

物 件 調 書

物 件 番 号	7		権 利	所 有 権	
所 在 地	千葉県銚子市春日町751番3、同番12		地 目	保安林、宅地	
住 居 表 示	千葉県銚子市春日町751番地3		形 状	明細図のとおり	
面 積	(実測面積) 2742.54㎡	(登記地積) 2741.96㎡			
接 面 道 路 の 幅 員 及 び 構 造	北西側で幅員約7.0mの舗装市道に接面している。南西側で幅員約3.6mの法定外道路(未舗装)に接面している。				
都市計画法・ 建築基準法に 基づく制限	区域区分	非線引都市計画区域内	用途地域	指定なし	
	建ぺい率	60%	容積率	200%	
	その他の制限	建築基準法22条区域、道路斜線、隣地斜線、建築物の高さ制限10m以下、日影制限(三)、国定公園第二種特別地域			
所有権を制限する権利設定	なし				
私道の負担等 に関する事項	私道負担の有無	無	負担の内容		
	道路後退の有無	無	負担の内容		
供給施設の 整備状況	供給施設		事業所名		電話番号
	電 気	可	東京電力エナジーパートナー(株) カスタマーセンター千葉(千葉第一)		0120-99-5551
	上水道	無	銚子市水道料金センター		0479-30-3131
	下水道	無			
	ガ ス	無	プロパンガス		
交通機関 (現地まで)	鉄 道	JR総武本線 銚子駅の南西方 約2.4km 徒歩 約30分 (千葉交通バス三崎停留所から徒歩約18分)			
	バ ス	千葉交通 三崎停留所 の南東方 約1.4km 徒歩 約18分			
公共施設 (現地から)	市 役 所	銚子市役所	北東方 約2.6km		
	小 学 校	市立春日小学校	北方 約1.2km		
	中 学 校	市立銚子中学校	北方 約2.3km		
◎ 参 考 事 項 (物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項)					
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、実測面積による売買である。 ・不動産登記簿に記載されている地目と地積は751番3が保安林で847㎡(実測面積847.58㎡)、751番12が宅地で1894.96㎡(実測面積1894.96㎡)である。 					

- ・本地の北西側は、前面道路より最大約0.7m高くなっており、北東側は隣接地より最大約0.7m、南東側は隣接地より最大約0.9m低くなっており、南西側は隣接地より最大約0.9m低くなっている部分と最大約0.8m高くなっている部分がある。
 - ・本地は、南側は保安林、北側は宅地であり、宅地部分は西側から東側に向かって、約0.8m高くなっている。保安林部分は、宅地部分より最大約1.4m高くなっている。
 - ・本地内の北東側、南東側及び南西側の外周の一部が法面となっている。
-
- ・本地内の北西側では前面道路沿いに、高さ約1.2mの番線柵を設置している。
 - ・本地内の北東側では樹木の枝の一部が隣接地（750番1）へ越境している。
-
- ・本地の北東側及び南東側では、隣接地（751番5及び750番1）の樹木の枝葉の一部が本地内に越境している。
 - ・本地内の北西側には東京電力(株)所有の電柱1本、支線柱1本、支線3本が設置されており、その内の支線柱1本と支線2本は道路対向地へ引込むために設置されている。
-
- ・本地内の北側の一部は幅員約4.0m、総延長約38.0mの舗装私道（位置指定道路）であり、前面道路（751番14）の一部に位置指定道路が含まれている。
 - ・本地内保安林部分には、樹木が約50本ある。
 - ・建築当時の設計図書によると自転車置場、操作盤室、プロパン庫、浄化槽、受水槽（地上及び地下）ポンプ室が設置されているが、令和3年度に撤去した。
 - ・本地（751番12）の既存建物の周囲はアスファルト舗装、コンクリート敷となっている。
 - ・本地内には、集水桝、汚水桝、側溝等の工作物を設置している。
-
- ・本地は、指定建ぺい率60%。指定容積率200%の地域に位置するが、国定公園第二種特別地域に位置するため、建ぺい率50%、容積率100%の適用を受け、自然公園法施行規則により、総建築面積の敷地面積に対する割合20%以下、総延べ面積の敷地面積に対する割合40%以下の適用を受ける。
 - ・本地内の建物は、延床面積及び高さがそれぞれ容積率（40%以下）、高さ制限（10mかつ2階建て以下）を超過した既存不適格建築物である。
 - ・本地は、国定公園第二種特別地域に位置するため、一定の建物建築、木竹の伐採、土地の形状変更を行う際は、千葉県知事の許可が必要となる。詳細については、千葉県銚子土木事務所 管理用地課（TEL0479-22-6502）へ確認すること。また、一定の建物等建築を行う際は、千葉県知事への許可申請を行う前に別途千葉県自然公園等における建築物等の建設に係る指導要綱により、知事へ事前に協議しなければならない。詳細については、千葉県環境生活部自然保護課施設管理班（TEL043-223-2059）へ確認すること。
 - ・本地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「佐野原遺跡」の区域内に所在するため、土木工事等の開発事業を行う場合は、事前に文化財保護法に基づく届出が必要となる。詳細については銚子市教育委員会 社会教育課文化財・ジオパーク室 文化財班（TEL0479-21-6662）へ確認すること。
 - ・保安林について、伐採や土地の形質変更行為等は千葉県知事の許可又は届出が必要となる。詳細については、千葉県北部林業事務所 森林管理課（TEL0475-82-3121）へ確認すること。
 - ・保安林の所有者となった場合は、森林法第10条の7の2の規定により市町村長への届出が必要となる。詳細については銚子市農産課（TEL0479-24-8939）へ確認すること。

- ・本地内は、上水道は引き込み済であるが、公共下水道及び都市ガスが未整備である。また、竣工図の所在が確認できないため、埋設管の配管状況について、現況と異なる可能性がある。
 - ・前面道路には公共上水道管から引き込むための私設給水管及び側溝へ接続するための私設放流管が配管されているが、設計図書等が確認できないため、配管状況は不明である。また、所有者は千葉県教育委員会であるが、その他の者が使用する場合は、所有者変更届を行う必要がある。詳細は、銚子市水道局管理室（TEL：0479-22-8810）へ確認すること。
 - ・上記私設管について、道路占用にかかる届出を行う必要がある。詳細は、銚子市都市整備課土木室土木管理班（TEL：0479-22-3466）へ確認すること。
 - ・なお、私設管の使用に際しては、土地所有者に対する負担等が必要となる場合がある。
 - ・本地内には、上下水道及びガス管が埋設されているが、設計図書等が確認できないため、配管状況は不明である。また、令和3年度の浄化槽等工作物の撤去工事に伴い、埋設管の一部も撤去済である。
-
- ・本地において、放射線量の測定等の放射性物質に関する調査は実施していない。
 - ・本地において、土壌汚染調査は実施していない。
-
- ・本物件は上記及び別記「建物等の概要」のとおり建物、工作物等が設置されているが、本調書記載の有無に関わらず、すべて現状有姿による引渡しとする。
 - ・図面その他記載事項と現況が異なる場合は現況を優先する。
 - ・土地の開発等（建築を含む。）にあたっては、上記以外にも都市計画法、建築基準法等の各法令及び地方公共団体の条例等により、規制、指導がなされる場合があるので、詳細は各関係機関へ確認すること。