

物件調書

物件番号	2	予定価格	¥9,340,000
------	---	------	------------

所在地	京都府舞鶴市字北吸小字北宿513番6、514番2
-----	--------------------------

1 土地の概要						
面 積		登 記 簿	2,274㎡		地 目	登記:学校用地 現況:雑種地、山林
		実 測	2,274.08㎡			
接面道路の状況		北西側	市道	幅員 約6.0m ～ 約6.2m	舗装 有	平坦部分がほぼ等高に接面
		北側	道路	幅員 約6.2m	舗装 有	平坦部分がほぼ等高に接面
地 勢 等		北側の平坦部分と平坦部分を囲うように位置している南側の山林部分に分かれており、敷地内に擁壁が設置され、山林の急斜面は雑木に覆われており詳細は不明。				
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域			区域区分	平坦部分:市街化区域 山林部分:市街化調整区域
	用途地域	平坦部分:第1種中高層住居専用地域 山林部分:指定なし				
	建 ぺ い 率	平坦部分:60% 山林部分:60%			容積率	平坦部分:200% 山林部分:200%
	高度規制	—			防火指定	平坦部分:建築基準法第22条区域 山林部分:指定なし
	その他の規制	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、開発行為を行う場合は都市計画法、舞鶴市開発行為に関する要綱等				
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		事業所名 電 話 番 号
	電 気	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	公営水道		北西側150mm管・引込有り		舞鶴市上下水道お客様サービスセンター 0773-62-1632
	下 水 道	公共下水		北西側200mm管・引込なし		舞鶴市上下水道お客様サービスセンター 0773-62-1632
現地までの交通機関		鉄道	JR舞鶴線 東舞鶴駅の西方		道路距離 約2km	徒歩約25分
		バス	京都交通バス 三宅団地前の南西方		道路距離 約550m	徒歩約7分
公 共 施 設		市役所	舞鶴市役所 物件の北東方		道路距離 約1km	徒歩約13分
		小学校	三笠小学校 物件の東方		道路距離 約1.8km	徒歩約23分
		中学校	青葉中学校 物件の南東方		道路距離 約3.2km	徒歩圏外

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。ただし、調査時点現在では、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、北東端の境界標は道路端のコンクリート擁壁の上に設置されており、当該コンクリート擁壁の所有権がいずれに属するのか不明です。
- 2 本件土地には、フェンス、排水用の側溝、用途不明のポール、カーブミラー、散水栓(使用の可否不明)等が設置されています。また、本件土地の北西側隣接地に立てられた電柱の支線が本件土地内に設置されています。なお、雑草木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。
- 3 公表されている都市計画法規制情報によると、本件土地のうち概ね平坦部分の範囲が、市街化区域とされており、市街化区域と市街化調整区域との境界ラインは「地類界」とされています。舞鶴市役所に用途地域証明を申請したところ、擁壁下のラインで囲まれる平坦部分が市街化区域であると回答されました。したがって、擁壁及び山林部分は市街化調整区域となります。
