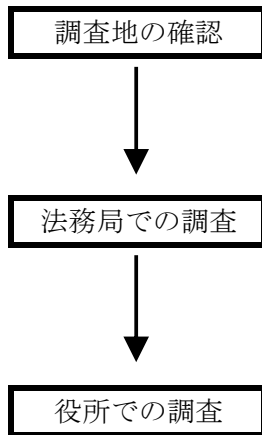


1. 役所調査の流れ

役所調査を行う上で以下の流れにて調査を行います。



2. 役所調査の内容

1) 調査地の確認

調査地の確認内容は、敷地の形状や敷地内の建物及び工作物（擁壁等）及び前面道路の幅員並びに生活パイプライン等の確認をする。

2) 法務局での調査

法務局での調査内容は、調査地の公図・地積測量図・謄本・要約書を取得する。

3) 役所での調査

役所での調査内容は、建築を行う際の各関係法令についての確認をする。

3. 建築に際しての関係法令

建築に際して、主な関係法令は

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・道路法
- ・宅地造成等規制法
- ・土地区画整理法
- ・河川法
- ・農地法
- ・各県の建築基準条例
- ・各都道府県及び各市町村の中高層紛争条例

等の法令及び条例があります。

この中で一番重要なのは、都市計画法と建築基準法になります。

4. 関係機関での調査内容

法務局

前項で述べた公図・地積測量図・謄本・要約書等が取得できます。

市役所の各担当課

関係法令を担当している課は、各市町村で名称が違いますので調査を行う前に案内所で、調査を行う課の名称と位置を確認する必要があります。

都市計画課（主に都市計画法を担当しています）

都市計画法上の規制・建蔽率・容積率・防火区域・地区計画
・土地区画整理法等を確認で着ます。

建築指導課（主に建築基準法を担当しています）

建築基準法上の規制・同法22条区域・建築協定等を確認できます。

宅地課（開発行為及び宅地造成等規制法を担当しています）

開発行為及び宅地造成規制法等を確認できます。

道路管理課

前面道路の名称・道路番号・道路幅員・道路査定などが確認できます。

その他下水道については、下水道維持課へ行って下さい。

下水道維持課

下水の本管と引込管の口径等の確認が出来ます。

水道局

水道の本管と引込管の口径や管種等の確認が出来ます。

生涯学習課

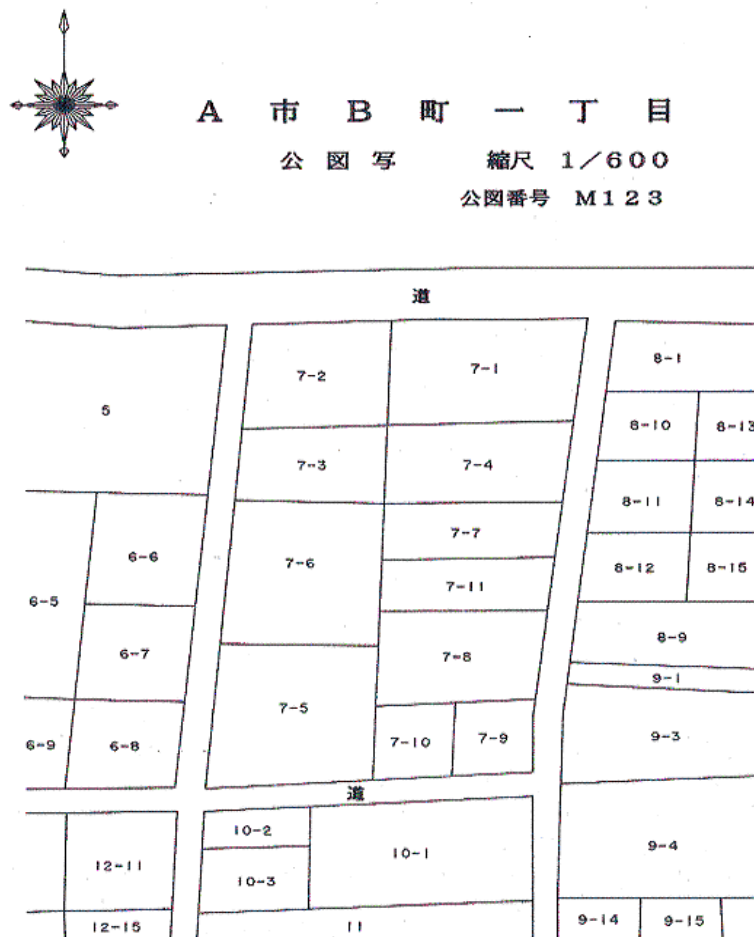
調査地が周知の埋蔵文化財内に位置しているか確認が出来ます。

その他の関係法令については、各担当をしている管轄化へいって下さい。

役所調査は、上記の内容の通り調査地で建築を行う際の規制法令や、
条例等を確認して建築計画の事前調査になります。

1.法務局調査とは

- ・調査地の土地や家屋の所有権や土地の面積、登記されている土地の地目などを確認する調査です。
- ・土地や家屋の所有権等を確認する方法としては、公図・地積測量図・全部事項証明書・要約書等を法務局で取得して確認します。
 - ・公図とは、公に出されている土地の地図です。
 - ・地積測量図とは、土地の寸法や面積について記載されている図面です。
 - ・全部事項証明書とは、土地の所有権や抵当権、地目、面積等が記載されている書類になります。
 - ・要約書とは、今現在の土地所有者や地目、面積等が記載されている書類になります。



【表題部】（土地の表示）		調製 平成11年9月22日	地図番号	余白
【不動産番号】				
【所在】	世田谷区成城〇丁目		余白	
【①地番】	【②地目】	【③地積】	㎡	【原因及びその日付】
1353番3	宅地	485	13	1353番1から分筆
余白	余白	余白		平成4年3月16日

【 甲 区 】 （ 所有 権 に 関 す る 事 項 ）				
【順位番号】	【登 記 の 目 的】	【受付年月日・受付番号】	【 原 因 】	【 権 利 者 そ の 他 の 事 項 】
1	所有権移転	平成12年9月12日 第57097号		

【 乙 区 】 （ 所 有 権 以 外 に 関 す る 事 項 ）				
【順位番号】	【登 記 の 目 的】	【受付年月日・受付番号】	【 原 因 】	【 権 利 者 そ の 他 の 事 項 】
1	根拠当権設定	平成12年9月28日 第60450号		

地番	7-7, 7-11		
土地の所在	A市B町一丁目		

地積測量図

求積表

地番 ① 7-7			
底辺	高さ	倍面積	
25.410	9.458	240.327780	
25.410	9.165	232.882650	
合計		473.210430	
面積		236.6052150	
地積		236.60	m ²

地番 ② 7-11			
底辺	高さ	倍面積	
25.563	9.411	240.573393	
25.563	9.633	246.248379	
合計		486.821772	
面積		243.4108860	
地積		243.41	m ²

The diagram shows a series of land plots. Plot 7-7 is a trapezoid with a top width of 24m012, a bottom width of 24m041, and a height of 9.458. Plot 7-11 is a trapezoid with a top width of 24m041, a bottom width of 24m104, and a height of 9.633. The total area of these two plots is 473.210430 m². The diagram also shows other plots (7-3, 7-4, 7-6, 7-8) and a road (道) on the right. A north arrow is located in the top right corner.

