



# Y's terrace ワイズテラス古津Ⅱ 宅地分譲概要



## 土地

所在地	新潟市秋葉区古津字中郷2052番1ほか 地内		
予定地積	全14区画	138.91㎡ (42.02坪) ~ 167.40㎡ (50.63坪)	
価格	坪単価	124,000円 ~ 140,000円	最多価格帯 600万円台 11区画
	総額	5,790,000円 ~ 6,740,000円	
地目	宅地	道路負担	なし
道路	分譲地内新設道路 : 公道 幅員6m(新潟市道予定※備考) 分譲地南側既存道路 : 公道 幅員新設歩道含み約9.0~9.5m(新潟市道「古津子成場線」)		

## 法令制限

用途地域	第一種中高層住居専用地域	開発許可	開発面積 : 3058.78㎡ 許可番号 : 新秋建H第2号の3
建ぺい率	指定建ぺい率 60%	容積率	指定容積率 150%
その他制限	古津地区地区計画 : 建築物の高さ制限13m、地盤面高さ制限、 壁面の位置制限 (道路1.5m、隣地1.0m)、かき又はさくの構造制限		

## 設備

電気	東北電力	ガス	都市ガス (宅地内新設引込)
水道	公営水道 (宅地内新設引込)	排水	公共下水道 (宅地内新設引込)

## 学校区

小学校	金津小学校 約1.1km (徒歩14分)	中学校	金津中学校 約1.2km (徒歩15分)
-----	----------------------	-----	----------------------

## 周辺環境

JR信越本線「古津駅」 約650m (徒歩9分)	新津ショッピングセンター 約2km (車で5分)
区バス停「金津コミセン前」 約380m (徒歩5分)	新津信愛病院 約1.7km (車で5分)

## 土地引渡し時期

要相談
-----

取引態様	売主/ランド新潟(株)	仲介手数料	自社物件につき不要
------	-------------	-------	-----------

問合せ先

宅地建物取引業

〒950-0932 新潟市中央区長潟3丁目1番21号

 **ランド新潟株式会社**

TEL 025-257-1110

FAX 025-257-1111

ランド新潟 HP



## 価格表

区 画	予定地積		販売価格		備 考	販売状況
	(㎡)	(坪)	坪単価 (円)	総額 (円)		
1						成約済
2						成約済
3						成約済
4						成約済
5						成約済
6						成約済
7						成約済
8						成約済
9						成約済
10	138.91㎡	42.02坪	138,000円	5,790,000円	南西角地	予 約
11						成約済
12						成約済
13						成約済
14						成約済

## その他備考

### ■区画3、4接面道路について

- ・ 区画3の前面、区画4の前面一部の道路（分譲計画図内開発道路斜線箇所）は、市に帰属予定ですが、市道認定基準外となります。（建築基準法第42条1項2号道路）

### ■分譲地南側新設歩道の乗入について

- ・ 区画1、14、12には歩道接面部分からの乗入箇所を設置いたします。（分譲計画図内表記箇所）

### ■お引渡し構築物について

- ・ 区画1～3は分譲地北西側隣接地との境界に沿って宅地内にL型擁壁が設置されます。
- ・ 区画3～9は分譲地北東側隣接地との境界に沿って宅地内にL型擁壁が設置されます。
- ・ 区画1の北東側、区画10の北東側、区画12の北西側の区画13に接する面、区画14の北東側にはコンクリートブロックが設置されます。
- ・ 対象区画は設置構築物を含めて引渡しさせていただきます。

### ■分譲地東側隣接地との既存構築物について

- ・ 区画9、10の東側面の既存のコンクリート土留部分は、土留構築物の中間が隣接地との境界となっており、現況での引渡しとなります。

### ■電柱、電気引込について

- ・ 区画4、8は、南東側宅地内に新設の電柱、支線が設置されます。電柱は東北電力管理で対象区画は設置に伴う敷地使用の承諾を行っていただきます。
- ・ 区画3は、区画4に設置の電柱からの電気引込となり、電気引込に際して引込ポール等の住宅用引込柱の設置が必要となります。

