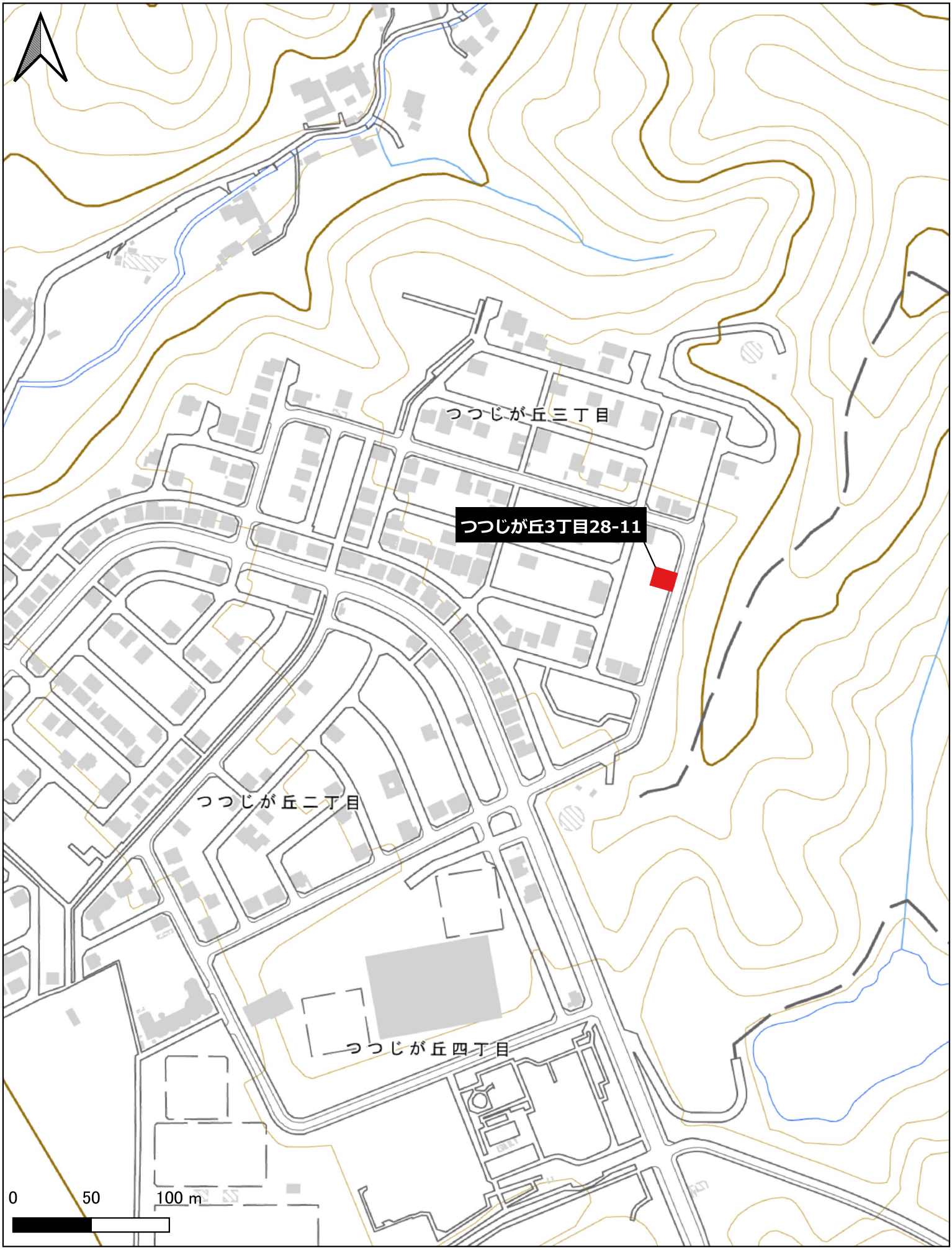
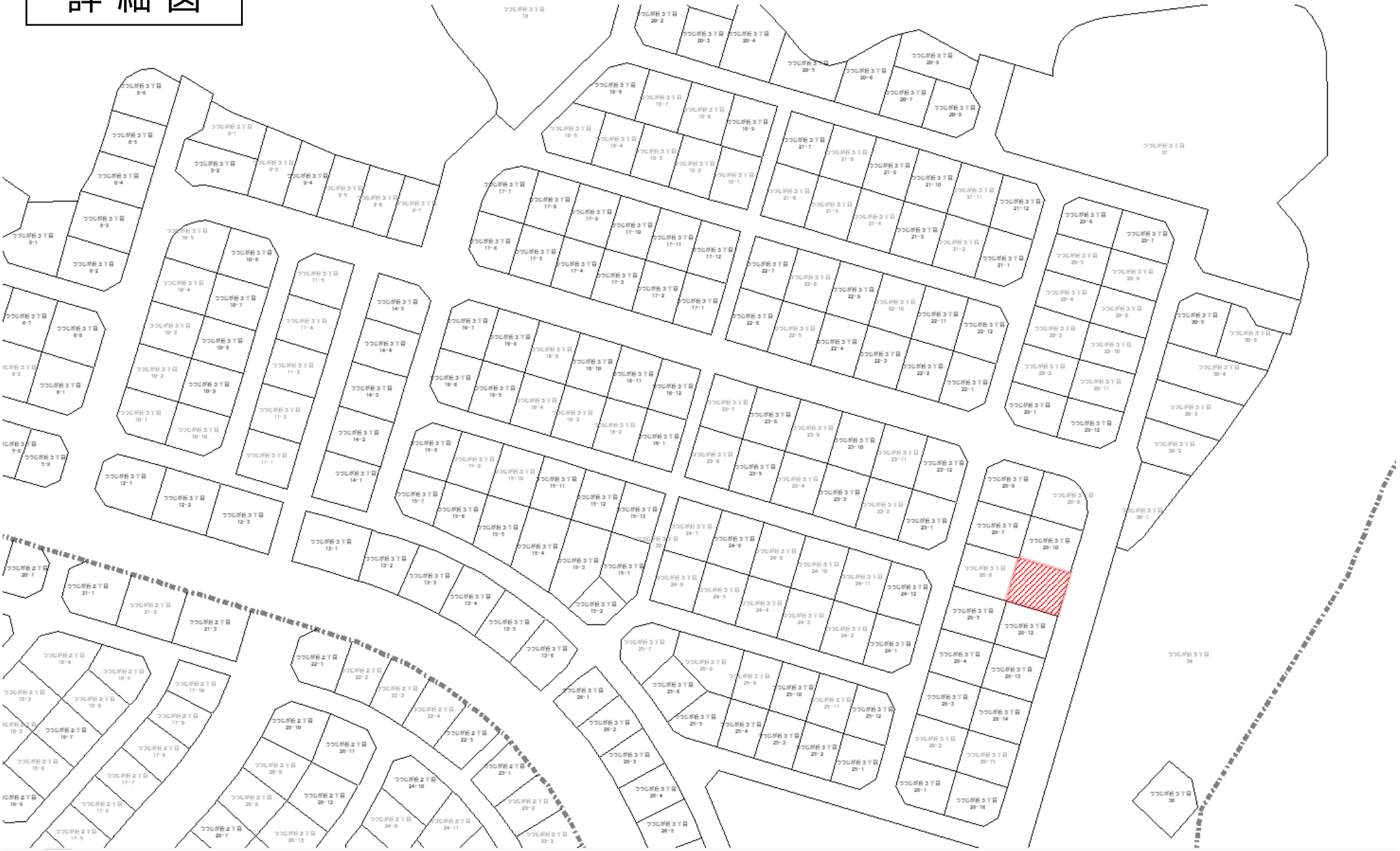
