

物件概要書

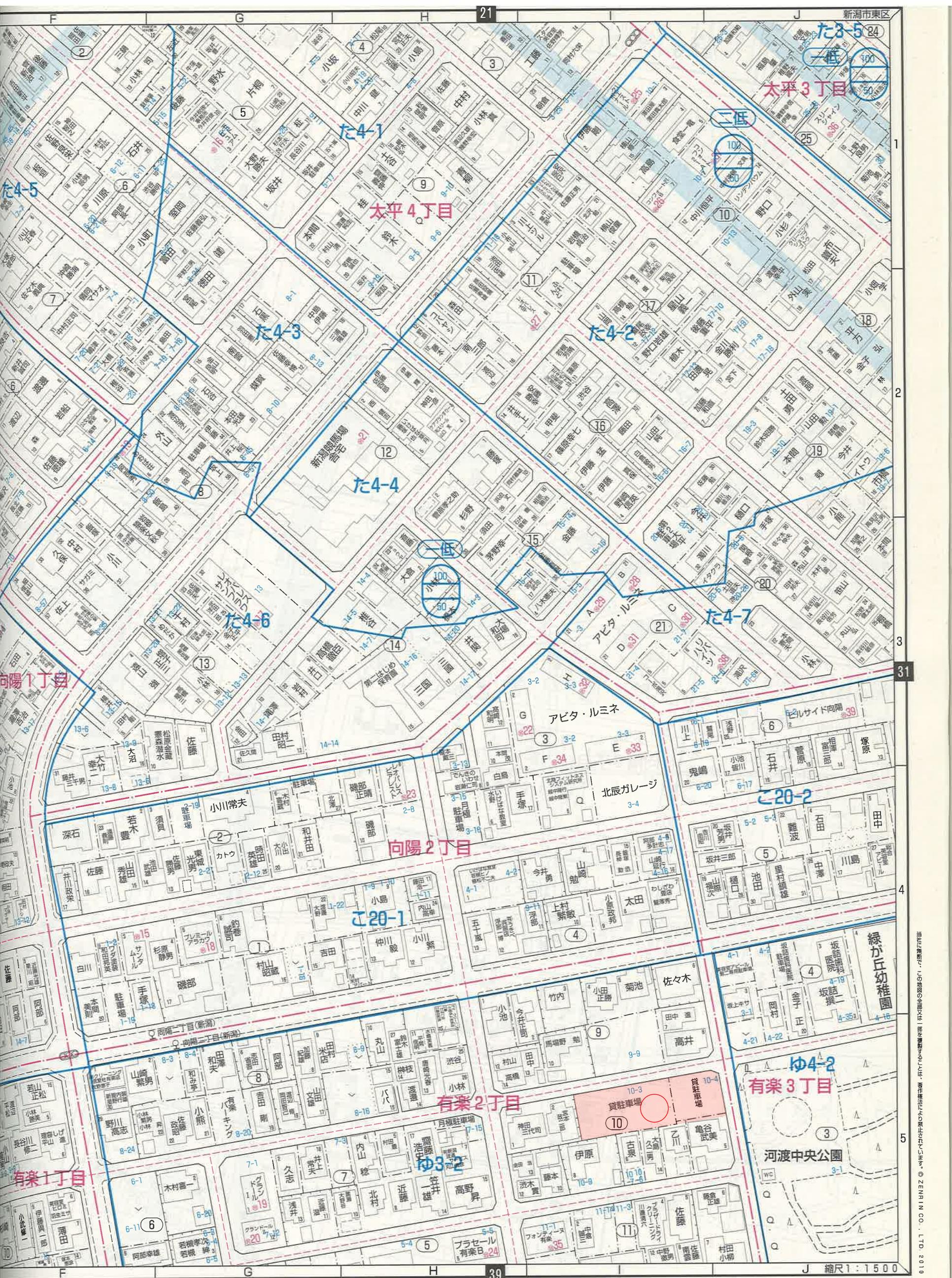
物件名称	新潟市東区有楽2丁目 土地 8区画		
所在地	新潟市東区有楽2丁目10-2 東側駐車場		
地目	宅地		
宅地面積	区画①～区画④ 145.46㎡(44.00坪)～145.51㎡(44.01坪)		
価格	区画① 1,198万円(27.2万/坪) 区画② 1,228万円(27.9万/坪) 区画③ 1,228万円(27.9万/坪) 区画④ 1,228万円(27.9万/坪)		
私道負担	なし		
接道	北側 市道 約6.01m～6.04m 東側 市道 約6.02m～6.05m		
権利	所有権		
法令の制限	都市計画	市街化区域	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	建蔽率	50%	容積率 100%
	その他の制限	建築基準法第22条・道路斜線制限・北側斜線制限 ・日影規制・絶対高さ制限10m・航空法49条の高さ制限 制限46m・重要土地等調査法	
設備	水道/前面、下水/前面、都市ガス/前面 水道・ガス引込後引渡し		
交通	バス停「向陽二丁目」約290m(徒歩約4分)		
学区	下山小学校 徒歩約900m(徒歩約12分) 下山中学校 徒歩約1,100m(徒歩約14分)		
取引態様	売主(仲介手数料 当方不払い)		
備考	<p>【仕上りについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地番2筆の土地を合筆した後、分筆登記を行い引渡しいたします。 ・現況は駐車場の土地となります。 舗装の剥ぎ取りを行い、更地での引渡しとなります。盛土は行いません。 側溝蓋が落下しない様に敷地内(側溝側)の舗装を20センチ程度残した状態での引渡しとなります。 ・各宅地へ公共下水柵の設置は行いません。前面道路に本管があります。 ・北接道側に電柱があります。移設はいたしません。(区画①、区画⑤付近) ・西側隣地の土留め基礎が一部、区画①に越境しております。 		

