

# 物 件 調 書

- 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、現地確認や諸規制の状況等の調査を行ってください。  
なお、明細図の境界標については、境界立会いのもと埋設されたものを記載してありますが、経年等により確認できない場合もありますので、あらかじめご了承ください。
- 物件は、柵等を含み現状有姿（あるがままの状態）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、極力明細図に記載しておりますが、現況と相違している場合は、現況が優先します。  
なお、国は越境関係の解消や道路使用に係る同意等のための折衝や手続きは行いませんので、購入者において相隣関係間で話し合ってください。また、契約後に越境関係等が判明した場合も同様です。
- 各種供給処理施設（上・下水道、電気、ガス等）の利用にあたっては、各事業者と十分協議してください。  
なお、物件内の諸施設（給水管、量水器、止水栓、排水桝等の諸設備等）は、そのほとんどが現時点では使用されておらず、原則として使用できないものとして取り扱っています。実際の使用の可否、上水道給水加入金の要否等については、ご自身で調査してください。
- 案内図は、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。  
(地図提供 株式会社 ゼンリン)
- 案内図に使用している住宅地図は、発行者の許諾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、関係各機関にお問い合わせください。
- 当該入札物件につきましては、入札中止となる場合もございますので、あらかじめご了承ください。

# 物件調書の補足説明事項

## 所在地

- 1 所在地は、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。
- 2 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。
- 3 物件地番が2筆以上ある場合には、原則として現況地目が「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「外〇筆」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「〇〇街区」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、「同所」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、従前地の登記簿上の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、道路法また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もしくは風土の特殊性また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。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2m以上接しなければなりません。

※ 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。

## 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条第1項)

##### 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)

	用途地域	建築してはならない建築物
住居系	第1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2種低層住居専用地域	第1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1種中高層住居専用地域	第1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2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1種住居地域	第2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2種住居地域	一定の工場及び作業場・一定の危険物の貯蔵または処理施設・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

	用途地域	建築してはならない建築物
	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または処理施設・一定規模以上の劇場、映画館等
	田園住居地域	第2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・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
	用途地域の指定のない地域（市街化調整区域を除く）	一定規模以上の大規模集落施設

② 第1種・第2種低層住居専用地域及び田園住居地域における制限

第1種・第2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、建築物の高さが制限されています。

また、必要に応じて、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離の限度が定められる場合や、建築物の敷地面積の最低限度が定められる場合があります。

（都市計画法第8条第3項、建築基準法第54条・第55条）

③ その他、建築物の各部分の高さの制限（建築基準法第56条）や日影による中高層の建築物の高さの制限（建築基準法第56条の2）などがあります。

詳細については、関係各機関にご照会ください。

(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。

(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。

（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。なお、下記（①又は②）と異なる場合がありますので特定行政庁にご確認ください。

- ① 用途地域が、第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住居専用地域、第1・2種住居地域、田園住居地域、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4mの場合

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

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

(6) 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条第1項第5号、建築基準法第61条・第62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、詳細については、関係各機関にご照会ください。

・都市計画法第8条（景観地区）

景観地区とは、市町村が、都市計画区域また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または最低限度、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・第63条第1項）

・都市計画法第8条（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1種住居地域、第2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条第1項）

・都市計画法第29条・第34条（開発行為の許可及び基準）

都市計画区域また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（法第11条第1項各号に掲げる施設）の区域または市街地開発事業（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 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43条第1項・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、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

2 m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、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合は、例外として建築することができます。

また、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。

・ **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、意匠または建築設備について制限がなされます。

・ **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）・27条（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等）・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、中核市または特例市の長、以下同じ）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が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。

※法附則（令和4年5月27日法律第55号）第2条において経過措置が設けられており、経過措置期間は旧法において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、中核市または特例市の長）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または土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地また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、中核市または特例市の長）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（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、事業施行域内の土地につき、従前の土地に替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、所有者、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有する代わりに、従前の土地に有する使用及び収益を停止されます。

・**農地法第3条（権利移転の許可）**

農地または採草放牧地について、所有権を移転し、また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。

・**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、また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、また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また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または採草放牧地をあらかじめ農業委員会に届け出て、農地また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、耕作もしくは養育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。

・**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、また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また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しようとするときは、あらかじめ文化庁長官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、影響の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。

・**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、設計または施行方法、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または色彩の変更
- 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または色彩の変更
- 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、また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、河川管理者が河岸また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、または工作物の新築・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」をその地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）の配付その他の必要な措置を講じ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。

・海岸法第3条・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。

- ・津波防災地域づくりに関する法律第73条・第82条（津波災害特別警戒区域）

津波災害特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、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、津波災害特別警戒区域内において、制限用途の建築物を建築しようとする者は、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。
- ・航空法第49条・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（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①～⑬の行為は、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、してはなりません。

  - ① 工作物を新築し、改築し、または増築すること。
  - 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、または土石を採取すること。
  - ⑤ 河川、湖沼等の水位また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また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もしくは湿原またはこれらに流水が流入する水域もしくは水路に汚水また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、もしくは設置し、また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、または貯蔵すること。
  - ⑨ 水面を埋め立て、または干拓すること。
  - 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、または損傷すること。
  - 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、また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、もしくは殺傷し、または当該動物の卵を採取し、も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もしくは動力船を使用し、または航空機を着陸させること。
- ⑱ 前各号に掲げるもののほか、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、国立公園また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、または増築すること（改築または増築後において、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または増築を含む。）。
- ② 特別地域内の河川、湖沼等の水位また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、もしくは設置し、また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、または干拓すること。
- ⑤ 鉱物を掘採し、また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。）。

#### ・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また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、また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または工作物の設置または改造

- ③ のり切、切土、掘削または盛土
- ④ 立木竹の伐採
- ⑤ 木竹の滑下または地引による搬出
- ⑥ 土石の採取または集積
- ⑦ 上記①～⑥のほか、急傾斜地の崩壊を助長し、また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恐れのおそれ大きい区域）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、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また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分譲や社会福祉施設、学校及び医療施設など災害時要援護者施設の建築のための開発行為については、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。

・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。

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(土石または樹根の採掘、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。

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。

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・土砂の流出または崩壊の防備等、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、落葉もしくは落枝を採取し、または土石もしくは樹根の採掘、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越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。

## ・土壤汚染対策法第4条(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。

- **都市再生特別措置法第88条・第108条（届出）**

立地適正化計画に記載された居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等の開発を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、当該行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等の事項を市町村長に届け出なければなりません。

また、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域外において、誘導施設（都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう）として立地適正化計画に記載されたものをいう。）を有する建築物の開発等を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、当該行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等の事項を市町村長に届け出なければなりません。

- **重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律第13条（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）が二百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、氏名等を内閣総理大臣に届け出なければなりません。

- **〇〇条例（がけ）**

一定以上の高さとし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。

- **〇〇条例（路地状敷地）**

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。

- **〇〇条例（土壌汚染対策）**

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ぬ場合があります。

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。

#### ・条例・指導要綱等

開発等（建築を含む）にあたっては、上記以外で「その他」欄に記載されているものについても、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)・・・〇〇建築安全条例、〇〇自然公園条例、〇〇市都市景観条例、  
〇〇市開発指導要綱、〇〇市生活道路拡幅整備要綱等

### 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。

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 配管の状況

接面している道路上に使用可能な配管がある場合に「有」と記載しています。

#### 2 電気の状況

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。

### 交通機関

1 鉄道・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。

### 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。

### その他参考事項

・本欄は、物件調書の各項目以外で、参考となる事項を記載しておりますが、実際のご利用に当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については、必ずご自身でご確認ください。

