

物件ご案内資料

-売 地-

資料提出日： 年 月 日

価 格	総 額：71,867,500 円（坪約 25 万円）
所 在 地	地 番：新潟市江南区下早通 1 丁目 3302 番・3003 番・3309 番 1・3309 番 2・3309 番 3
土 地	公簿地目：宅地
	面 積：950.32 ㎡（約 287.47 坪）
	実 測：未済
	道 路：東側 幅員約 16.00m の市道に 約 19.00m 接 西側 幅員約 5.70m の市道に 約 10.00m 接
	私道負担：無し
設 備	現 況：建物あり
	下 水：公共下水（敷地内引込み有り。）
	水 道：公営水道（敷地内引込み有り。）
	電 気：東北電力
	ガ ス：都市ガス（敷地内引込み有り。）
交 通	鉄 道：JR 新潟駅南口 約 5.1km(車で約 14 分)
	バ ス：新潟交通バス「早通」 約 110m(徒歩約 2 分)
校 区	小 学 校：早通小学校まで約 1.4km(徒歩約 17 分)
	中 学 校：亀田西中学校まで約 2km(徒歩約 26 分)
都市計画 法令上の 規 制 等	区 域：市街化調整区域
	用途地域：—
	建ぺい率：60 %
	容積 率：200 %
引 渡	相談
取引形態	仲介
備 考	・解体更地渡し ・本物件は市街化調整区域内ですが、既存集落区域の為、建物の建築が可能です。 但し建築できる建物に制限があります。 ・地番 3302 番・3303 番は既存宅地です。 ・登記費用、契約印紙代、固定資産税・都市計画税、不動産取得税は別途負担。
そ の 他 注意事項	・申込み受付は先着順となります。 ・資料有効期限は、資料のお渡しから 1 ヶ月以内とします。 ※提出日が未記入の場合は、メールや FAX 送信日が提出日とします。

株式会社 平松商事 TEL025(286)7515・FAX025(286)7040
〒950-0925 新潟市中央区弁天橋通 3 丁目 1 番 16 号 担当者（ ）



