

都市計画法・建築基準法その他の法令に基づく制限の概要

この表は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる対象事項について記載しています。

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

令和7年4月1日時点

法令	該当条項	項目	南房総市内の該当の有無	区域等の問合せ先	電話番号
1 都市計画法	—	都市計画区域	都市計画区域外(全域)	建設課	0470-33-1101
		区域区分	該当なし		
		用途地域	指定なし		
2 建築基準法	第6条第1項第3号	都道府県知事が指定する区域 ※1 ※2	一部指定あり	建設課	0470-33-1101
	第22条	建築基準法第6条第1項第3号の区域内	該当あり	建設課	0470-33-1101
	第23条	建築基準法第6条第1項第3号の区域内	該当あり	建設課	0470-33-1101
	第39条第2項	災害危険区域(→急傾斜地崩壊危険区域) ○千葉県建築基準法施行条例第3条の2の規定により、災害危険区域として「急傾斜地崩壊危険区域」を指定	該当あり	建設課 *制限行為等の詳細は千葉県(安房土木事務所)	0470-33-1101
	第43条	建築基準法の道路	該当なし		
	第52条	容積率 ※3	制限なし		
	第53条	建ぺい率 ※3	制限なし		
	第55条	絶対高さ制限	制限なし		
	第56条	高さ制限(道路斜線、隣地斜線、北側斜線)	制限なし		
	第56条の2	日影規制	制限なし		
第68条の9	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物の敷地及び構造	条例なし			
第75条ほか	建築協定	なし			

※1 建築基準法第6条第1項第3号の区域については、建設課(電話0470-33-1101)へお問い合わせください。

市ホームページにおいても「建築基準法第6条第1項第3号の指定区域」を公開しています。

※2 建築基準法第6条第1項第3号の区域はリゾート構想特定区域(千葉県建築基準法施行条例第50条の3(安全の確保等に係る基準)及び第50条の4(日影による中高層の建築物の高さの制限)の適用がある区域)に該当します。

詳細は「千葉県改正建築基準法施行条例とその解説2023年版第4章の2」をご覧くださいか、千葉県(安房土木事務所 建築宅地課 電話0470-22-4340)へお問い合わせください。

※3 自然公園地域内に建築物の建築を行う場合は、その建築物の用途により建ぺい率、容積率、建物の高さ等の制限があります。詳細は千葉県(安房土木事務所管理課 電話0470-22-4342)へお問い合わせください。

※ 千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ条例)については千葉県(安房土木事務所建築宅地課 電話0470-22-4340)へお問い合わせください。

(2) 都市計画法・建築基準法以外に基づく制限の概要

法令	項目	南房総市内の該当の有無	区域等の問合せ先	電話番号
1 古都保存法		対象区域外		
2 都市緑地法		該当なし		
3 生産緑地法		該当なし		
4 特定空港周辺法		対象区域外		
5 景観法		該当なし		
6 土地区画整理法		該当なし		
7 大都市住宅等供給法		該当なし		

8	地方拠点都市地域の整備法		該当なし		
9	被災市街地復興特別措置法		該当なし		
10	新住宅市街地開発法		該当なし		
11	新都市基盤整備法		該当なし		
12	旧市街地改造法		該当なし		
13	首都圏近郊整備法		該当なし		
14	近畿圏近郊整備法		対象区域外		
15	流通業務市街地整備法		該当なし		
16	都市再開発法		該当なし		
17	沿道整備法		該当なし		
18	集落地域整備法		該当なし		
19	密集市街地整備促進法		該当なし		
20	歴史まちづくり法		該当なし		
21	港湾法		該当なし		
22	住宅地区改良法		該当なし		
23	公有地拡大推進法 (公拡法)		該当なし		
24	農地法	農地	該当あり	農業委員会事務局	0470-33-1081
25	宅地造成及び特定盛土等規制法 (盛土規制法)	令和7年5月26日から市内全域において規制が開始します。	該当あり ※令和7年5月26日～	千葉県(安房地域振興事務所地域環境保全課) ※10,000㎡以上の開発がある場合は千葉県(安房土木事務所建築宅地課) 0470-22-4340	0470-22-8711
26	マンションの建替え等の円滑化等に関する法律		該当なし		
27	都市公園法		該当なし		
28	自然公園法	国立公園区域 県立自然公園区域	該当あり	千葉県(安房土木事務所管理課)	0470-22-4342
29	首都圏近郊緑地保全法		該当なし		
30	近畿圏の保全区域の整備に関する法律		対象区域外		
31	都市の低炭素化の促進に関する法律		該当なし		
32	水防法		該当なし		
33	下水道法		該当なし		
34	河川法	河川区域等	該当あり	建設課 *河川により管理者が異なります。	0470-33-1101
35	特定都市河川浸水被害対策法		該当なし		
36	海岸法	海岸保全区域	該当あり	千葉県(安房土木事務所管理課)	0470-22-4342
37	津波防災地域づくりに関する法律	津波災害警戒区域等	該当なし		

