物　件　調　書

物件番号	公1−1	売却価格	27,400,000円

土地

所在地	現況	登記地目	実測面積	登記地積	備考
掛川市下垂木2291番	雑種地	雑種地	1,021.15㎡	1,021㎡	
掛川市下垂木2292番2	雑種地	雑種地	444.76㎡	444㎡	
計			1,465.91㎡	1,465㎡	

法令等に基づく制限の概要

用途地域	第1種低層住居専用地域					
指定建ぺい率	50%	基準建ぺい率	50%	地区計画の有無	無 ・ [有] 下垂木地区計画	
指定容積率	80%	基準容積率	80%			
高さの制限	道路斜線制限	無 ・ [有]	隣地斜線制限	[無] ・ 有	北側斜線制限	無 ・ [有]
	絶対高さ制限	無 ・ [有]	日影制限	無 ・ [有]	5m超え10m以内 :3時間 10mを超える :2時間	
外壁後退	[無] ・ 有	壁面線の制限	[無] ・ 有	屋外広告物の制限	無 ・ [有]	第1種特別規制
防火地域	準防火 ・ [法22条]	景観条例	市街地景観ゾーン			
土砂災害警戒区域	特別警戒区域 ・ 警戒区域 ・ [区域外]	(急傾斜地崩壊 ・ 土石流 ・ 地すべり)				
盛土規制法	宅地造成等工事規制区域					
その他	・高さの制限 … 道路斜線制限:20m(勾配1.25)、北側斜線制限:立上がり5m(勾配1.25)、絶対高さ制限:10m ・1000㎡以上の敷地で土地の区画形質の変更を行う場合は土地利用申請が必要。					

※1 各制限内容の詳細は本市の制度所管課へお問い合わせください。
※2 その他の諸規制につきましては、必ず入札参加者御自身で確認してください。

建物

建物の状況(主たる建物)	家屋番号		構造	
	延床面積		建築時期	
	備考			
建物の状況(付属建物)	家屋番号		構造	
	延床面積		建築時期	
	備考			

インフラ

処理供給施設の状況	設置状況等	事業所名	連絡先
電気	敷地内引込は別途工事必要	中部電力ミライズ㈱	0120−977−230
水道	敷地内引込は別途工事必要	掛川市水道課	0537−21−1715
下水道	未整備	掛川市下水道課	0537−21−1170
都市ガス	引込不可		

※引込費用等の詳細は、上記事業所へお問い合わせください。

〇別添図面

① 案内図　② 全部事項証明書　③ 公図写　④ 地積測量図

・本物件の敷地内に存在する全ての構造物、動産等は現状有姿の引き渡しとします。
敷地内に電柱が建っており、電柱には掛川市が設置したカーブミラーが取り付けられています。
令和8年3月31日までは現状維持を基本とし、以後については設置者と御協議ください。

・西側市道は神田一丁田線で、道路幅員は実測8.0m（道路台帳上4.2m）で、42条1項1号道路です。

・水路を挟んだ南側の市道は、神田橋通り線で、道路幅員は2.2m、法定外道路です。なお、敷地南側から出入りする場合は、河川占用許可を取得していただく必要があります。

・居住誘導区域内です。

・洪水浸水想定区域内です。（平地部分は0.5～1.0m未満）

・騒音規制法に基づく第1種区域、振動規制法に基づく第1種区域の１に該当します。

・建設作業は近隣住民への配慮が必要です。

・事業に伴い排出される廃棄物は法に従い適切に処理してください。

・西側側溝もしくは南側水路へ排水してください。なお、下流に農業用水としての利用が1件あります。生活雑排水を流す場合は、農業用水利用者の承諾を得てください。

・敷地内に水道管の引込はありません。引込には別途工事が必要です。
なお、引込先以外の方が所有する土地を通過して水道を引込むことができないため、売払い後、分筆をして筆ごとに異なる方が所有者となる場合は、分筆の仕方によっては水道を引込むことができない土地が生じます。

