





物件調書

所在地	浜松市南区増楽町1647番1、1647番2			
土地情報	地目	雑種地	建物情報	
	地積 (実測)	525.24 m ² 158.87 坪		種類 構造 床面積 附属建物
参考価格	14,500,000 円		m ² 単価 坪単価	
法令に基づく制限	都市計画区域区分	市街化区域	用途地域	
	建ぺい率	60%	容積率	
	その他	埋蔵文化財包蔵地、都市計画道路区域(計画決定)		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	有り	負担面積	
供給施設の状況	電気	引込可		
	上水道	前面道路配管無し		
	下水道	北西側前面道路配管有り(引込管無し)		
	都市ガス	前面道路配管有り(引込管無し)		
交通機関	JR東海道本線「高塚」駅 東方約1,220m(道路距離)			
学区	可美小学校・可美中学校			
特記事項	<p>※本物件は現状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、コンクリート擁壁等の工作物及び樹木等を含むものとし、越境物がある場合についても現況有姿のまま引渡しすることとなりますのでご承知下さい。</p> <p>①道路 ・北西側で幅員約2.5mの市道に接します(間口:約2.4m)。なお、当該道路はセットバックが必要となります。 ・南西側で幅員約2.0mの市道に接します。ただし、当該道路は建築基準法上の道路ではありません。</p> <p>②土壌汚染 対象不動産は、土壌汚染対策法上の要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しません。ただし、専門家による土壌調査を行っていないため、土壌汚染の存否については不明です。</p> <p>③埋蔵文化財 対象不動産土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(日晩遺跡)に該当し、工事を行う60日前までに届出が必要です。</p> <p>④工作物等(※越境物は2019年6月30日の現地目視調査による) ・対象不動産土地内北西側は、都市計画道路区域に含まれます。当該区域の建築には市長の許可が必要となり、建築物の建築等には制限があります。 ・対象不動産の地盤面は、対象不動産北側隣接地(地番:1834番1)より約1.4m高くなっており、対象不動産土地内北側には高さ1.4mのコンクリート擁壁が構築されており、また、一部ではブロック塀が土留めとして利用されています。 ・対象不動産南西側隣接通路の樹木の枝葉が対象不動産に越境しています。 ・対象不動産東側隣接地(地番:1827番22～1827番26)の植栽が対象不動産に越境しています。 ・対象不動産と対象不動産西側隣接地(地番:1828番)の草木が相互に越境している可能性があります。 ・対象不動産と対象不動産西側隣接地(地番:1828番)に跨って土嚢が設置されています。</p> <p>⑤周辺環境 ・対象不動産の近隣土地所有者及びその所有権等を取得した第三者が、将来建築基準法等並びに管轄官庁の行政指導に適合する範囲内において建築物を建築することにより、日照・通風・眺望等環境が変化する場合があります。 ・対象不動産の周辺環境ならびに近隣関係は変化する場合があります。 ・対象不動産土地内には雑草が繁茂しているため、近隣住民等より除草の要請を受ける場合があります、その際は別途費用が生じます(買受人負担)。 ・対象不動産東側の各隣接地(地番:1827番1、1827番20～1827番26)は墓地となっております。また、対象不動産土地は火葬場または墓地として利用された履歴があります。</p>			
	備考	敷地に伴う各規制・制限等の詳細については、下記へ問い合わせください。		
		内容	課名	電話番号
		都市計画関係	都市計画課	053-457-2371
		土地利用関係	土地政策課	053-457-2642
		建物建築関係	建築行政課	053-457-2741
上水道関係		水道工事課	053-474-7411	
下水道関係		下水道工事課	053-474-7514	
道路関係		道路保全課	053-457-2425	
埋蔵文化財関係	地域遺産センター	053-542-3660		
現地写真				
				

※この物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料です。
必ず入札参加者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。

