

# 物 件 調 査 書

物件番号 1703

|                  |                                     |   |                   |        |          |                  |
|------------------|-------------------------------------|---|-------------------|--------|----------|------------------|
| 所在地              | 滋賀県東近江市五個荘七里町字神楽田 2 2 3             |   |                   |        |          |                  |
| 住居表示             | 同 所                                 |   |                   |        |          |                  |
| 現況地目<br>及び面積等    | 雑種地                                 | 96.05 m <sup>2</sup>  |                   |        | 工作物      | —                |
|                  |                                     |   |                   |        | 立木竹      | —                |
| 登記簿<br>記載事項      | 地番                                  | 223   |                   |        |          |                  |
|                  | 地目                                  | 畑   |                   |        |          |                  |
|                  | 数量                                  | 96m <sup>2</sup>  |                   |        |          |                  |
|                  | 地番                                  |   |                   |        |          |                  |
|                  | 地目                                  |   |                   |        |          |                  |
|                  | 数量                                  |   |                   |        |          |                  |
| 接面道路<br>の状況      | 北西側 舗装里道 幅員約 1.9～2.1 m (法第42条第2項道路) |   |                   |        |          |                  |
| 法令に基づく制限         | 建築基準法                               | 市街化調整区域   |                   |        |          |                  |
|                  |                                     | 用途地域  | 指定なし              |        |          |                  |
|                  |                                     | 地域・地区   |                   |        |          |                  |
|                  |                                     | 建ぺい率  | 70%               |        |          |                  |
|                  |                                     | 容積率   | 200%              |        |          |                  |
|                  |                                     | 高度制限  | 指定なし              |        |          |                  |
|                  |                                     | 防火指定  | 指定なし              |        |          |                  |
|                  | その他                                 | 都市計画法第29条・第34条（開発行為等の許可及び基準） 農地法第3条（権利移転の許可） 農地法第5条（転用の許可・届出） 景観法第16条（東近江市景観計画） 東近江市風景づくり条例（田園ゾーン） 東近江市屋外広告物条例（第3種地域） 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） |                   |        |          |                  |
|                  |                                     | *別葉「補足説明事項」参照   |                   |        |          |                  |
|                  |                                     |   |                   |        |          |                  |
| 私道の負担等<br>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 下記参考事項欄のとおり |        |          |                  |
| 供給処理<br>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<br>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  | 無                 |        |          | 未定               |
| 交通機関             | 鉄道等<br>バス                           | J R 琵琶湖線 能登川駅の 南東方 約2.5km 徒歩32分<br>近江鉄道バス 七里（東近江市）停留所の 東方 約0.3km 徒歩4分   |                   |        |          |                  |
| 公共施設             | 東近江市役所五個荘支所                         |   | 市立五個荘小学校          |        | 市立五個荘中学校 |                  |
| 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。

【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。
- ・本地を含む周辺地域は、東近江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、東近江市市長直轄防災危機管理課 TEL 0748-24-5617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、市街化調整区域内に所在するため、原則として建物の建築はできません。  
ただし、都市計画法に基づき開発許可を得た場合は、建築が可能です。
- ・本地は畑であるため、引き続き農地として利用する場合、東近江市農業委員会より農地法第3条の規定による「権利移転の許可」が必要です。  
なお、農地として利用する場合の入札参加者は、農耕適格者に限られますので、必ず事前に東近江市農業委員会へご相談ください。  
(詳しくは、東近江市農業委員会事務局にお問い合わせください。)
- ・本地は畑であるため、農地以外の目的で利用する場合、東近江市農業委員会より農地法第5条の規定による「農地転用許可」が必要です。  
なお、利用目的によっては許可されない場合がありますので、必ず事前に東近江市農業委員会へ利用目的等を示してご相談ください。  
(詳しくは、東近江市農業委員会事務局にお問い合わせください。)

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地の前面道路（北西側道路）は、建築基準法第42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が必要です。  
なお、道路中心線が確定していないため、関係権利者及び東近江市と事前協議が必要です。  
(詳しくは、東近江市都市整備部建築指導課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】

- ・本地の北西側道路に公共下水道管が配管されていますが、本地内には公共枿が設置されていません。  
なお、公共下水道に接続する場合は、開発者において、公共枿の新設及び下水道受益者負担金を負担する場合があります。  
(詳しくは、東近江市水道部上下水道料金課にお問い合わせください。)