38	砂防法	砂防指定地	該当あり	千葉県（安房土木事務所管理課）	0470-22-4342
39	地すべり等防止法	地すべり防止区域	該当あり	農林水産課 *制限行為等の詳細は 国土交通省所管は安房土木事務所管理課0470-22-4342 林野庁所管は南部林業事務所04-7092-1318 農林振興局所管は安房農業事務所地域整備課0470-22-8641	0470-33-1071
40	急傾斜地法	急傾斜地崩壊危険区域	該当あり	建設課 *制限行為等の詳細は千葉県（安房土木事務所管理課0470-22-4342）	0470-33-1101
41	土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域	該当あり	建設課 *制限行為等の詳細は千葉県（安房土木事務所建築宅地課0470-22-4340）	0470-33-1101
42	森林法	地域森林計画対象民有林保安林	該当あり	農林水産課 *制限行為等の詳細は千葉県（南部林業事務所04-7092-1318）	0470-33-1071
43	森林経営管理法		該当なし		
44	道路法	道路予定地	該当あり	建設課 *道路により管理者が異なります。	0470-33-1101
45	全国新幹線整備法		対象区域外		
46	土地収用法		該当なし		
47	文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地	該当あり	生涯学習課 （南房総市岩峯2489番地）	0470-46-2963
48	航空法		該当なし		
49	国土利用計画法	届出対象地 （都市計画区域外のため、10,000㎡以上の土地取引には届出が必要）	該当あり	建設課	0470-33-1101
50	核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律		該当なし		
51	廃棄物の処理及び清掃に関する法律		該当なし		
52	土壌汚染対策法		該当なし		
53	都市再生特別措置法		該当なし		
54	地域再生法		該当なし		
55	バリアフリー法		該当なし		
56	災害対策基本法		該当なし		
57	東日本大震災復興特別区域法		該当なし		
58	大規模災害からの復興に関する法律		対象区域外		

(3) その他

項目	区域、規模等	問合せ先
1 道路	国道127号	千葉国道事務所木更津出張所 0438-22-4543 木更津市潮見3-17
	国道128号、国道410号、県道	安房土木事務所管理課 0470-22-4342 館山市北条402-1
	市道、法定外道路	南房総市建設環境部建設課 0470-33-1101 南房総市富浦町青木28
	※都市計画区域外なので、建築基準法上の接道義務はありません。	
2 水道	富浦地区、三芳地区	三芳水道企業団（館山市役所内） 0470-22-3729 館山市北条1145-1
	富山地区、白浜地区、千倉地区、丸山地区、和田地区	南房総市水道局（朝夷行政センター内） 0470-44-4611 南房総市千倉町瀬戸2296-6
	※下水道はありません。	
3 浄化槽の設置	建築基準法施行令第32条に基づくもの （建築物の建築に併せて工事を行うもので、確認申請に伴い浄化槽調書等を提出）	安房土木事務所建築宅地課 0470-22-4340 館山市北条402-1
	浄化槽法に基づくもの （建築物が既にある敷地で、既存浄化槽の入替を行う等の場合や、新築であっても建築確認申請を伴わない場合など）	安房地域振興事務所地域環境保全課 0470-22-8711 館山市北条402-1
4 ハザードマップ	※市のホームページでご覧になれます。	南房総市市民生活部消防防災課 0470-33-1052 南房総市富浦町青木28
5 開発行為	開発区域面積が1,000㎡以上3,000㎡未満 南房総市宅地開発事業指導要綱に基づく事前協議が必要となります。	南房総市建設環境部建設課 0470-33-1101 南房総市富浦町青木28
	3,000㎡以上10,000㎡未満 千葉県宅地開発事業の基準に関する条例に基づく開発許可が必要となります。	安房土木事務所建築宅地課 0470-22-4340 館山市北条402-1
	10,000㎡以上（1ha以上） 都市計画法に基づく開発許可が必要となります。	千葉県都市計画課開発指導班 043-223-3240
6 基準風速	38m/秒 （平成12年5月31日建設省告示第1454号）	南房総市建設環境部建設課 0470-33-1101 南房総市富浦町青木28
7 地表面粗度区分	Ⅱ又はⅢ （平成12年5月31日建設省告示第1454号）	南房総市建設環境部建設課 0470-33-1101 南房総市富浦町青木28
8 垂直積雪量	30cm （平成12年5月31日建設省告示第1455号、千葉県建築基準法施行細則第16条の2）	南房総市建設環境部建設課 0470-33-1101 南房総市富浦町青木28
9 地震地域係数	1.0 （昭和55年11月27日建設省告示第1793号）	南房総市建設環境部建設課 0470-33-1101 南房総市富浦町青木28