境界点	境界線の種類
①	石 杭
②	金 属 標
③	コンクリート杭
④	測 量 点

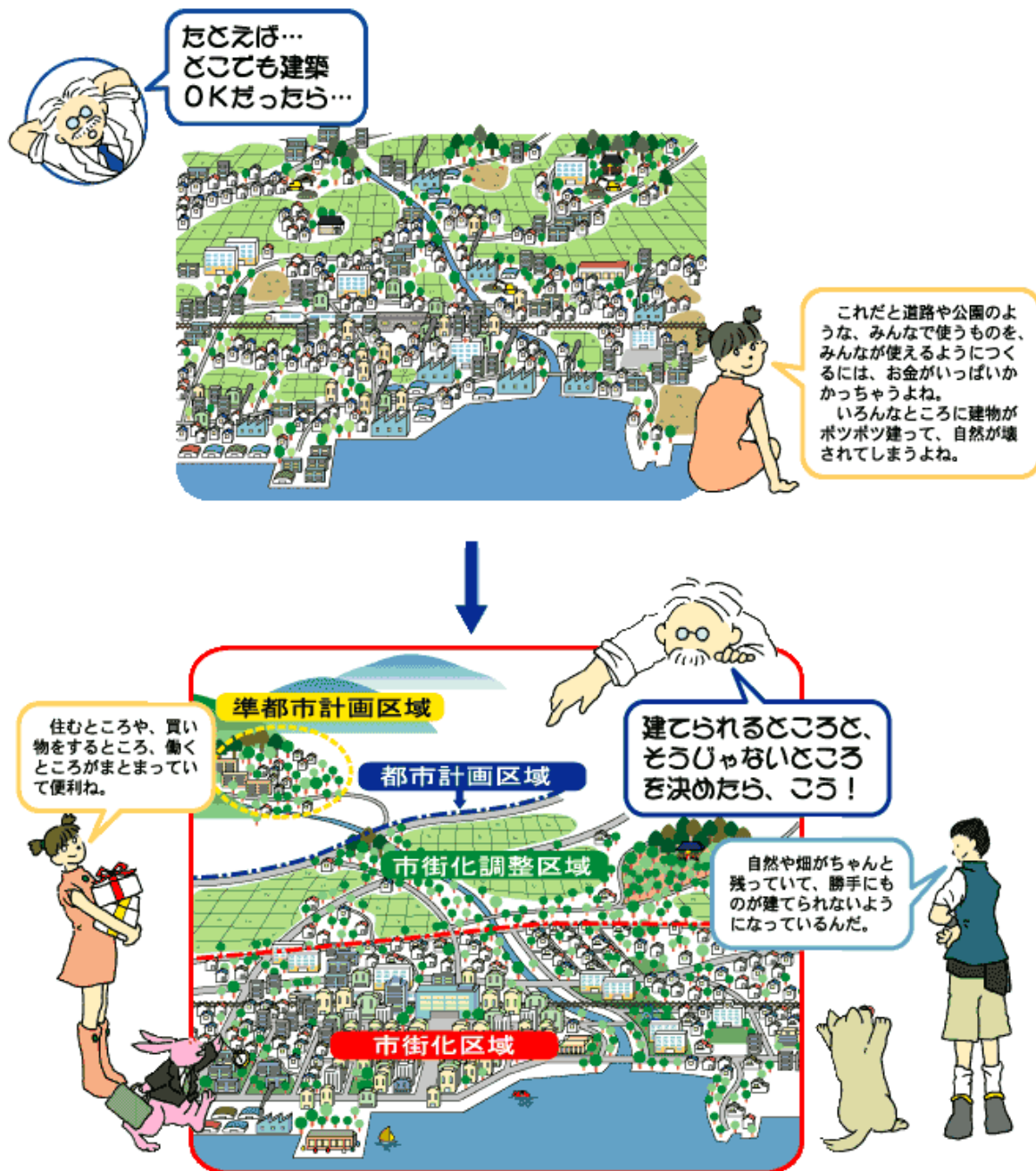
作製者

申請人

縮尺 1/250

2.都市計画区域とは

- 日本の国土は、都市計画区域と都市計画区域外に分かれております。
- 都市計画区域内とは、市街地を含む都市を総合的に整備・開発・保全が必要とする区域です。その他を都市計画区域外となります。
- 都市計画区域内には、市街化区域と市街化調整区域があります。
又、市街化区域と市街化調整区域を分ける事が線引きといひます。
尚、市街化区域と市街化調整区域を分ける事が出来ない区域を非線引き区域といひます。



3.用途地域とは

- ・都市計画区域の市街化区域では、用途地域が定められています。
- ・用途地域が定められる事により秩序よく市街地を形成する事ができます。
- ・用途地域で定められている種類は、以下の12種類になります。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



