

物 件 調 査 書

物件番号 3001

(建 物 付)

所在地		愛知県名古屋市長区篠の風三丁目253番			
住居表示		同 所			
現況地目 及び面積等	宅地	34,526.05 m ²		工作物	一式
				立木竹	169
登記簿	地番	253番			
	地目	宅地			
	数量	34,526.05m ²			
記載事項	地番				
	地目				
	数量				
接面道路 の状況	南側	舗装市道		幅員約 16.0 m	
	東側	舗装市道		幅員約 6.5 m	
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域			
		用途地域	第一種低層住居専用地域 (外壁後退距離1.0m) 第二種住居地域		
		地域・地区	地区計画区域 緑化地域		
		建ぺい率	40% 60%		
		容積率	80% 200%		
		高度制限	10m高度地区 20m高度地区		
	防火指定	指定なし 準防火地域			
その他	都市計画法第29条(開発行為等の許可) 都市計画法第58条の2・3(滝ノ水地区計画) 都市緑地法第35条(緑化地域における緑化率の制限) 景観法第16条(名古屋市景観計画区域) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等工事の許可)(旧宅地造成等規制法第8条) 砂防法第4条(砂防指定地) 土壌汚染対策法第4条(届出) 都市再生特別措置法第108条(名古屋市立地適正化計画) 愛知県建築基準条例(崖) 名古屋市開発行為の許可等に関する条例 名古屋市都市景観条例 居住誘導区域内・都市機能誘導区域外(立地適正化計画)				
*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	
	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	地下鉄桜通線 神沢駅の 南西方 約1.2km 徒歩15分			
公共施設	名古屋市緑区役所徳重支所		滝ノ水小学校		滝ノ水中学校
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。

- ・ 滝ノ水地区計画の目標
本区域は、市の南東部に位置し、主に低層住宅の宅地供給を目的とした土地区画整理事業地であり、建築活動が活発に行われている地区である。
このため、地区計画を定めることにより、現在の良好な住環境の保全を図るとともに、さらに快適な住宅地として一層の居住環境の向上を図り、健全な市街地の形成をめざす。
- ・ 滝ノ水地区に係る土地利用の方針
本区域を細区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区周辺の環境と調和した良好な市街地環境の形成を図る。
 - (1) 低層住居地区A 低層の戸建住宅を中心としたゆとりのある落ち着いた居住環境の形成をめざした土地利用を図る。
 - (2) 沿道地区C 生活利便施設と周辺の低層住宅地とが調和した市街地環境の形成をめざした土地利用を図る。
- ・ 「滝ノ水地区計画(低層住居地区A)」の主な概要は、次のとおりです。
 - (1) 建築物等の用途の制限 住戸の床面積が29平方メートル未満のものを有する共同住宅は建築してはならない。
 - (2) 建築物の敷地面積の最低限度 130平方メートル
 - (3) 垣又はさくの構造の制限 道路に面する垣やさくは、生垣あるいはアルミフェンス等(高さ 60センチメートル以下の部分はこの限りではない。)で造られたものとする。
 - (4) 建築物等の意匠の制限 建築物等の色彩は、地区に調和したものとする。
- ・ 「滝ノ水地区計画(沿道地区C)」の主な概要は、次のとおりです。
 - (1) 建築物等の用途の制限 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - 1 スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
 - 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場
 - その他これらに類するもの
 - 3 カラオケボックスその他これに類するもの
 - 4 ホテル、旅館
 - 5 倉庫で、床面積が200平方メートルを超えるもの
但し、建築物に付属するものを除く。
 - 6 畜舎 7 ゲームセンター
 - (2) 建築物の高さの最高限度 18メートル
 - (3) 建築物等の意匠の制限 建築物等の色彩は、地区に調和したものとする。
[詳しくは、名古屋市都市計画課 (052-972-2713) にお問い合わせください。]
- ・ 本地内の全ての擁壁は、宅地造成及び特定盛土等規制法に定める許可を得ていません。
[詳しくは、名古屋市開発指導課 (052-972-2733) にお問い合わせください。]
- ・ 本地は、水防法に基づく水害ハザードマップにより、大規模降雨時等に浸水水害(内水氾濫)の発生が予測される地域に指定されています。
[詳しくは、名古屋市危機管理企画室 (052-972-3523) にお問い合わせください。
また、交付資料を確認してください。]
- ・ 本地の西側および南側には崖条例が適用される可能性のある高低差が存在します。擁壁等が設置されている場合であっても、建物建築等の際には、改めて当該擁壁等の安全性を確認する必要があります。
[詳しくは、名古屋市建築審査課 (052-972-2929) にお問い合わせください。]
- ・ 本地の東側において、雨水を放流する地下埋設管を設置するため、道路を占用しています。
- ・ 工作物一式の内訳は、門、囲障、水道、下水、築庭、舗床、照明装置、冷暖房装置、ガス装置、通風装置、消火装置、通信装置、土留、電信線路、電力線路、昇降機、諸作業装置、諸標、雑工作物です。
- ・ 本地内に樹木が多数存在しています。
- ・ 本地の土間コンクリートが西側隣地(234番、235番、236番、237番)及び北西側隣地(238番)に越境しています。
- ・ 本地のコンクリート擁壁が南側隣地(256番)に越境しています。
- ・ 本地の排水施設が西側隣地(滝の水公園)に越境しています。
- ・ 本地の樹木が西側隣地(237番、滝の水公園)及び北側隣地(252番)に越境しています。
- ・ 西側隣地(237番、滝の水公園)及び北側隣地(252番)の樹木が本地に越境しています。

- ・北側隣地（252番）の舗装が本地に越境しています。
- ・本地と北側隣地（252番）の境界線上に設置されている排水路は境界線をもって各々所有です。撤去等については、北側隣地所有者と協議する必要があります。
- ・本地内に中部電力の電柱の支線が設置されており、購入後中部電力との間で賃貸借契約を締結する必要があります。
[詳しくは、中部電力パワーグリッド(株)緑営業所(0120-929-476)にお問い合わせ下さい。]
- ・本地の一部がアスファルト敷及びコンクリート敷になっています。
- ・南側道路との境界線の一部（辺長10m）は、道路に沿ってゆるやかな曲線状になっています。
- ・本地の南東方約400mには、ガソリンスタンドがあります。
- ・地下埋設物調査（試掘調査）の結果、本地においては、地下埋設物（コンクリートガラ、混合瓦礫、存置コンクリート、存置鉄板）の存在が確認されています。
本地には交付資料に記載されている埋設物があることを了承した上で入札に参加してください。
- ・本地の中央通路付近の地下に、地盤改良コンクリートが1.5mの層厚で確認され、またその下部に災害ガレキが確認されています。
[詳しくは、交付資料を確認してください。]
- ・本地は、地盤沈下により構内舗装の陥没、工作物（擁壁、プールなど）の変状が多数発生しています。
[詳しくは、交付資料を確認してください。]