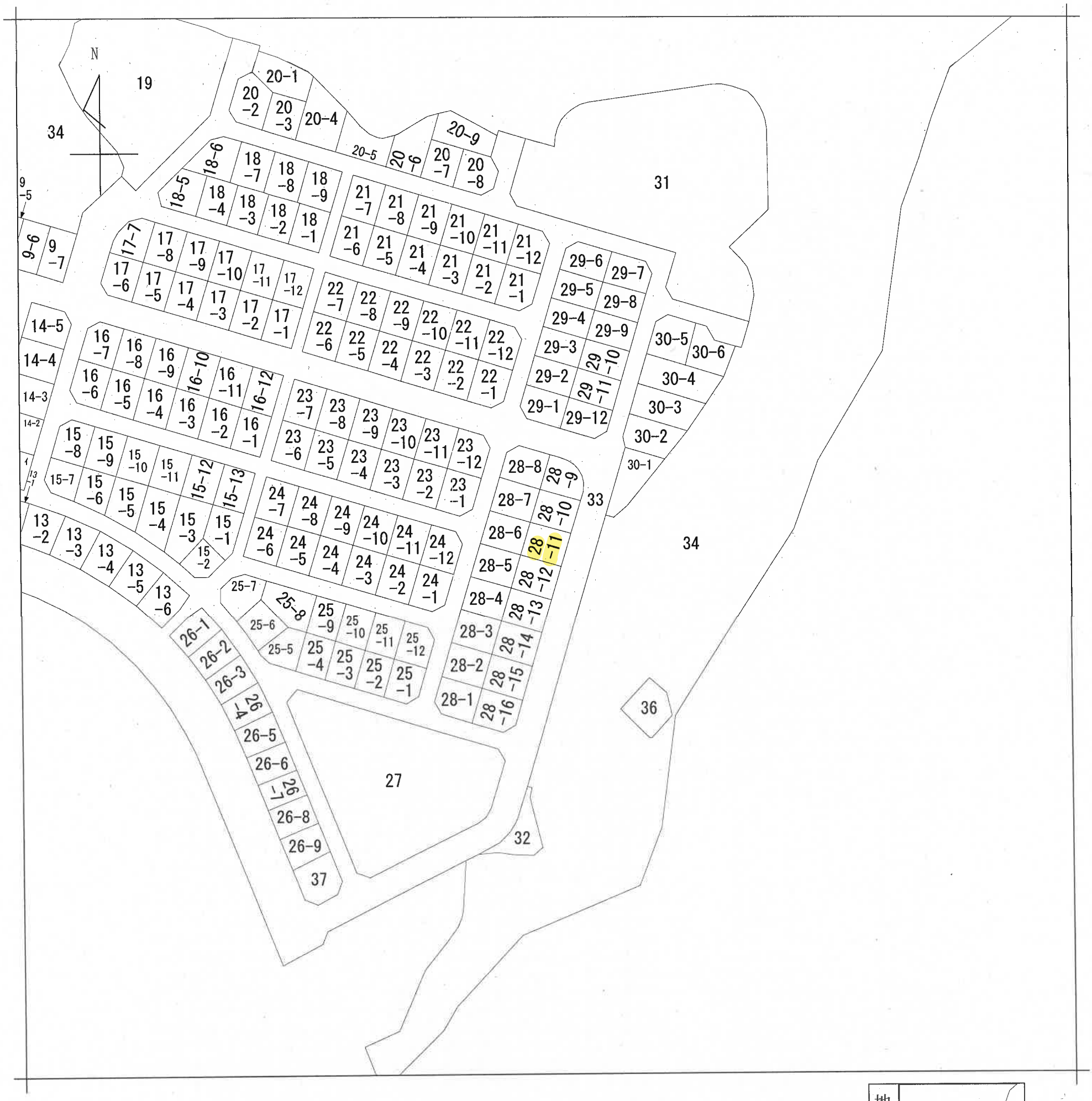
位　置　図



