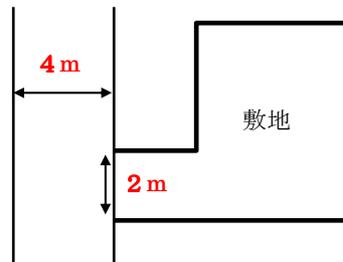


**敷地調査とは**、新たな建築を計画している土地において、実際に建築行為を実行するために従うべき規制や土地の現況およびその他の関連事項を洗い出し、整理する作業です。通常、報告書には調査結果のほかに、公図・地積測量図、登記簿謄本とその他の図面類などが添付されます。

本調査の目的は、建築基準法や都市計画法等の関連法規に基づいて建物の設計を行うための情報収集です。

**敷地の現況（面積・形状および接道等）**

登記簿や公図・地積測量図上の形状や面積は必ずしも現況と一致しません。登記時点から造成行為を経ている場合もあります。また建基法は、敷地が幅員 4m以上の規定道路に対して、有効 2m以上で接道することを義務化しており、これを確保できない場合には隣接地を購入するか借受ける必要が生じます。なお、法規定道路の幅員が 4m以下の場合、道路後退による幅員確保も必要です。



**敷地分類（地目・防火指定・都市計画区域・用途地域・高度地区等）**

地目	宅地・田畑・山林・原野・池沼・牧場・公衆用道路・用悪水路・公園・雑種…など 土地の利用状況を示す分類で、市街化調整区域内の場合、宅地・山林・原野・雑種地などでは住宅建築が可能ですが、それ以外では建替えの場合でも許認可が必要(田畑では農地転用手続き)です。
防火指定区域	防火地域・準防火地域 屋根不燃区域（都市計画区域のほぼ全域） 建物構造が限定されます。
都市計画区域	市街化区域（既存の市街地と市街化計画地域） 市街化調整区域（市街地化を抑制する地域） 秩序ある都市整備のための規定で、すべての土地は都市計画区域・都市計画区域外・準都市計画区域のいずれかに属します。調整区域では一般に住宅の建築はできません。
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 第一種住居地域および準住居地域 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 建基法や都市計画法に基づき、その土地に建築できる建物の用途を制限する分類で、用途地域により、建ぺい率や容積率、高さなど建築可能な建物の大きさが制限されます。北側斜線・道路斜線・隣地斜線等の斜線制限も設けられています。建ぺい率・容積率・斜線制限には立地条件による緩和措置があります。
高度地区	用途指定による斜線制限とは別に、北側敷地への日影等の影響を制限します。

**敷地の施設現況および利用（給排水施設・衛生施設・ガス配管・電気通信施設等）**

給排水施設（水道局）	(給水)本管引き込み状況, 引き込み管の径, 引き込み費用など (排水)放流先の設置有無および種類など
衛生施設（下水道局）	浄化槽利用は役所への放流申請などが必要。また建物規模によって規定がある 100 m <sup>2</sup> 以下は 5 人槽、100 m <sup>2</sup> を越え 30 m <sup>2</sup> ごとに 1 人加算、160 m <sup>2</sup> 越えは 10 人槽 建替えて現在衛生施設を使用している場合以外は、接続費用がかかる。
ガス施設（ガス会社）	都市ガスか、プロパンか
電気通信施設（電力会社）	電柱設置有無(1km 以上の新規電線敷設は別途費用、電話線は無料) その他の通信施設利用など

※上記の他、法規では宅地造成規制法、埋蔵文化財保護法、各種条例などが、隣地関係については地域の協定や規約などが絡むことがある。