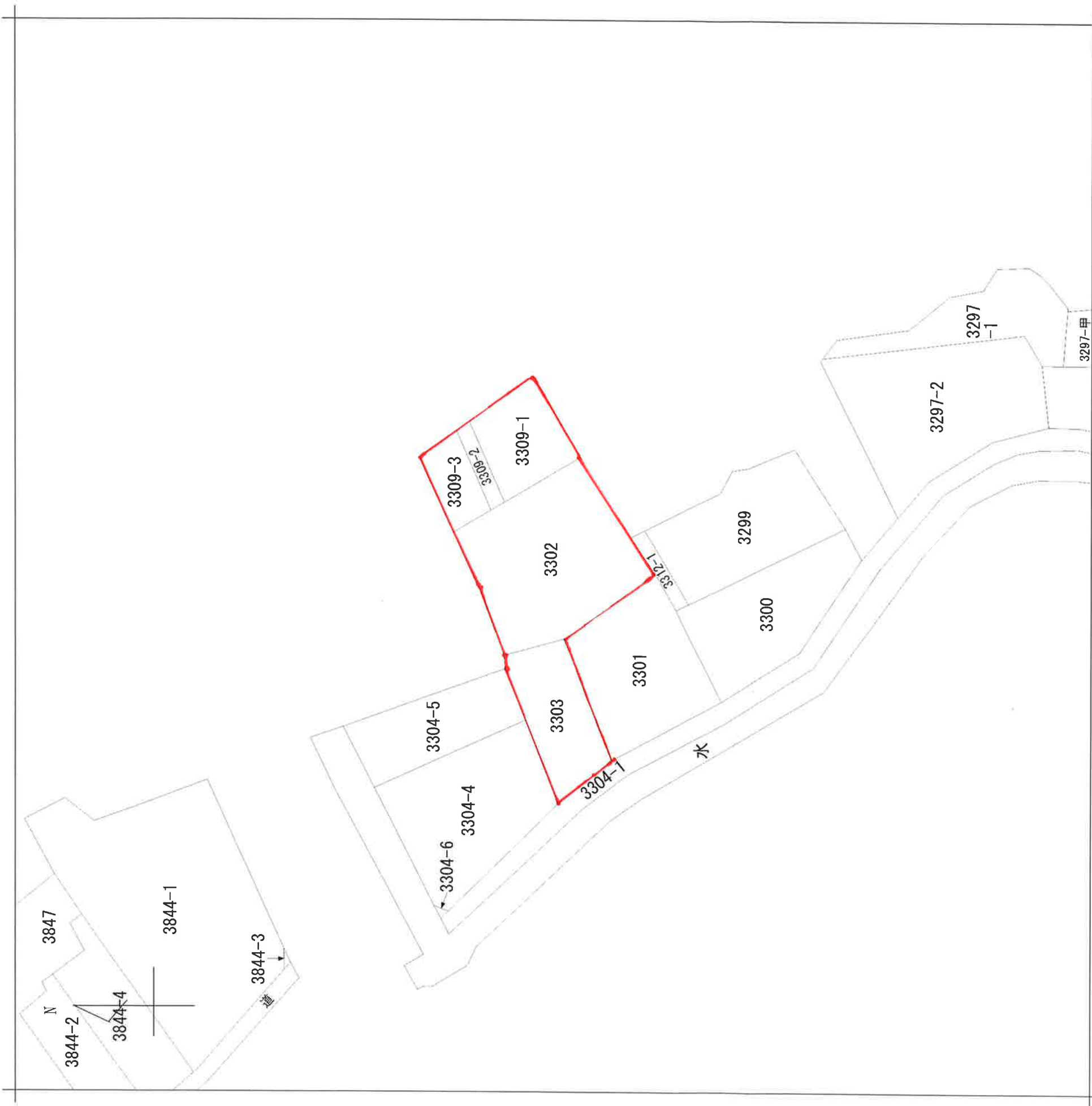


◆都市計画決定の内容			
項目名		値	
行政区		江南区	
都市計画区域		新潟都市計画	
区域区分		市街化調整区域	
用途地域	名称	なし	都市計画 道路①
	建ぺい率	-----	
	容積率	-----	
	絶対高さ制限	なし	
	外壁後退	なし	都市計画 道路②
特別用途地区		なし	
高度地区		なし	
高度利用地区		なし	
防火・準防火地域		なし	都市高速 鉄道
風致地区	地区名称	なし	都市計画 公園
	種別	なし	
駐車場整備地区		なし	流通業務 団地
臨港地区		なし	交通 広場
流通業務地区		なし	
土地地区画整理事業		-----	通路
地区計画		なし	
			番号
			名称
			番号
			名称
			幅員

◆建築形態制限の内容			
項目名	値	項目名	値
建築基準法第22条	なし	北側斜線制限	なし
容積率	200	道路斜線制限	-----
建ぺい率	60	隣地斜線制限	-----
道路斜線	41.5	日影規制	なし
隣地斜線	31m+42.5		

- ・表示されている法規制内容は、地図上の+マークの地点のものです。
- ・内容は、令和3年4月14日時点のものです。
- ・都市計画に関する法定図面ではなく、公に証明する資料として利用することはできません。
- ・駅西土地区画整理事業以外の市街地開発事業、鳥屋野潟公園以外の都市計画公園は掲載していません。

Copyright(c)2015 Niigata-City All rights reserved



亀田下早通
1丁目
亀田下早通
1丁目
亀田下早通
1丁目

請求部	所在	新潟市江南区下早通一丁目			地番	3302番		
出力縮尺	1/600	精度分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類
作成年月日				付年月日 (原図)	補記事項			旧土地台帳附属地図

記号表示凡例	
—	配水管
—	添水管
—	逆水管
—	排水管
—	他管線
—	不明管
×	ブロック仕切井
(R)	環状井
△	配水池
(P)	ポンプ
○	マンホール
▽	標準点
△	管理観測点
∩	管理観測点
◇	管理・管理観測点
⊙	ドレン
⊖	管末
↑	工事界
△	管理・工事界
×	仕切(溝・送・配)
H	湧水点
A	変電井
N	流量計
Z	逆上弁
×	止水栓(配：I型)
×	止水栓(配：II型)
×	止水栓(配：IV型型)
—	給水管
M	メータ
△	集合メータ
○	給水交点
○	給水分岐点
×	止切井(給)
×	止水栓(給：I型)
×	止水栓(給：IV型型)

