

# 物 件 調 書

物件番号	R7-1	最低売却価格	¥29,720,000
------	------	--------	-------------

## 1 物件調査

- この物件調書は、物件の概要を把握するための参考資料であり、宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明書ではありません。
- 本物件は、現況有姿での売却となります。記載の有無や記載内容を問わず現況を優先します。  
入札に参加するに当たっては、必ず事前に、購入後の土地利用計画等に即して、①現地の確認、②法令等の制限についての関係機関への調査等を行ってください。
- 測量は、本物件の土地の面積についてのみを実施しております。そのため、法令等に係る制限のうち、接面道路の幅員や掛け高等に係る詳細な測量を必要とする事項については、詳細が不明であることから、該当の可能性についてのみ記載しています。

## 2 所在地等

- 「道路と敷地の関係」の「接面道路幅員」については、職員が現地で巻尺を使用し計測した値又は地図上で計測した概算値を記載しているため、詳細な測量結果とは差異が生じます。
- 「道路と敷地の関係」の「接道延長」については、地積測量図等における境界標間の距離又は職員が現地で巻尺を使用し計測した値又は地図上で計測した値を記載しているため、詳細な測量結果とは差異が生じます。
- 「公共交通機関」及び「周辺公共施設」の「物件からの位置関係(直線距離)」については、地図上で計測した概算値を記載しているため、実際の距離とは異なります。

所 在 地	郡山市熱海町熱海五丁目21番 1								
地 番 地 目 等	所 在 ・ 地 番			登記地目	登記面積(m <sup>2</sup> )	実測面積(m <sup>2</sup> )			
	郡山市熱海町熱海五丁目21番 1			宅地	1,854.54	1,854.54			
道 敷 関 路 地 と の 係	合 計			1,854.54	1,854.54				
	地番	方角	接面道路	接面道路 幅員	接道延長	高低差			
	21番1	南東側	市道	約10m	約81m	有			
	東側が接道よりやや高い								
・接面道路部分の測量は行っていない為、概算値となります。									
供 給 处 理 施 設 の 態 状 況	種類	配管等の状況			問合せ先	電話番号			
	電 気	供給エリア[敷地内配線有]			東北電力ネットワーク	0120-175-377			
	上 水 道	引込可[接面市道内上水道管]			郡山市上下水道局 営業課	024-932-7666			
	下 水 道	接続可[接面市道内下水道管]							
	都市ガス	供給エリア外			—	—			
公 共 交 通 機 関	最寄り駅・停留所 [物件からの位置関係(直線距離)]								
	鉄道	JR磐越西線磐梯熱海駅[約1.3km]	バス	福島交通・熱海荒町[約0.1km]					
周 公 共 施 設 辺 設	市役所等・小学校(学区)・中学校(学区) [物件からの位置関係(直線距離)]								
	市役所等	熱海行政センター[約1.5km]							
	小学校	熱海小学校[約1.5km]	中学校	熱海中学校[約2.7km]					

### 3 法令に基づく制限等

- 本物件の売却に当たり確認した項目は、次のとおりです。記載事項以外は確認しておりません。  
入札参加に当たり、必要な事項や具体的な制限等の内容については、関係機関に確認ください。