建物の概要						
所在	愛知県名古屋市長区篠の風三丁目253番					
家屋番号	— ※未登記	建築時期	平成2年3月新築	部屋数等	間取図の通り	
建物別概要	①	校舎	庁舎棟	鉄筋コンクリート造3階	953.37㎡	2,632.59㎡
	②	校舎	校舎棟	鉄筋コンクリート造3階建地下1階付	1,156.44㎡	4,069.57㎡
	③	校舎	多目的研修棟(体育館)	鉄筋コンクリート造平家建	1,172.87㎡	1,284.24㎡
	④	校舎	厚生棟	鉄筋コンクリート造2階建	889.32㎡	1,802.49㎡
	⑤	寄宿舍	第1学寮	鉄筋コンクリート造4階建	514.47㎡	1,755.91㎡
	⑥	寄宿舍	第2学寮	鉄筋コンクリート造4階建	1,043.95㎡	3,738.00㎡
	⑦	寄宿舍	第3学寮	鉄筋コンクリート造4階建	882.13㎡	3,115.63㎡
	⑧	雑屋建	渡り廊下(3箇所)	鉄骨造	149.37㎡	149.37㎡
	合計				(国有財産台帳面積)	18,547.80㎡
参 考 事 項	<p>・本物件は、土地と一体にて現況有姿での一括入札とします。 [詳しくは、交付資料を確認してください。]</p> <p>・本物件は、建築基準法第48条ただし書きによる特例許可を受けて建築しており、国以外の者が使用できないことから、解体撤去が必要となります。</p> <p>・本建物は未登記建物です。</p> <p>・本物件は、令和4年3月以降未使用であり、目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれています。</p> <p>・建物状況調査は、実施していません。</p> <p>・本物件は現地見学会を実施いたします。</p> <p>・建物の建築及び維持保全の状況に関する書類を保存していません。</p> <p>・アスベストに関し、本物件は各棟、建物別に以下(1)～(7)の通りの状況です。当該建材の存在及び外壁塗材の使用を了承した上で入札に参加してください。 [詳しくは、交付資料を確認してください。]</p>					
	<p>(1)庁舎棟の一部(1階下足室出入口の天井(室外)部分、各階湯沸室の吊戸(側面)部分、各階便所の天井部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(バルコニー(北西)の上裏)、バルコニー(会議室)の上裏)に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。</p> <p>(2)校舎棟の一部(各階配管(ガスカート)部分、各階湯沸室の吊戸(側面)部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(南ドライエリアの壁)に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。</p> <p>(3)厚生棟の一部(1階便所(和室前)の天井部分、2階食堂の喫茶コーナー部分、厨房の天井部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されています。</p> <p>(4)第1学寮の一部(各階便所の天井部分、各階湯沸室の吊戸(側面)部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(躯体の外壁(淡色)、外壁(濃色))に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。</p> <p>(5)第2学寮の一部(各階湯沸室の天井部分、吊戸(側面)部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(躯体の外壁(淡色)、外壁(濃色))に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。</p> <p>(6)第3学寮の一部(各階洗面所の天井部分、各階湯沸室の吊戸(側面)部分、1階便所(外部)の天井部分)に非飛散性のアスベストが混入している可能性がある建材が使用されているほか、外壁の一部(躯体の外壁(淡色)、外壁(濃色)、北側外部通路上裏)に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。</p>					

建 物 の 概 要

(7)その他外部建造物の外壁の一部(プール周りの塀、車路の塀、中庭の塀)に非飛散性のアスベストが混入している外壁塗材が使用されています。

- ・PCBを含む機器について、対象となる機器はございません。
- ・現在使用を停止している空調機器及び冷凍・冷蔵機器については、「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律(フロン排出抑制法)」に定める第1種特定製品に該当しますが、フロン類は充填されていないため、簡易点検等は実施していません。
- ・燃料について、燃料タンクからの抜き取りを実施しております。
- ・本建物には残置物(機械、備品及び物質等)があります。当該残置物に関してはその使用を停止しており、またその詳細は未詳です。残置物の存在及び状況を了承した上で入札に参加してください。

【主な残置物】

- ・大規模機械 自家発電機、消火ポンプ、空調機械 (②校舎棟)
- ・ハロン ハロンボンベ (②校舎棟)
- ・バッテリー バッテリー (②校舎棟)

- ・本建物の杭の仕様は以下の通りです。
[詳しくは、交付資料を確認してください。]

