

物件調書

物件番号	2
------	---

				権 利	所 有 権	
所 在 地	千葉県四街道市みそら一丁目29番16、17			地 目	宅 地	
				形 状	別添のとおり	
	千葉県四街道市みそら一丁目29番16			登記地積	153.72㎡ (実測面積)	
	千葉県四街道市みそら一丁目29番17			登記地積	234.30㎡ (実測面積)	
所有権を制限する権利設定		所有権に関する事項の記載無 (買戻しの特約、各種仮登記、差し押さえ登記など)				
都市計画法・建築基準法に基づく制限	区 域 区 分	市街化区域	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域		
	建 ぺ い 率	50%	容 積 率	100%		
	高 さ の 制 限	絶対高さ10m	その他の制限	建築基準法第22条区域		
	都 市 計 画 道 路	無	1、計画決定 (本都市計画道路は、物件の側約 mに位置します)			
接面道路の幅員及び構造	公・私道の別	接 道 方 向	路 線 名	道路の種類 (法42条)	幅 員	
	公道	東	みそら19号線	1項1号(幅員4メートル以上の範囲のみ)	約5.8m	
南		みそら12号線	南・東側の歩行者専用道路は建築基準法の道路とならない			
私道の負担等に関する事項	私 道 負 担	無	負 担 の 内 容			
	道 路 後 退	無	負 担 の 内 容			
供給処理施設の整備状況	供 給 処 理 施 設		配 管 等 の 状 況	事 業 所 名	電 話 番 号	そ の 他
	上 水 道	可	前面道路 75mm 敷地内 引込無	四街道市上下水道部水道課	043-421-3333	メーター無
	下 水 道	可	汚水 250mm 雨水 400mm 汚水・雨水 引込無	四街道市上下水道部下水道課	043-421-3681	最終放流先は暗渠
	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)		0120-99-5511	
ガ ス	可	東京ガス株式会社 お客さまセンター(総合)		0570-002211	前面道路に 低圧50mm、 その他不明	
交通機関(現地まで)	鉄 道	JR総武線 四街道駅の東方 約3.5km				
	バ ス	千葉内陸バス 旭農協停留所の南東方 約0.3km				
公共施設(現地から)	市 役 所	四街道市役所 本庁舎			北西方 約4.1km	
	小 学 校	市立旭小学校			北西方 約0.4km	
	中 学 校	市立旭中学校			南西方 約0.9km	

☆特記事項（物件の現況、法令上の制限等に関する特記）

- ・本物件は、本調書記載の有無に関わらず、全て現状有姿売買により引き渡しとする。
- ・本物件は、公簿面積による売買であり、2筆を一画地として売却する。

<規制特記1：詳細は四街道市役所都市部建築課（☎043-421-6144）へ確認すること>

- ・本地内で建築行為を行う場合は「建築基準法」「四街道市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」「四街道市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則」および「四街道市建築指導要綱」「千葉県建築基準法施行条例」等、その他各種法令を理解し遵守すること
- ・本地において軒高が7mを超えるものまたは地上階数が3以上の場合、日影規制がある。
- ・道路斜線、北側斜線制限がある。
- ・擁壁などが2mを超える場合、千葉県建築基準法施行条例第4条に抵触する場合、その他建築物によって法令の制限があるので、確認すること。

<規制特記2：詳細は四街道市役所教育部社会教育課（☎043-424-8927・8934）へ確認すること>

- ・当該地区は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないため、文化財保護法第93条・94条に基づく届出・通知は必要ない。ただし、工事中に遺構・遺物が発見された場合は（文化財保護法第96条・97条に基づく届出・通知が必要のため）、ただちに工事を中止し所管課と協議をすること。

<規制特記3：詳細は四街道市役所都市部土木課（☎043-421-6143）へ確認すること>

- ・道路の所有者は四街道市
- ・道路査定は確認済
- ・建築行為の雨水抑制について遵守事項あり。

<規制特記4：詳細は四街道市役所都市部都市計画課（☎043-421-6141）へ確認すること>

- ・宅地造成等規制法に係る指定は無い。
- ・大規模盛土造成地である。
- ・旧宅地造成事業認可区域である。
- ・第一種低層住居専用地域、絶対高さ10mである。
- ・千葉県屋外広告物条例を遵守すること。
- ・景観計画なし、立地適正化計画なし。
- ・本地は開発区域である。
- ・以下、四街道市開発行為指導要綱第10条（区画の面積等）について遵守すること（以下抜粋）
 - 第10条 開発行為による戸建住宅の1区画の敷地面積は、原則として150平方メートル以上とすること（旧宅地造成事業認可区域内の場合は敷地面積は165㎡以上とすること）
 - 2 事業者は、前項の区画につき、造成完了後においても事前協議の内容を遵守し、原則として区画の分割、地盤面の切土又は盛土及び共同住宅等の建築をしてはならない。
 - 3 事業者は、宅地又は建築物を販売するときは、前項の内容を宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）