種類	内容	問合せ先[電話番号] (記載が無い市外局番は024)
都市計画区域	[○]都市計画区域内 [−]都市計画区域外	
区域区分	[○]市街化区域 [−]市街化調整区域	
用途地域	[−]第一種低層住居専用地域 [−]第二種低層住居専用地域 [−]第一種中高層住居専用地域 [−]第二種中高層住居専用地域 [−]第一種住居地域 [−]第二種住居地域 [−]準住居地域 [−]田園住居地域 [○]商業地域 [−]近隣商業地域 [−]準工業地域 [−]工業地域 [−]工業専用地域	凡例 [○]該当 [−]非該当 [○]未測量のため 詳細不明だが 該当する可能性が あるもの
地区	[−]防火地域 [○]準防火地域 [−](建築基準法第22条地域) [−]高度利用地区 [−]風致地区 [−]駐車場整備地区 [−]流通業務地区	郡山市都市政策課[924-2321]
都市施設	[−]道路 [−]駐車場 [−]自動車ターミナル [−]公園 [−]緑地 [−]広場 [−]墓園 [−]その他の公共空地 [−]下水道 [−]汚物処理場 [−]ごみ焼却場 [−]河川 [−]市場 [−]と畜場 [−]火葬場 [−]流通業務団地	
市街地開発事業	[−]土地区画整理事業 [−]市街地再開発事業	
地区計画	[−]地区計画 [−]集落地区計画	
容積率	400% ( [−]都市計画法 [−]地区計画等 ) ※接面道路幅員による別途制限を加味していません。	
建ぺい率	80%	
立地適正化計画	[−]都市機能誘導区域 [−]居住促進区域	
建築協定	[−]建築協定	
その他の制限	[○]がけ [−]角地の建築制限	郡山市開発建築法務課 [924-2371]
	[−]外壁の後退距離の限度 [−]建築物の高さ制限	
	[−]有害物質使用特定施設に係る事業場等があった土地	郡山市環境保全センター[923-3400]
	[−]農地又は牧草地	郡山市農業委員会事務局[924-2481]
	[−]農業振興区域(農用地区域) [−]農業振興区域(その他の区域)	郡山市農業政策課[924-2201]
	[−]埋蔵文化財包蔵地	郡山市文化振興課[924-2661]
	[−]国立公園	福島県自然保護課[024-521-7251]
	[−]福島県自然環境保全地域	福島県県中地方振興局県民生活課[935-1295]
	[−]保安林 [−]地域森林計画対象民有林	福島県県中農林事務所 森林土木課[935-1373] 林業課[935-1370]
その他	[−]河川区域 [−]土砂災害特別警戒区域 [−]土砂災害警戒区域 [−]急傾斜地崩壊危険区域 [−]地すべり防止区域 [−]砂防指定地	福島県県中建設事務所 河川砂防課[935-1438] 郡山市河川課[924-2701]
	[○]洪水ハザードマップ [−]内水ハザードマップ ※本物件周辺について、内水ハザードマップは作成していません。	河川課[924-2701] 郡山市上下水道局 経営戦略課[932-7644]

※浸水の予想される範囲は、雨の降り方や土地利用の変化等により、変わることがあります。このため、浸水ハザードマップに指定されていない区域でも、場合によっては浸水することがありますので、ご注意ください。

#### 4 留意事項

- ・ 本物件は、現況有姿での引き渡しとなります。
- ・ 地盤調査及び土壤汚染調査は実施しておりません。土壤汚染があった場合の対応及び地盤改良工事等は、購入者が自らの負担において実施していただきます。（購入者が消費者契約法第2条に規定する消費者である場合を除く。）
- ・ 本物件の購入後、地下埋設物等が発見され、建築物等の建築や土木工事等において撤去及び処分の必要が生じた場合は、購入者が自らの負担において実施していただきます。（購入者が消費者契約法第2条に規定する消費者である場合を除く。）。
- ・ 本物件の敷地内外に位置する工作物や供給設備等の補修・移設・撤去・再建築、樹木の剪定等の費用負担、隣接土地所有者との協議については、郡山市では対応いたしません。
- ・ その他、特に留意いただきたい事項については次のとおりです。  
本物件は、現況有姿での引渡しとなりますので、記載の有無に関わらず、現地において必要な事項を確認し、関係機関への調査を十分に実施してください。

項目	内容
法令等に基づく制限	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 都市計画区域等関係(郡山市都市政策課 TEL 024-924-2321)</li><li>○ 建築基準法関係(郡山市開発建築法務課 TEL 024-924-2371)<ul style="list-style-type: none"><li>・ 【がけ】本物件は、北側部分が傾斜地に位置しており、西側道路との間に高低差があります。高さ2メートルを越えるがけについては、福島県建築基準法施行条例第5条により、下端からの水平距離ががけ高の2倍以内の場所に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合は、構造耐力上安全な擁壁の設置が必要となります。 なお、詳細な測量を実施していないため、現況にがけに該当する部分があるか否かについては不明です。</li></ul></li><li>○ 農地関係(郡山市農業委員会事務局 TEL 024-924-2481)</li><li>○ 土壤汚染関係(郡山市環境保全センター TEL 024-923-3400)<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本物件を含め、3,000m<sup>2</sup>以上の土地の形質の変更（掘削、盛土等）を行う場合は、土壤汚染対策法第4条の規定により、工事着手の30日前までに、郡山市環境保全センターに届出が必要です。</li></ul></li><li>○ 文化財保護関係(郡山市文化振興課 TEL 024-924-2661)</li><li>○ 自然公園関係(環境省裏磐梯自然保護官事務所 TEL 0241-32-2221)<ul style="list-style-type: none"><li>(福島県自然保護課 TEL 024-521-7251)</li><li>(福島県県中地方振興局県民生活課 TEL 024-935-1295)</li></ul></li><li>○ 森林関係(福島県県中農林事務所森林土木課 TEL 024-935-1373、林業課 TEL 024-935-1370)</li><li>○ 土砂災害警戒区域関係ほか(郡山市河川課 TEL 024-924-2701)<ul style="list-style-type: none"><li>(福島県県中建設事務所河川砂防課 TEL 024-935-1438)</li></ul></li></ul>
給排水設備等	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 給排水設備等(上水道：郡山市上下水道局お客様サービスセンター 024-932-7620)<ul style="list-style-type: none"><li>(下水道：郡山市上下水道局営業課 024-932-7666)<ul style="list-style-type: none"><li>・ 【上水道】上水道については、接面市道内上水道本管から引込可能です。取扱いについては、郡山市上下水道局お客様サービスセンターに確認ください。</li><li>【下水道】下水道については、接面市道内下水管に接続可能です。取扱いについては、郡山市上下水道局営業課に確認ください。</li></ul></li></ul></li></ul>

