

## 物 件 調 書

|   |   |   |                 |        |                      |
|---|---|---|-----------------|--------|----------------------|
| 物件番号  | 2   |   |                 | 権 利    | 所 有 権                |
| 所 在 地   | 千葉県鎌ケ谷市富岡一丁目529番23                                |   |                 | 地 目    | 宅地                   |
| 住 居 表 示   |   |   |                 | 形 状    | 明細図のとおり              |
| 面 積   | (実測面積)  | 64.61   | m <sup>2</sup>  | (登記地積) | 64.61 m <sup>2</sup> |
| 接 面 道 路 の<br>幅員及び構造   | ・南側及び西側で幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項3号道路）に<br>接面している。 |   |                 |        |                      |
| 都市計画法・<br>建築基準法に<br>基づく制限   | 区域区分  | 市街化区域   |                 | 用途地域   | 第1種住居地域              |
|   | 建ぺい率  | 60%   |                 | 容積率    | 200%                 |
|   | その他の制限  | 建築基準法第22条区域、第二種高度地区、道路斜線制限、隣地斜<br>線制限、日影規制（一） |                 |        |                      |
| 所有権を制限する権利設定  | なし  |   |                 |        |                      |
| 私道の負担等<br>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<br>整備状況   | 供給施設  |   | 事業所名            |        | 電話番号                 |
|   | 電 気   | 可   | 東京電力カスタマーセンター   |        | 0120-995-001         |
|   | 上 水 道   | 可   | 千葉県水道局県水お客様センター |        | 043-310-0321         |
|   | 下 水 道   | 無   |                 |        |                      |
| 交 通 機 関<br>(現地まで)   | 鉄 道   | 新京成線 初富駅の南方0.9km 徒歩12分                        |                 |        |                      |
|   | バ ス   |   |                 |        |                      |
| 公 共 施 設<br>(現地から)   | 市 役 所   | 鎌ケ谷市役所  |                 | 北方     | 約1.3km               |
|   | 小 学 校   | 鎌ケ谷市立鎌ケ谷小学校                                   |                 | 北方     | 約0.8km               |
|   | 中 学 校   | 鎌ケ谷市立鎌ケ谷中学校                                   |                 | 北方     | 約0.5km               |
| ◎ 参 考 事 項 （物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項）                                 |   |   |                 |        |                      |
| ・本物件は、実測面積による売買である。   |   |   |                 |        |                      |
| ・本地の南側及び西側で接面している舗装私道（建築基準法第42条第1項第3号道路）は、本地の<br>北西側で行き止まりとなっている。 |   |   |                 |        |                      |
| また、舗装私道は複数の筆から成り、私道周辺の宅地の所有者等が各筆をそれぞれ所有している。                      |   |   |                 |        |                      |
| ・本地は当該私道敷地を含んでいないため、私道の利用にあたっては買受け希望者が自ら土地所有<br>者との調整を行うこと。       |   |   |                 |        |                      |

|   |
|---|
| <p>・本地の東側は、鎌ヶ谷市道4142号線予定地であり、供用開始後は建築基準法第42条1項1号道路となる。ただし、市道4142号線予定地のうち、本地の東側に設置されているガードレールと本地の間の部分は当面の間は道路として供用されず、ガードレールも撤去しない予定である。</p> |
| <p>・市道4142号線は車両の通行は不可能であるため、車両進入防止のガードレール等が設置される。</p>   |
| <p>・市道4142号線にかかる詳細については、鎌ヶ谷市都市建設部道路河川整備課（TEL047-445-1435）へ確認すること。</p>   |
| <p>・本地内は、概ね平坦であり、全面防草シート敷きとなっている。</p>   |
| <p>・本地は周囲の各隣接地より、約0.1m低くなっている。</p>  |
| <p>・本地内の北側、西側及び南側の外周には高さ約1.2mの木柵を設置している。</p>  |
| <p>・本地の北側では、隣接地（529番35）の花壇の土留の一部が本地内に越境している。</p>  |
| <p>・本地の北西側では、隣接地（529番24）の段差スロープの一部が本地内に越境している。このことについては、隣接地権者と越境の覚書を締結済である。</p>   |
| <p>・本地の南東側では、隣接地（529番27、529番13、529番26）の側溝の一部が本地内に越境している。</p>  |
| <p>・本地内の南東側道路沿いでは、電線が上空を通過している。</p>   |
| <p>・本地の東側（道路予定地）には東京電力エナジーパートナー（株）所有の電柱1本及び支線1本設置されている。</p>   |
| <p>・本地の東側道路予定地には都市ガスが配管されており、本地内への引込みは可能である。</p>  |
| <p>・本地の西側及び南側の道路には、上水道が配管されており、本地内への引込みは可能である。</p>  |
| <p>・本地は、公共下水道が未整備のため、浄化槽を設置して下水道（雨水管）に放流する必要がある。</p>  |
| <p>・下水道（雨水管）は、西側及び南側道路に私設管が配管されているが、放流する場合は南初富排水組合の同意が必要となる。</p>  |
| <p>・私道の掘削工事については土地所有者の同意が必要である。</p>   |
| <p>・下水道本管（污水管）を約23m延長し引込みを行うことが可能である。引込み工事が必要な場合には、鎌ヶ谷市都市建設部下水道課（TEL047-445-1483）へ事前に協議すること。</p>  |
| <p>・法務局に保管されている建物の閉鎖登記簿によると、本地内には、木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建の建物（種類：居宅、延床面積68.44㎡）が建っていたことが確認できるが、県では建築図面及び解体図面等を有していないため、埋設物の残置状況は不明である。</p>           |
| <p>・本地は、指定容積率200%の地域に位置するが、前面道路による基準容積率は200%未満（最低160%）となる。</p>  |

|   |
|---|
| <p>・ 本地は、景観法による景観計画区域に立地する。一定規模以上の建築物や工作物の建築等を行う場合は、同法に基づく鎌ヶ谷市への届出が必要になる。詳細については、鎌ヶ谷市都市建設部都市計画課都市政策室（TEL047-445-1422）へ確認すること。</p> |
| <p>・ 本地は、下総飛行場周辺における航空法の高さ制限区域外であるとのことだが、詳細については海上自衛隊下総航空基地隊管理隊施設専門官（TEL04-7191-2321 内線 2446）へ確認すること。</p>                         |
| <p>・ 本地において、アパートや寄宿舍等の集合住宅の建築等を行う場合は、その規模により『鎌ヶ谷市小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導要綱』に基づく必要があるため、鎌ヶ谷市都市建設部建築住宅課（TEL047-445-1466）へ確認すること。</p>   |
| <p>・ 本地は、鎌ヶ谷市水害ハザードマップによる浸水想定区域（水の深さが0.5m未満の区域）に含まれている。詳細については、鎌ヶ谷市役所市民生活部安全対策課防災係（TEL047-445-1278）へ確認すること。</p>                   |
| <p>・ 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。</p>   |
| <p>・ 本地において、土壌汚染調査は実施していない。</p>   |
| <p>・ 本物件は、本調書記載の有無に関わらず、全て現状有姿による引渡とする。</p>   |
| <p>・ 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。</p>  |
| <p>・ 土地の開発等（建築を含む。）に当たっては、上記以外にも都市計画法、建築基準法等の各法令及び各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。</p>                           |