物件番号　24-13

物　件　調　書

所　在　地	現況地目	実測地積	公簿地目	公簿地積
針崎町字朱印地 35 番 1	宅地	3,129.72 ㎡	宅地	3,129.72 ㎡
針崎町字朱印地 17 番 5	宅地	367.04 ㎡	宅地	367.04 ㎡
針崎町字北門 15 番 3	宅地	235.12 ㎡	宅地	235.12 ㎡
3 筆合計		3,731.88 ㎡		3,731.88 ㎡

最低売却価格		289,590,000 円　（参考単価／77,599 円/㎡、256,526 円/坪）
入札保証金		14,500,000 円（定額）
法令に基づく制限	都市計画法及び建築基準法等	都市計画区域：市街化区域　用途地域：準工業地域 建ぺい率：60%　容積率：200%　防火地域：準防火地域 高度地区：指定なし　その他
	その他の制限	埋蔵文化財包蔵地（文化財保護法）
接面道路状況		北側に幅員約 5.2ｍの舗装市道、西側に幅員約 5.2ｍの舗装市道、東側に幅員約 6.0ｍの舗装市道に接面 幅員約 10.0ｍの主要地方道岡崎碧南線（舗装県道）に接面
私道の負担等に関する事項		私道負担の有無：無　負担等の内容：なし
土壌調査等		土壌調査、地盤調査、地下埋設物調査は行っていません。

都市計画基本図の有無及び土地利用状況に関する特記事項

昭和 38 年	昭和 44 年	昭和 54 年	昭和 61 年	平成 4 年	平成 9 年	平成 14 年	平成 19 年
宅地	→	→	→	→	→	→	更地

特記事項：市営住宅針崎荘の跡地です。

供給処理施設の概要

施設の種類	配管等の状況	事業所等
公営上水道	北側道路に 100㎜、西側道路に 40㎜、東側道路の一部に 50㎜ の配管あり 県道に 50㎜ の配管あり	水道局営業課給水班 （23-6339）
公共下水道	下水道処理区域（合流）、北側道路に 350㎜、西側道路の一部に 250㎜、東側道路に 450㎜、500㎜、南側道路予定地に 300㎜ の本管あり 県道に 900㎜ の本管あり	下水施設課排水設備班 （23-6306）
都市ガス	西側道路の一部に 100㎜ の敷設管あり	東邦ガス（株）お客さまセンター （岡崎営業所 21-2231）
電　気	地上配管	中部電力岡崎営業所 （0120-985-610）

交通機関	ＪＲ東海道本線岡崎駅(650ｍ)、名鉄東部交通バス「柱」停(200ｍ)
公共施設	岡崎小学校、南中学校

留意事項	＜特約に関する事項＞ ・本物件は、隣接する市有地（針崎町字朱印地35-2、35-3）を含む一団の土地として、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を得て宅地造成することが条件となります。開発行為に係る造成工事及び上水道及び下水道の整備、公園及び緑地等の設置、消防水利の設置、ゴミステーションの設置、既存の道路の整備等は全て買受人が施工し、市が施工することはありません。なお、設置された公共施設については、都市計画法第32条に規定する管理者との協議により、原則的に市に帰属します。開発行為の許可申請に係る主な土地利用条件等は以下に掲げるとおりです。 (1)本物件中の、針崎町字朱印地35番1に対し、字朱印地17番5及び字北門15番3上に、県道より幅員6.0m以上の開発取り付け道路を築造すること。 (2)字朱印地35番2の市有地については、幅員6.0mの開発道路を築造すること。なお、当該地に埋設されている300㎜の下水道本管については、その機能を維持できるものとすること。 (3)字朱印地35番3の市有地については、公園等の緑地及びゴミステーションを設置すること。 (4)消防水利として、開発区域内に40㎥以上の防火水槽を設置すること。 (5)市道認定区域内にある字朱印地35番4の市有地については、買受人にて道路承認工事により幅員6.0mの市道を整備すること。 上記(1)～(5)、その他開発行為に係る諸条件及び詳細事項については、必ず財産管理課に問い合わせてください。ただし、都市計画法第32条に規定する管理者との協議により上記の土地利用条件の内容が変更となる場合がありますので、あらかじめご承知ください。なお、本物件について、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を得ることを売買契約時の特約事項に付します。 ・本物件に建築される建築物の最高の高さは、以下に掲げる理由により、建築基準法で定める建築物の最高の高さ12mに制限されます。なお、建築される建築物の用途は用途地域の範囲内によるものとし、別途制限することはありません。 (1)本物件周辺の現地の状況は、低層の住宅等が連たんしており、道路幅員が3m程度しかない箇所もあるなど、大規模な集合住宅が建設されると周辺の住環境に著しい悪影響が予想されること (2)本物件は岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例において特定事業に該当するため、建築物の高さ15m以上を建設する場合は、事前にテレビジョン電波受信障害予測図及び障害が発生した場合の具体的な対策（共同アンテナ、ケーブルテレビ等）を講ずる必要が生じること。 (3)本物件のインフラ整備に関わった地権者が、マンションなどの高層建築物は建てられないようすることを条件としていること。 (4)開発区域内の建築物の用途制限については、県道沿いの区画に店舗及び併用住宅等が建設されることが想定されるため、用途地域の範囲内によるものが妥当と考えられること。 上記(1)～(4)の理由により、建物の高度制限を売買契約時の特約事項に付します。 ＜一般的事項＞ ・本物件の入札及び売買契約は、実測地積で行います。 ・本物件は現況での引渡しとなります。 ・本物件は市営住宅針崎荘の跡地で、建築物（木造長屋建住宅8棟）は平成15年1月をもって市が全棟除却しました。 ・本物件敷地内外に位置する工作物（擁壁・フェンス・アスファルト舗装等）、供給設備等の補修・移設・撤去・再築造、樹木の剪定等の費用負担、隣接地権者等との協議については、市は対応いたしません。 ・本物件は、都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を得て宅地造成することが条件となります。詳しい内容については留意事項の＜法令等に関する事項＞をご覧ください。 ・「市有地売払い一般競争入札要領」も必ずご確認ください。

