

# 物 件 調 査 書

物件番号 1610

所在地		和歌山県新宮市下田1丁目4133-1					
住居表示		和歌山県新宮市下田1丁目9街区					
現況地目及び面積等		宅地	359.26 m <sup>2</sup>			工作物	—
			—————			立木竹	—
登記簿	地番	4133-1					
	地目	雑種地					
	数量	359m <sup>2</sup>					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路の状況		東側	舗装市道	幅員約	5.5~5.8 m	(法第42条第1項第1号道路)	
		南側	舗装私道	幅員約	3.2 m	(法第42条第2項道路)	
法令に基づく制限	建築基準法	都市計画区域内(非線引)					
		用途地域	第二種住居地域				
		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	建築基準法第22条(屋根) 景観法第16条(和歌山県景観計画) 和歌山県景観条例 和歌山県屋外広告物条例(許可地域・第2種地域)						
*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	面積 約
供給処理	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	—		—	
施設の概要	公営水道	接面道路配管	有			無	
	公共下水道	接面道路配管	無	未定 浄化槽設置要		無	
	都市ガス	接面道路配管	無	未定		無	
交通機関	鉄道等	JR紀勢本線	新宮駅の南方 約1.0km 徒歩13分				
公共施設	新宮市役所		市立王子ヶ浜小学校		市立城南中学校		
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。

**【入札対象物件に関する留意事項】**

- ・本地は、国土調査により確定したため、隣接地との境界に関する書面はありません。

**【現況に関する留意事項】**

- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・西側隣接者（4 1 2 5 番所有者）及び西側隣接者（4 1 2 2 番 2 所有者）と「工作物等の越境の是正に関する確約書（その1）」を取り交わしています。

当該確認書を閲覧に供していますので、必ず内容を確認してください。

- ・本地は、津波災害警戒区域に指定されています。なお、「津波災害警戒区域区域図」を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。

（詳しくは、和歌山県県土整備部港湾空港局港湾漁港整備課津波堤防整備室にお問い合わせください。）

- ・本地を含む周辺地域は、新宮市により水害ハザードマップが作成されています。（詳しくは、新宮市防災対策課、0735-23-3333 内線4203にお問い合わせください。）

**【接面道路に関する留意事項】**

- ・本地の南側道路は、建築基準法第4 2 条第2 項道路であるため、建物建築の際に、道路中心線から2メートルのセットバック及び南端の角切りが必要です。

（詳しくは、和歌山県東牟婁振興局新宮建設部総務調整課建築グループにお問い合わせください。）

- ・本地の南側道路は私道であり、持分はないため、使用及び掘削については、道路所有者等の同意が必要です。

**【ライフラインに関する留意事項】**

- ・南側道路に配管されている公営水道は、容量に制限があるため、接続の際は新宮市と事前協議が必要です。（詳しくは、新宮市水道事業所にお問い合わせください。）

- ・本地への合併処理槽の設置に当たっては、新宮市へ設置届が必要です。

また、浄化槽処理水の放流先について、新宮市と事前協議が必要です。

（詳しくは新宮市生活環境課環境衛生係にお問い合わせください。）

- ・本地の南側道路は私道であり持分はないため、供給処理施設における本地までの引込み及び掘削については、道路所有者等の同意が必要です。

- ・本地の東側道路の下水管は都市下水（雨水幹線）のため、接続出来ません。

**【地下埋設物調査に関する留意事項】**

- ・本物件については、地下埋設物の試掘調査の結果、被覆線、コンクリート片、コンクリート（会所桝等）、塩ビ管、陶管等の地下埋設物の存在が確認されましたので、撤去工事を実施しています。

なお、調査結果については、「地下埋設物調査報告書」及び「地下埋設物撤去工事報告書」を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。また、撤去工事により工事前の地耐力を確保していません。

**【特約条項に関する留意事項】**

- ・売買契約書第8 条に、「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のうえ、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。

