

# 物件調書

物件番号	2
------	---

## 旧県職員住宅水戸本丸荘敷地

予 定 価 格 58,100,000円

所 在 及 び 地 番	水戸市三の丸三丁目1番294			
住 居 表 示	(旧住居表示)水戸市三の丸三丁目11-22			
面 積	(実測面積) 2,546.44㎡		(登記簿面積) 2,546.44㎡	
地 目 及 び 形 状	地 目	宅地	形 状	概ね整形の中間画地
建 築 基 準 法 の 道 路 要 件	【南西側】市道城東44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	【南西側】市道城東44号線(幅員約5m)と約68m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	第一種住居地域		
	指 定 建 ぺ い 率	40%(風致地区)	指 定 容 積 率	200%
	そ の 他 の 制 限	三の丸風致地区(最高高さ15m、緑化率10%) 水戸市景観計画区域(水戸市全域) 周知の埋蔵文化財包蔵地(水戸城跡) 土砂災害警戒区域(敷地南西側(市道側)の一部) 土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域の西側(市道側)の一部) 洪水浸水想定区域内(0.5m~3m)		
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
	都 市 ガ ス	有	東部ガス(株)茨城支社	029-231-2241
周 圍 の 施 設 等 ( 道 路 距 離 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR「水戸駅」、約1,400m(徒歩約18分)</li> <li>・杉山保育所、約250m(徒歩約4分)</li> <li>・水戸市立三の丸小学校、約1,300m(徒歩約17分)</li> <li>・水戸市立第二中学校、約900m(徒歩約12分)</li> <li>・水戸中央郵便局、約1,600m(徒歩約20分)</li> <li>・常陽銀行本店、約1,900m(徒歩約24分)</li> <li>・弘道館公園、約1,300m(徒歩約17分)</li> <li>・水戸芸術館、約2,400m(徒歩約30分)</li> <li>・借楽園(御成門)、約3,900m(徒歩約49分)</li> </ul>			

#### 【インフラ関係】

○上水道は、市道城東44号線(敷地南西側)に、口径100ミリの本管が敷設されています。現在は、敷地北西の市道近くで閉栓されています。

・敷地北東角に、止水栓が残置されています。

○下水道は合流式で、市道城東44号線(敷地南西側)に、口径900ミリの本管が敷設されています。建物解体時に汚水ますは撤去されましたが、敷地北西の市道近くでキャップ止めされています。

・詳細は、水戸市下水道部下水道総務課にお問い合わせください。

○排水についての注意事項

・雨水及び汚水の排水は、敷地南西の市道側に排水するように設計してください。敷地西側にのみ排水できます。

・大雨が降った際などに、敷地東側にある擁壁の水抜き穴から隣接地(水戸赤十字病院側)に多量の雨水が流出することがあるため、敷地西側の下水道への接続により、雨水等が隣接地に多量に流出することがないように対応をお願いします。

・建物を建てる場合はもちろん、建物を建てない場合(駐車場等での利用)でも、地表面の雨水排水は、敷地西の市道側に排水するように、地表面をアスファルト等の加工を施し、排水溝を設け、市道側に排水するように設計するなど、雨水を地中にはできる限り浸透させないようにしてください。

○都市ガスは、市道城東44号線(敷地南西側)に口径80ミリの本管が敷設されています。

・詳細は、東部ガス(株)茨城支社にお問い合わせください。

#### 【越境について】

○敷地の南東側の角(境界標B29)において、県所有の擁壁が隣接地(1-354)へ約4cm程度越境しています。県と隣接者(千波湖土地改良区)との間に覚書を締結しており、県有地の買主は県の立場を継承することとなります。

#### 【建築物等の制限】

○建築基準法とは別に、「水戸市建築基準条例」がありますので、それに則る必要があります。

○1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、都市計画法第29条の許可が必要です。

○三の丸風致地区に指定されています。

・三の丸風致地区は、水戸城跡や旧弘道館をはじめとした歴史的資源と調和した景観や斜面地及び一団の斜面樹林地と調和した景観を維持・保全する地区です。

・建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転等をする場合は、水戸市の許可が必要です。また、建築物の高さ制限があり、最高高さは15mです。建築物及び工作物の建設等、木竹の伐採、そのほかに関して、様々な制限があります。

・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の制限が図られ、事前届出制度により景観誘導を図る制度です。

