

物 件 調 査 書

物件番号 1302

所 在 地		長崎県長崎市日の出町36番2 外1筆							
住 居 表 示		長崎県長崎市日の出町5番街区							
現 況 地 目 及び面積等		宅地	154.36 m ²				工作物	—	
							立木竹	—	
登 記 簿 記載事項	地番	36番1	36番2						
	地目	宅地	宅地						
	数量	31.97m ²	122.39m ²						
	地番								
	地目								
	数量								
接面道路		北東側 舗装市道 幅員約 1.4～1.5 m (法第43条第2項第2号道路)							
の 状 況									
法令に基づく制限	建 都 市 計 画 法 基 準 法	市街化区域							
		用途地域	第一種住居地域						
		地域・地区							
		建ぺい率	60%						
		容 積 率	200% (道路幅員による制限あり)						
		高度制限	指定なし						
		防火指定	準防火地域						
	そ の 他	・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） ・景観法第16条（長崎市景観計画区域） ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条（土砂災害警戒区域） ・長崎県建築基準条例第3条（崖に近接する建築物） ・長崎市中高層建築物等の建築紛争の予防に関する条例 ・都市再生特別措置法第108条第1項（都市機能誘導区域外） ・電波法第102条の3（伝搬障害防止区域における高層建築物等に係る届出） ・公有地の拡大の推進に関する法律（防災再開発促進地区）							
	*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	有	負担の内容	道路中心線から2m後退				
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	有				無		
交通機関	鉄道等 バ ス	長崎電気軌道 石橋電停の 南東方 約0.6km 徒歩8分 長崎バス 日の出町停留所の 北東方 約0.2km 徒歩3分							
公共施設	長崎市役所		大浦小学校			梅香崎中学校			
参 考 事 項	別紙を参照してください。								

※ 物件調査は、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。

・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、「物件調書の共通注意事項」と「物件調書の補足説明事項」も必ずご確認ください。

・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。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。（なお、看板については契約に伴って撤去します。）

・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や手続は行いませんので、必要に応じて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。

【法令制限に関する事項】

・本地北東側接面道路は、建築基準法第43条第2項第2号に規定する道路であるため、一定の要件を満たすものに限り建物建築が許可されます。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。

・本地は長崎市中高層建築物等の建築紛争の予防に関する条例の適用区域内にあります。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。

・本地は南西側隣地との高低差が2m以上ありますので、長崎県建築基準条例第3条（崖に近接する建築物）に該当します。詳細については、長崎県建築課（電話：095-894-3091）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の居住誘導区域のため、誘導施設の開発や建築行為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。

・本地は、伝搬障害防止区域指定地内に所在するため、一定以上の高さの建築行為を行う場合は届出が必要となります。詳細については、九州総合通信局無線通信部陸上課（電話：096-326-7859）にご照会ください。

・本地北西側の一部は、土砂災害警戒区域に指定されています。詳細については、長崎県砂防課（電話：095-820-4788）にご照会ください。

・本地は長崎県景観計画区域に所在するため、一定規模以上の建築行為等を行う場合は届出が必要となります。詳細については長崎市景観推進室（電話：095-829-1175）にご照会ください。

・本地は防災再開発促進地区（北大浦地区）に所在するため、一定規模以上の所有権を移転する場合は届出が必要となります。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。

【境界に関する事項】

・境界点K9、203及び204の境界標が欠落しています。（資料1）

・境界点K13の境界標は防草シート敷設のため確認ができません。（資料1）

・本地の石段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2）

・本地の西側及び南西側の排水パイプが水路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2）

・本地内には概要図のとおり架空線が通っています。（資料2）

【基礎・杭及び旧建物附属設備に関する事項】

・本地は地下埋設物の試掘調査の結果、コンクリート梁及び埋設管の存在が確認されています。存在が確認されたコンクリート梁及び埋設管については、埋戻しされています。なお、調査結果については「埋設物調査工事報告書」を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧のうえ、全体の状況を判断してください。（資料3）