**【その他留意事項】**

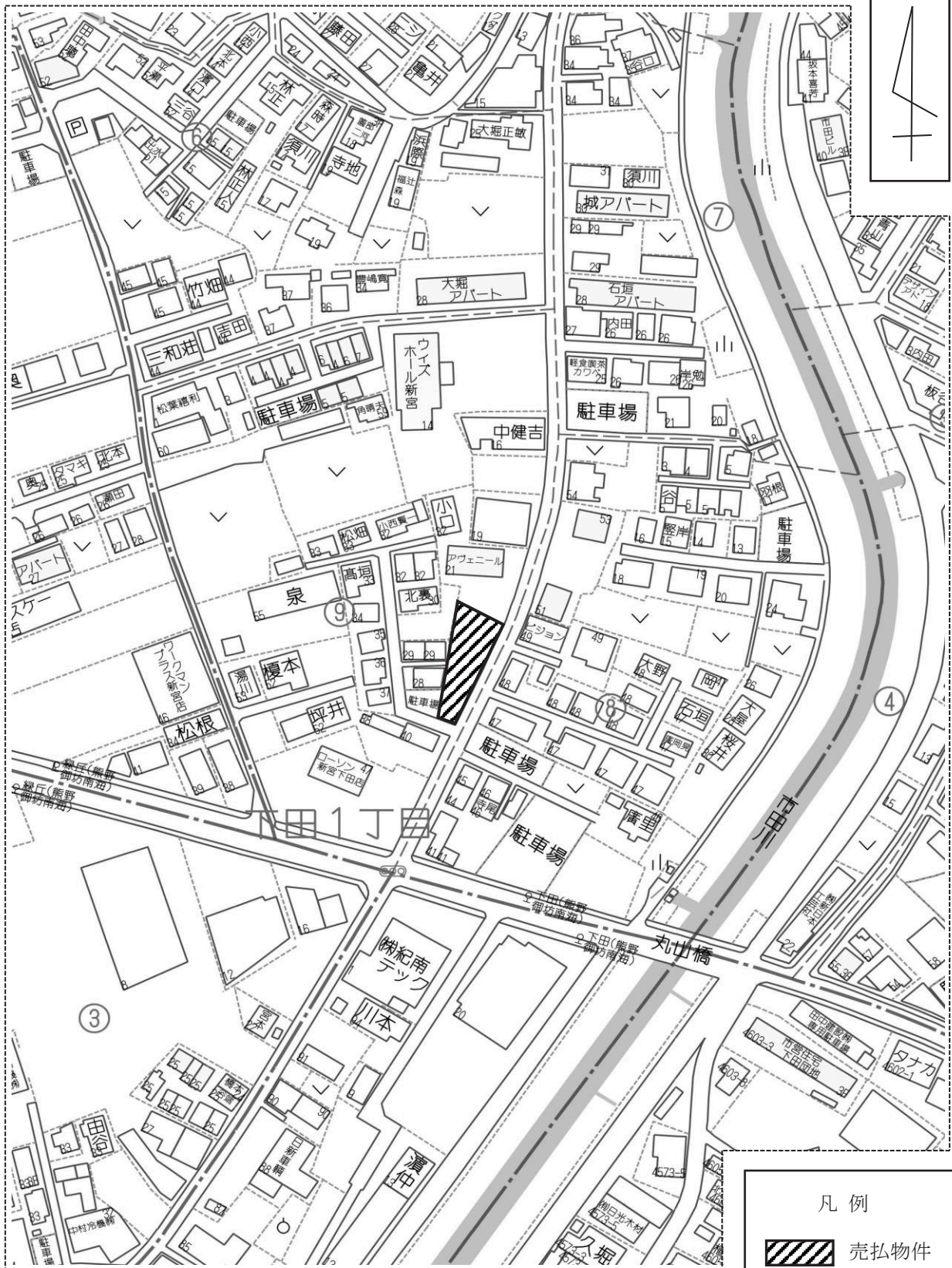
- ・本地については、国土調査法に基づく地籍調査が完了しており、不動産登記法第1 4 条第1 項地図が法務局に備え付けられています。

**【売買物件引渡し時に交付する資料】**

- ・平成28年12月14日付 「地下埋設物調査報告書」
- ・「地下埋設物撤去工事報告書」
- ・平成28年5月10日付 「工作物等の越境の是正に関する確約書（その1）」（2通）
- ・「津波災害警戒区域区域図」

