

物件説明書

最低売却価格	22,200,000 円
--------	--------------

※土地・施設を併せた売却価格（税抜）

1 土 地

物件の表示	所在	地番	地目	公簿面積	実測面積
	札幌市南区常盤6条2丁目	104-32	原野	16,294 m <sup>2</sup>	16,295.86 m <sup>2</sup>
	札幌市南区常盤6条2丁目	107-2	学校用地		
	札幌市南区常盤6条2丁目	113-7	畑		
	札幌市南区常盤6条2丁目	114-3	田		

区域区分	市街化区域		
計画道路	なし		
区画整理	なし		
開発許可	1,000 m <sup>2</sup> 以上の開発行為は札幌市長の許可が必要		
用途地域	次の用途地域が混在しているため、詳細は札幌市都市計画図でご確認ください。 ①第一種低層住居専用地域(過半) ②第一種住居地域(一般国道453号の中心線から40mまで)		
建蔽率	①50%・②60%		
容積率	①80%・②200% ①は戸建住環境保全地区のため専用住宅・長屋・2戸の共同住宅以外は60%		
特別用途地区	①戸建住環境保全地区・②なし		
高度地区	①北側斜線高度地区・②18m 高度地区		
その他	集合型居住誘導区域外、都市機能誘導区域外、景観計画区域、宅地造成工事規制区域、緑保全創出地域（居住系市街地）、		
許可・認定	建築基準法第55条第2項による認定（平成5年4月9日認第2号）		
接続道路	西 一般国道453号（真駒内通）	舗装済・歩道有	幅員 14.37m～29.23m

公共供給施設	種類	接面道路の状況	主な問合せ先	
	電気	配線 有	北海道電力(株)道央支社 法人営業グループ	011-251-4795
	灯油	配管 有	(株)アイックス（令和3年3月まで）	011-861-0197
	上水道	配管 有	札幌市水道局 電話受付センター	011-211-7770
	下水道	配管 有	札幌市下水道河川局事業推進部排水指導課	011-818-3422

公共施設等までの距離	公共施設等	距離
	地下鉄真駒内駅（南区真駒内 17 番地）	約 5,100m
	南区役所（南区真駒内幸町 2 丁目 2－1）	約 6,500m
	札幌市立芸術の森小学校（南区常盤 2 条 3 丁目 1）	約 1,600m
	札幌芸術の森（南区芸術の森 2 丁目）	約 1,200m
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件には、【資料4】のとおり、地下埋設物（暗渠、散水栓など）があります。</li> <li>・本物件の敷地の一部は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」内に含まれていますが、過去に発掘調査等の記録保存のための措置が終了しており、同法第 93 条に基づく事前の届出は省略可能な範囲に該当しています。ただし、「周知の埋蔵文化財包蔵地」に含まれていない範囲は「周知の埋蔵文化財包蔵地」に隣接していることから、土木工事の際はご相談ください。  <b>【埋蔵文化財】</b>（札幌市ホームページ）  <a href="http://www.city.sapporo.jp/kankobunka/maibun/toriatukai/houzouti.html">http://www.city.sapporo.jp/kankobunka/maibun/toriatukai/houzouti.html</a> </li> <li>・本物件は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく指定区域には指定されていません。また、令和 4 年 11 月時点で、土壌汚染対策法施行規則（平成 14 年環境省令第 29 号）第 26 号に定める特定有害物質によって汚染されているおそれがある土地の基準には該当していないことを本市環境局環境対策課に確認していることから、土壌汚染状況調査を実施していません。本物件の引き渡し後に土壌汚染が発見された場合であっても、本市はその除去及び損害賠償等の責任を負いません。</li> <li>・敷地内に公共ますの新設を希望する場合は、札幌市下水道河川局事業推進部排水指導課にご相談ください。</li> <li>・土地は測量による実測値に基づき登記済みです。</li> <li>・本物件内には、【資料7】のとおり隣地から本物件内に越境している工作物が存在します。なお、札幌市と隣地所有者の間で確約書を締結しており、隣地所有者が改築等を行う際に当該工作物を撤去することとしています。買受事業者の希望に応じて、売買契約を締結する際に確約書は引き継ぎます。</li> </ul>	

