物　件　調　書（概要）

・　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、現況有姿の引渡しとなりますのでご了承願います。

・　法令等に基づく区域指定線については、概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

・　現況と図面が相違している場合は、現況が優先します。

・　案内図は、現状と異なる場合があり、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、あらかじめご了承願います。

・　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。

・　当該入札物件につきましては、都合により入札中止となる場合もございますので、あらかじめご了承願います。

・　物件調書に使用している地形図の複製はできません。

・　物件調書に使用している住宅地図は、発行会社の許諾を得て掲載しており、複製はできません。

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。

2　物件地番が 2 筆以上ある場合には、代表所在地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、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 5 つがあります。

イ　宅　地

法令上、現状で建物建築が可能なもの。

ロ　雑種地、山林、原野

法令上、現状で建物建築が困難なもの。

ハ　公衆用道路

現状、道路として使用されているもの。

ニ　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。

ホ　田、畑

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。（土地区画整理事業による仮換地済の土地については、仮換地数量も併せて記載しています。）

接面道路の状況

1　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　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。

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。

⑴　建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路

道路法による道路。

⑵　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り整備された道路。

⑶　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。

⑷　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。

⑸　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。

⑹　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、中心より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（または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3号道路」

……建築基準法第42条第1項第3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。

「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、都市計画によって、都市計画区域は定められていますが市街化・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）

イ　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・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 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 2 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
	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
	田園住居地域	第 2 種低層住居専用地域適格建築物・農産物直売所、農家レストラン等の一定の店舗・農産物及び農業の生産資材を貯蔵する倉庫・農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する一定の工場等以外のもの
商業系	近隣商業地域	商業地域不適格建築物・キャバレー・料理店・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・ボーリング場・パチンコ屋・麻雀屋・スケート場・老人ホーム等

ロ　第 1 種低層住居専用地域等内における制限

（イ） 建築物の高さの制限

第 1 種・第 2 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）

（ロ） 外壁の後退距離

第 1 種・第 2 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（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）

ハ　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）

ニ　建築物の各部分の高さ
（イ）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）

（ロ）隣地斜線制限
第1種・第2種低層住居専用地域以外の都市計画区域内においては、同様に、上空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）

（ハ）北側斜線制限
第1種・第2種低層住居専用地域若しくは田園住居地域又は第1種・第2種中高層住居専用地域（第1種・第2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・通風等を確保するため、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）

ホ　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）

⑶ 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69条）

⑷ 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）

⑸ 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（イまたはロ）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。

イ　用途地域が、第 1・2 種低層住居専用地域、田園住居地域、第 1・2 種中高層住居専用地域、第 1・2 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

ロ　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 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 4m（前面道路の幅員）×4/10＝160% 200%＞160%→基準容積率 160%

（建築基準法第 52 条）

⑹ 高度制限

イ 〇〇高度地区・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または最低限度が定められる地区です。

なお、名古屋市では地域にふさわしくない極端な高層建築物を制限し、秩序ある良好なまちなみを形成するため、建物の高さを制限する「高度地区」の拡充が行われております。（平成 20 年 10 月 31 日告示・施行）

高度地区の指定区域を市域の約 3 割から約 8 割に拡大し、用途地域等の指定状況等に応じて、新たな 4 種類の高度地区(31 メートル高度地区、絶対高 31 メートル高度地区、45 メートル高度地区、絶対高 45 メートル高度地区)が追加指定されています。

ロ 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、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設備を設け、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せられる場合、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ください。

- **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

・ **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。

・ **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 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、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以上の道に 2m以上接している建築物のうち、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には、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 4m以上の道に 2m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。

・ **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。

・ **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) 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

・ **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。

・ **港湾法第 37 条（港湾区域内の工事等の許可）**

港湾隣接地域とは、港湾管理者が港湾区域及び港湾区域に隣接する地域を保全するため港湾区域から 100mを超えない範囲内で指定した区域をいいます。

港湾区域内又は港湾隣接地域内において構築物の建設または改良をしようとする者は、港湾管理者の許可を受け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、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。

・ **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。

・ **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（指定都市及び中核市の長を含む）は、宅地造成等（宅地造成、特定盛土又は土石の堆積）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の許可を受けなければなりません。

・ **自然公園法第 20 条・33 条・73 条**
（国立公園・国定公園・県立自然公園、特別地域・普通地域）

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) 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。

