

物件番号 7-2

物 件 調 書

| 所 在 地                   |               |                                                                                                                                     | 現況地目                                          | 実測面積     | 登記地目                        | 登記面積                                     |                            |        |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------|-----------------------------|------------------------------------------|----------------------------|--------|
| 岡崎市美合町字老婆懐 28 番 247     |               |                                                                                                                                     | 雑種地                                           | 572.11 ㎡ | 公園                          | 572 ㎡                                    |                            |        |
| 最低売却価格                  |               | 26,800,000 円（参考単価／46,844 円/㎡、154,859 円/坪）                                                                                           |                                               |          |                             |                                          |                            |        |
| 入札保証金                   |               | 1,340,000 円（定額）                                                                                                                     |                                               |          |                             |                                          |                            |        |
| 登録免許税                   |               | 514,700 円                                                                                                                           |                                               |          |                             |                                          |                            |        |
| 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                        | 第一種住居地域                                  |                            |        |
|                         |               | 建ぺい率                                                                                                                                | 60%                                           | 容積率      | 200%                        | 防火地域                                     | なし<br>（建築基準法第 22 条第 1 項区域） |        |
|                         |               | 高度地区                                                                                                                                | 第 2 種<br>（最高 25m）                             | その他      | 都市機能誘導区域外、居住誘導区域、宅地造成工事規制区域 |                                          |                            |        |
|                         | その他の制限        | 砂防指定地内、景観形成一般地区                                                                                                                     |                                               |          |                             |                                          |                            |        |
| 接 面 道 路 状 況             |               | 北側幅員約 4.1 m の法定外道路に接面（建築基準法第 42 条第 2 項道路）<br>南側幅員約 6 m の市道に接面（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）<br>西側幅員約 8 m の市道に接面（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路） |                                               |          |                             |                                          |                            |        |
| 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。                                                                                                          |                                               |          |                             |                                          |                            |        |
| 都市計画基本図及び土地利用状況に関する特記事項 |               | 昭和 33 年                                                                                                                             | 昭和 44 年                                       | 昭和 54 年  | 平成 4 年                      | 平成 14 年                                  | 平成 24 年                    | 令和 4 年 |
|                         |               | 山林                                                                                                                                  | →                                             | 公園       | →                           | →                                        | →                          | 雑種地    |
|                         |               | 特記事項                                                                                                                                |                                               |          |                             |                                          |                            |        |
| 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                                                                                                                               | 西側道路に 100 mm、北及び南側道路に 50mm の配水管あり<br>宅内引込み管なし |          |                             | サービス課水道給水係<br>（23-6339）                  |                            |        |
|                         |               | 公共下水道                                                                                                                               | 公共下水道処理区域<br>西側、北側、南側道路に 200mm の下水管あり         |          |                             | 下水道施設課管渠維持係<br>（23-6295）                 |                            |        |
|                         |               | 都市ガス                                                                                                                                | 西側及び南側道路に配管あり                                 |          |                             | 東邦ガスお客さまセンター<br>（0570-783987）            |                            |        |
|                         |               | 電 気                                                                                                                                 | 地上配線                                          |          |                             | 中部電力パワーグリッド(株)<br>岡崎支社<br>（0120-988-091） |                            |        |
| 交 通 機 関                 |               | ＪＲ岡崎駅及び愛知環状鉄道岡崎駅（約 2,400m）、名鉄美合駅（約 2,000m）<br>名鉄バス「緑丘」バス停（約 180m）                                                                   |                                               |          |                             |                                          |                            |        |
| 指 定 学 校                 |               | 緑丘小学校、竜南中学校                                                                                                                         |                                               |          |                             |                                          |                            |        |

