

物 件 調 査 書

物件番号 1702

所 在 地		滋賀県大津市中央4丁目27-7						
住 居 表 示		滋賀県大津市中央4丁目6街区						
現 況 地 目		宅地	1,723.77 m ²				工作物	一式
及び面積等							立木竹	—
登 記 簿	地番	27-7						
	地目	宅地						
	数量	1,723.77m ²						
記載事項	地番							
	地目							
	数量							
接面道路		南側 舗装市道 幅員約 6.5 m (法第42条第1項第1号道路)						
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	商業地域					
		地域・地区						
		建ぺい率	80%					
		容 積 率	400% (道路幅員による制限あり)					
		高度制限	第七種高度地区					
	その他	防火指定 指定なし						
		都市計画法第29条(開発行為等の許可) 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) 建築基準法第22条(屋根) 景観法第16条(大津市景観計画) 大津市景観法施行条例 大津市屋外広告物条例(第3種許可地域)						
		*別葉「補足説明事項」参照						
私道の負担等		私道負担	無	負担の内容				
に関する事項		道路後退	無	負担の内容				
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	—		—		
	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	京阪電鉄石山坂本線 島ノ関駅の 南東方 約0.3km 徒歩4分					
公共施設		大津市役所		市立中央小学校		市立打出中学校		
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】

- ・工作物の一式の内訳は門、圍障です。

【現況に関する留意事項】

- ・本物件については、境界標が一部設置されていません。境界標不存在の状況については、地積測量図を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・東側隣接者（28番、28番2所有者）と「越境物に関する確認書」と取り交わしています。当該確認書を閲覧に供しておりますので、必ず内容を確認してください。
- ・本地を含む周辺地域は、大津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、大津市総務部危機・防災対策課 TEL 077-528-2616にお問い合わせください。）

【法令制限に関する留意事項】

- ・本地は教育環境保全区域内に所在するため、100戸以上のマンション建設を行う場合、土地取引等については事前に届出が必要です。（詳しくは、大津市都市計画部都市計画課都市計画グループにお問い合わせください。）

【ライフラインに関する留意事項】

- ・本地内に大津市ガスのガス管が埋設されています。
- ・本地の前面道路には、地中ケーブルが埋設されているため、掘削する場合はNTTと事前協議が必要です。（詳しくは、日本電通（株）滋賀保全グループ TEL 077-581-2500にお問い合わせください。）
- ・本地の近隣にはマンションが立ち並んでいるため、ライフラインの使用については大津市と事前協議が必要です。（詳しくは、大津市企業局お客様設備課にお問い合わせください。）

【土壌汚染調査に関する留意事項】

- ・本物件については、平成27年3月16日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、戦前には旧日本軍の所有が認められ（詳細は不明です）、昭和20年頃から宅地、昭和47年から平成31年までは公共職業安定所として利用されてきました。
- また、土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域及び同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定は受けておりません。
- ・土地履歴調査の結果を受け土壌汚染概況調査を実施したところ、平成28年11月付「滋賀労働局御幸庁舎、大津労働基準監督署庁舎及び大津公共職業安定所庁舎土壌汚染概況調査業務委託（大津公共職業安定所庁舎）業務実施報告書」に記載のとおり、土壌汚染対策法に定める特定有害物質（これに準ずる物質を含む。）は不検出又は指定基準値以下でした。なお、調査結果については、上記報告書を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。

