

# 物件調書補足説明

## 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、仮換地の街区及び画地を記載したうえで、「(仮換地済)」と表示しています。
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「外〇筆」と記載しています。

## 住居表示

1. 住居表示は、住居表示に関する法律（昭和37年法律第119号）に基づく住居地番を記載しています。
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. 住居表示に関する法律に基づく住居表示制度が実施されていない地区については、「一」と記載しています。

## 現況地目及び面積等

1. 現況地目は、登記簿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. 面積については、物件の実測面積を記載しており、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、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、里道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。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

道路法による道路。

## (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る道路。

## (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（特定行政庁が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る場合は、2m）以下この項及び3項において同じ。）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

特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、本条第2項の規定にかかわらず、本条第2項に規定する中心線からの水平距離については2m未満1.35m以上の範囲内において、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4m未満2.7m以上の範囲内において、別にその水平距離を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号道路

本条第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、特定行政庁が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、原則として建物建築はできません。

## 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年以内に優先的かつ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・市街化調整区域の区分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。

(都市計画法第5条・第7条)

### (2) 用途地域

物件が都市計画法で定められた用途地域内に所在する場合に記載しています。

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。

各用途地域において建築してはならない建築物については、別表1として60ページに掲載してありますので、そちらを参考にしてください。(建築基準法第48条)

#### 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(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及び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(1.5m又は1m)が定められる場合があります(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。(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、北側の隣地の日照・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。(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・容積率

建築基準法で定められた建蔽率及び容積率(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及び容積率)を記載しています。(建築基準法第52条・第53条)

#### ① 地区計画等による制限

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してください。

#### ② 道路幅員による制限

物件の前面道路の幅員が12m未満の場合、次に掲げる数値((ア)又は(イ))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。

また、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、前面道路の幅員が4 m未満の場合は、幅員4 mとして計算します。

なお、前面道路の幅員が12 m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してください。

(ア) 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:m)に4/10を乗じたもの

(イ) 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場合

⇒ 前面道路の幅員(単位:m)に6/10を乗じたもの

#### 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4 mの場合

4 m(前面道路の幅員) × 4/10 = 160% < 200% ⇒ 基準容積率は160%となる

(建築基準法第52条)

### (5) 高度制限

#### ① 第○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、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 最低限度高度地区(○m以上)

最低限度高度地区で建築物の高さを○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、建築基準法第58条)

### (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。別表2として60ページに掲載してありますので、そちらを参考にしてください。

(都市計画法第8条第1項第5号、建築基準法第61条・第63条)

## 2. その他

この欄では、各物件の造成・開発・建築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してください。

### (1) 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域で、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)

## (2) 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、併せて法第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。

## (3) 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。

## (4) 都市計画法第52条（田園住居地域内における建築等の規制）

田園住居地域内の農地の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする者は、市町村長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。

## (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、木竹の伐採その他の行為については、地方公共団体の条例で規制がなされます。

## (7) 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、その他政令で定める行為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。

#### (8) 都市計画法第65条（建築等の制限）

都市計画事業の認可等の告示があった後においては、当事業地内において、都市計画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若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行うことや、移動の容易でない物件の設置等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。

#### (9) 建築基準法第22条・第23条（屋根の構造等）

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。

#### (10) 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。

#### (11) 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幅員4m以上の道（道路に該当するものを除く。）に2m以上接道する建築物のうち、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た場合及びその敷地の周囲に広い空地を有する建築物など、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。

#### (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ることができます。

#### (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、除去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、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。

#### (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）・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、中核市又は特例市の長、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。）に伴い災害が生じるおそれ大きい市街地等区域及び市街地と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。

#### (16) 土地区画整理法第76条・第99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、改築、増築、政令で定める移動の容易でない物件の設置や堆積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。

**(17) 都市再生特別措置法第88条（居住誘導区域外の開発行為等の届出）**

市町村長は、住民の健康で快適な生活や持続可能な都市経営のために立地適正化計画で居住誘導区域を定めることができます。

立地適正化計画の居住誘導区域外において、一定規模の開発行為や建築行為を行う場合は、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。

**(18) 都市再生特別措置法第108条（都市機能誘導区域外の開発行為等の届出）**

市町村長は、住民の健康で快適な生活や持続可能な都市経営のために立地適正化計画で都市機能誘導区域を定めることができます。

立地適正化計画の都市機能誘導区域外において、都市機能誘導施設を有する建築を目的とする開発行為や建築行為を行う場合は、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。

