

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（あるがままのすがた）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、物件調書と現況と相違している場合には現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。
また、給排水施設（汚水桝、雨水桝、止水栓及び量水器等）・ガス施設は、朽廃し使用できない場合がありますので、**全物件使用できないもの**として取り扱っています。使用の可否については、買受人においてご確認ください。
- 各物件においては地盤調査を実施しておりません。
建物等の敷地として利用する場合は建築物の設計、規模、構造等の種類により地盤改良が必要となる場合があります。その場合は買受人において地盤改良を行ってください。
契約後、地盤改良が必要であることが判明しても、国は地盤改良費の支払い等の責任は負いませんのでご了承ください。
- 特別負担金等金銭負担が必要になる物件にあっては、詳細について、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。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。
- 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。

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、仮換地の画地番号等を「住居表示」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、物件の住居番号(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) 現況地目の種類は、次の6つがあります。
 - ① 宅 地
(ア) 法令上、現状で建物建築が可能な更地。
(イ) 建物付の物件（法令上、建物建築が不可能な場合を含む）。
 - ② 雑種地
法令上、現状で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 山 林、原 野
市街化区域以外の山林等。
 - ⑥ 田、畑
農業振興地域内(農用地区)の農地。

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。

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または土地の状況により必要と認めて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。

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、新都市基盤整備法または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、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法または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による新設また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、新都市基盤整備法または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）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（または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（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。

※ 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・市街化調整区域（暫定）・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。

「市街化調整区域（暫定）」は、いわゆる「暫定逆線引き市街化調整区域」を指し、市街化区域内で当分の間計画的な市街化の見通しが明確でない区域について、用途地域は定められたままで、いったん市街化調整区域に編入された区域をいいます。

「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。

「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、市町村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)

	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・パチンコ店・麻雀店・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・パチンコ店・麻雀店・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
	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物・農業生産に関する建築物等及び一定の店舗や飲食店等（農産物の販売を主たる目的とする店舗等）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または処理施設・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または処理施設・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・パチンコ店・麻雀店・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・田園住居地域においては、原則として、建築物の高さが10mまたは12mまでに制限されています。

(10mまたは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・田園住居地域においては、必要に応じて、建築物の外壁また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または1m)が定められる場合があります。

(1.5mまたは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 m²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 5 3 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 5 6 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 5 6 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、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 5 6 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 5 6 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 1 2 条の 4、建築基準法第 6 9 条)

(4) 建ぺい率

建築基準法で定められた建ぺい率を記載しています。

(建築基準法第 5 3 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。

(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ぺい率・容積率と、建築基準法で定められた建ぺい率・容積率（物件調書の「建ぺい率」「容積率」欄に記載している建ぺい率・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ぺい率・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。

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または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、田園住居地域、第一・二種中高層住居専用地域、第一・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

- ① 第〇種高度地区・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、また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また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せん。

(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。

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 以上または延べ面積 100 m ² を超える場合	耐火建築物
	その他の建築物	耐火または準耐火建築物
準防火地域	階数 4 以上（除く地階）または延面積が 1,500 m ² 超の場合	耐火建築物
	延面積が 500 m ² を超え、1,500 m ² 以下の建築物	耐火または準耐火建築物
	階数 3（除く地階）の場合	耐火または準耐火建築物 政令で定める技術的基準に適合する建築物
	木造の建築物	（延面積 500 m ² 以下）

（都市計画法第 8 条第 1 項 5 号、建築基準法第 6 1 条・第 6 2 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（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・開発許可の基準）

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 37 条（建築制限等）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては第 36 条第 3 項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設はできません。

ただし、当該開発行為に関する工事用の仮設建築物等を建設するとき、その他都道府県知事が支障ないと認めたとき、及び第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者が、その権利行使として建築物を建築等するときはこの限りではありません。

・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（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、都道府県知事等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、建ぺい率の最高限度、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うおとす者は、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。

・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。

・建築基準法第 22 条第 1 項（屋根性能）

防火地域・準防火地域以外で指定された市街地の区域内にある建築物の屋根の構造は、通常の火災発生を防止するために屋根性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて国土交通大臣が定めた技術基準に適合する構造方法としなければなりません。ただし、茶屋、あずま屋等又は、10 m²以下の物置等は延焼のおそれがない場合は、この限りではありません。

・建築基準法第 23 条（外壁）

防火地域・準防火地域以外で指定された市街地の区域内にある、その主要構造部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られた建築物は、その外壁で延焼のおそれのある部分の構造を、準防火性能に関して政令で定める技術的基準に適合する土塗壁その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法や認定を受けたものとしなければなりません。

