重要事項調査参考資料（役所調査）

調査日 2026-10-25

物件の所在	長野県松本市〇〇（見本）
種別	土地
土地面積	250.5 m²
登記の筆	見本の物件のために置いた架空の敷地です（形は説明用）。

43 項目　**0** 確認済　**15** 自動・入力済　**28** 要確認

要確認の項目が 28 件あります。役所・道路台帳・現地で確かめることを、漏れが無いように並べたものです。重要事項説明の前に、記載の確認先で確認してください。

A. 都市計画・建築の制限

項目	調査結果	状態	根拠・確認先
都市計画区域・区域区分	市街化区域	自動	不動産情報ライブラリ（区域区分）／都市計画課
用途地域	商業地域 物件概要書の値。都市計画図で確認	入力済	都市計画図（都市計画課）
建蔽率・容積率	建蔽率 80%・容積率 400% 物件概要書の値。前面道路により容積率は 360% に制限	入力済	都市計画図（都市計画課）
防火・準防火地域	準防火地域 物件概要書の値。都市計画図で確認	入力済	都市計画図
高度地区	不明（未確認・高さの制限なしで計算） 選択値。都市計画図で確認	**要確認**	都市計画図（選択値）
日影規制	日影規制: 対象外（商業・工業系） 自治体表（確認日は報告書に記載）	自動	自治体の条例・一覧表
地区計画	該当なし（公開データ上）	自動	不動産情報ライブラリ（地区計画）／都市計画課
都市計画道路の計画線	都市計画道路（17m以内） 計画線が敷地にかかると建築制限（法53条）	**要確認**	不動産情報ライブラリ（都市計画道路）
立地適正化計画（誘導区域）	居住誘導区域・都市機能誘導区域	自動	不動産情報ライブラリ
高度利用地区	該当なし（公開データ上）	自動	不動産情報ライブラリ
開発許可（都市計画法29条）の要否・履歴	—	**要確認**	開発指導課
景観計画区域・景観条例・風致地区	—	**要確認**	都市計画課
建築協定・地区の申し合わせ	—	**要確認**	建築指導課
敷地面積の最低限度・壁面後退・外壁後退	—	**要確認**	都市計画課
その他の条例（緑化・ワンルーム・紛争予防・がけ）	—	**要確認**	建築指導課

B. 災害・環境（ハザード）

項目	調査結果	状態	根拠・確認先
洪水浸水想定区域（想定最大規模）	浸水深ランク 1（大門沢川） 水防法の水害ハザードマップ上の所在地は重要事項説明の対象。市町村のハザードマップで確認	**要確認**	国土数値情報／市のハザードマップ

見本

項目	調査結果	状態	根拠・確認先
高潮浸水想定区域	該当なし（公開データ上）	自動	国土数値情報
津波浸水想定	該当なし（公開データ上）	自動	国土数値情報
土砂災害警戒区域・特別警戒区域	該当なし（公開データ上）	自動	国土数値情報／県の指定
急傾斜地崩壊危険区域	該当なし（公開データ上）	自動	国土数値情報
地すべり防止区域	該当なし（公開データ上）	自動	国土数値情報
大規模盛土造成地	該当なし（公開データ上）	自動	国土数値情報
災害危険区域（建築基準法39条）	未確認（この地域のデータは、提供元の利用条件により、このソフトでは扱いません） 県・市町村の指定図・ハザードマップで、該当の有無を確認（対象の地域は、ヘルプの「8. 災害リスク」）	要確認	国土数値情報
液状化の発生傾向	扇状地（傾斜≧1/100） 取引判断の参考情報。自治体の液状化資料等で確認	要確認	国交省 地形区分に基づく液状化傾向図
自然公園地域	該当なし（公開データ上）	自動	国土数値情報
盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）の規制区域	—	要確認	県・市の担当課
雨水出水（内水）浸水想定区域	—	要確認	市のハザードマップ
土壌汚染対策法の要措置区域・形質変更時要届出区域	—	要確認	県の環境部局
埋蔵文化財包蔵地	—	要確認	教育委員会（包蔵地図）
農地法・農業振興地域（農用地区域）	—	要確認	農業委員会
河川法・砂防法・海岸法・保安林（森林法）	—	要確認	県の土木・林務
生産緑地・特別緑地保全地区	—	要確認	都市計画課

C. 道路・接道

項目	調査結果	状態	根拠・確認先
前面道路の種別（法42条）	—	要確認	道路台帳・建築指導課
認定幅員・現況幅員	—	要確認	道路台帳
セットバック（2項道路の後退）	—	要確認	建築指導課
位置指定道路・私道の負担と持分	—	要確認	建築指導課・登記
接道の長さ（2m以上）	—	要確認	現地・公図

D. 上下水道・ガス・電気

項目	調査結果	状態	根拠・確認先
上水道（前面本管の口径・引込管・負担金）	—	要確認	水道局
下水道（公共下水／浄化槽・供用開始・処理区域）	—	要確認	下水道課
ガス（都市ガス／プロパン・本管の有無）	—	要確認	ガス会社
電気（引込・電柱の位置）	—	要確認	電力会社・現地

見本

E. その他

項目	調査結果	状態	根拠・確認先
境界確認・越境	—	**要確認**	現地・測量図
その他（擁壁・がけ・高低差・嫌悪施設など）	—	**要確認**	現地・建築指導課

本書は、公開データ（国土交通省 不動産情報ライブラリ・国土数値情報、国土地理院、法務省 登記所備付地図、各自治体の条例・一覧表）と役所等での確認結果をまとめた調査報告であり、宅地建物取引業法35条の重要事項説明書そのものではありません。「自動」の項目はデータの基準日時点の内容で、最新の指定と異なることがあります。重要事項説明書の作成にあたっては、各項目を所管の窓口で確認してください。
このサービスは、国土交通省の不動産情報ライブラリのAPI機能を使用していますが、提供情報の最新性、正確性、完全性等が保証されたものではありません。本書の数値と図は、出典のデータを当ソフトで集計・加工して作成したものです。

見本