

物件調書

令和6年8月16日時点

物件番号	2401	予定価格	¥6,130,000
------	------	------	------------

所在地	京都府京都市山科区日ノ岡朝田町41番6、41番7、53番1、53番7
-----	------------------------------------

1 土地の概要						
面 積		登 記 簿	86.62㎡		地 目	宅地
		実 測	86.62㎡			
接面道路の状況		北側	市道	幅員 約12.0m	舗装 有	ほぼ等高に接面
		南側	府道	幅員 約21.0m	舗装 有	ほぼ等高に接面
地 勢 等		ほぼ平坦な不整形地				
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域			区域区分	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域				
	建 ぺ い 率	60%(風致地区により40%)			容積率	200%
	高度規制	15m第2種高度地区			防火指定	建築基準法第22条区域
	その他の規制	風致地区第5種地域、屋外広告物規制区域第2種地域、居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域等				
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	—	
供給処理施設状況			利用可能な施設		配 管 等 の 状 況	
	電 気		関西電力		前面道路沿い架空ケーブル有り	
	ガ ス		大阪ガス		北側200mm管・引込なし	
	上 水 道		市営水道		北側300mm管・引込なし	
	下 水 道		公共下水		南側200mm管・未使用取付管あり(接続桝なし)	
現地までの交通機関		鉄道	地下鉄東西線 御陵駅の北西方			道路距離 約450m 徒歩約6分
		バス	京阪バス 日ノ岡の北西方			道路距離 約170m 徒歩約3分
公 共 施 設		市役所	山科区役所 物件の南東方			道路距離 約4km 徒歩圏外
		小学校	陵ヶ岡小学校 物件の南東方			道路距離 約1.1km 徒歩約14分
		中学校	花山中学校 物件の南東方			道路距離 約1.4km 徒歩約18分

備 考

- 1 本件土地には、法務局備え付けの地積測量図があり、土地の範囲は確定しています。
- 2 本件土地はアスファルトで舗装されており、建物はありますが金属フェンス等があります。
- 3 本件土地のうち地番41番7及び53番7には地下鉄東西線関連施設（東側換気塔に至る地下の斜坑）を所有するための地上権が登記されています。登記概要は以下のとおりであり、地上権設定当時の地表面から0.5m以下は掘削できず、地表面における載荷重も制限されます。また、工作物の設置や掘削等を行う場合は、必要に応じて地上権者との事前協議が必要です。詳しくは、京都市交通局企画総務部営業推進課（電話075-863-5096）へお問い合わせください。

【地上権設定登記の概要】

原因：平成3年1月18日設定

目的：京都市高速鉄道東西線事業施設所有のため

範囲：大阪湾最低干潮位の上74.7mから大阪湾最低干潮位の上57.5mの間

存続期間：平成3年2月1日から令和33年1月31日まで

特約：大阪湾最低干潮位の上74.7m以下は掘削又は土地の形質を変更しないこととし、大阪湾最低干潮位の上75.2mの地表面において鉄道構築物にかかる載荷重を1㎡につき4トン以下とする

地上権者：京都市

- 4 本件土地に地上権を設定される際、京都市から京都府に対し、令和3年2月1日から令和33年1月31日までの対価として1,558,000円が支払われています。
支払われた対価の残額相当額分を差し引いた金額を予定価格として設定しています。
- 5 本件土地南側には歩道があり、縁石の切り下げがないため現状では車両の進入はできません。
- 6 本件土地北西側に「記念 京津国道改良工事」と記された石碑があります。管理者等は不明です。
- 7 本件土地西端上空に送電線が通っています。
- 8 本件土地西端の樹木の枝が敷地外に越境しています。
- 9 本件土地の北側に京都市東部土木みどり事務所が設置した塩化カルシウム保管用の物置が設置されています。本件土地所有者が当該物置の移設を希望する場合は、京都市東部土木みどり事務所に申請して協議する必要があります。周辺状況によっては移設できない可能性があり、移設可能であっても移設工事費用は申請者が負担する必要があります。詳しくは、東部土木みどり事務所（電話075-591-0013）へお問い合わせください。
- 10 本件土地は全体が土砂災害警戒区域に含まれています。（自然災害の種類：土石流、区域番号：あ219）
- 11 本件土地北側に暗渠となった水路が存する可能性があります状況は不明です。北側市道の道路区域に含まれているため通行にあたって占用許可は不要です。水路が存する場合、北側市道から上水道や都市ガスを引き込む際には水路を跨ぐため事業者との協議が必要となります。本件土地は地上権設定により地下の掘削が制限されていることから水路の下から引き込むことができない可能性があります。
- 12 図面上、本件土地西端に公共下水の未使用取付管あり（接続柵なし）とされていますが、現地調査では取付管の存在は確認できません。
- 13 上水道、下水道、都市ガスの利用にあたっては、工事及び加入金、負担金等の支払いが必要になる場合があります。詳しくは、前記の事業所等へお問い合わせください。
- 14 本件土地は、敷地内の構築物、残存物、雑草木等を含め、現状有姿で引き渡します。登記簿の面積と実測面積に違いが生じても、売買代金の精算は行いません。
- 15 本件土地は、土壌調査、地盤調査及び地下埋設物調査を行っていません。所有権移転後に土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等が発見されても、京都府は責任を負いません。
- 16 上記の記載事項を含め、隣接所有者、近隣者又は関係機関等と必要な協議はすべて買受人が行い、京都府は協議又は協議の結果について一切関与いたしません。

