


# 物件調書

所在地	浜松市中区西伊場町4326番30、同所4326番43				
土地情報	地目	宅地	建物情報	種類	
	地積	108.63 m <sup>2</sup> 32.86 坪		構造	
予定価格	3,900,000 円		m <sup>2</sup> 単価	35,902 円/m <sup>2</sup>	
			坪単価	118,685 円/坪	
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	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%		容積率	160% ※前面道路幅員(4m)×4/10
	その他	建築基準法第22条指定区域、宅地造成工事規制区域 中高層住居専用地区 屋外広告:第1種普通規制地域 立地適正化計画:居住誘導区域			
私道の負担等に関する事項	負担の有無	有	負担面積	約1m <sup>2</sup>	
供給施設の状況	電気	引込可			
	上水道	前面道路配管有り			
	下水道	前面道路配管有り			
	都市ガス	前面道路配管有り			
交通機関	JR東海「浜松駅」徒歩30分				
学区	浜松市立鴨江小学校、浜松市立西部中学校				
特記事項	<p>※本物件は現状有姿での引渡しとなります。したがって石積み、塀等の工作物、埋設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すこととなりますのでご承知下さい。</p> <p>①接道 ・西側前面道路は建築基準法第42条第2項の道路のため、建物建築時はセットバックが必要となります。上記地積にはこのセットバック約1m<sup>2</sup>が含まれます。※この面積は概算であり、測量の結果誤差が生じる可能性があります。 ・西側前面道路の対象不動産との接道部分付近は道路状に整備されていないため、建物建築時等に、当該部分の整備については、浜松市との協議が必要となります。</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には含まれません。</p> <p>④工作物等(※越境物は2022年7月5日の現地目視調査による) ・対象不動産南側近接地(4326番27)及び北側隣接地(地番:4326番29)の樹木の枝葉が対象不動産に越境しています。 ・対象不動産内南東で南側隣接地(地番:4326番44)の工作物(排水溝)の一部が対象不動産に越境しています。 ・対象不動産の水道メーターボックスが西側前面道路の道路区域内に設置されています。 ・対象不動産と西側前面道路の境界上の一部はコンクリート舗装が一体となっています。 ・対象不動産内に西日本電信電話株式会社の電柱の支線1本が設置されています。 ・対象不動産西側上空を電線が通過しています。 ・対象不動産の汚水枦が対象不動産内東側に設置されています。 ・対象不動産の大部分は西側前面道路より約2m低くなっています。 ・対象不動産は北西側で隣接地(地番:4326番29)より約2m低くなっています。隣接地と高低差が2m以上のがけとなる場合、静岡県建築基準条例に基づき「がけ」に対する対策が必要となる場合があります。</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。 ・西側約45m以西に浜松西高校があるため、学校行事等による騒音等の影響を受ける場合があります。 ・対象不動産の近隣(西側約7～8m位の距離)は土砂災害警戒区域となっています。 ・対象不動産の南西側の前面道路の端に土嚢が置いてあり、雨水の流入等が推察されます。</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	053-457-2643	
		建物建築関係	建築行政課	053-457-2471	
		上水道関係	お客さまサービス課	053-474-7812	
下水道関係		お客さまサービス課	053-474-7812		
道路関係		南土木整備事務所	053-457-1012		
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



物件地図