## そ の 他

### ○ 物件内の主な工作物

- ・ 【侵入防止柵】敷地外周には侵入防止のため、杭及びロープを設置していますが、本物件は現況有姿での引き渡しとなりますので、郡山市で撤去等は行いません。
- ・ 【フェンス】本物件の敷地北側には、フェンスが設置されていますが、本物件は本物件は現況有姿での引き渡しとなりますので、郡山市で撤去等は行いません。
- ・ 【電力柱】本物件の敷地内には、電柱及び支線が設置されており、東北電力ネットワーク株式会社へ使用・占用許可をしておりますが、この許可は所有権を移転した時点で終了いたしますので、その後の取扱いについては、購入者と借受者側で協議ください。
- ・ 【電話柱】本物件の敷地内に電話柱が設置されており、NTT東日本株式会社へ使用・占用許可をしておりますが、この許可は所有権を移転した時点で終了いたしますので、その後の取扱いについては、購入者と借受者側で協議ください。

### ○ 除染について

- ・ 【除染】モニタリング（空間放射線量測定）の結果、線量が低かったことから、一般住宅等除染における除染は行っておりません。

### ○ 開発許可・建築確認等(郡山市開発建築法務課 TEL024-924-2371)

- ・ 【開発許可】本物件は市街化区域内に位置するため、本物件を含めて1,000m<sup>2</sup>以上の区域で開発行為を行う場合は、郡山市都市構想部開発建築法務課の許可が必要です。なお、過去において開発行為の許可を得ている土地ではありません。また、一定規模を超える造成等の工事を行う場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可もしくは届出が必要になる場合があります。
- ・ 【みなし協議】建築基準法の道路は、幅員が4m以上です。建築行為を行うためには、幅員4m以上確保する必要があります。幅員が4m未満の場合は、みなし道路事前協議が必要です。
- ・ 【建築確認】建築行為を行う場合は、建築基準法に基づく、建築確認が必要です。建築物及び建築物の敷地について、建築基準関係規定に適合させる必要があります。
- ・ 【屋外広告物】敷地内における全ての屋外広告物の表示面積合計が15m<sup>2</sup>を超える場合は、屋外広告物許可申請が必要になります。  
屋外広告物は、屋外広告物許可を受けた後に設置してください。  
また、許可後は、2年ごとに更新申請が必要となります。  
なお、郡山市内で屋外広告業を営もうとする者は、郡山市屋外広告物条例第23条第1項の規定により、市長の登録を受けなければならないとしており、違反した場合は、罰則として、同条例第42条に1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金が規定しております。  
この場合の屋外広告業とは、元請け、下請けを問わず、屋外広告物の表示又は設置を行う事業者（法人・個人）を言い、その登録には、屋外広告士等の有資格者を業務主任者として配置することが必要です。  
そのため、看板や広告幕等の屋外広告物を張替、表示、設置等を行う場合は、登録済証等により、郡山市屋外広告登録業者であることを確認のうえ、契約締結するようお願いいたします。  
なお、登録期間は申請から5年ごとの更新制となっており、市ウェブサイトにおいて、登録業者のリストを随時公開しておりますので、発注の際には、事前にご確認をお願いいたします。
- ・ 【郡山市景観づくり条例】次に挙げる行為のいずれかを行う場合は、郡山市景観づくり条例に基づき、30日前までに大規模行為の届出が必要になります。また、※に該当する場合は、事前協議が必要になります。
  - ・面積が3,000m<sup>2</sup>若しくは高さ5mかつ長さ10mを超える法面が生じるような土地の区画形質の変更。
    - ・高さが13mを超える若しくは表示面積が100m<sup>2</sup>を超える広告物の設置。
    - ・建築物の高さが13mを超えるまたは建築面積が1,000m<sup>2</sup>を超えるもの
  - ※建築物の高さが31mを超えるまたは延べ面積が15,000m<sup>2</sup>を超えるもの
  - ※広告物の高さが31mを超えるもの

## 5 その他資料

案内図・参考写真・登記簿・公図の写し、地積測量図

本物件の売扱人

郡山市（郡山市公有資産マネジメント課 TEL024-924-2051）