・試掘調査により工事前の地耐力を確保していません。

【その他】

・本地北西側擁壁から配管等が出ており水路を介して隣接地等に接続されています。なお、所有者等は不明です。

・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、長崎市土木防災課（電話：095-824-1424）にご照会ください。

【契約書に添付する資料】

（資料1）境界（標）に関する資料（写真）

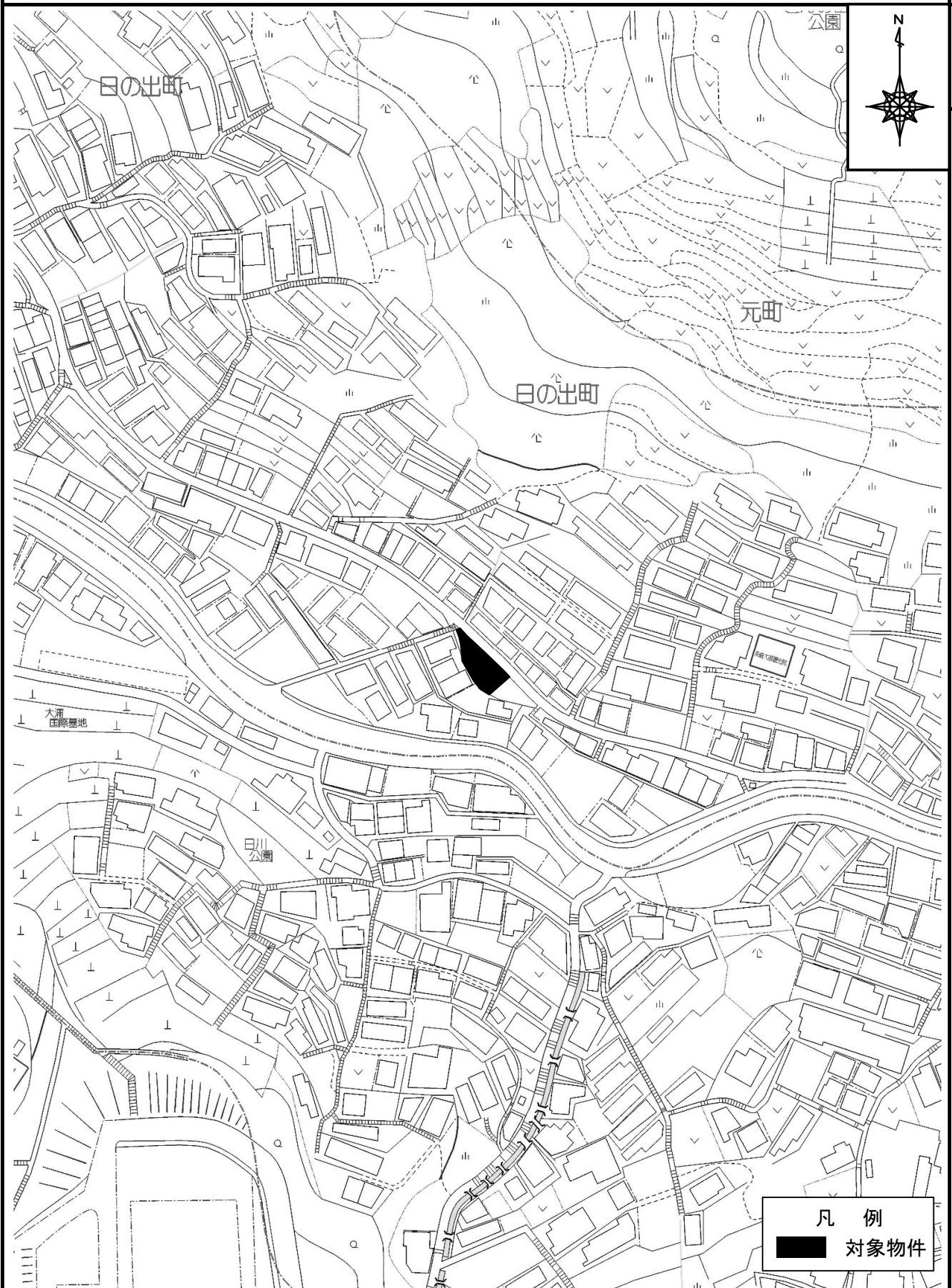
（資料2）越境物に関する資料（写真）

（資料3）地下埋設物調査に関する資料（埋設物調査工事報告書）

所在地 長崎県長崎市日の出町36番2 外1筆

物件番号 1302

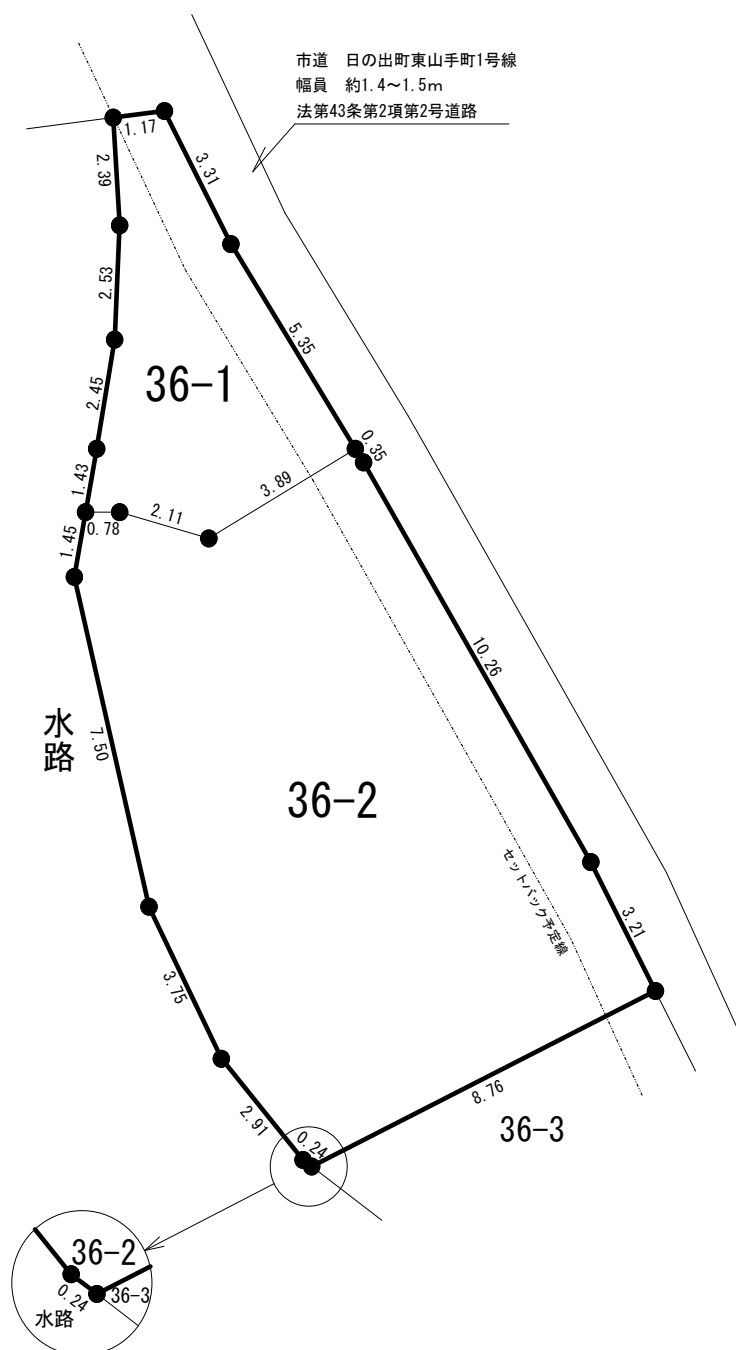
周 辺 図



Copyright© 2020 ZENRIN CO., LTD. (Z26FC第563号)