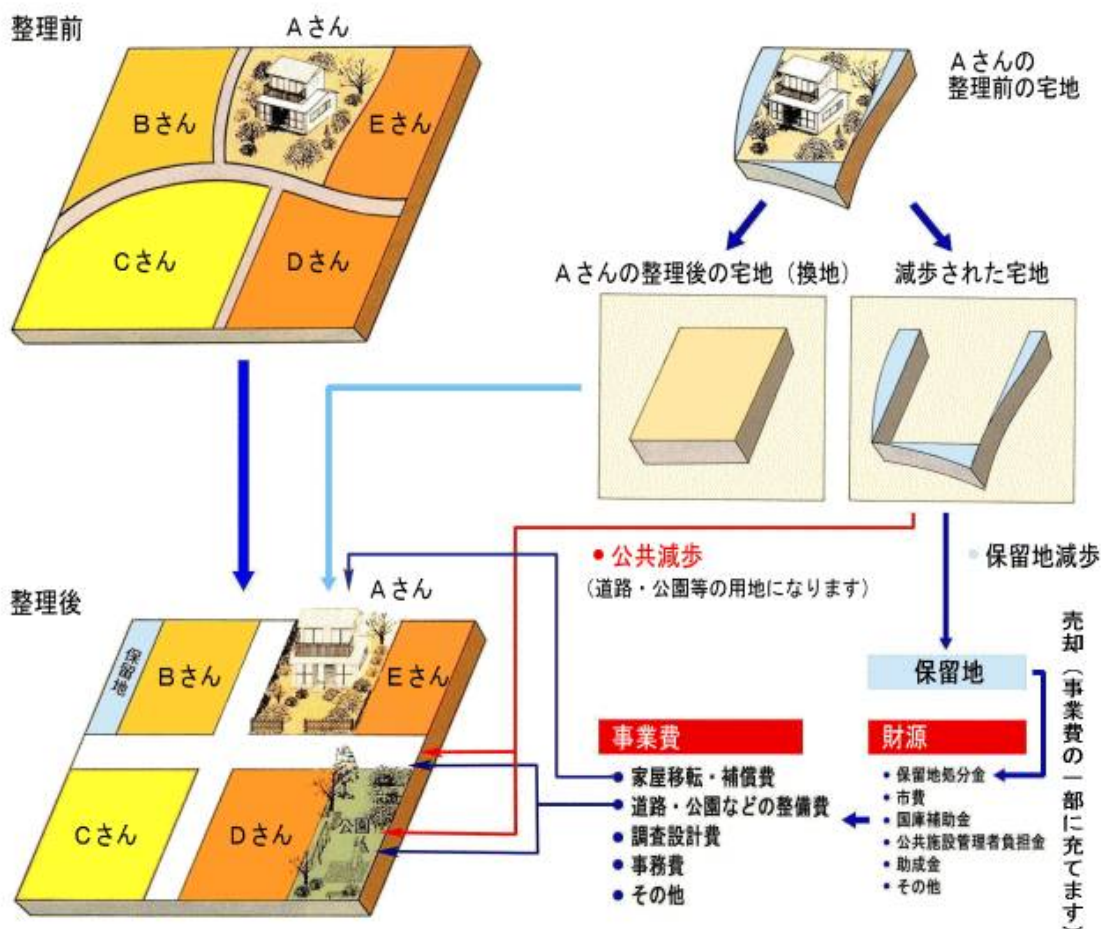
工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

4.都市計画道路とは

- ・都市整備に伴い、交通の円滑な処理及び防災機能や環境保全機能の兼ね備え人々が安全に生活を送れる様、基盤整備施設です。
- ・都市計画道路は、都市基盤計画を行った時に計画されて道路です。
- ・都市計画道路の計画地内でも建築は、出来ますが建築制限がかかります。
例えば、地階を有しない3階以下の建築や建物の主要構造部を木造・鉄骨造等の解体が簡易に行える構造にする建築などの建築制限があります。

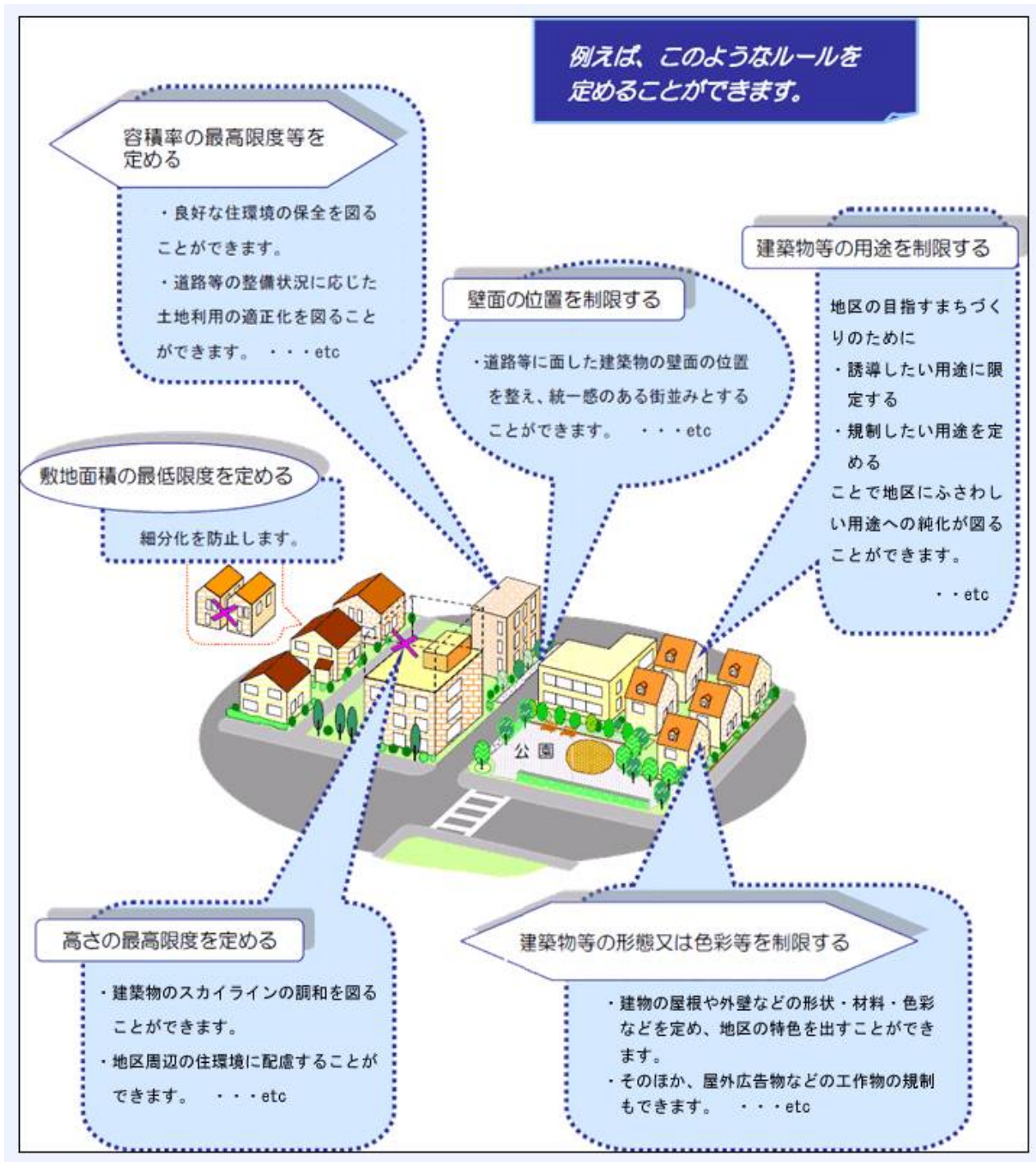
5.区画整理法とは

- ・土地の交換を行う換地方式により土地の区画形質を変更して、減歩によって道路や公園などの公共施設の整備して残った土地の利用価値を高めて健全な市街地とする整備方法です。
- ・区画整理法を用いて施行する事業主は、土地区画整理組合・地方公共団体（市町村等）・都市再生機構などが行っております。
- ・土地を交換して造成後に提供受けた土地の所を換地といい、登記されるまでは仮換地といいます。
又、減歩された土地を保留地といいます。
保留地で道路や公園など公共施設の用地を確保後に残った土地を第3者へ売買されます。
- ・区画整理の造成時に建築を行う場合には、土地区画整理法第76条の申請が必要になります。