- 4 ・本件土地において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更を行う場合は、範囲や地積を明確にして、その目的や使用用途に基づき開発許可を受ける必要性について、事前に京都府中丹東土木事務所(0773-42-8785)において確認する必要があります。
 - ・本件土地における開発許可の必要性の概要は以下のとおりであり、市街化調整区域の範囲に開発行為が及ぶ場合などにおいては、戸建住宅の建築すら許可されないケースも想定されます。
 - ・市街化区域で1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、京都府の開発許可が必要となりますが、本件土地のうち市街化区域の範囲を正確に測量した資料がないため、平坦部分である市街化区域の範囲で開発行為を行う場合に、開発許可が必要となるかどうか不明です。
 - ・平坦部分が1,000㎡未満である場合は、平坦部分のみで建築物の建築等を行うことに開発許可は不要です。(開発区域の面積が300㎡以上1,000㎡未満であれば舞鶴市との協議が必要な場合があります。)
 - ・平坦部分が1,000㎡以上であれば、都市計画法に定める開発行為を行う場合、開発許可が必要です。
 - ・市街化調整区域の範囲を含み、都市計画法に定める開発行為を行う場合、都市計画法第34条の市街化調整区域の立地規準を満たす開発行為のみが可能となります。
 - ・本件土地の多くの部分が土砂災害特別警戒区域の指定を受けており、現状の擁壁の安全性も確認されていないため、本件土地において開発行為を行う際には、市街化調整区域の指定を受ける擁壁や山林部分が開発区域に含まれる可能性があります。
 - ・面積にかかわらず、平坦部分を切土盛土せずに、土地の区画形質の変更を伴わず、資材置場として利用する場合、または、アスファルト舗装して駐車場とする場合は、開発許可は不要です。
 - ・上記のとおり、本件土地上に建築物の建築を行うことができない場合や、土地の区画形質の変更が困難な場合がありますので、入札にあたっては、希望する利用方法が可能かについて、事前に関係部署に確認を行い、慎重にご検討ください。
- 5 ・本件土地全体が土砂災害警戒区域または特別警戒区域の範囲に含まれます(区域番号:め1035、区域名:北吸L、自然現象の種類:急傾斜地の崩壊)。山林部分の大部分と、平坦部分の東側から南側部分は、土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれます。
 - ・土砂災害特別警戒区域において、非自己居住用の住宅(分譲住宅、賃貸住宅建設等)のための開発行為、または、特に防災上配慮を要する者(災害時要援護者)が利用する社会福祉施設、学校、医療施設の建築を目的とする開発行為を行う場合は、原則として、知事の許可を受けなければなりません。許可を受けるためには、開発行為が「京都府特定開発行為許可マニュアル(案) 技術基準(急傾斜地の崩壊編)」に適合することが必要となり、法切(斜面を切り取って傾斜を緩くする等)、崩壊防止施設(土留、法面保護施設、排水施設)、崩壊土石を堆積させるための施設(待受け式擁壁や待受け式盛土)などを設け、土石が敷地に到達しないようにしなければならないため、相当の費用が必要となります。このような開発行為を行う場合、京都府中丹東土木事務所(0773-42-8785)への確認が必要です。