参
考
事
項

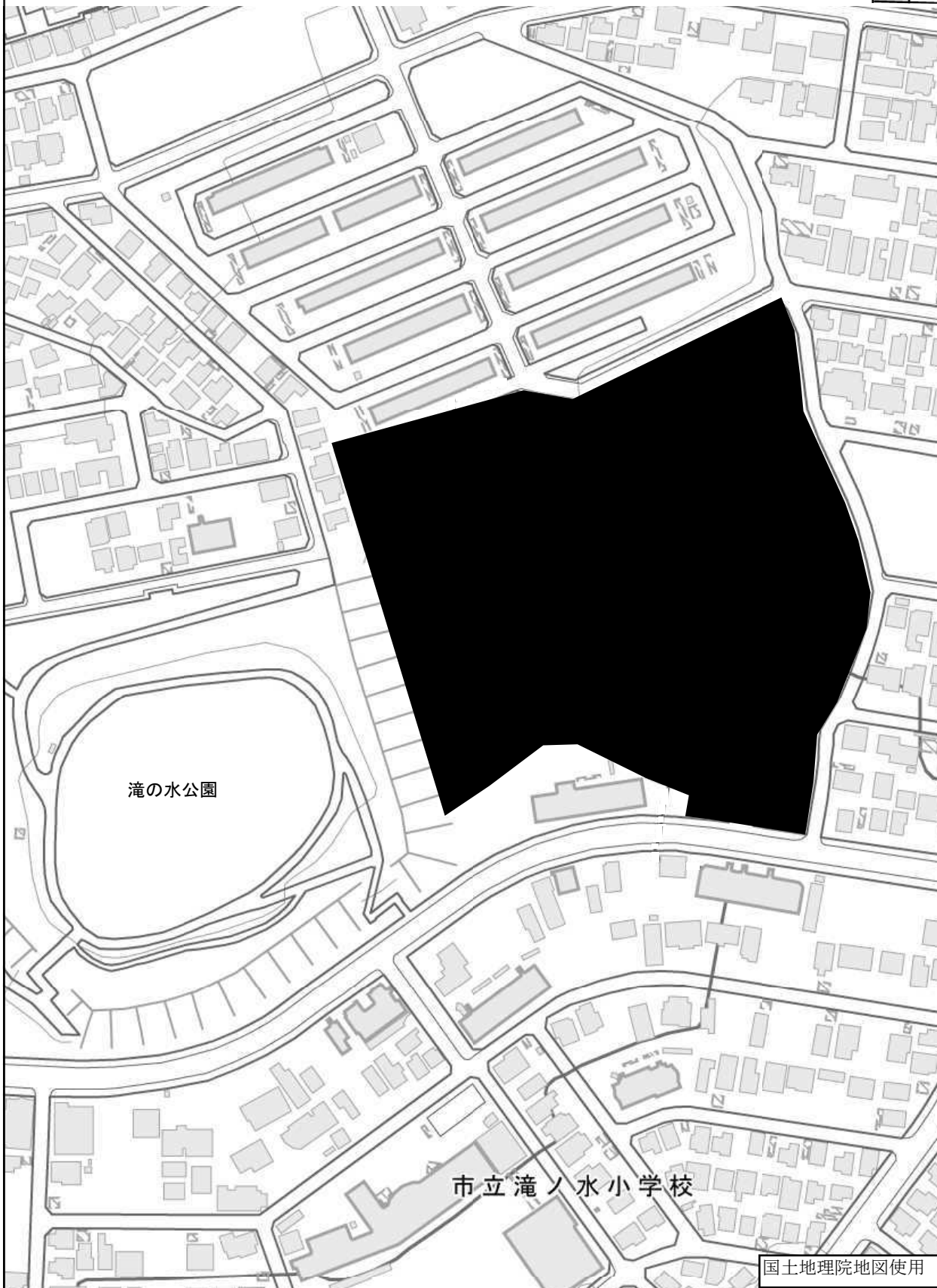
①	校 舎	庁舎棟	PHC杭(C種)(上杭)及びPHC杭(A種)(下杭) 杭長L=20m(上杭10m+下杭10m) 47本 L=19m(10+9) 62本 L=18m(10+8) 21本 計130本
②	校 舎	校舎棟	SC杭(上杭)及びPHC杭(A種)(下杭) 杭長L=22m(上杭7m+下杭15m)10本 L=19m(7+12)81本 L=18m(7+11)30本 L=17m(7+10)9本 計130本
③	校 舎	多目的研修棟(体育館)	PHC杭(A種) 杭長L=5m 139本
④	校 舎	厚生棟	杭使用なし
⑤	寄 宿 舎	第1学寮	杭使用なし
⑥	寄 宿 舎	第2学寮	SC杭(上杭)及びPHC杭(A種)(中杭・下杭) 杭長L=30m(上杭7m+中杭10m+下杭13m) 12本 L=29m(7+10+12)26本 L=28m(7+10+11)27本 L=27m(7+10+10)12本 PHC杭(A種) 杭長L=7m 4本 計81本
⑦	寄 宿 舎	第3学寮	SC杭(上杭)及びPHC杭(A種)(中杭・下杭) 杭長L=29m(上杭7m+中杭10m+下杭12m)20本 L=28m(7+10+11) 33本 L=27m(7+10+10) 16本 PHC杭(A種) 杭長L=7m 4本 計73本

以下余白

案 内 図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

4



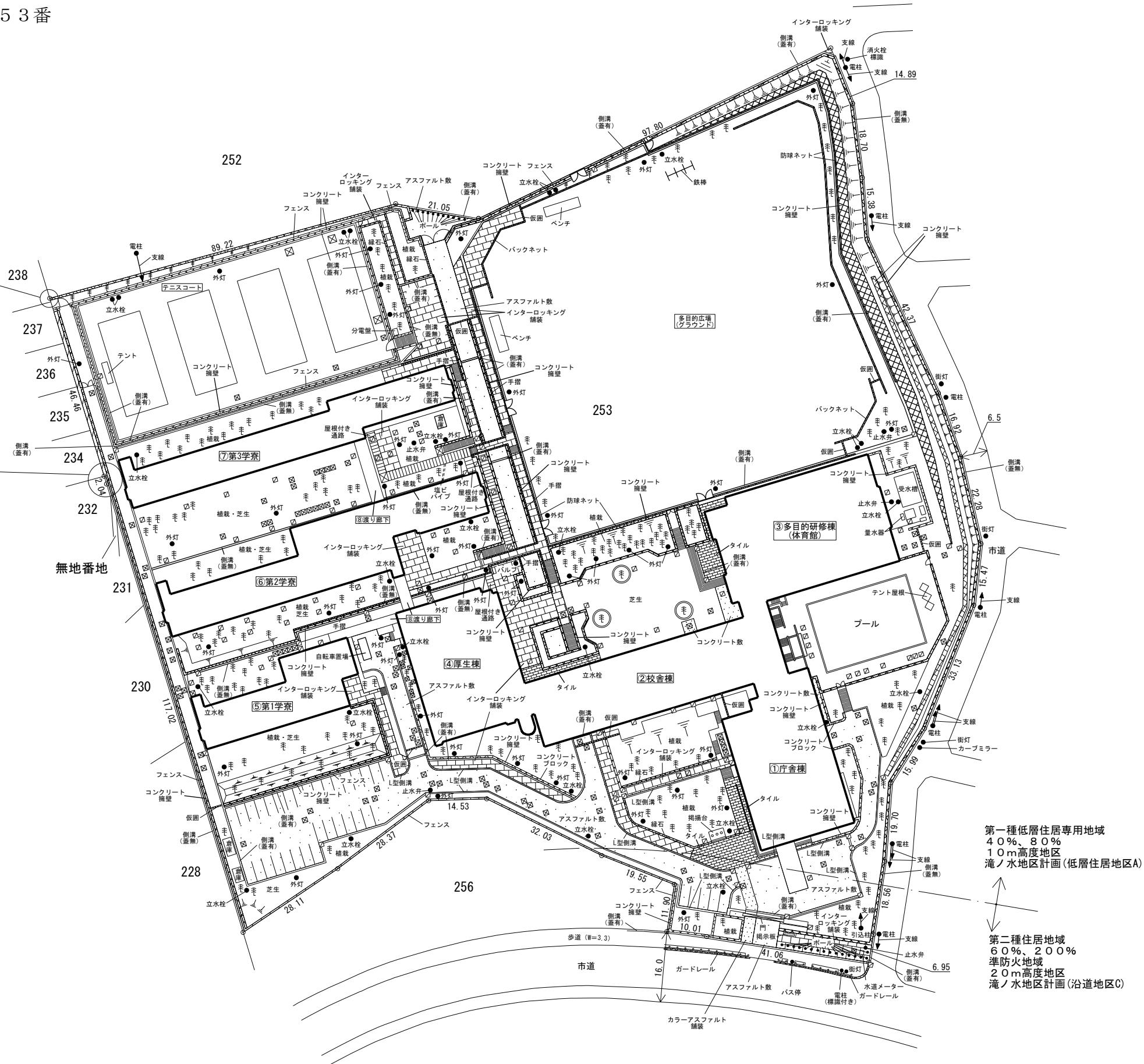
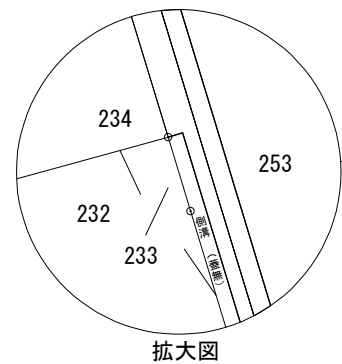
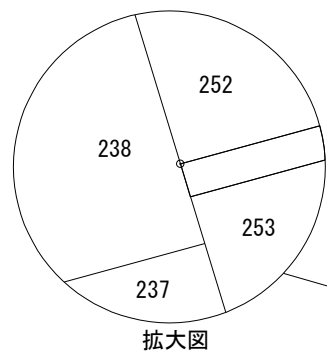
滝の水公園