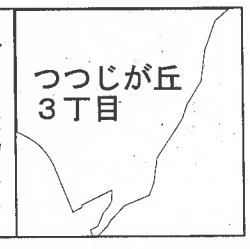
背景図：地理院タイル（淡色地図）
Shoreline data is derived from: United States. National Imagery and Mapping Agency. "Vector Map Level 0 (VMAP0)." Bethesda, MD: Denver, CO: The Agency; USGS Information Services, 1997

詳 細 図





地番区域見出



請求部分	所在	和歌山市つつじが丘三丁目				地番	28番11		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：44-7
(1/1)

公用

公用

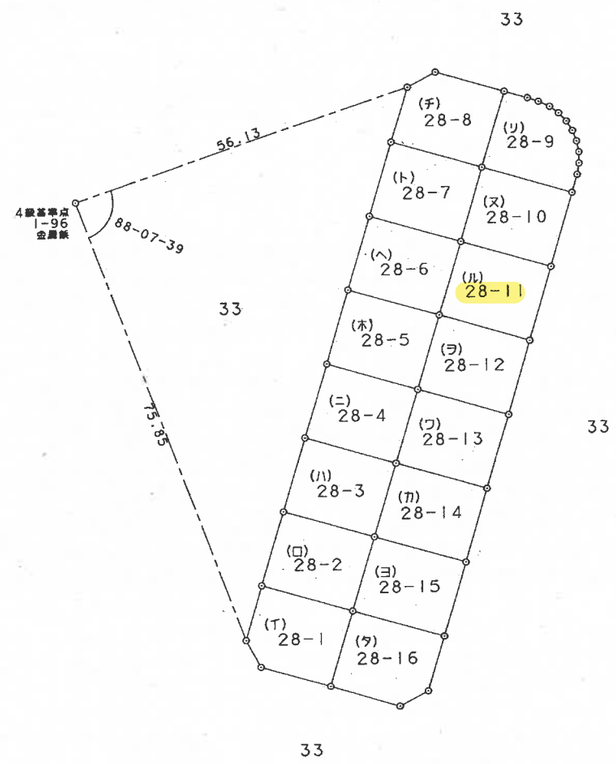
登記年月日：平成9年12月4日

~~0119187~~ 0100848

Ⓜ 28　　Ⓖ、Ⓢ　　平成 9年 12月 4日

土地所在図

地番	28－1～16
土地の所在	和歌山市つつじが丘3丁目



株式会社 近畿コンサルタント

作製者	測量士 ~~土地家屋調査士~~ 中筋正裕	和歌山市園部1044-2 (平成9年12月1日作製) (和歌山県土地家屋調査士会)	申請人	和歌山市長 尾崎吉

縮尺 1/1000

請求番号：44-20　　(1/17)

公用

登記年月日：平成9年12月4日

~~0119198~~ 0400859

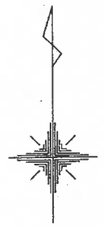
平成 9年 12月 4日

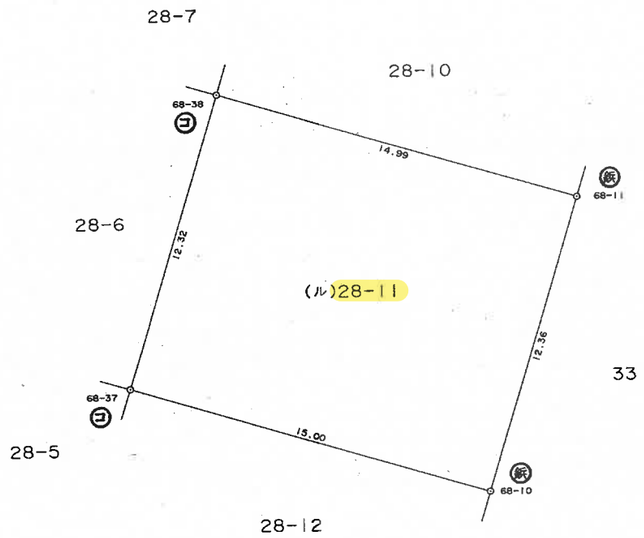
地　　番	(ル)28-11
土地の所在	和歌山市つつじが丘3丁目

地　積　測　量　図

11/16

~~12/17~~





座　標　求　積　表

地　番	(ル)28-11		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
68-10	-191763.626	-82213.078	-622024.148148
68-11	-191751.777	-82209.553	-1322833.917323
68-38	-191747.535	-82223.935	622106.292210
68-37	-191759.343	-82227.460	1323122.058860
		倍　面　積	370.285599
		面　積	185.1427995
		地　積	185.14 ㎡

筆界	境界標の種類
コ	コンクリート杭
鉄	鉄
―	刻ミ
P	プラスチック杭

株式会社 近畿コンサルタント

作製者	測量士 ~~土地家屋調査士~~	和歌山市園部1044-2 中筋正裕	(平成 9 年12月 1 日作製)	申請人	和歌山市長 尾崎吉	縮尺	1/250

(和歌山県土地家屋調査士会)

請求番号：44-20

表　題　部　（土地の表示）	調製	平成１２年１０月１１日	不動産番号	１７０００００２３５８４８
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所　在	和歌山市つつじが丘三丁目		余白	

①地番	②地目	③地積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
２８番１１	宅地	１８５	１４	２８番から分筆 〔平成９年１２月４日〕
余白	余白	余白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１２年１０月１１日

権　利　部（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
１	合併による所有権登記	平成８年８月２９日 第２９１４５号	所有者　和歌山市 順位１番の登記を移記
	余白	余白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１２年１０月１１日

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和８年８月６日
和歌山地方法務局　　登記官　　河　村　浩　二

＊「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

＊ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。　　整理番号　Ｄ１８６１４　（　７／１０）

物　件　調　書

所　在　及　び　地　番	地目・現況（土地） 種類・構造（建物）	地積（土地） 床面積（建物）
和歌山市つつじが丘三丁目28番11	宅地	185.14㎡

接面道路	接道方向	東	種類	法42条1項1号 （市道 つつじが丘４号線）	幅員	約9m
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域				
	建築基準法	用途地域	第一種低層住居専用地域			
		建ぺい率	50%	容積率	100%	
	その他の法令	宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）				
私道負担等	負担の有無	無	負担内容			
供給処理施設の状況	電気	可	都市ガス	可		
	上水道	可	公共下水道	可		
交通機関	鉄道	南海加太線二里ヶ浜駅　約2.8km				
	バス	和歌山バス日野口停留所　約1.4km				
公共施設	小学校	西脇小学校　約2.8km				
	中学校	西脇中学校　約3.9km				
	支所 連絡所	西脇支所　約2.8km				
参考事項	「ご契約予定のお客様へ（了解事項説明書）」を必ずご確認ください。					

