

# 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、物件の登記事項証明書に表示されている所在地番を記載しています。

### 現 況 地 目 及 び 面 積 等

#### 1 現況地目

- (1) 現況地目は、登記事項証明書に表示されている地目ではなく、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、登記事項証明書に表示されている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、原則として建築物は建築はできません。

※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)

##### 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	第一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）
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、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、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、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。

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69条)

(4) 特定用途制限地域

おいらせ町特定用途制限地域に関する条例で定められた物件の特定用途制限地域を記載しています。

特定用途制限地域は、地域の特性に応じて、5地域に区分指定されています。

(都市計画法第8条)

①用途規制

おいらせ町特定用途制限地域に関する条例では、それぞれの特定用途制限地域で建築できる建築物を制限しています。

(おいらせ町特定用途制限地域に関する条例第4条)

特定用途制限地域	建築してはならない建築物
重点環境保全地域	次に掲げるもの以外のもの 1 環境共生地域の項に掲げるもの(第4号は除く。) 2 次に掲げるもので、第8条第1項による適用の特例を受けたもの ・住宅 ・農業の利便増進に必要な店舗、飲食店等 ・集荷場等 ・農林漁業施設

環境共生地域	<p>次に掲げるもの以外のもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 神社、寺院、教会等</li> <li>2 畜舎</li> <li>3 巡査派出所、公衆電話所その他公益施設等で、一定の面積を超えるもの</li> <li>4 次に掲げるもので、第8条第1項による適用の特例を受けたもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅</li> <li>・兼用住宅</li> <li>・幼稚園、小学校、中学校、中等教育学校又は高等学校</li> <li>・認定こども園(幼保連携型)</li> <li>・大学、高等学校又は専修学校</li> <li>・図書館等</li> <li>・老人ホーム、保育所、福祉ホーム等</li> <li>・老人福祉センター、児童厚生施設等</li> <li>・病院</li> <li>・公衆浴場</li> <li>・ボウリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</li> <li>・ホテル、旅館</li> <li>・店舗、飲食店等</li> <li>・事務所等</li> <li>・集荷場等</li> <li>・税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署等</li> <li>・農林漁業施設</li> </ul> </li> </ol>
田園環境居住地域	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅誘導地域の項に掲げるもの(第2号、第5号、第6号、第7号、第8号、第9号、第10号、第11号、第12号、第13号、第16号は除く。)</li> <li>2 兼用住宅で、一定の用途・規模のもの</li> <li>3 老人福祉センター、児童厚生施設等で、600m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>4 ボウリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</li> <li>5 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等</li> <li>6 ホテル又は旅館で、当該用途部分が1,500m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>7 自動車車庫で、次に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・独立車庫</li> <li>・附属車庫で、令により田園住居地域に建築してはならないもの</li> </ul> </li> <li>8 店舗、飲食店等で、次に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定の店舗、飲食店等で、当該用途部分が2階以下かつ床面積の合計が500m<sup>2</sup>以下以外のもの</li> <li>・一定の農業の利便増進に必要な店舗、飲食店等で、当該用途部分が2階を超え、かつ、床面積の合計が500m<sup>2</sup>を超えるもの</li> </ul> </li> <li>9 事務所等で、当該用途部分が2階を超え、かつ、床面積の合計が500m<sup>2</sup>を超えるもの(ただし、税務署、警察署、保健所、消防署その他大臣指定のものの用途は除く。)</li> <li>10 倉庫(主たる用途が倉庫でないものは除く。)で、自家用の危険物を貯蔵しないも</li> </ol>

	<p>ので、2階以下かつ当該用途部分が1,500m<sup>2</sup>以下以外のもの</p> <p>11 自動車教習所</p> <p>12 巡査派出所、公衆電話所その他公益施設等で、一定の面積を超えるもの</p> <p>13 危険物の処理・貯蔵施設で、処理・貯蔵の量が非常に少ないもので当該用途部分が1,500m<sup>2</sup>以下以外のもの</p>
住宅誘導地域	<p>1 産業誘導地域の項に掲げるもの(第3号は除く。)</p> <p>2 ボウリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場で、当該用途部分が3,000m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等</p> <p>4 カラオケボックス、ダンスホール等</p> <p>5 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等で、客席の床面積の合計が200m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>6 ホテル又は旅館で、当該用途部分が3,000m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>7 独立車庫で、2階を超え、かつ、床面積の合計が300m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>8 附属車庫で、令により第1種住居地域に建築してはならないもの</p> <p>9 一定の店舗、飲食店等以外の物品販売店舗、飲食店で、当該用途部分が3,000m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>10 店舗、飲食店、展示場、遊技場又は勝馬投票券発売所で、床面積の合計が10,000m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>11 事務所等で、当該用途部分が3,000m<sup>2</sup>を超えるもの(ただし、税務署、警察署、保健所、消防署その他大臣指定のものの用途は除く。)</p> <p>12 倉庫で、次に掲げるもの(建築物の主たる用途が倉庫でないものは除く。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自家用の危険物を貯蔵しないもので、2階以下かつ3,000m<sup>2</sup>以下以外のもの</li> <li>・倉庫業を営むもの</li> </ul> <p>13 自動車教習所で、その用途部分の床面積3,000m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>14 工場等で、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原動機を使用する工場等で、作業場の床面積の合計が150m<sup>2</sup>を超えるもの又は危険性や環境悪化のおそれが多いもの</li> <li>・工場等で、危険性が大きいもの又は著しく環境悪化のおそれがあるもの</li> </ul> <p>15 自動車修理工場等で、作業場の床面積の合計が150m<sup>2</sup>を超えるもの(空気圧縮機(原動機の出力の合計が1.5kwを超えるもの)を使用しないこと。)</p> <p>16 危険物の処理・貯蔵施設で、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・処理・貯蔵の量が非常に少ないもので、当該用途部分が3,000m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・処理・貯蔵の量が少ないもの</li> <li>・処理・貯蔵の量がやや多いもの</li> <li>・処理・貯蔵の量が多いもの</li> </ul>
産業誘導地域	<p>1 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ等</p> <p>2 キャバレー、料理店等(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)に該当するもの)</p> <p>3 次に掲げるもので、第8条第1項による特例を受けたもの以外のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工場等で、危険性が大きいもの又は著しく環境悪化のおそれがあるもの</li> <li>・危険物の処理・貯蔵施設で、処理・貯蔵の量が多いもの</li> </ul>

## (5) 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53条)

## (6) 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 4m（前面道路の幅員）×4/10=160% 200%>160% → 基準容積率160%
----------------------------------------------------------------------------------------

## (7) 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す。  
（都市計画法第8条、建築基準法第58条）

## （8）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㎡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）または延べ面積が1,500㎡超の場合	耐火建築物
	延べ面積が500㎡を超え、1,500㎡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
	木造の建築物	政令で定める技術的基準に適合する建築物（延べ面積500㎡以下）

（都市計画法第8条①5、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。

### ・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。

## 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 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

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、現地の調査・確認を行ってください。

また、各法令等について本売却物件の取得後の使用目的、用途により各法令等の制限が生じる場合がありますので、必ず調査・確認を行ってください。