物　　件　　調　　書

物件番号	52

（ 寄 宿 舎 ）

所 在 地	北海道小樽市長橋４丁目２５番６、同番４２						
住 居 表 示	北海道小樽市長橋４丁目８街区						
現況地目及び面積等	宅地	2,083.47 ㎡				工作物	一式
		――――				立木竹	―

登記簿記載事項							
	地番	25番6	25番42				
	地目	宅地	宅地				
	数量	1,626.94㎡	456.53㎡				
	地番						
	地目						
	数量						

接面道路の状況				
北側	舗装市道	幅員約　5.4～6.7 m	（法第４２条第１項第１号道路）
東側	舗装私道	幅員約　5.3 m	（法第４２条第１項第３号道路）

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	第一種住居地域	
	地域・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　・景観法　・宅地造成及び特定盛土等規制法　・都市再生特別措置法　・小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例　・小樽市中高層建築物の建築に関する指導要綱 ＊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	有	負担の内容	下記参考事項欄のとおり	
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		
	バ　ス	中央バス　『長橋小学校』停留所まで徒歩3分

公共施設	小樽市役所	小樽市立長橋小学校	小樽市立長橋中学校

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	52

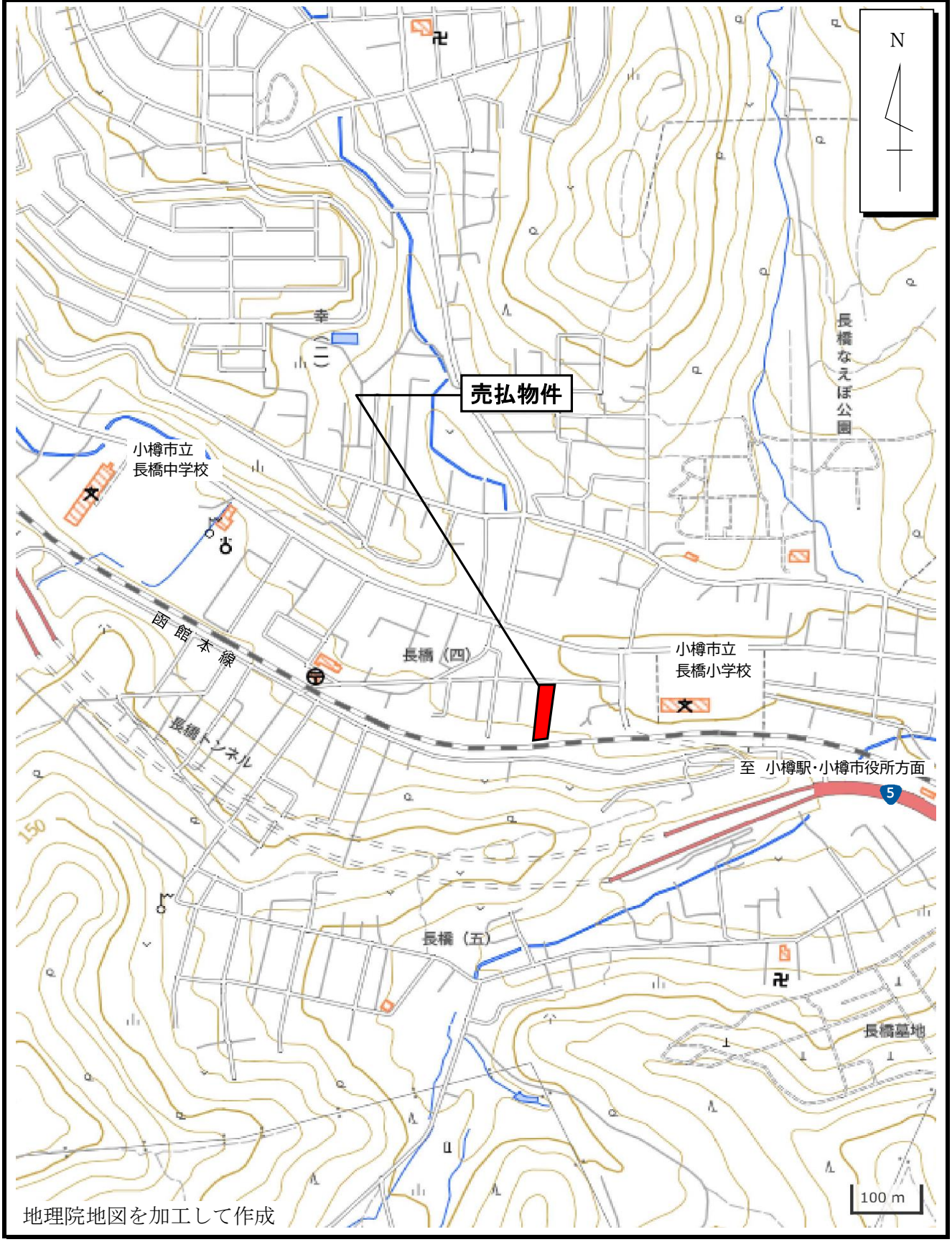
・当該物件内には公共下水道管が埋設されています。公共下水道管の埋設状況については、北海道財務局小樽出張所管財課で資料を閲覧してください。なお、管路調査を実施していないため、概要図に記載されている埋設状況は推定ですので、現況と異なる場合があります。（入札案内書「6.特約条項及び資料の閲覧について」参照。）
・当該物件は、開発行為をしようとする場合には、都市計画法第29条の許可を受けなければなりません。
・当該物件は、宅地造成等工事規制区域に指定されているため、宅地造成等に関する工事を行う場合には、事前に北海道知事の許可が必要になる場合があります。詳細については、北海道ホームページ（盛土規制法トップページ）で確認願います。
・当該物件は、小樽市立地適正化計画で定める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、一定規模以上の開発、建築等行為及び一定規模以上の誘導施設の開発、建築等行為を行おうとする場合は、都市再生特別措置法に基づき小樽市長への事前届出が必要となります。詳細については、小樽市に照会願います。
・当該物件は、『小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例』により定められた景観計画区域内に所在しています。詳細については、小樽市に照会願います。
・当該物件は、『小樽市中高層建築物の建築に関する指導要綱』により、高さ10mを超える建築物については、建築計画の事前公開等の諸手続きが必要です。詳細については、小樽市に照会願います。
・当該物件の北西側境界点付近で電柱及び支線、東側接面道路に沿った形で複数の電柱及び支柱が越境して設置され、上空を複数の架線が通過しています。
・当該物件の東側に接面する私道については、「接面道路の状況」に記載した以外の調査は行っておりません。
・当該物件は北側接面道路と高低差があり、コンクリート土留が設置されているため、現状において、車両の進入は東側接面道路の一部からしかできません。
・当該物件は、北側から南側に向かって上り傾斜となっており、石積土留によって2ブロックに分割されています。
・当該物件内には、汚水桝及びマンホールが設置されています。
・当該物件内には、雨水桝、側溝（フタ付）及びグレーチング側溝が設置されており、グレーチング側溝の一部は、東側隣接地にまたがって設置されています。
・当該物件内には、コンクリート階段が設置されています。
・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、樹木及び切株が多数あります。
・当該物件内には、街灯及びカーブミラーが設置されています。
・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。

