

物 件 調 査 書

物件番号 1401

所 在 地		長崎県佐世保市清水町 6 5 番 1						
住 居 表 示		長崎県佐世保市清水町 7 番街区						
現 況 地 目 及び面積等		宅地	151.84 m ²				工作物	—
							立木竹	—
登 記 簿 記載事項	地番	65番1						
	地目	宅地						
	数量	151.84m ²						
	地番							
	地目							
	数量							
接面道路		南西側 舗装里道 幅員約 2.0 m (法第42条第2項道路)						
の 状 況								
法令に基づく制限	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						
		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					
	その他	防火指定 準防火地域						
		・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） ・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） ・長崎県建築基準条例第3条 （崖に近接する建築物） ・景観法第16条（佐世保市景観計画区域）						
		*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	松浦鉄道西九州線 北佐世保駅の 南西方 約1.1km 徒歩14分 西肥バス 清水町停留所の 西方 約0.2km 徒歩3分						
公共施設	佐世保市役所		清水小学校			清水中学校		
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】

・本地は佐世保市景観計画区域(都心まちなみゾーン)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です。詳細については、佐世保市まち整備課(電話:0956-25-9627)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が必要となります。詳細については、佐世保市建築指導課(電話:0956-25-9629)にご照会ください。

・本地東側の隣地(65番3)との境界に存するコンクリート擁壁は、長崎県建築基準条例第3条「崖に近接する建築物」の適用対象になる場合があります。詳細については、佐世保市建築指導課(電話:0956-25-9629)にご照会ください。

・本地は土砂災害警戒区域内(イエローゾーン)にあります。詳細については、長崎県県北振興局建設管理課(電話:0956-24-1419)にご照会ください。

・本地南西側の里道は4m未満となっており、セットバックが必要です。道路後退については、佐世保市建築指導課(電話:0956-25-9629)との事前協議が必要です。なお、セットバック部分は、建蔽率や容積率を算出する場合、敷地面積から除外されます。詳細については、佐世保市建築指導課(電話:0956-25-9629)にご照会ください。

【境界に関する事項】

・境界点1605102及び1604799の境界標が欠落しています。（資料1）

・本地北東側及び東側の排水管が隣地(65番3)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。なお、購入者は将来改築等に合わせ撤去又は移設する必要があります。（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。

・本地の境界は、平成28年度に実施された地籍調査時の立会で確認を行っており、境界協議書は取り交わしていません。なお、法務局備付の地積測量図はありませんが、地籍調査に基づく測量図があります。

【基礎・杭及び旧建物附属設備に関する事項】

・本地上にあった建物(木造瓦葺2階建)1棟は令和3年5月に解体撤去しています。なお、建物解体時の図面等はありません。（資料3）

【その他】

・本地は建物解体撤去工事に伴い、地盤軟弱になっています。

・本地は南西側里道より約1.7m低く、東側隣地(65番3)より約1.8mから約2.0m高くなっています。

・本地南西側道路上にゴミ置き場があります。

・本地の北方約130m、北西方、西方及び南東方約100mに、墓地があります。

・本地の南方約100mに、太陽光発電所があります。

・水防法に基づき佐世保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、佐世保市土木部河川課(電話:0956-25-9637)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)