株式会社マックスエステート

〒950-0951 新潟市中央区鳥屋野396-1 新潟県知事(3)第5086号

TEL: 025-280-1616

FAX: 025-280-1626

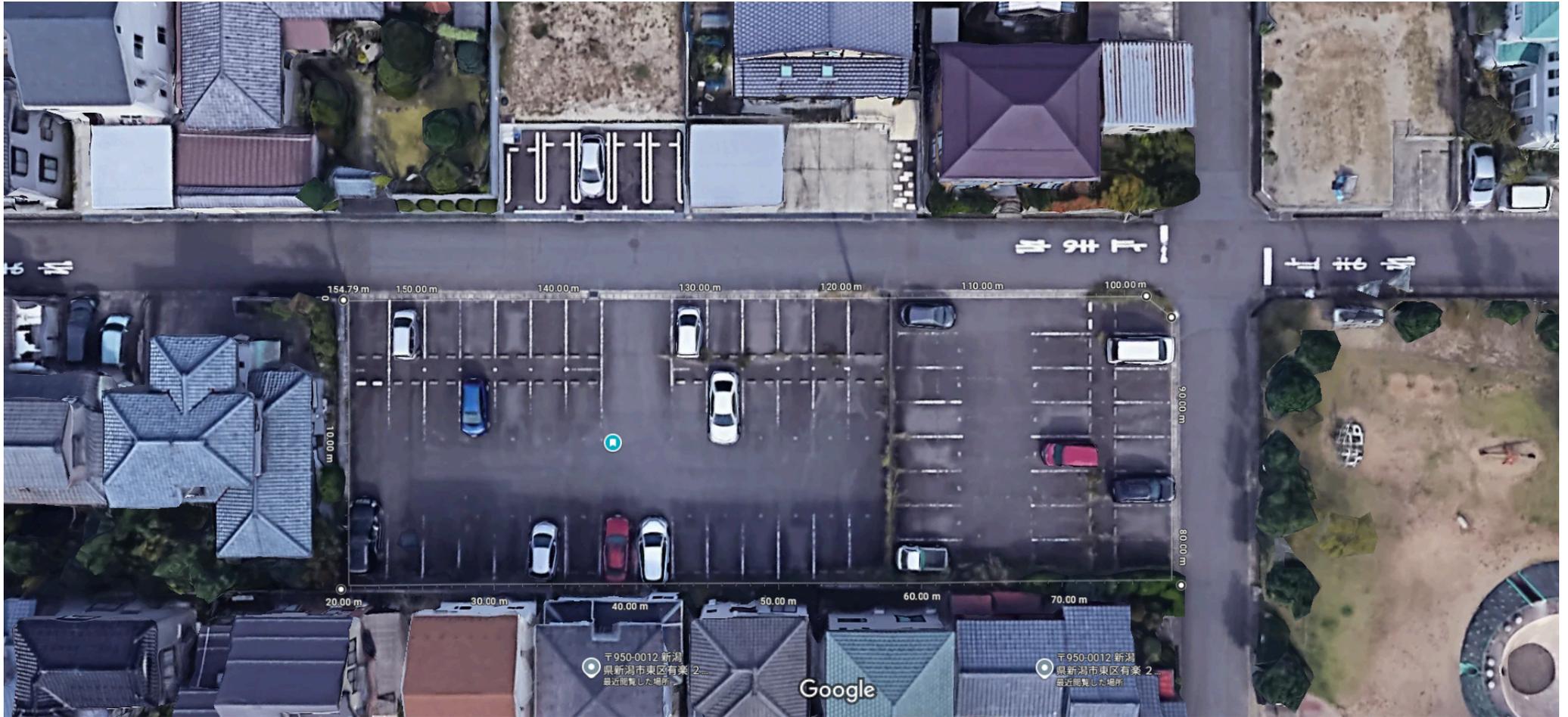


東区有楽2丁目10

- ・畳工事・畳一式
- ・内装工事全般
- ・障子・襖貼り替え
- ・ハウスクリーニング

株式会社 工又ケイ
 新潟市東区江南3丁目7番地29
 ☎025-272-5751 FAX025-272-5753

新井建設株式会社 新潟市東区江南3丁目7番地29 025-272-5751

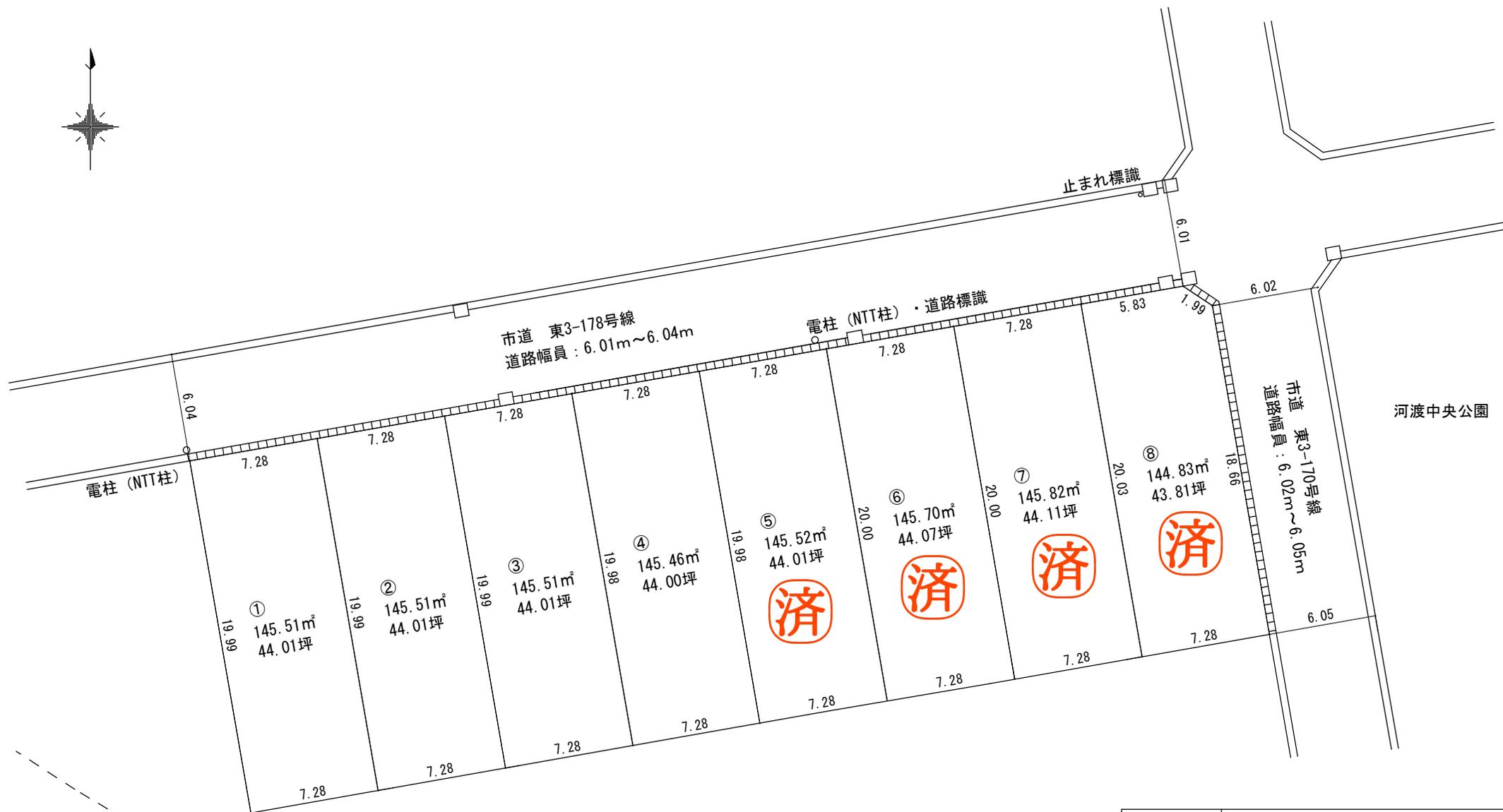
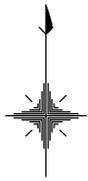


画像 ©2025 Google、地図データ ©2025、地図データ ©2025 5 m

距離を測定

総面積: 1,150.89 平方メートル (12,388.03 平方フィート)

合計距離: 154.79 m (507.84 フィート)



公簿面積：1166.03m² (352.72坪)

(注) 本物件は未測量のため、辺長及び面積について確定したものではありません。

図面	分譲計画図		
所在	東区有楽2丁目 河渡中央公園脇		
縮尺	1/300	図面番号	NO.03
作成年月日	令和7年9月9日		
作成者	株式会社 マックスエステート 新潟市中央区鳥屋野396-1		



座標求積表

地番	① 10-3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
131	215418.375	53588.496	-1122411.048720
S1	215398.683	53591.928	-988127.968464
C2	215399.937	53599.099	1122633.128555
C1	215419.628	53595.668	988196.926584
		倍面積	291.037955
		面積	145.5189775
		地積	145.51 m ²

地番	② 10-15		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C1	215419.628	53595.668	-1122507.670592
C2	215399.937	53599.099	-988742.579253
124	215401.181	53606.215	67222.193610
C4	215401.191	53606.271	1056043.538700
C3	215420.881	53602.839	988275.542643
		倍面積	291.025108
		面積	145.5125540
		地積	145.51 m ²

