

物 件 調 査 書

物件番号 1601

所在地		和歌山県和歌山市宇治藪下35-3					
住居表示		同 所					
現況地目 及び面積等		雑種地	1,000.92 m ²			工作物	—
						立木竹	—
登記簿	地番	35-3					
	地目	宅地					
	数量	1,000.92m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況		西側 南側	舗装河川管理用道路 一部未舗装私有通路	幅員約 幅員約	3.4~3.6 m 4.2~4.5 m	(法外道路) (法外道路)	
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域					
		用途地域	工業地域				
		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	都市計画法第29条（開発行為の許可） 建築基準法第22条（屋根） 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） 景観法第16条（和歌山市景観計画） 和歌山市景観条例 和歌山県建築基準法施行条例（がけ） 和歌山市屋外広告物条例（第2種地域） 和歌山市中高層建築物に関する指導要綱						
*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	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	無	—		—	
	公営水道	接面道路配管	無			無	
	公共下水道	接面道路配管	無			未定	
	都市ガス	接面道路配管	無			未定	
交通機関	鉄道等	J R 紀勢本線 紀和駅の 北西方 約0.4km 徒歩5分					
公共施設	和歌山市役所			市立伏虎義務教育学校			
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。
- ・南側隣接者（35番1所有者）と「工作物に関する確認書」を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、必ず閲覧の上、工作物の状況をご確認ください。
- ・本地を含む周辺地域は、和歌山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、和歌山市危機管理局危機管理部総合防災課 TEL073-435-1199にお問い合わせください。）

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地の西側道路及び南側道路は建築基準法上の道路でないため、現状のままでは建物建築はできません。なお、建築基準法第43条第2項第2号の規定に係る許可を得た場合は、例外として建築物を建築することができます。（詳しくは、和歌山市都市建設局都市計画部建築指導課にお問い合わせください。）
- ・本地の西側道路は河川管理用道路であるため、使用及び掘削については、和歌山県の許可が必要です。（詳しくは、和歌山県海草振興局建設部河川管理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】

- ・公営水道は、西側道路の南西方から約40メートルもしくは北側道路から約10メートルの引込工事を行うことにより供給が可能ですが、接続の際は土地の所有者の同意が必要です。（詳しくは、和歌山市企業局経営管理部営業課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、和歌山市へ設置届が必要です。また、浄化槽処理水の放流に係る協議先は、放流予定地の土地所有者となります。
- ・本地の西側道路は河川管理道路のため、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、和歌山県の許可が必要です。（詳しくは、和歌山県海草振興局建設部河川管理グループにお問い合わせください。）
- ・本地の南側通路は私有通路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。

【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、コンクリート殻（レンガ混り）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、「管理棟跡地理設物調査結果一覧表」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、平成30年3月22日付「宇治取水場管理棟他撤去工事に伴う地歴調査結果報告書」に記載のとおり、昭和30年から昭和45年まで紡績工場として利用され、その後は宇治ポンプ管理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、令和2年12月22日付「環境結果報告書」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。

