物　件　調　書

越前市-1

１　土地

所　在　地	越前市文京２丁目９字三反草８番　外１筆				
住居表示	越前市文京２－１３－				
面　積	登記簿	2,718.36㎡	実　測	2,718.36㎡	実測面積は、 （丈量図・現況測量図・確定測量図） に基づく
地　目	登記簿	宅地	現　況	宅地	
（備考） ご依頼者提示の令和５年３月作成の縮尺５００分の１の丈量図による。					

法令に基づく制限概要

（１）都市計画法・土地区画整理法に基づく制限

都市計画法	都市計画区域（内・外）		
	１　市街化区域　２　市街化調整区域　（３）非線引区域　４　準都市計画区域 ５　その他		
	（制限の概要） 非線引き都市計画区域は、市街化区域（既に市街地を形成している区域及びおおむね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）と市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）を除く区域		
	都市計画道路	有（１　計画決定　２　事業決定　名称　幅員　m）	
		（無）	
	開発許可等	有・（無）	許可等の種類 １　許可番号　号（平成　年　月　日） ２　完了公告　号（平成　年　月　日）
土地区画整理法	土地区画整理事業	計画　有・（無）・施行中	名称
	換地（予定）期日	仮換地指定　（未・済）　年　月　日　号	
		換地処分の公告（予定・済）　年　月　日	
	清算金	有・無　（　）	
	（備　考）		

（２）建築基準法に基づく制限

用途地域	１ 第一種低層住居専用地域　２ 第二種低層住居専用地域 (３) 第一種中高層住居専用地域　４ 第二種中高層住居専用地域　５ 第一種住居地域 ６ 第二種住居地域　７ 準住居地域　８ 近隣商業地域　９ 商業地域 10 準工業地域　11 工業地域　12 工業専用地域　13 用途地域の指定なし
	（制限の概要） 東側の一部（概測３４２．４６㎡）は第一種住居地域
地域・地区・街区	特別・用途・地区 １ 防火地域　２ 準防火地域　３ 高度地区　４ 高度利用地区　５ 特定街区 ６ 景観地区　７ 風致地区　８ 災害危険区域　９ 地区計画区域 １０ 高層住居地区　１１ 都市再生特別地区　１２ 特別用途地区 １３ 特定用途制限地域　１４ その他（　　）
	（制限の概要）
建築協定	有　・　(無)
建築面積の限度（建蔽率制限）	60%
延床面積の限度（容積率制限）	200%
外壁後退・壁面線の制限	有　・　(無)
建物の高さの制限	(1) 道路斜線制限　(2) 隣地斜線制限　３ 北側斜線制限 ４ 絶対高さ　１０ｍ・１２ｍ (5) 日影による中高層の建築物の制限（ ２ 種）
私道の変更または廃止の制限	有　・　(無)
（備考）	

（３）その他の法令に基づく制限

※数字は、宅地建物取引業法施行令第３条１項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号です。

7　景観法	24　住宅地区改良法	39　海岸法	50　土地収用法
8　土地区画整理法	25　公有地拡大推進法	41　砂防法	51　文化財保護法
10　地方拠点都市地域整備及び産業業務施設再配置の促進に関する法律	26　農地法	42　地すべり等防止法	52　航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
	27　宅地造成等規制法	43　急傾斜地法	
14　旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る）	30　都市公園法	44　土砂災害防止対策推進法	53　国土利用計画法
	31　自然公園法	45　森林法	55　廃棄物の処理及び清掃に関する法律
16　近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	33　近畿圏の保全区域の整備に関する法律	47　道路法	
		49　全国新幹線鉄道整備法	56　土壌汚染対策法
18　都市再開発法	37　河川法	59　高齢者、障がい者	57　都市再生特別措置法
22　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	38　特定都市河川浸水被害対策法		59　高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
23　港湾法			
			その他（　　）

（制限の概要）
越前市全域が景観計画区域に含まれる。（景観法）
立地適正化計画区域の居住誘導区域に含まれる。（都市再生特別措置法）

敷地と道路との関係　　**※法：建築基準法**

	接道方向	公・私道の別	道路の種類（下記）	幅員（m）	接道長さ（m）
接面道路	北　側	(公道)・私道	3番若しくは1（3）番	6 m	約6．0　m
	西　側	公道・(私道)	2　番	6.6 m	約34．9　m
	側	公道・私道	番	m	m
	特記事項		北側道路との間に幅約１．３ｍの水路が介在している。西側私道との間に幅約０．７ｍの水路が介在している。		
	道路位置指定道路		昭和・(平成)　30年　10月　11日　丹土第312号		

道路の種類		
	1	（1）道路法による道路
		（2）都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅地等の促進に関する法律による道路
		（3）建築基準法第３章が適用されるに至った際、現に存在する道
		（4）道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する法律による新設変更の事業計画のある道路で２年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
	2	土地を建築物の敷地として利用するため上記１の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定を受けたもの（位置指定道路）
	3	上記１（３）に該当する道路のうち、幅員が４ｍ未満のもので特定行政庁が指定したもの　（法４２条２項道路）
	4	上記１～３に該当しない道路（建築確認不可）