新潟都市計画 地区計画の変更（新潟市決定）

都市計画古津地区地区計画を次のように変更する。

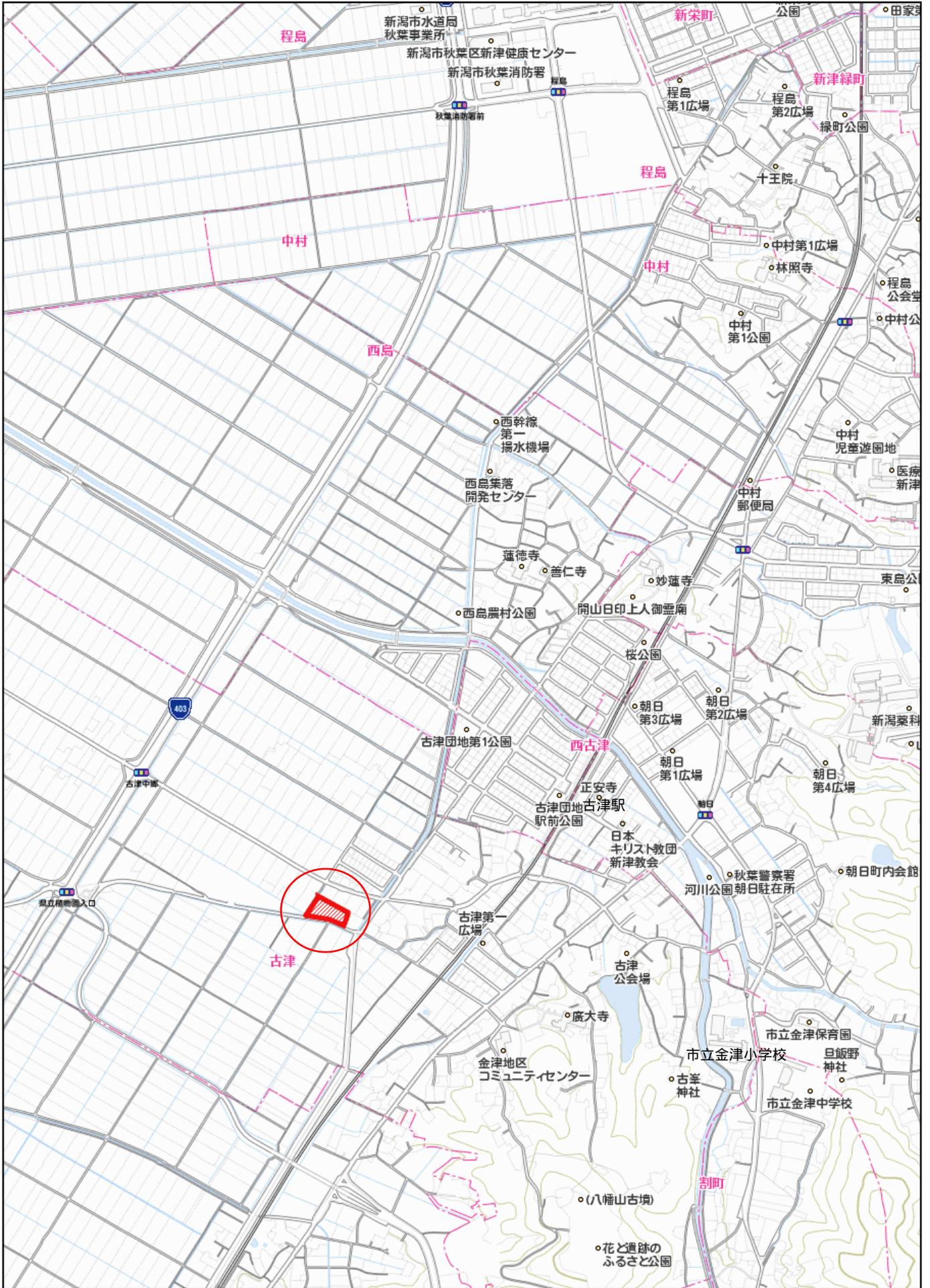
名 称		古津地区地区計画
位 置		新潟市秋葉区古津字中沢の全部、同区古津字北郷、同区古津字中郷の各一部
面 積		約 2 . 0 ヘクタール
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、J R 信越本線古津駅の西側に位置し、周辺住宅は宅地開発により良好な住宅地としての市街地が形成されてきている。 このことから、今後も住宅地としての土地の有効利用が見込まれる地区である。 このため、地区計画を策定することにより、住宅地としての適正かつ合理的な土地利用を図り、うるおいとゆとりのある住宅地を形成し、保持することを目標とする。
	土地利用の方針	周辺地域と調和のとれたうるおいとゆとりのある住宅地としての街並みの形成を図る。
	地区施設の整備方針	（道路） 地区中央を東西に通る市道梅の木線を基本に、区画道路を適切に配置することにより、歩行者及び自動車の利便性及び安全性の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な市街地の環境を形成するため、建築物等の高さの制限、壁面位置の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員 1 2 メートル 総延長 約 1 1 0 メートル
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面より 1 3 メートル以下とする。
		地盤面の高さは、前面道路の路面の中心より 0 . 5 メートル以上高くしてはならない。 ただし、築山等についてはこの限りではない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の壁面の位置は、次のとおりとする。 (1) 道路境界線より 1 . 5 メートル (2) 隣地境界線より 1 . 0 メートル ただし、自動車車庫（物置を含む）で軒の高さが 3 . 0 メートル以下のものはこの限りでない。
かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分のかき又は柵は生垣とし、隣接境界線に面する部分は生垣又は透視可能なフェンスで高さ 1 . 2 メートル以下とする。	

