

物件調書

物件番号	2	予定価格	¥10,000
------	---	------	---------

所在地	京都府綾部市上延町蛭子37番47、37番51、37番52
-----	------------------------------

1 土地の概要								
面 積		登 記 簿	884.00㎡		地 目	宅地・公衆用道路 (登記地目:雑種地)		
		実 測	884.97㎡					
接面道路の状況		【37番47】・・・南側画地(実測地積424.33㎡)						
		北西側	私道	幅員	4.0m	舗装 無	ほぼ等高に接面	
		北東側	市道	幅員	3.6m	舗装 有	約1m～約4m低く接面	
		南西側	市道	幅員	2.9m	舗装 有	ほぼ等高～約3m低く接面	
		【37番51】・・・北側画地(実測地積316.00㎡)						
		南東側	私道	幅員	4.0m	舗装 無	ほぼ等高に接面	
		北東側	市道	幅員	4.0m	舗装 有	ほぼ等高～約1.2m高く接面	
		南西側	市道	幅員	4.0m	舗装 有	ほぼ等高に接面	
		【37番52】・・・私道部分(実測地積144.64㎡) 南側画地及び北側画地が接面する私道の敷地						
地 勢 等		【37番47】・・・ほぼ平坦、やや不整形 【37番52】・・・ほぼ平坦、帯状画地 【37番51】・・・ほぼ平坦、ほぼ長方形						
法令等による制限	都市計画区域	非線引都市計画区域			区域区分	—		
	用途地域	第1種中高層住居専用地域						
	建 ぺ い 率	60%			容積率	200%		
	高度規制	—			防火指定	建築基準法第22条区域		
	その他の規制	土砂災害警戒区域、居住誘導区域(まちなか居住エリア)、綾部市まちづくり条例等						
私道の負担等に関する事項		負担の有無	有	負担の内容	37番52の全部が位置指定道路(建築基準法42条1項5号)の敷地となっている。			
供給処理施設状況			利用可能な施設		配 管 等 の 状 況		事業所名 電 話 番 号	
			関西電力		前面道路沿い架空ケーブル有り		関西電力(株)コールセンター 0800-777-3081	
	ガ ス		任意のプロパンガス取扱店		プロパンガス		—	
	上 水 道		市営水道		37番52土地及び他の接面道路に75mm管・引込有り		綾部市上下水道部上水道課 0773-42-1815	
	下 水 道		公共下水		北東側200mm管・南西側200mm管・接続有り		綾部市上下水道部下水道課 0773-42-3280	
現地までの交通機関			鉄 道	JR山陰本線・舞鶴線 綾部駅の南西方		道路距離	約1.8km	徒歩約23分
			バ ス	あやバス 上延町八反の南東方		道路距離	約650m	徒歩約9分
公 共 施 設			市役所	綾部市役所 物件の東方		道路距離	約2.5km	徒歩圏外
			小学校	中筋小学校 物件の北西方		道路距離	約1.3km	徒歩約17分
			中学校	綾部中学校 物件の北東方		道路距離	約950m	徒歩約12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 本件土地は登記地目が雑種地となっているため、登記地積は小数点以下を切り捨てており、実測地積と登記地積が異なります。
- 3 本件土地のうち、37番47(南側画地)及び37番51(北側画地)は有効宅地、37番52は私道部分となっています。
- 4 37番52(私道部分)は南側画地と北側画地がそれぞれ接面する未舗装の位置指定道路(指定番号:第1544号、指定の年月日:昭和46年12月27日、幅員4.00m)です。北東側と南西側で接続する市道の一部とあわせて道路位置指定を受けており、上水道本管が埋設されているため、私道廃止の可能性は低いものと考えられます。当該私道を周辺住民が利用しているかは不明です。また、私道部分は建築基準法に基づく道路内の建築制限を受けます。
- 5 道路位置指定申請時の図面を見ると、37番52(私道部分)西端には南北両側に隅切りがありますが、現況は北側にしか隅切りがありません。現状に至る経緯は不明であり、隅切りを復元する必要性等については京都府中丹東土木事務所建築住宅課(電話0773-42-8785)へお問い合わせください。
- 6 37番51(北側画地)は三辺が建築基準法上の道路に接面する三方路面地です。
37番47(南側画地)は北西側で建築基準法上の道路(私道部分)に接面しますが、北東側市道は建築基準法上非道路で、南西側市道は未判定道路であり、また、北西側私道以外とは高低差があって、通行可能部分との間に法面が介在しているため、実態としては中間画地となっています。
- 7 現況では既設の境界標の一部を確認することができず、土地の範囲を正確に確認することはできません。また、雑草に覆われている部分に残置物等が存する可能性があります。
- 8 本件土地には、後記建物のほか、金属フェンス、下屋、コンクリートブロックまたは間知ブロックの擁壁等があります。擁壁は施工時期が古く、コンクリートブロックには割れている箇所があり、擁壁の構造は不詳で強度が不足している可能性があります。性能診断等は未実施です。
- 9 37番51(北側画地)の西端には、関西電力株式会社および西日本電信電話株式会社が使用している電柱や支線などが設置されており、周辺土地への電気引込に利用されています。現在は各事業者から京都府へ使用料が支払われていますが、売却後の使用料については、各事業者へ改めて確認が必要です。詳細は関西電力等へお問い合わせください。
なお、37番47(南側画地)の北東側にも電柱が確認されますが、当該電柱は本件土地の外側にあると推測されるものの、正確な土地境界が把握できないため詳細は不明です。
- 10 本件土地の南東側には隣接地の擁壁があり、高低差が約4mの崖地となっています。また、本件土地は山裾に位置しており、南東至近に急傾斜の斜面があることから、京都府建築基準法施行条例第6条(崖に近接する建築物)の規定により建築に制約を受ける可能性があります。詳しくは中丹東土木事務所建築住宅課(電話0773-42-8785)へお問い合わせください。
- 11 綾部市にて開発区域の面積が300㎡以上となる開発事業を行う場合、綾部市まちづくり条例により、その規模や目的に応じて届出や協議などの手続きが義務付けられています。現在、本件土地は共同住宅の敷地であり、戸建住宅の敷地への用途変更のみであれば開発行為には該当しない可能性があります。一方で、土地の区画形質の変更を伴う場合は開発行為に該当するものと考えられます。綾部市への届出・協議等が必要となった場合、原則として、住宅開発に接する道路は幅員6m以上が求められます。ただし、市が支障がないものと認めた場合に限り、幅員の緩和が認められています。しかしながら、対象地周辺には幅員の狭い道路が存在しており、この緩和措置の適用が受けられない可能性があります。その場合、現状を変更する開発行為は実施できないことも想定されます。詳しくは綾部市建設部都市建築課都市計画担当(電話: 0773-42-4285)へお問い合わせください。
- 12 37番51(北側画地)の北西側擁壁と隣接地との間に排水溝はなく、擁壁からの排水は隣接地に流出しています。
- 13 37番51(北側画地)の北東側擁壁の下部から、市道の地中に埋設された下水道本管へ排水するための管が、道路上に突出する形で設置されています。