物件番号	52

建物の概要		
所　　在		小樽市長橋4丁目25番6、同番42
種　　類		住宅建
構　　造		鉄筋コンクリート造　4階建
床面積		建築面積　454.74　㎡ 延床面積　1,171.82　㎡
建築時期		平成5年3月新築
不動産登記簿記載事項	所　　在	未登記
	家屋番号	
	種　　類	
	構　　造	
	登記床面積	
部屋数等		平面図のとおり
参考事項		1. 本物件は、現状有姿による売払です。 2. 本物件は、平成19年5月以降未使用であり、建物及び建物付属設備、機械等は購入者の負担により点検・修理、場合によっては交換が必要です。 また、屋上防水の劣化による漏水が確認されており、建物内部にその影響が出ております。詳細については建物内部見学会にて確認してください。 3. 本物件の地上建物については、アスベスト調査の結果、飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されておりませんが、非飛散性のアスベストを含有する可能性のある建材の使用が確認されております。 なお、調査結果については、北海道財務局　小樽出張所　管財課で「アスベスト調査報告書」を閲覧してください。 （入札案内書「6.特約条項及び資料の閲覧について」参照。） 4. 本物件の地上建物に、北海道電力（株）が所有する変圧器及びこれに付随する施設の存置を認めている経緯があります。当該施設の取扱いについて、国との売却契約締結以後、買受人は北海道電力（株）と協議する必要があります。 5. 本物件の地上建物の建築図面については、北海道財務局　小樽出張所　管財課にて閲覧に供しておりますのご確認ください。 6. 本物件の地上建物については、耐震診断を受けておりません。
その他 特記事項		**※建物内部見学会の実施** **令和8年11月20日（金）17時までに電話にて連絡された希望者を対象に令和8年11月26日（木）10時から11時まで物件所在地において実施します。** **見学会には上記期日までに北海道財務局　小樽出張所　管財課（0134-23-4103）への連絡が必要となりますので、ご注意願います。**