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、国立公園にあっては環境大臣に、国定公園にあっ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。

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。）

・ **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、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。

・ **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）**

国土交通大臣又は都道府県知事は、都市部を流れる河川であって、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河川に流れ込む流域を特定都市河川浸水被害対策法に基づき「特定都市河川流域」に指定することができます。

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。

（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）（1）、（2）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

・ **海岸法第 8 条（海岸保全区域）**

海岸保全区域内において土石（砂を含む）を採取し、土地の掘削等政令で定める行為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、制限用途の建築物の建築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。

・ **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。

・ **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

・ **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、崩壊する恐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のあるものを、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) (1)～(6)のほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発する恐れのあ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）

都道府県知事が、がけ崩れや土石流、地すべりなどの土砂災害を対象に、そのおそれのある区域を、「土砂災害警戒区域（警戒区域）」、「土砂災害特別警戒区域（特別警戒区域）」に指定し、危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進などを行うというものです。

土砂災害特別警戒区域（特別警戒区域）に指定された土地において予定されている建築物（予定建築物）の用途が、以下のものである場合、原則として都道府県知事の許可が必要になります。

(1) 住宅（自己の居住の用に供するものを除く）

(2) 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設（政令で定めるものに限る）

また、居室を有する建築物（人が通常出入りするような建築物）については、構造上の基準が定められることになります。

なお、土砂災害時に著しい損壊が生じる建物について、都道府県知事は、移転等の必要な処置をとることを勧告することができるとされています。

・ **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。

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森林の土地所有者となった者は、市町村長にその旨を届け出なければなりません。

なお、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。

・ **文化財保護法第 93 条（○○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しようとするときは、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。

・ **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（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。

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。

・ **土壌汚染対策法第 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（立地適正化計画）**

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。

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。

・ **地域再生法第 17 条の 18 第 1 項（建築等の届出）**

地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において、誘導施設（法 17 条の 17 第 3 項第 2 号に掲げる施設）を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為等を行

おうとする者は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、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認定市町村の長に届け出なければなりません。

・ **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。

・ **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、耕作若しくは養畜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。

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。

・ **農業振興地域の整備に関する法律第 17 条（農地等の転用の制限）**

農用地区域内にある農地及び採草放牧地の転用にあたっては、農用地利用計画において指定された用途以外の用途には利用できません。

・ **〇〇条例（崖）**

一定以上の高さと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、安全な擁壁等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。

また、擁壁等が設置されている場合であっても、建物建築等の際には、改めて当該擁壁等の安全性を確認する必要があります。

・ **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務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。

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、現況地目が農地（田・畑）の場合は「ー」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・配管がある場合に「有」と記載しています。

2 施設整備状況

施設の整備予定時期が判明してい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 物件からの最寄駅・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 徒歩による時間が 30 分以上の場合には、所要時間を記載していません。

公共施設

1 市区町村役場は、転入届手続きが可能な最寄りの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。

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

・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、斜線で「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。

・地上権又は地役権設定予定部分

用水路敷・高圧線下敷等による地上権又は地役権設定予定部分については、斜線で「地上権又は地役権設定予定部分」を記載していますが、あくまで目安となる範囲を記載していますので、実際の地上権又は地役権設定部分とは相違する場合があります。

