

## 物件概要書（物件2）

売却する物件の名称    テクノフロンティア岡山（西地区）

### 1. 売却する物件

#### （1）土地及び建物

土 地	所 在	岡山市北区富吉			地 番	3201 番	
	権 利	所有権	地 目	雑種地	地 籍	7,229 m <sup>2</sup> （登記面積）	
土 地	所 在	岡山市北区芳賀			地 番	1675 番 39	
	権 利	所有権	地 目	保安林	地 積	1,109 m <sup>2</sup> （登記面積）	
建 物	所 在	岡山市北区富吉 3201 番地					
	権 利	所有権	建築年月	平成 11 年 7 月 24 日新築	種 類	工場	
	棟 数	4 棟	構 造	4 棟とも鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
	家屋番号	家屋番号		床面積	床耐荷重	室内天井高	
	延床面積	3201 番の 1		400.85 m <sup>2</sup>	2 トン/m <sup>2</sup>	5.80m（梁下高）	
	床耐荷重	3201 番の 2		400.85 m <sup>2</sup>	2 トン/m <sup>2</sup>	5.80m（梁下高）	
	室内天井高	3201 番の 3		250.46 m <sup>2</sup>	2 トン/m <sup>2</sup>	5.20m（梁下高）	
		3201 番の 4		250.46 m <sup>2</sup>	2 トン/m <sup>2</sup>	5.20m（梁下高）	
利用現況	未利用						

#### （2）建物付属設備

オーバースライダー、低圧受電機器、電気線、照明器具、コンセント、インターホン、電話線、TV線、ガス管、ガス給湯器、ヒートポンプエアコン、給水管、シンク、洗面器、便器、排水管、排煙窓等

#### （3）付属物

構内道路（舗装、側溝等含む。）、駐車場舗装、給水管、排水管、地下埋設電気配管、地下埋設通信配管、ガス管、屋外灯、植栽、境界標、フェンス、案内板等

### 2. 主な法令規制等

#### （1）都市計画法に基づく制限

- ・都市計画区域 市街化調整区域
- ・開発行為等の制限

開発行為およびそれを伴う建替え等の際は、都市計画法第 29 条の許可が必要。開発行為を伴わない建替えについては、都市計画法第 43 条の許可が必要。なお、本物件は、上記の許可について、建築物の用途が国、県等が開発した土地の目的に合致するものとして、国、県等の開発者が認める建築物であることが求められる。

#### （2）建築基準法に基づく制限

- ・建ぺい率 60%
- ・容積率 200%

#### （3）国土利用計画法

- ・不動産の売買契約締結日から起算して 2 週間以内に買主は同法に基づく市長への届出が必要となる。（市街化区域を除く都市計画区域：5,000 m<sup>2</sup>以上）

#### （4）景観法

- ・岡山市全域は景観計画区域に指定されており、高さが 13m を超えるもの又は建築面積が 500 m<sup>2</sup> を超える新築等の行為を行う際には事前に届出が必要となる。

(5) 土壌汚染対策法

- ・土壌汚染対策法に定める要措置区域、および形質変更時届出区域に該当していない。また、土壌汚染対策法の法令上、3,000 平米以上の形質変更を行う場合、届出が必要となる。

(6) 岡山リサーチパーク分譲要領

1) 建築上の主な規制

- ・建ぺい率 50%
- ・壁面の位置の制限 道路端から 5m
- ・建物高さ制限 30m

2) 敷地利用上の規制

- ・電柱及び広告塔の地上設置禁止
- ・法面の形状の変更禁止

3. 敷地と道路

- ・敷地 形状 東西方向約 97～122m 南北方向約 55m～約 77m 標高 約 133.1m
- ・道路 接道は東側市道、舗装済 幅員約 6m
- ・進入路 幅員約 7m

