

物 件 調 書

物 件 番 号		5		権 利		所 有 権	
所 在 地		千葉県千葉市若葉区加曽利町1536番5、同番6、1537番3		地 目		宅地	
住 居 表 示		千葉県千葉市若葉区加曽利町1536番地		形 状		明細図のとおり	
面 積		(実測面積) 1670.58 m ²		(登記地積) 1670.58 m ²			
接 面 道 路 の 幅 員 及 び 構 造		南東側で幅員6.5m舗装市道に接面している。					
都市計画法・ 建築基準法に 基づく制限	区域区分	市街化調整区域		用 途 地 域	なし		
	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・道路斜線制限・隣地斜線制限					
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	可	千葉県企業局県水お客様センター			0570-001-245	
	下 水 道	可	千葉市建設局下水道企画部 下水道営業課			043-245-5411	
	ガ ス	可	東京ガスネットワーク(株) お客様センター			0570-002-211	
交 通 機 関 (現地まで)	鉄 道	J R総武本線都賀駅の東方 約3.6km (京成バス ほおじろ台停留所まで徒歩8分)					
	バ ス	京成バス ほおじろ台停留所の北方 約0.6km 徒歩8分					
公 共 施 設 (現地から)	市 役 所	千葉市若葉区役所				北西方 約3.0km	
	小 学 校	市立桜木小学校				北西方 約1.4km	
	中 学 校	市立加曽利中学校				北西方 約2.2km	
◎ 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。 ・不動産登記記録上の地目と地積は次のとおりである。 ① 1536番5 宅地 1095.18㎡（実測 1095.18㎡） ② 1536番6 宅地 13.42㎡（実測 13.42㎡） ③ 1537番3 宅地 561.98㎡（実測 561.98㎡） ・1537番3については、地積測量図が法務局に備え付けられていない。実測面積の根拠としては、「旧加曾利町更生園用地等境界確認及び地積測量業務委託」で作成した用地実測図がある。
・本地前面道路は傾斜になっており、北東から南西に向かって約2.0m高くなっている。 ・本地の北東側には間口約10.0mのスロープ状の進入口がある。南東端には間口約4.0mの進入口があり、高さ約1.2m、長さ3.6mのスライド式門扉を設置している。 ・本地は南側隣接地（1537番1）より、約2.0m低くなっている。
・本地は、北側から南側に向かって約2.1m上がっており、北東側のスロープについては、約1.0m低くなっている。
・本地内の南東側には高さ約1.5mのブロックネットフェンス、北東側には高さ約1.0mのネットフェンス、北側には高さ約0.4mブロック積、北西側から西側にかけて高さ約0.1m～0.6mのコンクリート土留め及び高さ約1.0mのメッシュフェンスを設置している。 ・本地の南西側には隣接地（1537番1）の高さ約1.0mのネットフェンスが設置されている。 ・本地内の南側には隣接地（1537番1）の高さ約0.9mのコンクリート塀（土留め）が本地内に越境している。
・本地の南側及び西側では、本地内の樹木の枝葉と隣接地（1537番1）の樹木の枝葉が相互に越境している。 ・本地の北側及び東側では、隣接地（1536番4、1536番1）の樹木の枝葉が本地内に越境している。
・本地は、アスファルト舗装、コンクリート舗装、未舗装となっている。 ・本地内の北側には、水槽及び廃止処理済地下重油タンクを埋設しており、本地内の南側には処理済浄化槽（縦約3.5m×横約5.2m×深さ約3.9m）を埋設している。 ・水槽、重油タンク等の埋設状況については、平成18年の事務室増築工事の図面以外には詳細な図面が無く、不明である。なお、当該水槽に接続された分岐止め済みの給水管は、隣接地（1536番4）を経由して埋設されているが、敷地境界を境に本地側は本地の所有、隣接地側は隣接地の所有としている。 ・本地内には倉庫、高架水槽、遊具、汚水桝、雨水桝、マンホール、電柱（木製）及び支線が各1本、フェンス、樹木、切り株等の工作物を多数設置している。
・本地内には、下水道は引込済である。 ・本地内には上水道の引込はされていないが、本地東側の前面道路からの引込は可能であり、接続するには負担金が必要である。 ・本地は都市ガスの引込されていないが、前面道路に配管済のため、引込は可能。詳細については東京ガスネットワーク株式会社ネットワークサービス部（TEL:03-6627-6257）に確認すること。

- ・本地は、景観法による景観計画区内に位置するため、一定規模以上の建築物や工作物の建築等を行う場合は、同法に基づく千葉市長への届出が必要になる。詳細については、千葉市都市局都市部都市計画課（TEL:043-245-5305）へ確認すること。
 - ・本地は市街化調整区域に位置するため、一定の場合を除き開発行為は原則として認められず、建築物の建築等することはできない。詳細については千葉市都市局建築部宅地課（TEL:043-245-5315）へ確認すること。
 - ・市街地調整区域では、日影による中高層の建築物の制限の対象外である。ただし、高さ10mを超える建造物で制限の対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、対象区域内の建築物とみなしその区域の制限が適当される。
 - ・市街化調整区域内の建築物の形成制限（容積率・建ぺい率・高さ）は建築基準法による制限として（容積率：200%、建ぺい率：60%、道路斜線：勾配1.5、隣地斜線：20m+勾配1.25）と定められている。ただし、使用する用途、規模及び敷地により制限が多数あるため、詳細については、千葉市都市局建築部宅地課（TEL:043-245-5315）へ確認すること。
 - ・都市計画法による制限、開発許可の場合等、別途制限内容も上記宅地課（TEL:043-245-5315）へ確認すること。
-
- ・本地内において放射線量の測定等の放射線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の「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、本調書の記載の有無に関わらず、全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とする。
 - ・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、盛土規制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。