

物件番号	3
------	---

物 件 調 査 書

令和6（2024）年7月作成

所在地	栃木市平井町字長町1025番1		最低売却価格	5,480,000円		
地積	537.41m ²	地目	田	形状	長方形	
道路幅員及び 接面状況	<p>東側幅員約4mの舗装私道に対し、路面から0.3m～0.5m程度低く接面している。東側私道のうち北側曲がり角部分は建築基準法第42条第1項第5号に該当しているが、それ以外の接面部分は建築基準法上の道路に該当しない。</p> <p>また、画地北側に未舗装道路が存在するが、建築基準法上の道路に該当しない。</p>					
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	第一種低層住居専用地域	特別用途地区	なし		
	建蔽率	(指定)40% (基準)40%	容積率	(指定)60% (基準)60%		
	高度地区	なし		防火地域	なし	
	日影規制	1.5m・3時間・2時間		その他の規制	建築基準法第22条区域 高さ制限10m	
私道の負担等	負担の有無	無	負担等の内容	—		
供給施設状況	電気	有	東京電力エナジーパートナー（株） カスタマーセンター		0120-995-001	
	上水道	有	栃木市上下水道局水道建設課		0282-25-2101	
	下水道	有	栃木市上下水道局水道建設課		0282-25-2101	
	都市ガス	無				
交通機関	JR両毛線「栃木駅」北西方約2.4km					
公共機関	栃木第五小学校	約0.7km	栃木西中学校	約1.4km		
	栃木市役所	約3.0km	とちぎメディカルセンターしもつが	約3.1km		
	栃木片柳郵便局	約1.7km	足利銀行片柳出張所	約1.6km		
近隣の状況	一級河川永野川の右岸に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。					
特記事項	<p>○対象物件は栃木農業高等学校の実習地（田）として昭和42年まで利用されていたが、その後は長期間未利用となっている。</p> <p>○上水道の利用について栃木市上下水道局水道建設課へ聴取したところ、対象物件の東側及び西側に存在する埋設管は個人の共同管であるため、水利計算書と分水承諾が必要である。また、北西側に存在する埋設管は栃木市の本管であるため分水承諾等は不要であるが、工事を実施する場合は土地所有者との協議等が必要となる。</p> <p>○建築基準法上の接道義務について栃木市建築指導課へ聴取したところ、公図等からして接道要件は満たしているものと推察されるとのことである。</p> <p>○土壌汚染対策法に基づく要措置区域または形質変更時要届出区域に指定されていない。また、水質汚濁防止法及び下水道法の有害物質使用特定施設にも該当しない。なお、土壌汚</p>					

染等に関する専門的な調査は実施していない。

- 対象物件のり災状況等は不明であるが、隣接地では令和元年東日本台風により床下浸水程度の被害を受けた。栃木市ハザードマップによると、浸水想定区域 0.5m～3.0mに指定されている。
- 埋設物調査は実施していないため、埋設物（工作物の基礎、ガラ、採石、切り株等）が存在している可能性がある。
- 対象物件に係る地盤調査の実施の有無は不明である。
- 物件調書は、物件の概要を把握するための資料に過ぎないため、必ず購入希望者自身において、現地及び諸規制についての確認を行うこと。
- 物件調書と現状が異なる場合には、現状を優先する。
- 対象物件は現状有姿での一括売却であり、引渡し後の一切の費用は購入者の負担とする。
- 購入後、新たに建物を建築する場合や開発行為を行う場合などは、購入者において各関係機関に必要手続等の確認を行うこと。

案内図



拡大図