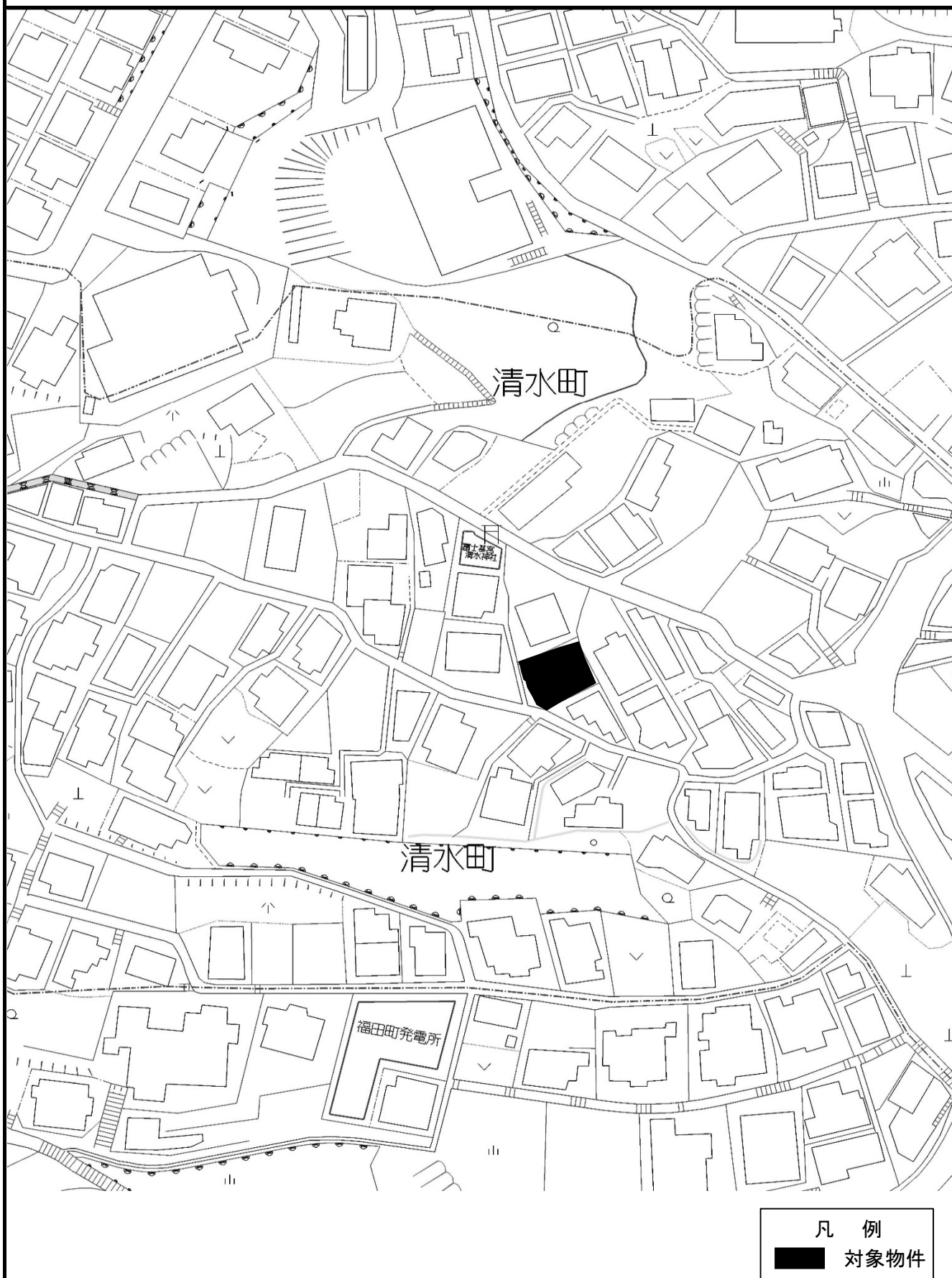
(資料2) 越境物に関する資料(写真)

(資料3) 解体工事に関する資料(写真)