100

1:500

目的外利用・複写禁止

新潟市水道局

[illegible]

注①提供している下が、適合地図は、現地を正確かつ詳細に測量したものではありません。図面と現地で整合しないことがあります。

1/250



2022年5月24日

ガス導管調査依頼書(供給照会)

*注意事項をよくお読みになり、お手数ですが本枠内にご記入の上、住宅地図案内図を添付し、調査地点を場所の特定ができるようマークしてFAXにてお送り下さい。調査後FAXにてご回答申し上げます。

ご依頼者名	会社名 平松商事	ご担当者	池井浩幸 様
	ご住所 新潟市中央区弁天橋通3丁目1番16号		
	電話番号 025-286-7616	FAX番号	025-286-7040
調査住所	(可能な限り住居表示で記入をお願いします。) 新潟市江南区下早通1丁目5番地22号		
物件名称		現地状況	更地・底地(内訳:工業地)
調査理由	☐ 新築	計画内容	
	☐ 建替	(家庭用)	戸数(棟)
	☐ 造成		集合住宅(分譲・賃貸 階 戸)
	☐ 不動産売買	(業務用)	事務所・店舗・テナントビル
	☒ 不動産鑑定		店舗付住宅・工場・他()
	☐ その他()	[造成]	区画
	(目的を必ずご記入下さい)		予定工期 着工 月~竣工 月・未定

注意事項
*この依頼書にて行う照会、お客さまの設計・不動産鑑定などの参考資料として
◆ご指定の敷地周辺のガス本支管の埋設状況
◆ご指定の敷地に対する引込管(供給管)の有・無
を情報提供するものです。提供する内容は、当社所有のガス管に関する情報に限定し、お客さまに付随する情報や敷地内のガス管の状況、その他お客さまの財産に属するガス設備に関する情報は含みません。
*敷地内のガス管の状況等を確認したい場合には、別途ご相談ください。
*提供する情報については、その正確性および完全性を保証するものではありません。
*掘削工事等のための資料としてはご使用になれません。掘削工事・建設工事等を実施する場合はガス管の損傷による事故を防止するためにも、必ず事前に下記までお問合せ下さい。
道路上の工事の場合 : 北陸ガス(株)新潟供給センター 供給管理グループ Tel 025-229-7011
敷地内の工事の場合 : 北陸ガス(株)新潟供給センター 供給保全グループ Tel 025-229-7012
*都市ガスを新たに敷設する場合、敷設する道路の管理者や所有者の都合により道路を掘削できない場合があります。
*月~金曜17時以降、土・日・祝日のお問い合わせにつきましては、翌営業日の対応とさせていただきます。
*ご記入いただいた会社名・氏名・電話番号などの情報は、本調査の他に、ガス及びガス機器に関連する商品・サービス情報等のお知らせなどに利用させていただくために、ガス小売事業者へ開示する場合があります。ただし、これについて承諾いただけない場合は開示いたしません。その際は、下の□に✓点をご記入下さい。
☐開示について承諾しない

【回答欄(弊社記入)】

回答日: 2022年5月24日

ガス本管状況(別添の配管図をご参照ください。)

☒ 都市ガス低圧本支管が整備されています。

☒ 道路に口径 100 mmの本支管が整備されています。

☐ 道路に口径 mmの本支管が整備されています。

☐ 都市ガス低圧本支管が未整備です。 ☐ 供給区域外
本支管の延長等、供給検討が必要となります。ガスの使用計画等を添えて、別途お申込みが必要となります。

引込管	☒ 有(口径25 mm) ☐ 無	ガス種	13A
負担金	☒ 無 *低圧本支管が整備済みの場合でもガス使用計画によっては、本支管の入替等、供給検討が必要となり、負担金がかかる場合があります。 ☐ 別途計算要		
担当者	設備工事グループ 佐藤 (H)・T・他		

《FAX送付先》 北陸ガス(株)新潟供給センター 設備工事グループ Tel 025-229-7002
FAX (025) 224-0492
※番号のお掛け間違いの無いよう、確認の上お掛け下さい。 2019.07