【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、コンクリートブロック、プラスチックの地下埋設物の存在が確認されています。  
なお、調査結果については、「埋設物調査報告書」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。  
また、試掘調査により工事前の地耐力を確保していません。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

- ・本物件については、令和2年6月23日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、明治35年から田畑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。  
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】

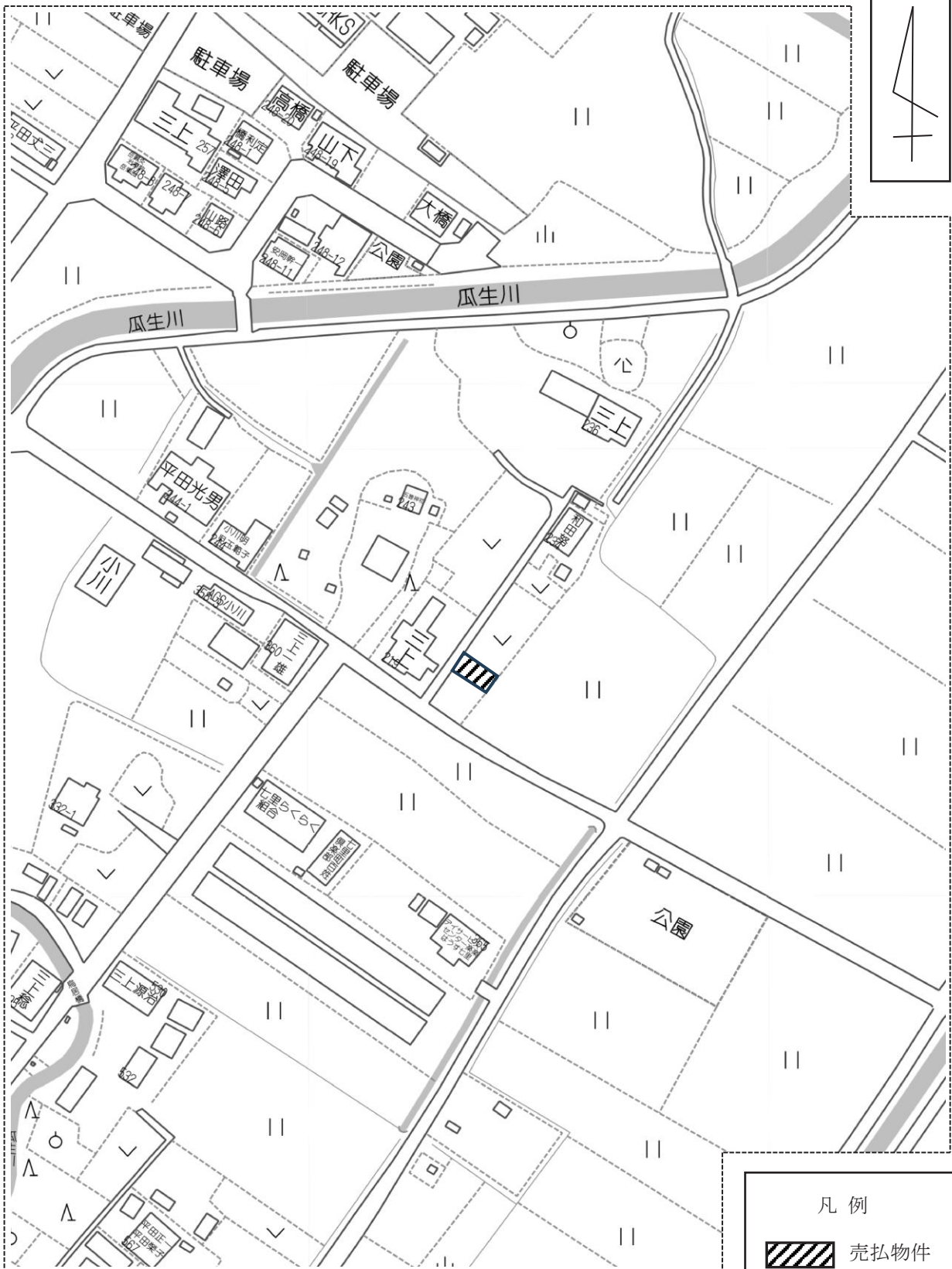
- ・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調査等（別紙）記載の内容であることを了承のうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・令和2年11月13日付 「埋設物調査報告書」
- ・令和2年6月23日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和元年5月28日付 「官民境界確定協議書（対里道）」
- ・令和元年5月19日付 「筆界確認書（対221番）」
- ・令和元年5月19日付 「筆界確認書（対217番）」
- ・令和元年5月19日付 「筆界確認書（対225番）」

|                  |  |
|------------------|--|
| 参<br>考<br>事<br>項 |  |
|------------------|--|

