

物件調書〔土地の売買〕

1 物件番号及び物件名称

物件番号	7-7
物件名称	みなみ保育園跡地
物件の種別	土地

2 不動産の表示等

	所在（上田市）	地番	地目	登記簿面積
①	腰越字宮原	1376 番 1	宅 地	1650.52 m ²
	売却筆数	1 筆	登記簿面積合計	1650.52 m ²

住居表示（上田市）	腰越 1376 番地 1 (詳細は、上田市丸子地域自治センター 市民サービス課へお問い合わせください。)		
所有権に係る権利（甲区）	所有者	上田市	
	権利の種類	所有権	
所有権以外の権利（乙区）	無		
仮換地、保留地予定地	無	仮換地面積、保留地予定地面積	無
契約対象の地積の確定	公簿面積による		
土地に関する測量図	確定測量図	有	
備考	確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの（官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの）をいいます。		

3 法令に基づく制限の概要

区域区分	都市計画区域内 非線引（市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域）
開発行為等の制限	開発行為をする場合許可不要
都市計画制限	無
用途地域	無
建ぺい率の制限	指定建ぺい率 <u>60%</u>
容積率の制限	指定容積率 <u>200%</u> 特例容積率の適用：無
建築物の高さの制限	道路斜線制限、隣地斜線制限 (詳細は、上田市都市建設部建築指導課へお問い合わせください。)
都市計画施設（都市計画道路、都市公園等）	計画無し
防火・準防火地域	22 条地域
景観法	上田市景観計画、上田市景観条例 用途地域：無 地域区分：田園 高さ制限：20m（※ 緩和規定あり） (詳細は、上田市都市建設部都市計画課へお問い合わせください。)

文化財保護法（埋蔵文化財包蔵地等）	指定無 (詳細は上田市教育委員会 生涯学習・文化財課にお問い合わせください。)
長野県屋外広告物条例	該当無（詳細は、上田市都市建設部都市計画課へお問い合わせください。）
土地区画整理法による制限	該当無
宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等工事規制区域

4 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面

水害ハザードマップの有無	洪水	有
	雨水出水（内水）	有（※）
	高潮	無
水害ハザードマップにおける宅地の所在地	該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地の所在地については別添のとおりです。水害ハザードマップに記載されている内容については、今後変更される場合があります。	
備考	※上田市洪水・土砂災害マップ参照	

5 土砂災害警戒区域

土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域	外
	土砂災害特別警戒区域	外
備考	無	

6 接面道路と私道の負担に関する事項

敷地と道路との関係による制限	敷地の接道義務 建物の敷地は、原則として、幅員 4 m 以上の建築基準法に定める道路に 2 m以上接していなければ建物の建築はできません。				
接道の状況	接道方向	公道私道の別	接面道路の種類	幅員	接道長さ
	東	公道	建築基準法 42 条 第一項第 1 号	4.4m	36.87m
	南	公道	建築基準法 42 条 第一項第 1 号	4.8m	43.29m
	備考	東側 道久団地 1 号線 アスファルト舗装 道路後退不要 南側 辻開戸道久線 アスファルト舗装 道路後退不要			
敷地と道路との関係	別紙公図参照				
私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、原則としてできません。				

7 交通機関

しなの鉄道「大屋駅」から約 7.3km
千曲バス 武石線「腰越」停留所から約 1.0km
上信越道東部湯の丸 I C 約 13.0km

8 公共施設

上田市立丸子中央小学校 約 1.7km
上田市立丸子中学校 約 1.8km
上田市丸子地域自治センター 約 1.4km

9 現況及び従前の利用状況

現況	更地
従前	保育園跡地

10 飲用水、ガス、電気の供給施設及び排水施設の整備状況

項目		直ちに利用可能な施設※	配管等の状況	整備予定負担金予定額
①	飲用水	無	西側・南側道路配管（有） 敷地内配管（無） 私設管の有無（無）	西側・南側道路から引込可能 加入金支払要
②	都市ガス	無	南側道路配管（有） 敷地内配管（無）	南側道路から引込可能
③	電気	有		無
④	汚水	無	東側・南側道路内配管（有） 私設管の有無（無） 浄化槽施設の必要（無）	東側・南側道路から引込可能 下水道負担金支払済
⑤	雑排水	無	東側・南道路内配管（有） 私設管の有無（無）	無
⑥	雨水	無	下水道への雨水の流入はできません。	無
備考		① 上田市上下水道局 丸子・武石上下水道課 TEL 0268-42-1025 ② 長野都市ガス東信支店 TEL 0267-68-5252 ③ 中部電力パワーグリッド(株)他小売事業者選択可 ※「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設及び利用可能な状態にある施設をいいます。（例えば、前面道路まで私設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担があります。）		