<一般的事項>

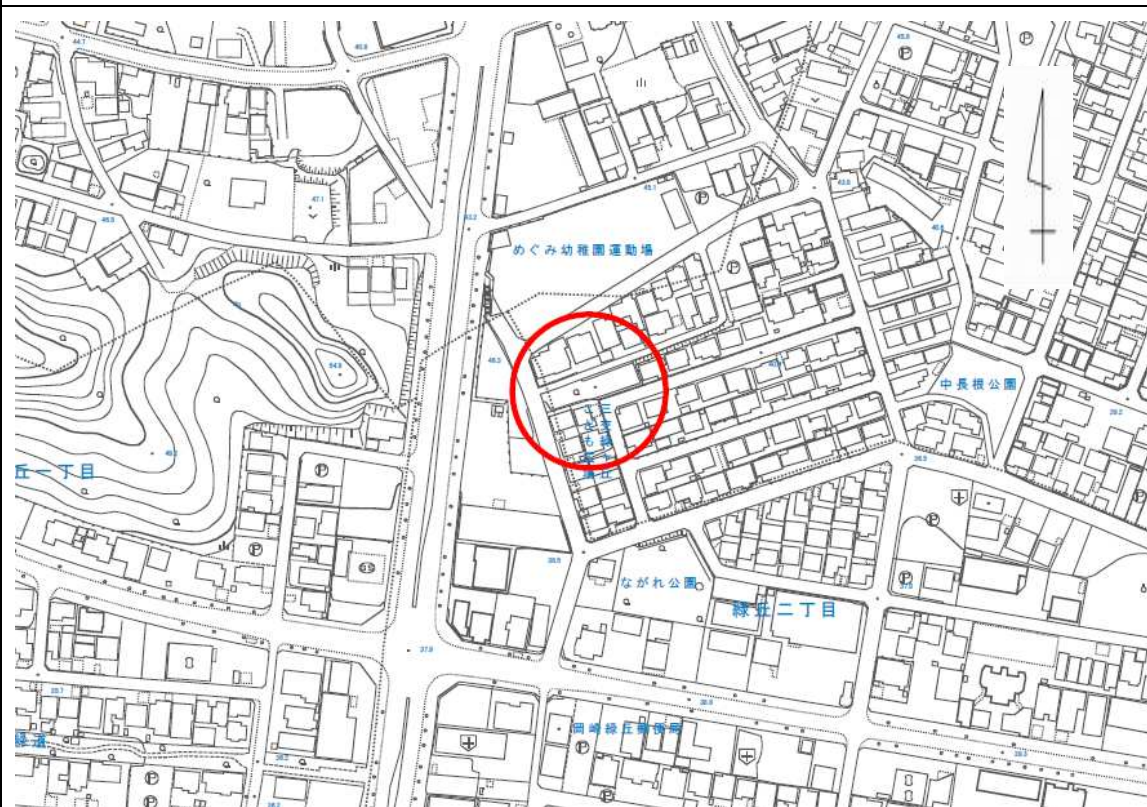
- ・本物件の入札及び売買契約は、実測面積で行います。
- ・現地の境界標については、実測図で御確認ください。
- ・本物件は、現況での引渡しとなります。
- ・本物件敷地内に位置する工作物(擁壁等)、供給設備等の補修、移設、撤去、再築造、樹木の剪定等の費用負担、市以外の隣接地権者等との協議については、市は対応いたしません。ただし、市が隣接地の所有者である場合、地権者協議には隣接地権者として応じます。
- ・本物件は過去に民間事業者により開発が行われた後、昭和54年4月5日都市計画法第40条第2項の規定により、帰属を原因とする岡崎市への所有権移転登記が行われています。
- ・本物件に係る擁壁築造当時の図面が残っていないため、基礎の施工状態等は不明です。
- ・本物件は、北側道路に約0.3m～0.8m、西側道路に約0.0m～0.8m、南側道路に約2.6m高く接面しています。
- ・本物件南側の擁壁には階段が設置されており、南側接道との昇降が可能です。
- ・本物件は、南向きの斜面となっており、南側道路に対し北側が高くなっております(勾配30%程度)。
- ・本物件南西側隣接地(同町同字28番242)の塀が約2.5cm、コンクリートブロックが約7.0cm本物件敷地に越境しています。越境に関する合意書については締結していませんが、本物件の測量時に地権者と越境部分について確認済みです。
- ・本物件南側隣接地(同町同字28番220)のコンクリートブロックが約5.0cm、コンクリート土留が約4.0cm本物件敷地に越境しています。越境に関する合意書については締結していませんが、本物件の測量時に地権者と越境部分について確認済みです。
- ・本物件南側の道路側溝の天端が本物件敷地に越境しています。引渡しは現況で行いますが、将来、市が側溝の布設替工事等を実施する際に境界ラインまで後退し、越境を解消します。詳しくは道路維持課工事2係(23-6233)までお問い合わせください。
- ・本物件は令和3年度まで三交緑ヶ丘こども広場として使用されていきました。
- ・北側の法定外道路の法面について、未舗装部分があり、防草シートが敷設されていますが、現時点で舗装工事の計画はありません。
- ・本物件の南側擁壁に緑丘2区町内会のごみステーションが設置されています。買受人がごみステーションの移設を希望される場合は、町内会と協議の上、対応してください。
- ・「市有地入札売払要領」も必ずご確認ください。

