

物件説明書 8

令和6年12月16日

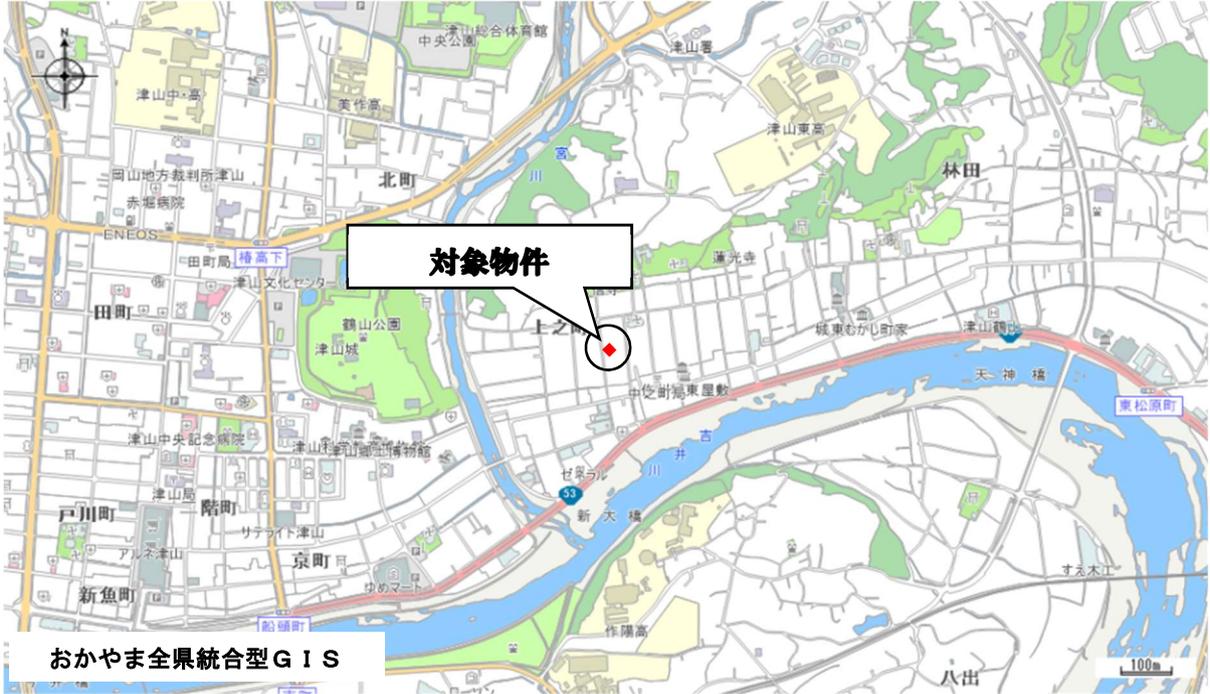
| | | | | | | |
|--------------------|---|---|--------------|------------------------------------|----------------------------|----------|
| 所在地 | 津山市上之町277番 | | | | | |
| 物件の状況 | 土地 | | | 建物 | | |
| | 地積(実測) | 地目 | 形状 | 構造 | 延床面積 | |
| | 484.38㎡ | 宅地 | ほぼ整形 | (1)コンクリートブロック造2階建 (2)鉄骨プレハブ造平家建 | 254.10㎡(登記) 12.31㎡(未登記) | |
| 接面道路の幅員及び構造 | 西側：幅員約3.4～4mの舗装市道（A099号線（東津山城東99号線））に接面 ※道路西側にある住宅の288-1と287-1を境とし、北側が建築基準法第42条第1項第1号、南側が同法第42条第2項に該当 | | | | | |
| 都市計画法及び建築基準法上の主な制限 | 都市計画区域 | 非線引都市計画区域 | | 用途地域 | 第一種住居地域 | |
| | 日影制限 | 制限有(二) | | 建ぺい率 | 60% | 容積率 200% |
| | 防火地域 | / | | その他 | 居住誘導区域 景観形成重点地区(城東地区) | |
| 占有物件等 | 有・ <input checked="" type="radio"/> 無 | 物件の内容 | | | | |
| 私道の負担等 | 有・ <input checked="" type="radio"/> 無 | 負担の内容 | | | | |
| 供給処理施設の状況 | / | 供給 | 事業所名 | | 電話番号 | 負担金等 |
| | 電気 | 可 | / | | / | / |
| | 上水道 | 可 | 津山市水道局 | | 0868-32-2105 | 納入済 |
| | 下水道 | 可 | 津山市都市建設部下水道課 | | 0868-32-2100 | 納入済 |
| | 都市ガス | 可 | / | | / | / |
| 交通機関 | バス | ごんごバス「中之町局前」停留所 南東方 直線距離 約 0.1 km | | | | |
| | 鉄道 | JR津山線「津山」駅 南西方 直線距離 約 1.1 km | | | | |
| 公共施設等 | 市役所 | 北西方 直線距離 約 0.9 km | | 郵便局 | 南東方 直線距離 約 0.1 km | |
| | 小学校 | 北方 直線距離 約 1.0 km | | 中学校 | 北東方 直線距離 約 2.7 km | |
| | 交番 | 東南方 直線距離 約 1.9 km | | 病院 | 南西方 直線距離 約 0.9 km | |
| 近隣の状況 | <ul style="list-style-type: none"> ・当該地は、津山市城東伝統的建造物群保存地区にほど近い住宅街です。 ・近隣の主な公共施設としては、津山中之町郵便局、市立東小学校、津山郷土博物館、津山中央記念病院等があります。 | | | | | |
| 建物の状況 | 建築年 | <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅 昭和42年11月新築 昭和43年11月増築 ・物置 平成7年 | | 使用状況 | 職員宿舎として平成26年3月まで使用 | |
| | 石綿使用調査 | 実施(一部)・未 | | | 外壁には吹付けアスベストの使用なし | |
| | 耐震診断 | 実施・未 | | | | |
| 最低売払価格 | 2,560,000円(更地価格から建物等撤去費相当額を控除した額) | | | | | |
| 参考事項 | 別紙のとおり | | | | | |

