

物件調書

所在地	浜松市浜北区尾野1474番2				
土地情報	地目	宅地	建物情報	種類	
	地積	174.98 m ²		構造	
		52.93 坪		床面積	
所属建物					
予定価格	1,000,000 円		m ² 単価	5,715 円/m ²	
			坪単価	18,893 円/坪	
法令に基づく制限	都市計画区域区分	市街化調整区域		用途地域	
	建ぺい率	60%		容積率	
	その他	景観計画区域 立地適正化計画:都市機能誘導区域外・居住誘導区域外			
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無し	負担面積		
供給施設の状況	電気	引込可			
	上水道	前面道路配管有り(引込管無し)			
	下水道	前面道路配管有り(引込管無し)			
	都市ガス	前面道路配管無し(引込管無し)			
交通機関	天竜浜名湖線「宮口」駅				
学区	赤佐小学校 浜北北部中学校				
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 北東側で幅員約7.9mの市道に接します。</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 対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地(長者屋敷遺跡)に含まれます。掘削工事等を行う場合着工60日前までに教育委員会への届出が必要です。届出の結果、試掘が必要となる場合(調査機関及び調査費用が発生します(買主負担))や事業中止、事業の変更等の指示を受ける場合があります。</p> <p>④工作物等(※越境物は2022年12月22日の現地目視調査による)</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象不動産南東側隣接地(地番:1473番)の風雨避けの屋根の一部、物干し竿の支柱、樹木の枝葉が対象不動産に越境しています。 対象不動産北側隣接地(地番:1474番1)の駐車場の区画ロープが対象不動産に越境しています。 対象不動産内南西側には、対象不動産北側隣地(地番:1474番1)とに跨ってフェンスが設置されています。 対象不動産内北西には過去に観測用井戸(径:約0.2m、井戸深:約110m)が存在していましたが、現在廃止され、現在は井戸の息抜き穴が設置されています。当該井戸は、地盤面から2mまでを撤去し、2m以深は残置されています。 対象不動産内東側にNTT西日本の電柱1本と支柱1本があり、電線が上空を通過しています。 対象不動産内南東側に見切りブロックが設置されています。 対象不動産内南西側は河川付近で法地になっています。当該部分に複数の切株があります。また、繁茂している樹木が、対象不動産と対象不動産北側隣地(地番:1474番1)、対象不動産南側水路(地番:1472番)、対象不動産南東側隣地(地番1473番)との間で相互に越境しています。 対象不動産内南東側には管理用の木杭およびロープ等の設置物等があり、現状のままでの引渡しとなります。 対象不動産には、過去に建物が存在していたため、解体済み建物の基礎、配管、梁、杭、浄化槽、ガラ等が地中に残置されている可能性があります。撤去の際は別途費用が生じます(買主負担)。 <p>⑤周辺環境</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象不動産東側前面道路は交通量が多いため、車の騒音・振動等の影響を受ける場合があります。 対象不動産南西側は河川(新堀川)に面している為、臭気等の影響を受ける場合があります。 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。 <p>⑥その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象不動産は市街化調整区域の「線引き前宅地」に該当します。ただし、200m²未満のため、建築許可の要件に該当しません。そのため、対象不動産単独の敷地において建築物の建築許可は受けられません。 前面道路に下水道本管がありますが、対象不動産は下水道区域ではないため、接続するためには市の上下水道部との協議が必要となります。協議の結果接続できない場合があります。また、上水道を使用する場合、引込工事費用、水道加入金の負担が生じます。 対象不動産南西に隣接する河川の底と対象不動産地盤面との間に高低差があり、静岡県建築基準条例第10条(がけ条例)による制限を受ける可能性があります。 				
	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	053-585-2471	
		上水道関係	北部上下水道課	053-525-6081	
		下水道関係	北部上下水道課	053-525-6081	
		道路関係	東・浜北土木整備事務所	053-585-1152	
	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。

位置図（浜松市浜北区尾野 1474 番 2）



写真

