

物 件 調 書

所在地	静岡県浜松市天竜区山東字上市場4275番3					
住居表示						
面積	261.85㎡ (実測合計面積) 261.85㎡ (登記簿合計面積)	地目	(現況)宅地 (登記簿)宅地	土地の 形状	旗竿地	
接面道路の幅員、種別、状況等	・幅員3.4mの舗装市道(建築基準法第42条第2項に該当)に敷地南側部分約2.8mが等高に接面している。					
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	市街化区域	用途地域	第1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	約160%	
	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	日影規制(一)、屋外広告物規制地域(第1種普通規制地域)、都市再生特別措置法(居住誘導区域)、景観法				
	※ 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 浜北営業所	0120-977-607		
	上水道	引込不可・引込可	浜松市役所 天竜上下水道課	053-922-0035		
	下水道	引込不可・引込可	浜松市役所 天竜上下水道課	053-922-0038		
	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(直線距離)	バス	遠鉄バス「光明山口」停留所:物件の南西方約90m				
	鉄道	天竜浜名湖鉄道「天竜二俣」駅:物件の南方約1.4km				
公共施設(直線距離)	役所	天竜区役所 :物件の西方約0.4km				
	小学校	浜松市立光明小学校 :物件の北東方約0.7km				
	中学校	浜松市立光が丘中学校 :物件の北東方約0.4km				
◎参考事項(物件の状況、法令上の制限等に関する特記事項)						
・本件地北側及び東側隣接地の植栽の一部が越境してきていますが、現況のまま引き渡します。						
・本件地南側道路は幅員4m未満であるため、約0.3mのセットバックが必要です(面積約0.84㎡)。						
・その他越境物がある場合も現況有姿のまま引き渡します。						
・埋設物調査は実施しておりません。						
・敷地南側進入路入口に給水管の止水弁が残存していますが、現況のまま引き渡します。						
・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。						
・対象不動産は2つの用途地域(第1種住居地域、準住居地域)に跨っており、建築物等の用途規制は敷地の過半を占める第1種住居地域の規制を受けます。						
・上水道のメーターボックスを使用する場合は、新たに申請が必要であり、その費用は申請者負担です。						
・隣地側にブロック塀があり、その基礎部分の一部は本件地にありますが、所有関係は不明です。						
・道路と東側隣地の境界に、コンクリートの境界杭があり、本件地と隣地の中間にあります。						

※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）

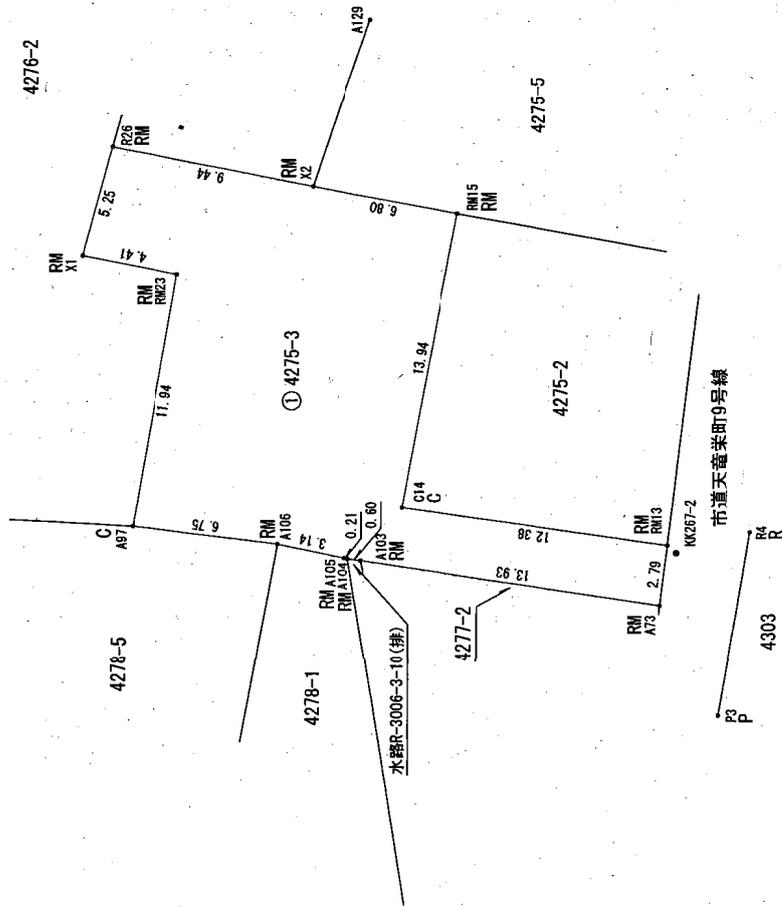
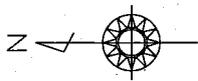
- (1) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載のない限り、現状のままで行いますので、物件調書をご参照のうえ、必ず事前に現地の確認をしてください。  
なお、物件調書と現状が異なる場合には現状を優先します。
- (2) 土地の形質変更を行う際は、形質変更に伴う粉塵防止対策として、散水等に努めてください。
- (3) 土地の形質変更をする場合の費用負担については、県は対応しません。また、土地の形質変更をする場合は、騒音・粉塵防止対策等の周辺の環境に配慮してください。
- (4) 新たな建物を建築するにあたっては、建築基準法、文化財保護法及び県、市町の条例のほか協定等により、指導がなされる場合や開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



# 実測図 S=1:250

所在 浜松市天竜区山東字上市場4275番3



求積表

地番	① 4275-3	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
復 X1	-125226.831	-61857.315	5.944	-74438.283464		
邊 R26	-125228.171	-61852.239	3.234	-404987.905014		
邊 X2	-125237.431	-61854.081	-3.127	391617.446737		
邊 RM15	-125244.108	-61855.366	-14.992	187859.667136		
邊 C14	-125241.956	-61869.073	-15.509	1942371.353022		
復 RM13	-125253.807	-61870.875	-4.569	572284.644183		
邊 A103	-125253.452	-61873.642	-0.700	87677.416400		
邊 A104	-125239.679	-61871.575	2.158	-270267.272782		
邊 A105	-125239.066	-61871.484	0.121	-15153.929406		
邊 A106	-125238.878	-61871.464	0.682	-85472.914196		
復 A97	-125235.811	-61870.802	1.499	-187728.480689		
復 A97	-125229.115	-61869.955	12.619	-1580266.202185		
復 RM23	-125231.158	-61868.183	12.640	-1582921.837120		
合計				523.717522		
合計面積				261.8897610		
㎡				261.88		

任意基準点	X座標	Y座標	備考
KK267-1	-125251.338	-61893.327	御溝縁に列三
KK267-2	-125254.199	-61871.227	御溝縁に列三

点名	境界線の種類	計算点
C	コンクリート杭	
P	プラスチック杭	
RM	金属標	
R	金属釘	
M	木列	
W	木	
m	マーキング	
計	計	

(単位 m)

測量年月日 令和2年2月20日  
 資格氏名 静岡 第1597号 土地家屋調査士 鈴木 宣洋  
 所在地 浜松市浜北区西中瀬三丁目16番6号  
 TEL (053) 588-3880

A3 → A4 に縮小

