

物件調書

物件番号	3
------	---

旧海洋高等学校湊水会館跡地駐車場

		予定価格	14,400,000円	
所在及び地番	ひたちなか市和田町二丁目420番8、5084番11、5084番17			
住居表示	(旧住居表示)ひたちなか市和田町二丁目6—50			
面積	(実測面積)	924.23㎡(420番8)	(登記簿面積)	924㎡(420番8)
		60.78㎡(5084番11)		60㎡(5084番11)
		460.60㎡(5084番17)		460㎡(5084番17)
		1,445.61㎡(合計)		1,444㎡(合計)
地目及び形状	地目	雑種地	形状	整形な中間画地及びがけ地
建築基準法の道路要件	【北側】市道湊中部地区2号線 建築基準法第42条第2項道路に該当 ※幅員が一部4.0m未満の部分があるため2項道路ではあるが、幅員が4.0m以上ある区間については、建築基準法第42条第1項第1号道路とみなされる			
接面道路の幅員及び構造等	【北側】市道湊中部地区2号線(幅員約4.0m:敷地前面部分)と約25m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	60%	指定容積率	200%
	その他の制限	ひたちなか市景観計画区域(住宅地景観ゾーン) 土砂災害警戒区域(駐車場の敷地の中心から東側及び南側、がけ地部分) 急傾斜地崩壊危険区域(駐車場の敷地の中心から東側及び南側、がけ地部分)		
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	ひたちなか市生活文化スポーツ公社 都市サービス課	029-274-1177
	下水道	有	ひたちなか市生活文化スポーツ公社 都市サービス課	029-274-1177
	都市ガス	無	—	—
周囲の施設等(道路距離)	<ul style="list-style-type: none"> ・ひたちなか海浜鉄道湊線「殿山駅」、約850m(徒歩約11分) ・ひたちなか市立那珂湊第二小学校、約400m(徒歩約5分) ・ひたちなか市立那珂湊中学校、約1,300m(徒歩約17分) ・ひたちなか市役所那珂湊支所、約130m(徒歩約2分) ・那珂湊相金郵便局、約2,000m(徒歩約25分) ・湊公園、約1,300m(徒歩約17分) 			

【市道湊中部地区2号線について】

○建築基準法第42条第2項道路に該当しますが、当該敷地に接する区間は、実測で約4.0mです。幅員が4.0m以上ある区間については、建築基準法第42条第1項第1号道路とみなされるとのことでありますが、当該敷地にかかる道路がどのような扱いになるかの詳細は、ひたちなか市都市整備部建築指導課等に問い合わせてください。

【インフラ関係】

○上水道は、市道湊中部地区2号線(敷地北側)に口径75mmの本管が敷設されています。敷地内の止水栓は残っていません。

○下水道(汚水)は分流式です。市道湊中部地区2号線(敷地北側)に口径200mmの本管が敷設されています。駐車場敷地の北西の位置に汚水柵があります。また、がけ地法面に雨水排水溝(開渠)があります。

○下水道(雨水)は敷設されていません。敷地の北側に雨水排水溝(暗渠)と集水柵があります。

・上水道・下水道についての詳細は、ひたちなか市生活・文化・スポーツ公社都市サービス課にお問い合わせください。

【建築物等の制限】

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

○景観法に基づき、「ひたちなか市都市景観ガイドライン」が策定されています。

・「景観ガイドライン」は、「ひたちなか市土地利用指針(平成18年9月策定)」の土地利用構想を基本とし、土地利用の方向性から、市域を大きく4つのゾーニングに分けて景観形成の方針を示します。

・当該地は、「住宅地景観ゾーン」に指定されています。「季節感のある開放的で快適な住宅地」、「地域ごとに特色ある魅力的な景観」、「歩行者の視点を意識した街並み景観」、「歴史・文化を感じさせる景観」の形成を図っていくゾーンです。景観形成の誘導指針がひたちなか市のサイトで公開されています。

・詳細は、ひたちなか市都市整備部都市計画課にお問い合わせください。

○土砂災害警戒区域(駐車場の敷地の中心から東側及び南側、がけ地部分)に指定されています。

○急傾斜地崩壊危険区域(駐車場の敷地の中心から東側及び南側、がけ地部分)に指定されています。

・急傾斜地崩壊危険区域内で、急傾斜地の崩壊を助長・誘発するおそれのある一定の行為(水の浸透を助長する行為、切土、掘削又は盛土等)を行おうとする場合には、茨城県知事の許可が必要になります。