指定道路図（道路参考図）

凡　例		
①	**42条1項1号**（幅員4m以上）	道路法による道路
②	**42条1項2号**（幅員4m以上）	土地区画整理法、都市計画法その他の法令による道路
③	**42条1項3号**（幅員4m以上）	建築基準法施行時以前より存在する道路
④	**42条1項4号**（幅員4m以上）	道路法、都市計画法その他の法令により事業計画のある道路で、特定行政庁が指定した道路
⑤	**42条1項5号**（幅員4m以上）	土地所有者が築造し、特定行政庁からその位置の指定を受けた道路
⑥	**42条2項**（幅員1.8m以上4m未満）	建築基準法施行時以前より存在する道路で告示により一括指定
▪▪▪▪		建築基準法上の道路でない

（注）指定道路とは、42条1項4号(④)、42条1項5号(⑤)、42条2項（⑥)を指す。

用途地域別制限一覧表

	日影規制				道路斜線		隣地斜線		北側斜線		絶対高さ
用途地域	制限を受ける建築物	測定位置	日影規制時間（敷地境界から5mを超え10m以内）	日影規制時間（敷地境界から10mを超える範囲）	L：適用範囲	斜線勾配	立ち上がり	斜線勾配	立ち上がり	斜線勾配	高さ
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒の高さが７mを超える建築物又は地階を除く階数が３以上の建築物	1.5m	4時間	2.5時間	20m	1.25			5m	1.25	10m
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	高さが１０mを超える建築物	4m	4時間	2.5時間	20m	1.25	20m	1.25			
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	高さが１０mを超える建築物	4m	5時間	3時間	20m	1.25	20m	1.25			
近隣商業地域 商業地域（容積率400%）					20m	1.5	31m	2.5			
商業地域（容積率600%）					25m	1.5	31m	2.5			
準工業地域 工業地域 工業専用地域					20m	1.5	31m	2.5			
市街化調整区域					20m	1.5	20m	1.25			

建築協定

現在（令和4年8月）、
2区域を認可しています。

【認可番号　第3号】
コモンステージ高松建築協定
西高松一丁目278番15

【認可番号　第4号】
リンク・リング・タウン栗栖建築協定
栗栖字殿畑100番3の一部、102番2の一部

■外壁後退　建築基準法・・・指定なし
ただし、第1種～第4種風致地区内では、外壁の後退距離が定められています。詳しくはまちなみ景観課のページ「風致地区について」をご覧ください。
市街化調整区域については市街化調整区域の立地により制限されることがあります。詳しくは、都市計画課へお問い合わせください。

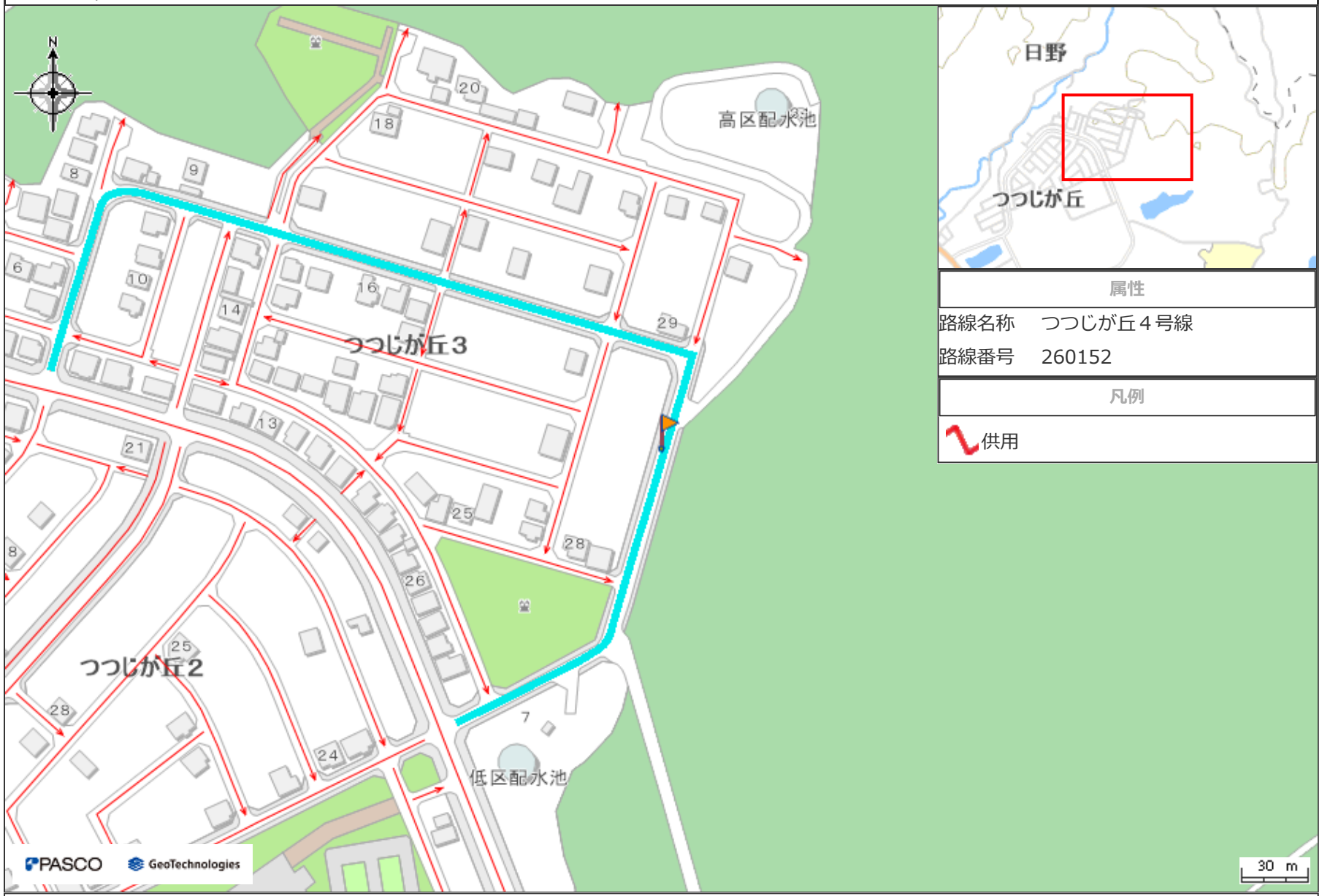
■最低敷地面積　建築基準法・・・指定なし
ただし、地区計画で最低敷地面積が定められている場合があります。詳しくは、都市計画課にお問い合わせください。
市街化調整区域による開発許可等で最低敷地面積の制限がつく場合があります。詳しくは、都市計画課にお問い合わせください。