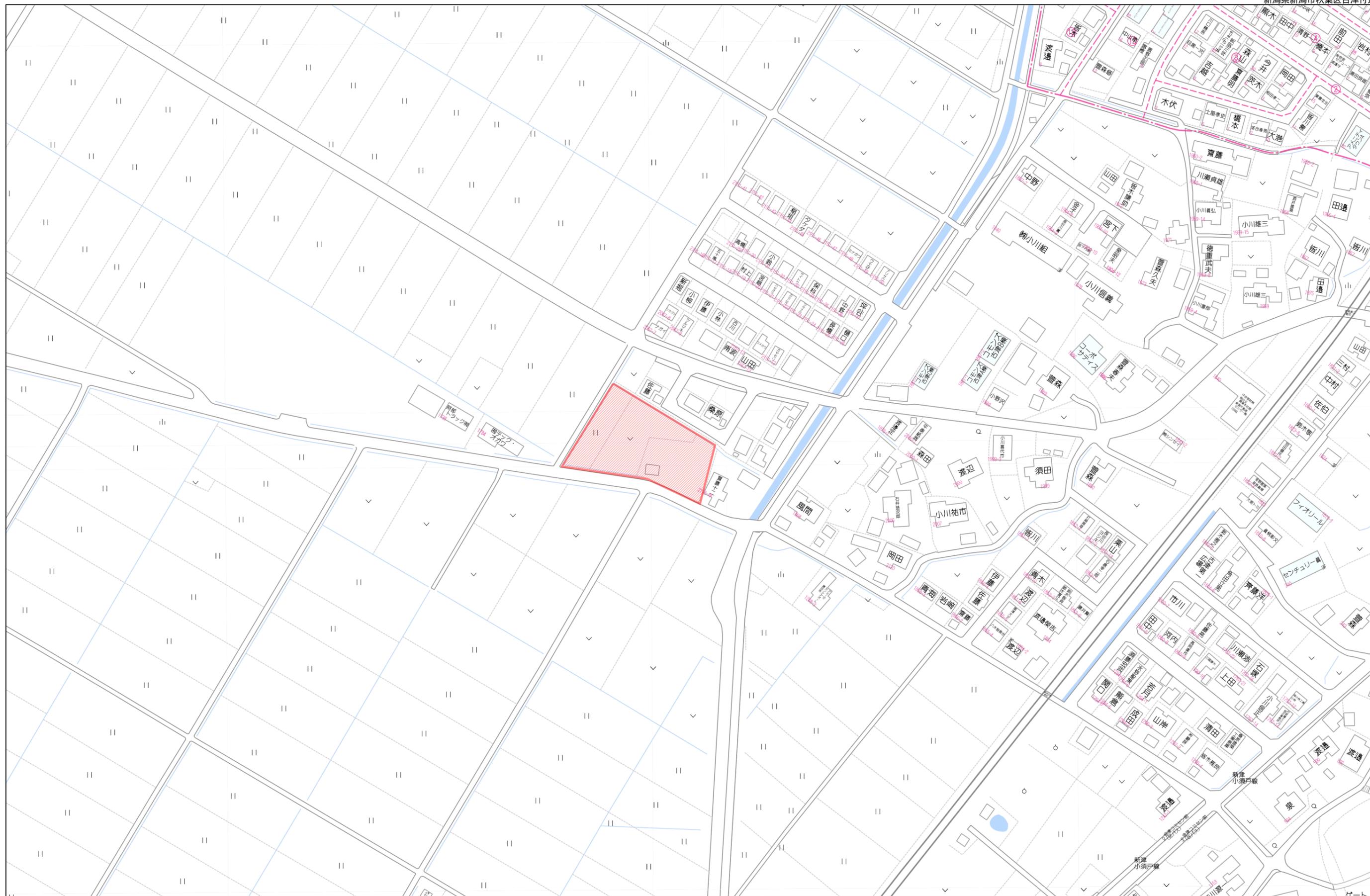
「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