周 辺 図



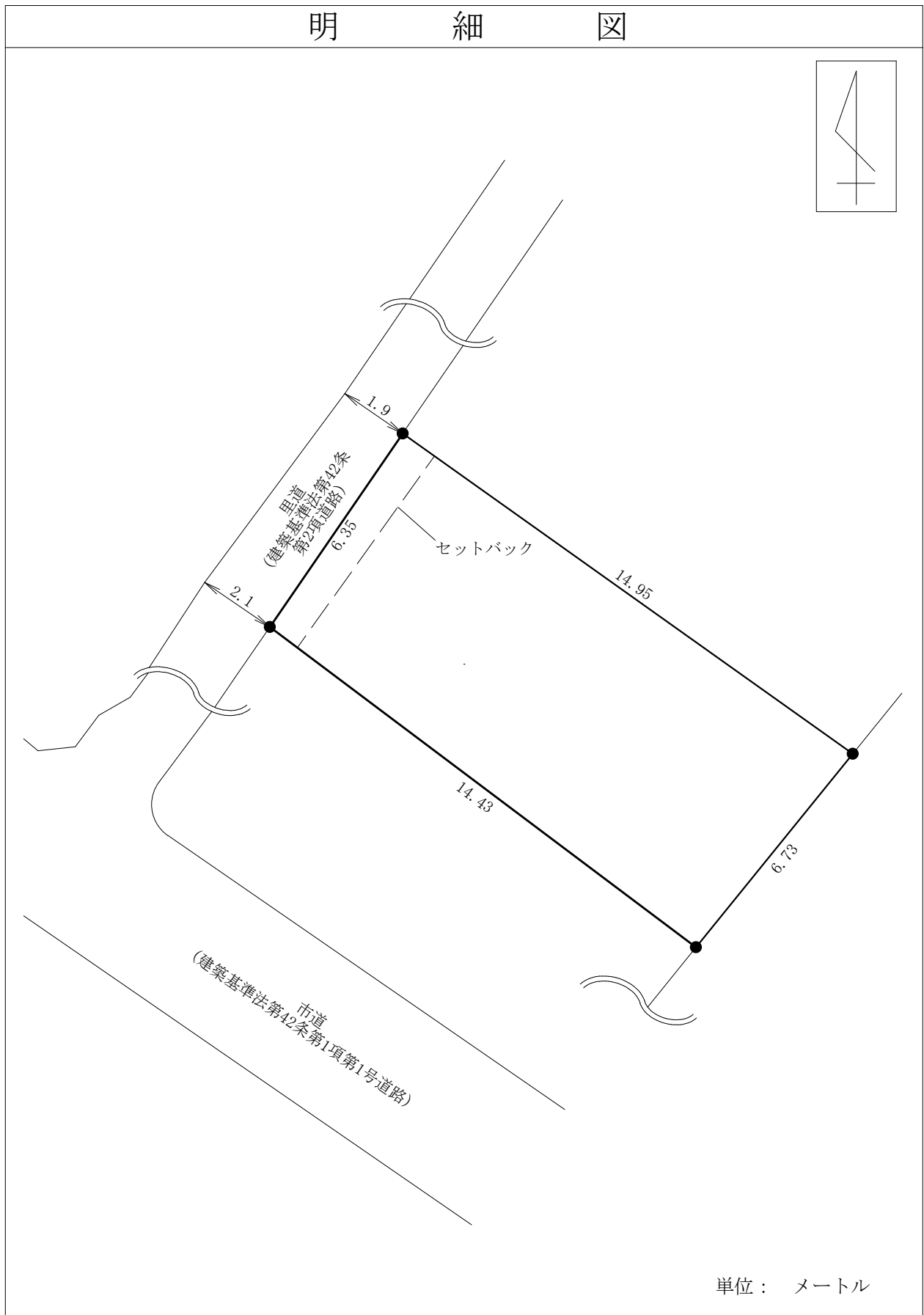
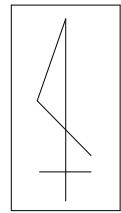
凡 例