この参考図は、本市の指定道路の証明書としてご使用になれません。

和歌山市　都市建設局　都市計画部　建築指導課

市道路線網図

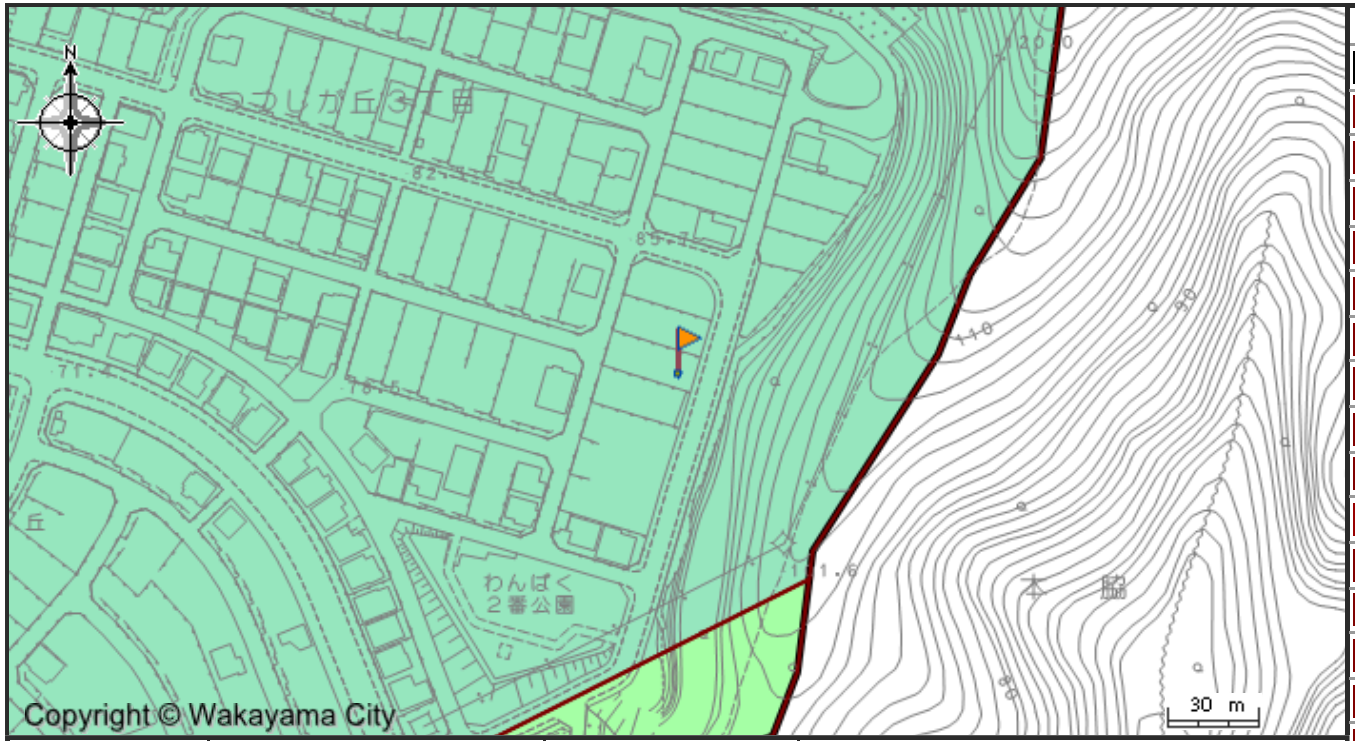
中心地　|　和歌山市つつじが丘３丁目 付近



属性	
路線名称	つつじが丘４号線
路線番号	260152

凡例
供用

印刷日時:2026/08/14 16:07:57



区域区分	市街化区域	高度利用地区		-
用途地域	第１種低層住居専用地域(建ぺい率:50%,容積率:100%)	風致地区		-
防火・準防火地域	指定なし（建築基準法第22条による区域）	都市施設	道路	-
生産緑地地区 /特別緑地保全地区	- /-		公園・緑地	-
特別用途地区	-		その他	-
臨港地区	-	地区計画		-
駐車場整備地区	-	土地区画整理事業		-
市街地再開発事業	-	地図上の旗印の都市計画決定内容	容積率 用途地域 建ぺい率	都市計画参考図 2026/8/14 印刷

凡例

市街化区域界		
用途地域	第１種低層住居専用地域	建ぺい率30%、容積率50%
		建ぺい率50%、容積率100%
	第２種低層住居専用地域	
	第１種中高層住居専用地域	
	第２種中高層住居専用地域	
	第１種住居地域	
	第２種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域	建ぺい率80%、容積率200%
		建ぺい率80%、容積率300%
	商業地域	建ぺい率80%、容積率400%
		建ぺい率80%、容積率600%
	準工業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	