所　在　地	小樽市長橋４丁目２５番６、同番４２	物 件 番 号	５２

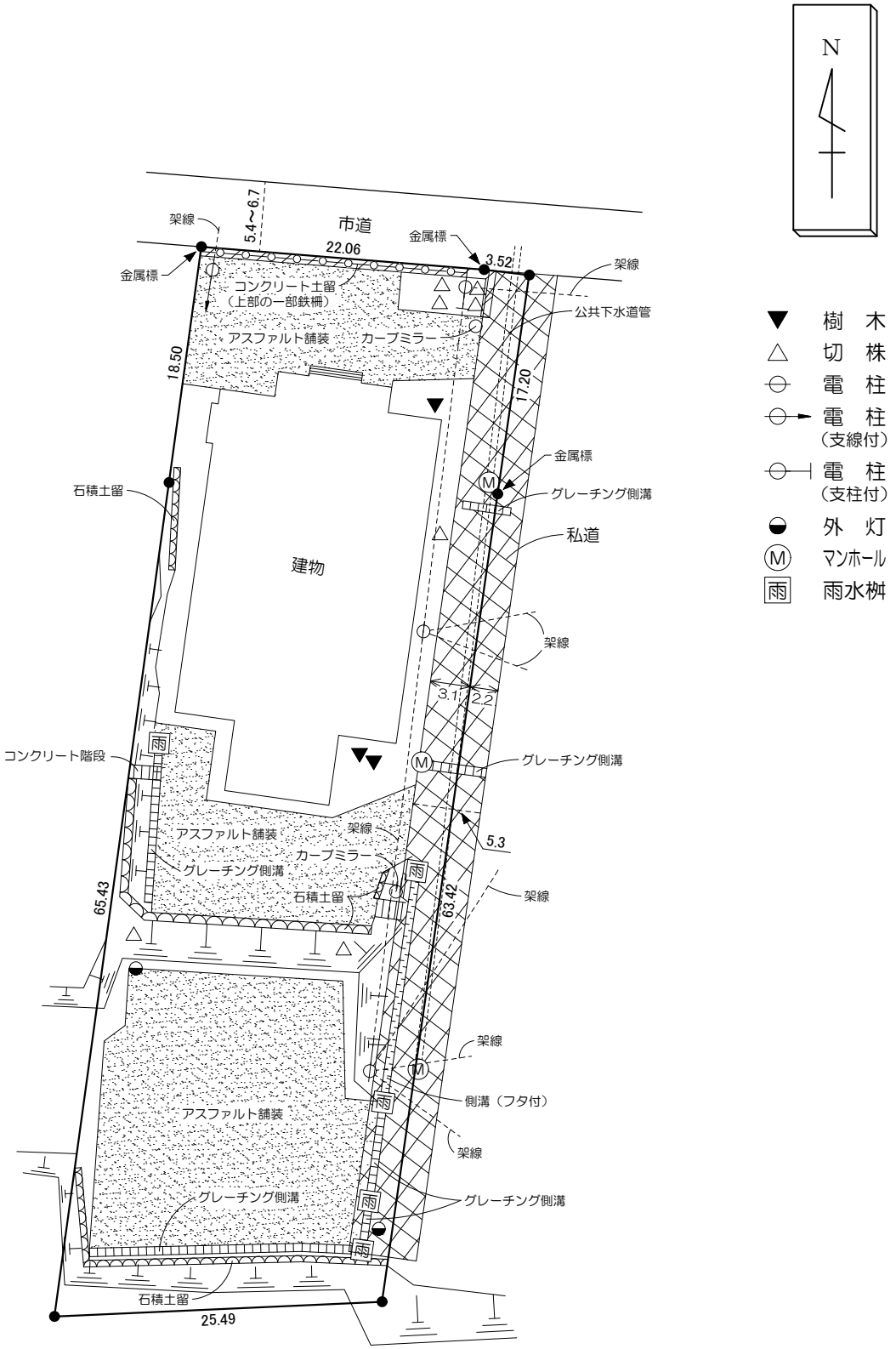
案　内　図



※案内図は、現在の周辺状況と異なる場合があります。

所 在 地	小樽市長橋４丁目２５番６、同番４２	物件番号	５２

概　要　図

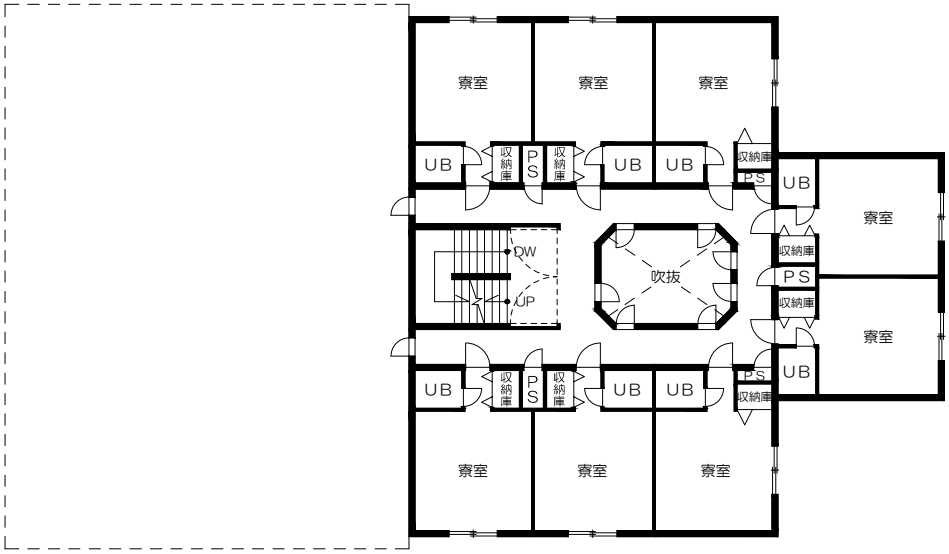


単位：メートル