地番	③ 10-16		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C3	215420.881	53602.839	-1122604.257177
C4	215401.191	53606.271	-988177.999614
C6	215402.447	53613.442	1122826.315806
C5	215422.134	53610.011	988246.942774
		倍面積	291.001789
		面積	145.5008945
		地積	145.50 m ²

地番	④ 10-17		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C5	215422.134	53610.011	-1122593.630340
C6	215402.447	53613.442	-1034953.884368
M4	215402.830	53615.624	67341.223744
C8	215403.703	53620.612	1102278.920884
C7	215423.387	53617.182	988218.281442
		倍面積	290.911362
		面積	145.4556810
		地積	145.45 m ²

地番	⑤ 10-18		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C7	215423.387	53617.182	-1122582.939534
C8	215403.703	53620.612	-1018362.663104
104	215404.395	53624.567	66279.964812
C10	215404.939	53627.787	1085694.547815
C9	215424.640	53624.353	989262.064144
		倍面積	290.974133
		面積	145.4870665
		地積	145.48 m ²

地番	⑥ 10-19		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C9	215424.640	53624.353	-1123644.692762
C10	215404.939	53627.787	-1004341.194936
105	215405.912	53633.545	65486.558445
C12	215406.160	53634.964	1071680.215684
C11	215425.893	53631.525	991110.582000
		倍面積	291.468431
		面積	145.7342155
		地積	145.73 m ²

地番	⑦ 10-20		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C11	215425.893	53631.525	-1125511.183650
C12	215406.160	53634.964	-991281.404648
C14	215407.411	53642.135	1125733.845110
C13	215427.146	53638.696	991350.379472
		倍面積	291.636284
		面積	145.8181420
		地積	145.81 m ²

地番	⑧ 10-21		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C13	215427.146	53638.696	-1112359.277648
C14	215407.411	53642.135	-991467.581205
201	215408.663	53649.308	1053457.811888
M6	215427.047	53646.103	1045347.963058
M7	215428.149	53644.441	5310.799659
		倍面積	289.715752
		面積	144.8578760
		地積	144.85 m ²