## 2 施 設

物件の表示	所在	家屋番号
	札幌市南区常盤6条2丁目107番2	107番2

## 建物の現況

## (1) 校舎

- 構造・階数・建築年  
鉄筋コンクリート造 地上3階建（平成2年建築）
- 延床面積  
5,899.44 m<sup>2</sup>
- 各階床面積
  - ・ 1階床面積 2,513.00 m<sup>2</sup>
  - ・ 2階床面積 1,732.46 m<sup>2</sup>
  - ・ 3階床面積 1,593.16 m<sup>2</sup>
  - ・ 地下1階床面積 60.82 m<sup>2</sup>
- (うち屋内運動場)
- 構造・階数・建築年  
鉄骨造 地上2階建（平成2年建築）
- 延床面積  
919.83 m<sup>2</sup>
- 各階床面積
  - ・ 1階床面積 730.81 m<sup>2</sup>
  - ・ 2階床面積 128.20 m<sup>2</sup>
  - ・ 地下1階床面積 60.82 m<sup>2</sup>
- 付帯設備
  - ・ 昇 降 設 備：小荷物専用昇降機（1基）
  - ・ 電 気 設 備：高圧受変電設備
  - ・ 防 災 設 備：屋内消火栓、自動火災報知設備
  - ・ 衛 生 設 備：給排水設備、給湯設備、受水槽設備
  - ・ 暖 房 設 備：電気暖房設備、温風暖房設備
  - ・ その他設備：ガス設備など
- その他
  - ・ 一部の室に建て付けの家具類等が存置
  - ・ 機械警備の機器類（警備会社の所有）、水道メーターなどは譲渡対象外

## (2) 附属建物1（物置）

- 構造・階数・建築年  
木造 平家建（昭和53年建築）
- 延床面積  
25.92 m<sup>2</sup>

## (3) 附属建物2（物置）

- 構造・階数・建築年  
木造 平家建（昭和57年建築）
- 延床面積  
40.75 m<sup>2</sup>

## (4) 附属建物3（物置）

- 構造・階数・建築年  
木造 平家建（昭和50年建築）
- 延床面積  
48.00 m<sup>2</sup>

	<p>(5) 附属建物4（更衣所）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造・階数・建築年 木造 平家建（平成5年建築）</li> <li>● 延床面積 92.52 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>(6) 附属建物5（物置）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造・階数・建築年 木造 平家建（令和2年建築）</li> <li>● 延床面積 6.48 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>(7) 附属建物6（温室）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造・階数・建築年 軽量鉄骨造 平家建（令和2年建築）</li> <li>● 延床面積 33.42 m<sup>2</sup></li> </ul>
外構工事等・構築物	<p>(1) プール・プール上屋根（平成5年建築）</p> <p>(2) その他 門扉、植栽、アスファルト舗装、暗渠、遊具、車止め柵、フェンスほか</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付アスベストや煙突断熱材に関するアスベスト含有調査結果は【資料6】のとおりです。なお、レベル3（非飛散性アスベスト）については、調査を行っていません。</li> <li>・令和2年度末時点の調査の結果、電気機器、高圧受電設備の変圧器及びコンデンサー類のうち、PCB含有の絶縁油を使用した機器はないことを確認済みです。</li> <li>・建物は測量による実測値に基づき登記済みです。</li> <li>・本物件内の埋設電線及び擁壁が、【資料7】のとおり一部西側道路（国道453号線）に設置されているため、北海道開発局札幌道路事務所への道路占用許可申請が必要です。申請時に必要な書類の一部を札幌市教育委員会から提供するため、売買契約締結後、札幌市教育委員会と申請手続きについて調整してください。</li> <li>・本物件は、工事完了時に各種技術基準に基づき適正に施工されていることを、札幌市工事管理室のしゅん功検査により確認しております。ただし、平成6年度建設の増築棟については、建築基準法（昭和25年法律第201号）第18条第3項に基づく確認済証はあるものの、同条第20項、第21項（建築主事への完了通知及び完了検査の実施）に基づく完了検査に関する記録や検査済証の確認ができません。</li> </ul> <p>新たに確認申請が必要な建築行為をする場合及び募集要項「3.3 現行の土地利用制限にとられない提案」に示す建築基準法第48条に基づく許可申請を行う場合は、建築基準法上、全ての既存建築物が適法な状態であることを示す必要があるため、当該増築棟についても、建築行為及び許可の申請者が、その時点における建築基準関係規定に対する適合状況を現況調査等（外観から確認できない部分については破壊検査や非破壊検査等）により確認し示さなければなりません。</p> <p>なお、建築基準法第12条に基づき、定期的に建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について損傷、腐食その他の劣化状況の点検を実施しておりますが、当該増築棟においては是正・指摘事項は報告されておらず、長年にわたり安全に使用されている状況です。</p>