・ご不明な点がある場合は、常陸大宮土木事務所河川整備課にお問い合わせください。

○がけの上に建築物を建築する場合について

・敷地ががけの上に位置するため、ひたちなか市建築基準条例に基づき必要な措置を講じる場合があります。

・詳細は、ひたちなか市建築指導課等に問い合わせてください。

【その他の区域等】

○防火地域及び準防火地域には指定されていません。

○洪水浸水想定区域外です。

○当該地は津波浸水予測範囲に該当しません。

○周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していません。

【越境について】

○敷地西側に隣接地(420番1)のフェンス及びその基礎部分が本敷地(420番8)に越境しています。

・これらの越境物の撤去等にあたっては、隣接者との協議が必要になります。撤去等に関して県は一切の責任を負いません。

【残置物について】

○崖地を除く敷地全面にアスファルト舗装がされています。

○南側のがけ地手前にはガードレールが設置され、崖地を除く敷地の四方を金属フェンスで囲っています。

○市道湊中部地区2号線(敷地北側)の直角に接する部分に金属門扉が設置されています。

【敷地内の急傾斜施設について】

○敷地南側には擁壁及び法枠(以下急傾斜施設)が設置されています。

・これらの急傾斜施設は昭和47年から昭和50年にかけて、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、急傾斜地崩壊防止工事として県で整備したものです。急傾斜施設は県の所有であり、今回の土地の売却には含まれません。

・落札者は当該土地の所有権移転後に、急傾斜施設が設置されている範囲について土地の無償借地契約を、常陸大宮土木事務所と締結する必要があります。

・なお、急傾斜施設の管理(修繕等)は県が行いますが、日常の管理(除草や側溝の土砂撤去等軽微な維持管理)は土地所有者が行うこととなります。

・ご不明な点がある場合は、常陸大宮土木事務所河川整備課までお問い合わせください。

【特記事項】

○敷地内に、電柱1本、支柱1本、支線1本があります。

○湊水会館は、令和2年9月に解体され、駐車場は令和4年3月に舗装されました。

○測量は、令和6年10月に実施されており、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、損害賠償の請求又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、清算はしません。

※物件調書は、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、ひたちなか市都市整備部都市計画課、建築指導課等に問い合わせください。

参
考
事
項

＜その他の特記事項＞

・本物件は、アスファルト舗装、門扉、フェンス、雨水排水溝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。

・予定価格において、アスファルト撤去費用を減額しています。

・所有権移転登記は、県が囑託します。

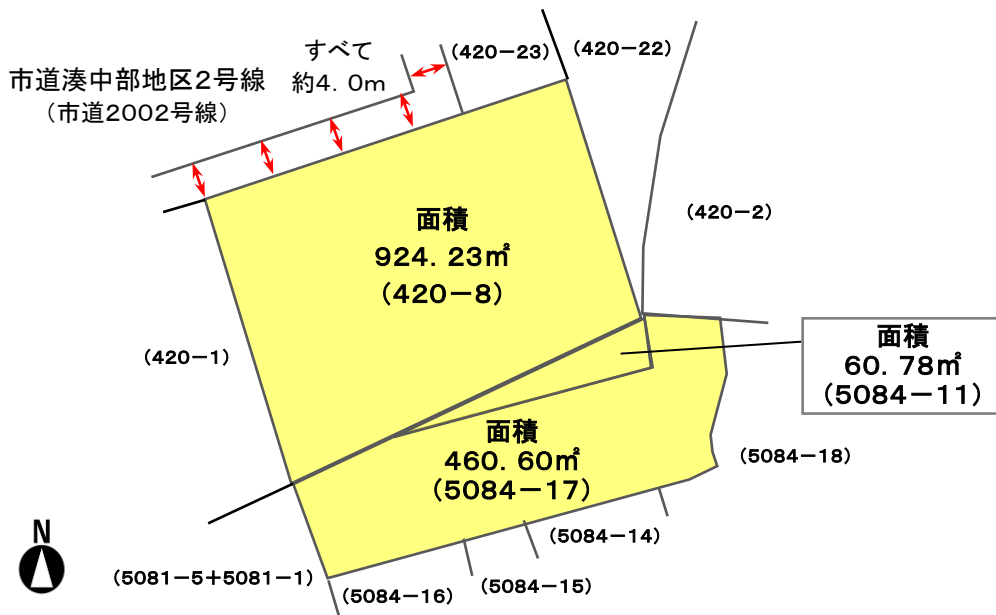
・契約に要する印紙税及び所有権移転登記に要する登録免許税は、購入者の負担となります。

・購入後に不動産取得税、固定資産税、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】