合計 1163.8854070

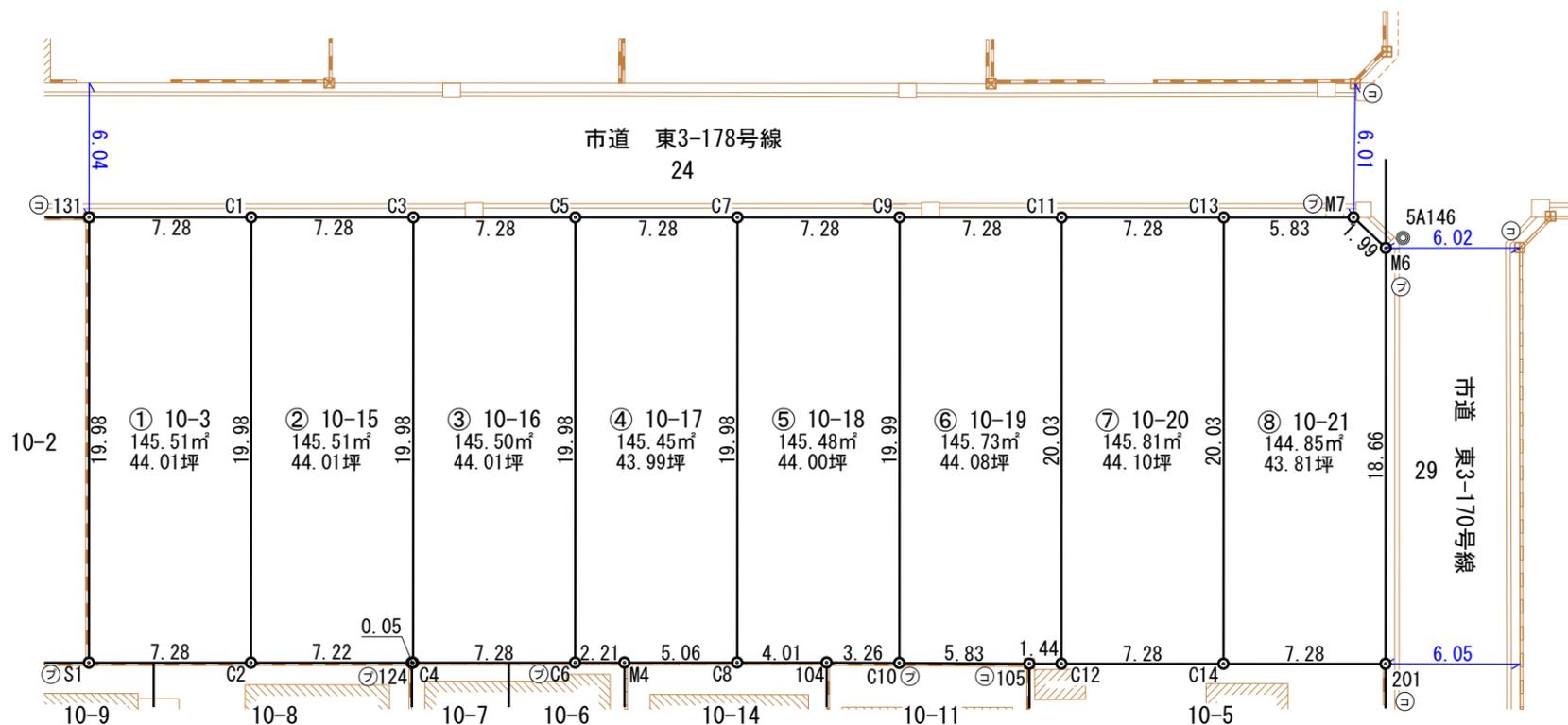
※地番は予定地番

基本三角点等の座標値			
点名	X座標	Y座標	標識
5A146	215427.628	53646.790	補助点
10A85	215474.677	53637.979	街区多角点

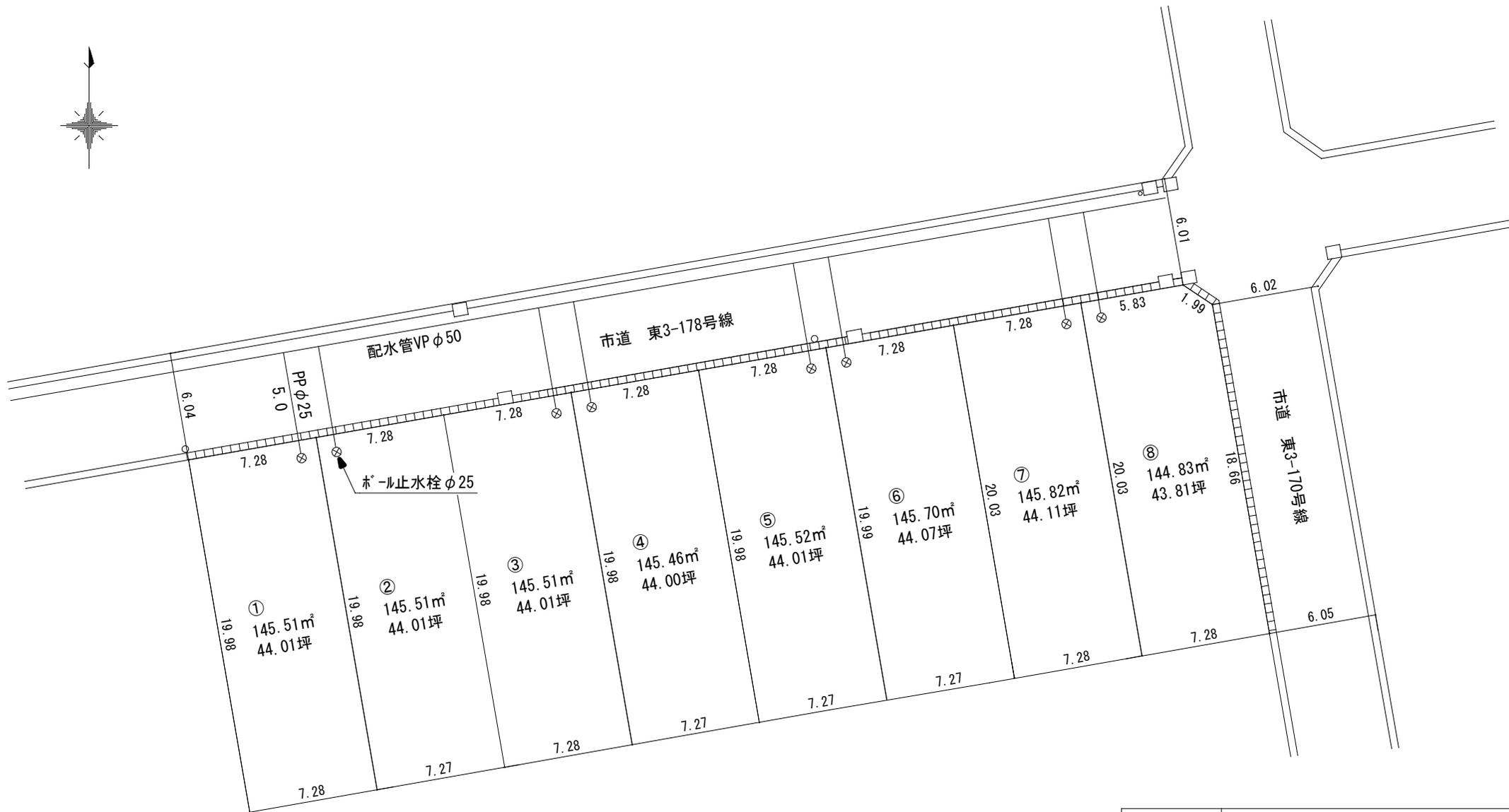
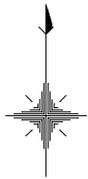
座標系：世界測地系Ⅷ系（測地成果2011）

