

物 件 調 査 書

物件番号	2
------	---

所 在 地		北海道札幌市豊平区月寒東2条17丁目41番156						
住 居 表 示		北海道札幌市豊平区月寒東2条17丁目2街区						
現 況 地 目 及び面積等		宅地	15,190.47 m ²				工作物	一式
							立木竹	—
登 記 簿 記載事項	地番	41番156						
	地目	宅地						
	数量	15,190.47m ²						
	地番							
	地目							
	数量							
接面道路 の 状 況		北西側 舗装市道 幅員約 13.7～15.8 m (法第42条第1項第1号道路)						
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域						
		用途地域	第一種住居地域					
		地域・地区						
		建ぺい率	60%					
		容 積 率	200%					
		高度制限	33m高度地区					
	その他	防火指定 指定なし						
		・都市計画法 ・景観法 ・宅地造成及び特定盛土等規制法 ・水防法 ・文化財保護法 ・土壌汚染対策法 ・都市再生特別措置法						
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					
	公共下水道	接面道路配管	有					
	都市ガス	接面道路配管	無					
交通機関	鉄道等	札幌市営地下鉄東豊線 福住駅の 東方 約1.2km 徒歩15分						
公共施設	札幌市豊平区役所		札幌市立羊丘小学校		札幌市立東月寒中学校			
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。

・当該物件の南西側境界線沿いに汚水桝及び埋設管が設置されています。埋設場所が隣接地との境界に近く、かつ本地が高いため撤去した場合、法面が崩落する可能性があることから残置しています。また、過去の図面で確認した汚水桝3箇所が地表付近では確認できていません。汚水桝及び埋設管の状況は、北海道財務局 管財部 第2統括国有財産管理官で資料を閲覧してください。なお、管路調査を実施していないため、概要図に記載されている敷設状況は推定ですので、現状と異なる場合があります。（入札案内書「6. 特約条項及び資料の閲覧について」参照。）

・当該物件の接面道路は、約2.2m～3.1m低く位置しており、通行ができないため、現状では建築基準法上の接道とみなされません。詳細については、札幌市に照会願います。

・当該物件は、開発行為をしようとする場合には、都市計画法第29条の許可を受けなければなりません。

・当該物件は、宅地造成等工事規制区域に指定されているため、宅地造成等に関する工事を行う場合には、事前に札幌市長の許可が必要になる場合があります。詳細については、札幌市ホームページ（盛土規制法の概要、手続等について）で確認願います。

・当該物件は、土壌汚染調査を行った結果、六価クロム化合物が土壌溶出量基準不適合と確認されたため、札幌市から「要措置区域」に指定されましたが、基準不適合土壌の掘削による除去を行い「要措置区域」の指定は解除されています。

・当該物件を含む周辺地域は、札幌市浸水ハザードマップにおいて、浸水想定区域に該当しています。詳細については、札幌市に照会願います。

・当該物件は、札幌市立地適正化計画で定める集合型居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外に該当するため、3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合や、誘導施設の建築行為等を行おうとする場合は、都市再生特別措置法に基づき札幌市長への事前届出が必要となります。詳細については、札幌市に照会願います。

・当該物件の一部は、埋蔵文化財包蔵地(T223遺跡)に指定されていますが、保護処置等が終了した地区のため、協議は不要との回答を得ています。詳細については、札幌市埋蔵文化財センターに確認願います。