第35条の規定により作成する物件説明書その他の書面に記載する等の措置を講じなければならない。

<規制特記5：詳細は四街道市役所危機管理室（☎043-421-6102）へ確認すること>

- ・土砂災害警戒区域外
- ・津波災害警戒区域外
- ・水害ハザードマップ：洪水無・内水無

<規制特記6：詳細は四街道市役所上下水道部水道課（☎043-421-3333）へ確認すること>

- ・前面道路に供給管は存在するが、宅地内への引き込みは無
- ・上水道負担金（メーター口径別）：<参考>13mm 110,000円、20mm 275,000円、25mm 440,000円、設計審査2,500円、工事検査（メーター1個につき）3,000円、開栓 200円

<規制特記7：詳細は四街道市役所上下水道部下水道課（☎043-421-3681）へ確認すること>

- ・汚水処理は汚水柵の設置について、雨水処理は雨水柵の設置について協議が必要です。

<その他特記事項>

- ・境界確定：有（令和2年8月～9月確認済）
→再測量や杭、道路境界標などの復元は買受者の負担で行うこと
- ・一部、隣接道路用地から樹木等の越境有
- ・本地の隣接にごみステーションがある。
- ・汚水排水は公共下水道へ放流となる。
- ・周辺の事件・事故・災害の状況は不明
- ・当該地は前面道路に低圧50mmのガス管が埋設されている。
- ・当該地は道路とほぼ等高に接面し、敷地内に高低差なし。
- ・自治会区分は「みそら自治会」となる。
- ・ライフラインなど、地下に埋設されている取り付け管等の使用可能状態の確認は実施していない。
- ・本地において、放射線量の測定等の放射性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。
- ・みそら地区内では建築課による建築行為における行政からのお願い事項があるため、当該内容が記載された文書を入手し説明を受けたうえで以下の事項について遵守し、建築の計画を行うこと。

建築物の制限内容（旧建築協定の抜粋）

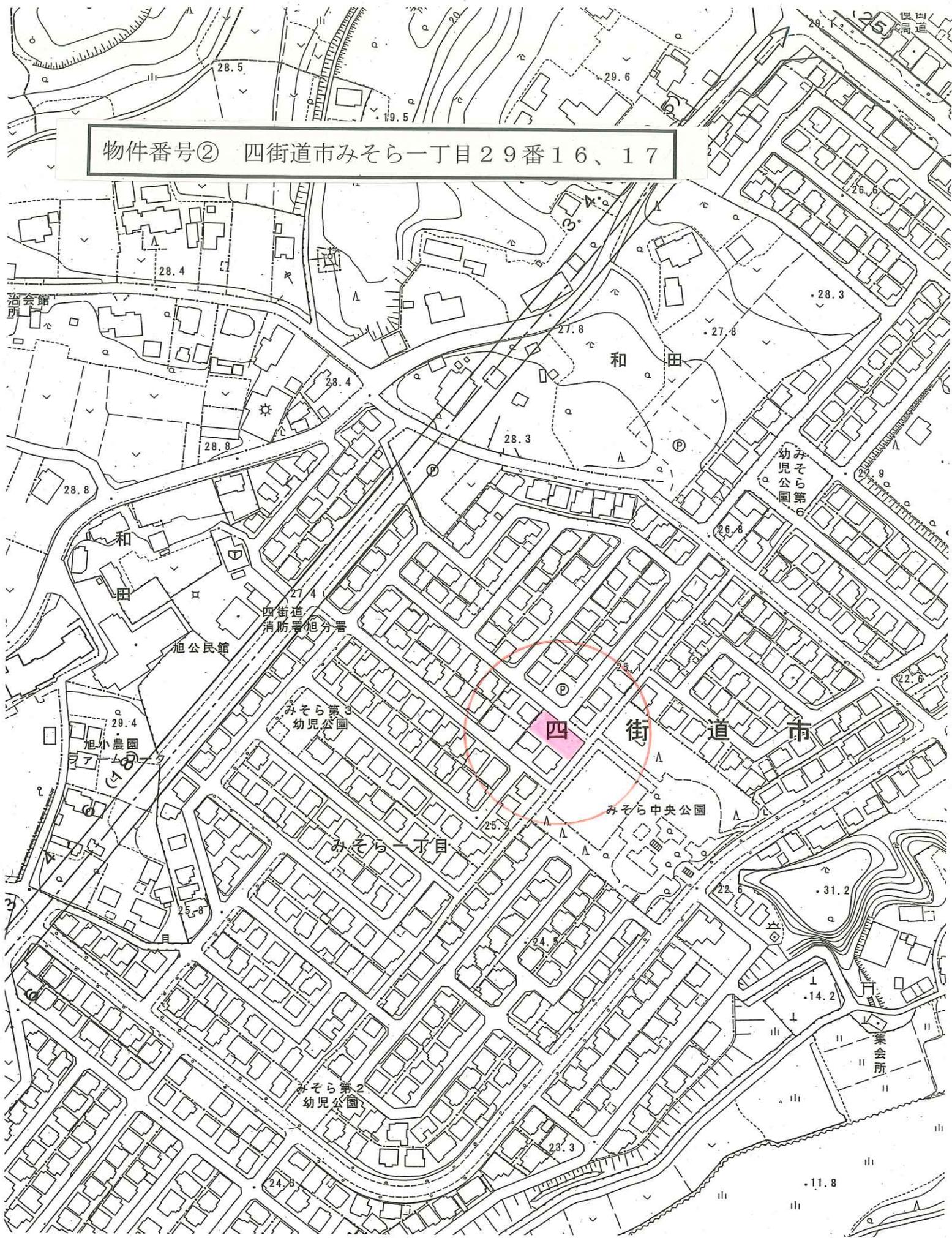
第6条 前条に定める区域内の建築物の用途、位置、構造等は次の各号に定める基準によらなければならない。