市立滝ノ水小学校

明 細 図

愛知県名古屋市長区篠の風三丁目253番

4



第一種低層住居専用地域
40%、80%
10m高度地区
滝ノ水地区計画(低層住居地区A)

第二種住居地域
60%、200%
準防火地域
20m高度地区
滝ノ水地区計画(沿道地区C)

- ☎ 樹木
- ☒ 樹
- ☒ マンホール

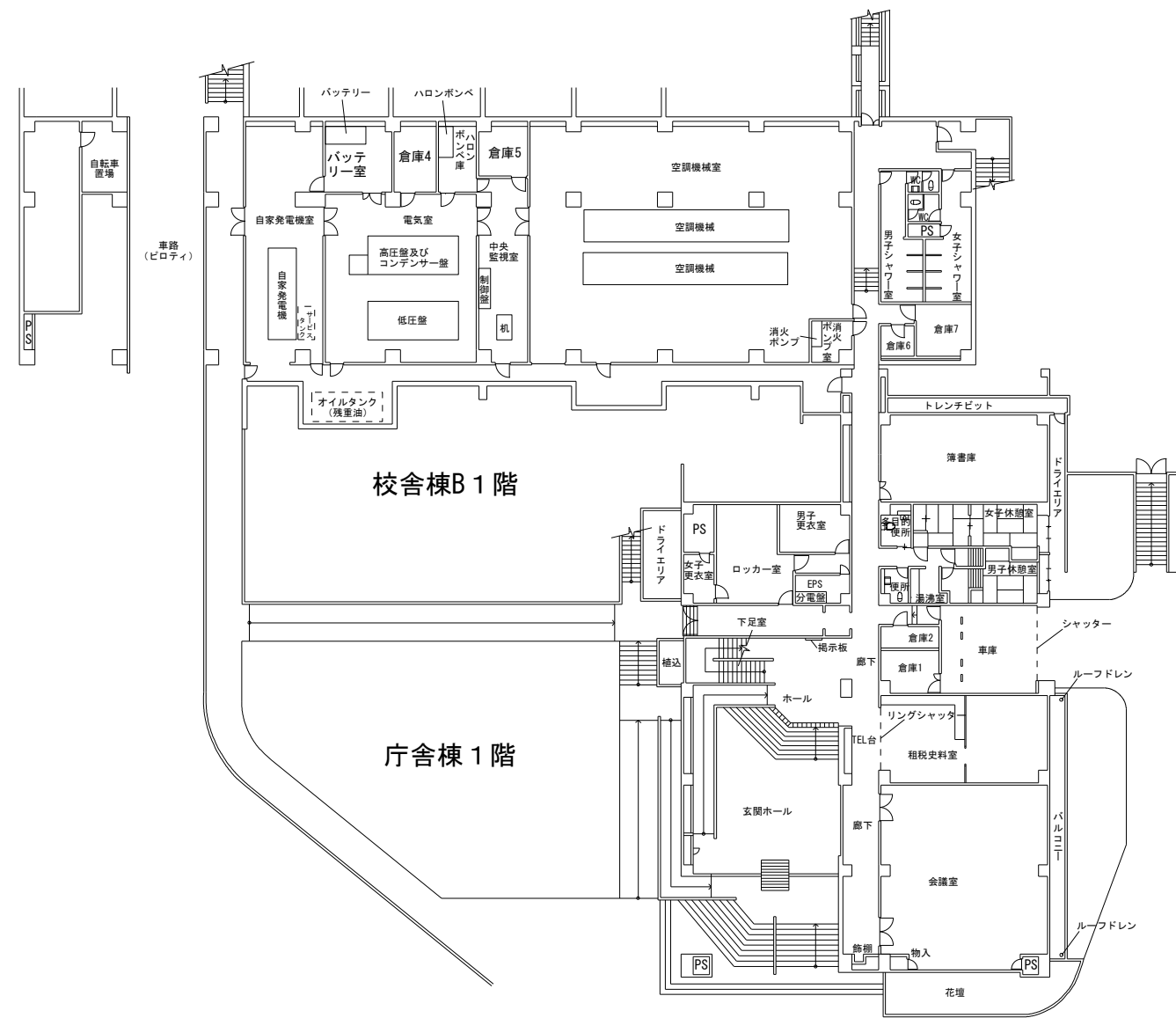
単位：メートル

※工物や樹木のうち幹の太いもの等については、極力記載しておりますが、本図が現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現況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。

