

## 物 件 調 書

物件番号 0054

最低売却価格 36,200,000円

所在 地	新潟県妙高市大字関川字山柘谷内 2274-2 外2筆							
住居 表示								
現況 地目 及び面積等	宅地	7,706.40 m <sup>2</sup>				工作物	—	
						立木竹	—	
登記記録	地番	2274-2	2275-39	2275-49				
	地目	山林	山林	宅地				
	数量	3,834m <sup>2</sup>	1,703m <sup>2</sup>	2,169.04m <sup>2</sup>				
記載事項	地番							
	地目							
	数量							
接面道路 の状況	東側 東側北寄り	舗装市道 舗装市道	幅員約 4.6~5.4 m 幅員約 3.9 m			(法第42条第1項第1号道路) (法外道路)		
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	都市計画区域内 (非線引)						
		用途地域	指定なし					
		地域・地区	第三種風致地区					
		建ぺい率	70%					
		容積率	200%					
		高度制限	指定なし					
	防火指定	指定なし						
その他	都市計画法第29条(開発行為の許可) 都市計画法第58条(第三種風致地区) 宅地造成及び特定盛土等規制法第27条・30条(特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出・許可) 景観法第16条 新潟県景観条例 都市再生特別措置法第88条・第108条(立地適正化計画) 自然公園法第20条(特別地域) 土壤汚染対策法第4条(届出) 妙高市風致地区条例 妙高市開発指導要綱							
*別葉「補足説明事項」参照								
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 施設の概要	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況			施設整備の特別負担の有無	
		電気	接面道路配線 有	—			—	
		公営水道	接面道路配管 有				無	
		公共下水道	接面道路配管 有				無	
	都市ガス	接面道路配管 有				無		
交通機関	鉄道等	しなの鉄道北しなの線 妙高高原駅の西方 約4.0km						
	バス	妙高市市営バス いもり池入口停留所まで徒歩4分						
公共施設	妙高市役所妙高高原支所			市立妙高高原小学校		市立妙高高原中学校		
参考事項	別紙を参照してください。							

※ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調書は、売買契約書の添付書類となります。

・本地の所有者は次のとおりである。

(1) 地番2274-2 国家公務員共済組合連合会 (2) 地番2275-39、2275-49 財務省

・越境物の状況については「概要図」のとおりである。

・本地は、南側の一部で幅員約1.4mの市管理道路（建築基準法外道路）に接面しているが、当該道路は現況がない。

・本地は、「妙高戸隠連山国立公園第二種特別地域（本地南側の一部）及び第三種特別地域」内であるため、工作物の新築、改築又は増築等を行う際は、事前に妙高市役所環境生活課又は環境省妙高高原自然保護官事務所への許可申請が必要である。

・なお、第二種特別地域、第三種特別地域との区域界は、明確ではない。

・「妙高戸隠連山国立公園第二種特別地域及び第三種特別地域」の主な許可基準の概要は次のとおりである。

(1) 地形勾配30%以下 (2) 壁面の後退距離は、公園事業道路等の路肩から20m以上、それ以外の道路の路肩から5m以上、敷地境界線から5m以上 (3) 建築面積2,000平方メートル以下 (4) 建築物の高さ13m以下（分譲地等以外）、2階建以下かつ10m以下（分譲地内） (5) 敷地面積1,000平方メートル以上（保存緑地の面積を除く） (6) 敷地面積を戸数又は分譲数で除した面積250平方メートル以上（分譲地内） (7) 建ぺい率10～20%以下 (8) 容積率20～60%以下

・また、管理運営計画書が定められているので、その内容を遵守することが義務付けられている。

・「第三種風致地区」内では、一定の建築行為等が制限されており、事前に妙高市の許可が必要である。

・なお、許可の基準が定められている主なものは次のとおりである。

(1) 建ぺい率40%以下 (2) 道路界後退2m以上 (3) 隣地界後退1m以上 (4) 制限建築高15m以下

・また、本地は、妙高戸隠連山国立公園第二種特別地域（南側の一部）及び第三種特別地域と第三種風致地区が重複して指定されているが、より厳しい許可基準である前者が優先して適用される。

・本地は、立地適正化計画における居住誘導区域外・都市機能誘導区域外のため、本地で一定規模以上の開発、建築行為、及び一定規模以上の誘導施設の開発、建築行為を行う場合には妙高市に届出が必要である。

