

# 物件調書

物件番号	1
------	---

## 旧水戸地区見川教職員住宅敷地

予 定 価 格	36,700,000円
---------	-------------

所在及び地番	水戸市見川町字沓掛2563番610、2563番612、2563番1316、2563番1318、2563番1319、2563番1320、2563番1322			
住居表示	—			
面積	(実測面積) 1,998.63㎡(2563番610) 399.40㎡(2563番612) 2.01㎡(2563番1316) 0.68㎡(2563番1318) 0.23㎡(2563番1319) 0.22㎡(2563番1320) 0.50㎡(2563番1322) 計 2,401.67㎡ (内位置指定道路になる面積:403.04㎡)		(登記簿面積) 1,998.63㎡(2563番610) 399㎡(2563番612) 2.01㎡(2563番1316) 0.68㎡(2563番1318) 0.23㎡(2563番1319) 0.22㎡(2563番1320) 0.50㎡(2563番1322) 計 2,401.27㎡ (内位置指定道路になる面積:402.64㎡)	
地目及び形状	地目	宅地(2563番610、1316、1318、1319、1320) 公衆用道路(2563番612、1322)	形状	進入路が長い旗ざお状地
建築基準法の道路要件	【東側】市道見川100号線 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当			
接面道路の幅員及び構造等	【東側】市道見川100号線(幅員約5.8m)と間口約6m接する。アスファルト舗装			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	その他の制限	第2種高度地区(最高高さ20m) 水戸市景観計画区域(水戸市全域)		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	負担の内容	—
電気・水道・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況			事業所名	電話番号
	電 気	有	東京電力パワーグリッド(株)	0120-995-007
	上 水 道	有	水戸市水道部お客様受付センター	029-231-4111
	下 水 道	有	水戸市下水道部下水道総務課	029-232-9221
周囲の施設等(道路距離)	都 市 ガ ス	有	東部ガス(株)茨城支社	029-231-2241
	・JR「水戸駅」、約4,900m(車約15分)			
	・JR「赤塚駅」、約4,600m(車約13分)			
	・水戸市立緑岡小学校、約300m(徒歩約4分)			
	・水戸市立緑岡中学校、約650m(徒歩約9分)			
・水戸市役所、約4,200m(車約15分)				
・千波公園、約2,400m(徒歩約30分)				
・借楽園、約3,900m(車約12分)				
・水戸芸術館、約4,700m(車約14分)				

#### 【インフラ関係】

○上水道は、市道見川100号線(2563番612の土地の東側)に口径200mmの配水管が敷設されており、そこから口径40mmの給水管が2563番612の土地を通過して、2563番610の土地入口のやや北側の止水栓でキャップ止めされています。なお、給水管と止水栓は購入者の管理・負担となります。

・詳細は、水戸市上下水道局水道部に問い合わせてください。

○下水道は分流式です。

・汚水は、市道見川100号線(2563番612の土地の東側)に口径250mmの本管が敷設されています。

2563番610の土地の入口の公共汚水ますから口径200mmの枝管が2563番612の土地を通過して接続されています。なお、公共汚水ますから枝管まで、すべて市の管理となります。

・雨水は、市道見川100号(2563番612の土地の東側)に口径250mmの本管が敷設されています。

2563番610の土地の入口の雨水マンホールから口径250mmの枝管が2563番612の土地を通過して接続されています。なお、雨水マンホールと枝管は、購入者の管理となります。

・詳細は、水戸市下水道部下水道総務課(汚水)、建設部河川都市排水課(雨水)に問い合わせてください。

○都市ガスは、市道見川100号線(2563番612の土地の東側)から、低圧(口径50mm)が2563番612の土地に敷設されており、引込管(口径50mm)が2563番610の土地の入口で止められています。

・詳細は、東部ガス(株)茨城支社に問い合わせてください。

#### 【地番2563番612の土地について】

○登記では、地目は公衆用道路となっており、2563番610の土地のための進入路となっています。

・購入者は、この地番2563番612並びに同番1316、1318、1319、1320及び1322の6筆の土地(以下「2563番612ほか5筆の土地」という。)について、水戸市の定めるところにより、①同市と位置指定道路の築造及び指定に係る事前協議を行う義務、②水戸市に対する位置指定道路の申請を行う義務、③位置指定道路の築造を行い、水戸市から位置指定道路の指定を受ける義務を負うこととします。

・購入者は、これらの義務の履行が完了する前に、「2563番612ほか5筆の土地」を第三者に譲渡する場合は、当該第三者に対して、前記の購入者の義務を承継させるものとし、当該第三者が、本件土地の所有権を、当該第三者以外の第三者に譲渡する場合も、同様とします。

・なお、上記の義務は、県に対し、前記の「2563番612ほか5筆の土地」を位置指定道路とした旨の水戸市の公告の写しが提出されたこと、及び当該公告後に道路が築造されたことを県が確認したことをもって、履行されたものとします。