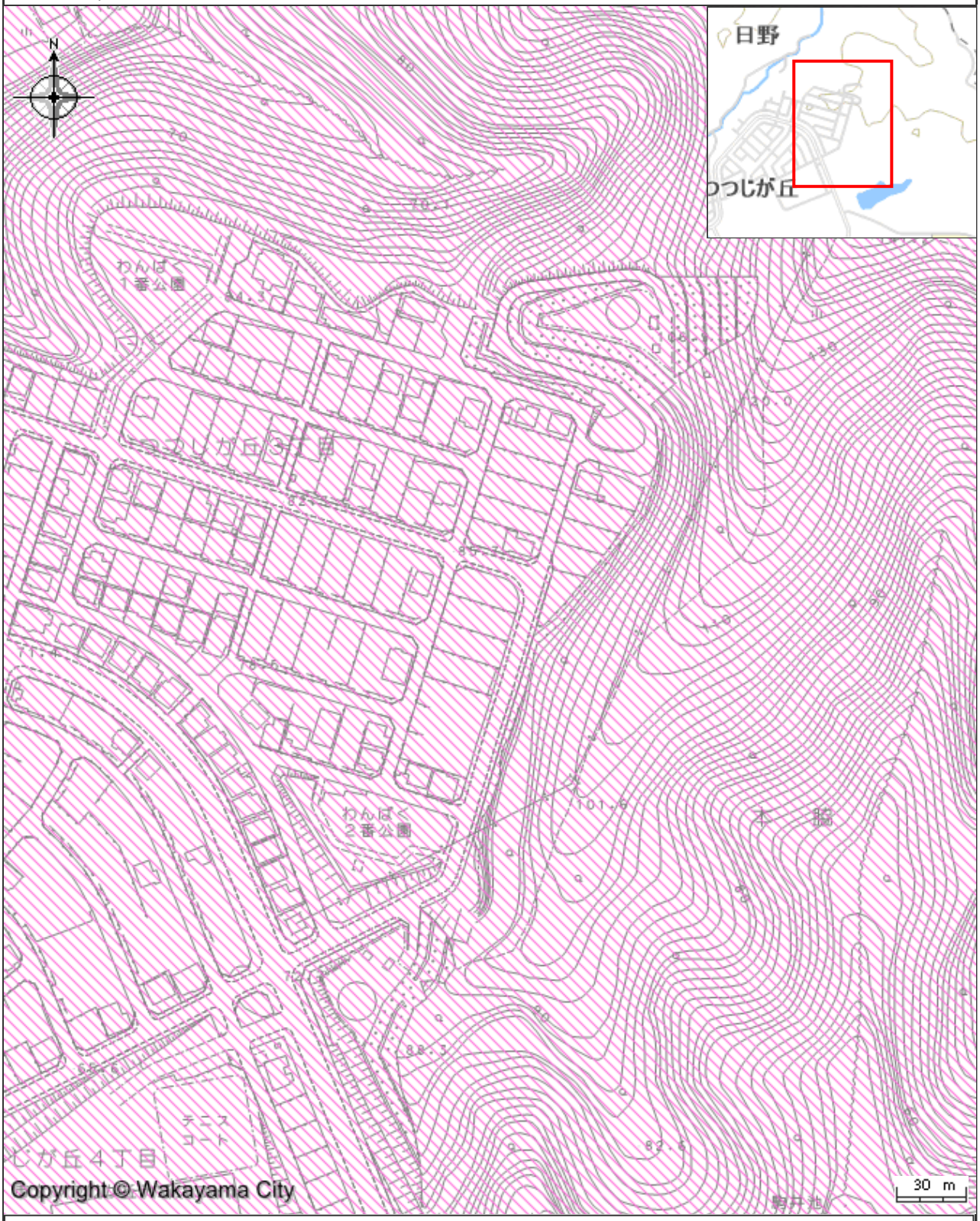
防火地域		準防火地域	
生産緑地地区		特別緑地保全地区	
臨港地区		駐車場整備地区	
市街地再開発事業		高度利用地区	
第一種風致地区		第二種風致地区	
第三種風致地区		第四種風致地区	
都市計画道路		都市計画駐車場	
都市計画公園・緑地		その他の都市施設	
地区計画		土地区画整理事業	

この参考図は、本市の都市計画の証明書としてご使用になれません。お調べの土地が用途地域等地域地区や都市施設等の境界付近にある場合は、都市計画課職員にお問い合わせください。