・本地は、妙高市ハザードマップにおいて、浸水想定区域に該当していない。

・本地は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく土砂災害警戒区域に指定されている。

・本地は過去、国家公務員共済組合連合会の保養所敷地として供されており、灯油及び重油を敷地内に貯蔵し使用していたが、土壤汚染調査は未実施である。

・本地は令和5年9月に建物解体及び地下埋設物の撤去工事を実施していることから、工事前の地耐力を確保していない可能性がある。

・本地南側には、妙高温泉土地株式会社が所有する温泉管、温泉設備が埋設されている。なお、温泉の使用には、妙高温泉土地株式会社が定める貸温泉使用規則に基づき対価（権利金及び使用料）が必要となるほか、各種法令に定める申請・届出等を行う必要がある。

・本地の東側道路は、冬期において掘削制限を受ける可能性があるため、冬期掘削制限等については、道路管理者（妙高市）に確認ください。

物件番号

0054

## 周辺図

新潟県妙高市大字関川字山柘谷内2274-2外2筆

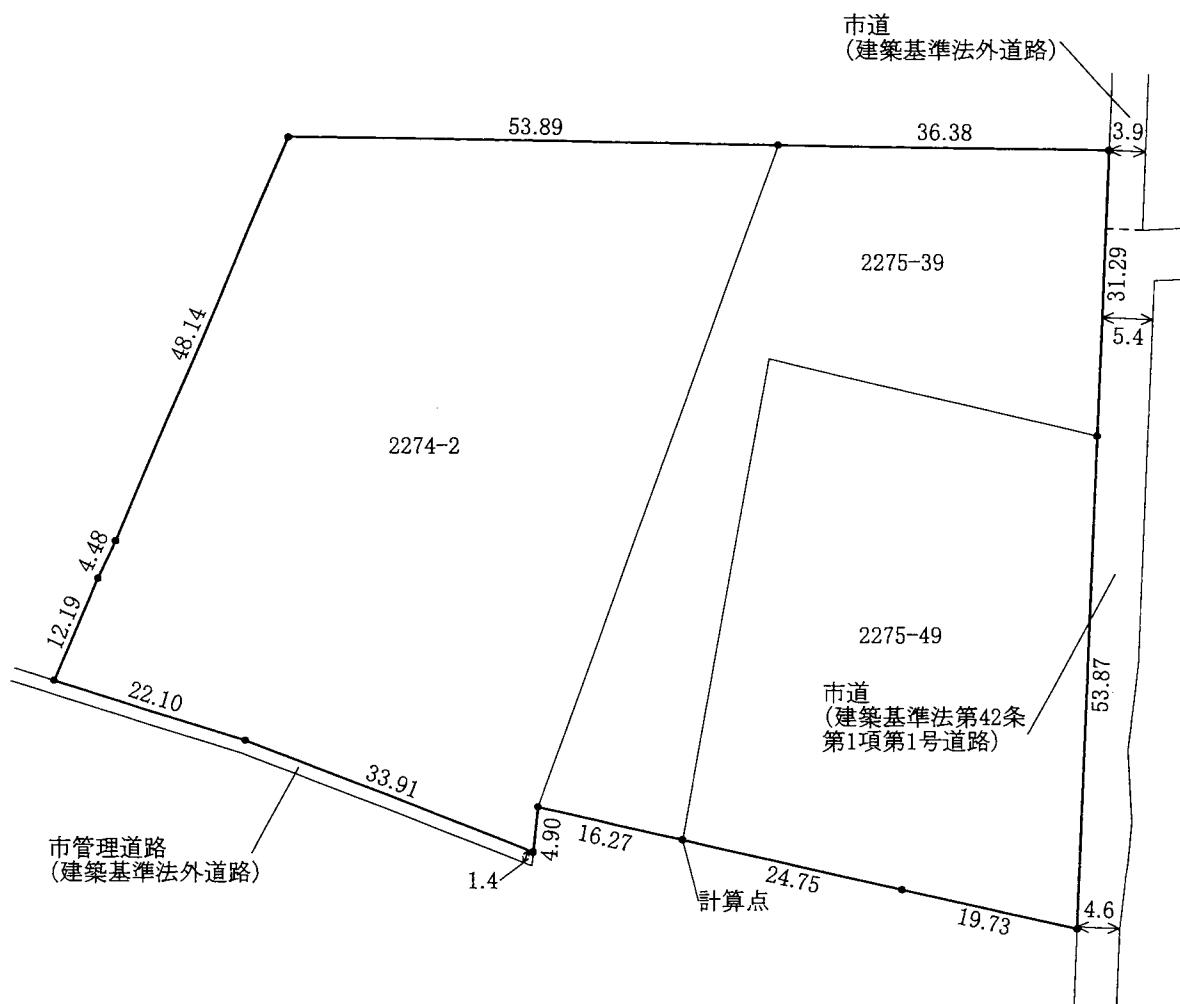


許諾番号 : Z25LC第383号 © ZENRIN CO.,LTD

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

## 明細図

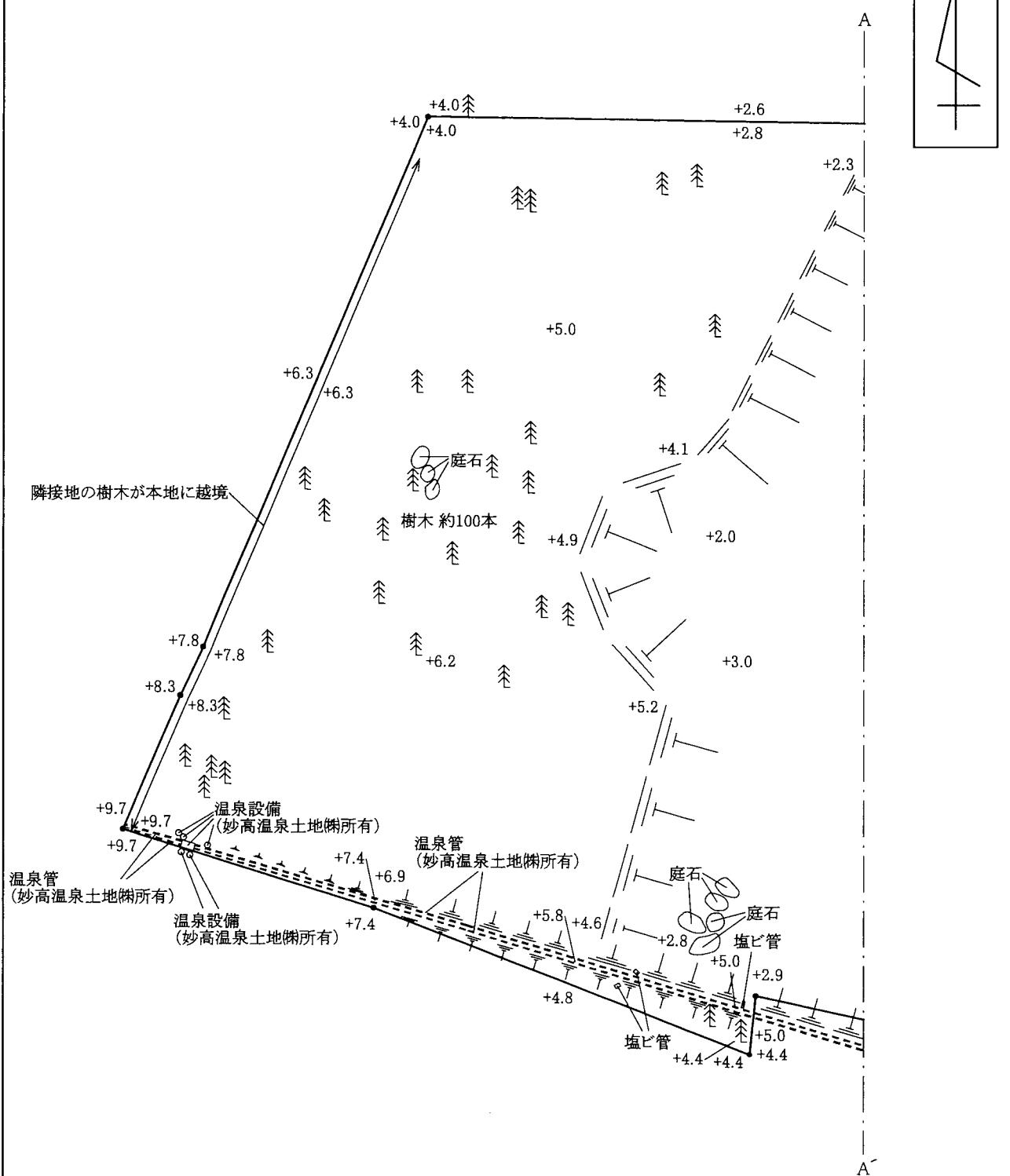
新潟県妙高市大字関川字山柘谷内2274-2外2筆



単位：メートル

概要図 (1 / 2)