・これらの義務が履行されない場合は、契約違反として契約解除となり、買戻し特約に基づき土地を返還しなければならないことがあります。

・また、購入者は、購入者が位置指定道路の指定の申請及び築造を行うこと、並びに指定を受けることを定めた覚書を、「2563番612ほか5筆の土地」に接道する土地の所有者(以下「甲」という。)と締結するものとします。購入者は、位置指定道路の築造、指定の申請及び指定の前に、本件土地を第三者に対し譲渡する場合は、義務の承継に関する覚書を、甲及び当該第三者と締結するものとします。

・購入者は、「2563番612ほか5筆の土地」について、①甲並びに2563番10並びに同番621、622、631、912、913及び611の土地の居住者による「2563番612ほか5筆の土地」の無償での通行(車両による通行を含む。以下同じ。)、並びに甲及び当該居住者以外の者で正当な用務を有する者による「2563番612ほか5筆の土地」の無償での通行を認める義務と、②2563番10並びに同番621、622、631、912、913及び611の土地のために、「2563番612ほか5筆の土地」に存する給水・排水管及び都市ガスを、甲並びに2563番10並びに同番621、622、631、912、913及び611の土地の居住者が、無償で利用することを認める義務を負うこととします。

・購入者は、「2563番612ほか5筆の土地」を第三者に譲渡する場合は、当該第三者に対して、前記の購入者の義務を承継させるものとし、当該第三者が、本件土地の所有権を、当該第三者以外の第三者に譲渡する場合も、同様とします。

・また、購入者は、「2563番612ほか5筆の土地」の通行、並びに甲の土地のために「2563番612ほか5筆の土地」に存する給水・排水管及び都市ガス管の使用を、購入者が無償で認めることを定めた覚書を、甲と締結しなければなりません。購入者は、本件土地を第三者に対し譲渡する場合は、義務の承継に関する覚書を、甲及び当該第三者と締結するものとします。

#### 【越境について】

○以下のとおり隣接地の工作物等が2563番610の土地に越境しています。

・これらの越境物の撤去等については、当該工作物等の所有者との協議が必要になります。撤去等に関し県は一切の責任を負いません。

越境している隣接地の工作物	場所
2563番993のフェンス及び基礎の一部、塀の一部	土地北西角(境界標C10付近)
2563番645のブロック塀の一部、樹木の一部	土地南西角(境界標C11付近)
2563番645、同番648のブロック塀の一部	土地南西側(境界標C57付近)
2563番681のフェンスの一部	土地南東側(境界標A119付近)
2563番681、同番684のブロック塀の一部	土地南東側(境界標C53付近)

参  
考  
事  
項

#### 【残置物について】

○2563番610の土地の残置物

- ・土地北側と東側の境界には、ロープ柵が残置されており、土地の入口は金属チェーンがかかっています。
- ・土地西側と南側の境界には、フェンスが残置されています。
- ・土地南西角付近の隣接地(2563番645)との境界に、古いフェンスが残置されています。

○2563番612及び同番1322の土地の残置物

- ・2563番610の進入路として使用していたため、アスファルト舗装、排水設備等が残置されています。

○2563番1316、同番1318、1319及び1320の土地の残置物

- ・隣接するアパートの敷地として使用していたため、駐車場のアスファルト舗装の一部、駐輪場の舗装の一部、植栽回りのブロックの一部等が残置されています。当該残置物は隣接するアパートの敷地に跨って設置されているため、撤去に際しては、当該残置物の所有者と協議をしてください。

※ 当該駐車場のアスファルト舗装の一部等の残置物は、2563番1316、同番1318、1319及び1320の土地と一体のものとして売払いの対象に含まれます。当該残置物が位置指定道路の築造等に当たり、支障となる場合は、購入者の責任で撤去してください。

【建築物等の制限】

○位置指定道路を利用して1,000㎡以上の一団の土地の宅地開発を行う場合は、道路位置指定区域を1,000㎡未満としたうえで、道路位置指定区域と残置の部分とを明確にする必要があります。残地部分の宅地開発は、当該指定道路の指定を受けた日から起算して1年間はできません。

・詳細は、水戸市都市計画部建築指導課にお問い合わせください。

○建築基準法のほか、「水戸市建築基準条例」が定められていますので、当該条例にも則る必要があります。

○高度地区の指定により、建築物の高さが規制されています。

・第2種高度地区に指定されており、建築物の最高高さは、20mとされています。

○「水戸市景観計画」に基づく区域に該当します。

・良好な景観形成のために行為が制限され、事前届出制度により、景観誘導が図られます。

・高さが15mを超える建築物又は建築面積が1,000㎡を超える建築物については、工事着手の30日前までに届出が必要となります。

・届出対象行為には、建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕(模様替、色彩の変更を含む。)等に関する行為が該当します。

・詳細は、水戸市都市計画部都市計画課にお問い合わせください。

○「水戸市中高層建築物等の建築に係る手続等に関する条例」に基づく規制があります。

・高さ15mを超える中高層建築物又は旅館・ホテル等の特定用途建築物を建てる場合、建築確認申請を行う40日前までに、その建築概要及び立面図等を示した看板を敷地の前面道路に設置し、標識設置届を提出しなければなりません。