間取図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

庁舎棟・校舎棟・多目的研修棟(体育館)・厚生棟 1/4



※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

間 取 図

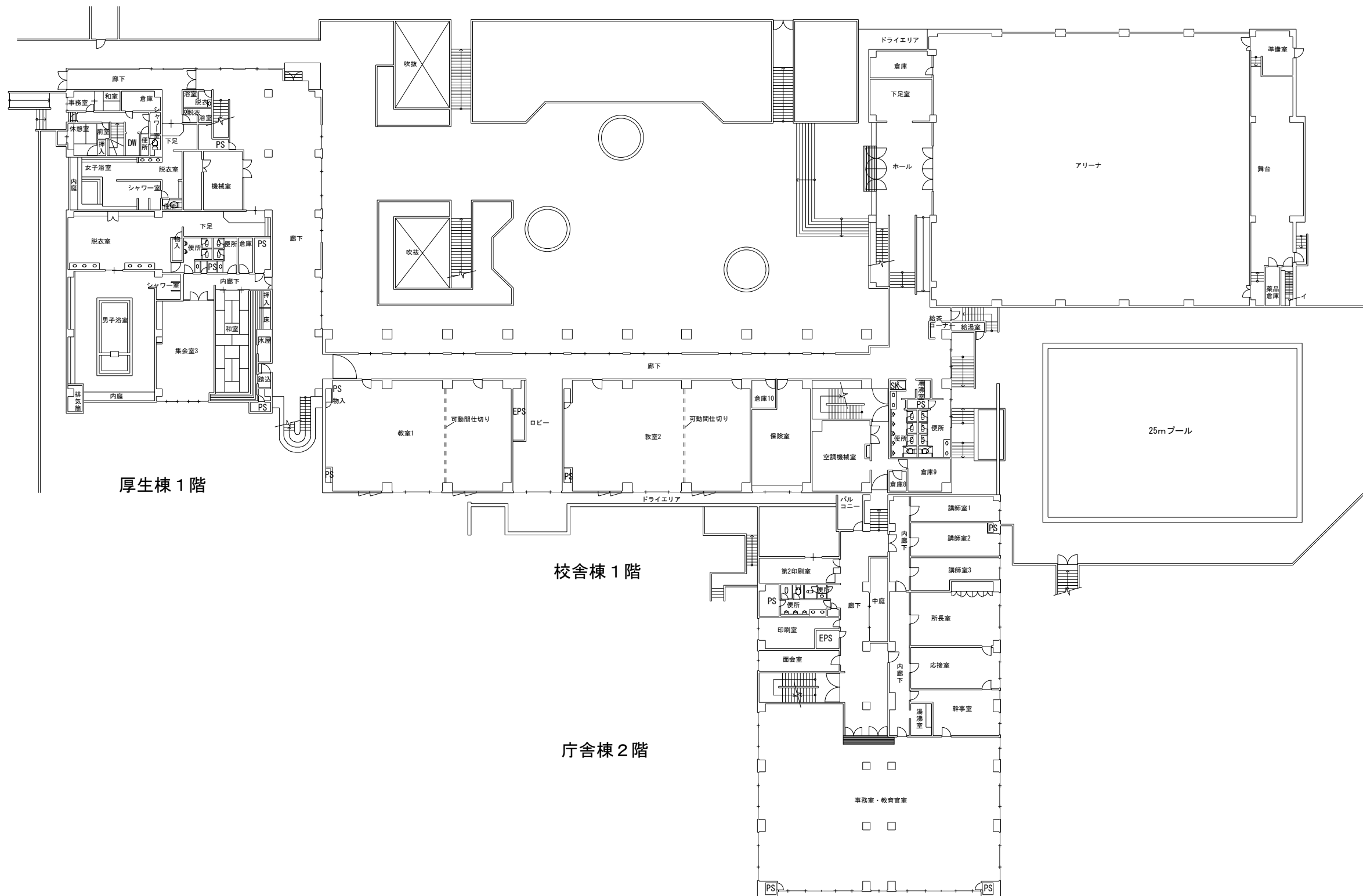
愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目 2 5 3 番

庁舎棟・校舎棟・多目的研修棟(体育館)・厚生棟 2 / 4



多目的研修棟(体育館) 1階

多目的研修棟(体育館) 地下1階



厚生棟 1階

校舎棟 1階

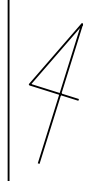
庁舎棟 2階

※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

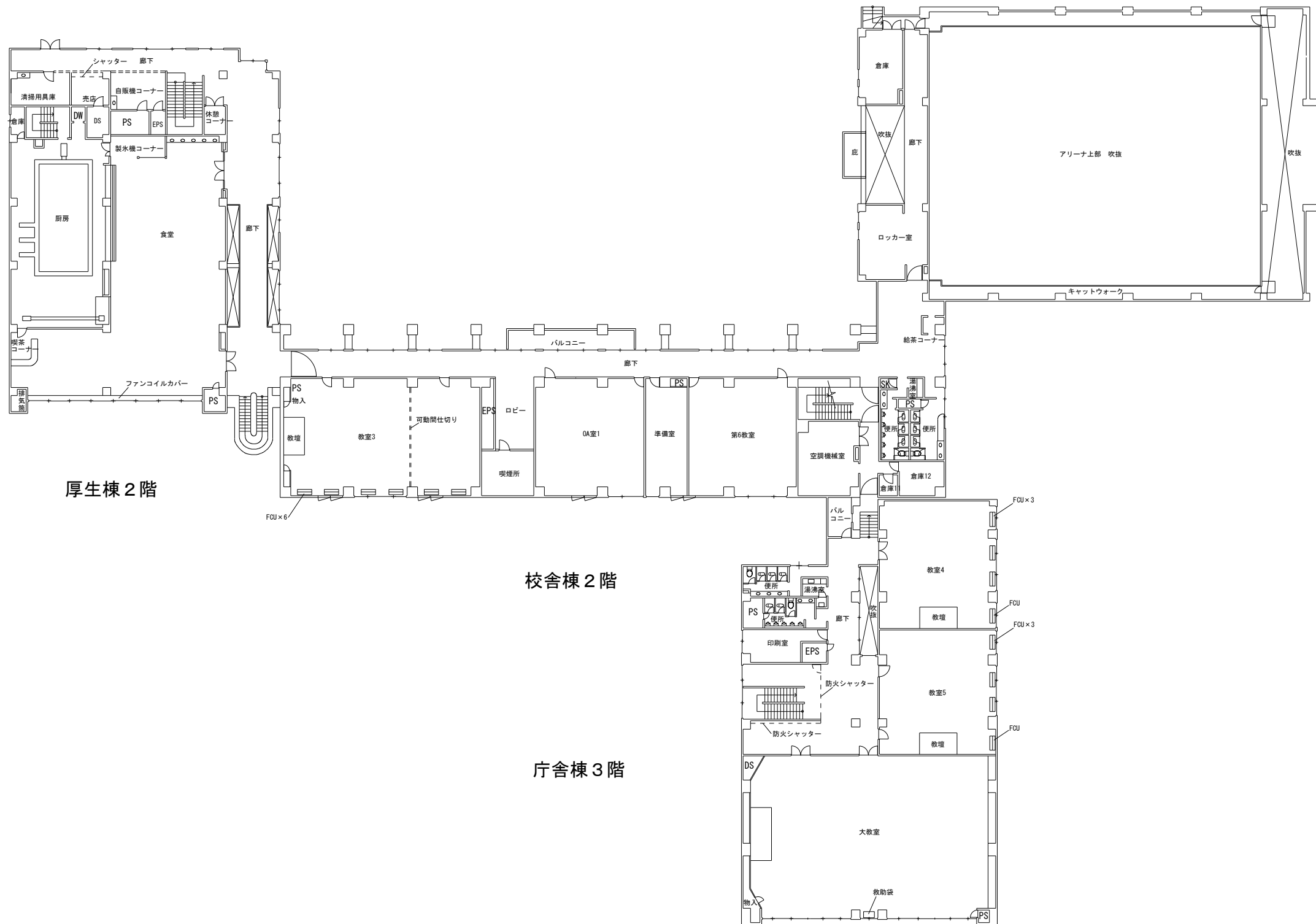
間 取 図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