6.地区計画とは

- ・地区ごとの特性に応じた良好な都市環境整備と保全を図る為に必要なきめ細かい方針やルールを市町村が主体で定めた内容の事です。
- ・地区計画での内容としては、建蔽率・容積率・建築高さ等や外壁の色彩・工作物の構造・最低敷地面積が定められています。
- ・地区計画内で建築を行う場合には、届出書の提出が必要になります。
又、各市町村では、条例等で地区計画を定めている場合にがありますので各市町村で確認が必要です。

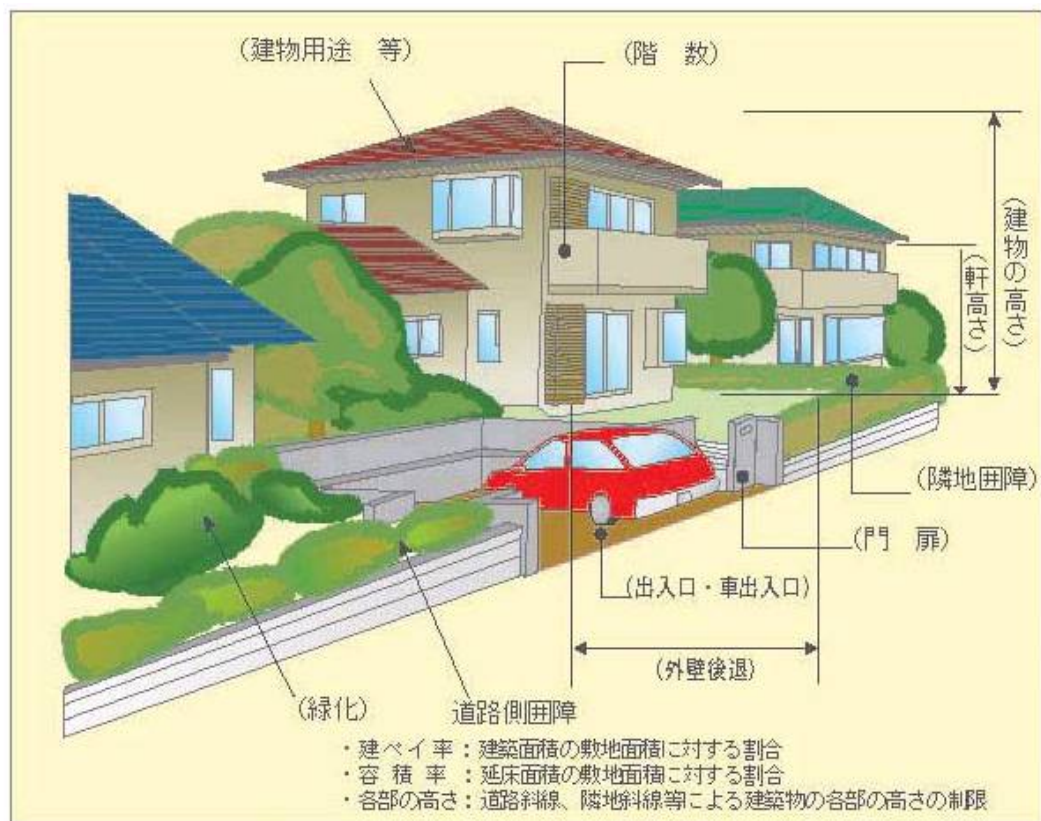


7. 建築協定とは

・市町村の条例で建築協定を締結できる旨を定められた区域に限って制定できるもので、住民たちが自主的に、建築基準法の基準を超える建築の基準を定めることができる制度です。

内容は、建築物の壁面後退量・用途・形態・意匠等に関する基準を定めています。

又、建築協定の有効期間や建築協定違反があった場合の措置についても定める事ができます。



芦屋市ホームページより引用

8.防火地域とは

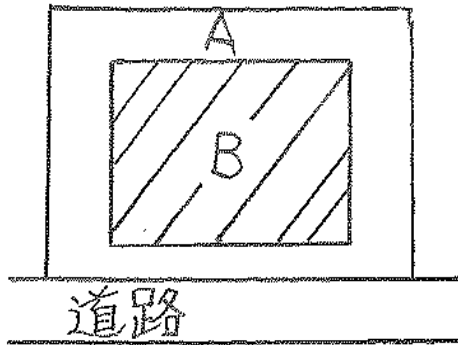
- ・建築物の構造等を規制し、誘導する事により火災の延焼拡大を抑制して安全な町づくりを目指す地域を言います。
- ・防火地域は、主に駅周辺の商業系の用途地域や建物が密集している地域に指定されております。
- ・準防火地域は、主に商業地域及び近隣商業地域で木造建物が密集している地域に指定されております。
- ・防火地域内の建築物は、原則として耐火建築物としなければなりません。例外として、階数が2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下の小建築物に限っては1ランク下の準耐火構造物とすることが義務づけられています。
- ・準防火地域内では、階数が2以下で、かつ、延べ面積が500㎡以下の建築物は木造でも可能ですが、屋根への不燃材使用と、外壁・軒裏は防火構造としなければなりません。
- ・耐火構造とは、壁、柱床その他の建築物の部分の構造のうち、耐火性能（通常の火災が終了するまでの間、火災による建築物の倒壊および延焼を防止するために建築物の部分に必要とされる性能をいう）に関して一定の技術的基準に適合する鉄筋コンクリート造、れんが造その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの、または国土交通大臣の認定を受けたもの。
- ・準耐火構造とは、壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、準耐火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。壁又は国土交通大臣の認定を受けたもの。
- ・耐火建築物とは、主要構造部が耐火構造であるか、又は政令で定める技術的基準に適合するもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設けたもの。
- ・準耐火建築物とは、耐火建築物以外の建築物で、主要構造部が準耐火構造であるか、又は主要構造部が準耐火構造以外の建築物で、準耐火構造のものと同等の準耐火性能を持ち、主要構造部の防火について政令の基準に合うもの。
- ・防火構造とは、木造の外壁や軒裏を燃えにくい材料で覆って延焼の防止を図った構造のこと。

9.建築基準法22条・23条区域とは

- ・防火・準防火地域は、市街地大火の発生を防止しようとするのに対し、法22条、23条指定地域は、近隣で発生した単発的な火災による延焼を防ぐためのものです。法22条は屋根への不燃材使用を、法23条は外壁材を準耐火性能を有する構造とする必要があります。

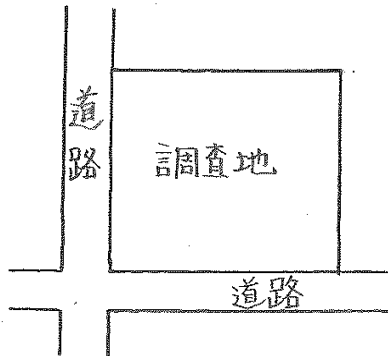
10. 建蔽率とは

- 敷地の面積に対して建築が可能な面積の割合です。



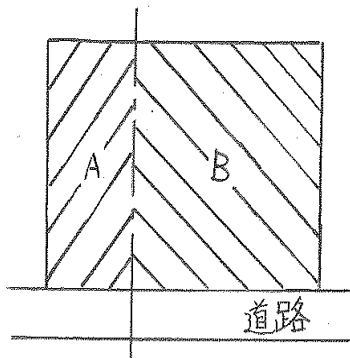
$$\begin{aligned} & \text{建築面積(B)} / \text{敷地面積(A)} \\ & = \text{建蔽率} \end{aligned}$$