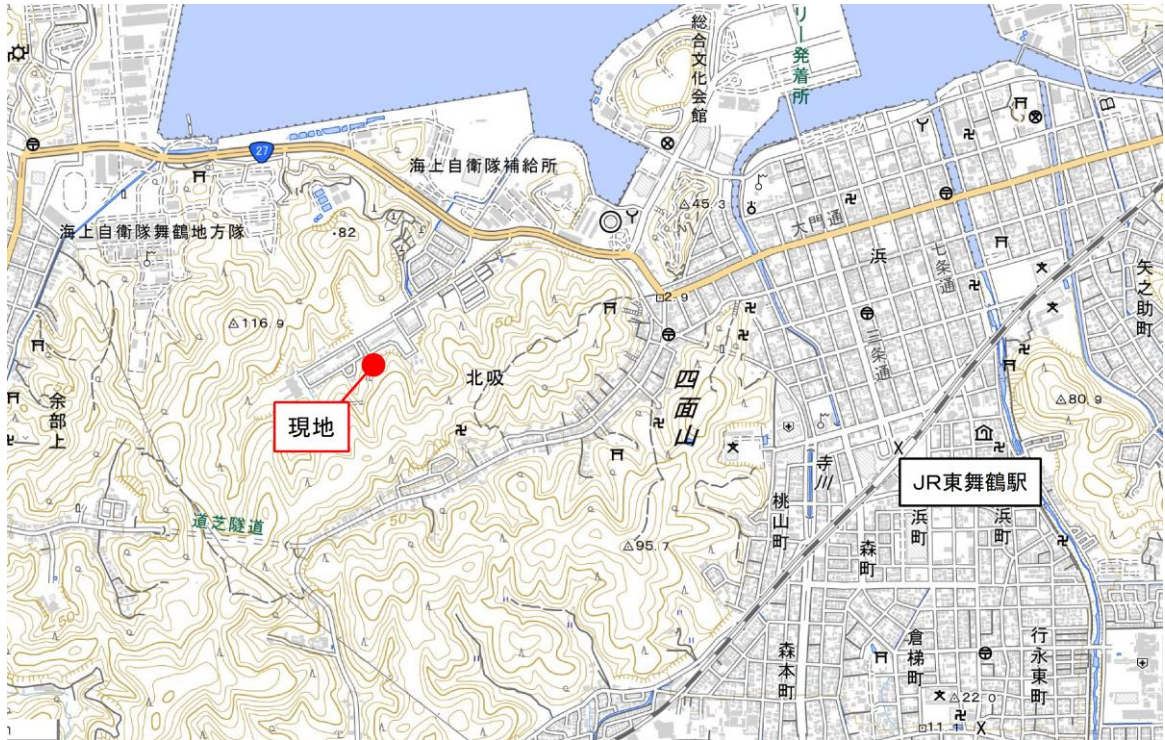
- 6 ・山林部分の山裾、平坦部分との間には間知ブロック擁壁が設置されています。擁壁の概測高さは約1.7m～約6mです。当該擁壁について、現在の建築基準法への適合性及び構造上の安全性は確認されていません。本件土地には将来的な擁壁の造り替え費用の発生や建築制限等の潜在的リスクが認められます。土砂災害特別警戒区域に含まれることと合わせて、擁壁の安全性にも注意が必要な土地です。
- ・擁壁の高さが2mを超え、背後の山林も相当の傾斜を有しているため、京都府建築基準法施行条例第6条(崖に近接する建築物)の規定(がけ地条例)により建築に制約を受ける可能性があり、建物の建築が大きく制限される可能性があります。
- 7 山林部分は雑木に覆われた急傾斜の斜面であり、樹木の本数や状況、隣接する山林の状況等は不明です。
- 8 平坦部分が北側で接面する道路は、舞鶴市が所有・管理している道路ですが、市道認定がなされておらず、市道として供用開始されていない道路です。舞鶴市土木課によると、今後、市道認定する方針であるが、その時期は未定とのことです。このため、調査時点現在では建築基準法上の道路に該当しない可能性があり、建築の際には京都府中丹東土木事務所への確認が必要です。
- 9 舞鶴市上下水道部の資料によると、上水は北西側市道から引き込まれており、引込管は西側隣接地との境界付近を経由して本件土地内部へと至っています。本件土地の北西端に上水道引込管の位置を示すと思われる「給水管」と記載された鈎がありますが、引込管がどこを通っているかは不明です。
- 10 本件土地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。周辺住民によると、以前からシカなどの野生動物が見られたが、近年はクマが出没するようになり、対象土地内でもクマの姿が目撃されているとのことです。
- 11 本件土地の北西側市道に下水道本管が埋設されていますが、図面上、本件土地への取付管はありません。
- 12 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。
- 13 本件土地は、敷地内の建物、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。
- 14 本件土地について、京都府は、土壤汚染調査、地盤調査及び地下埋設物調査を行っていません。所有権移転後に土壤汚染、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。
- 15 本件土地について、京都府は、擁壁、構築物、工作物、残置物及び越境物その他土地の状態に関し、修復、損害賠償、売買代金の減額、契約の解除等、一切の契約不適合責任を負いません。本調書に記載した内容と適合しない事項、または本調書に記載のない事項が所有権移転後に発見された場合であっても同様とし、これらに関して必要となる調査、測量、修繕、改修、撤去、隣接地との協議等は、すべて買受人の責任と負担において行っていただきます。
- 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