<法令等に関する事項>

- ・北側道路は建築基準法第42条第2項道路ですが、セットバックは不要です。
- ・土地利用に伴い必要となる乗入れ口の設置、側溝・舗装整備、防護柵の設置・撤去については、申請者の自己負担により、「道路に関する工事の設計及び実施計画承認申請書」を提出いただき、構造等協議してください。詳しくは、土木管理課管理係(23-6463)にお問合せください。
- ・買受人の建築行為等の内容によっては、景観法に基づく届出等が必要となります。詳しくは、まちづくり推進課景観まちづくり係(23-6261)にお問合せください。
- ・買受人の屋外広告物の掲出等の内容によっては、屋外広告物条例に基づく許可申請が必要です。詳しくは、まちづくり推進課景観まちづくり係(23-7252)にお問合せください。
- ・買受人の土地利用計画の事業内容によっては、岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手續及び実施に関する条例に定める特定事業に該当し、条例で定める手続き等が必要となります。詳しくは、都市計画課総務係(23-6248)にお問い合わせください。
- ・買受人の土地利用計画の事業内容によっては、土壤汚染対策法及び県民の生活環境の保全等に関する条例に基づく手続きが必要になります。詳しくは、環境保全課環境保全係(23-6861)にお問い合わせください。
- ・水道分担金については、サービス課水道給水係(23-6339)にお問合せください。
- ・本物件については、下水道事業受益者負担金の支払いの必要はありません。
- ・本物件に建築物や駐車場を築造しようとする際は、岡崎市防災基本条例第13条及び第14条の遵守及び総合雨水対策計画に基づき、対象施設からの雨水流出を抑制するため貯留浸透施設設置を積極的にご検討ください。(河川課総合雨水対策係(23-6220))
- ・砂防指定区域内のため、造成工事の内容により砂防法の許可が必要となります。詳しくは、西三河建設事務所維持管理課(27-2758)にお問い合わせください。

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>留<br/>意<br/>事<br/>項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は宅地造成等工事規制区域にあるため、対象となる造成工事をする場合、着手前に許可を受ける必要があります。詳しくは、建築指導課開発審査係（23-6253）にお問い合わせください。</li> <li>・本物件は、埋蔵文化財包蔵地でないことが確認されております。ただし、工事中等に新たに埋蔵文化財を発見した場合には新規発見の届出が必要となります。詳しくは、社会教育課岡崎城跡係（23-6434）にお問い合わせください。</li> <li>・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ください。</li> </ul> |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 案 内 図



## 周 辺 図



※ 本図は、概略図です。本図と現況が異なる場合は、現況が優先します。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年5月21日  
名古屋法務局岡崎支局

