物　件　調　書

物件番号	1301

所在地	長崎県長崎市高尾町４０３番２					
住居表示	長崎県長崎市高尾町２７番街区					
現況地目及び面積等	宅地	269.83 ㎡		工作物	—	
		――――――		立木竹	—	

登記簿記載事項							
	地番	403番2					
	地目	宅地					
	数量	269.83㎡					
	地番						
	地目						
	数量						

接面道路の状況	南側　舗装市道　幅員約　4.1～4.5 m　（法第４２条第２項道路）

法令に基づく制限			
都市計画法・建築基準法	市街化区域		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	地域・地区	風致地区	
	建ぺい率	６０％	
	容積率	２００％	
	高度制限	指定なし	
	防火指定	指定なし	
その他	・都市計画法第８条（風致地区）　・宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条（宅地造成等に関する工事の許可）（旧宅地造成等規制法第８条（宅地造成工事の許可））　・景観法第１６条（長崎市景観計画区域）　・長崎県建築基準条例第３条（崖に近接する建築物）　・都市再生特別措置法第８８条第１項（居住誘導区域外）　・都市再生特別措置法第１０８条第１項（都市機能誘導区域外）　・建築基準法第２２条（屋根の構造） ＊別葉「補足説明事項」参照		

私道の負担等に関する事項				
	私道負担	無	負担の内容	
	道路後退	無	負担の内容	

供給処理施設の概要	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況	施設整備の特別負担の有無
	電気	接面道路配線	有	—	—
	公営水道	接面道路配管	有		無
	公共下水道	接面道路配管	有		無
	都市ガス	接面道路配管	無	参考事項欄参照	無

交通機関		
	鉄道等	長崎電気軌道　平和公園駅の　東方　約1.6km　徒歩20分
	バス	長崎県営バス　江平３丁目停留所の　北東方　約0.4km　徒歩5分

公共施設			
	長崎市役所	高尾小学校	山里中学校

参考事項	
	別紙を参照してください。

※　物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

物件番号　1301

・入札物件は、現況有姿(現在あるがままの状態)での引渡しとなります。（なお、看板については、所有権移転後に撤去します。）
・当該土地に存在する工作物や樹木等が含まれており、物件調書と現況が相違している場合は現況が優先します。
・国は越境関係の解消や道路使用についての同意等のための交渉及び手続は行いませんので、相隣関係者間で話し合ってください。契約後に越境関係が判明した場合も同様です。
・建築基準法、その他法令に基づく制限をはじめ、本調書に記載されている事項については、必ず、「物件調書の共通事項」と「物件調書の補足説明事項」をご確認ください。

【法令制限に関する事項】
・本地は宅地造成工事規制区域内のため、一定の高さや面積を超える切土、盛土工事を行う場合は許可申請の手続きが必要となります。詳細については、長崎市建築指導課(電話:095-829-1174)にご照会ください。
・本地は風致地区(金比羅風致地区)内に所在するため、建築物の建蔽率、高さ、壁面後退距離等についての許可基準があります。詳細については、長崎市都市計画課(電話:095-829-1169)にご照会ください。
・本地は隣地との高低差が2m以上の箇所がありますので、長崎県建築基準条例第3条(崖に近接する建築物)の制限の対象となる可能性があります。詳細については、長崎振興局建築課(電話:095-844-2181)又は長崎市建築指導課(電話:095-829-1174)にご照会ください。
・本地は、立地適正化計画における都市機能誘導区域外かつ居住誘導区域外の自然共生区域のため、誘導施設の開発や建築行為及び一定規模以上の住宅建築等を行う場合には届出が必要です。詳細については、長崎市都市計画課(電話:095-829-1169)にご照会ください。

【境界に関する事項】
・本地の排水パイプの一部が市道に越境していますが、越境確認書は取り交わしていません。（資料１）
・本地北側隣接地(433番)の樹木の枝が本地へ越境していますが、越境確認書は取り交わしていません。（資料１）

【基礎・杭及び旧建物附属設備に関する事項】
・本地上には、かつて木造建物がありましたが、平成29年に解体撤去されています。なお、建物詳細及び解体状況は不明です。
・本地内の建物が建築されていた部分の配管等は図示されている部分を除き撤去されていますが、それ以外にも本地内に配管等が残存している可能性があります。

【ライフラインに関する事項】
・都市ガスは、前面道路の西方約30メートル付近から引込工事を行うことにより供給可能です。詳細については、西部ガス長崎(株)営業部(電話:095-827-8622)にご照会ください。