	また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。
--	---

11 容認事項

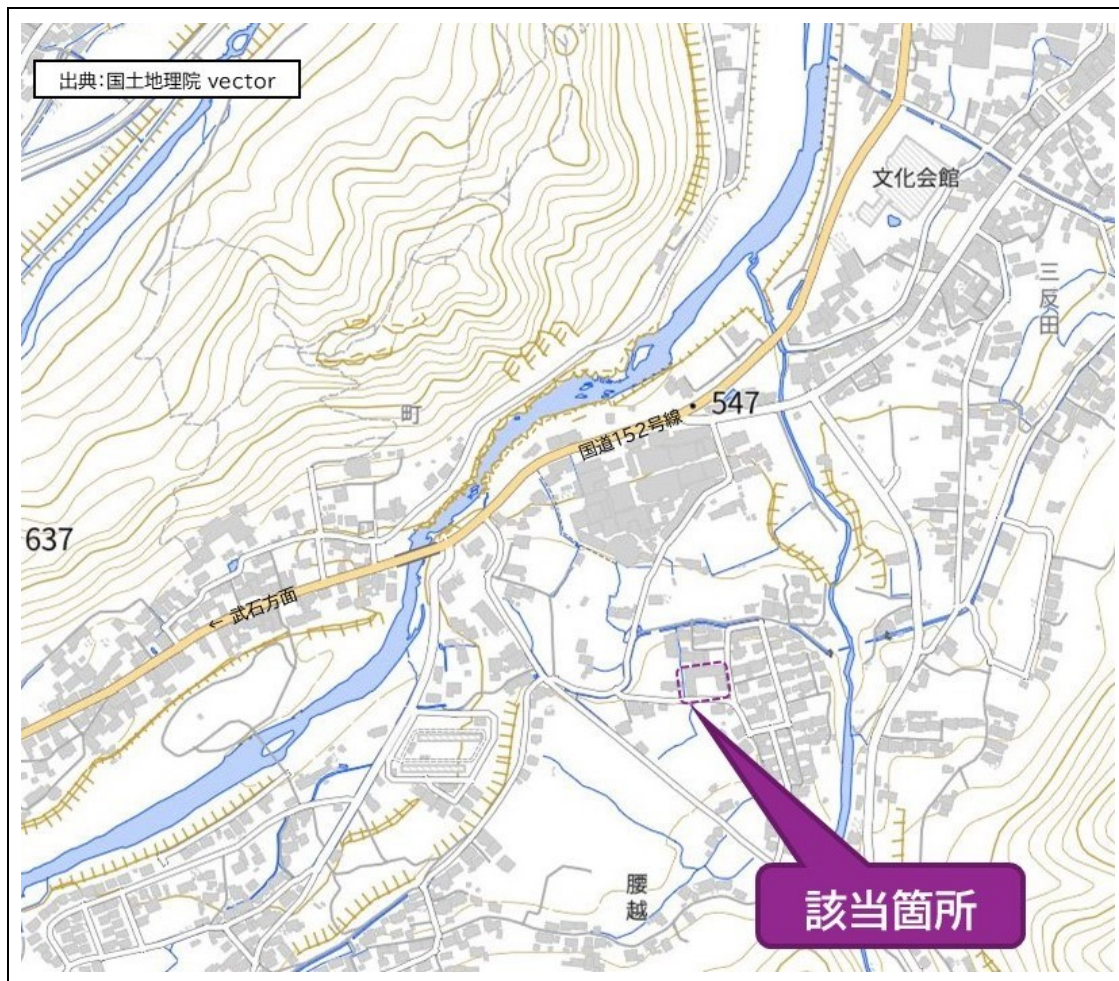
売主、買主は次の事項を承諾し、これにつき異議、苦情を申し立てないものとします。
なお、買主は本物件を第三者に譲渡または貸与する場合も承継させるものとします。