登記官

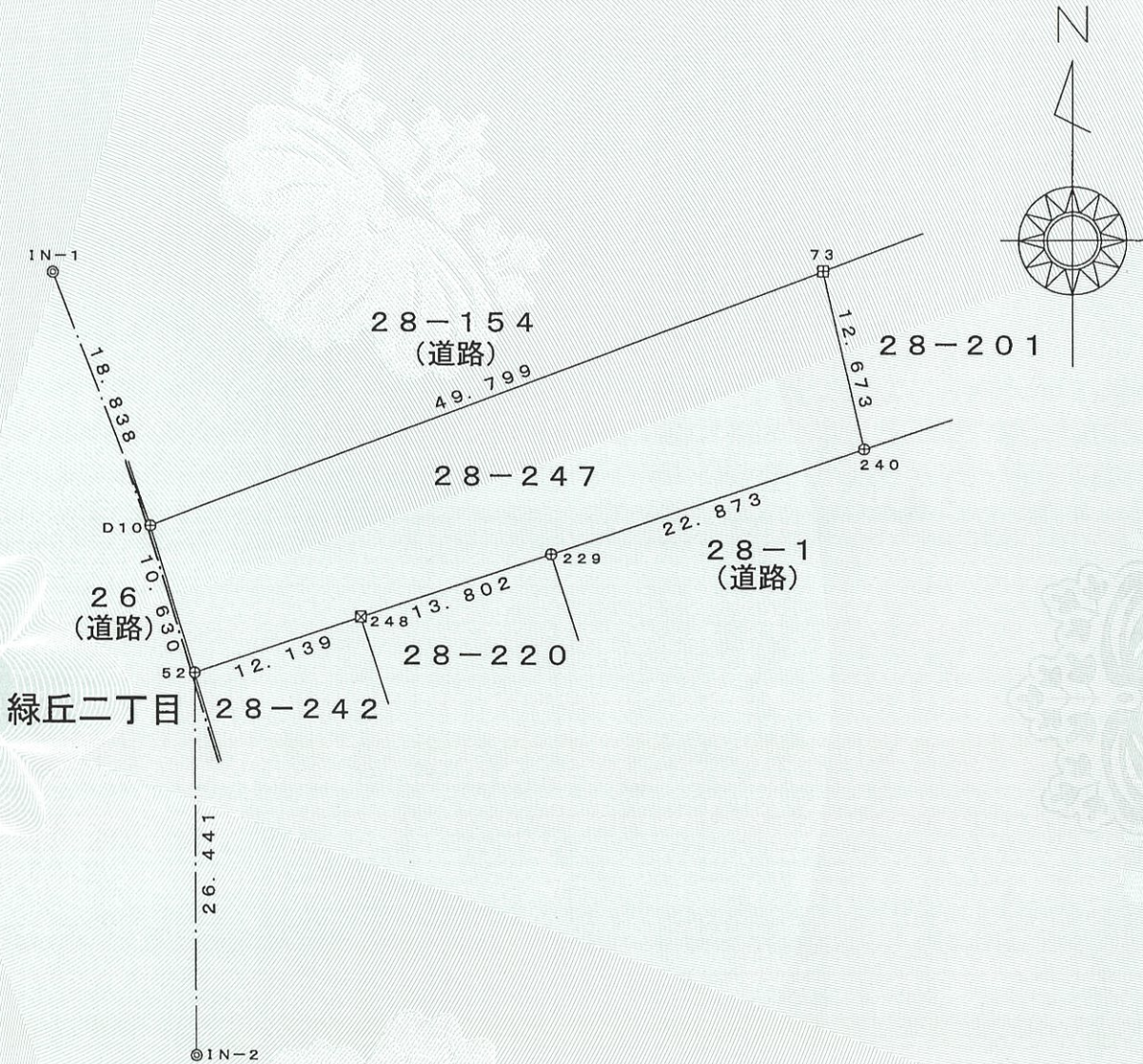
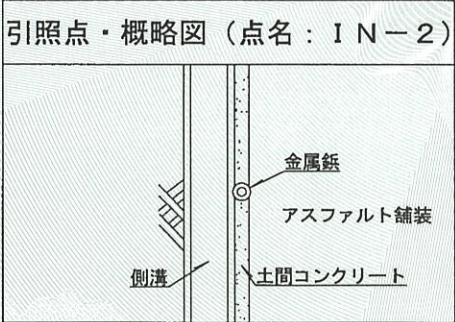
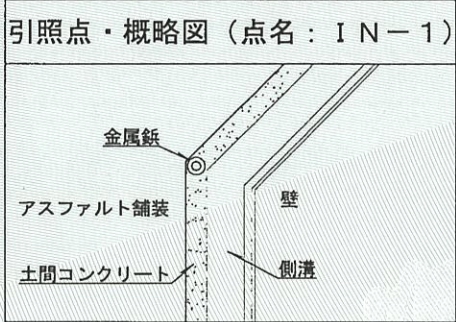
西出剛史



|       |            |       |
|-------|------------|-------|
| 地番    | 28-247     | 地積測量図 |
| 土地の所在 | 岡崎市美合町字老婆懐 |       |

| 求積表  |             |          |             |                 |
|------|-------------|----------|-------------|-----------------|
| 地番   | 28-247      |          |             |                 |
| NO   | Xn          | Yn       | Yn+1-Yn-1   | Xn・(Yn+1-Yn-1)  |
| 240  | -119802.391 | 1207.449 | 18.837      | -2256717.639267 |
| 73   | -119790.042 | 1204.603 | -49.397     | 5917268.704674  |
| D10  | -119807.733 | 1158.052 | -43.440     | 5204447.921520  |
| 52   | -119817.898 | 1161.163 | 14.618      | -1751498.032964 |
| 248  | -119814.031 | 1172.670 | 24.603      | -2947784.604693 |
| 229  | -119809.672 | 1185.766 | 34.779      | -4166860.582488 |
| 合計   |             |          | 合計          | -1144.233218    |
| 合計面積 |             |          | 572.1166090 |                 |
| 地積   |             |          | 572.11      | m               |

