ボリューム概算 報告（参考値）

長野県松本市〇〇（見本） ｜ 作成 2026/10/25 20:09:03 ｜ 公開データと幾何計算による概算。確認申請・売買・融資の根拠には使えません。

確かめていない前提（要確認）：

- 高度地区は未確認です（高さの制限なしで計算）。都市計画図で確かめ、「日影規制・高度地区」の欄の高度地区で選んでください

使ったデータの基準日: 用途地域は不動産情報ライブラリ API（国交省 都市計画決定GISデータ 令和7年度）・告示日は未記載（それ以降の変更は未反映）。幅員は現況の目安で認定幅員ではない（道路台帳で確認）。日影の規制値は自治体の条例・一覧表（確認日は本文に記載）。筆界は法務省 登記所備付地図（G空間情報センターの変換データ・最新年度）。

5 階	902 m²	90 %	17.5 m
建てられる階数（最高）	延床の上限	指定容積の消化率	最高高さの目安

1. 敷地と用途地域

所在	長野県松本市〇〇（見本）（市区町村コード 20202）
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）。
敷地面積	250.5 m²（概要書の面積。地図の形は 250.5 m²）
用途地域	商業地域（建蔽率 80%・容積率 400%）
防火	準防火地域
高度地区	不明（未確認・高さの制限なしで計算）
建蔽率（適用）	80%
容積率（適用）	360%（前面道路幅員 6m による制限）
階高	3.5 m　後退距離 0 m

2. 道路

辺	長さ	幅員（採用）	地理院 中心線	筆界 実測
辺1	15 m	**6 m**	3m未満／市区町村道等	データなし

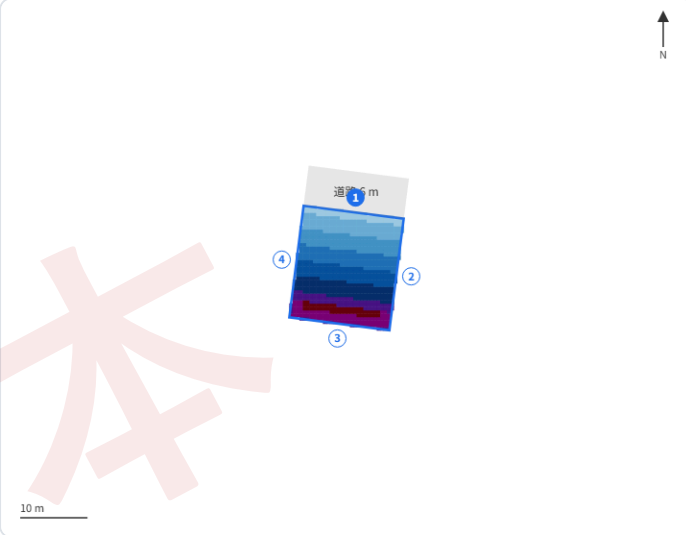
幅員は現況の目安。認定幅員・道路種別（42条）は道路台帳で確認。

3. 階別の面積（m²）

階	斜線内	建蔽率・容積率後
1F	250.5	200.4
2F	250.5	200.4
3F	235.2	200.4
4F	200.7	200.4
5F	165.2	100.2
合計		**901.8**（上限 901.8）

高さを決めている要因: 道路斜線 84%、隣地斜線 16%。斜線だけなら最高 37.7 m。

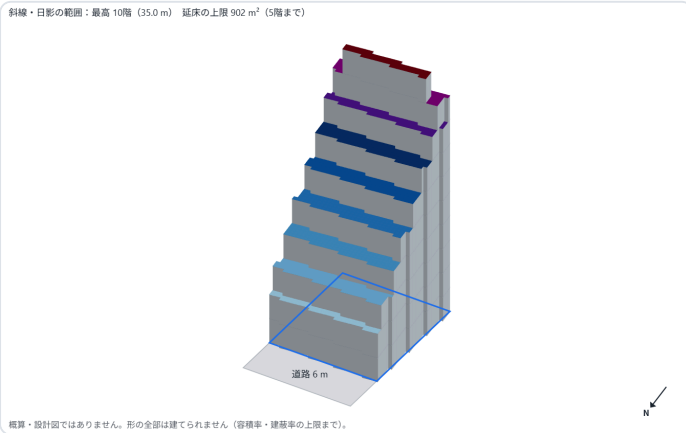
4. 平面図（階数・道路・日影）



0階＝建てない　1階　2階　3階　4階　5階

日影（規制以下）　日影（超過）　破線＝日影の測定境界

4-2. 立体図（道路側から・概算）



斜線・日影の範囲で、マス目ごとに建てられる階数を立体にしたもの（色は平面図と同じ階数）。実際の延床は、容積率・建蔽率の上限（3. の表の右の列）まで。設計図ではありません。

5. 日影規制

日影規制: 対象外の用途地域、または計算しない設定。

△ 松本市（市の「用途地域による制限一覧」より。長野県条例の指定を適用）：条例本文ではなく県・市の公式一覧表からの転

見本

記（参考値）です。最終確認は自治体で。

6. 計算上の注記

- 前面道路幅員6m × 0.6 により容積率は360%に制限（指定400%）
- 敷地面積は概要書の 250.50 m² で計算（地図の形の面積は250.5 m²）

7. 条例・手続きのチェック（該当しそうなもの。判定ではない）

- 中高層建築物の紛争予防条例（多くの市区で高さ10m超等）: 標識設置・近隣説明：高さ 17.5m
- 建築物省エネ法: 2025年4月以降、原則すべての新築で省エネ基準への適合が義務（300m²以上は届出→適合判定）：延床 902m²
- ワンルーム（単身者向け共同住宅）条例: 戸数・専有面積の下限、管理人室などを定める市区あり：要確認
- 共同住宅の窓先空地・避難通路（都道府県の建築基準条例）：要確認
- 景観条例・景観法の届出: 高さ・延床の閾値は自治体ごと：要確認
- 埋蔵文化財包蔵地: 該当なら文化財保護法93条の届出（自治体の包蔵地図で確認）：要確認
- 消防同意・消防設備（消防法）: 規模・用途により設備が変わる：要確認
- 松本市 用途地域による制限一覧（PDF）

8. 役所調査シート（自動で埋まった項目と、確認して埋める項目）

項目	内容	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
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
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
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

項目	内容	状態	根拠・確認先
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
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
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
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
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

この報告は概算です。主な緩和（角地・耐火・特定道路など）は、確かめて入れたときだけ使います。道路の種別・条例の細かな規定など扱っていない条件があり、実際に建てられる大きさは、この概算より多くも少なくもなりえます。すべての法令・条例の制限を網羅するものではありません。日影規制の規制値は自治体表（松本市（市の「用途地域による制限一覧」より。長野県条例の指定を適用））、高度地区は選択値、幅員は現況の目安です。着手前に建築士と所管の建築指導課・都市計画課で確認してください。

見本

出典: 国土交通省 国土数値情報（用途地域 令和元年度（2019年）版。座標の桁を丸めて加工）・国土交通省 不動産情報ライブラリ（鍵があるときは都市計画決定GISデータ 令和7年度を優先）、国土地理院（住所検索・逆ジオコーダー・道路中心線・地図）、「登記所備付データ 松本市」（法務省）をもとにG空間情報センターにて変換処理して作成（2026年度版）、各自治体の条例・一覧表（本文中に記載）。計算: 建築基準法56条（斜線）、56条の2（日影・冬至日真太陽時）、52条（容積率）、53条（建蔽率）、令135条の12。

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。