位置図

地理院タイルに現地、目標物等を追記して掲載



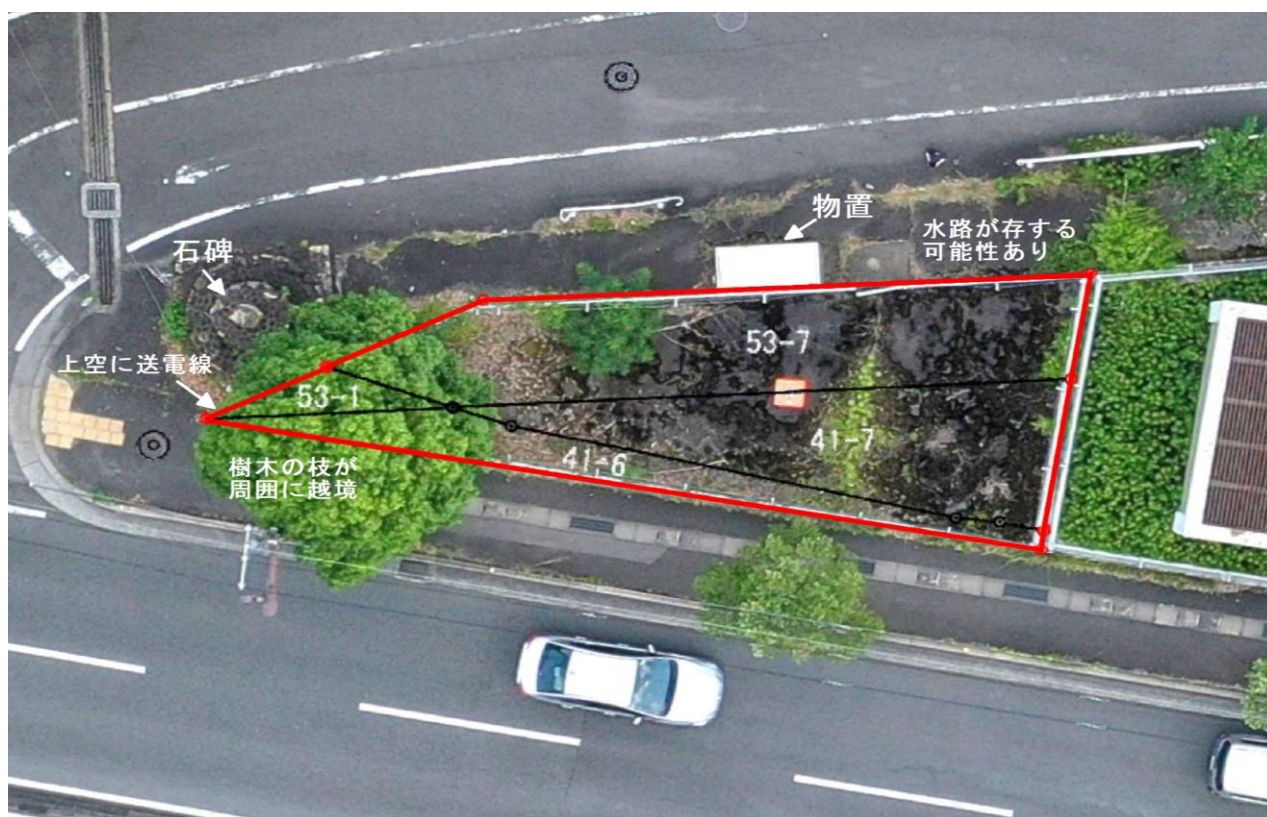
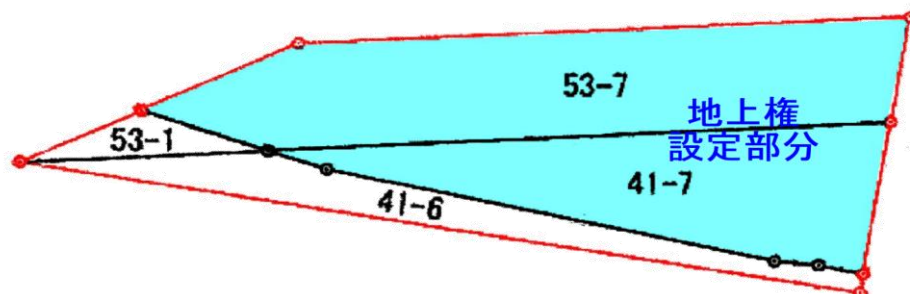
●広域図



●付近案内図



明 細 図



(当図は、空撮画像に、地積測量図を重ねたものであり、その位置及び縮尺については若干のズレが生じている可能性があります。)

物件の外観

北西側より撮影



南東側より撮影