和歌山市都市建設局 都市計画部都市計画課

宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域

中心地　|　和歌山市つつじが丘３丁目 付近

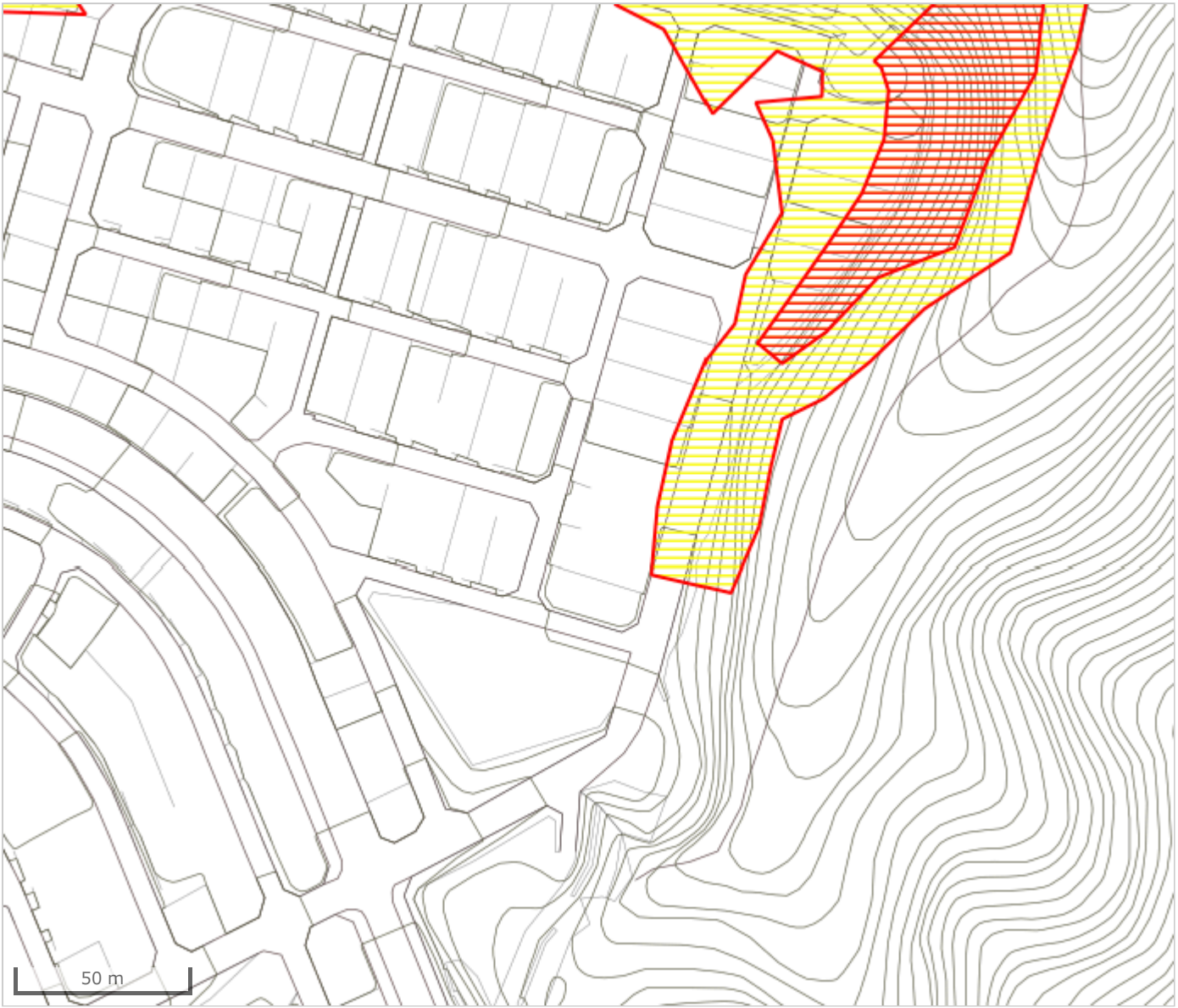


凡例

宅地造成等工事規制区域

印刷日時:2026/08/14 16:06:10

わかやま土砂災害マップ



凡例

土砂災害警戒区域・特別警戒区域

[土石流]

指定済	調査済・指定準備中
警戒区域	警戒区域
特別警戒区域	特別警戒区域

[急傾斜地の崩壊]

指定済	調査済・指定準備中
警戒区域	警戒区域
特別警戒区域	特別警戒区域

[地すべり]

指定済	調査済・指定準備中
警戒区域	警戒区域
特別警戒区域	特別警戒区域

法指定区域

砂防指定地　急傾斜地崩壊危険区域

地すべり防止区域

その他の情報

雨量観測所

Copyright © Wakayama Prefecture. All Rights Reserved.

ご契約予定のお客様へ（了解事項説明書）

１　現況での引渡しについて

(1) 宅地内に設置しているコンクリート擁壁、雨水枡、汚水枡、水道給水管、宅地の草木及び整地状態等は、現況有姿で購入していただきます。
　市では整備・修繕はしませんので、必要な場合は、ご購入者様の責任と負担でお願いします。ただし、引き渡し前に上水出水不良または境界プレートの欠損がある場合は、必要に応じて市で修繕（復元）を行います。
　また、引渡し後は、経年劣化等で修繕が必要になったときもご購入者様の責任と負担でお願いします。市は一切責任を負いません。
(2) 地盤の沈下については、市は一切責任を負いません。
　ご心配な場合は、事前にご購入者様の責任と負担で地盤調査をしていただき、ご納得の上でご購入ください。
　なお、事前に地盤調査するときは、管財課（℡073-435-1032）まで連絡をお願いします。
(3) ご購入予定の土地に和歌山市所有の隣接地の擁壁が接しているときは、その擁壁も現況の状態となりますのであらかじめご了承ください。
(4) 消火栓の位置変更はできません。
(5) 宅地内に電柱支線がある場合は、NTT 西日本(株)及び関西電力送配電(株)と別途土地使用契約を結んでいただきます。

２　団地内の公共公益施設について

(1) 当団地内の道路（歩道部分含む。）及び緑道は市道（公道）になっています。団地住民・関係者以外の方も利用しますのでご承知ください。
　なお、草刈り等の日常の維持管理につきましては、ご購入者様におかれましてもご協力をお願いします。特に購入地に面した道につきましては、ご協力ください。
　道路については、和歌山市道路河川部道路管理課（℡073-435-1088）までお問い合わせください。
(2) ゴミ集積場所については、地元自治会の指示に従ってください。（ゴミ集積場所の維持管理は自治会となっています。）
　自治会については、和歌山市西脇支所（℡073-455-0030）、ゴミ全般については、和歌山市環境部廃棄物対策課（℡073-435-1352）、または和歌山市環境部収集センター西事務所（℡073-453-0253）にお問い合わせください。
(3) 当団地には、４か所の児童公園（わんぱく１号から４号まで）を設置しておりますが、通常のゴミ拾い、草刈等の維持管理は、自治会において協力していただいております。
　公園については、和歌山市都市計画部公園緑地課（℡073-435-1076）までお問い合わせください。
　なお、中央公園及び総合公園の利用方法等については、スポーツ振興課（℡073-435-1364）までお問い合わせください。

３　管理用地・残存している分譲地について

(1) 当団地の外周部の宅地背面には、場所により、宅地と外周森林との間に幅約２メートル程度の管理用地（公共用地）がありますが、団地維持管理上私

的な使用はできません。
　塀等の設置、樹木の植栽、物置の設置、一時的な利用もできません。
(2) 管理用地・和歌山市が管理している残存の分譲地の草木の刈り取り等の維持管理は法令での責任の範囲内とさせていただきます。ご購入予定の隣接地が和歌山市所有の場合も同じ対応となります。
(3) 道路、管理用地に面した場所に塀等を設置する場合は、境界線を越えないでください。

4　隣接地とのトラブルについて

(1) 隣接地が民有地である場合、隣接地とのトラブルについては、市は責任を負いません。仲介もいたしません。当事者同士で解決していただくことになります。
(2) 隣接地との境界に塀等を設置する場合は、境界部分の施工方法及び工事費の負担について充分隣接地の所有者と協議してください。
　なお、隣接地の所有が和歌山市の場合は、購入される土地境界内にご購入者様の負担で設置してください。塀等が境界線を越した場合は、工事のやり直し等を行っていただきます。
(3) 隣接地・近隣地において、住宅、施設の建設工事等が行われる場合は、工事に伴う騒音、振動、埃等や工事車両等の通行がありますので、あらかじめご承知おきください。
　特に大規模事業用地につきましては、規模の大きい工事となります。

