

# 物 件 調 査 書

物件番号 2201

所在地		京都府京都市右京区嵯峨観空寺岡崎町2-1-7					
住居表示		同 所					
現況地目及び面積等		雑種地	870.40 m <sup>2</sup>			工作物	—
			—			立木竹	—
登記簿	地番	21-7					
	地目	田					
	数量	870m <sup>2</sup>					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路の状況		下記参考事項欄のとおり					
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	市街化区域					
		用途地域	第一種低層住居専用地域				
		地域・地区	第一種風致地区 歴史的風土保存区域				
		建ぺい率	30% (制限あり)				
		容積率	50%				
		高度制限	10m高度地区				
	防火指定	指定なし					
その他	都市計画法第29条(開発行為等の許可) 宅地造成等規制法第8条(宅地造成工事の許可) 都市計画法第58条(風致地区第1種地域) 京都市風致地区条例 農地法第3条(権利移転の許可) 農地法第5条(転用の許可) 建築基準法第22条(屋根) 京都市屋外広告物等に関する条例(第1種地域) 京都市眺望景観創生条例(遠景デザイン保全区域(11), (16), (38), (33)-3km以内) <span style="float: right;">*別葉「補足説明事項」参照</span>						
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	有	負担の内容 道路中心線から2m後退			
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	
交通機関	鉄道等 バス	J R山陰本線 嵯峨嵐山駅の 北西方 約2.0km 徒歩25分					
		京都市営バス 大覚寺道停留所の 北西方 約0.8km 徒歩10分					
公共施設	右京区役所		市立嵯峨小学校		市立嵯峨中学校		
参考事項	別紙を参照してください。						

※ 物件調査は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

**【現況に関する留意事項】**

- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・本地のコンクリート擁壁については、本地と東側隣接地（地番；21番8）との境界線より西側部分のみ所有権を有しています。
- ・本地のコンクリート擁壁については、経年による老朽化、劣化等が生じており、建築物等の建築に当たっては、安全性の確認が必要です。  
なお、本地の擁壁については、老朽化診断を受けておりません。
- ・本地と西側隣接地（普通河川有栖川）との境界の一部の法面が平成28年7月に崩れたため、京都市が復旧工事を行っています。
- ・本地は北東側道路と高低差があり、現状では直接進入することが困難です。

**【法令制限に関する留意事項】**

- ・本地は田であるため、引き続き農地として利用する場合、京都市農業委員会より農地法第3条の規定による「権利移転の許可申請」、農地以外の利用を行う場合は、農地法第5条第1項第6号の規定による「農地転用届」が必要です。  
なお、農地として利用する場合の入札参加者は、農耕適格者に限られますので、必ず事前に京都市農業委員会へご相談ください。  
(詳しくは、京都市農業委員会にお問い合わせください。)
- ・本地は、第1種風致地区内に在るため、建築物・工作物の建築に際し、高さ、建ぺい率、建築物の後退距離、緑地率等の制限があります。  
また、本地は歴史的風土保存区域（北嵯峨嵯峨野特別修景地域）内でも在ります。  
(詳しくは京都市都市計画局都市景観部風致保全課にお問い合わせください。)
- ・本地は建築物・工作物の建築に際し、建築物の敷地面積の最低限度100平方メートル等の規制があります。  
(詳しくは京都市都市計画局都市企画部都市計画課にお問い合わせください。)