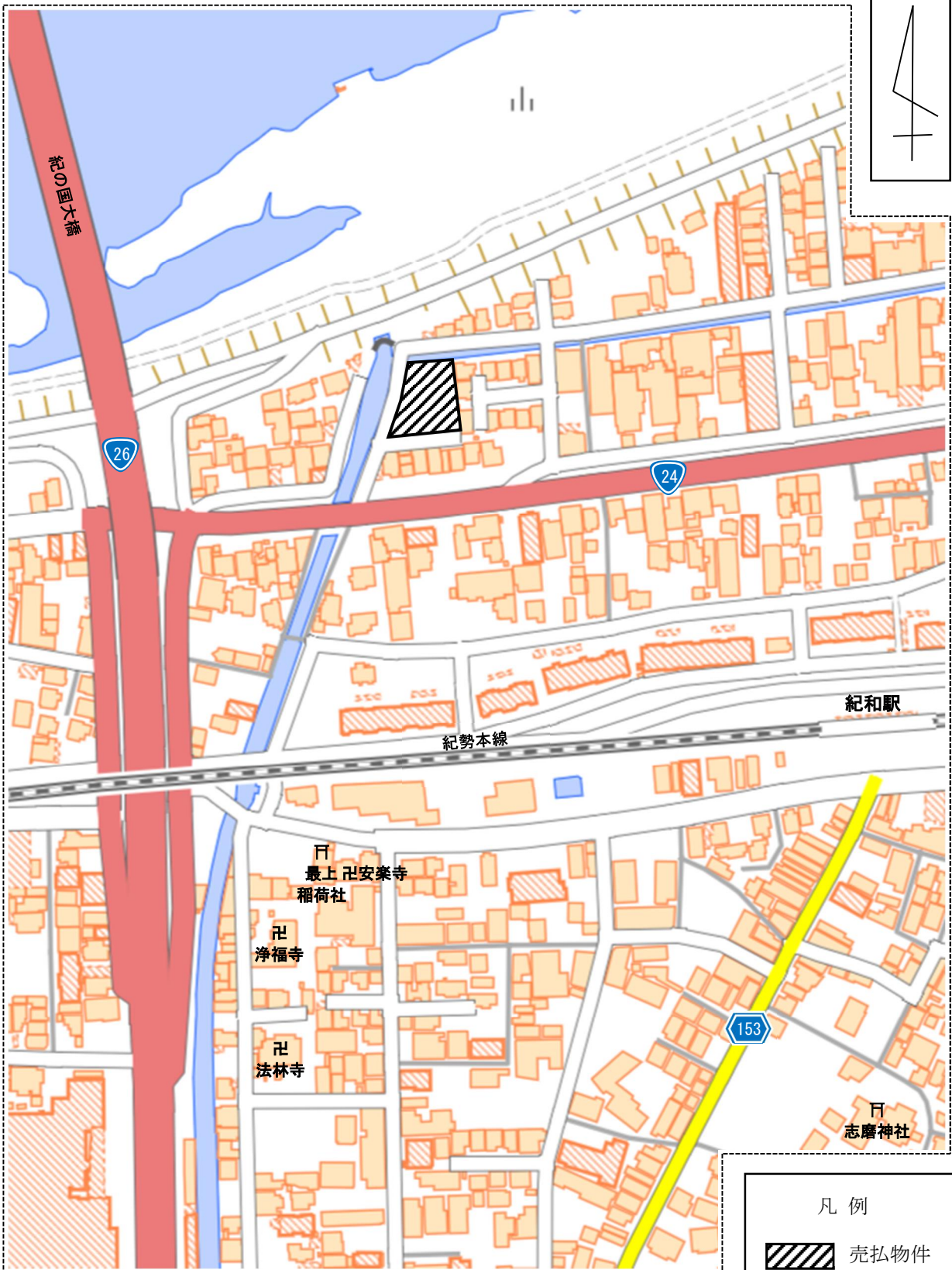
【その他留意事項】

- ・本物件は、従前の建物基礎及び杭等を撤去しております。建物解体時の資料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。なお、撤去工事により工事前の地耐力を確保していません。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・ 「管理棟跡地埋設物調査結果一覧表」
- ・ 「建物解体撤去資料」
- ・ 平成30年3月22日付 「宇治取水場管理棟他撤去工事に伴う地歴調査結果報告書」
- ・ 令和2年12月22日付 「環境結果報告書」
- ・ 令和3年11月9日付 「工作物に関する確認書」
- ・ 平成29年11月13日付 「筆界確認書」
- ・ 平成29年11月15日付 「筆界確認書」
- ・ 平成29年11月16日付 「筆界確認書」
- ・ 平成29年11月30日付 「筆界確認書」
- ・ 平成29年11月29日付 国近整和河占調第22号「境界明示（確定）図」

