度）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、原則として建物建築はできません。

※ 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。

## 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）・準都市計画区域・都市計画区域及び準都市計画区域外

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、すでに市街地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をいいます。

「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域をいいます。

「都市計画区域内（非線引）」は、都市計画区域において、市街化・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。

「準都市計画区域」は、都市計画区域が定められていない区域において、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。

「都市計画区域及び準都市計画区域外」は、都市計画区域が定められていない区域において、準都市計画区域に定められていない区域をいいます。

(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)

##### 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 4 8 条)

	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及び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及び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、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及び田園住居地域においては、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。)

(都市計画法第8条、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、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、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及び田園住居地域以外の都市計画区域内において、建築物の建築にあたっては、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及び田園住居地域、第一種・第二種中高層住居専用地域(ただし、第一種・第二種中高層住居専用地域において日影規制が適用されている場合は除く)において、建築物の建築にあたっては、北側の隣地の日照・採光・通風等を保護するため、真北方

向にある隣地境界線又は真北方向にある道路反対側の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、高さが10mを超える建築物で、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

にご照会下さい。

例)・・・〇〇地区計画、〇〇風致地区、〇〇区環状〇号線沿道地区地区  
計画 等

・ 「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、第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、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  
及び特定行政庁が都道府県都市計画地方審議会の議を経て指定する区  
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

前面道路の幅員(単位:メートル)に  $6/10$  を乗じたもの

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4m未満の場合は、幅員4m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、接道の状況等により上  
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下  
さい。

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 $4\text{m (前面道路の幅員)} \times 4/10 = 160\%$ $200\% > 160\% \rightarrow$ 基準容積率160%

(建築基準法第52条)

(6) 高度制限 (第〇種高度地区・最高限度高度地区・最低限度高度地区)

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。

なお、高度制限の詳細については、関係各機関にご照会下さい。

(都市計画法第8条、建築基準法第58条)

## (7) 防火指定

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。

(都市計画法第8条、建築基準法第61条)

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3以上又は延面積100㎡超	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4以上(除く地階)又は延面積1,500㎡超	
防火地域	階数2以下かつ延面積100㎡以下	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3(除く地階)かつ延1,500㎡以下	
	階数2以下(除く地階)かつ延面積500㎡超1,500㎡以下	
	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。		

(建築基準法施行令第136条の2)

## 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、法令等の制限の概要につきましては、以下のとおり、参考として抜粋したものを記載しておりますが、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きましては、関係各機関にご照会下さい。

- ・ **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61条）

- ・ **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。

（駐車場法第3条）

- ・ **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。

なお、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条の基準を満たさなければなりません。

ただし、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。その為、開発や開発行為がなく建築だけを行う場合でも、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

なお、前述の許可の基準は、都市計画法第33条及び第34条に規定する許可基準の例に準じて、政令で定められています。

・ **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（同法第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。

・ **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せん。

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 宅地の造成
- ③ 水面の埋立、干拓
- ④ 木竹の伐採
- ⑤ 土石の類の採取
- ⑥ その他

例)・・・〇〇風致地区条例 等

・ **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、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の制限がなされます。

- ・ **建築基準法第22条・第23条（屋根等の構造）**

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建築基準法第22条指定区域内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の構造を準防火性能とする必要があります。

- ・ **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、建築物の建築の禁止その他の制限がなされます。

- ・ **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、除去することができるもの）は、この制限を受けません。

- ・ **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、地上権者、賃借権者が、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、意匠又は建築設備について制限がなされます。

- ・ **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）**

建築基準法では、一敷地につき一建築物という規定がありますが、総合的な設計によって建築されるもので、特定行政庁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可又は許可したものについては、厳格な敷地単位ではなく、一敷地内にあるとみなし、容積率、建蔽率、接道等の一定の建築制限を一体として適用することができます。

- ・ **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。

- ・ **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（指定都市、中核市又は特例市の長、以下同じ。）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、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若しくは市街地になろうとする土地の区域又は集落の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、工事に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。

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

都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の長、以下同じ。）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石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多い工事を行おうとする工事主は、工事に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。

- ・ **土地区画整理法第76条（土地区画整理事業）**

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、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。

- ・ **土地改良法第89条の2（土地改良事業）**

土地改良事業施行者は換地処分を行う前において、事業の工事のため必要がある場合又は事業に係る換地計画に基づき換地処分を行うにつき必要がある場合には、事業施行地域内の土地につき、従前の土地に代わるべき一時利用地を指定することができます。