**【接面道路に関する留意事項】**

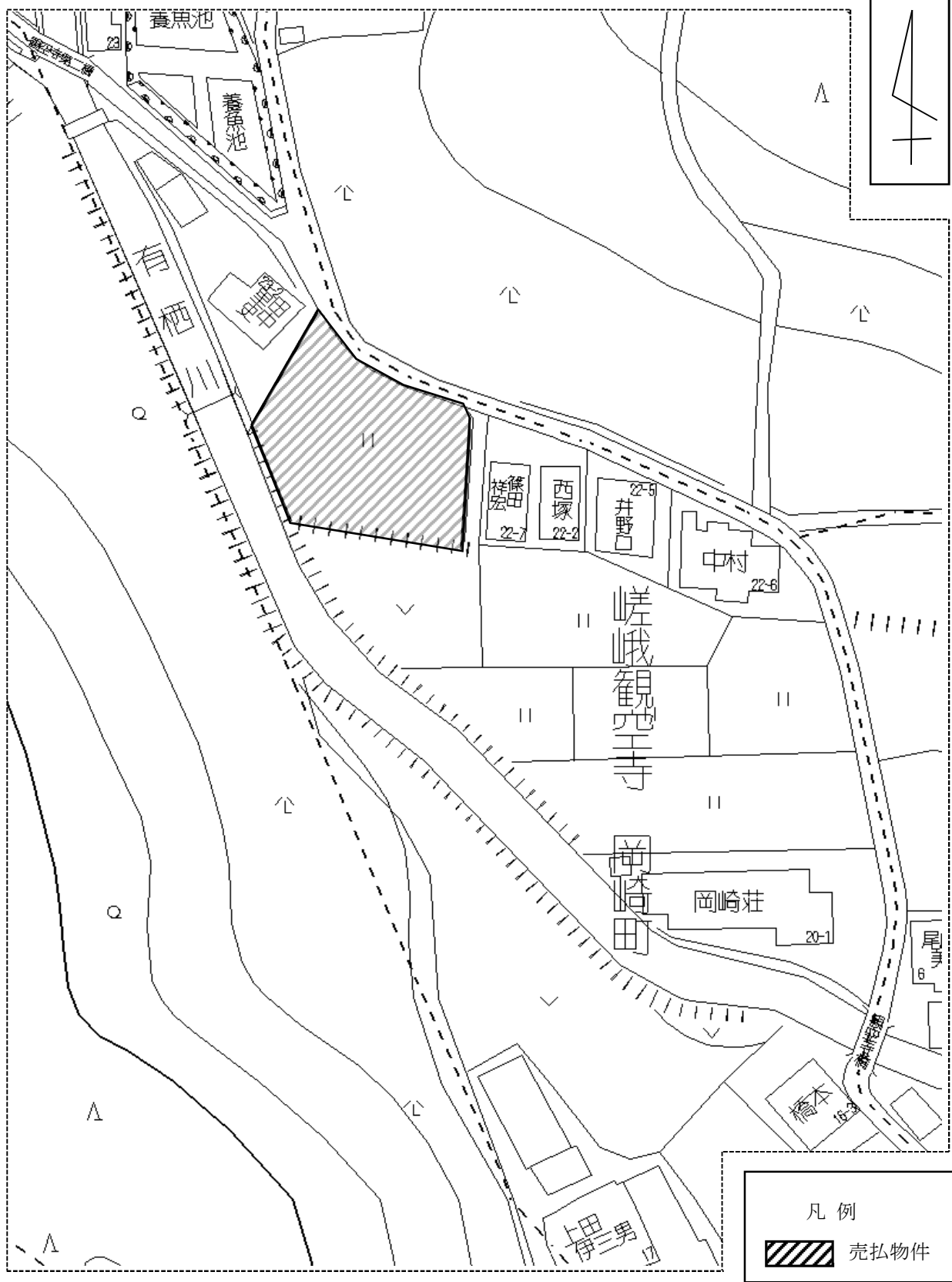
- ・接面道路の状況は以下のとおりです。  
北東側 舗装市道 幅員約3.8～4.1メートル（法第42条第1項第3号道路・法第42条第2項道路）
- ・本地の北東側道路の現況幅員は約2.8～2.9メートルですが、本地側の法面を含む道路区域の幅員は、約3.8～4.1メートルです。
- ・本地の北東側道路の一部は、建築基準法第42条第2項道路であるため、建物建築の際に道路区域の中心線から2メートルのセットバックが必要です。
- ・本地と北東側道路には高低差があり出入り口が無いため、現況では、建築基準法の接道要件を満たしていません。  
なお、建築基準法の接道の取り扱いについては、京都市にご確認ください。  
(詳しくは、京都市都市計画局建築指導部建築指導課にお問い合わせください。)
- ・本地の東側隣接地（地番；21番8）は私有地であり、使用及び掘削については、所有者の同意が必要です。  
なお、東側隣接地（地番；21番8）は生産緑地指定を受けている農地であり、登記地目も田となっています。