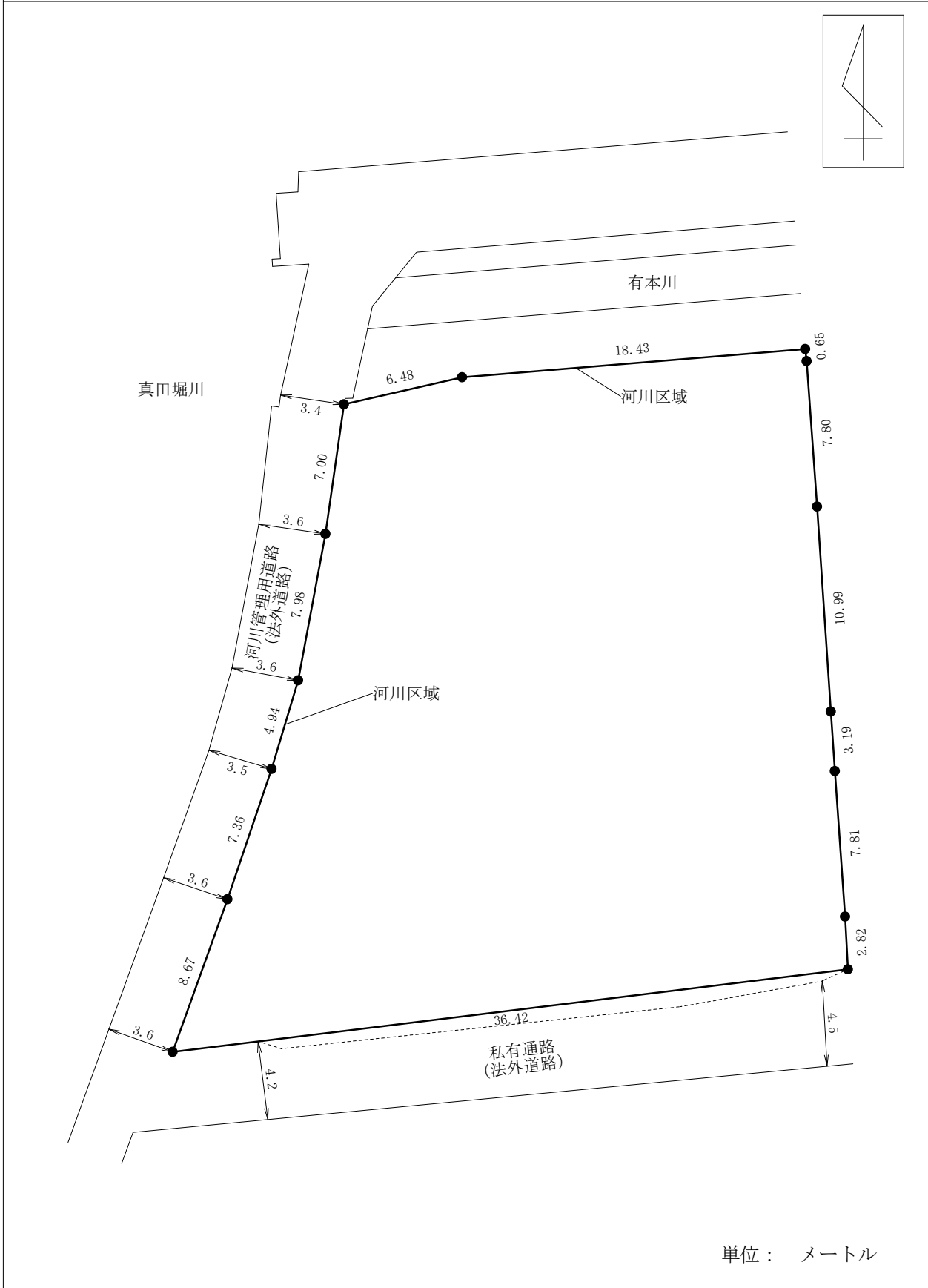
周辺図



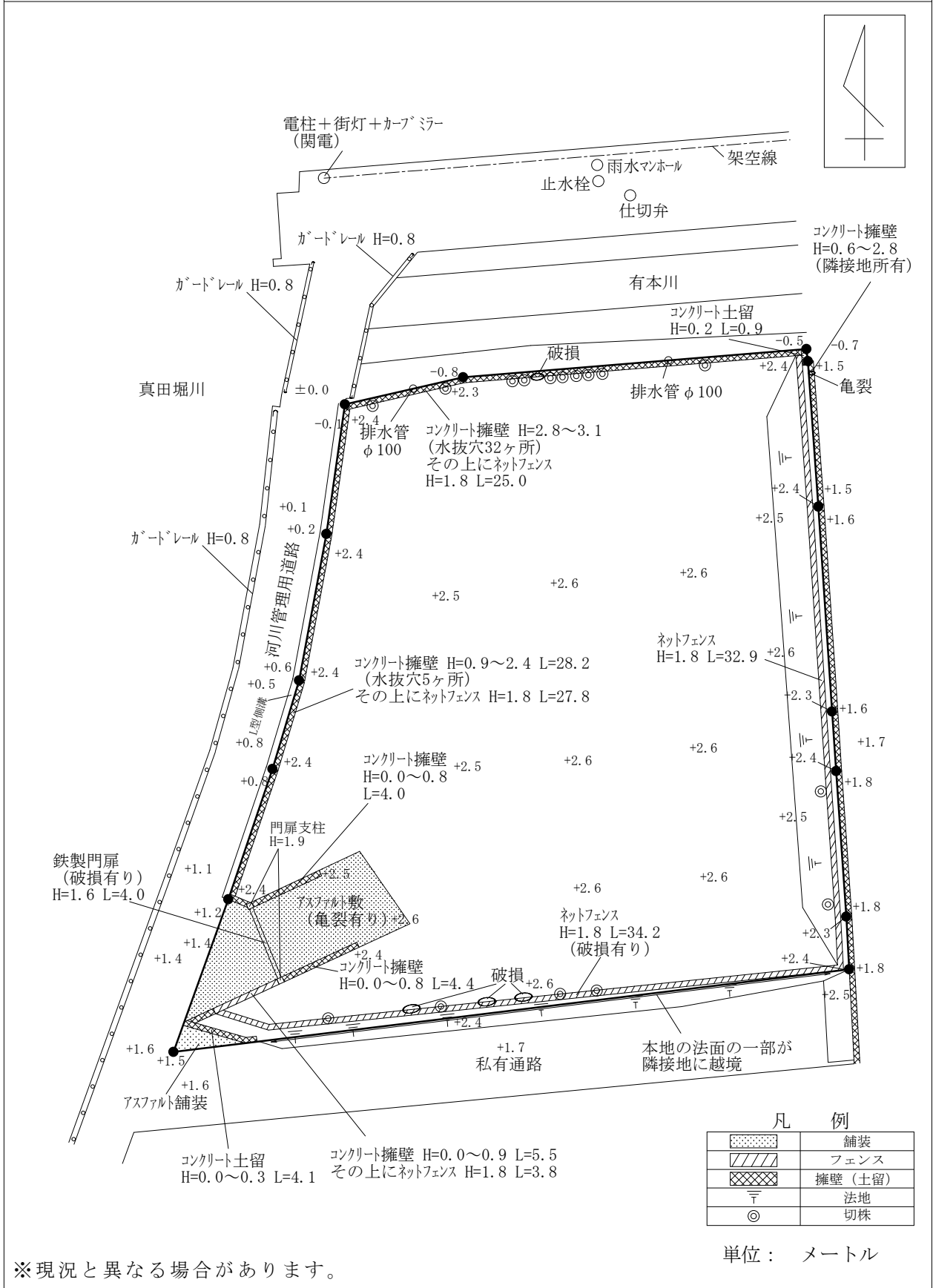
国土地理院地図を加工して作成

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



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。