

物 件 調 書

|                                                                      |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|------------|-----------------|--|
| 所 在 地                                                                | 浜松市浜名区細江町広岡字東カイド18番                       |                                                              |                    |            |                 |  |
| 住 居 表 示                                                              | —                                         |                                                              |                    |            |                 |  |
| 面 積                                                                  | 441.81㎡ (実測面積)<br>439.49㎡ (登記簿面積)         | 地 目                                                          | (現 況)宅地<br>(登記簿)宅地 | 土地の<br>形 状 | ほぼ長方形           |  |
| 接面道路の幅員、<br>種別、状況等                                                   | 無道路地(西方に幅員約1.8mの舗装市道(建築基準法上の道路ではない。)がある。) |                                                              |                    |            |                 |  |
| 私道の負担等に<br>関 する 事 項                                                  | 無                                         |                                                              |                    |            |                 |  |
| 法令に基づく<br>制限の概要                                                      | 都市計画区域                                    | 市街化区域                                                        | 用途地域               | 第一種住居地域    |                 |  |
|                                                                      | 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                                                        | 200%               | 基準容積率      | 200%            |  |
|                                                                      | 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                                     | 景観法第8条に基づく景観計画区域、静岡県建築基準条例第10条(がけ条例)<br>屋外広告物規制地域(第一種普通規制地域) |                    |            |                 |  |
|                                                                      | ※ 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<br>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(浜北営業所) |            | 0120-977-607    |  |
|                                                                      | 上水道                                       | 引込不可・引込可                                                     | 浜松市北部上下水道課         |            | 053-525-6081    |  |
|                                                                      | 下水道                                       | 引込不可・引込可                                                     | 浜松市北部上下水道課         |            | 053-525-6081    |  |
|                                                                      | 都市ガス                                      | 引込不可・引込可                                                     |                    |            |                 |  |
|                                                                      | ※ 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<br>(直線距離)                                                       | バ ス                                       | 遠鉄バス「浜松みをつくし特別支援学校」停留所:物件の東方約0.2km                           |                    |            |                 |  |
|                                                                      | 鉄 道                                       | 天竜浜名湖線「岡地」駅:物件の東方約0.4km                                      |                    |            |                 |  |
| 公共施設<br>(直線距離)                                                       | 区役所                                       | 浜松市役所北行政センター :物件の南西方約1.2km                                   |                    |            |                 |  |
|                                                                      | 小学校                                       | 浜松市立気賀小学校 :物件の南西方約0.7km                                      |                    |            |                 |  |
|                                                                      | 中学校                                       | 浜松市立細江中学校 :物件の南西方約1.5km                                      |                    |            |                 |  |
| ◎参考事項(物件の状況、法令上の制限等に関する特記事項)                                         |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
| ・北側隣接地ががけ地となっており斜面から本件土地に植栽が伸びてきています。                                |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
| ・西側隣接地は、石積擁壁にて一部区画されており、本件土地に越境している可能性があります。                         |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
| ・東側隣接地は畑として利用されており、果樹の枝葉が越境している可能性があります。                             |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
| ・本件地内に側溝があります。                                                       |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
| ・北側隣接地とは約4m、南側隣接地とは約2mの高低差があり、がけ条例の適用対象です。現在、擁壁はありません。               |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
| ・上水道の権利(メーター口径13mm)があります。給水管は隣地内(細江町広岡19番2)を通して、本件土地にあります。           |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
| ・境界杭について、確認できないものがあります。                                              |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
| ・入口の現在舗装されている道路は、約5分の3が浜松市、約5分の2が隣地所有者のものです。隣地を通過して、本件地への進入が可能となります。 |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |
| ・現在は、隣地広岡19番2所有者と県の間で、相互に敷地内の通行を認める覚書を締結しています。                       |                                           |                                                              |                    |            |                 |  |

- ・隣地広岡19番2所有者は、広岡19番2の売却を希望しています。
  - ・国道362号の道路中心から47mを超える部分の用途地域は、第1種低層住居専用地域となります。
  - ・本件地南側に接しているのは、建築基準法第42条に定める道路ではありませんが、建築基準法第43条に該当すれば建築可能な道路とみなされ、住宅建築が可能となる可能性があります。詳細については浜松市建築行政課(053-457-2471)へお問合せください。
  - ・本件地は現況有姿での引渡しとなります。したがって、コンクリートブロック等の工作物等を含むものとし、越境物がある場合についても、現状有姿のまま引き渡すことになります。
- ※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。