写真1



写真2

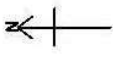
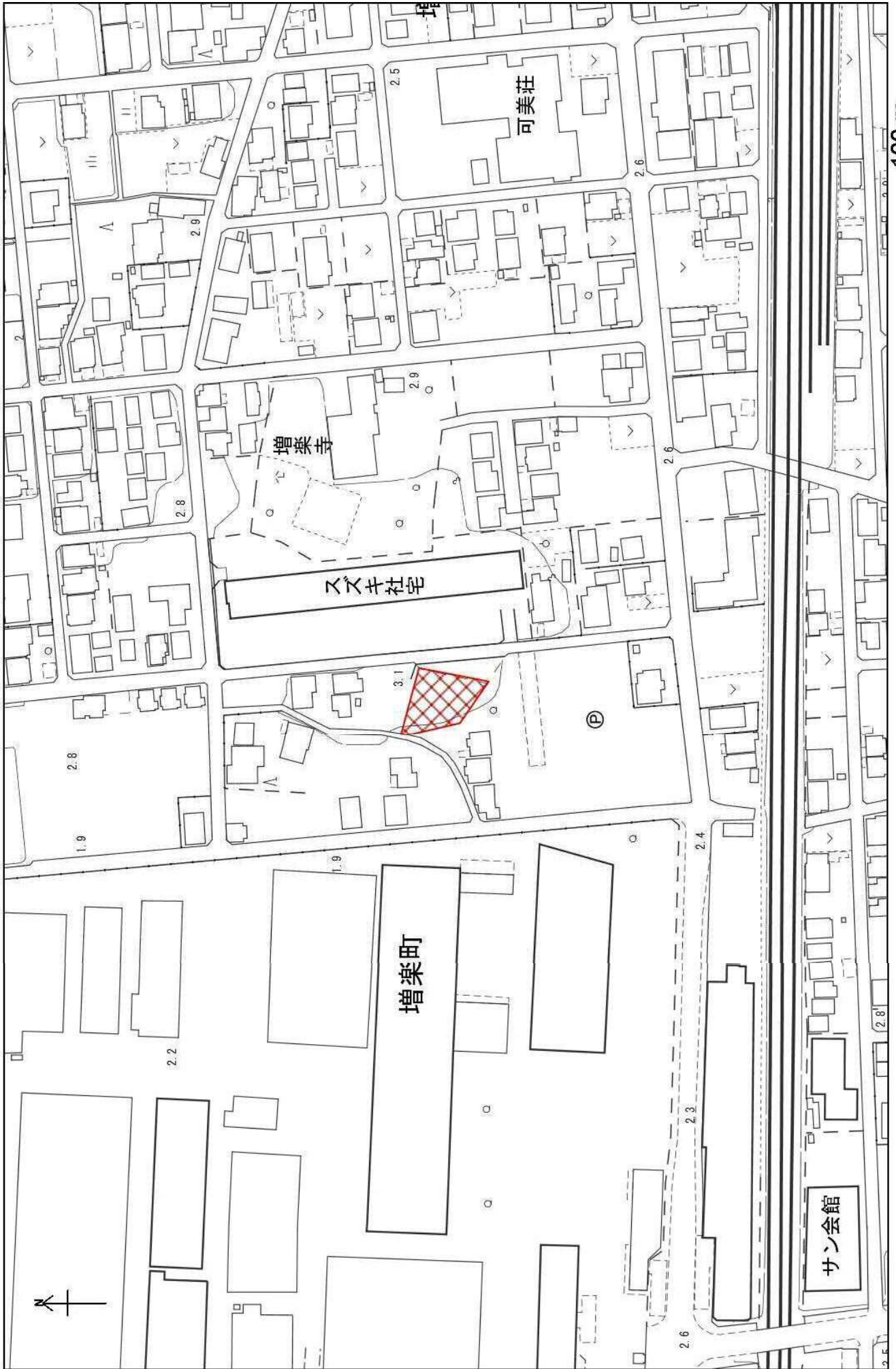


写真3



写真4





増楽町

スズキ社宅

増楽寺

可美荘

サン会館

100 m
1:1,900