【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。

【その他留意事項】

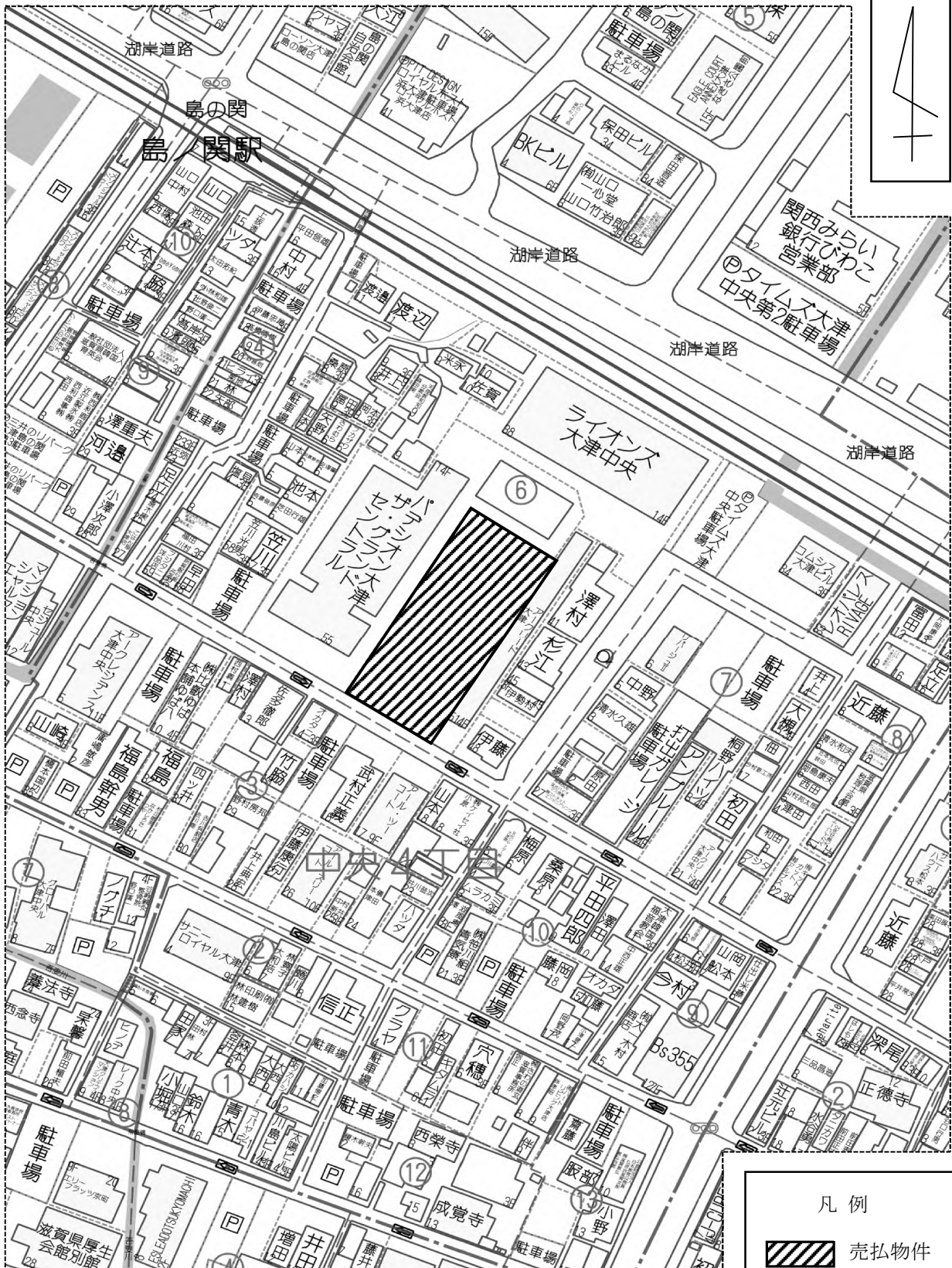
- ・本物件は、従前の建物基礎及び杭等を撤去しております。なお、撤去等工事写真を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。また、撤去工事により工事前の地耐力を確保していません。
- ・前面道路の西側本地前がゴミステーションになっています。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・平成27年3月16日付 「土地履歴調査報告書」
- ・平成28年11月付 「滋賀労働局御幸庁舎、大津労働基準監督署庁舎及び大津公共職業安定所庁舎土壌汚染概況調査業務委託（大津公共職業安定所庁舎）業務実施報告書」
- ・令和4年2月25日付 「越境物に関する確認書（対；28番）」
- ・令和4年2月25日付 「越境物に関する確認書（対；28番、28番2）」
- ・平成22年2月12日付 「境界確定協議書」
- ・平成22年12月27日付 「境界確定協議書」
- ・平成24年2月21日付 「境界確定協議書」
- ・平成26年10月20日付 「境界確定協議書」