区域区分の見直しにあたり、今後の市街地整備の見込みがないことから市街化調整区域に編入する区域を地区計画区域から除外するため。



500m



80m

1:2000

# 分譲計画図(出来高)

S=1:300



開発区域界

工事名	秋葉区古津宅地分譲		
図面名	分譲計画図(出来高)		
作成年月日	令和 3年 9月		
縮尺	1:300	図面番号	
会社名			
事業者名	ランド新潟株式会社		

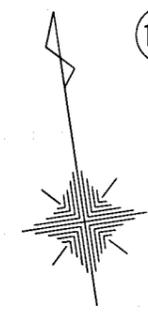
ビニールハウス

ビニール

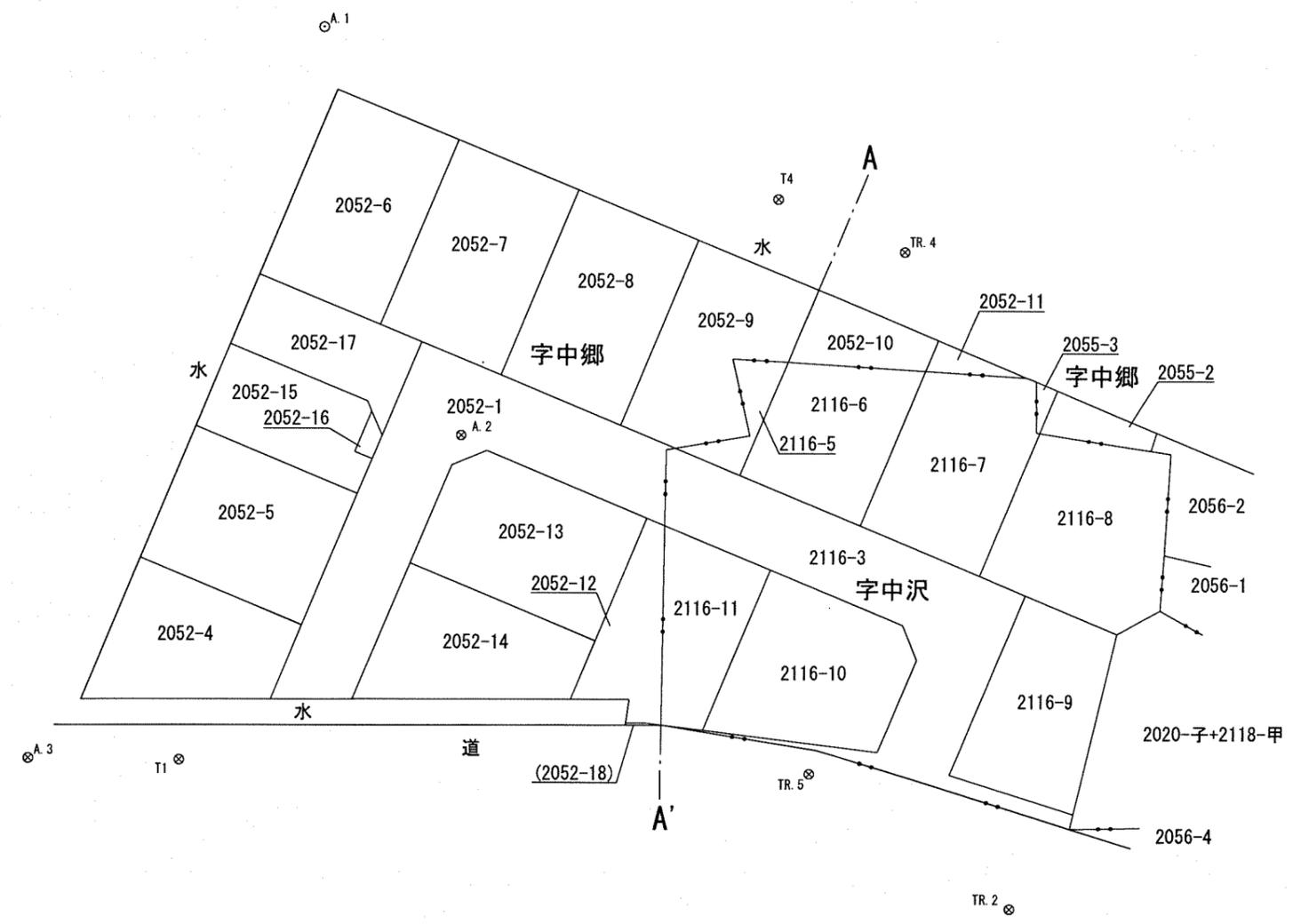
市道 古津子成場線

地番	2116-3 2116-5~2116-11	土地積測量図	土地所在図
土地の所在	新潟市秋葉区古津字中沢		

1/5



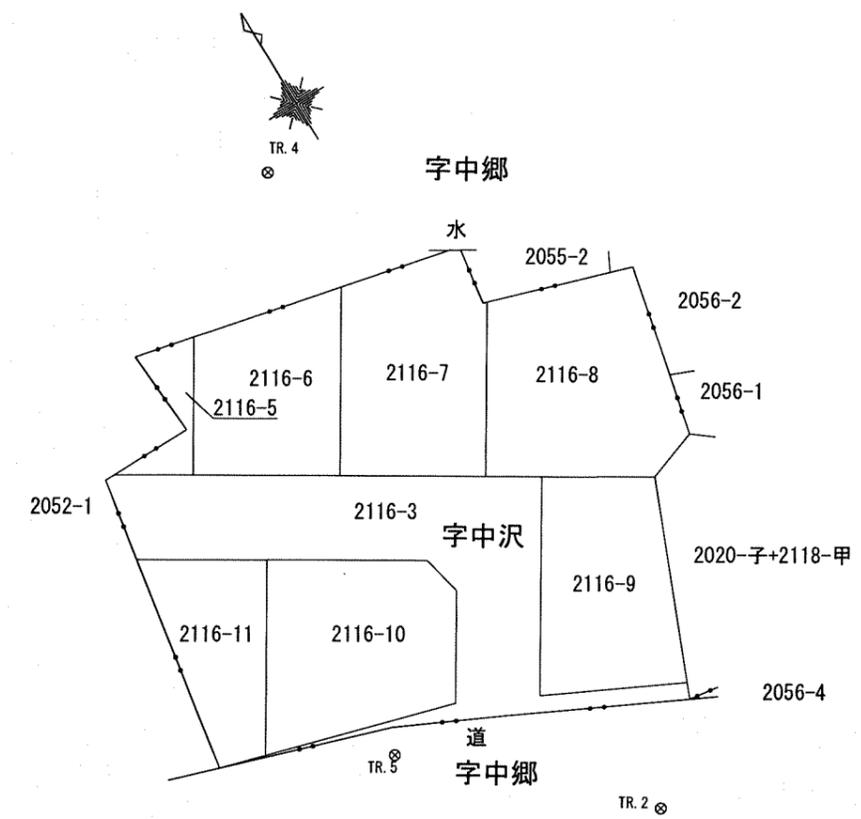
全体図



作成者	新潟市北区内島見886番地 土地家屋調査士 高見清之	縮尺	1	申請人	ランド新潟株式会社 代表取締役 菅原 健志	縮尺	1
	(令和 3 年 9 月 16 日作成)				500		