- 調査地が、建築基準法の道路や公園などに敷地が挟まれている時は条件によって緩和を受ける事ができます。このことを角地緩和といいます。
角地緩和は、10%の加算されます。



$$\begin{aligned} & \text{建蔽率(A\%)} + \text{角地緩和(B\%)} \\ & = \text{合算建蔽率} \end{aligned}$$

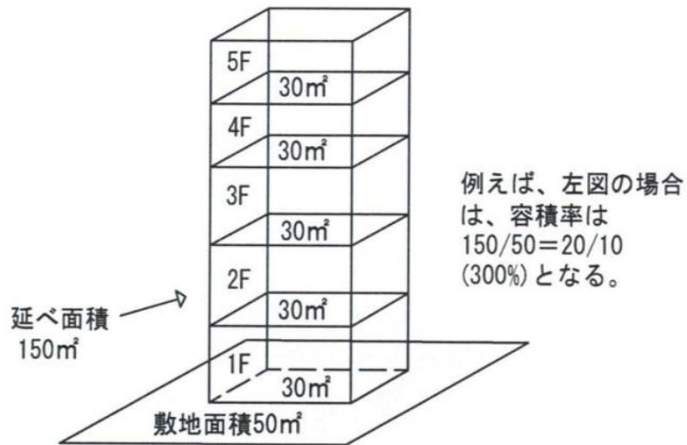
- 調査地の敷地内で用途の境がある場合には、それぞれの用途に対しての面積と建蔽率の加重平均によって建蔽率が確定されます。



$$\begin{aligned} & \frac{\text{敷地面積(A)} \times \text{建蔽率(A\%)} + \text{敷地面積(B)} \times \text{建蔽率(B\%)}}{\text{敷地面積(A)} + \text{敷地面積(B)}} \\ & = \text{加重平均による建蔽率} \end{aligned}$$

11.容積率とは

- 敷地の面積に対して延べ床面積の割合です。



- 調査地の前面道路の幅員幅により、容積率の制限があります。

容積率の制限

- ・住居系(第1種低層住居専用地域や第1種中高層住居専用地域など)

$$\text{前面道路の幅員 (W)} \times 0.4 \times 100 = \text{容積率}$$

- ・商業系(商業地域や工業地域や用途の指定が無い区域など)

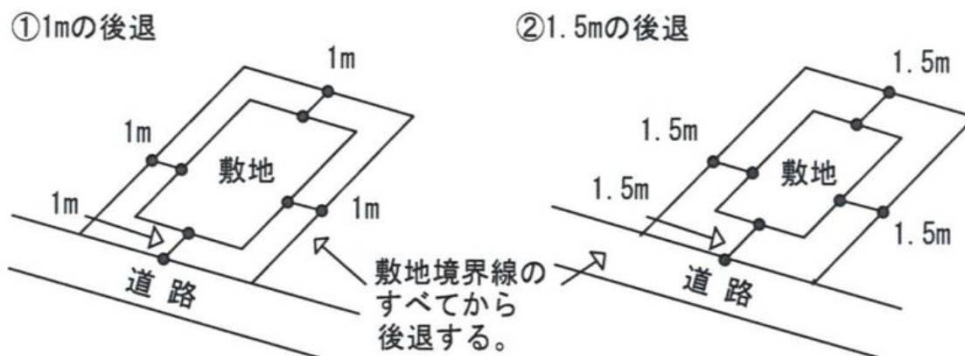
$$\text{前面道路の幅員 (W)} \times 0.6 \times 100 = \text{容積率}$$

※尚、この割合係数(0.4や0.6)に関しては、基本の数値になります。

調査地の場所によっては、割合係数の数値が異なります。

12.外壁後退とは

- 敷地の境界から外壁(壁面)までの後退距離の事です。
- 外壁後退を設ける事にやり住環境の向上につながります。
- 外壁後退の距離は、地域によって異なります。



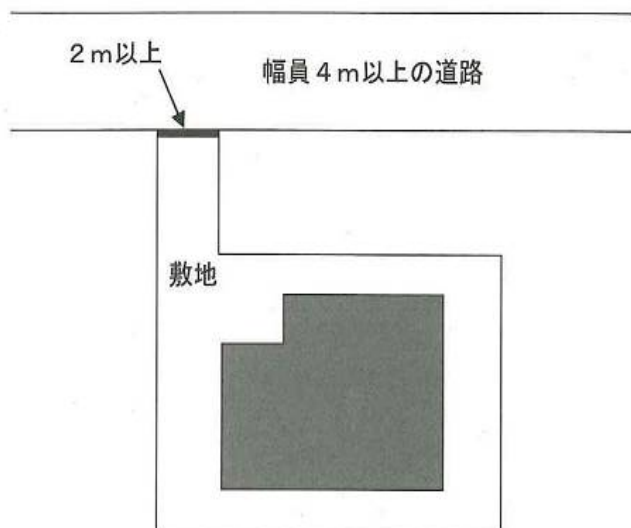
13. 建築基準法の道路とは

■敷地と道路の関係

敷地が、建築基準法第42条の道路に接していないと原則として建築確認が受けられません。

また、敷地が道路に接する部分の長さは2m以上必要です。

一般的な一戸建住宅については、接道の長さが2m以上あれば、接道義務は果たせますが、不特定多数の人が使用する共同住宅、店舗、病院などは、規模に応じて一定以上の幅員が必要です。