- （1）建築物は一宅地一戸の専用住宅であること
ただし、建築基準法別表第二（イ）欄二及び八に示すものはこの限りでない。
- （2）建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- （3）宅地造成完成時の地盤からの高さは10m以下とする。
- （4）外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。
- （5）建築物に付属する軒高3m以下の自家用車庫で25㎡以内のもの及び軒高3m以下の物置で5㎡以内のものは

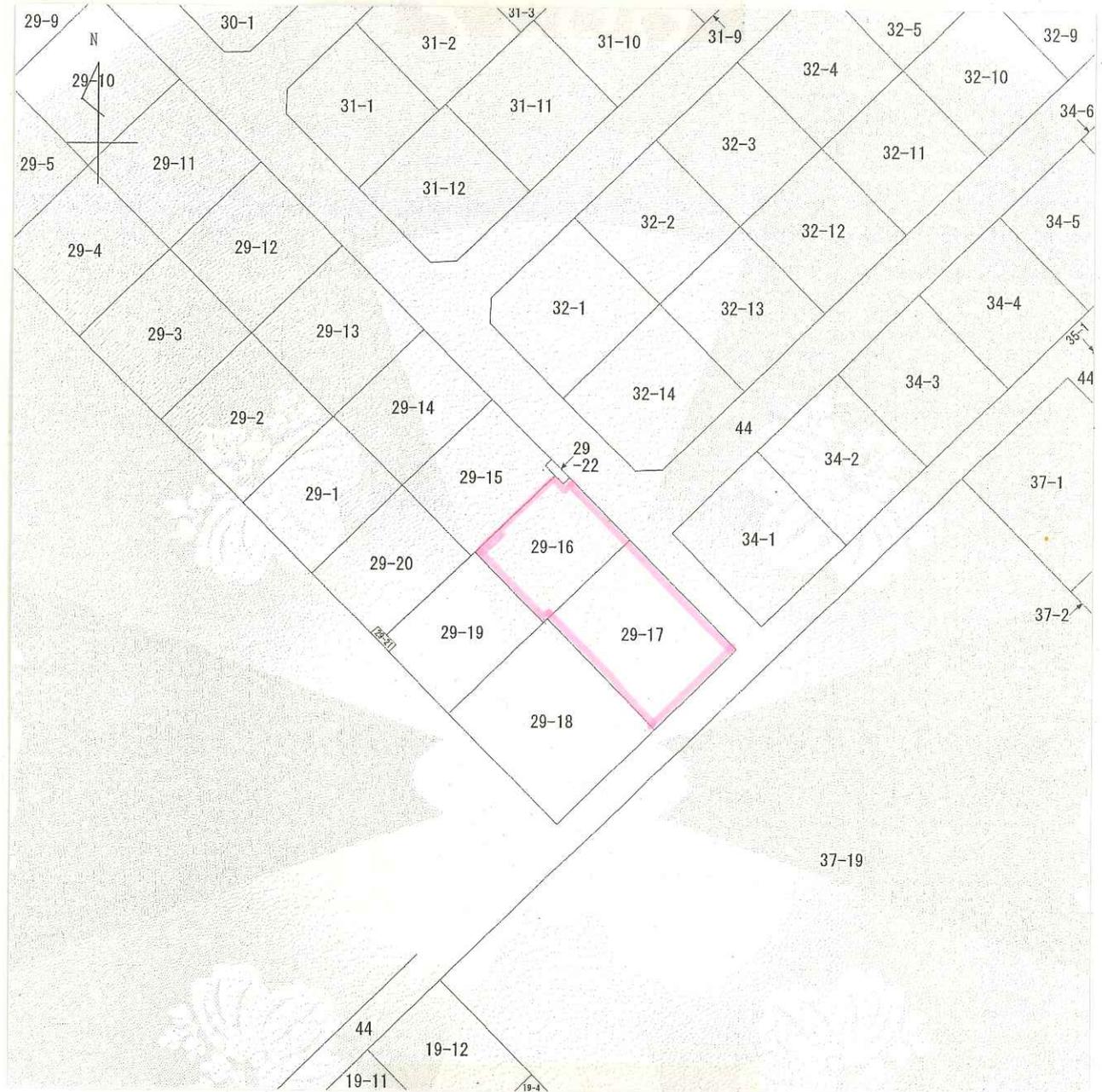
前各号の制限をうけない。

- ・ 図面やそのほかの記載事項と現況が異なる場合は現況を優先する。
- ・ 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や建築基準法等の各法令及び、条例等により、規制、指導がなされる場合があるので、詳細は市役所関係窓口及び、各関係機関へ確認すること。
- ・ 入札参加を希望される者は、入札参加申込前に市役所関係窓口及び各関係機関に物件内容を確認し、誓約書に自署押印のうえ申込みを行うこと。

物件番号② 四街道市みそら一丁目29番16、17



見取図など



平成2年8月

各位

四街道市役所都市部建築課

みそら団地内の建築について（お願い）

みそら団地内の建築協定は、昭和63年3月をもって有効期限が満了しました。しかし、当団地は戸建の団地として長年皆様によって良い住環境を保全してきましたので、今後もこれらの良好な住環境を保全して行く為下記の『建築物の制限』を遵守し建築の計画を行うよう御協力願います。

記

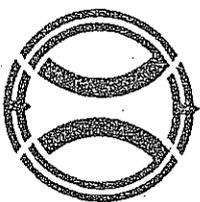
建築物の制限内容（建築協定の抜粋）

第6条 前条に定める区域内の建築物の用途、位置、構造等は次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物は一宅地一戸の専用住宅であること。