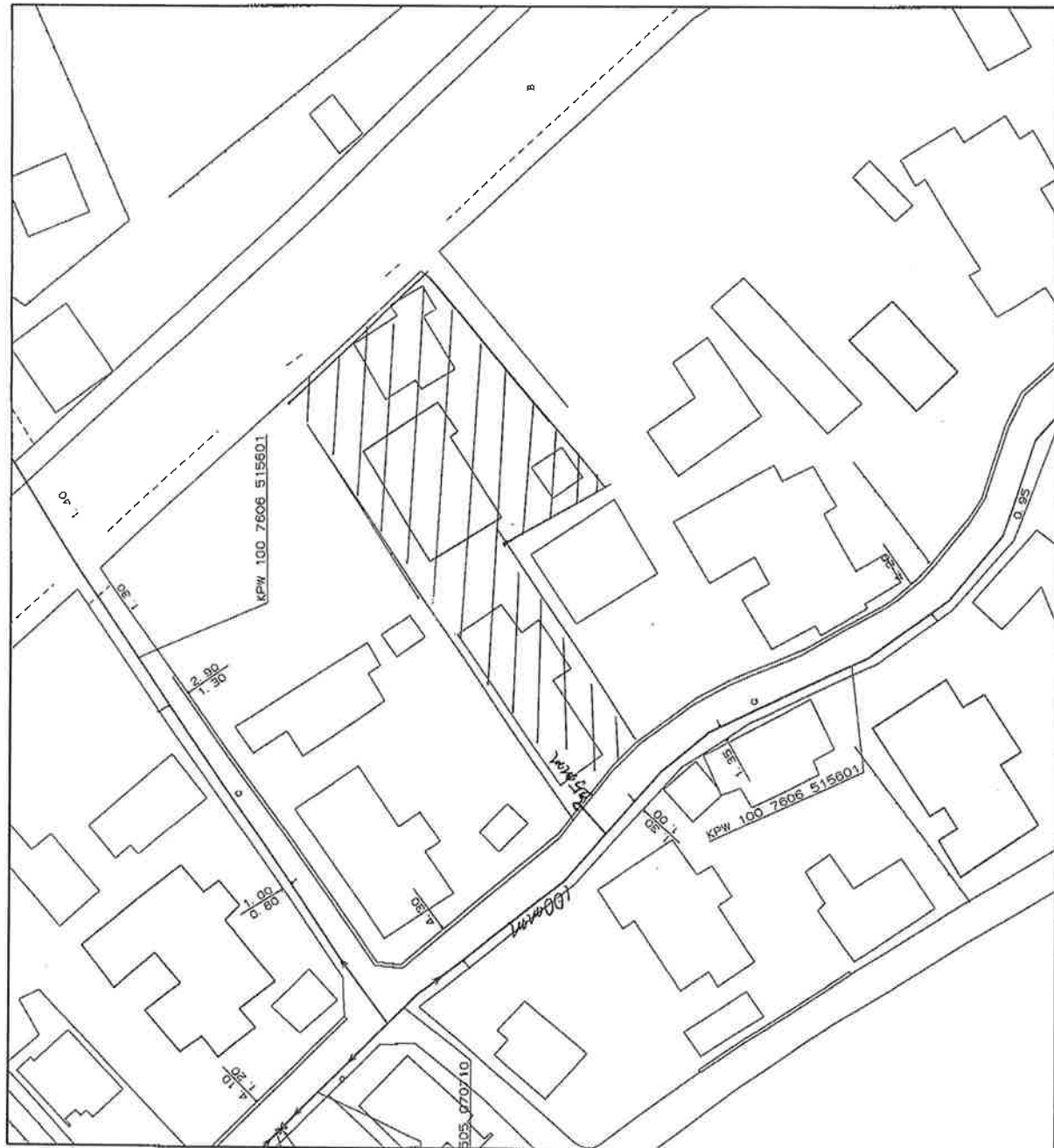


＜備考＞
◆ご提供している情報は、以下のチェック項目です。
□ご指定の敷地周辺のガス本支管の埋設状況
□ご指定の敷地に対する引込管(供給管)
□その他

◆この導管照会については、お客さまの設計・不動産鑑定などの参考資料として情報提供させていただきます。その正確性および完全性を保証するものではありません。
◆掘削工事等のための資料としてはご使用になれません。