■路地状の敷地

不特定多数の人が使用する共同住宅、店舗、病院などの建築物は、路地状部分の長さに応じて、一定以上の幅員が必要です。

■道路

建築基準法の道路とは、次の道路種別一覧に記載されている幅員4m以上のものをいいます。

そこに道の形態があるからといって、必ずしも建築基準法に規定する道路とはならない場合がありますので注意が必要です。

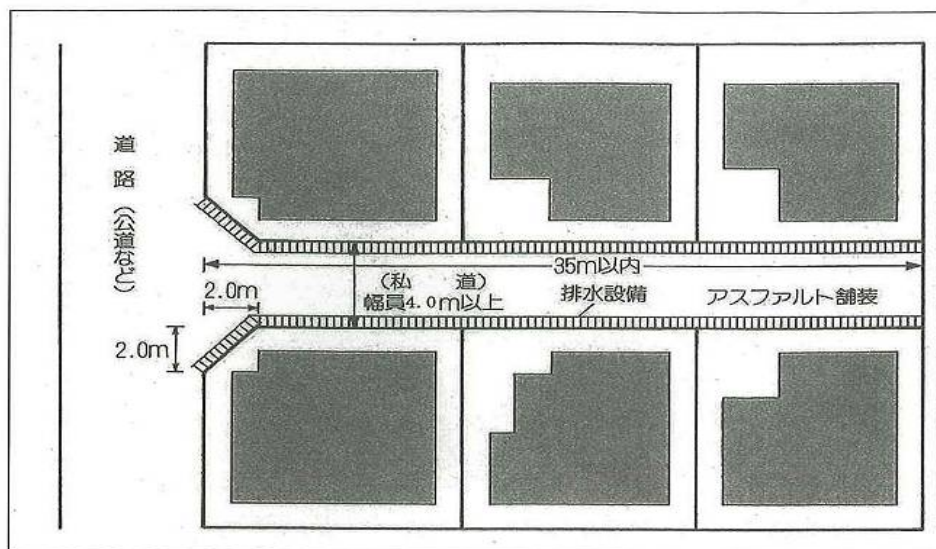
道路種別一覧

内 容	法令種別
道路法による道路（国道・県道・市道）	法第42条第1項第1号
都市計画法・土地区画整理法・都市再開発法などによる道路	法第42条第1項第2号
建築基準法が適用された際から存在する道	法第42条第1項第3号
道路法・都市計画法・土地区画整理法・都市再開発法などで2年以内に事業が行なわれるものとして特定行政庁が指定したもの	法第42条第1項第4号
特定行政庁が位置指定をした4m以上の道	法第42条第1項第5号
建築基準法適用の際、すでに建築物が建ち並んでいた幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの	法第42条第2項

■位置指定道路（法第42条第1項第5号）

新しく宅地造成などをするときは、一定の基準にあった道路を築き、それぞれの敷地が道路に接するようにしなければなりません。また、敷地を分割することで、道路に接することができなくなる敷地や道路のない敷地では、新しく位置指定の道路をつくるなどし、建築物の敷地は道路に接するよう維持しなければなりません。

建築基準法による道路の位置指定を受けるには市の技術基準に適合することが必要です。



位置の指定を受ける道路（一般的な形態）

（主な技術基準）

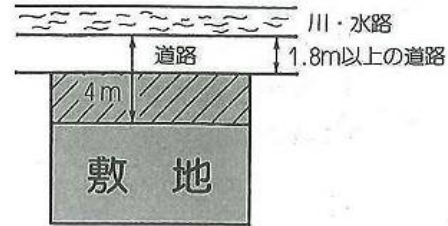
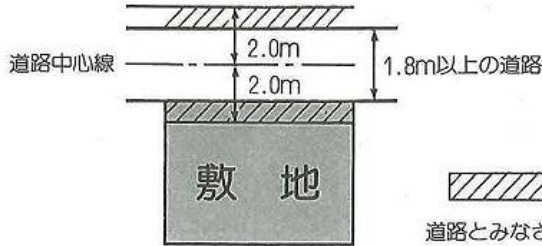
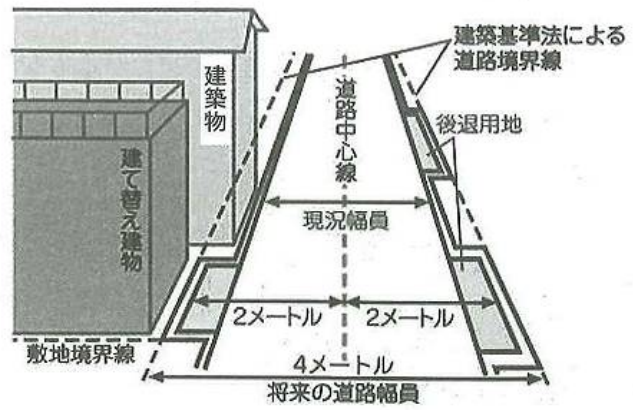
- ・幅員は4.0m以上
- ・袋地状の場合は原則として延長距離35m以内
- ・すみ切りが必要
- ・その他 アスファルト等簡易舗装、排水設備など

注意 一定規模以上の宅地を造成するときは、都市計画法による許可（開発行為）が必要になります。

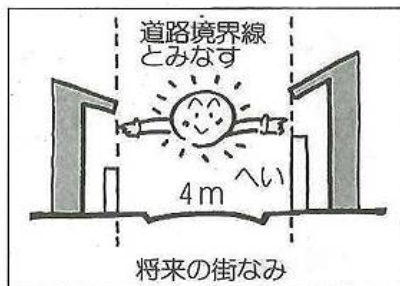
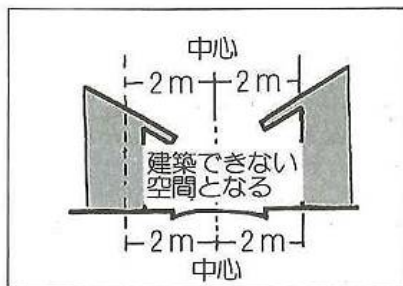
■ 2項道路（法第42条第2項）

建築基準法の適用を受けることになった昭和25年以前から、既に建築物が建ち並び、一般の交通に使用されていた幅員1.8m以上4m未満の道は、道路の中心線から2m後退したところまでを建築基準法上の道路とみなし、2項道路と呼びます。