1. 本件土地は「戸建住宅用の3区画以上の分譲地」を目的とした土地取得希望者に限り、売却します。契約締結日から2年以内に、土地利用計画書に則った用途に供しなればなりません。ただし、上田市の承認を受ければ、この限りではありません。
2. 所有権移転登記と同時に買戻特約登記を併せて行います。（買戻期間は売買契約締結の日から5年間とします）買戻しの特約を解除する必要がある場合は、売主に解除申請をしていただく必要があります。なお、買戻し特約の登記の抹消にかかる費用は、買主負担となります。
3. 周辺の環境について、建築物建設等により周辺環境、景観、日照、眺望、風向等に変化が生じる可能性があります。
4. 法令の改正等により制限の付加または緩和について、都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限は、本物件調書説明時点における内容であり、法令の改正等により、本物件の利用等に関する制限が付加または緩和されることがあります。
5. 土壌汚染について、汚染物質の有無の調査はしていません。
6. 地中残存物について、売主は把握していません。
7. 本件土地の地盤・地耐力調査は行っておらず、本物件上に新たに建物を建築する際、その建築会社等から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要になる場合があります。その場合は、買主の負担となります。また、本件土地については、埋蔵物等に対するボーリング調査並びに土壌汚染に関する専門的な調査も未了です。
8. 上下水道について利用可能ですが、引込・接続工事については買主負担となります。
9. 長野都市ガスの供給する都市ガスを利用する場合、引込工事に要する費用は買主負担となります。