北陸ガス株式会社

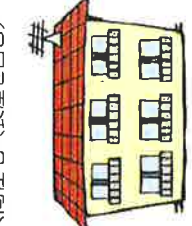
2022/05/24



縮尺1/500

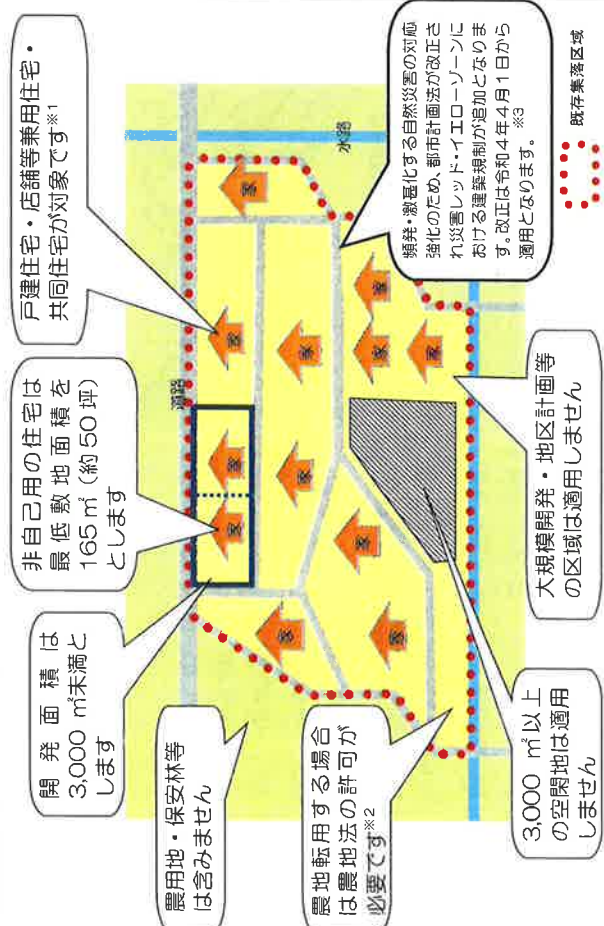
20m

273452

用 途	・戸建住宅	・店舗等兼用住宅	・共同住宅（長屋を含む）
			
要 件	建築物の高さ： 10m以下		
	敷 地 面 積：500 m ² 以下		
要 件	延べ面積の 50%以上が住居、かつ、店舗等の床面積が50 m ² 以下		
	敷地面積：3,000 m ² 未満		

※ 一部の既存集落区域では、上記の用途のうち、自己用の「戸建住宅」「店舗等兼用住宅」に限定

【既存集落区域のイメージ図】



※1 条例で対象としていない予定建築物や既存集落区域外については、建物の必要性や位置、規模、給排水施設の整備状況等を確認した上で個別に判断しますので、ご相談ください。

※2 申請地が農地の場合は農地転用等の許可は従来どおり必要となります。

※3 災害レッド・イエロースーンにおける建築規制の詳細は、新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取扱い運用指針をご確認ください。

令和4年2月作成 新潟市



新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例

～農村集落における住宅等の建築許可要件の緩和～

令和3年12月27日改正
令和4年4月1日施行

1 条例の背景・目的

新潟市では都市計画を定め、計画的なまちづくりに取り組んできました。線引きにより、市街化区域では良好な市街地整備を図る一方で、市街化調整区域では、市街化を抑制する目的で開発許可制度を運用してきました。しかし、近年、人口減少などにより農村集落のコミュニティを維持することが困難となるなど、この制度が農村集落衰退の一因ともなっています。

これらの状況から、平成20年度策定の「新潟市都市計画基本方針」を基に、市街化調整区域のまちなかや農村集落の維持・活性化を図るため、従来の市街化調整区域の開発許可制度を補完するルール（補完制度）をつくり条例として制定しました。条例により住宅などを建てる場合の要件を緩和することで、これまでであった所有期間や居住地等の制限が無くなることから、農村集落への移住が容易となり、維持・活性化につながることを期待されます。

2 条例の概要

都市計画法第34条第12号等の規定に基づき、開発行為等の許可の基準に關し必要な事項を定めるものです。

○ 条例を適用する区域(土地)

