

不動産取引における重要事項調査シートの作成について

建築住宅課 R 6 . 4 . 1

不動産取引における重要事項調査シートの作成については、不動産取引を行う上で大変重要な事項です。  
ご自身で内容をしっかりと理解したうえで確認をお願いします。

項目	確認方法	所管窓口
都市計画区域	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 静岡県地理情報システム (GIS)	都市計画課 (5 階)
市街化区域 市街化調整区域	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 静岡県地理情報システム (GIS)	都市計画課 (5 階)
用途地域	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 静岡県地理情報システム (GIS)	都市計画課 (5 階)
高度地区	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 静岡県地理情報システム (GIS)	都市計画課 (5 階)
防火地域 準防火地域	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 静岡県地理情報システム (GIS)	都市計画課 (5 階)
建築基準法第 2 2 条区域	富士宮市ホームページ	建築住宅課 (5 階)
風致地区	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 静岡県地理情報システム (GIS)	花と緑と水の課 (4 階)
都市計画道路	富士宮市わが街ガイド 宮マップ	都市計画課 (5 階) 都市整備課 (5 階)
土地区画整理事業	富士宮市わが街ガイド 宮マップ	都市計画課 (5 階) 都市整備課 (5 階)
地区計画区域	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 富士宮市ホームページ	都市計画課 (5 階)
建築協定	富士宮市ホームページ	建築住宅課 (5 階)
災害危険区域	静岡県地理情報システム (GIS)	建築住宅課 (5 階)
土砂災害 (特別) 警戒区域	静岡県地理情報システム (GIS)	静岡県河川砂防局
がけに関する制限	静岡県建築基準条例	建築住宅課 (5 階)

項目	確認方法	所管窓口
建築基準法における道路種別	富士宮市わが街ガイド 宮マップ (指定道路図)	建築住宅課 (5階)
認定市道番号	富士宮市わが街ガイド 宮マップ	管理課 (5階)
道路幅員	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 現地調査	管理課 (5階)
建蔽率	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 富士宮市ホームページ	都市計画課 (5階)
容積率	富士宮市わが街ガイド 宮マップ 富士宮市ホームページ	都市計画課 (5階)
最低敷地面積	富士宮市わが街ガイド 宮マップ	都市計画課 (5階)
外壁の位置の制限	建築基準法第54条による定め無し ※地区計画・建築基準条例による	都市計画課 (5階)
景観計画の区域	富士宮市ホームページ	都市計画課 (5階)
屋外広告物の規制	富士宮市ホームページ	都市計画課 (5階)
道路斜線制限	建築基準法 (※別紙解説)	建築住宅課 (5階)
隣地斜線制限	建築基準法 (※別紙解説)	建築住宅課 (5階)
北側斜線制限	建築基準法 (※別紙解説)	建築住宅課 (5階)
絶対高さ制限	建築基準法	建築住宅課 (5階)
日影規制	建築基準法 (※別紙解説)	建築住宅課 (5階)

< W E B 閲覧先 >

- 富士宮市わが街ガイド 宮マップ <https://www2.wagmap.jp/fujinomiycity-sp>
- 静岡県地理情報システム (GIS) <https://www.gis.pref.shizuoka.jp>
- 富士宮市ホームページ (設計関係) <http://www.city.fujinomiya.lg.jp/sp/entrepreneur/visuf8000000gm2s.html>
- 富士宮市ホームページ (法令関係) <http://www.city.fujinomiya.lg.jp/sp/entrepreneur/visuf8000000g83c.html>

(別紙) 解説

#### ・都市計画区域

市町村の行政区域にとらわれず、一体の都市として 総合的に整備、開発及び保全する必要がある地域を県知事が指定した区域です。

#### ・市街化区域

都市計画区域として指定された区域のうち、既に市街地になっている区域や公共施設の整備を行う等、積極的に整備・開発を行っていく区域です。

#### ・市街化調整区域

都市計画区域として指定された区域のうち、特定の場合を除き新たに建築物を建てたり、増築することができない区域です。

#### ・用途地域

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 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域

#### ・高度地区

富士宮市では、富士山本宮浅間大社の周辺地区において、将来にわたり富士山の眺望確保や大社の神聖さと調和したまち並み形成を図るため、建築物の高さや色彩など景観誘導に関するルールを定めています。

※詳しくは富士宮市ホームページをご覧ください。

#### ・防火地域等

富士宮市は、中心市街地の一部を準防火地域に指定しています。また、準防火地域を除く都市計画区域内を、法第22条第1項による区域に指定しています。

#### ・風致地区

都市内外の自然美を維持保存するために、条例によって風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等について規制をすることができます。富士宮市では、風致地区内で建築物を建築するときは、富士宮市長の許可が必要です。

※詳しくは富士宮市ホームページをご覧ください。

#### ・都市計画道路

道路や公園など、すでに都市計画決定されている区域内で建築物を建築するときは、富士宮市長の許可が必要です。

※詳しくは富士宮市ホームページをご覧ください。

#### ・地区計画

地区計画は、身近な生活空間について地区のみなさんで話し合い、地区の特性にあった良好な環境のまちづくりを進めるための取り決めです。建築物の用途・高さ・色彩などの制限があります。