12 添付書類

1. 土地売買契約書（案）	2. 土地登記事項要約書
3. 公図・地積測量図	4. 現況写真
5. 上下水道配管図	6. 上田市洪水・土砂災害マップ

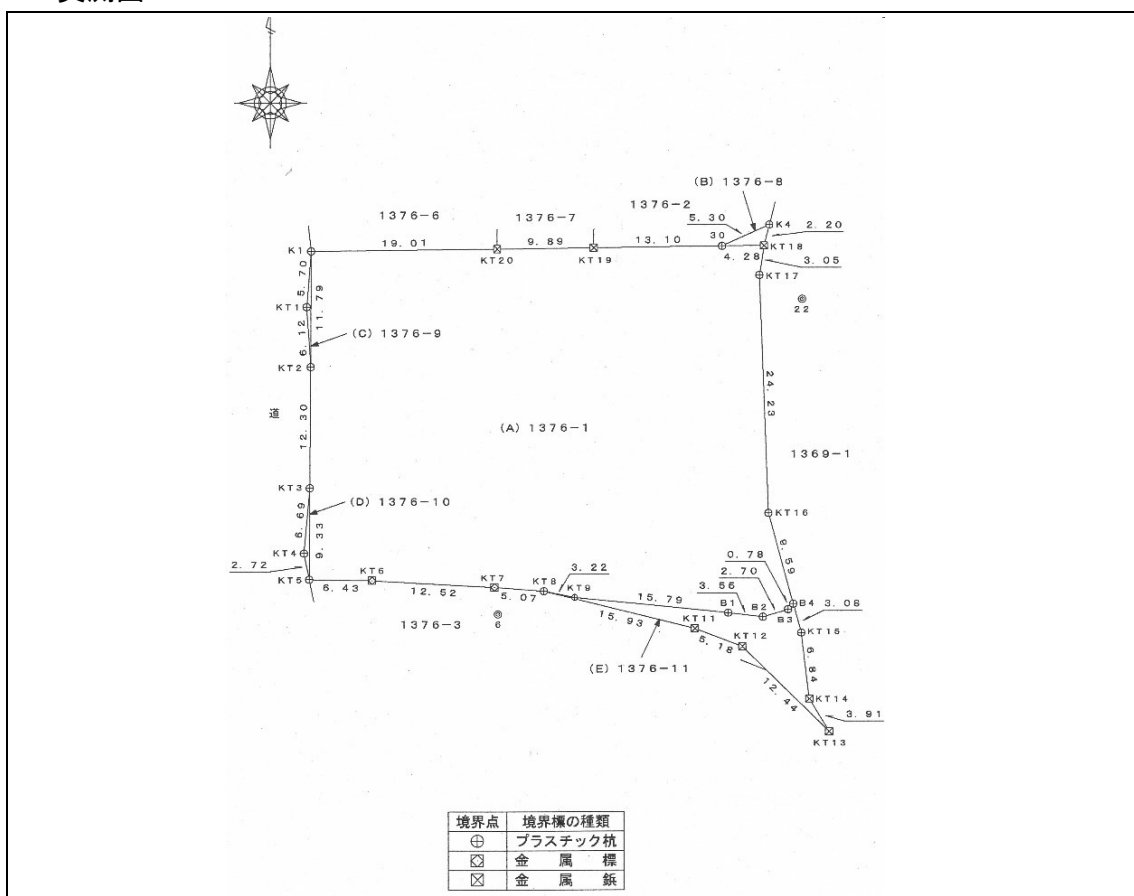
13 位置図



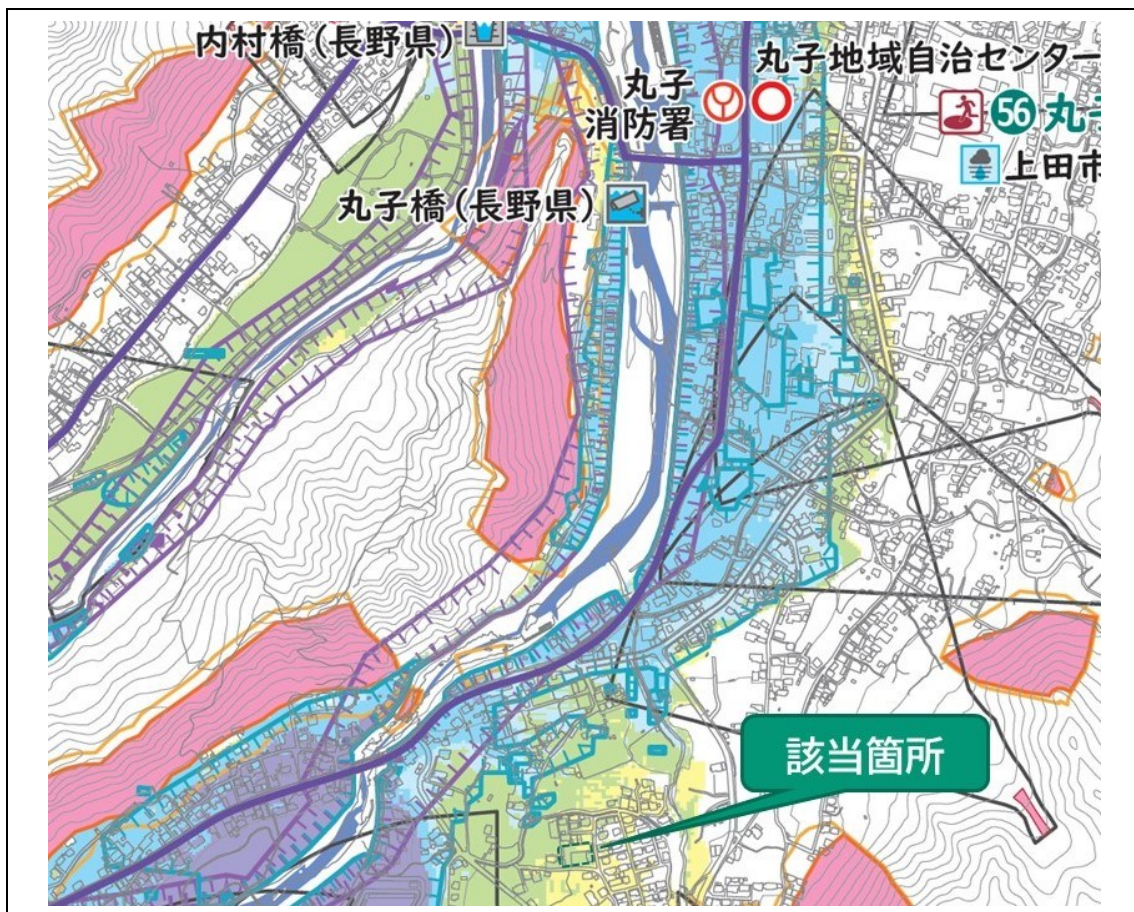
14 公図



15 実測図



16 洪水・災害マップ(一部抜粋)



17 写真