【参考事項】

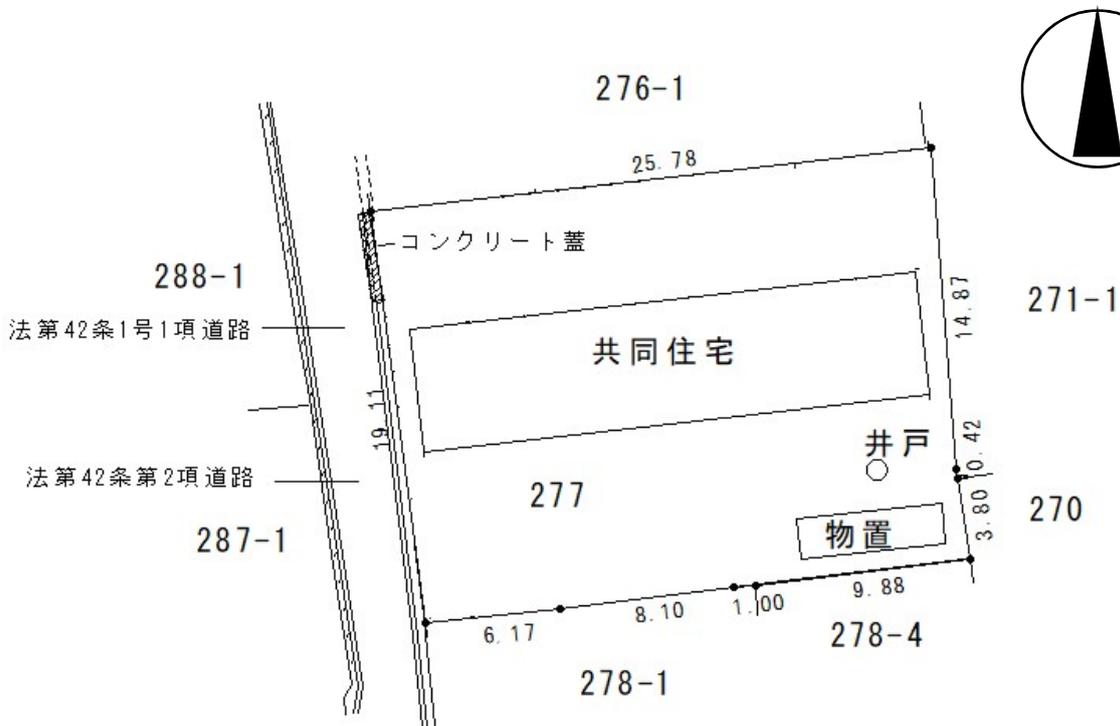
- ①土地、建物（共同住宅、物置）、工作物（定着物及び附属物を含む）を現状有姿のまま一体で売却します。
- ②本物件は平成26年4月以降未使用であり、築後相当の年数を経過していることから、目視可能部分のみならず、目視不可部分についても相応の経年劣化が見込まれます。
建物、建物付属設備、機械設備等を使用する場合には、買受人の責任と負担による点検・修繕が必要です。
- ③敷地西側道路（市道（建築基準法第42条第2項道路））について、一部、幅員4m未満の箇所があります。建築物を建築する際には、津山市都市建設部都市計画課(0868-32-2099)へお問い合わせください。
- ④敷地の東側及び南側に擁壁（約2m）があり、建築物等の制限に関する条例第3条第1項の適用を受ける場合があります。建築物を建築する際には、津山市都市建設部都市計画課(0868-32-2099)へお問い合わせください。
- ⑤敷地北西側間口約4mは、側溝にコンクリート蓋を被せています。道路占用許可については、津山市都市建設部管理課(0868-32-2089)へお問い合わせください。
- ⑥当地域は、南側へ約2～5度の傾斜、東側へ緩傾斜しているため、敷地は、南東側に盛土され、石積等の擁壁で築造されています、そのため、敷地西側道路と最大約1.5mの段差があります。
- ⑦敷地東側については、水路の中心線が隣接地との境界となりますので、当該水路を改築等する場合は、隣接土地所有者と協議してください。
- ⑧津山市上之町270番との境界については、筆界特定を行っています。
- ⑨敷地内に古井戸がありますが、使用しておらず、水質検査は実施していません。
- ⑩土壤汚染調査、地質調査、地下埋設物調査及び建物状況調査は実施していません。
- ⑪洪水浸水想定区域図（想定最大規模）の洪水浸水想定区域内です。水害ハザードマップについては、津山市危機管理室（0868-32-2042）へお問い合わせいただくか、下記のアドレスを検索し、「津山市防災ハザードマップ」を確認してください。
<https://www.city.tsuyama.lg.jp/life/index2.php?id=6556>
- ⑫土地及び建物は、買受人に登録免許税を負担いただき、県が所有権移転登記を行います。

（注）物件説明書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において諸規制等についての確認を行ってください。

案内図



明細図



(単位：m)

■ 現況写真

北西側より撮影



南西側より撮影



市道（側溝含む）