4. 上水、汚水、雨水、電力、通信、ガスの整備状況

(1) 上 水 岡山市上水道

敷地東側公道内の水道本管（口径 100mm）から、敷地内に敷設した私設給水管を通じて各棟へ引込管（口径 25mm）により給水。

(2) 汚 水 岡山市公共下水道

各棟の取付管から敷地内に敷設した下水管を通じて敷地東側にある汚水枡から市道内の下水本管へ排水

(3) 雨 水 道路側溝

各棟の雨水管を通じて敷地北東側にある雨水枡から市道内の側溝雨水枡へ排水。

(4) 電 力 中国電力株式会社

地中配線により供給。

(5) ガ ス 岡山ガス株式会社（都市ガス）

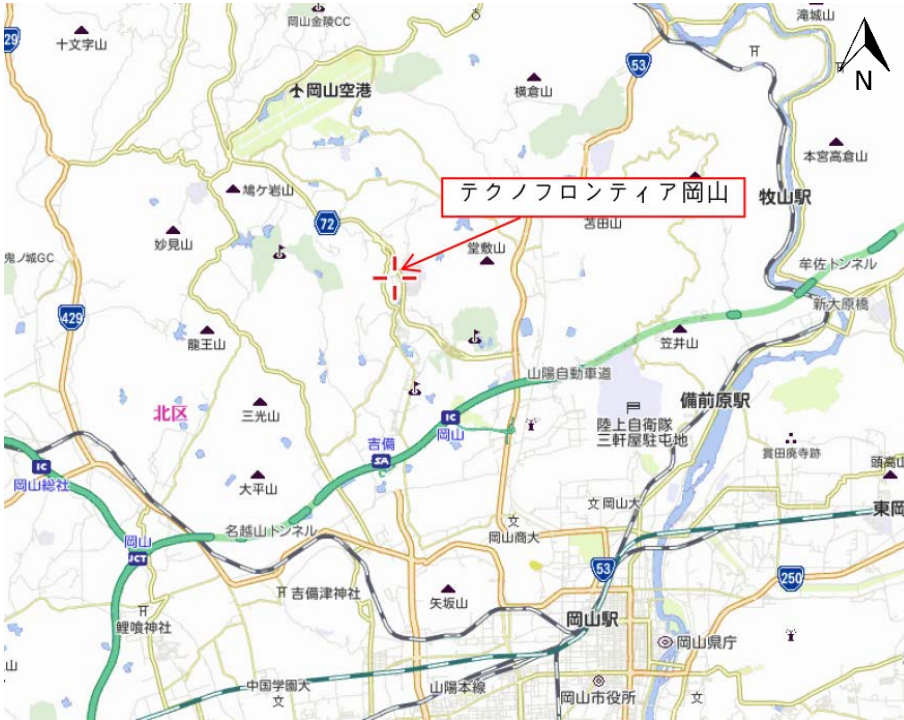
敷地東側公道内のガス本管（口径 150mm）から分岐し、敷地内に敷設したガス管から各棟へ供給。