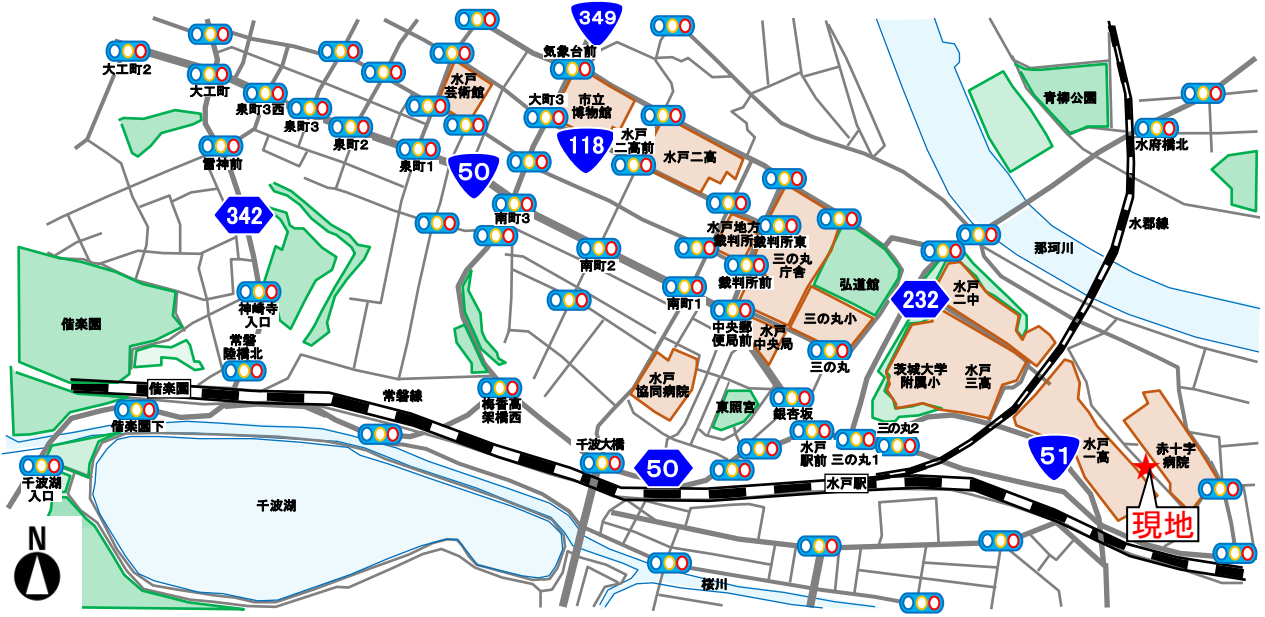
・高さが15メートルを超える建築物又は建築面積が1,000㎡を超える建築物については、工事着手の30日前までに届け出を行い、審査を受ける必要があります。

・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。

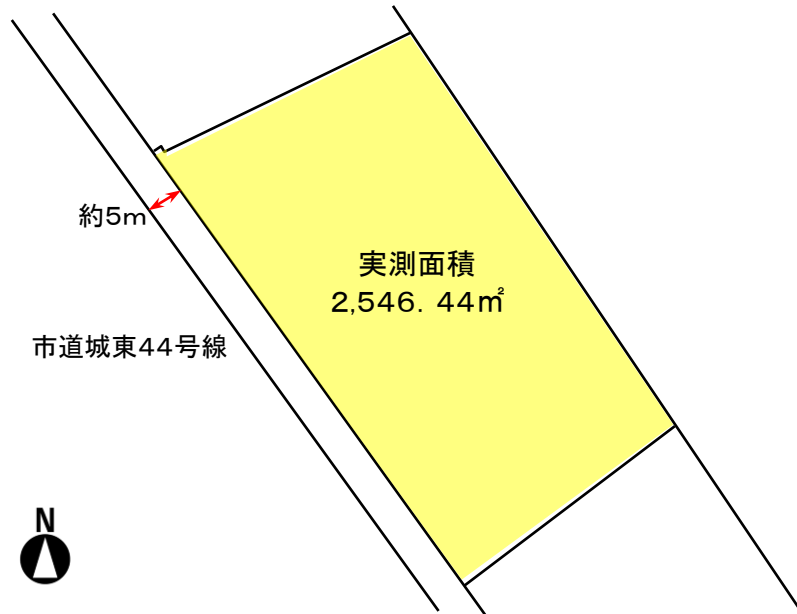
・詳細は、水戸市都市計画部都市計画課にお問い合わせください。

参 考 事 項	<p>○「茨城県ひとにやさしいまちづくり条例」に該当する施設を整備する場合は、水戸市都市計画部建築指導課と協議をしてください。</p> <p>○周知の埋蔵文化財包蔵地(水戸城跡)に指定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の全体が周知の埋蔵文化財包蔵地であるため、文化財保護法に基づく手続きが必要となります。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地における開発行為や土木工事等にあたっては、水戸市埋蔵文化財センターへ工事着手予定日の60日前までに、文化財保護法第93条に基づく届出が必要です。</li> <li>・試掘調査(市が費用を負担)が必要と判断される場合があります。</li> <li>・工事内容や試掘調査の結果をもとに、工事が遺跡に与える影響を検討し、埋蔵文化財への影響が避けられないと判断された場合は、文化財保護のための工事計画変更や本発掘調査(事業者が費用を負担)の実施が必要となります。</li> <li>・詳しくは水戸市埋蔵文化財センターにお問い合わせください。</li> </ul> <p>○土砂災害警戒区域(敷地南西側(市道側)の一部)及び土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域の西側(市道側)の一部)に指定されています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為等を行う際には、茨城県土木部河川課の審査が必要になります。</li> <li>・詳細は、茨城県土木部河川課にお問い合わせください。</li> </ul> <p>○洪水浸水想定区域内です。0.5m～3mの浸水想定区域に該当します。</p> <p>○測量は、令和6年3月に実施済みで、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。</p> <p>○建物は、2号棟・3号棟は平成30年3月に、1号棟は平成31年1月に解体済みです。</p> <p>○敷地内に、電柱(本柱)3本、支柱1本、支線1本あります。</p> <p>※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。</p> <p>※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どうか、またその他詳細について、水戸市建築指導課、都市計画課等にお問い合わせください。</p>
	<p>&lt;その他の特記事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、現状有姿による売払いです。</li> <li>・本物件の測量成果簿及び図面等一式、並びに境界立会書等は、購入者であっても提供いたしません。</li> <li>・所有権移転登記は、県が囑託します。</li> <li>・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。</li> <li>・購入後に不動産取得税、固定資産税、都市計画税の課税があります。</li> </ul>

【案内図】



【区画図】



【写真①】



【写真②】