5　スクールバスについて

(1) 西脇小学校へのスクールバスの運行は契約条件となっていません。継続困難になる場合があります。
(2) 運行している場合でも定員超えにより、高学年を中心に乗車をお断りさせていただくことがあります。

6　法的な規制等について

(1) 宅地造成及び特定盛土等規制法による規制
　当地区は、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等工事規制区域となっております。宅地購入後において二次造成（現況宅地の地盤の切土、盛土、擁壁工事等）をする場合には、工事着手前に同法に基づく許可又は届出が必要となる場合があります。
　詳しくは、和歌山市都市計画部都市計画課（℡073-435-1228）にお問い合わせください。
(2) 建築基準法
　建築確認申請書には、「開発行為及び宅地造成工事の完了検査済証」が必要となることがあります。その場合は住宅政策課政策班でその写しをお渡ししますので、建築確認申請書に添付してください。
　建築確認申請等につきましては、和歌山市都市計画部建築指導課（℡073-435-1100）にお問い合わせください。
(3) 都市計画法
　当団地の用途地域は、場所によって第１種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、近隣商業地域と異なっておりますので、建ぺい率、容積率等も異なります。

詳しくは、和歌山市都市計画部都市計画課（℡073-435-1228）までお問い合わせください。

(4) 土砂災害防止法

ご購入いただく分譲地は、「土砂災害警戒区域」が一部含まれています。

詳しくは、和歌山県河川下水道局砂防課（℡073-441-3179）、もしくは和歌山市危機管理部総合防災課（℡073-435-1199）にお問い合わせください。

７　上下水道設備

(1) 当団地の水道施設は、和歌山市企業局の管理、下水道は和歌山市公共下水道供用区域となっております。

(2) 公共下水道の排水区分は分流式で、汚水（便所、台所、洗濯、風呂等の排水）は、宅地内の既設汚水桝（鉄蓋に「汚水」の表示）に接続し放流してください。雨水については、宅地内の既設雨水桝（鉄蓋に「雨水」の表示）に接続し放流してください。なお、汚水桝及び雨水桝は、原則として撤去移設はしないでください。

(3) 「下水道使用料」については、水道料金と共に企業局からの一括請求となります。また、土地取得後に「下水道事業受益者負担金」（１㎡あたり、３００円）が賦課されます。

(4) 複数区画ご購入の方については、給水装置を使用しない区画の給水装置は撤去を行う必要がありますが、市では撤去しませんのでご購入者様の責任と負担でお願いします。なお、使用予定があり、撤去しない場合は適切な維持管理をお願いします。

８　テレビ受信設備

当団地はテレビ放送及びＦＭ放送が受信しにくい地域のため、ケーブルテレビ会社と地上波テレビ等の受信接続契約が必要です。

詳しくは、ケーブルテレビ会社等にお問い合わせください。

ＮＨＫの放送受信料金については、ＮＨＫと戸別に契約をおこなってください。

９　その他留意事項

(1) 当該団地は山間部に造成したものであるため、動物、虫類が道路・宅地内に出没することがあります。ご承知の上でご購入ください。

(2) 当該団地は、和歌山市が開発したものですが、そのことを理由として特別に優遇した和歌山市の行政サービス（例、優先的な道路・公園の草刈の増回、道路の舗装の増回、虫類の駆除等）はいたしません。和歌山市が和歌山市全域に行っている行政サービスと同水準となります。

(3) 和歌山市が所有している一般宅地分譲地については、個人以外の事業者（住宅関連事業者以外の事業者を含む。）へも販売することがあります。

(4) 建築工事にあたっては、道路等の公共施設及び公共構造物に損傷、損壊、事故等を起こさないように注意してください。

万一、損傷等が発生した場合は、復旧又は損害金を負担していただくことになります。

(5) 境界杭・プレートは破損しないでください。

破損した場合は、復旧又は損害金を負担していただくだけでなく、刑法上

の罪に問われることがあります。
土地の形状により多数の境界杭・プレートがある場合があります。
塀等を設置するときは特に注意してください。
(6) 購入後、更地で置く場合は、草木を定期的に刈り取る等、近隣の方へも配慮し適切に維持管理をしてください。
(7) 道路の違法駐車、道での暴走行為等については、警察まで連絡してください。和歌山市では対応できません。

（参考）　各施設等の連絡先

・電話の引き込みについては	ＮＴＴ電話機　　１１６番
・宅地内のＮＴＴの電柱支線については	ＮＴＴフィールドテクノ　サービスエンジニアリング部（和歌山） ℡　０１２０－１０５－０４２
・関西電力の電気の引き込みについては	関西電力株式会社 ℡　０８００－７７７－８８１０
・関西電力の電柱支線等の設備については	関西電力送配電　和歌山配電営業所 ℡　０８００－７７７－３０８１
・ガス管の引き込みについては	大阪ガス　お客様センター ℡　０１２０－３－９４８１７
・水道給水管の引き込みについては	和歌山市経営管理部営業課 ℡　０７３－４３５－１１２８
・公共下水道の接続については	和歌山市下水道部下水道企画建設課 ℡　０７３－４３５－１０９３
・道路と緑道の維持管理については	和歌山市道路河川部道路管理課 ℡　０７３－４３５－１０８８
・わんぱく公園（４箇所）の維持管理については	和歌山市都市計画部公園緑地課 ℡　０７３－４３５－１０７６
・中央公園、総合公園の維持管理については	和歌山市文化スポーツ部 スポーツ振興課 ℡　０７３－４３５－１３６４
・中央公園内テニスコート、ソフトボール場の使用申し込みは	和歌山市つつじが丘テニスコート ℡　０７３－４８８－５７０２
・自治会については	和歌山市西脇支所 ℡　０７３－４５５－００３０
・路上の違法駐車等については	和歌山北警察署 ℡　０７３－４５３－０１１０
・その他、ご契約後、つつじが丘の全般に関することについては	和歌山市建築住宅部住宅政策課 ℡　０７３－４３５－１０９９

（本人用）

受領書

以上、了解事項について説明を受け承知するとともに、「ご契約予定のお客様へ（了解事項説明書）」を受領いたしました。

和歌山市長　様

令和　　年　　月　　日

(本人署名捺印)

住　所

氏　名　　印