- ・既存集落区域（概ね50戸以上の建築物で構成される集落）
- ・既存宅地（区域区分（線引き）した際、既に宅地であった土地）

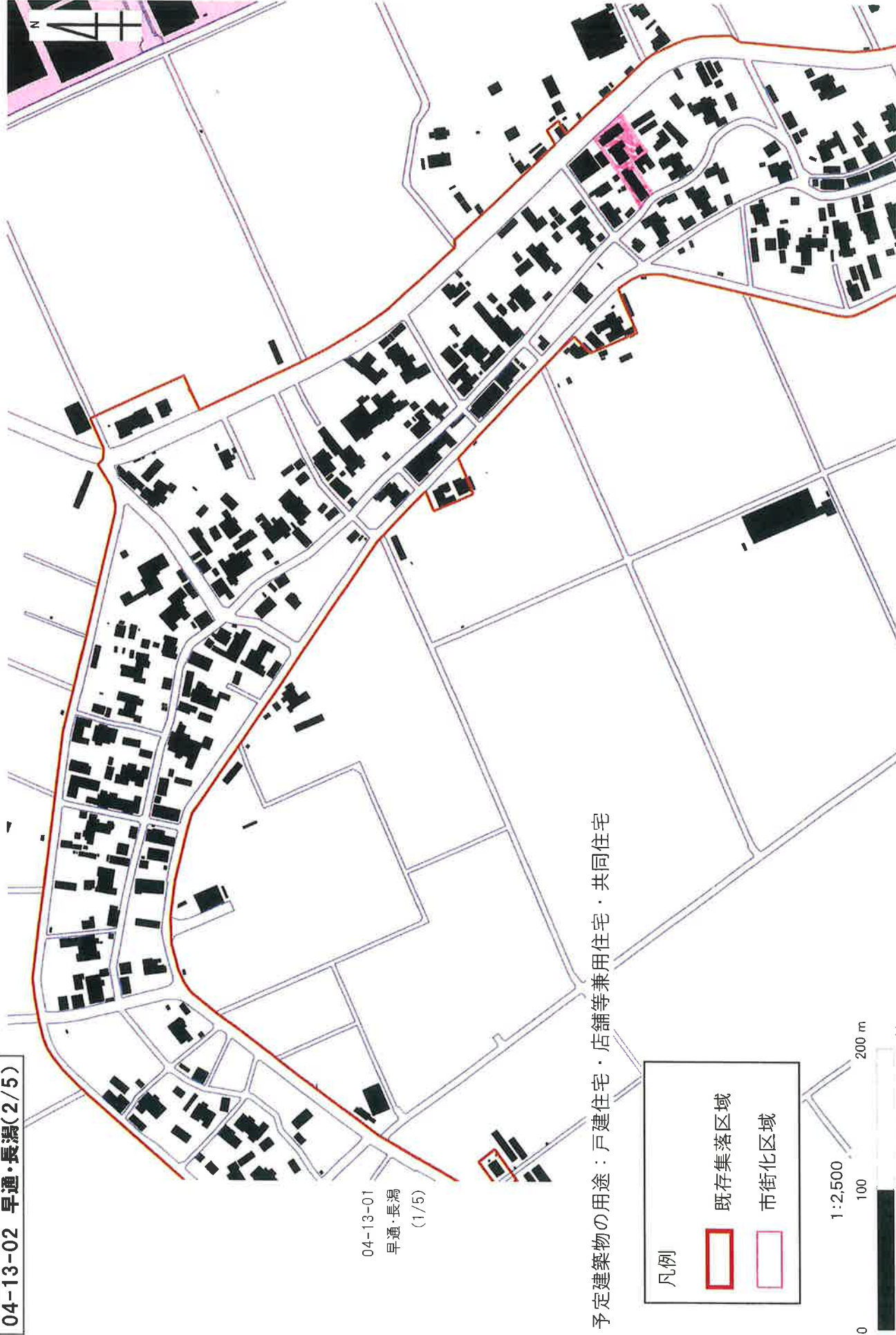
線引きの告示日：

南区、西蒲区 … 平成23年3月18日
北区、東区、中央区、江南区、秋葉区、西区 … 昭和45年11月16日ほか

○ 予定建築物の用途

既存集落区域	戸建住宅・店舗等兼用住宅・共同住宅
既 存 宅 地	周辺の土地利用や環境保全に支障とならないものであれば用途の限定はなし

04-13-02 早通・長潟(2/5)



予定建築物の用途：戸建住宅・店舗等兼用住宅・共同住宅