- 14 本件土地は大部分が土砂災害警戒区域の指定を受け、南東側で隣接する擁壁から山裾の斜面にかけては土砂災害特別警戒区域の指定を受けており(区域番号:へ1056、区域名:上延G)、急傾斜地が崩壊することによる災害リスクが認められます。
- 15 本物件は山裾に位置しており、野生動物等による鳥獣害が生じる可能性があります。
- 16 上水道、下水道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。
- 17 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。
- 18 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。
- 19 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。

2 建物の概要	
家 屋 番 号	建物①…37番47 主である建物（南棟） 建物②…37番47 附属建物符号 1（北棟）
種 類	建物①…共同住宅（縦割り連棟 4 戸 1） 建物②…共同住宅（縦割り連棟 4 戸 1）
構 造	建物①…コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 建物②…コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
床 面 積	建物①… 1 階・ 2 階同型 各階96.33㎡、延192.66㎡ 建物②… 1 階・ 2 階同型 各階96.33㎡、延192.66㎡
建 築 時 期	建物①…昭和46年12月20日 建物②…昭和46年12月20日
備 考	
1 本件建物は、長期間にわたり空家の状態で放置されています。 2 本件建物は築後相当の年数を経過しており、物理的損傷や形式の旧式化が認められることから、すでに経済的耐用年数を満了しています。建物の外壁等には、一部にクラックやコンクリートの剥落などの損傷が見られます。 3 本件建物の居室の天井には、一部に雨漏りの跡が見られます。各建物の内装および設備は老朽化しており、汚損や破損箇所が多数確認されました。また、一部の居室内には残置物があります。なお、居室EおよびHについては開錠できなかったため、内部の状況は確認できていません。 4 本件建物については、耐震性等の性能診断は実施されていません。建物を使用する場合には、専門業者による補修や点検など、必要な措置を講じたうえで、安全性および使用方法を確認する必要があります。 5 本件建物には、内外装、塗装材、成形板等にアスベスト含有建築材料が使用されている可能性があります。専門業者による調査を実施していないため、実際に使用されているかどうかは確認できていません。 6 本件建物は、付帯設備、建物内にある残置物を含め、現状有姿で引き渡します。また、上記面積と実測面積に違いが生じて、売買代金の精算は行いません。	