参  
考  
事  
項

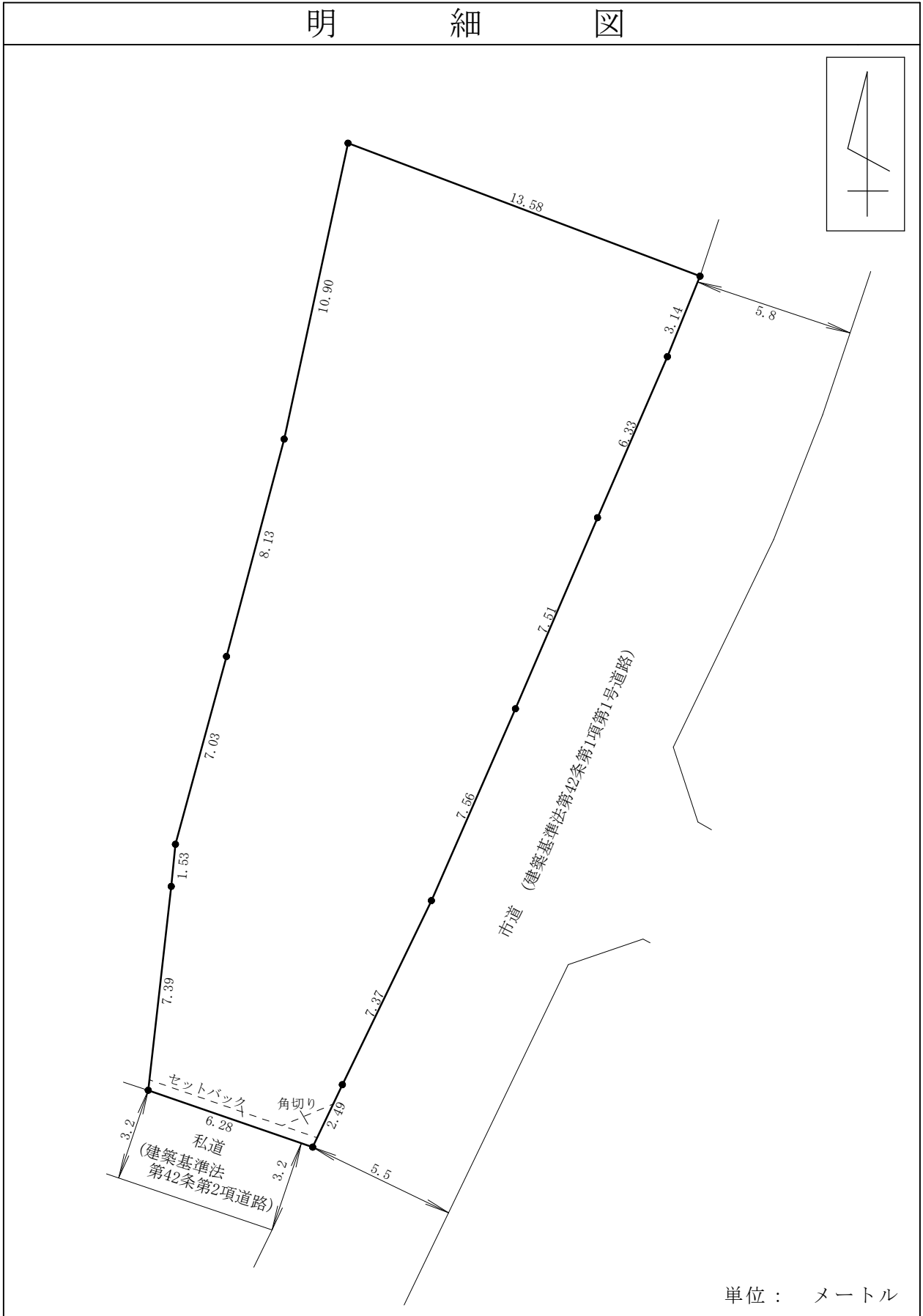
周 辺 図



複製許諾番号 : Z24JH 第 670 号 ©ZENRIN CO., LTD.