【その他】
・本地南側の接道部分は4m程度ありますが、本地までの道路が一部狭小幅員及び階段状となっているため、車両の進入はできません。
・本地西側に掘削跡がありますが、構造ほかの詳細は不明です。
・本地内に九州電力送配電(株)の電柱、架空線及び支線があります。移設又は賃貸借契約等の手続きについては、九州電力送配電(株)長崎配電事業所(電話:0800-777-9424)にご照会ください。
・水防法に基づき長崎市が作成した水害ハザードマップにおける本地及び避難所の位置をご確認ください。詳細については、長崎市中央総合事務所地域整備2課(電話:095-829-1184)にご照会ください。

【契約書に添付する資料】
（資料１）越境物に関する資料（写真）

所在地	長崎県長崎市高尾町403番2	物件番号	1301

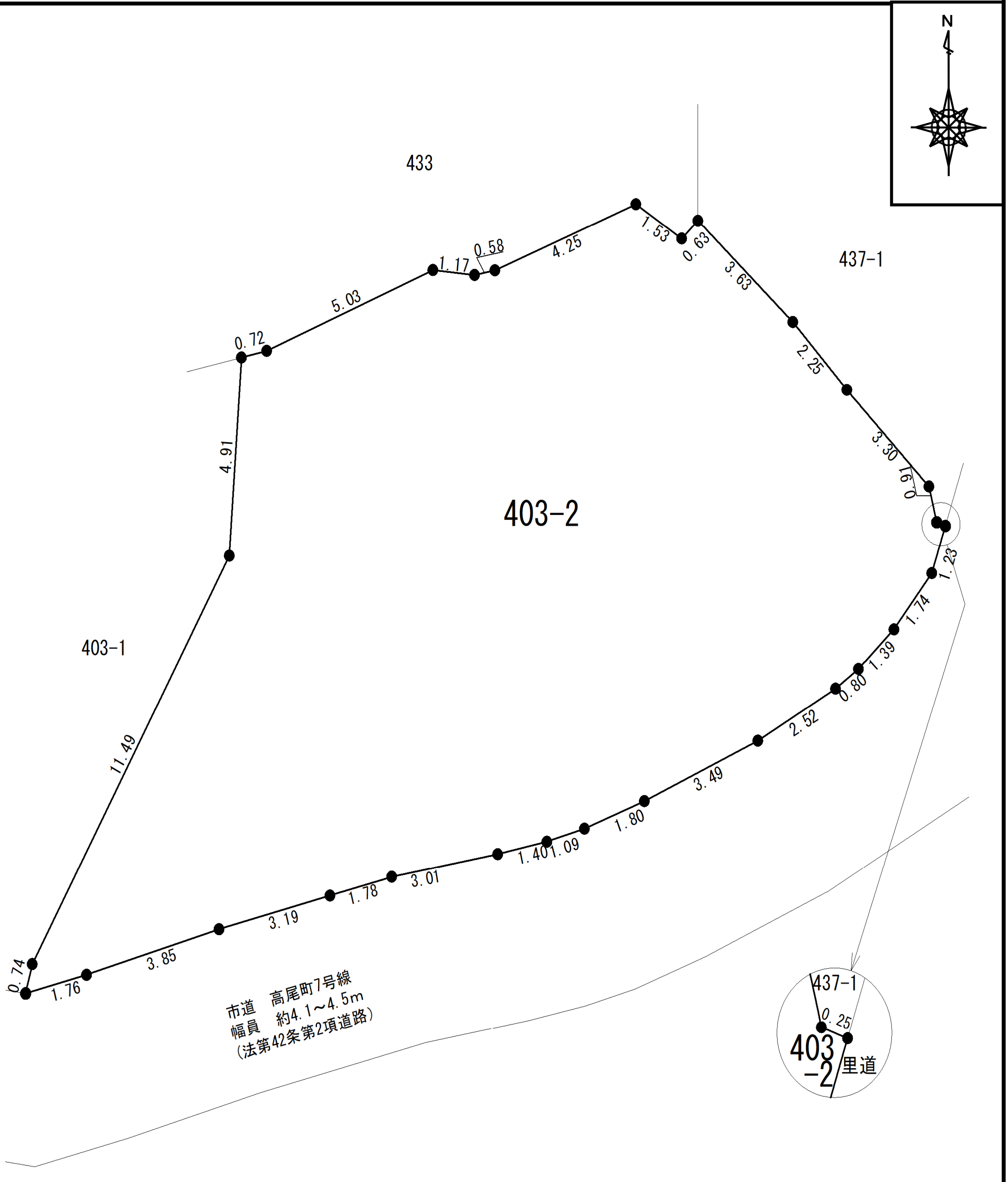
周　辺　図

Copyright© 2020 ZENRIN CO., LTD. （Z25JJ第417号）