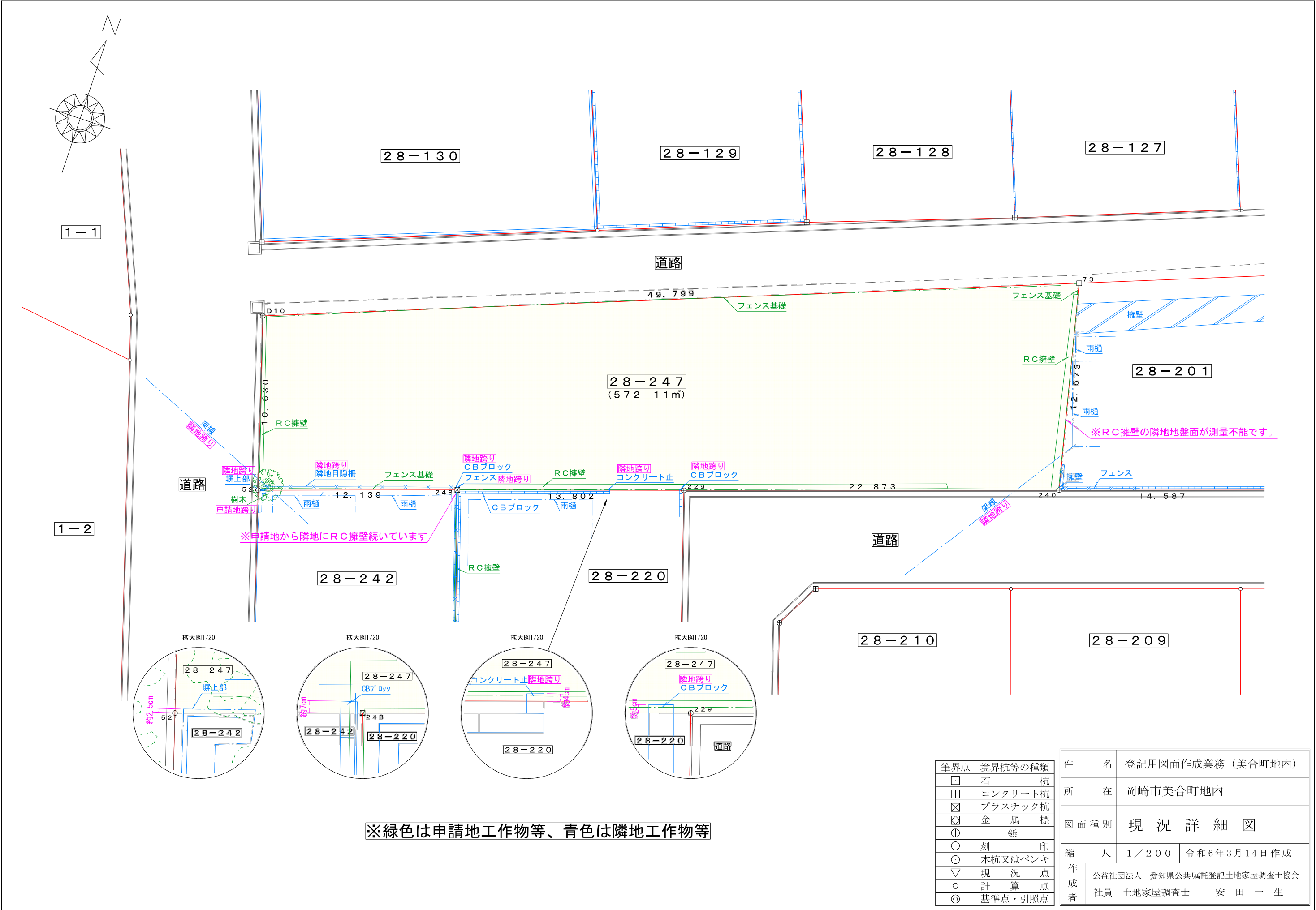
| 座標一覧表 |             |          |         |        |
|-------|-------------|----------|---------|--------|
| 点名    | X座標         | Y座標      | 境界杭等の種類 | 名称     |
| IN-1  | -119790.150 | 1151.291 | 金属板     | 登記用引照点 |
| IN-2  | -119844.339 | 1161.296 | 金属板     | 登記用引照点 |