なお、実際の設定部分については、地役権者との協議により決定することとなります。

・都市計画道路予定線

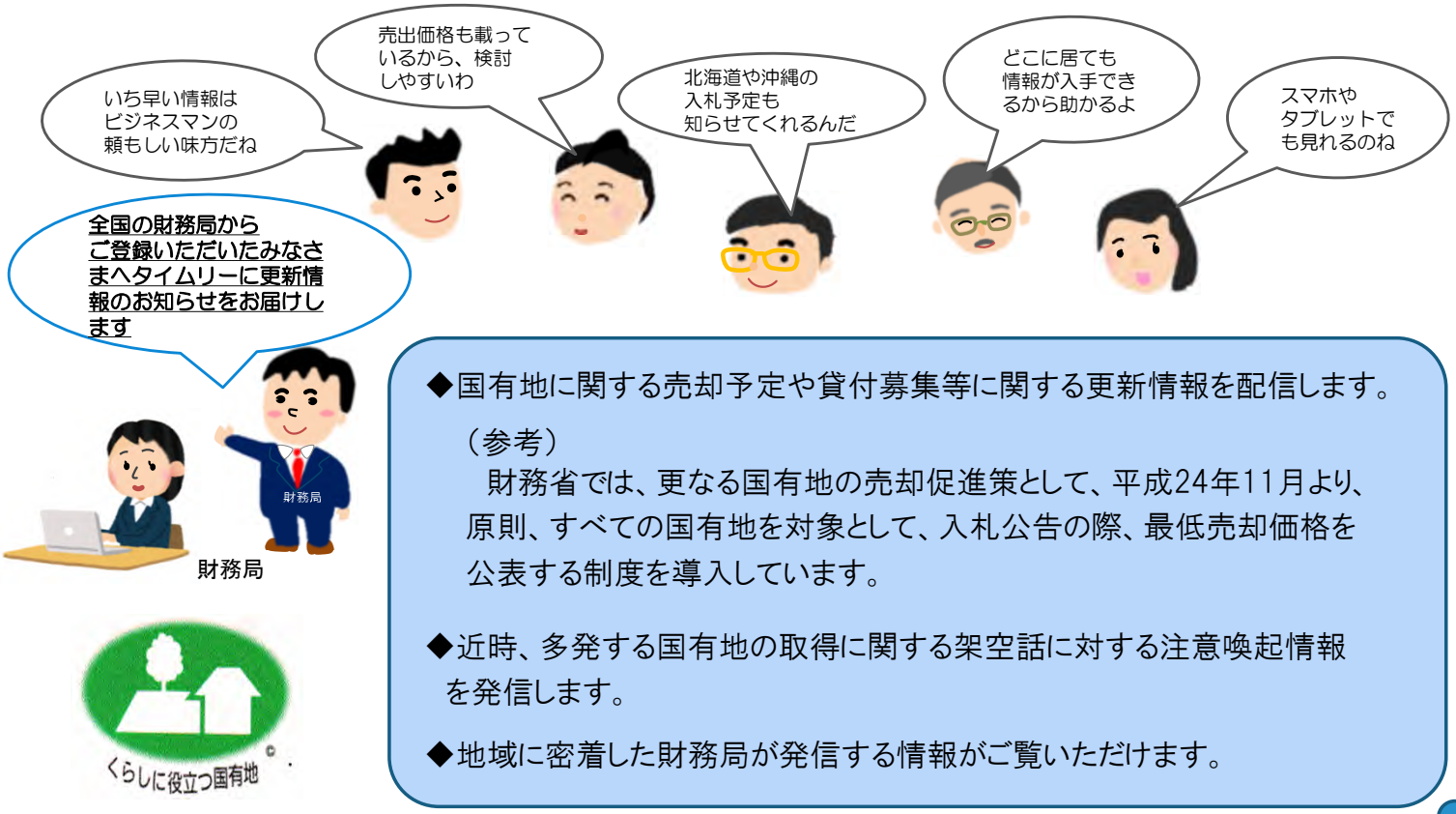
都市計画道路に指定されている物件については、破線で「都市計画道路予定線」を記載していますが、あくまで目安となる位置に記載していますので、実際の都市計画道路予定線と相違する場合があります。

また、現状の都市計画道路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。

『国有財産物件情報メールマガジン』配信サービス

財務省では、国民の皆様へ、全国の財務局等における国有財産の売払い予定、地方公共団体等からの公用・公共用の取得等要望の受付など、国有財産の売却等に関する更新情報を電子メールによりタイムリーかつスピーディーにお届けするため、メールマガジン配信サービスを実施しています。

- **配信情報**
  - 一般競争入札情報、開札結果
  - 公用・公共用の取得等要望の受付開始情報
  - 一時貸付の募集
  - 事業用定期借地による貸付募集
  - その他国有地に関する重要なお知らせ
    （国有地の取得に関する架空話に対する注意喚起等）
- **配信元**：各財務（支）局・沖縄総合事務局



◆国有地に関する売却予定や貸付募集等に関する更新情報を配信します。

（参考）
財務省では、更なる国有地の売却促進策として、平成24年11月より、原則、すべての国有地を対象として、入札公告の際、最低売却価格を公表する制度を導入しています。

◆近時、多発する国有地の取得に関する架空話に対する注意喚起情報を発信します。

◆地域に密着した財務局が発信する情報がご覧いただけます。

くらしに役立つ国有地

東海財務局ホームページの「国有財産」ページ下のバナーより、どなたでも簡単にご登録いただけます。

国有財産物件情報
メールマガジン