※詳しくは富士宮市ホームページをご覧ください。

(別紙) 解説

### ・ 建築協定

富士宮市内には、以下の建築協定があります。

- ・ アマダ庭園住宅分譲用地建築協定 (北山)
- ・ アイグスタウン富士宮「桜並木」地区建築協定 (万野原新田)

※詳しくは富士宮市ホームページをご覧ください。

### ・ 災害危険区域

災害危険区域内に住居を建築するときは、建築制限解除を必要とする場合があります。

※詳しくは静岡県ホームページをご覧ください。

### ・ 土砂災害(特別)警戒区域

土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に建築物を建築するときは、土砂の衝撃に耐える構造等の対策を必要とする場合があります。

※詳しくは静岡県ホームページをご覧ください。

### ・ がけに関する制限

建築物の周辺に、勾配が30度を超えかつ高さが2mを超えるがけがあるときは、がけの崩壊に対する対策を必要とする場合があります。

※詳しくは静岡県建築基準条例をご覧ください。

### ・ 道路

建築物を建築する際には、敷地が道路に接していないといけません。前面道路が建築基準法第42条1項1号～5号、2項のいずれかに該当する道路であることを確認してください。2項道路に接する敷地はセットバックが発生します。

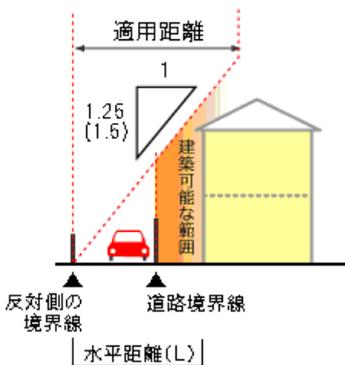
### ・ 建蔽率/容積率

建蔽率と容積率は、用途地域に応じて都市計画で定められたものに対して、敷地の条件により制限や緩和があります。

※詳しくは建築基準法及び富士宮市建築基準法施行規則をご覧ください。

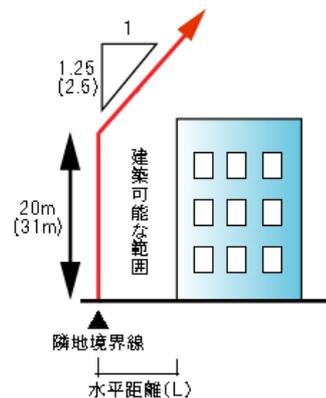
### ・ 道路斜線制限

住居系の用途地域 :  $L \times 1.25$   
その他の用途地域 :  $L \times 1.5$



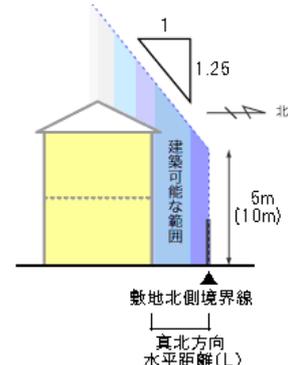
### ・ 隣地斜線制限

住居系の用途地域 :  $L \times 1.25 + 20m$   
その他の用途地域 :  $L \times 2.5 + 31m$



### ・ 北側斜線制限

第一種・第二種低層住居専用地域 :  $L \times 1.25 + 5m$   
第一種・第二種中高層住居専用地域 : 適用しない



・日影規制

地域または地区	容積率	制限を受ける建築物 平均地盤面からの高さ 法別表第4(に)欄
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	50%、60%又は80%以下	平均地盤面からの高さ：1.5m 法別表第4(に)欄：(1)
	100%以下	平均地盤面からの高さ：1.5m 法別表第4(に)欄：(2)
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	100%又は150%以下	平均地盤面からの高さ：4m 法別表第4(に)欄：(1)
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	200%以下	平均地盤面からの高さ：4m 法別表第4(に)欄：(1)
近隣商業地域 準工業地域	200%以下	平均地盤面からの高さ：4m 法別表第4(に)欄：(2)
用途地域の指定のない区域	200%以下	制限を受ける建築物：ロ 平均地盤面からの高さ：4m 法別表第4(に)欄：(2)

建築基準法 別表4 日影による中高層の建築物の制限 (参考)

	(い)	(ろ)	(は)	(に)		
				敷地境界線からの水平距離が 10m以内の範囲における日 影時間	敷地境界線からの水平距離が 10mを超える範囲における 日影時間	
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間(道の区域内にあっては、2時間)	2時間(道の区域内にあっては、1.5時間)
				(2)	4時間(道の区域内にあっては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m又は6.5m	(1)	3時間(道の区域内にあっては、2時間)	2時間(道の区域内にあっては、1.5時間)
				(2)	4時間(道の区域内にあっては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)
3	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m又は6.5m	(1)	4時間(道の区域内にあっては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)
				(2)	5時間(道の区域内にあっては、4時間)	3時間(道の区域内にあっては、2.5時間)
4	用途地域の指定のない区域	イ	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m		
		ロ	高さが10mを超える建築物			

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。