また、道路の片側に川などがあるときは、その境界から敷地側に4m後退した線を境界線とみなします。



後退した部分は道路なので、建物・門・塀などを造ることは出来ません。また、この部分を敷地面積に含めることはできません。



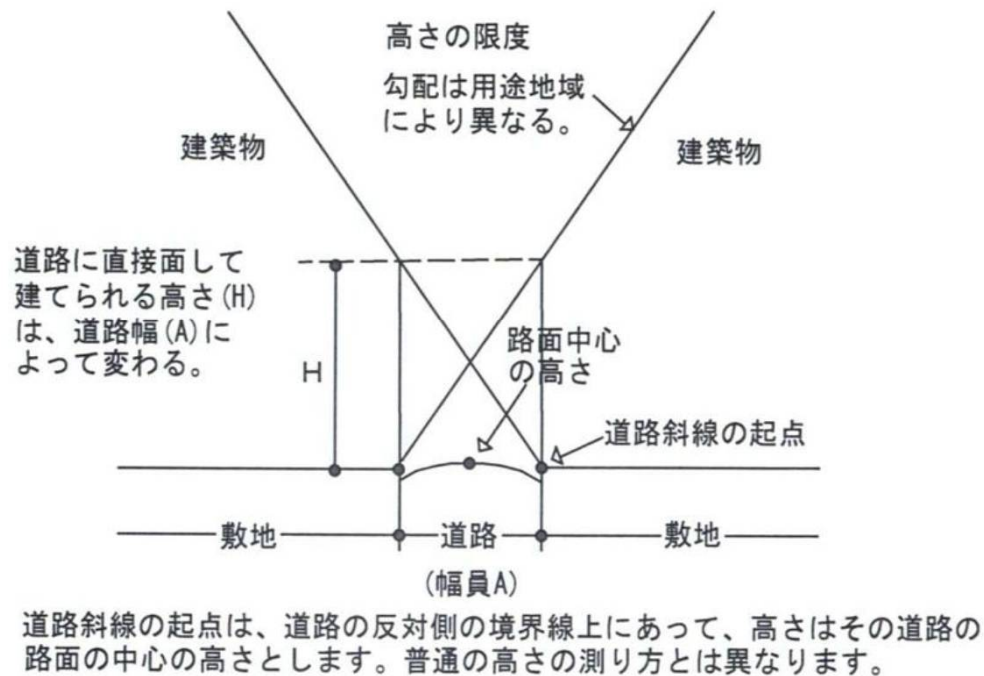
4m未満の道路に接している場合、家を建てる時はこのようになります。

14.斜線規制とは

- 斜線規制には、道路斜線・北側斜線・隣地斜線・高度斜線があり用途地域によって使用する斜線規制は違ってきます。

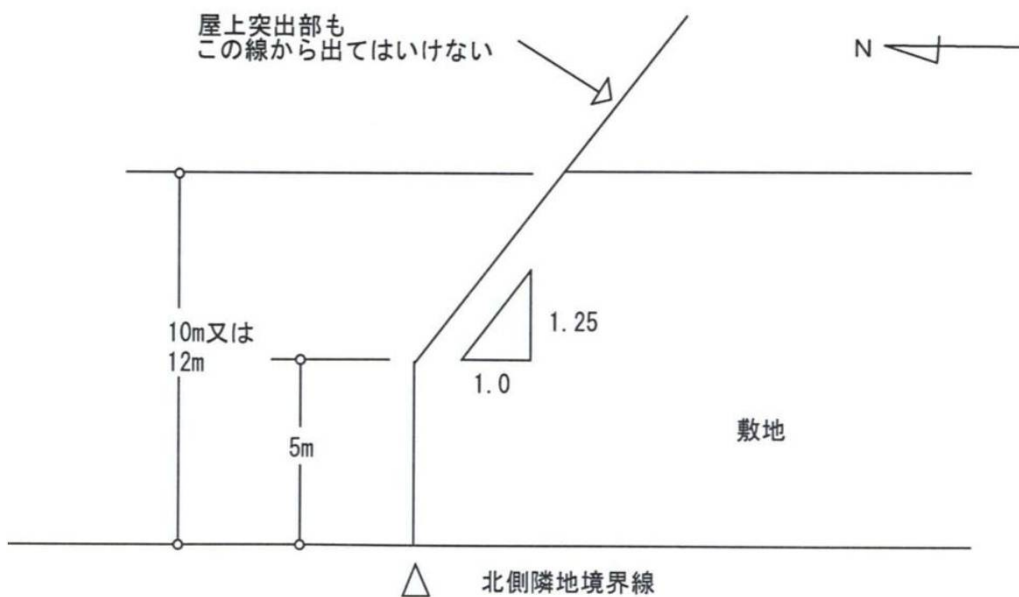
・道路斜線とは

- 前面道路の反対側の境界線から斜線によって建築物の高さを制限するものです。



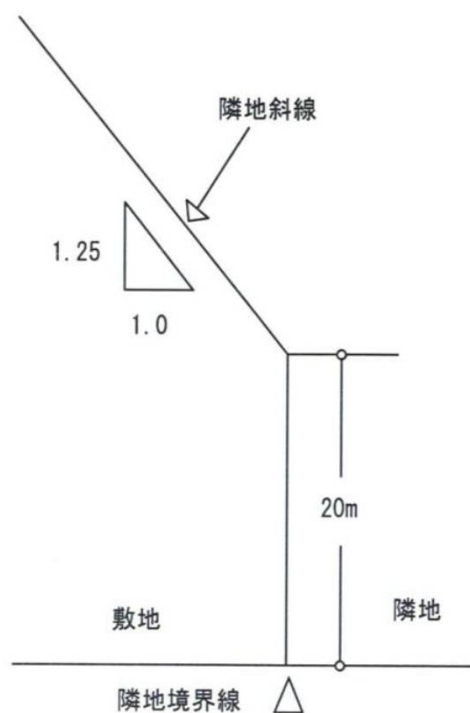
・北側斜線とは

- 敷地の北側の境界線から一定の高さから斜線によって建築物の高さを制限するものです。日照権の紛争を少なくするために導入された制限です。



・隣地斜線とは

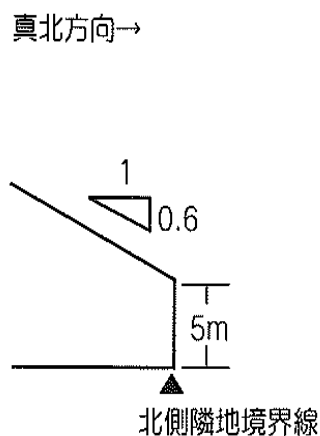
- ・隣地の日照及び通風などの環境確保のため設けられているもので、建築物の高さを隣地境界線から一定の高さから斜線によって建築物の高さを制限するものです。



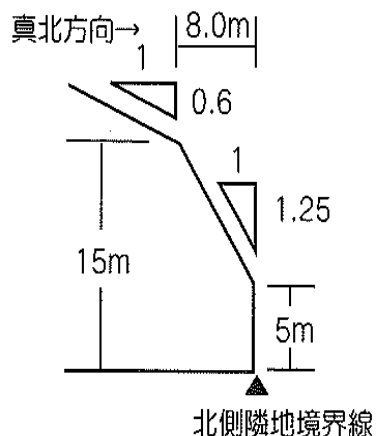
・高度斜線とは

- ・北側隣地の日照保護、通風などを強力に保護するため、北側斜線制限より一層厳しい制限が付加されます。

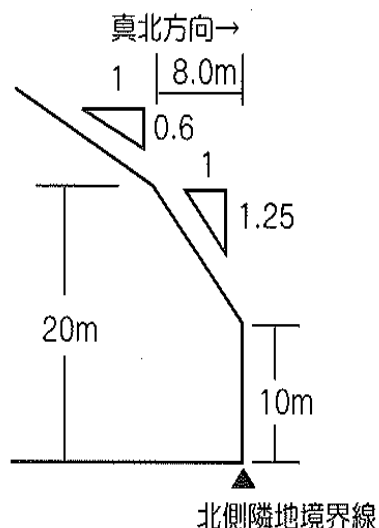
● 第一種高度地区



● 第二種高度地区



● 第三種高度地区



15. 高さ制限とは

- ・低層住居専用地域内においては、その地域の特性上、建築物の高さは10m又は12mに制限されています。

16.開発行為とは

- ・主として、建築物の建築、又は特定工作物の建設のように供する目的で行う、土地の区画形質の変更をいう。

特殊工作物の例:コンクリートプラント、ゴルフコース、1ha以上の野球場、
庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動場、
レジャー施設、墓園等