所在地 長崎県佐世保市清水町65番1

物件番号 1401

周 辺 図



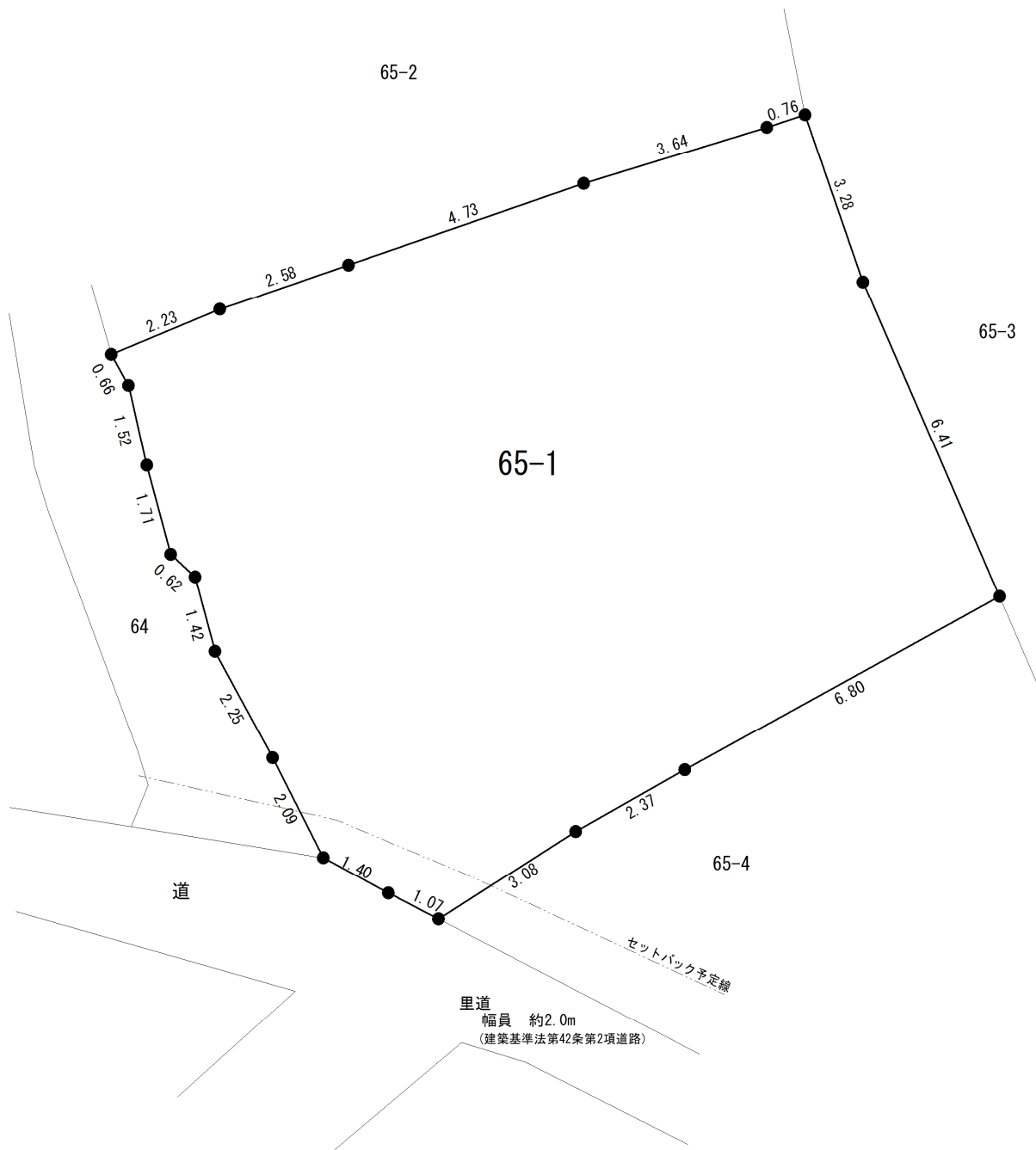
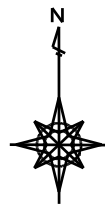
Copyright© 2021 ZENRIN CO., LTD. (Z26FC第563号)