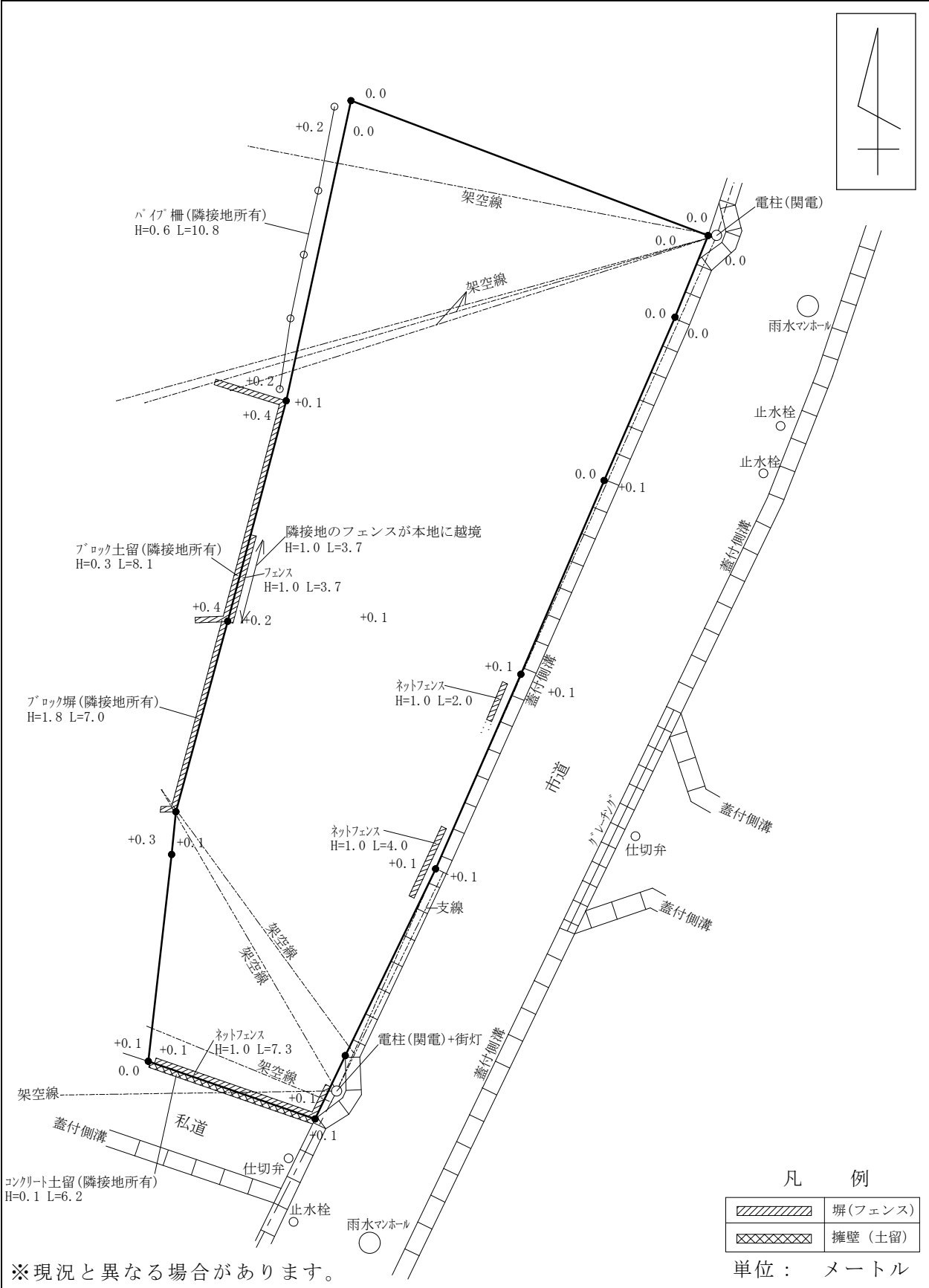
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

# 概 要 図



※ 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、現状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。