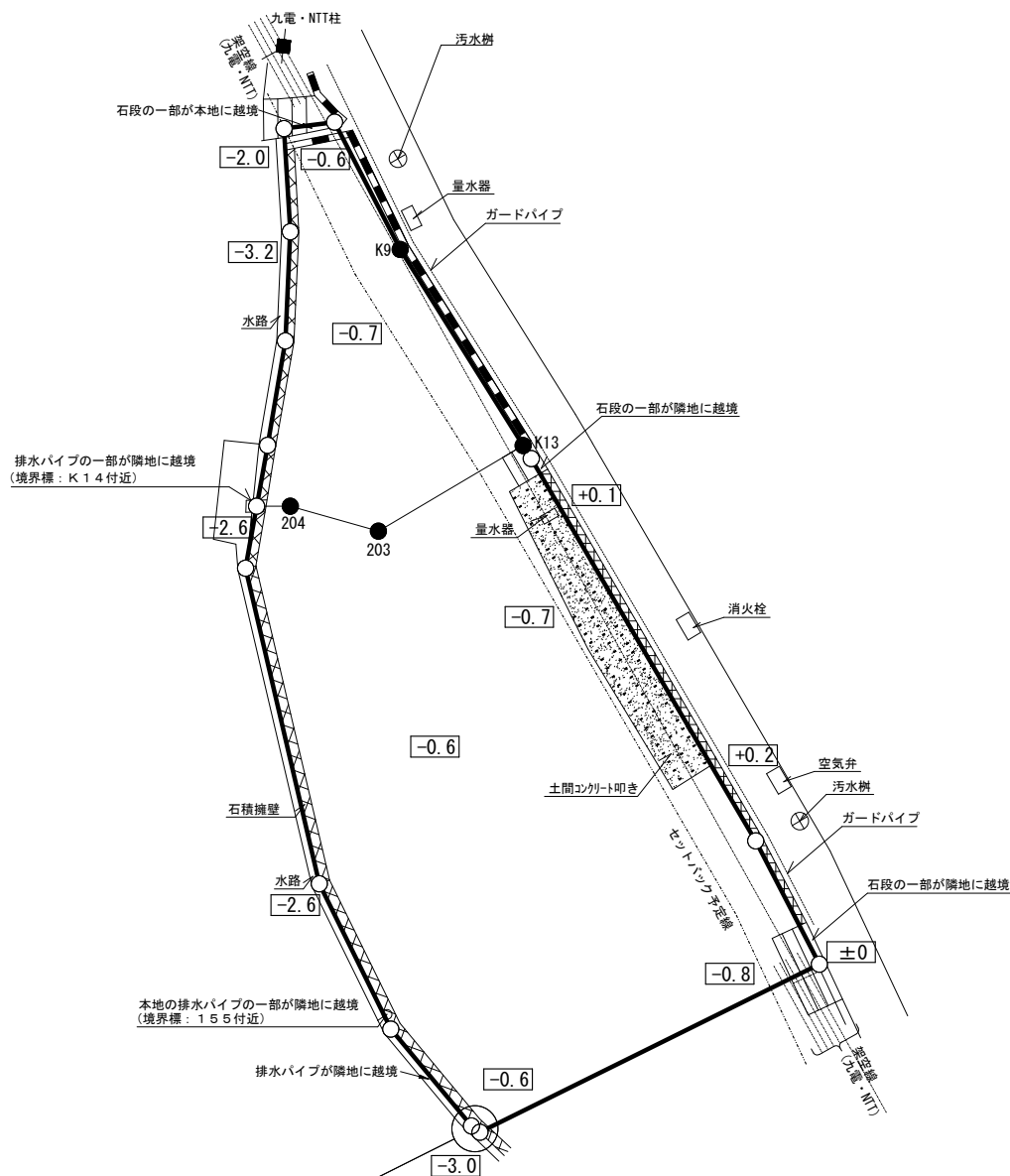
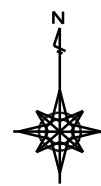
※現在の周辺状況と異なる場合があります。

明細図



単位：メートル

概 要 図



凡	例
	塀 (フェンス)
	擁壁 (土留)
	舗 装
	法 地
	樹 木
	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 長崎県長崎市日の出町36番2 外1筆

物件番号 1302

全 景 図