**(19) 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。

**(20) 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。

**(21) 文化財保護法第93条（埋蔵文化財包蔵地の発掘）**

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。

**(22) 文化財保護法第125条（史跡名勝天然記念物の現状変更の制限）**

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）にご照会してください。

### (23) 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。

### (24) 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50m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。

### (25) 道路法第4条（私権の制限）

道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権により、通行を妨げる行為や工作物等を設置することはできません。ただし、所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することを妨げるものではありません。

### (26) 道路法第24条（道路管理者以外の者の行う工事）

道路管理者以外の者は、他の規定による場合のほか、道路に関する工事又は道路の維持を行う場合は、道路管理者の承認を受けなければなりません。

### (27) 海岸法第8条（海岸保全区域）

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の満潮時の水際線から50m以内、水面においては春分の日の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。

### (28) 砂防法第4条（土地の制限）

砂防指定地に指定されている土地においては、都道府県知事は治水上砂防の為に一定の行為を禁止もしくは制限することができます。

### (29) 航空法第49条（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。

### (30) 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①～⑱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。

また、特別地域内において木竹を植栽し、又は家畜を放牧しようとする者は、あらかじめ、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その旨を届け出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 1 km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 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。

### (31) 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地域をいいます。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1 km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 km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。）。

### (32) 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

### (33) 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極めて大きい区域）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極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浸透を助長する行為
- 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

**(34) 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9条・第10条（土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）**

都道府県知事は、土砂災害によって住民等に危害が生ずるおそれがある土地の区域で、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、「土砂災害警戒区域」のうち、著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域で、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「土砂災害特別警戒区域」を指定することができます。

「土砂災害特別警戒区域」における都市計画法第4条第12項に規定する開発行為は、予定建築物の用途等によって、都道府県知事の許可が必要となる場合があります。

**(35) 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、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察し、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に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1ha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。

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、伐採齢その他農林水産省令で定める事項を記載した伐採の届出書を提出しなければなりません。

**(36) 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。

#### (37) 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 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行政団体の条例で定める行為

#### (38) 津波防災地域づくりに関する法律第53条

都道府県知事は、国土交通大臣の定める基本指針に基づき、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。

#### (39) 水防法第15条

##### （浸水想定区域における円滑かつ迅速な避難の確保及び浸水の防止のための措置）

水防法第14条に定める「洪水浸水想定区域」、同法14の2に定めるに定める「雨水出水浸水想定区域」及び同法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且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）の配布その他の必要な措置を講じなければならないとされています。

#### (40) 条例（がけ）

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。

#### (41) 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、或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。

#### (42) 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資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。

#### (43) 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もありますので、各地方公共団体にご照会してください。

### 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。

### 供給処理施設の概要

#### 1. 配管等の状況

接面道路に使用可能な配線・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。

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

#### 2. 施設整備状況

「配管等の状況」欄で「無」と記載したもののうち、近隣地域における施設の整備状況等が把握できているものについては「下記参考事項欄のとおり」とし、「参考事項」欄にその内容を記載しています。

#### 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ついて「有」とし、「参考事項」欄にその内容を記載しています。

## 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。
3. 物件から最寄り駅までの「徒歩による時間」は、「道路距離80m＝所要時間1分」として算出しています。

## 公 共 施 設

1. 市町村役場は、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、各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してください。

## 参 考 事 項

1. 上記各説明欄の事項について、特記すべき事項がある場合にその内容等を記載しています。

【別表1】

	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・共同住宅・一定の店舗兼用住宅・小学校・中学校・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・一定の第一種中高層住居専用地域不適格建築物
	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、出荷、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

\*詳細については、各市町村にお問い合わせください。

【別表2】

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㎡を超える建築物	耐火建築物
	その他の建築物	耐火又は準耐火建築物
準防火地域	階数4以上(除く地階)又は延面積1,500㎡を超える建築物	耐火建築物
	延面積が500㎡を超え、1,500㎡以下の建築物	耐火又は準耐火建築物
	階数3(除く地階)の建築物	耐火又は準耐火建築物 政令で定める技術的基準に適合する建築物 (延面積500㎡以下)
	木造建築物等	防火構造又は不燃材料で造るか覆う

\*詳細については、各市町村にお問い合わせください。