**【ライフラインに関する留意事項】**

- ・本地に所在する電柱の敷地については、関西電力株式会社と「国有財産有償貸付契約」を締結しています。購入後の電柱の取扱いについては、同社と協議が必要です。

参  
考  
事  
項

周 辺 図

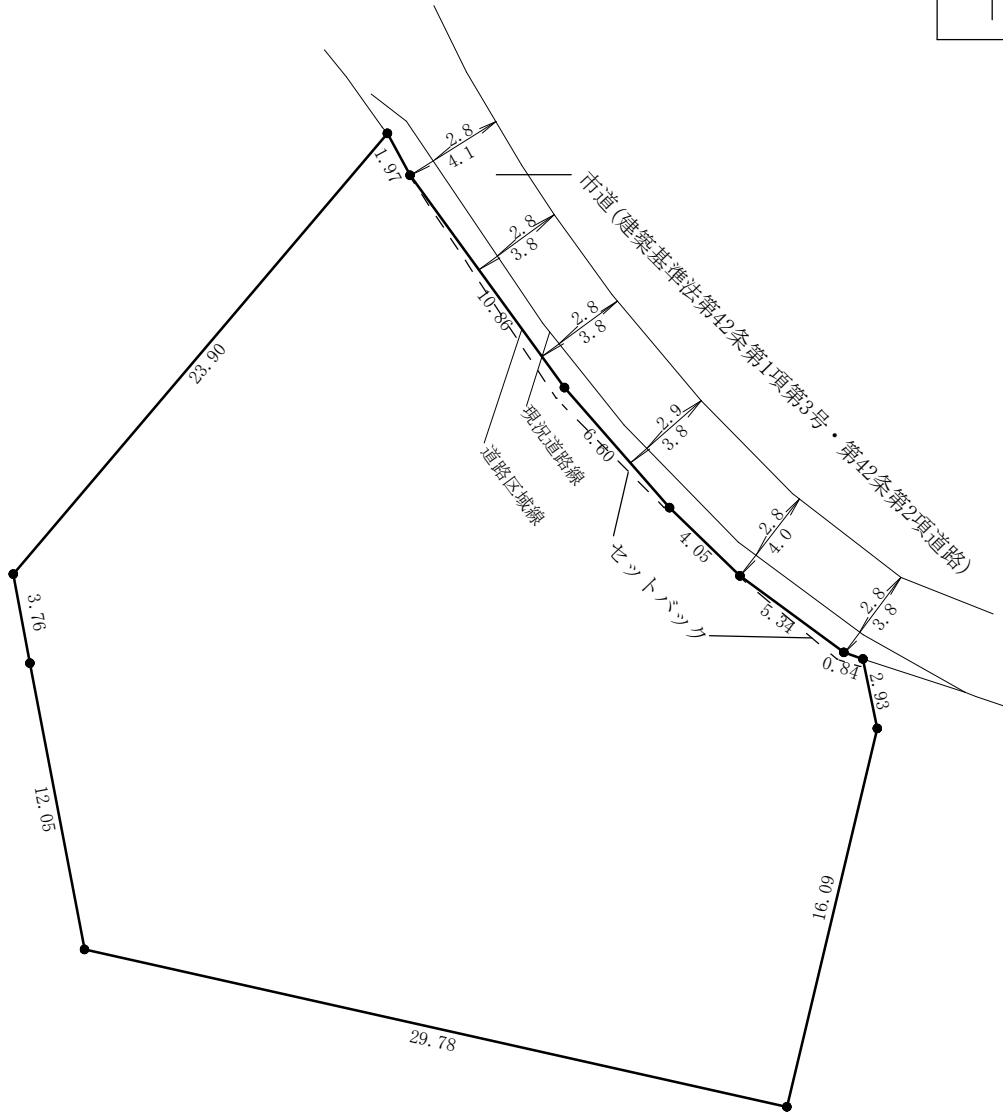
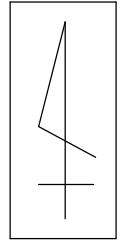


京  
都  
府

複製許諾番号 : Z18JH 第 063 号 ©ZENRIN CO., LTD.