庁舎棟・校舎棟・多目的研修棟(体育館)・厚生棟 3/4



多目的研修棟(体育館) 2階



厚生棟 2階

校舎棟 2階

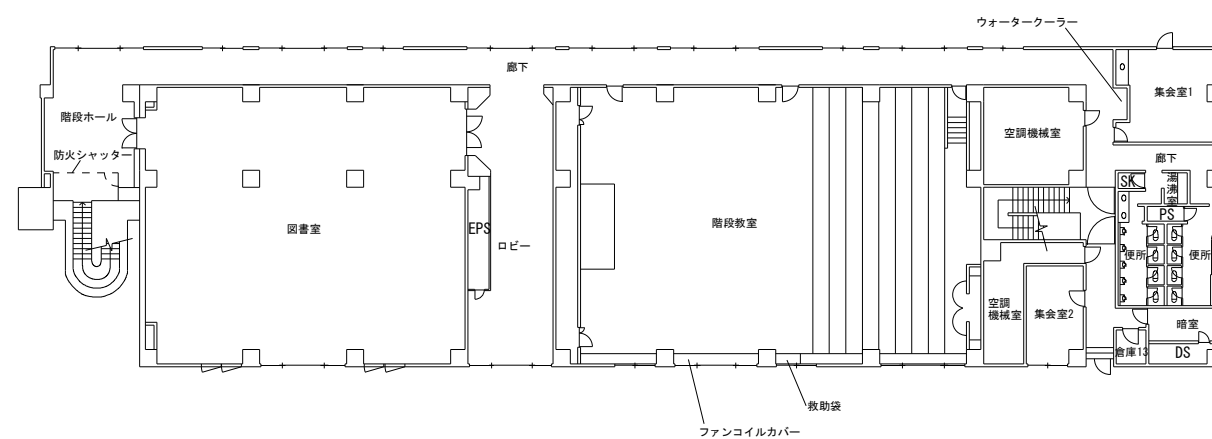
庁舎棟 3階

※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

間 取 図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目253番

庁舎棟・校舎棟・多目的研修棟(体育館)・厚生棟 4/4



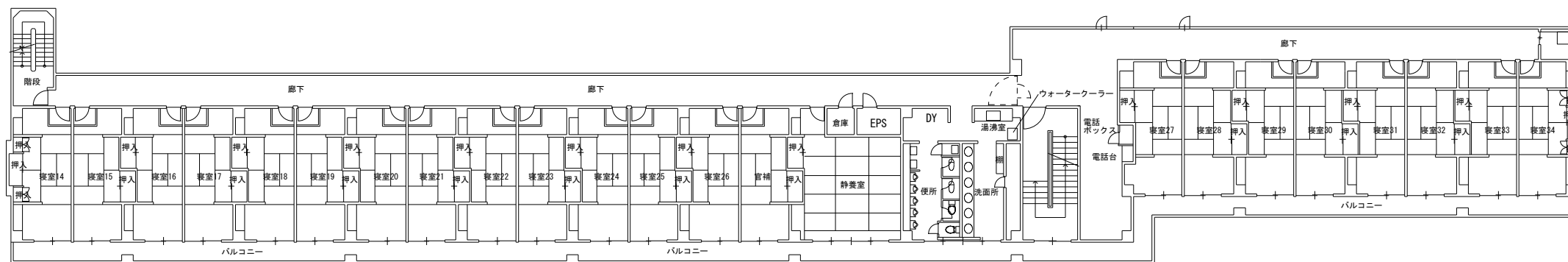
校舎棟 3階

※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

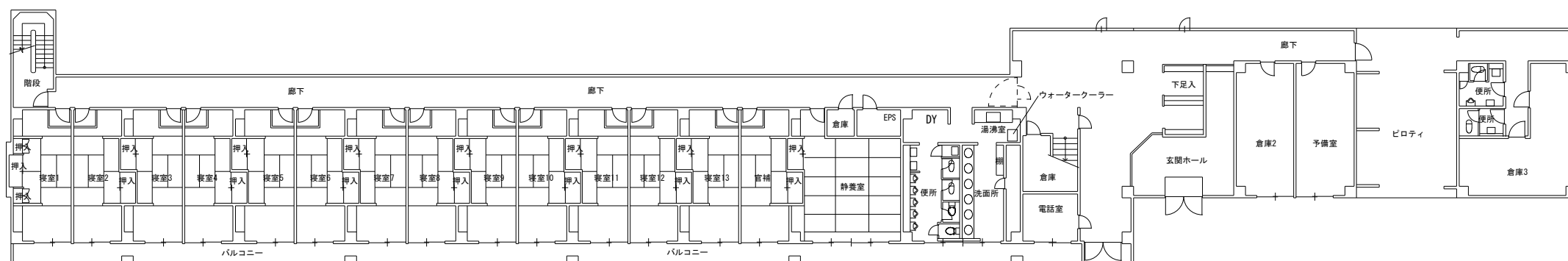
間 取 図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目 2 5 3 番

