

# 物件調書

物件番号 随契-1

## 旧水戸生涯学習センター敷地

予定価格 136,000,000円

所在及び地番	水戸市愛宕町2174番3			
住居表示	(旧住居表示) 水戸市愛宕町4-1			
面積	(実測面積) 13,066.94㎡		(登記簿面積) 13,066.94㎡	
地目及び形状	地目	宅地	形状	不整形の中間画地
建築基準法の 道路要件	【西側】市道常磐127号線 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 【北側】法定外道路 建築基準法第42条第2項道路に該当 ※セットバックが必要。			
接面道路の 幅員及び構造等	【西側】市道常磐127号線と同号線と認定された元進入路を含めた幅員約7.8mと約96m接する。 接道している元進入路部分は、現況約4.8m～約5.9m。アスファルト舗装。 【北側】法定外道路(幅員約1.3m)と約84m接する。未舗装。			
法令 等 の 制 限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	指定建ぺい率	風致地区により40%。	指定容積率	200%
	その他の制限	愛宕風致地区 埋蔵文化財包蔵地 水戸市景観計画区域 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域(一部)		
私道の負担等 に関する事項	負担の有無	無	負担の内容	—
電気・水道・ガスの 供給施設及び排水 施設の整備状況			事業所名	電話番号
	電気	有	東京電力(株)カスタマーセンター	0120-995-331
	上水道	有	水戸市水道部給水課	029-231-4112
	下水道	有	水戸市下水道部下水道管理課	029-231-9221
	都市ガス	有	東部ガス(株)茨城支社	029-231-2241
周囲の施設等 (道路距離)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常磐小学校 約1.3km(徒歩約17分)</li> <li>・第一中学校 約1.3km(徒歩約17分)</li> <li>・JR常磐線水戸駅 約4.9km(車約13分)</li> <li>・JR常磐線赤塚駅 約4.3km(車約11分)</li> <li>・水戸市役所 約4.7km(車約12分)</li> <li>・茨城大学 約1.3km(徒歩約17分)</li> </ul>			

【インフラ関係】

○上水道について

・上水道は、市道常磐127号線(管径150mm)にある本管から敷地内に引込管が整備されています。使用開始時には、水戸市水道部料金課への連絡が必要です。

○下水道について

・下水道は、合流式で、市道常磐127号線(敷地北西側)に本管(管径400mm)が敷設されています。馬塚古墳南の門の西側にマンホールがあり、そこから敷地内部の合流ますのところまで、合流取付管(管径400mm)が敷設されています。

○都市ガスについて

・敷地南側から市道常磐127号線沿いに、管径114mmの本管が敷設されています。敷地内へは、馬塚古墳の南の門の西側の本管から接続された管径92.3mmの引込管が、門から奥行約10m敷地内に引き込まれ、引込管が敷地内に残っています。現在は、境界付近に設置された引込管バルブで閉栓されており、末端はプラグ止めにより処理されています。

【建築物等の制限】

○用途地域は第一種中高層住居専用地域で、愛宕風致地区に指定されています。

・第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅の良好な住環境を守るための地域です。500㎡以内の一定条件の店舗等が建てられます。

・敷地は、愛宕風致地区に指定されており、この風致地区内においては、水戸市風致地区条例に基づき、建築物の建設や土地の造成などを行う場合には、市の許可が必要となります。建築物の高さが15m以下や建ぺい率40%などの許可基準の要件が設けられています。

○水戸市景観計画について

・水戸市全域が景観法に基づく景観計画区域に指定されており、高さ15mを超える建築物や建築面積が1,000㎡を超える建築物を建築する場合等は、工事着手の30日前までに届出を行う必要があります。

【その他の区域等】

○埋蔵文化財包蔵地(愛宕山古墳群)について

・敷地全体が埋蔵文化財包蔵地(愛宕山古墳群)に含まれています。

・開発行為にあたり、工事着工予定日の60日前までに文化財保護法第93条第1項の規定に基づく手続きが必要となり、試掘調査が必要になった場合は、試掘についての依頼書と承諾書を提出して、試掘が行われます。

・試掘調査の結果を水戸市教育委員会と茨城県教育委員会とが協議の上、工事が遺跡に与える影響を検討し、その結果、発掘調査が必要であると判断された場合、事業者負担による本発掘調査が実施されます。

・敷地内にあった建物(鉄筋コンクリート造・地下1階・地上3階建)の解体時に行った試掘・発掘調査では、埋蔵物が確認されていることから、発掘調査が必要になる可能性がありますと思われる。

・詳細は、水戸市埋蔵文化財センターにお問い合わせください。

○崖の上に建築物を建築する場合について

・敷地東側と南側が崖の上に位置するため、水戸市建築基準条例に基づき必要な措置を講じる必要があります。

○土砂災害警戒区域について

・敷地南側及び東側の崖の周辺が、土砂災害警戒区域に指定されています。一部は、土砂災害特別警戒区域に指定されています。

○法定外道路について

・敷地北側の法定外道路では、セットバックが必要な箇所があります。詳細は水戸市建築指導課にお問い合わせください。

【特記事項】

○フェンスについて

・本件土地の北側の境界付近にフェンスが設置されており、西側に隣接している馬塚古墳の敷地(愛宕町2174番18)まで一体的に設置されています。当該フェンスについても、本件土地の範囲内の部分については、土地と併せて引き渡しますが、将来、フェンスの撤去等をされる際には、馬塚古墳の敷地を管理している茨城県生涯学習課あて協議の上、対応をお願いします。

○既存建物は平成26年12月に解体済みで、馬塚古墳分筆での測量は同30年8月に実施済みです。

※上記は、当該土地に関する制限等を網羅するものではありません。

※その他詳細は、水戸市都市計画課、建築指導課等にお問い合わせください。

<その他の特記事項>

・本物件は現状有姿による売払いです。

・実測面積は、平成30年8月の測量に基づくものであり、契約に係る実測面積となります。

・所有権移転登記は県が囑託します。

・契約に要する印紙税、所有権移転登記に要する登録免許税は、購入者の負担となります。

・購入後に不動産取得税、固定資産税・都市計画税の課税があります。

【案内図】



【地形図】

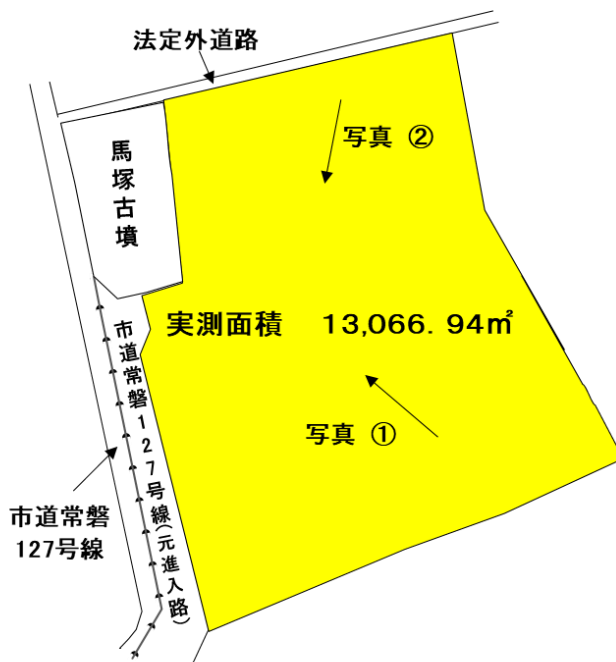


写真 ①



写真 ②