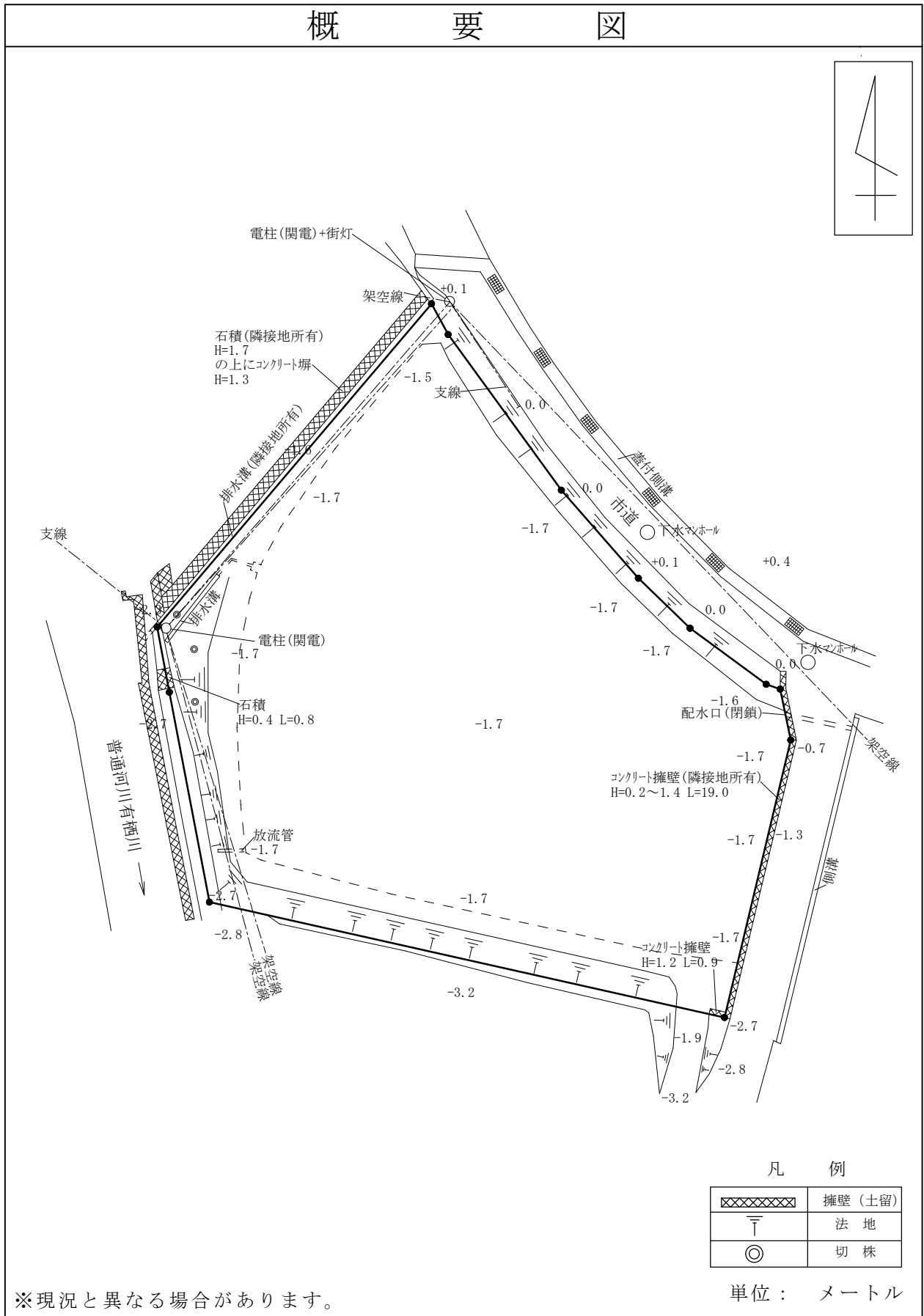
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位：メートル

概 要 図



※ 現況と異なる場合があります。

※ 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。