

物 件 調 書

所在地	掛川市宮脇字堀ノ内256番ほか2筆					
住居表示	—					
面積	574.05㎡ (実測面積) 574.05㎡ (登記簿面積)	地目	(現況)宅地 (登記簿)宅地	土地の 形状	台形地	
接面道路の幅員、 種別、状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・東側約4mが幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面 ・東側約15mが幅員約1.8mの舗装通路(法定外道路であり、建築基準法適用外)に概ね等高に接面 ・南側約10mが幅員約4mの舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号に該当)に約2mの高低差で接面 					
私道の負担等に 関する事項	無					
法令に基 づく制限 の概要	都市計画区域	非線引き区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	指定建ぺい率	60%	基準建ぺい率	60%	
	容積率	指定容積率	150%	基準容積率	150%	
	高さの制限	道路斜線制限	無・有	隣地斜線制限	無・有	
		北側斜線制限	無・有	絶対高さ制限	無・有(10m・12m)	
		日影による中高層の建築物の制限			無・有	
	外壁後退	無・有	壁面線の制限	無・有		
	準防火地域	無・有	防火地域	無・有		
その他	景観法、居住誘導区域					
※ 各制限内容の詳細は、関係市町村の建築確認担当課にお問い合わせください。						
供給処理施設 の状況			事業所名	電話番号		
	電気	引込不可・引込可	中部電力パワーグリッド 掛川営業所	0120-977-230		
	上水道	引込不可・引込可	掛川市 上下水道部 水道課	0537-21-1716		
	下水道	引込不可・引込可				
	都市ガス	引込不可・引込可	中遠ガス(株)	0537-23-2211		
※ 引込み費用等の詳細は、上記事業所にお問い合わせください。						
交通機関 (直線距離)	バス	掛川バスサービス「旭ヶ丘二丁目」停留所:物件の北西方約200m				
	鉄道	JR東海道本線「掛川」駅:物件の南西方約1.3km				
公共施設 (直線距離)	役所	掛川市役所 :物件の南西方約2.6km				
	小学校	西山口小学校 :物件の東方約1.1km				
	中学校	東中学校 :物件の北西方約160m				
◎参考事項(物件の状況、法令上の制限等に関する特記事項)						
<p>・上水道について、現在物件の東側接面道路に給水管が埋設されていますが、既存の給水管から引き込む場合には、口径の関係から対象物件を1世帯のみで使用する場合のみ可能となり、引き込みに当たっては、現在水道を使用している9画地の所有者の同意のほか、敷地内に受水槽を設置することが必要条件となります。また、対象物件を開発して2区画以上に分割する場合には、既存の給水管から引き込むことが出来ず、対象物件から約80m東側にある市道に埋設されている給水管から開発する者の費用負担で引き込むことが可能です。</p> <p>・下水配管はないため、浄化槽の設置が必要です。</p> <p>・対象物件の北側に幅員約1.5mの舗装道路が存在しますが、法定外道路にも建築基準法上の道路にも該当し</p>						

ません。

・敷地に跨る掛川市の市有地(掛川市宮脇字堀ノ内255番5、登記面積:44.87㎡)について、掛川市は随意契約により本物件落札者に売却することとしています。市有地の購入についての価格や手続き等の詳細は、掛川市総務部資産経営課(0537-21-1132)にお尋ねください。

・本件地と西側隣接地との高低差は2.8mであり、静岡県建築基準条例第10条(かけ条例)に抵触します。また、西側隣接地権者所有の擁壁の接合部分が剥がれており、一部のブロックに亀裂が入り、割れています。

・本件地と南側道路との高低差は2.0mであり、静岡県建築基準条例第10条(かけ条例)に抵触する可能性があります。南側隣接地権者所有の擁壁に、約2cm幅の亀裂が見られ、また、隣地からの排水管も見られます。この排水は本件地へ流れ込む設計となっていますが、現在も使用されているかどうかは確認できておりません。

・本件地東側道路上に電柱が存在し、そこから本件地上空を通過し、各所に架線が伸びていますが、現状のまま引き渡します。

・本件地の実測面積は国土調査によるもので、静岡県は測量を実施していません(境界確認書等を静岡県は有していません。)

・本件地北側に都市ガスの引込管が存在しますが、古いため入れ替えが必要であり、宅内については使用者の負担となります。

・埋設物調査は実施しておりません。

・木杭及びトラロープで柵が設置してありますが、設置したまま引き渡します。

※物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料にすぎません。

必ず、入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

品質に係る注意事項

- (1) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載のない限り、現状のままで行います。
- (2) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在している可能性があります。
- (3) 物件によっては、上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化による影響等については確認していません。これらの設備の品質は保証できません。
- (4) 物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合があります。
- (5) 物件の敷地内(地中を含む)にゴミ(家電等を含む)・ガラ・碎石・切り株・雑草等が存在する場合があります。
- (6) 物件調書に特段の記載のない限り、土壌汚染及び地盤に関する調査は行っていません。

その他の注意事項（契約不適合責任の免責等）

- (1) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載のない限り、現状のままで行いますので、物件調書をご参照のうえ、必ず事前に現地の確認をしてください。
なお、物件調書と現状が異なる場合には現状を優先します。
- (2) 土地の形質変更を行う際は、形質変更に伴う粉塵防止対策として、散水等に努めてください。
- (3) 土地の形質変更をする場合の費用負担については、県は対応しません。また、土地の形質変更をする場合は、騒音・粉塵防止対策等の周辺の環境に配慮してください。
- (4) 新たな建物を建築するにあたっては、建築基準法、文化財保護法及び県、市町の条例のほか協定等により、指導がなされる場合や開発負担金等が必要となる場合がありますので、関係機関にご確認ください。
- (5) 物件によっては、敷地内にフェンス、塀、柵等が設置されていますが、これらの工作物の補修・改修・撤去・再築造及びその費用負担については、県は対応しません。
- (6) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在している可能性があります。地中埋設物が発見されたとしても、これらの撤去及びその費用負担については、県は対応しません。
- (7) 物件によっては、埋蔵文化財包蔵地に該当するため、開発方法によっては試掘調査が必要となる場合があります。（詳しくは物件所在市町村の教育委員会にお問合わせください。）
- (8) 物件によっては、上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化による影響等については確認していません。これらの敷設設備の補修・移設・改修・撤去・再築造及びその費用負担等については、県は対応しません。
- (9) 物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合がありますが、現状引渡しとなりますので、移設・撤去・再築造及びその費用負担等については、県は対応しません。
- (10) 物件の敷地内及び敷地上空又は隣接地等に電柱(電信柱・電柱付属物・電線等を含む)・支線・ゴミ置き場・道路設置物(ガードレール等)・道路標識(カーブミラー等を含む)等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者等にお問い合わせください。県ではこれらについて対応しません。
- (11) 物件の敷地内(地中を含む)にゴミ(家電等を含む)・ガラ・碎石・切り株等が存在する場合があります(品質)が、撤去及びその費用負担等については、県は対応しません。
- (12) 現状での引渡しのため、現地の除草・伐採及びその費用負担等については、県は対応しません。

案内図