※現在の周辺状況と異なる場合があります。

所在地 長崎県佐世保市清水町65番1

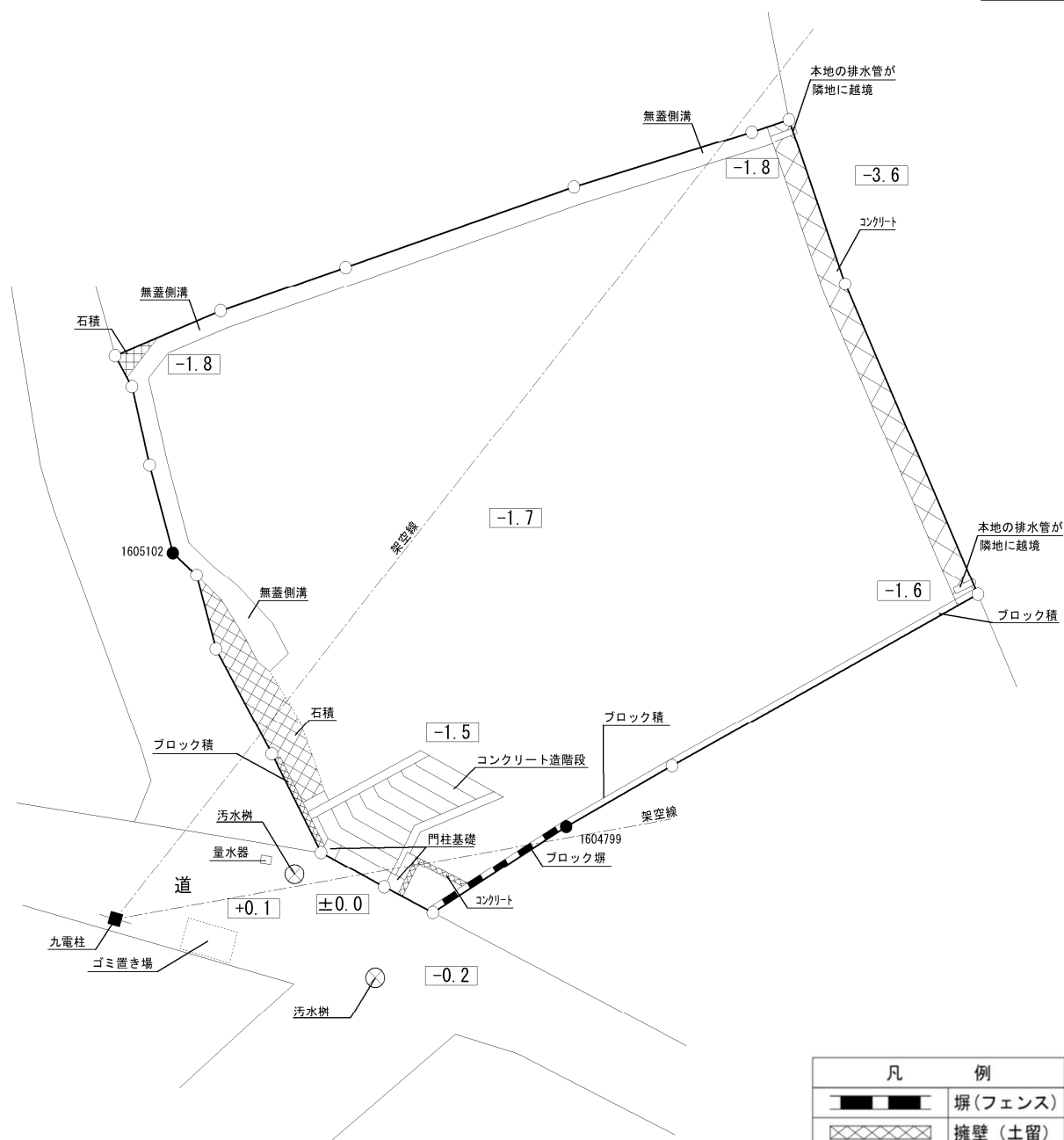
物件番号 1401

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 長崎県佐世保市清水町65番1

物件番号 1401

全 景 図