一時利用地が指定された場合には、従前の土地について、所有権、賃借権等を有していた者は、一時利用地の使用開始の日から換地処分の公告の日まで、一時利用地について従前の土地に有する権利と同じ内容の使用及び収益を取得する代わりに、従前の土地に有する使用及び収益を停止されません。

- ・ **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、耕作若しくは養育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。

- ・ **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）にご照会下さい。

- ・ **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（指定都市、中核市等その他の区域では都道府県）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

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の条例で定める行為

・ **河川法第 26 条（河川区域）**

河川区域内の土地において工作物を新築し、改築し、又は除却しようとする者は、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）**

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 50 m を越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・改築をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければなりません。

・ **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らない。

・ **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、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

・ **海岸法第8条（海岸保全区域）**

海岸保全区域とは、津波、高波、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。

・ **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木の伐採や土石・砂れきの採取等、一定の行為には都道府県知事の許可を受けなければなりません。

・ **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ものを、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浸透を助長する行為
- 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

・ **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10条・第24条～第26条（土砂災害特別警戒区域）**

都道府県知事は、同法第7条で定める警戒区域のうち、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（建築基準法第2条第4号に規定する居室）を有する建築物の構造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（自己の居住の用に供するものを除く。）や社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）である場合は、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、都道府県知事より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。

・ **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（同法第2条で規定する表面）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（同法第56条で規定する表面）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。

・ **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（特別保護地区を除く。）内においては、次の①～⑧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、してはなりません。

- 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1キロメートル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もの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(改築又は増築後において、その規模が環境省令で定める基準を超えるものとなる場合における改築又は増築を含む。)
- 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1キロメートル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1キロメートル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。)

・ **首都圏近郊緑地保全法第7条（近郊緑地保全区域）**

国土交通大臣は、首都圏の既成市街地の近郊における自然環境を保護することにより、首都及びその周辺の地域住民の健全な生活環境を確保するため、ひいては首都圏の秩序ある発展に寄与するため、近郊緑地保全区域を指定することができます。

近郊緑地保全区域内において、次の①～⑤の行為をする場合には、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ都県知事にその旨を届け出なければなりません。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築、又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 水面の埋立て又は干拓
- ⑤ 上記①～④のほか、当該近郊緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

・ **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（伐採の届出）**

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。

同法第10条の2においては、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に従い、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

同法第10条の7の2においては、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。

同法第10条の8においては、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。

#### ・ 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、立木を伐採し、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。

#### ・ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第7条

##### （歴史的風土保存区域）

国土交通大臣は、古都における歴史的風土を保存するため必要な土地の区域を歴史的風土保存区域として指定することができます。

歴史的風土保存区域内において次の①～⑤の行為をする場合には、政令で定めるところにより、あらかじめ府県知事にその旨を届け出なければなりません。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 土石の類の採取
- ⑤ 上記①～④のほか、歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

・ **古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第8条**

**(歴史的風土特別保存地区)**

歴史的風土保存区域において歴史的風土の保存上当該歴史的風土保存区域の枢要な部分を構成している地域については、都市計画に歴史的風土特別保存地区を定めることができます。府県は、特別保存地区区域内にこれを表示する標識を設置しなければならず、特別保存地区内の土地所有者又は占有者は、その設置を拒み、又は妨げてはならないとされています。

また、歴史的風土特別保存地区内において次の①～⑦の行為をする場合には、府県知事の許可を受けなければなりません。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 土石の類の採取
- ⑤ 建築物その他の工作物の色彩の変更
- ⑥ 屋外広告物の表示又は掲出
- ⑦ 上記①～⑥のほか、歴史的風土の保存に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

・ **土壤汚染対策法第4条(届出)**

3,000㎡以上の土地の形質の変更(ただし、有害物質使用特定施設に係る土地の形成の変更は900㎡以上)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。

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。

・ **土壤汚染対策法第12条(形質変更時要届出区域内における届出)**

土壤汚染対策法に基づく調査の結果、法に定める指定基準に適合せず、土壤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区域が指定され、公示されます。

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。

・ **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。

・ **幹線道路の沿道の整備に関する法律第 10 条（沿道地区計画区域）**

沿道地区計画とは、都市計画区域内において、沿道整備道路（都道府県知事が指定した区間の道路）に接続する土地の区域で、道路交通騒音障害防止と適正かつ合理的な土地利用を図るため、市街地を一体的かつ総合的に整備する計画で都市計画に定められたものをいいます。