地番	2116-3 2116-5~2116-11	土地積測量図
土地の所在	新潟市秋葉区古津字中沢	

2/5



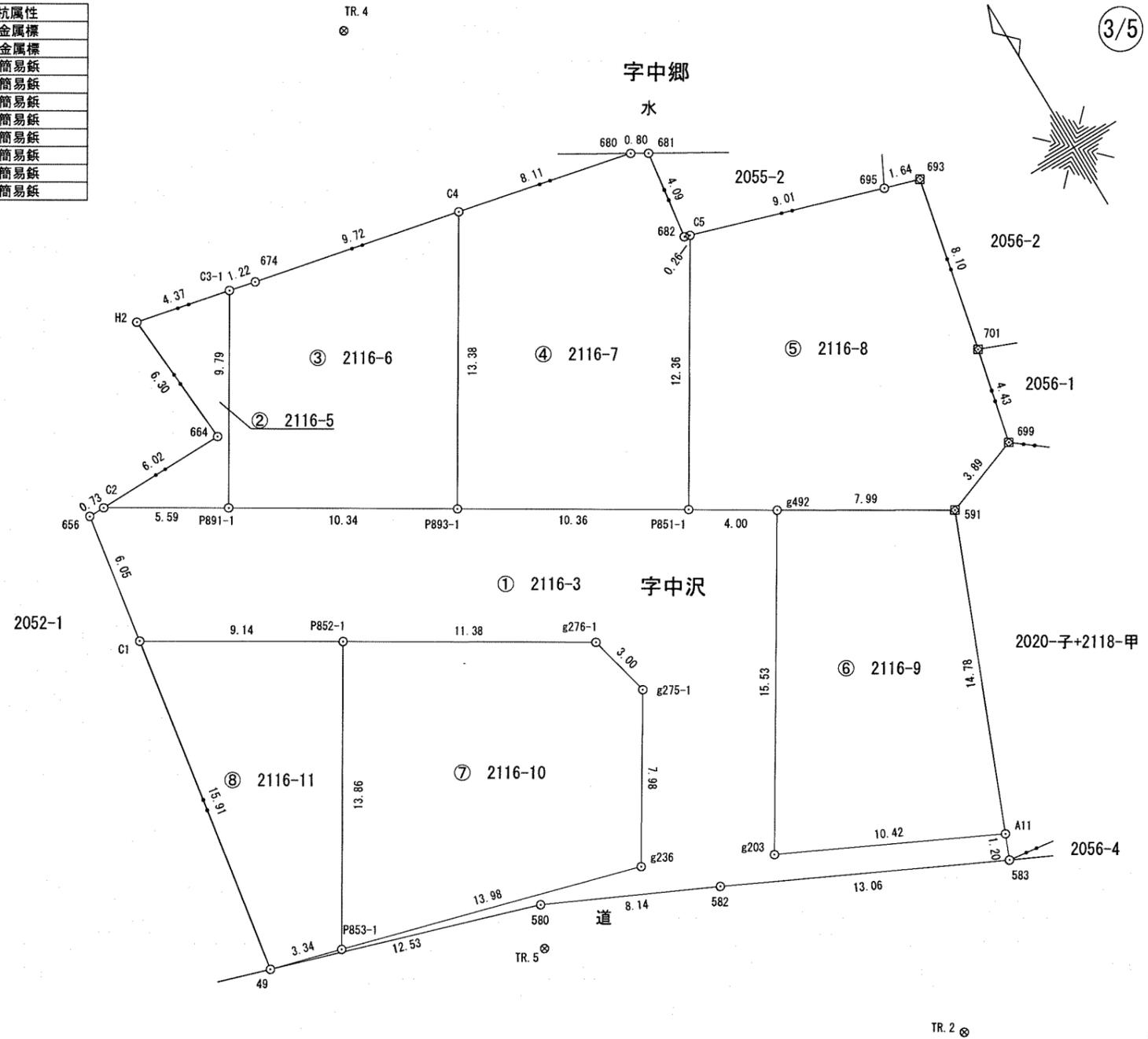
作成者	新潟市北区内島見886番地 土地家屋調査士 高見清之 (令和 3 年 9 月 16日作成)	縮尺	1	申請人	ランド新潟株式会社 代表取締役 菅原 健志	縮尺	1 500
-----	---	----	---	-----	--------------------------	----	----------