測量年月日：令和7年2月1日

Ⓢ 金属標・Ⓣ 石杭・⓷ プレート板・Ⓣ コンクリート杭・Ⓢ 合成樹脂杭・Ⓢ 鉄杭



図面名称	分筆予定図	
所在	新潟市東区有楽二丁目 地内	
縮尺	S=1/300	新潟市西区寺尾朝日通16番16号 TEL: 367-2278 FAX: 311-9614
作成年月日	令和7年 12月3日	土地家屋調査士 川越誠



公簿面積 : 1166.03㎡ (352.72坪)

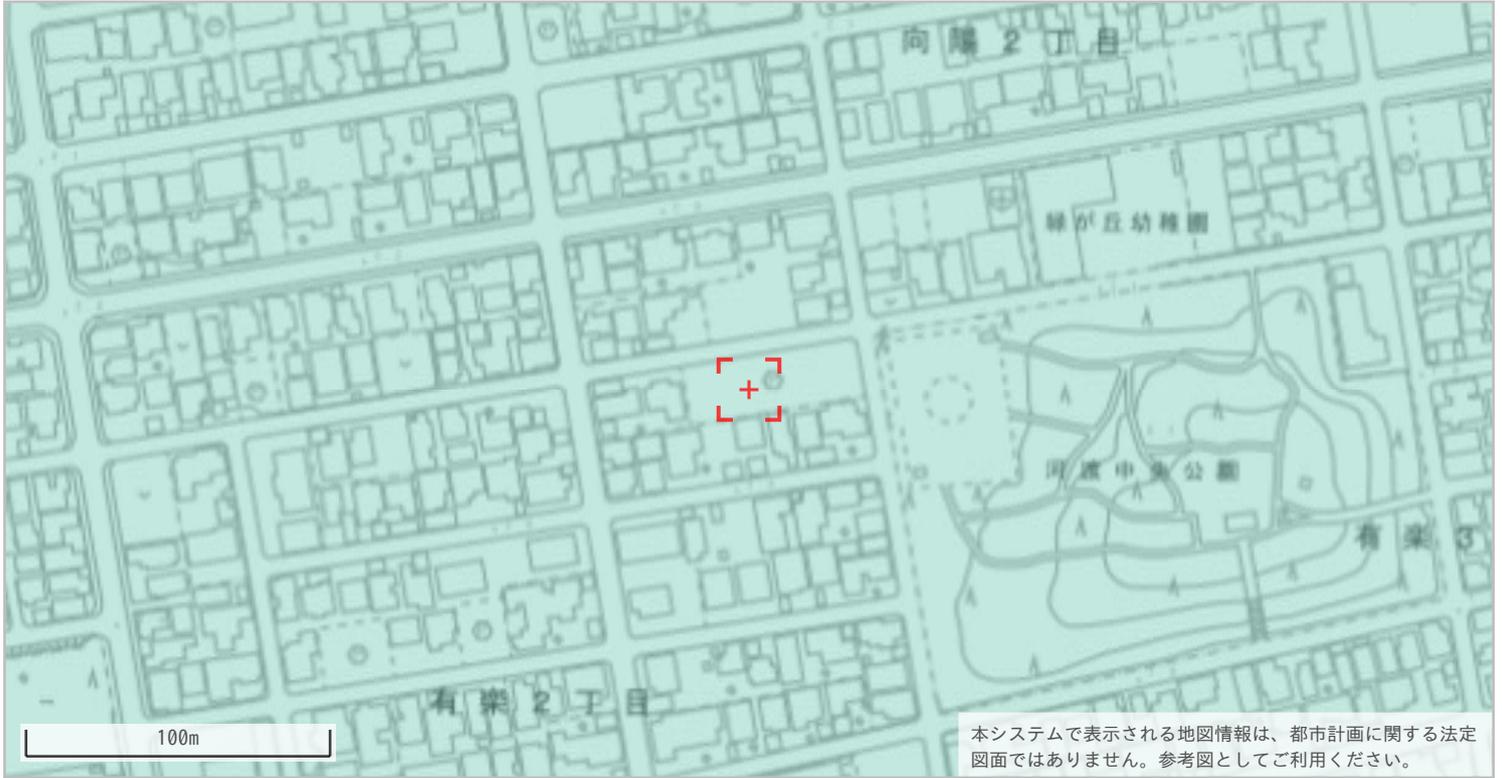
(注) 本物件は未測量のため、辺長及び面積について確定したものではありません。

図面	給水引込予定図		
所在	東区有楽2丁目 河渡中央公園脇		
縮尺	1/300	図面番号	NO.01
作成年月日	令和7年12月8日		
作成者	株式会社 マックスエステート 新潟市中央区鳥屋野396-1		