参
考
事
項

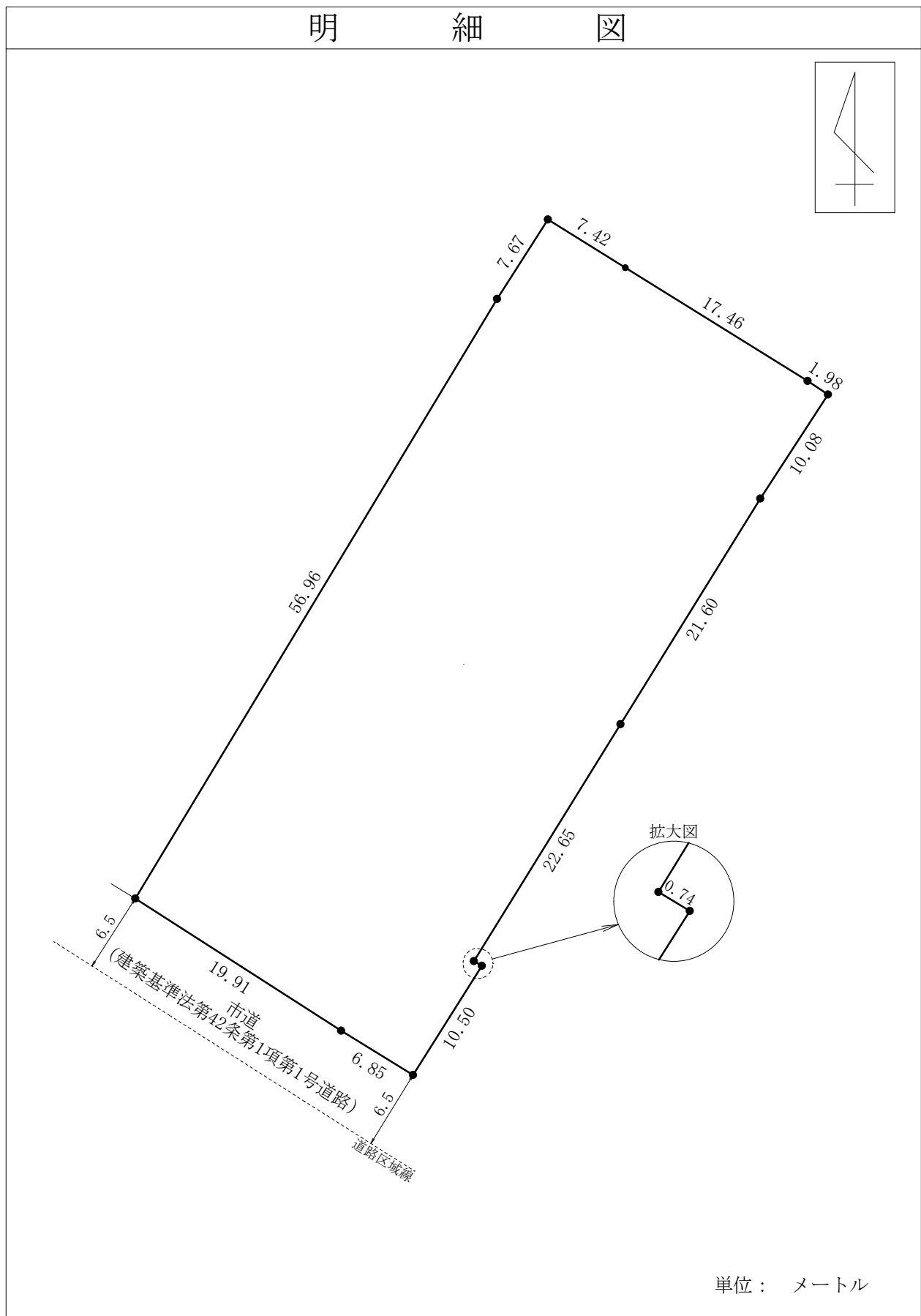
周 辺 図



複製許諾番号 : Z25JH 第 768 号 ©ZENRIN CO., LTD.