| ※令和6年2月15日・TS測量による成果     |       |             |          |
|--------------------------|-------|-------------|----------|
| この地積測量図は、世界測地系に基づく成果である。 |       |             |          |
| 基準点の種類                   |       | 座標系番号       |          |
| 街区基準点                    |       | (Ⅶ)系        |          |
| 基準点の名称                   | 標識の種類 | X座標         | Y座標      |
| 3A251                    | 金属板   | -119792.343 | 1144.771 |
| 8A418                    | 金属板   | -119717.623 | 1253.430 |
| 30B86                    | 金属標識  | -119712.202 | 1294.305 |
| 30B87                    | 金属標識  | -119729.700 | 1106.173 |
| 3029A                    | 金属標識  | -119886.842 | 1173.984 |
| 3529A                    | 金属板   | -119833.605 | 1338.851 |

| ※令和6年3月2日測量 |         |
|-------------|---------|
| 筆界点         | 境界杭等の種類 |
| □           | 石杭      |
| 田           | コンクリート杭 |
| ⊗           | プラスチック杭 |
| ⊠           | 金属標     |
| ⊕           | 板       |
| ⊖           | 刻印      |
| ○           | 木杭又はペンキ |
| ▽           | 現況点     |
| ○           | 計算点     |
| ◎           | 基準点・引照点 |

|     |                                                                   |     |          |    |         |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----|----------|----|---------|
| 作成者 | 公益社団法人 愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会<br>社員 土地家屋調査士 安田 一生<br>(令和 6年 3月 14日作成) | 申請人 | 岡崎市長中根康浩 | 縮尺 | 1 / 500 |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----|----------|----|---------|



※緑色は申請地工作物等、青色は隣地工作物等

|     |         |
|-----|---------|
| 筆界点 | 境界杭等の種類 |
| □   | 石杭      |
| 田   | コンクリート杭 |
| ☒   | プラスチック杭 |
| ☒   | 金属標     |
| ⊕   | 鋲       |
| ⊖   | 刻印      |
| ○   | 木杭又はペンキ |
| ▽   | 現況点     |
| ○   | 計算点     |
| ◎   | 基準点・引照点 |

|      |                                               |             |
|------|-----------------------------------------------|-------------|
| 件名   | 登記用図面作成業務（美合町地内）                              |             |
| 所在   | 岡崎市美合町地内                                      |             |
| 図面種別 | 現況詳細図                                         |             |
| 縮尺   | 1／200                                         | 令和6年3月14日作成 |
| 作成者  | 公益社団法人 愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会<br>社員 土地家屋調査士 安田 一生 |             |

## 現 地 写 真

① 西



② 西



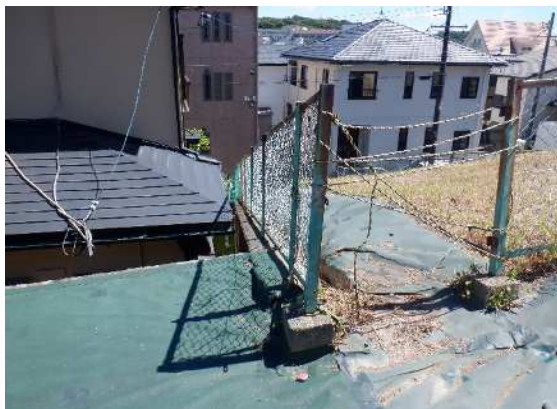
③ 北西



④ 北東



⑤ 北東隅



⑥ 南



## 現 地 写 真

⑧ 敷地内部(西)



⑨ 敷地内部(東)



⑩ 越境箇所



字老婆懐28番220の越境箇所

⑪ 越境箇所



字老婆懐28番242の越境箇所