新潟市 都市計画情報

令和7年9月1日



◆都市計画決定の内容					
項目名		値	項目名	値	
行政区		東区	都市計画道路①	路線番号	なし
都市計画区域		新潟都市計画		路線名称	なし
区域区分		市街化区域		代表幅員(m)	なし
用途地域	名称	第一種低層住居専用地域	告知年月日	なし	
	建ぺい率	50	告示番号	なし	
	容積率	100	都市計画道路②	路線番号	なし
	絶対高さ制限	10m		路線名称	なし
	外壁後退	なし		代表幅員(m)	なし
特別用途地区		なし	告知年月日	なし	
高度地区		なし	告示番号	なし	
高度利用地区		なし	都市高速鉄道	路線番号	なし
都市再生特別地区		なし		路線名称	なし
防火・準防火地域		なし	都市計画公園	番号	-----
風致地区	地区名称	なし		名称	-----
	種別	なし	流通業務団地	なし	
駐車場整備地区		なし	交通広場	番号	なし
臨港地区		なし		名称	なし
流通業務地区		なし	通路	番号	なし
土地区画整理事業		-----		名称	なし
地区計画		なし		幅員	なし

◆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		規制あり	北側斜線制限	5m+△1.25
容積率		-----	道路斜線制限	△1.25
建ぺい率		-----	隣地斜線制限	-----
道路斜線		-----	日影規制	規制あり
隣地斜線		-----		

- ・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4年5月6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。

国土交通省東京航空局新潟空港事務所



- ◆照会地：日本、〒950-0012 新潟県新潟市東区有楽2丁目10-11
 - ◆制限表面の種類：進入表面
 - ◆制限高（標高）：約38m
 - ◆制限表面の種類：水平表面
 - ◆制限高（標高）：約46m
- [建築等可能高＝制限高－照会地の地盤の高さ（標高）]

上記の照会地における、航空法第49条による新潟空港での制限内容は上記のとおりです。

なお、原則として制限高を超える物件等（※1）を設置することはできません。

照会結果において、制限表面の種類：進入表面、水平表面または転移表面との結果が表示されている場合において、物件等（※1）の設置（例：建物の新築・建て替え・改築、またはそれに伴う工事等）を予定されている場合は新潟空港事務所窓口までお問い合わせください。

＊ ＊新潟空港事務所窓口＊ ＊

国土交通省東京航空局新潟空港事務所総務課

T E L : 025-273-4567（平日9:30～12:00及び13:00～17:00）

注意事項

- ※1 物件等には、建物・アンテナ・避雷針・クレーン・看板・電線・電信柱、或いは上空に浮揚するアドバルーンやラジコン機等も該当します。
- ※2 水平表面については、一部例外があります。詳細につきましては下記の新潟空港事務所窓口までお問い合わせください。
- 注1： 建築等可能高＝制限高－照会地の地盤の高さ（標高）
- 注2： 上記制限高は標高です。照会地の地盤の高さにご注意ください。
- 注3： 照会地の地盤の高さについては、照会者各自、自治体等関係機関にてご確認願います。
- 注4： 工事中のクレーンなど一時的に設置される物件についても※1の物件等に該当しますのでご注意ください。
- 注5： 照会地の制限高と設置を予定されている物件の余裕高が6m未満の場合、飛行方式の検証が必要となる可能性があります。詳しくは、新潟空港事務所窓口までお問い合わせください。
- 注6： 上記回答で当該地が「範囲外」の場合や、物件等が制限高を超えていない場合でも、物件等の地上からの高さが60m以上となる場合については、航空法第51条の規定により航空障害灯の設置が必要であり、同法第51条の2の規定により昼間障害標識の設置が必要となる場合があります。詳しくは国土交通省東京航空局 保安部 航空灯火・電気技術課監理係（03-5275-9296）へお問い合わせください。また、東京航空局ホームページ（航空障害灯・昼間障害標識／風力発電機の位置情報提供のページ）にも掲載しておりますので、ご参照ください。

新潟市給配水戸番図(管路状況は現状と異なる場合があります)



記号表示凡例	
—	配水管
—	導水管
—	送水管
—	排水管
—	他管路
—	不明管
⊗	ブロック仕切弁
⊙	減圧弁
⊕	配水池
⊖	ポンプ
⊗	ブースターポンプ
○	通常交点
△	管径変更点
▽	管種変更点
◇	管径+管種変更点
⊕	ドレン
┌	管末
└	工事界
┌	管径+工事界
⊗	仕切弁(導・送・配)
⊕	消火栓
⊖	空気弁
⊗	流量計
∇	逆止弁
⊗	止水栓(配・I型)
⊗	止水栓(配・四角型)
—	給水管
⊕	メータ
⊗	集合メータ
○	給水交点
○	給水分岐点
⊗	仕切弁(給)
⊗	止水栓(給・I型)
⊗	止水栓(給・四角型)