・下水道については、未整備です。全体計画区域内ですが、事業認可区域となっていません。
下水道整備工事計画は、未定となっています。

・自治会加入については、該当自治会と協議してください。

・埋蔵文化財包蔵地の該当区域外です。

・住居表示区域外です。

※物件調書は入札参加者が物件の概要を把握するための資料にすぎません。
必ず入札参加者御自身において、現地及び諸規制についての確認を行ってください。

品質に係る	(1) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載がない限り、現状のままで行います。 (2) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在している可能性があります。 (3) 物件によって上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化の状況等、設備の品質は保証できません。 (4) 物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合があります。 (6) 物件内（地中を含む）にごみ・ガラ・砕石・切り株・雑草等が存在する場合があります。 (7) 物件調書に特段の記載が無い限り、土壌汚染及び地盤に関する調査は行っていません。
その他の注意事項（契約不適合責任の免責等）	(1) 物件の引き渡しは、物件調書に特段の記載の無い限り現状のままで行いますので、調書を御参照のうえ、必ず事前に現地の確認をしてください。なお、物件調書と現況が異なる場合は現況優先とします。 (2) 土地の形質変更を行う際は、形質変更に伴う粉塵防止対策として、散水等に努めてください。 (3) 土地の形質変更を行う場合の費用負担について、公社は対応しません。形質変更をする場合は、騒音や粉塵防止対策等、周辺環境に配慮してください。 (4) 新たな建物の建築にあたって、関係法令や県・市条例のほか協定等により指導がなされる場合や開発負担金等が必要となる場合がありますので、関係機関に御確認ください。 (5) 物件によっては敷地内にフェンス、塀、柵等が設置されていますが、これらの工作物の補修や改修、撤去、再築造及びその費用負担について、公社は対応しません。 (6) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在する可能性がありますが、これらが発見されたとしても、撤去及びその費用負担について、公社は対応しません。 (7) 物件によっては埋蔵文化財包蔵地に該当するため、開発方法によって試掘調査が必要となる場合があります。 (8)物件によっては上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化の状況等、設備の品質は保証できません。これらの敷設設備の補修・移設・改修・撤去・再築造その費用負担等について、公社は対応しません。 (9)物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合がありますが、現状引渡しのため、移設・撤去・再築造及びその費用負担等について公社は対応しません。 (10)物件敷地内及び敷地上空又は隣接地等に電柱（電信柱・電柱付属物・電線等を含む）・ごみ置き場、道路設置物（ガードレール等）・道路標識（カーブミラー等を含む）等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者にお問い合わせください。市が設置者である場合を除き市はこれらについて対応しません。 (11)物件内（地中を含む）にごみ・ガラ・砕石・切り株・雑草等が存在する場合がありますが、撤去及びその費用負担について、公社は対応しません。 (12)現状引渡しのため、現地の除草・伐採及びその費用負担について、公社は対応しません。 (13)公害に関する特定施設を設置する場合は届出の必要があります。（各種公害関連法） (14)特定建設作業を行う場合、騒音規制法、振動規制法及び県条例等に係る規制があります。 (15)用途により、苦情が出ないよう近隣住民への配慮が必要です。（騒音、振動、悪臭、排気等） (16)事業に伴い排出される廃棄物は適法に処理してください。処理方法は売却後の用途によります。 (17)占用、排水先等については、詳細な計画・図面を御準備の上、維持管理課と協議してください。 (18)住宅（共同住宅を含む）を建築する場合は、自治区加入について、区長と調整してください。 (19)製造業が立地され、建築面積が3,000㎡を超える場合、以下の面積率を満たす特定工場新設届出が必要です（緑地率10%以上、環境施設面積率15%以上）。 (20)1,000㎡以上の店舗を建築する場合、県への届け出が必要です。その他、駐車場法の技術的基準に適合する届出としてください。