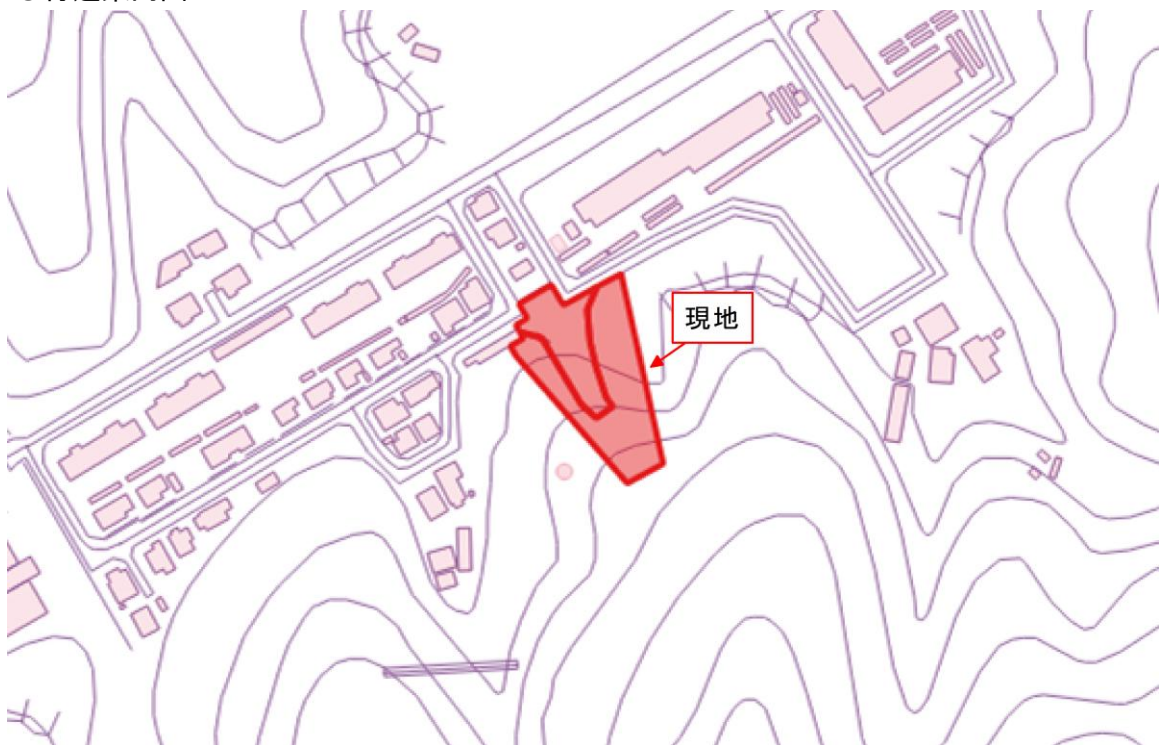
地理院タイルに現地、目標物等を追記して掲載



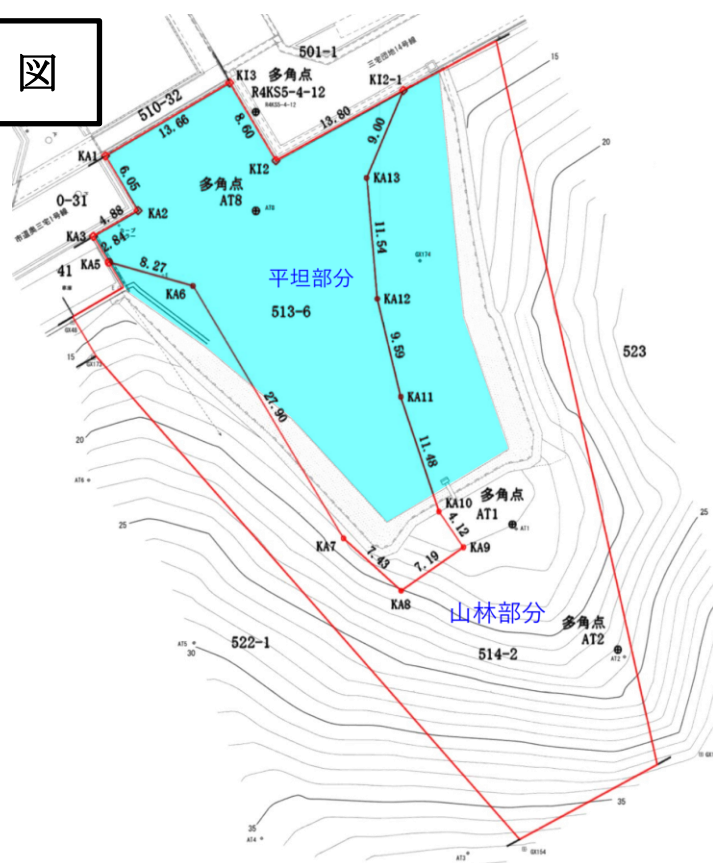
●広域図



●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



北側より撮影



物件の外観

平坦部分の北東端から南方を撮影



平坦部分の南端から北方を撮影

