

# 物件調書

物件番号	3		
所在地	室戸市室戸岬町字大ツボ4092番地1		
住居表示	室戸市室戸岬町字大ツボ4092番1		
面積	286.59 m <sup>2</sup>		
地目	宅地		
形状	間口:約 13.3m 奥行:約 21m 略整形地		
接面道路の幅員及び構造等	北西:約 2.2m舗装市道(建築基準法非該当)		
法令に基づく制限	都市計画法	非線引都市計画区域	
	建築基準法	用途地域	
		建ぺい率	70%
		容積率	200%
その他の制限	宅地造成等工事規制区域 津波災害警戒区域 6.7m~8.0m(2026年高知県公表のデータを引用) 砂防指定地、土砂災害警戒区域(土石流) 高知県の国定公園における行為規制(室戸阿南海岸国定公園(普通地域))		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	
	負担の内容		
供給処理施設	利用可能な施設	照会先	電話番号
	電気	室戸サービスセンター	0120-410-387
	公営水道	室戸市水道局	0887-22-5138
	供給処理施設の詳細については、各事業所等にお問い合わせください。		
交通機関	鉄道	「奈半利駅」	北西方 約 28.8km
	バス	「東坂本」バス停	北東方 約 90m
公共施設等	官庁等	室戸市役所	北西方 約 4.8km
	小学校	室戸小学校	北西方 約 5km
参考事項	<p>1 次の建物あり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主である建物 種類:居宅 構造:鉄筋コンクリート造鋼板葺 2階建 延床面積 1F74.82 m<sup>2</sup> 2F74.82 m<sup>2</sup> 計 149.64 m<sup>2</sup>(登記数量) 昭和 63年3月 25日新築</li> <li>・付属建物 種類:物置 構造:軽量鉄骨造鋼板葺平家建 延床面積 3.06 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>・共同住宅として建築しており、同様の間取りの住宅2戸が接合して建築されている。</p> <p>・建築後 38年が経過しており、新築以降、大規模な修繕等はなされていない。</p> <p>・外壁及び屋根にはツタが這うほか汚損箇所やクラックあり。雨戸等には錆が付着、雨樋の破損箇所あり。</p> <p>・室内については、1階の床は汚損やフローリング表面の剥がれ、壁紙に汚損</p>		

	<p>が見られる等、全般的に汚損。2階の天井は雨漏りによる破損及び汚損箇所が多く見られる等、住宅として利用するためには相当の改修を要する。また、空家の状態が長期間継続している。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・接面する室戸市道は建築基準法の道に該当せず、現制度では基本的には新たな建築(増改築含む)はできない。また、道路幅員が4m未満であり、かつ対象地に立地する建築物が共同住宅に該当するため、一戸建ての住宅を対象とする43条2項の既存住宅の建て替えも適用することができない。</li><li>・建物は、増改築ができないことから、現状の間取りを変更することができない。</li></ul> <p>2 土地について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・築造されている擁壁の内、南西部分の一部に破損箇所やクラックあり。損壊により擁壁の上部に設置されているコンクリートブロック塀にも破損が見られる状況。</li><li>・建物が取り壊された後は、駐車場や資機材置き場の敷地等、建築物の敷地以外の利用に留まる。</li><li>・本件対象土地は砂防指定地及び土石流災害警戒区域に指定されており、地域の標準画地と比較して、土砂災害関連法規による規制の程度がやや強い。</li></ul> <p>3 街路条件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・当該地域の標準的街路は、対象不動産が接面する市道が東側で接続する幅員約6.6m程度の舗装市道である。街路の連続性、構造、幅員等を総合的に勘案した当該地域の街路条件は良好である。</li></ul> <p>4 環境条件</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・周辺には、室戸岬の乱礁遊歩道をはじめとする、室戸ユネスコ世界ジオパークの貴重な地質遺産が数多く点在している。</li></ul>
--	--