第 3 学寮 1 / 2



2階



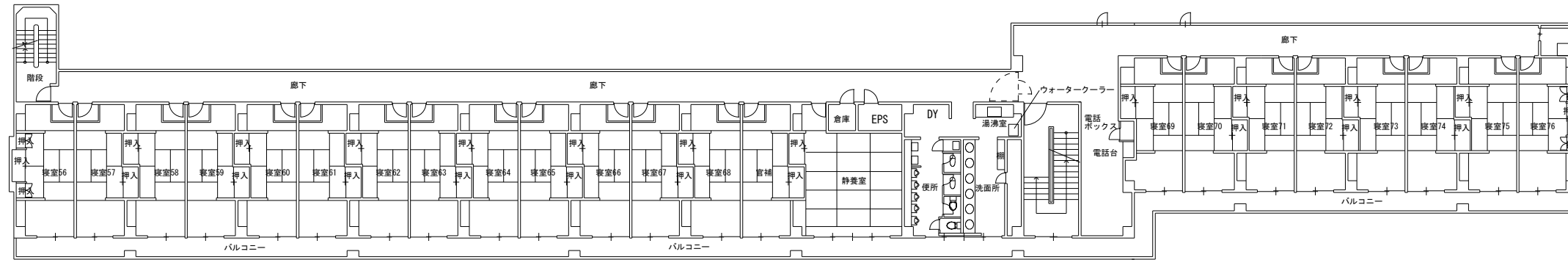
1階

※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

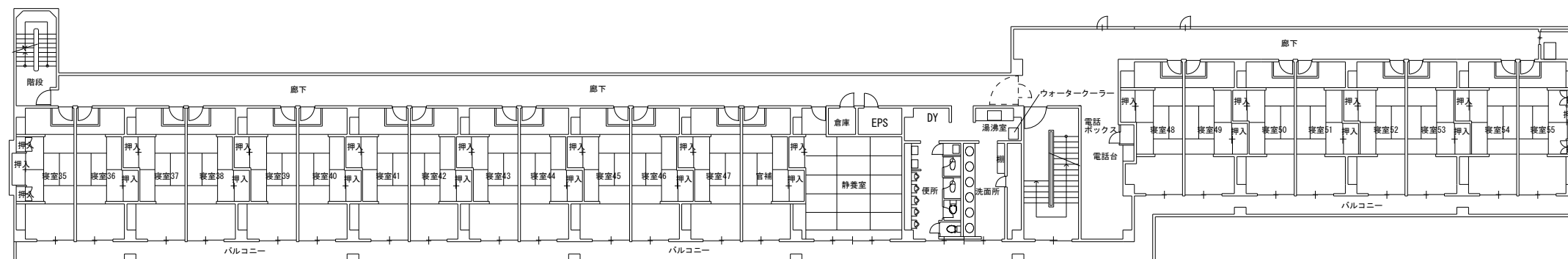
間 取 図

愛知県名古屋市緑区篠の風三丁目 2 5 3 番

第 3 学寮 2 / 2



4 階



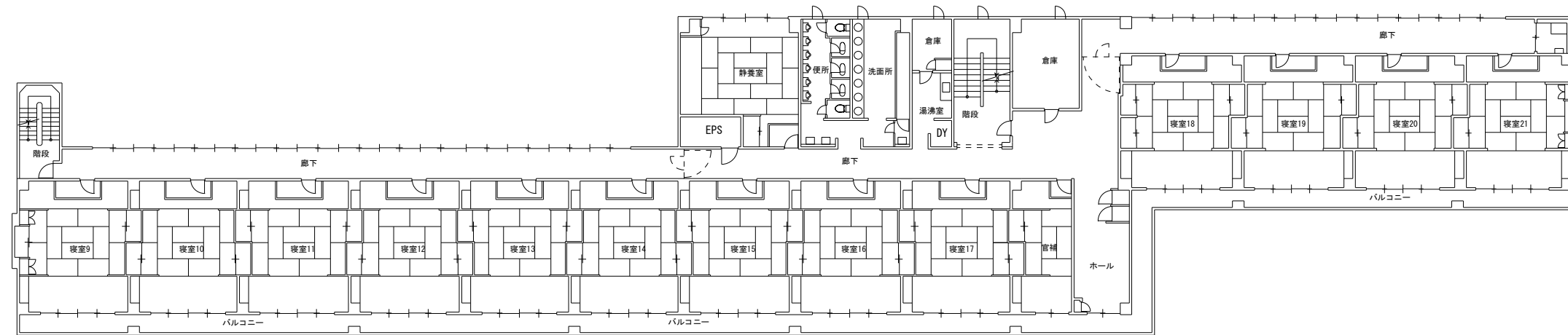
3 階

※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

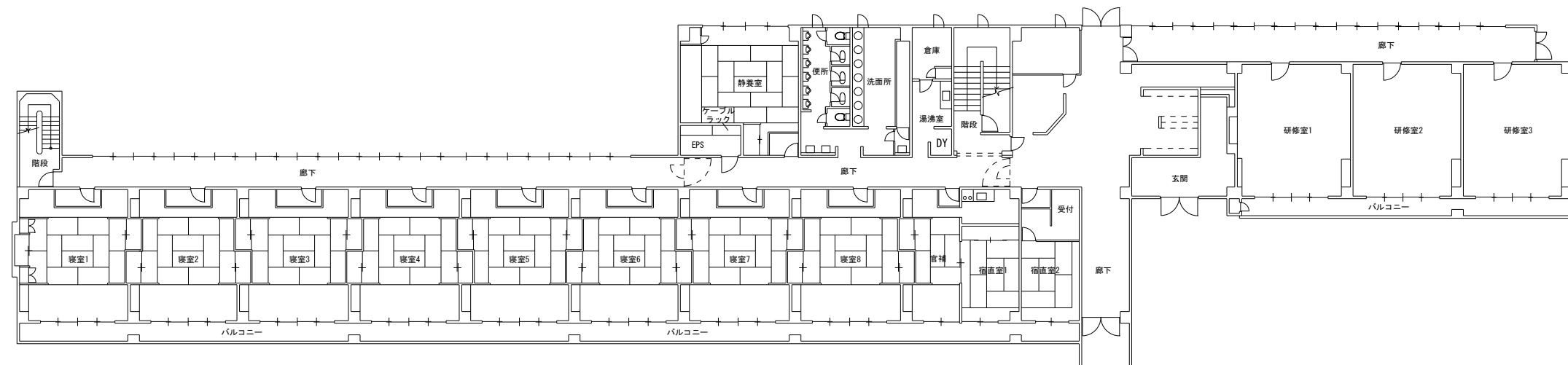
間 取 図

愛知県名古屋市長区篠の風三丁目 2 5 3 番

第 2 学寮 1 / 2



2階



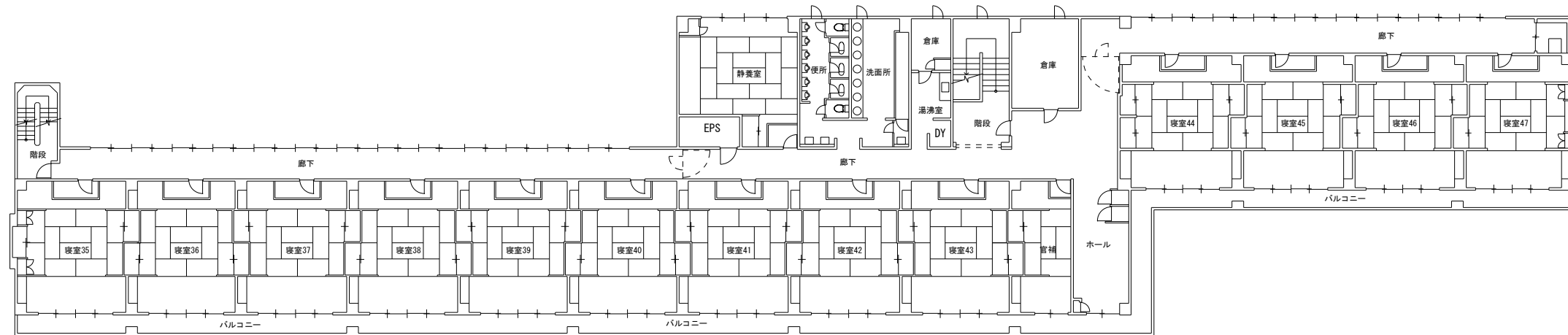
1階