・ **建築基準法第 27 条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）**

特殊建築物は、その主要構造部を当該特殊建築物に存する者の全てが当該特殊建築物から地上までの避難を終了するまでの間、通常の火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる性能に関し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、かつ、その外壁の開口部であって建築物の他の部分から当該開口部へ延焼するおそれがあるものとして政令で定めるものに、防火戸その他の政令で定める防火設備を設け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（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。

・ **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 43 条第 1 項の規定は、次のいずれかに該当する場合には適用されません。

- ① その敷地が幅員 4 m 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、戸建て住宅など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ものと認めるもの。
- ② 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。

・ **建築基準法第 43 条第 3 項（敷地等と道路との関係）**

地方公共団体は、次のいずれかに該当する建築物について、建築基準法第 43 条第 1 項の規定によっては、避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さなど敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加していることがあります。

- ① 特殊建築物
- ② 3 階建以上の建築物
- ③ 窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物
- ④ 延面積が 1, 0 0 0 m² を超える建築物
- ⑤ その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したもの）にのみ接する建築物で延面積が 1 5 0 m² を超えるもの（一戸建ての住宅を除く）

・ **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、建ぺい率の最高限度、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 10 条・第 12 条（宅地造成等工事の許可）**

都道府県知事（指定都市、中核市または施行時特例市の長）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、中核市または施行時特例市の長）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（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。

- ・ **都市再生特別措置法第 88 条第 1 項（居住誘導区域外での建築等の届出）**

市町村は、住宅及び医療施設等居住に関連する施設の立地の適正化に関する計画（「立地適正化計画」）を作成することができ、この計画には、立地適正化計画の区域や基本方針のほか、居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）や都市機能誘導区域（居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域）等が記載されます。

立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の区域内において、住宅等の建築を目的とする開発行為や住宅を新築しようとする場合等には、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。

- ・ **都市再生特別措置法第 108 条第 1 項（誘導施設を有する建築物等の建築等の届出）**

立地適正化計画の区域のうち、都市機能誘導区域外の区域内において、子育て支援センターや高等専門学校・大学等の誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為や、誘導施設を有する建物を新築しようとする場合等には、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。

・ **国土利用計画法第 23 条（土地に関する権利の移転等の届出）**

物件の規模等に応じ、土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（権利取得者）は、その契約の締結後 2 週間以内に、土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届出なければなりません。

・ **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、農業委員会また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、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。

・ **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。

・ **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、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。

・ **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、その他海水また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。

・ **航空法第 49 条（物件の制限等）**

公共の用に供する飛行場の進入表面、転移表面または水平表面（法第 2 条第 7 項、第 8 項及び第 9 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、または留置してはなりません。

・ **航空法第 51 条（航空障害灯）**

地表から 60 メートル以上の高さの物件を設置する場合は、国土交通省令で定めるところにより、当該物件に航空障害灯を設置しなければなりません。

・ **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、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 鉱物を掘探し、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 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、国立公園又は国定公園の区域のうち特別区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 鉱物を採取し、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。）。

・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つて、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。

・森林法第10条の2（開発行為の許可）・森林法第10条の7の2（所有者となった旨の届出）・森林法第10条の8（伐採及び伐採後の造林の届出）

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、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、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。

・ **土壤汚染対策法第4条（届出）**

土地の掘削その他の土地の形質の変更（以下「土地の形質の変更」という。）であって、その対象となる土地の面積が3,000㎡以上のもの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。

・ **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若しくは制限することができます。

・ **特定都市河川浸水被害対策法第30条（雨水浸透阻害行為の許可）**

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する者は、あらかじめ、当該雨水浸透阻害行為をする土地の区域に係る都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの及び非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、この限りではありません。

- 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、前号に該当するものを除く。）
- ③ 前二号に掲げるもののほか、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

・ **〇〇条例（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。

・ **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（土壤汚染対策）**

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。

・ **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、〇〇県建築基準法施行条例、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。

なお、売買物件以外の私道を利用する際に金銭的負担が必要となる場合には、「参考事項」欄にその内容を記載しています。

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等道路後退が必要な場合は「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。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。

(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・地下鉄・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、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。

- 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。

明細図の補足説明事項

・ 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 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（±0m）に、図示しています。

2 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。

3 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、障壁の高さと設置延長を「H=1.2」（高さ約 1.2m）「L=9.0」（長さ約 9.0m）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。

4 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。記載が現況と相違している場合は、現況が優先します。

5 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、止水栓及び量水器等）・ガス施設については、朽廃し使用できない場合がありますので、全物件使用できないものとして取り扱っています。