ただし建築基準法別表第二（い）欄二及び八に示すものはこの限りでない。
- (2) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (3) 宅地造成完成時の地盤からの高さは10m以下とする。
- (4) 外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする
- (5) 建築物に付属する軒高3m以下の自家用車庫で25㎡以内のもの及び軒高3m以下の物置で5㎡以内のものは前各号の制限をうけない。

四街道市開発行為指導要綱

平成17年9月



(人口計画)

第9条 開発区域内の人口は、戸建住宅にあっては1敷地につき3.5人とし、共同住宅にあっては都市居住型誘導居住水準(別表第3)を確保した住宅建設計画から算出するものとし、寄宿舍その他の单身者用の建築物にあっては収容実人数とする。

(区画の面積等)

- 第10条 開発行為による戸建住宅の1区画の敷地面積は、原則として150平方メートル以上とすること。
旧宅地造成事業認可区域内の場合は敷地面積は165㎡以上とすること。
- 事業者は、前項の区画につき、造成完了後においても事前協議の内容を遵守し、原則として区画の分割、地盤面の切土又は盛り及び共同住宅等の建築をしてはならない。
- 事業者は、宅地又は建築物を販売するときは、前項の内容を宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第35条の規定により作成する物件説明書その他の書面に記載する等の措置を講じなければならない。

(店舗計画)

第11条 削 除

(交通輸送対策)

第12条 事業者は、住宅地を目的とする開発行為で計画戸数が50戸以上となるときは、居住することとなる者の通勤、通学等のための交通輸送について、関係運輸機関と協議しなければならない。

(高齢者や障害者にやさしい計画の推進)

第13条 事業者は、開発行為を計画するときは、予定建築物の敷地が接する道路から予定建築物又はその居室の入口までの歩行者

千葉県四街道市