新潟県妙高市大字関川字山柘谷内2274-2外2筆

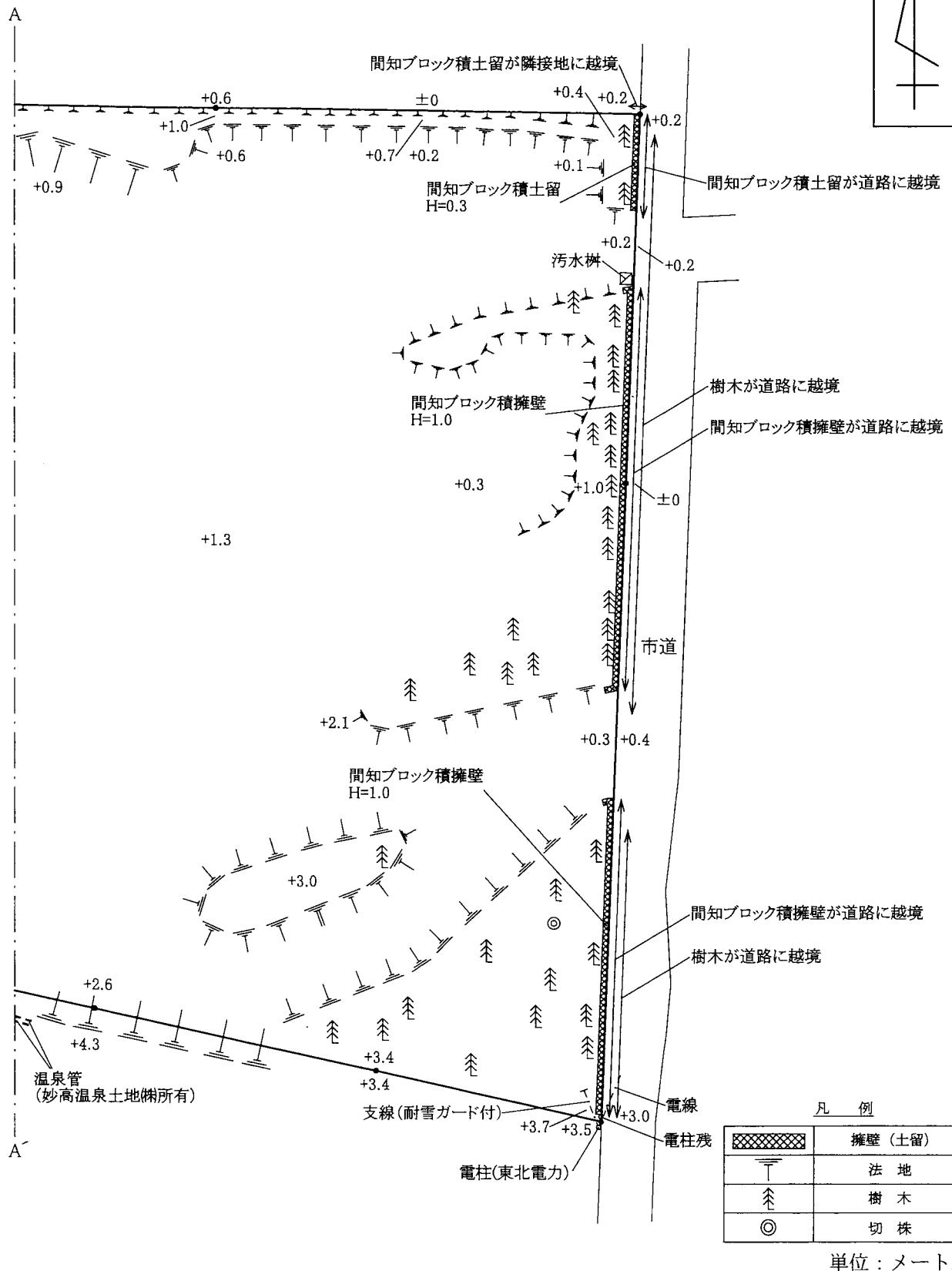


単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

概要図 (2 / 2)

新潟県妙高市大字関川字山柘谷内2274-2外2筆



※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。