法４３条１項但書の適用	有　・　(無)
道路境界線後退（セットバック）による建築確認対象面積の減少	有　・　(無)

（セットバックの内容）

路地状敷地（敷地延長）の制限	有　・　(無)　（　）		
路地状部分の長さ	m	路地状部分の幅員	m

建築物の建築の可否	敷地と道路との関係（概略図）
（(可)・否）	
私道の変更又は廃止の制限	
（法45条による制限があります）	

私道負担等に関する事項

私道負担等の有無	有 ・ (無)	
1　対象不動産に含まれる私道に関する負担等の内容		
負担面積	㎡ （持分　　／　　）	
負担金	円	
建築基準法42条２項等により後退（セットバック）する部分の面積		㎡
（備考）		
2　対象不動産に含まれない私道に関する事項		
所有名義人	住　　所	
	氏　　名	
（備考）		

供給処理施設の概要

	配管等の状況		施設整備状況	事業所名
電気	接面道路配線	(有)・無	北側配線有り 西側配線有り	北陸電力（株） ℡0120-776-453
上水道	接面道路配管	(有)・無	北側本管75㎜ 西側本管50㎜	越前市上下水道お客様センター ℡0778 - 22-7929
下水道	接面道路配管	(有)・無	北側本管200㎜ 西側本管150㎜	越前市上下水道お客様センター ℡0778 - 22-7929
都市ガス	接面道路配管	(有)・無	北側本管50㎜ 西側本管なし	越前エネライン（株） ℡0778-21-2700

交通機関および公共施設の状況

交通機関	鉄道	ハピラインふくい線　武生　駅 鉄道　線　駅 物件の　北東 方　約　2 ㎞・ 徒歩約　25 分	
	バス	バス　保健所前　停留所 物件の　東 方　約　160 m・ 徒歩約　2 分	
公共施設	市町役場	越前　市役所	物件の　北東方　約　1.8km
		支所	
		役場	
	小学校	武生南　小学校	物件の　北東 方　約　310　m
	中学校	武生第二　中学校	物件の　南西 方　約　910　m

その他

参考事項	・越前市上下水道お客様センターで確認したところ、上水道は引込済である。
	・越前市上下水道お客様センターで確認したところ、公共下水道は引込済である。受益者負担金は賦課済であるが、一部未賦課で納付義務が出る可能性がある（8番の土地は合筆前の2,079.72㎡に対して賦課されている。）
	・越前エネライン（株）で確認したところ、都市ガスは北側道路に本管が敷設されており引込は可能である。
	・福井県丹南土木事務所建築課に確認したところ、北側道路は過去に２項道路（幅員４ｍ未満）として判断された経緯があるが、現況幅員は約６ｍであり、場合によっては法第４２条第１項第３号の既存道路として再判定する可能性があるとのことである。いずれにしても建築基準法上の道路としての判断に変更はない見込みとのことであるが、詳細は上記担当課に確認が必要である。
	・北側道路は評価対象地までの行き止まり道路で、越前市が所有する法定外公共物（市道認定なし）である。
	・また、上記の北側道路に接続して開発行為を行う場合は、越前市役所の各担当課との協議に加えて、当該道路沿いの土地所有者の理解を得る必要がある。当該道路上に設置されているゴミステーションは評価対象地内への移設が求められる可能性がある。
	・上記西側私道は、建築基準法第４２条第１項第５号の位置指定道路に該当し、公衆用道路としての性格は持つものの、あくまで個人が管理する道路であり、建築基準法上の道路としての接道要件は満たすものの、一般的な通行利用を行う場合は、管理者との協議が必要であり、了解が得られない場合は利用出来ないことになる。

その他

参考事項	・西側の一部は幅員約１．８ｍの舗装道路（建築基準法上の道路か否かは未判断）である。西側の一部は幅員約１．８ｍの未舗装道路（建築基準法上の道路か否かは未判断）である。
	・８番の土地と１８番６の土地との間には幅約１．３ｍの水路（法定外公共物）が介在している。
	・越前市建設部都市計画課によると、越前市住みよい街づくり推進条例第１７条第１項により、２，０００㎡以上の土地の開発行為については、越前市宅地開発基準等を遵守する必要があり、同条例第２１条第１項により越前市との事前協議の上、同条例第１８条第１項による届出を市長に提出する必要がある。
	・丹南健康福祉センター旧武生福祉保健部庁舎は令和４年度に既に解体され、当該建物の基礎杭は存在しなかった。当該建物に関する地中構造物は地中梁を含めて全て撤去済。
	・地下埋設物調査、地盤調査、土壌汚染調査及び電波障害調査は行なっていません。
	・現況での売却となります。
	＊契約後に上記に記載されていない隠れた瑕疵が発見された場合があっても、福井県は
	その責任をを負いません。

※　本物件調書は令和６年３月時点で作成したものであり、
入札参加者等が物件の概要を把握するための参考資料です。
（制限等の内容についても、概要のみの記載となります。）
入札参加、買受申込みの際には、必ずご自身の責任において現地および諸規制についての
調査、確認を行ってください。