 売払物件

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。

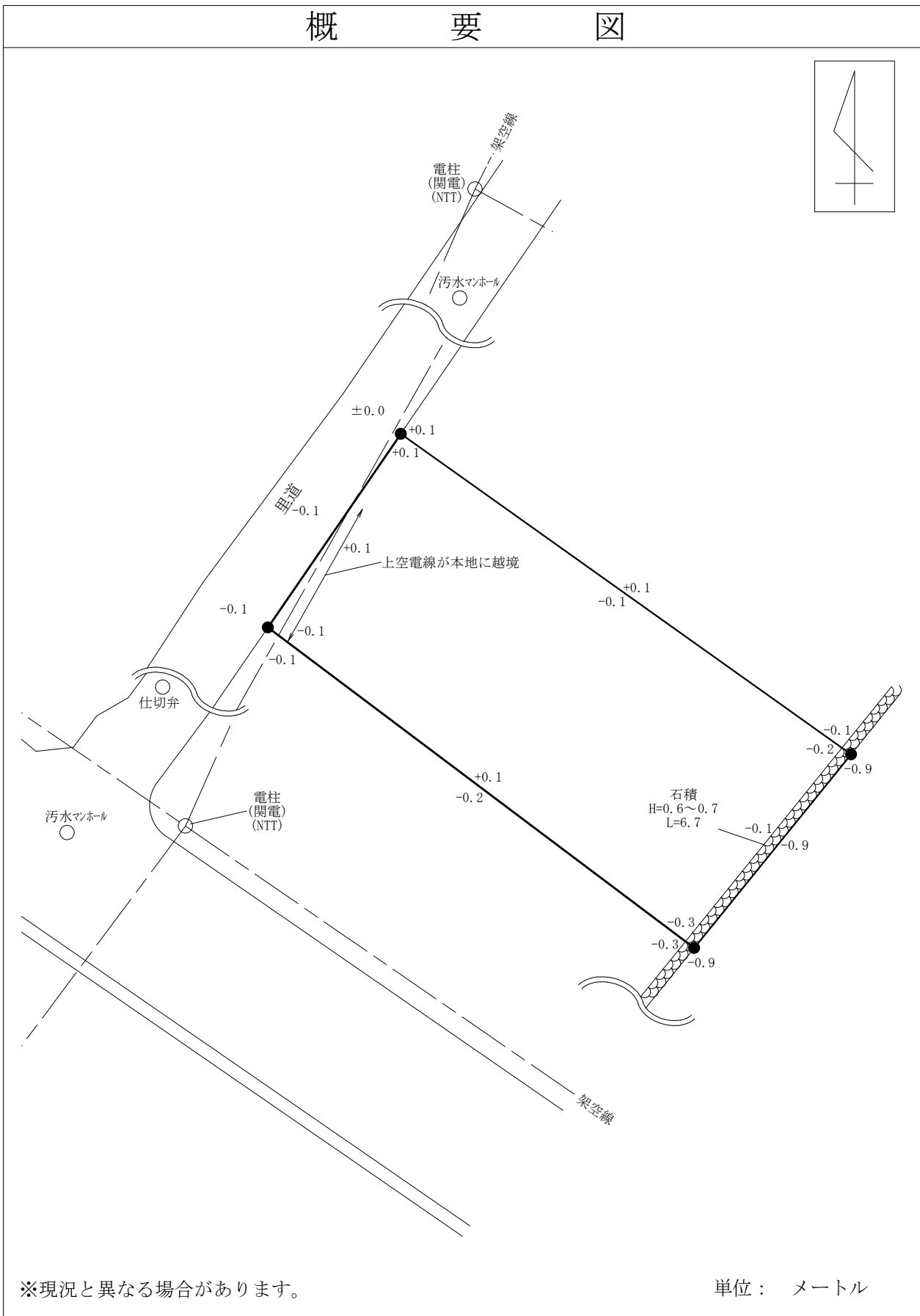
明 細 図



単位：メートル

※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。