※現在の周辺状況と異なる場合があります。

所在地	長崎県長崎市高尾町403番2	物件番号	1301

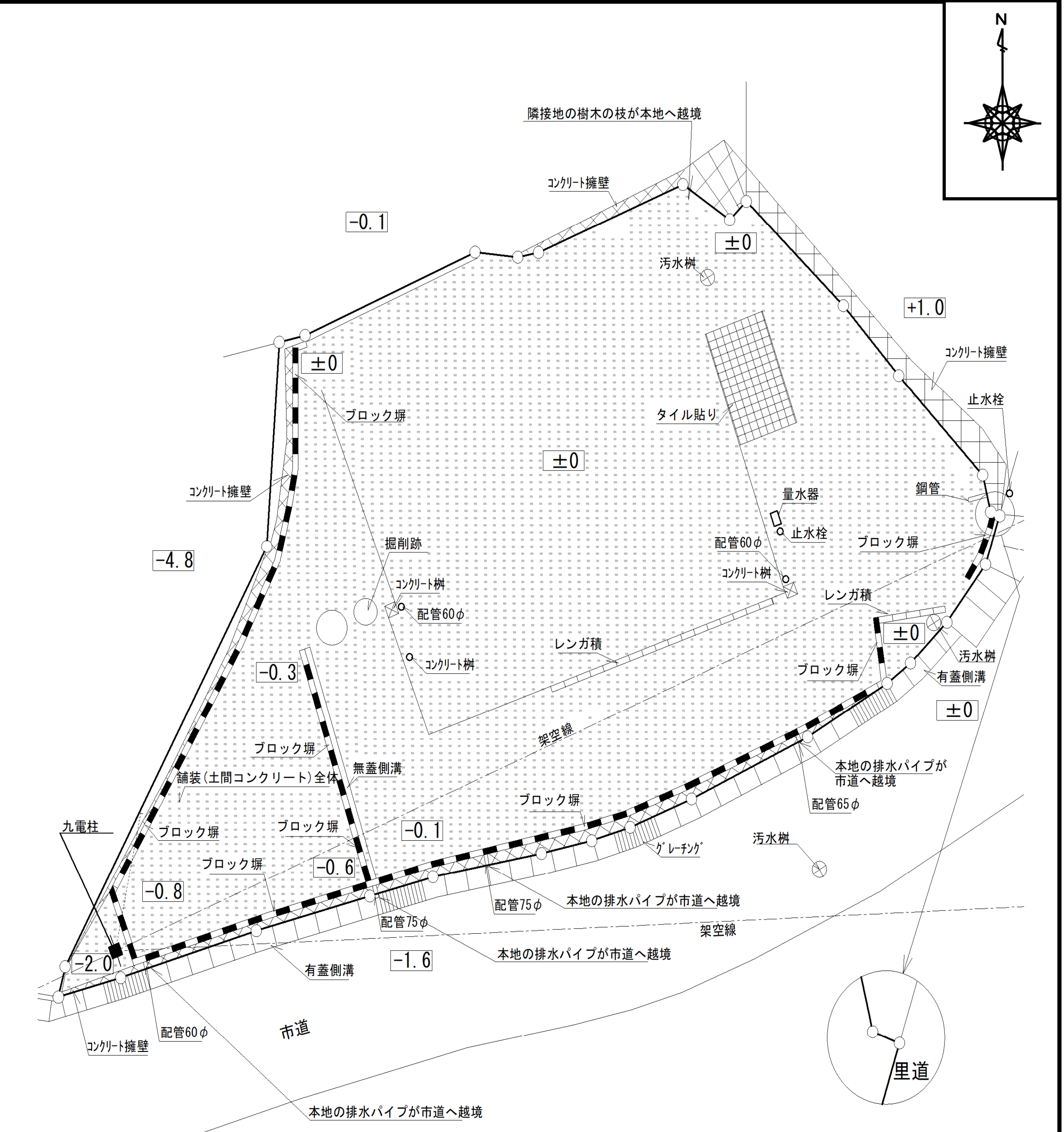
明　細　図



単位：メートル

所在地	長崎県長崎市高尾町403番2	物件番号	1301

概　要　図



凡	例
(symbol)	塀（フェンス）
(symbol)	擁壁（土留）
(symbol)	舗　　装
(symbol)	法　　地
(symbol)	樹　　木
(symbol)	電　　柱
○	境界標あり
●	境界標なし

単位：メートル

※工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現況有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

所在地	長崎県長崎市高尾町403番2	物件番号	1301

全　景　図