

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、現地及び法令に基づく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。
- 工作物や樹木の越境等については、現況と相違している場合、現況が優先します。
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、この場合は、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、購入者においてご確認ください。
- 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、各関係機関に照会してください。
- 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。）に当たっては、都市計画法、建築基準法及び酒田市の条例等により指導がなされる場合もありますので、各関係機関に照会してください。
- 当該入札物件につきましては、入札中止となる場合があります。その場合、入札参加に要した費用（調査費、入札保証金振込手数料等）の補償はできませんのであらかじめご了承ください。

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、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○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「○○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 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。

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を、接面道路として記載しています。
- 2 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、主に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、土地区画整理法等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

建築基準法施行日（昭和25年11月23日）又は都市計画区域等に指定された際、すでに存在した道。

(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、都市再開発法等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、都市再開発法等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）

建築基準法施行日（昭和25年11月23日）又は都市計画区域等に指定された際、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（6m道路指定区域内では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（6m道路指定区域内では6m）の線をその道路の境界線とみなします。

※ 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。

法令に基づく制限

物件によって該当するものを記載しています。

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。

「市街化区域」は、既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。

「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。

(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。

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。詳細については、関係部署にご照会ください。

	用途地域
住居系	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
商業系	近隣商業地域
	商業地域
工業系	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

(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。

(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。

(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。

(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。

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、関係部署にご照会ください。

・都市計画法第 29 条・第 34 条（開発行為の許可・開発許可の基準）

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、市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。

・都市計画法第 58 条の 2・第 58 条の 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、市長に届け出なければなりません。

・建築基準法第 22 条・第 23 条（屋根等の構造）

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建築基準法第 22 条指定区域内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の構造を準防火性能とする必要があります。

・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、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、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。
- ・ 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、市長を経由して、知事に届け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、都道府県知事又は農林水産大臣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 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。
- ・ 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（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する場合、あらかじめ文化庁長官（地方公共団体等）の許可を受けなければなりません。
- ・ 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（市全域）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市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、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。

・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 条で規定する表面）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（同法第 56 条で規定する表面）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。

・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①～⑧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。

・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

・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

・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（土砂災害警戒区域）

都道府県知事は、同法第7条で定める警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、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政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域として指定することができます。

土砂災害特別警戒区域内では、建築が予定されている建築物の用途が住宅（自己の居住の用

に供するものを除く。)や社会福祉施設、学校及び医療施設(政令で定めるものに限る。)である場合は、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。

- ・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、全国森林計画を立てなければならず、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、地域森林計画を立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。

- ・土壌汚染対策法第4条(届出)

3,000㎡以上の土地の形質の変更(ただし、有害物質使用特定施設に係る土地の形成の変更は900㎡以上)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。

・砂防法第4条（砂防指定地）

砂防指定地として指定された土地は、治水上砂防のために支障のある行為を防止する観点から竹木の伐採や土石・砂れきの採取等、一定の行為には都道府県知事の許可を受けなければなりません。

・がけ関係

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。

対象となるがけの高さと勾配、制限の内容等は、関係部署に問い合わせてください。

・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、関係部署に問い合わせてください。

・条例、指導要綱等

開発等（建築を含む。）に当たっては、酒田市の条例、規則等により制限・指導がなされる場合がありますので、関係部署に問い合わせてください。

- ① 酒田市開発許可等の基準に関する条例
- ② 酒田市開発行為等の規制に関する規則
- ③ 酒田市建築基準法施行細則
- ④ 酒田市中高層建築物による電波障害等の防止に関する指導要綱
- ⑤ 酒田市景観条例
- ⑥ 酒田市景観条例施行規則
- ⑦ 山形県屋外広告物条例
- ⑧ その他関連する条例、規則 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。

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。

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

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「プロパンガス集中配管有」と記載しています。

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。配管位置・深さ等詳細については、関係部署・事業所に照会してください。

交通機関

物件からの最寄りのバス停等を記載しています。

公共施設

1 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。