※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

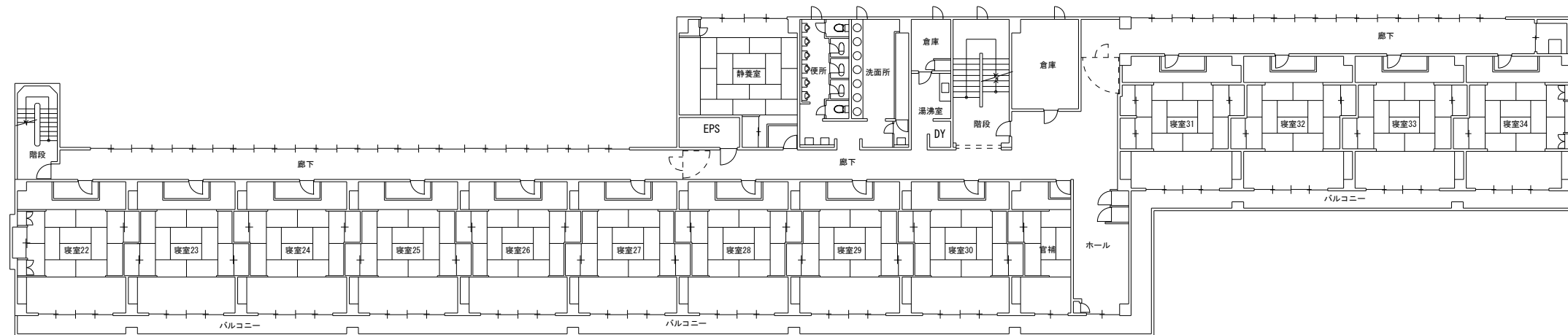
間 取 図

愛知県名古屋市長区篠の風三丁目 2 5 3 番

第 2 学寮 2 / 2



4 階



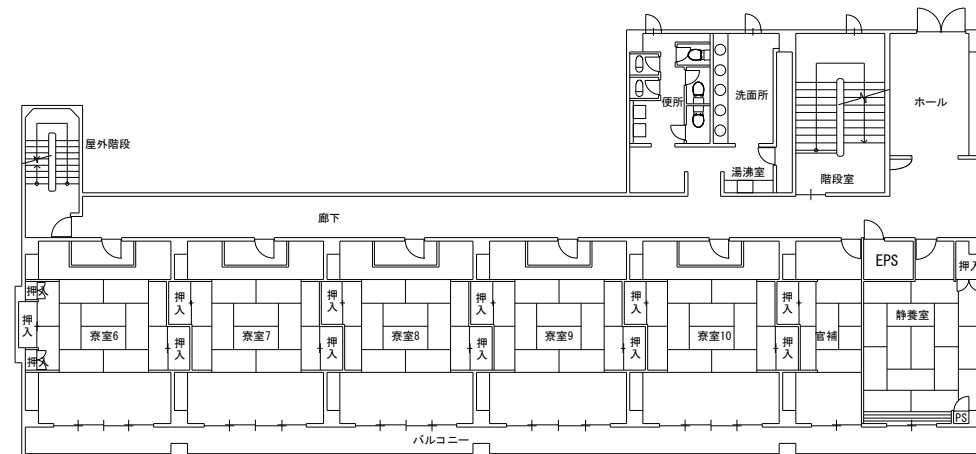
3 階

※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

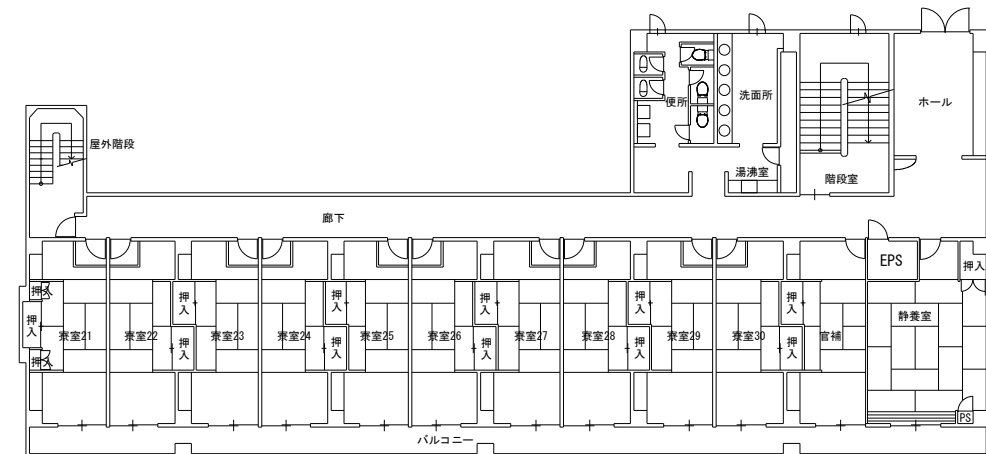
間 取 図

愛知県名古屋市長区篠の風三丁目 2 5 3 番

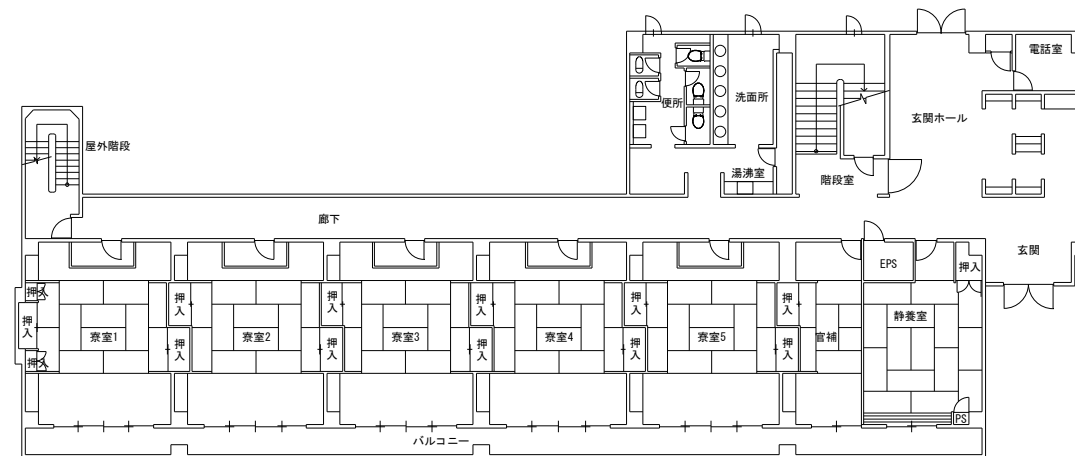
第 1 学寮



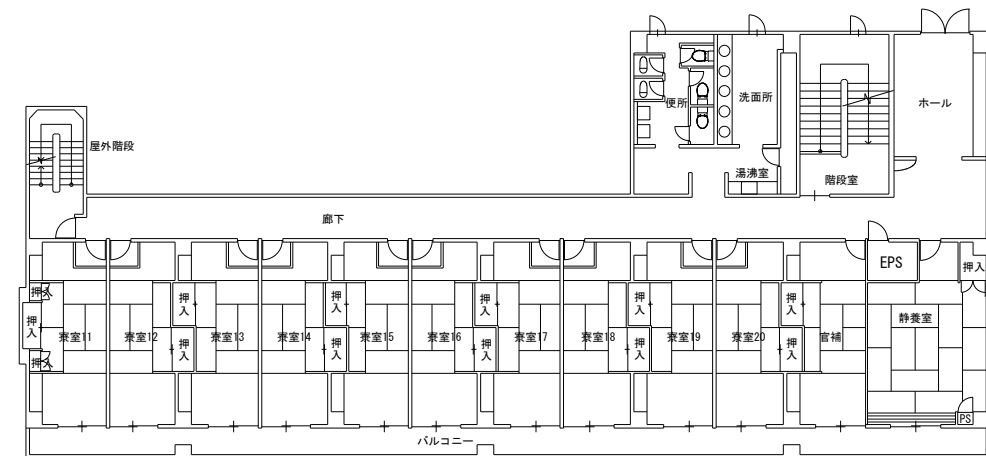
2階



4階



1階



3階

※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。