・建築主は、建築計画について、近隣住民から説明を求められた場合は、同条例施行規則で定める事項について、説明を行わなければなりません。説明を行った時は、同規則の定めにより市長に報告しなければなりません。

・詳細は、水戸市都市計画部建築指導課にお問い合わせください。

○周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していません。

○土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域には該当していません。

○大規模盛土造成地(造成宅地防災区域)には該当していません。

○洪水浸水想定区域及び津波浸水想定区域には該当していません。

○測量は、平成31年3月、令和5年12月及び令和7年3月に実施済みで、当該測量による面積が契約に係る面積となります。面積の変更及び変更に伴う履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求または契約の解除は、一切できません。地積の過不足があっても、県は清算はしません。

○建物について

・鉄筋コンクリート造2階建の共同住宅が2棟、昭和51年11月に新築され、令和5年1月に取り壊されました。

※物件調査は、購入希望者が物件の概要を把握するための参考資料であり、上記の各記載は、当該土地に関する制限等を網羅するものではありません。

※一般競争入札に参加申込みをするにあたって、必ず購入希望者自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行い、想定している土地の利活用や建物の建築が可能であるか、その他詳細について、水戸市都市計画部都市計画課、建築指導課等にお問い合わせください。

<その他の特記事項>

・本物件は、ロープ柵、フェンス、アスファルト舗装、排水設備、駐車場のアスファルト舗装、駐輪場の舗装、植栽のフレーム等を含む現状有姿による売払いです。

・本物件の測量成果簿及び図面等一式、境界立会書等は、購入者であっても提供いたしません。

・所有権移転登記は、県が囑託します。

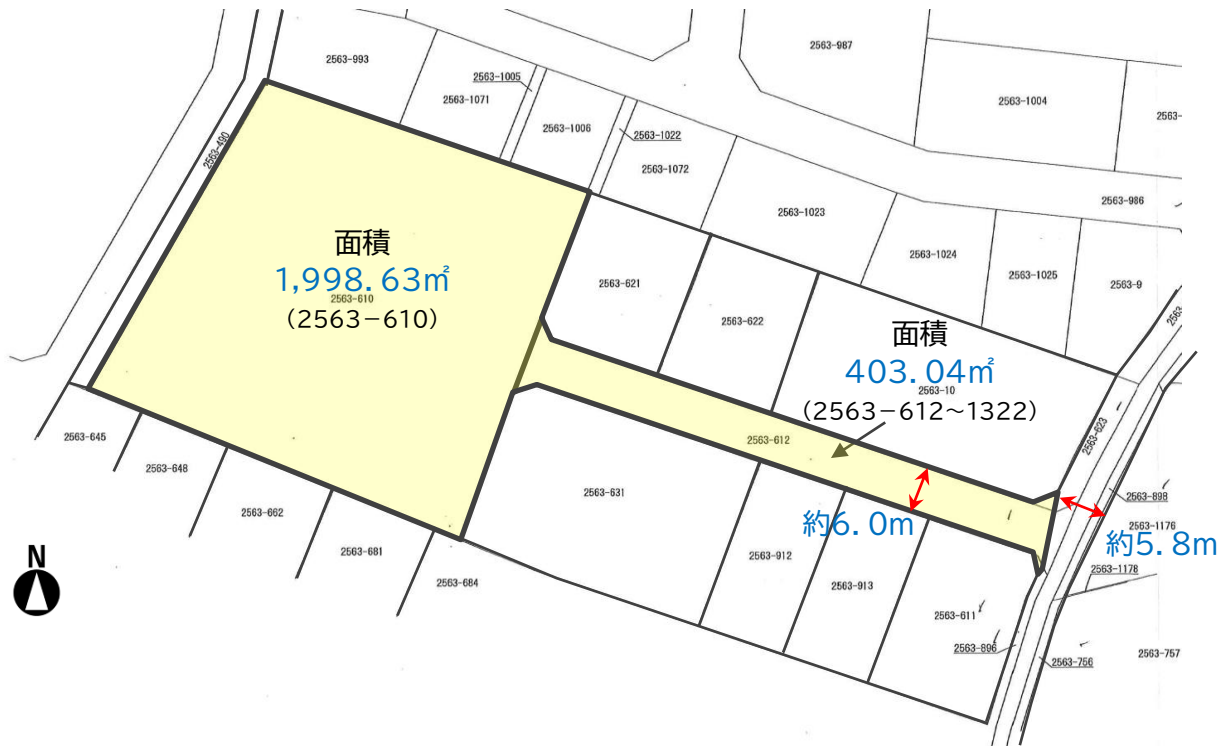
・契約に要する印紙税、所有権移転登記に要する登録免許税は、購入者の負担となります。

・購入後に不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の課税があります。

【案内図】



【区画図】



【写真①】



【写真②】