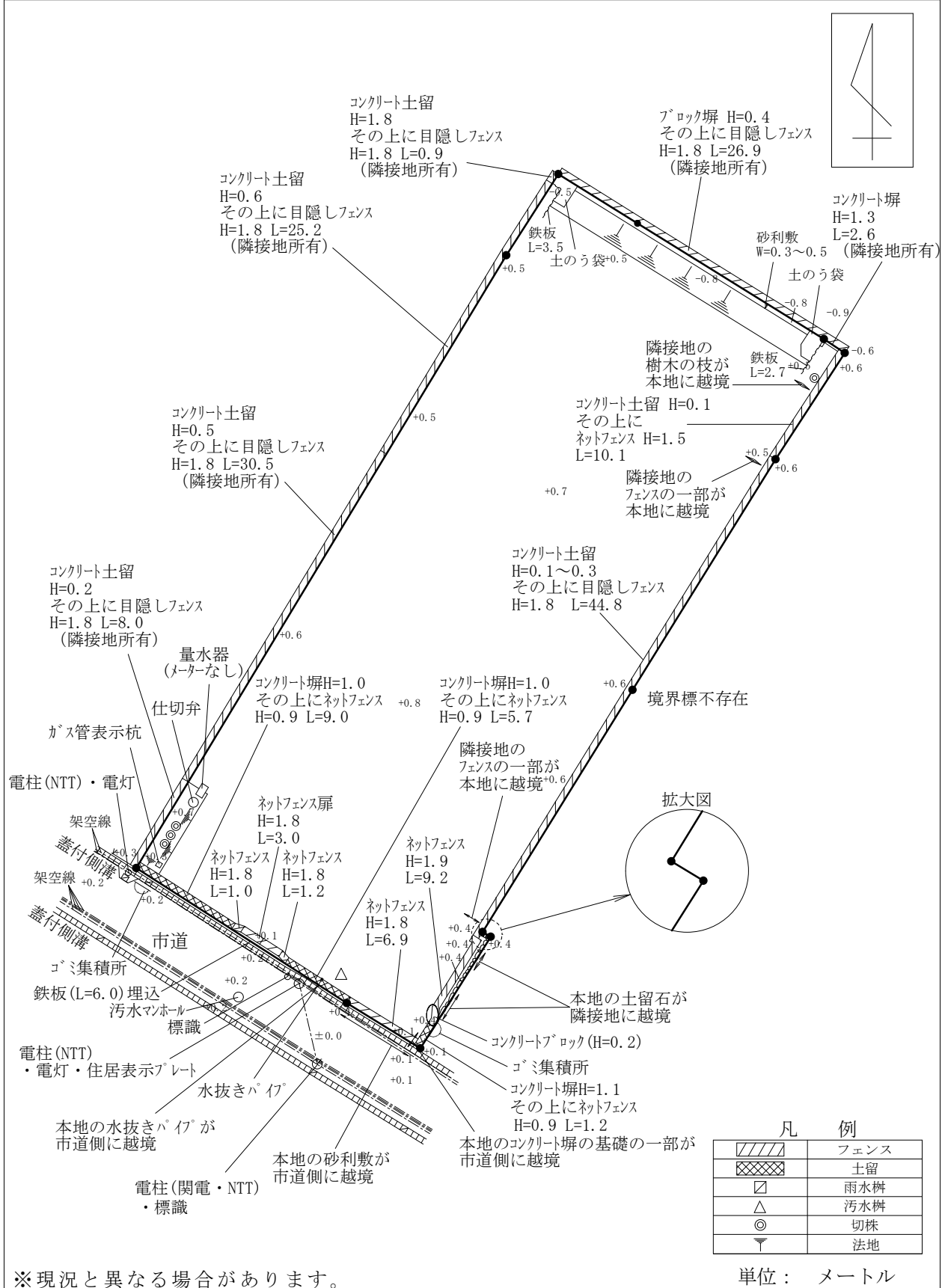
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

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。