区画形質とは、「区画」・「形状」・「性質」の事を言います。

区画形質の変更とは

区画	→	道路などを造ること
形状	→	切土及び盛土を行う造成のこと
性質	→	登記簿の地目の変更や宅盤を変更すること

17.宅地造成等規制法とは

- ・この法律に位置する区域では、宅地以外の土地を宅地にするための造成し
または宅地において行う土地の形質変更を行う事です。

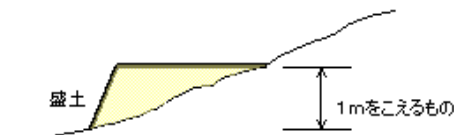
宅地造成等規制法に該当する条件としては、以下の通りです。

- ・切土により高低差が2m以上の斜面が出来る場合
 - ・盛土により高低差が1m以上の斜面が出来る場合
 - ・切土及び盛土の高低差が2m以上の斜面が出来る場合
 - ・切土及び盛土の造成面積が500㎡以上ある場合
- ・工事を行うには、都道府県の知事の許可が必要になります。

1. 切土で、その部分に高さが2mを越えるがけができるもの。



2. 盛土で、その部分の高さが1mを越えるがけができるもの。



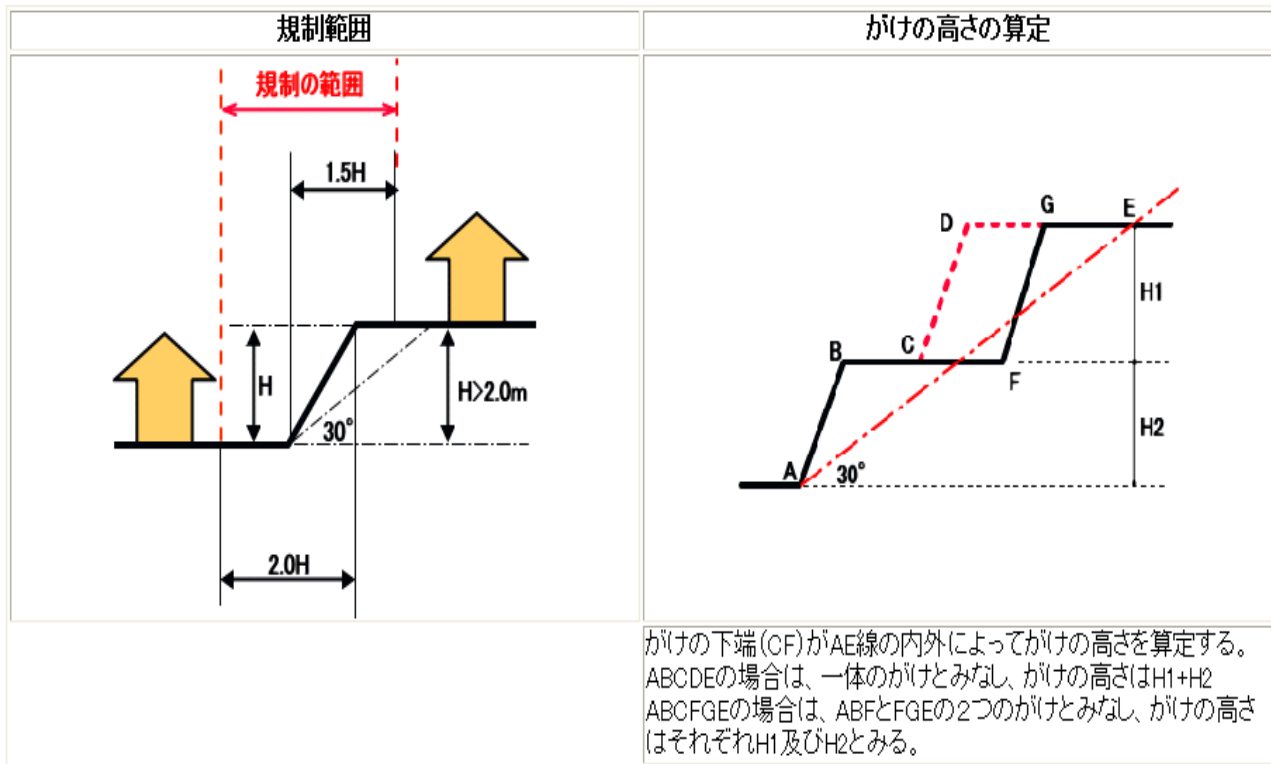
3. 切土と盛土とを同時にする場合の盛土で、その盛土の部分に高さが1m以下のがけが生じ、かつ、その切土と盛土をした土地に高さが2mを越えるがけができるもの。



4. 前各号のいずれにもあてはまらない切土または盛土であって、切土または盛土をする土地の面積が500㎡を越えるもの。

18.がけ条例とは

- ・各都道府県や各市町村で建築基準条例によってがけ条例が定められています。
- ・「がけ」とは、土地の高低差が2m超えかつ斜面の傾斜角度が 30° を超える箇所の事を言います。
- ・がけ条例に該当する場合の主な対応策としてはいかの方法があります。
 - ・土地の高低差に対して水平距離で1.5～2.0倍の範囲内には建築等をしない。
 - ・安息角度(地質によって角度が違う)内に建物の基礎や建物と一体化の杭などを設置する。



千葉県ホームページより引用

19.設備に関する調査

- ・建築を行う際には、生活パイプライン(汚水・雨水・雑排水・水道・ガス)が必要になり調査地のどの位置に管が埋設されているか調査が必要になります。
又、本管の口径や取出し管の口径や管種を調査してきます。
- ・生活パイプラインを使用するには、加入負担金・分担金等の金額がかかりますのでその金額も調査してきます。

20.埋蔵文化財とは

- ・地中の中にある文化財のことを言います。
- ・文化財は、土器・石器・金属器や古墳・城跡・貝塚などの事です。
- ・埋蔵文化財が地中の中に埋まってそうな土地として公表されている土地を周知の埋蔵文化財包蔵地といいます。
- ・埋蔵文化財包蔵地内で建築を行う時は、試掘調査が必要になります。

21.農地転用とは

- ・現状又は登記簿上の地目が畑や田のときに建築を行う為に宅地に変更することです。
- ・農地を変更するには、農地法4条又は5条の許可申請が必要になります。
- ・農地法の申請は、各市町村の農業委員会で検討・確認をし各都道府県の知事の許可を得る事が必要になります。

22.送電線下又は付近では

- ・送電線下又は付近での建築では、送電線より一定の離隔距離を取って建築及び工事をする必要があります。
- ・主に送電線を管轄しているのが、電力会社又はNTTになりますので建築や工事を行う時には、事前相談や立会いをし安全性を確保する必要があります。