・当該物件の北東側の通路状の土地は、道路ではありませんので、通行することはできません。

・当該物件への立ち入りには、接面道路と高低差があり通行できないため、隣接地の通行承諾が必要です。

・当該物件の南東側及び南西側の隣接地から樹木の枝が越境しています。

・当該物件の南側で隣接地の土留が一部越境して設置されています。

・当該物件の南側で隣接地の石が越境しています。

・当該物件は、南西側の隣接地と高低差があります。

・当該物件の東側の切株のある箇所が盛り上がっています。

・当該物件内には、アスファルト舗装があります。

・当該物件内には、コンクリートガラ、石、砂利及び木の枝があります。

・当該物件内には、切株が多数あります。

・売買契約書に、「買受人は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

【現地案内について】

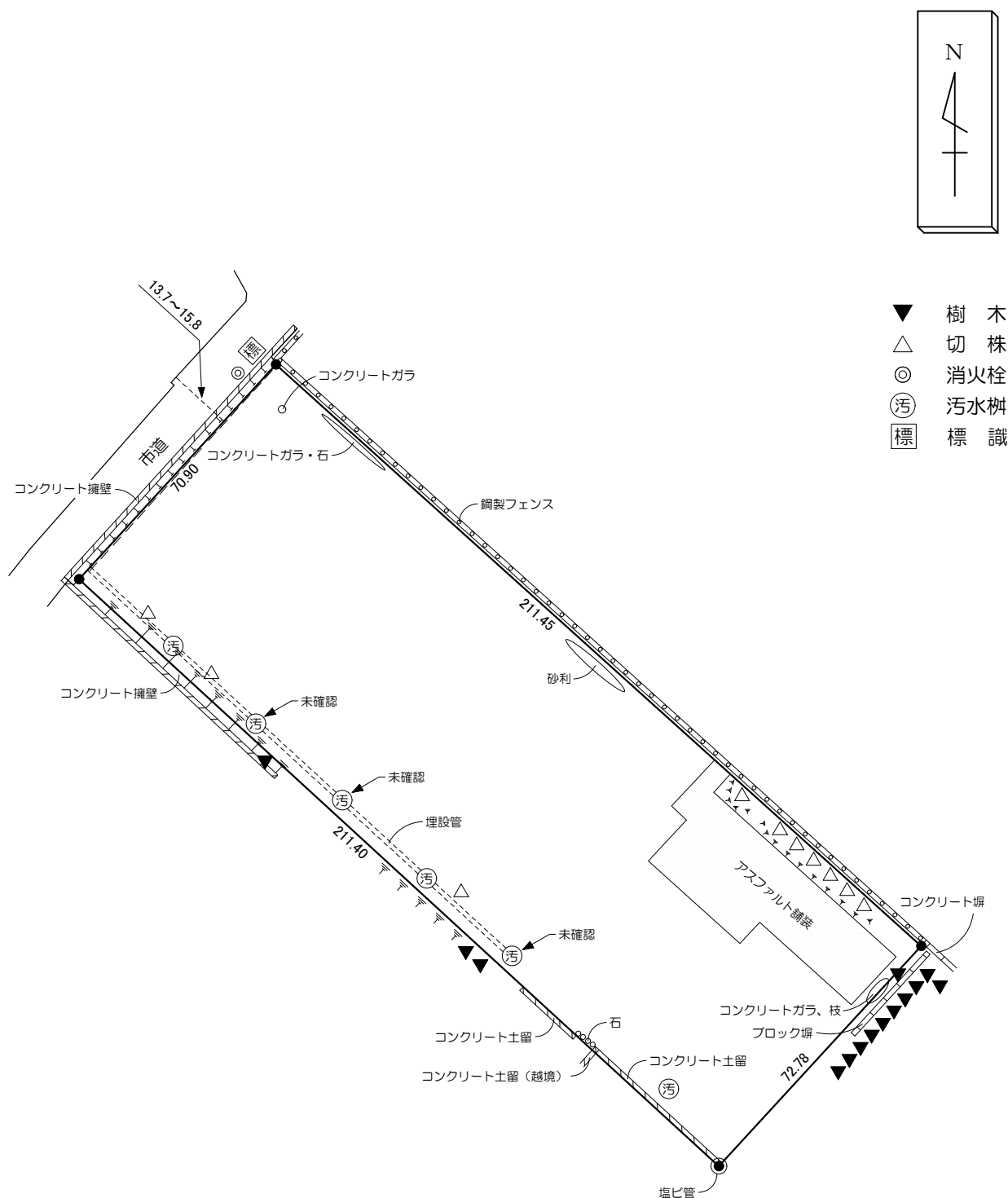
- ・当該物件への立ち入りには、接面道路と高低差があり通行できないため、下記の日時で現地案内を行います。
 1. または2. のうち、ご都合の良い日を選び申し込みください。
- ・申込期限：令和8年11月16日（月）17時までに電話にて連絡。
- ・案内日時：1. 令和8年11月18日（水）13時集合
 2. 令和8年11月19日（木）10時集合
- ・集合場所：国立研究開発法人 産業技術総合研究所 敷地内（別添図参照）
- ・連絡先：北海道財務局 管財部 第2統括国有財産管理官
 電話 011-709-3106（直通）

【現地案内 受付場所】

※現地案内には申し込みが必要です。詳細は物件調書をご覧ください。



概要図



単位：メートル

※物件は現状有姿の引渡しとなりますので、必ず現地の確認を行ってください。

物件番号	2
所在地	札幌市豊平区月寒東2条17丁目41番156