(6) 通 信 西日本電信電話株式会社（NTT 西日本）

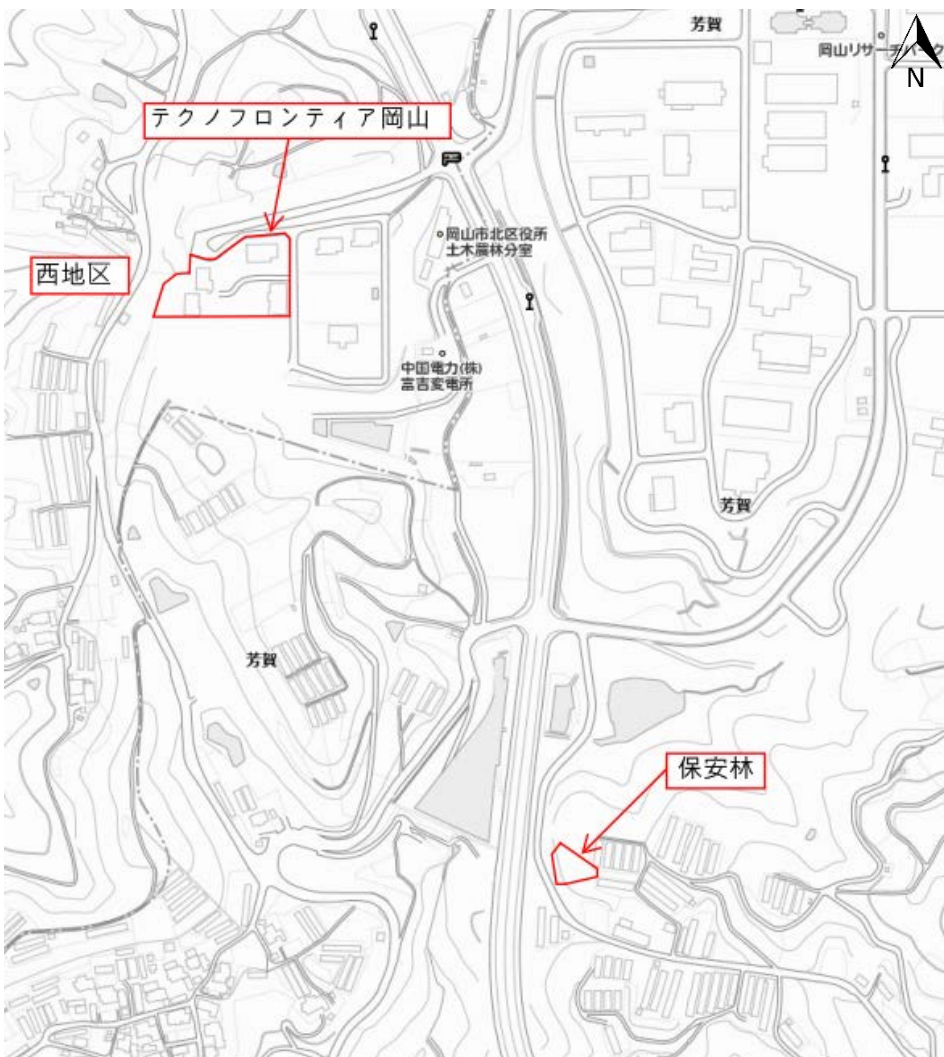
NTT が地中配線により供給。

以上

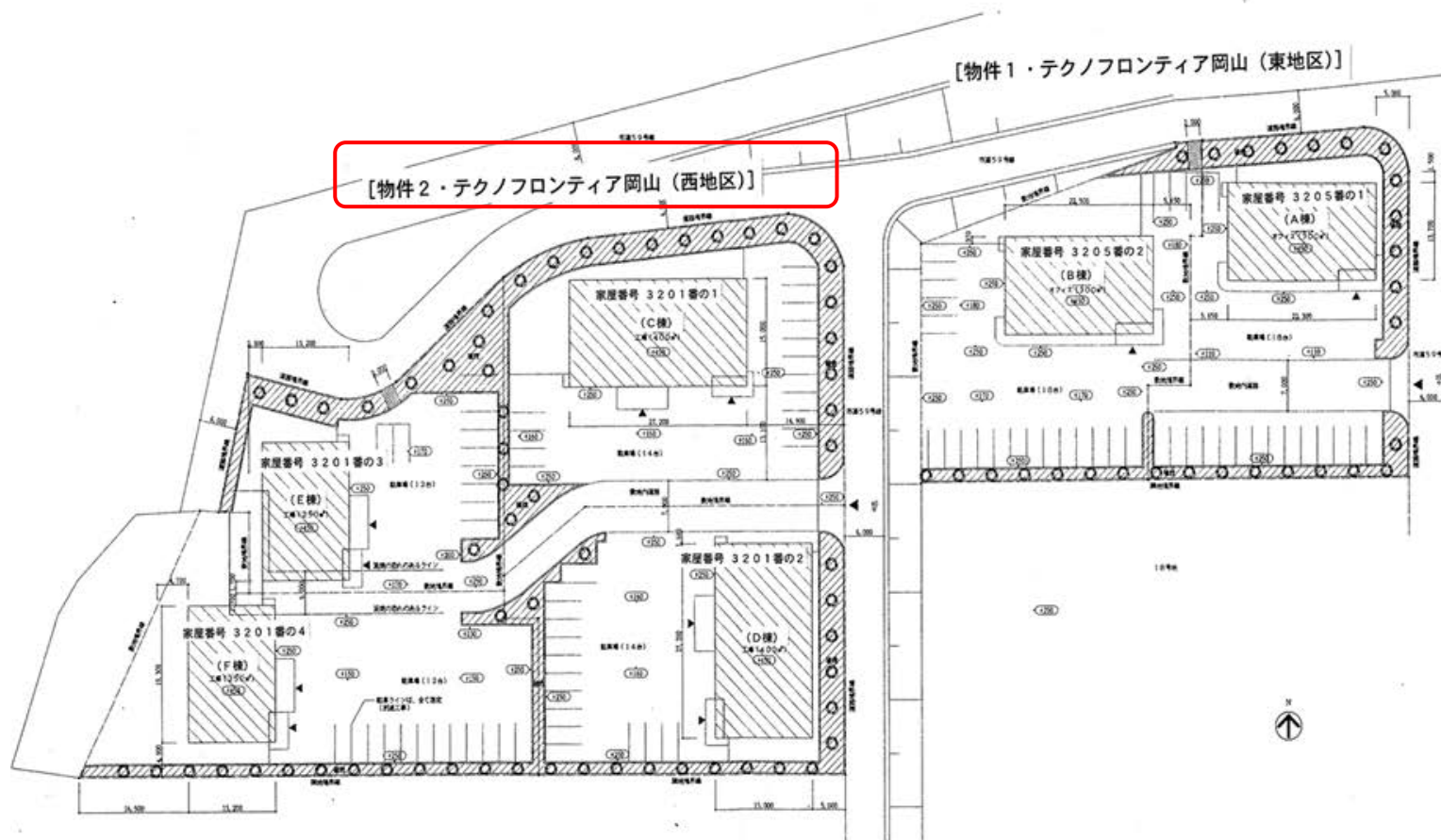
<位置図>



<付近案内図>



土地及び建物の全体平面図



21号地

※10号地、21号地は、6ヶ月間無償で1ヶ月の保証とする。