留意事項	＜法令等に関する事項＞ ・本物件の土地利用は、3,000 ㎡以上の開発行為であり、岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例に定める特定事業に該当します。このため、特定事業を実施する事業者として開発行為の許可申請前に、事業を行う区域の周辺の地域に対して事業内容の説明会を行うほか、市長との事前協議が必要となります。詳しくは、環境総務課総務班(23-6271)にお問い合わせください。 ・字朱印地17番5及び字北門15番3上に築造する開発取り付け道路の位置等については、公安委員会（愛知県岡崎警察署交通課(58-0110)）と協議が必要です。 ・本物件内（字朱印地 35 番 1）に、水道局が所管する 20㎜ の水道本管が敷設されています。本物件の土地利用の状況により、当該本管を撤去する必要が生じた場合は、買受人の負担にて撤去するものとし、水道局では対応しません。 ・本物件については、水道の宅内引込管は設置されていません。 ・水道分担金については、水道局営業課給水班(23-6338)にお問い合わせください。 ・本物件には下水の公共ますは設置されていません。このため、買受人の負担で公共ますを設置する必要があります。 ・本物件については、下水道受益者負担金はありません。 ・自動車の乗り入れについては、規制を受けることがあります。詳しくは、道路管理者にお問い合わせください。（市道：道路維持課公共物班(23-6637)、県道：愛知県西三河建設事務所維持管理課(27-2757)） ・本物件の字朱印地 35 番 1 の土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「勝鬘寺（しょうまんじ）遺跡」に該当します。市により試掘調査を平成 18 年 11 月 20 日～ 平成 19 年 1 月 30 日に実施し、発掘調査を平成 19 年 2 月 20 日～平成 19 年 3 月 20 日に実施した場所ですが、依然として未調査の場所もあります。このため、開発行為の施工に当たっては文化財保護法第 93 条第 1 項の規定による埋蔵文化財発掘の届出が必要です。詳しくは、教育委員会社会教育課文化財保存管理班　(23-6177)にお問い合わせください。 ・本物件の字朱印地 17 番 5 及び字北門 15 番 3 の土地は、上記の埋蔵文化財包蔵地の北側に位置し、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外ですが近接した位置にあるため、平成 24 年 3 月中に市により埋蔵文化財の試掘調査を実施する予定です。現時点では、遺跡の痕跡を示す遺物や遺構は確認されないものと想定されますが、試掘調査の結果については、教育委員会社会教育課文化財保存管理班(23-6177)にお問い合わせください。 ・本物件の周辺環境を現地にて十分確認してください。なお、周辺の空地を含め、既存建付地にも建物が建築（増築を含む）される場合があり、近隣環境が変化する場合があることをご了承ください。