10m

1:500

目的外利用・複写禁止

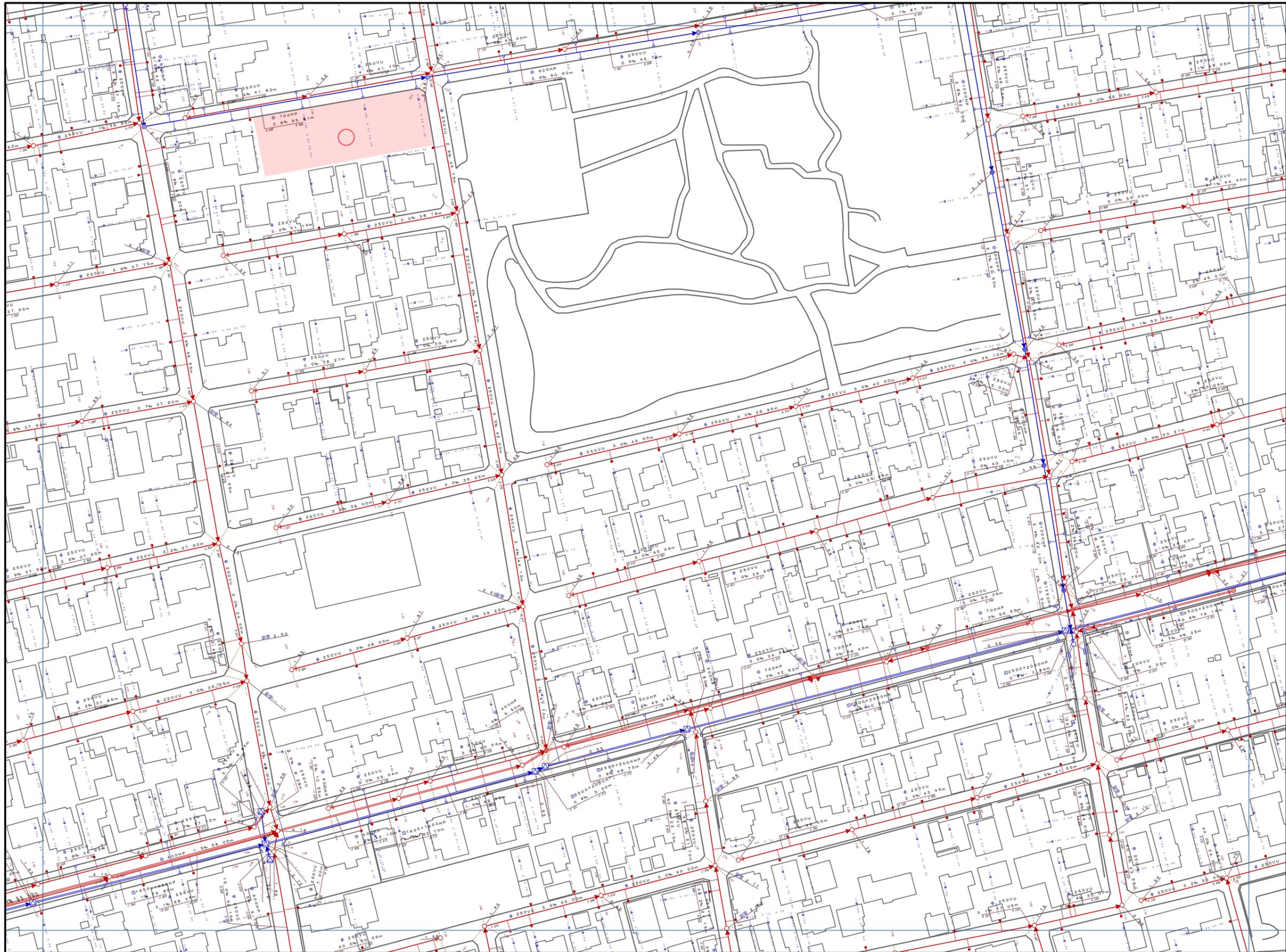
新潟市水道局

下水道台帳図

113704



113701	113702	113801
113703	113704	113803
123701	123702	123801



凡 例			
記号	名称		
	幹線管渠		
	枝線管渠		
	汚水		
	合流		
	雨水		
人 孔			
	特1号丸		特1号角
	200エンピ		特2号角
	300エンピ		特3号角
	5号小径丸		特4号角
	380型		特5号角
	Y号		特6号角
	0号丸		特7号角
	1号丸		特殊型(大型)
	2号丸		特殊型(小型)
	3号丸		
	4号丸		
ダミーマンホール			
	閉塞		先不明
ポンプ所流入流出部・処理場流入流出部 合流箇所・風性変化点・接続点・吐口・分水			
ま す			
	汚水樹(幅200)		分水樹
	汚水樹(幅300)		特殊樹
	汚水樹(幅)		撤去樹
	汚水樹(450)		先不明樹
	汚水樹(500)		雨水樹(幅)
	汚水樹(人孔特1号)		雨水樹(浸透)
	汚水樹(人孔1号)		ダミー樹
人 孔 属 性			
幅(内寸) × 高さ(内寸) 1.50 × 1.20			
	P		
管 渠 属 性			
幅(内寸) 断面形状 管種 300VU			
1.2.3% 17.40m			
↑ 上流管径 勾配 延長 下流管径 ↓			
幅(内寸) 高さ 300 × 150 VU 12.3% 17.40m			

注) ご提供している下水道台帳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ので、図面と現地が整合しないことがあります。
この図面を利用される場合は、下水道施設の位置などを現地で調査・確認のうえご利用ください。
家屋、道路、水路等の位置・形状・大きさ・境界等は参考です。したがって、この図面を権利関係に使用することはできません。

1/1,250



新潟市

令和7年3月31日 時点