位置図

地理院タイルに現地、目標物等を追記して掲載



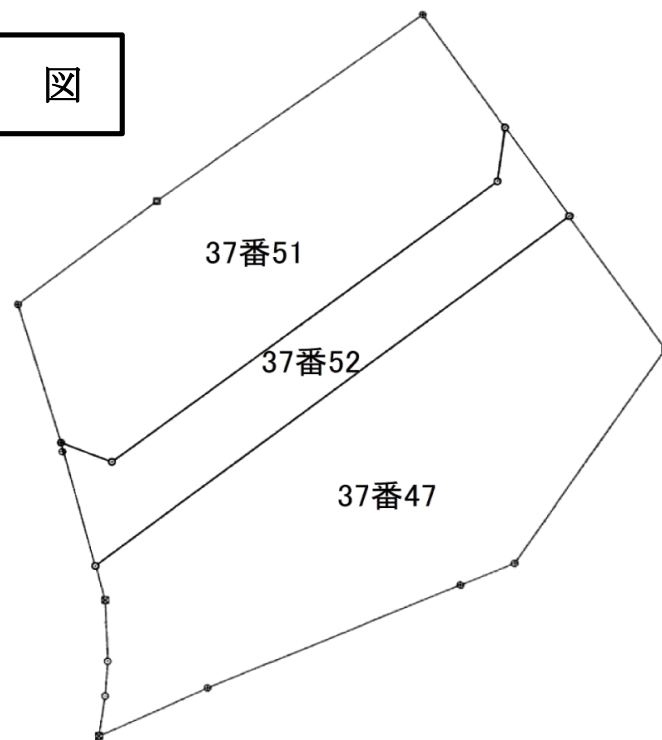
●広域図



●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。)

建物の外観

主である建物(南棟) 西側より撮影



附属建物符号1(北棟) 西側より撮影



物件の外観

(西側より撮影)



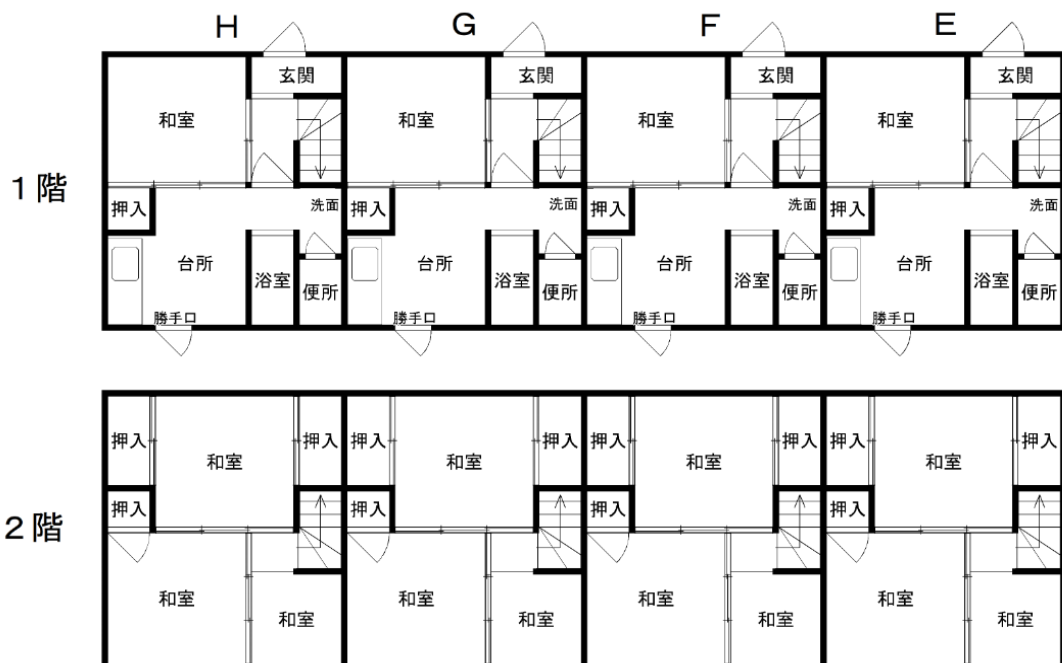
(東側より撮影)



間 取 図



主である建物（南棟）



附属建物符号 1（北棟）