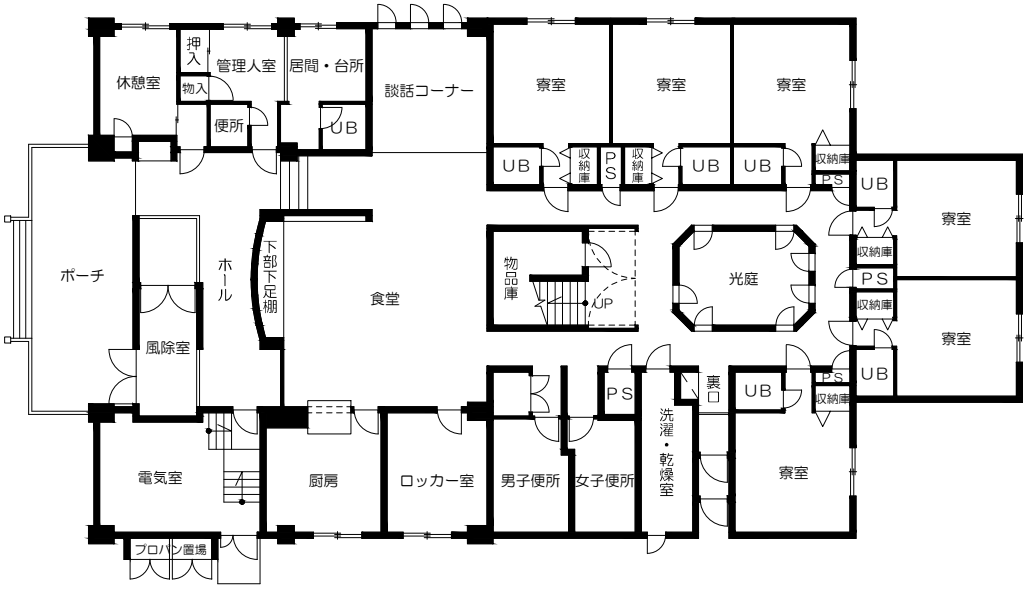
※物件は現状有姿の引渡しとなりますので、必ず現地の確認を行ってください。

所 在 地	小樽市長橋４丁目２５番６、同番４２	物件番号	５２

平　面　図



2階平面図
（３・４階の間取りは同一）



１階平面図

※間取り等は現況と一致しない場合があります

物件番号	52
所　在　地	小樽市長橋4丁目25番6、同番42