沿道地区計画の区域内で、土地の区画形成の変更、建築物等の新築、改築または増築その他政令で定める行為を行おうとする者は、その着手する日の 30 日前までに、一定の事項を市町村長に届け出なければなりません。

・ **温泉法第 14 条の 6 及び第 15 条**

**（確認を受けた者の地位の承継及び温泉利用の許可）**

可燃性天然ガスの濃度について、同法施行規則第 6 条の 6 に定める災害の防止のための措置を必要としない基準に適合することの確認を受けた者から温泉の採取の事業の全部の譲渡を受けた者は、確認を受けた者の地位を承継するとともに、その事実を証する書面を添えて都道府県知事に届け出なければなりません。

また、温泉を公共の浴用又は飲用に供しようとする者は、環境省令で定めるところにより、都道府県知事に申請してその許可を受けなければなりません。

・ **各種条例等**

開発等（建築を含む）にあたって、「その他」欄に記載されているものについては、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、物件の所在する各地方公共団体にご照会下さい。

- ・ **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。

- ・ **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。

- ・ **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所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。

- ・ **その他**

建築安全条例、建築基準条例、自然公園条例、景観条例、まちづくり条例、開発指導要綱、生活道路拡幅整備要綱 等

<b>私道の負担等に関する事項</b>
---------------------

## 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

(1) 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等道路後退が必要な場合は「有」と記載しています。

なお、開発等（建築を含む）の場合、各地方公共団体の条例・指導要綱等により別途、道路後退を求められる場合や後退距離が異なる場合があります。

すので、詳細は各地方公共団体にご照会下さい。

- (2) 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。
- (3) 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、土地区画整理事業施行地区内に所在し建物建築が制限される場合及び建築基準法第43条第2項が適用される場合は「－」と記載しています。

## 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及び公設の配管がある場合に「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。また、「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・各地方公共団体にご照会下さい。

## 交通機関

- 1 鉄道・モノレール・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 物件から最寄り駅までの「徒歩による時間」が21分（道路距離80mについて1分間を要するものとして算出）以上の場合は、物件の最寄りのバス停を記載しています。

また、「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校名を記載しています。  
なお、地方公共団体によっては「公立学校自由選択制」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下さい。

## 参考事項欄

物件の状況及び取扱い等について、上記以外の補足説明及び重要事項や特約事項を記載しています。

また、閲覧資料も合わせてご確認ください。

## 明細図の補足説明事項

### 1 境界標

物件と隣接地との境界標は、現況に設置されているものの種類にかかわらず、すべて「・」で図示しています。

なお、2筆以上ある物件内の筆界につきましては、現況に設置されている境界標の有無にかかわらず図示しておりません。

### 2 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。

## 概要図の補足説明事項

### 1 境界標

物件と隣接地との境界標は、現況に設置されているものの種類にかかわらず、すべて「・」で図示しています。

なお、2筆以上ある物件内の筆界につきましては、現況に設置されている境界標の有無にかかわらず図示しておりません。

### 2 高低差

高低差は、原則として物件が接面している道路を基準（±0 m）に、図示しています。

なお、物件が複数の道路に接面している場合は、幅員の最も大きな道路を基準としています。

### 3 傾斜地

傾斜角度がおおむね15度以上の傾斜地がある物件については、がけ又は法地として図示しています。

### 4 障壁

原則として、本地内及び隣接地との境界線上に設置された障壁を図示しています。

ただし、隣接地に設置してある障壁であっても、がけ条例の適用を受ける等、物件を利用するに当たり、影響を受ける可能性のあるものは、図示しています。

また、おおよその目安として、障壁の高さを「 $H=1.2$ 」（高さ約1.2メートル）などと概数で記載しています。数字が現況と相違している場合は、現況が優先します。

障壁等の構造物について、検査済証は、確認されておられません。

建築行為等にあたっては、必要な申請先である各審査機関等へお問い合わせください。

## 5 越境物

隣接地から本地に、本地から隣接地に工作物等が越境している場合は、矢印で越境している範囲を図示し、「本地（隣接地）に越境」と記載しています。

## 6 工作物

本地内の工作物のうち、木柵や鉄パイプ柵等撤去が容易な工作物以外は、原則として図示しています。

また、給排水施設（汚水柵、雨水柵、止水栓、量水器、引込み管等）については、使用できないものとして取り扱っています。