地番	2116-3 2116-5~2116-11	土地積測量図
土地の所在	新潟市秋葉区古津字中沢	

座標リスト

点名	X座標	Y座標	点属性	杭属性
6033A	197497.081	54331.991	街区三角点	金属標
60C59	197463.244	54481.685	街区多角点	金属標
TR. 2	196634.544	53663.134	測量多角点	簡易紙
TR. 4	196687.614	53662.610	測量多角点	簡易紙
TR. 5	196647.581	53648.929	測量多角点	簡易紙
T1	196656.353	53599.501	測量多角点	簡易紙
T4	196693.291	53653.342	測量多角点	簡易紙
A. 1	196712.321	53619.718	測量多角点	簡易紙
A. 2	196678.506	53625.537	測量多角点	簡易紙
A. 3	196658.310	53587.651	測量多角点	簡易紙

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VIII系
測量年月日	令和3年9月16日



境界点	境界標の種類
□	石標
田	コンクリート標
⊕	金属標
⊗	金属プレート標
◇	刻印標
⊠	プラスチック標
⊗	簡易紙
○	その他

作成者	新潟市北区内島見886番地 土地家屋調査士 高見清之 (令和3年9月16日作成)	縮尺	1/3916	申請人	ランド新潟株式会社 代表取締役 菅原健志	縮尺	1/250
-----	--	----	--------	-----	-------------------------	----	-------

地番	2116-3 2116-5~2116-11	土地積測量図
土地の所在	新潟市秋葉区古津字中沢	

座標求積表

地番	④ 2116-7		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C4	196677.972	53662.839	-518865.990291
P893-1	196666.561	53655.852	-902652.398196
P851-1	196661.149	53664.685	275353.498735
C5	196671.692	53671.131	570041.082351
682	196671.770	53670.884	221499.738268
681	196675.819	53671.454	239374.684840
680	196676.230	53670.762	115553.150586
		倍面積	303.766293
		面積	151.8831465
		地積	151.88 m <sup>2</sup>

地番	⑤ 2116-8		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C5	196671.692	53671.131	-419117.861979
P851-1	196661.149	53664.685	-678160.624345
g492	196659.055	53668.094	-335371.919406
591	196654.900	53674.918	-150772.844662
699	196656.246	53678.569	303874.379109
701	196660.561	53679.557	656447.302553
693	196668.475	53681.289	450761.783733
695	196668.958	53679.721	172687.662457
		倍面積	347.877460
		面積	173.9387300
		地積	173.93 m <sup>2</sup>

地番	⑥ 2116-9		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
g492	196659.055	53668.094	-487306.293520
g203	196645.820	53659.966	-957186.473508
A11	196641.217	53669.318	487317.407440
591	196654.900	53674.918	957453.187284
		倍面積	277.827696
		面積	138.9138480
		地積	138.91 m <sup>2</sup>

地番	⑦ 2116-10		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P852-1	196664.134	53648.327	-315398.514433
P853-1	196652.311	53641.088	-839697.591552
g236	196648.480	53654.537	158763.774983
g275-1	196655.270	53658.721	521026.180910
g276-1	196658.190	53658.029	475624.769056
		倍面積	318.618964
		面積	159.3094820
		地積	159.30 m <sup>2</sup>

座標求積表

4/5

地番	① 2116-3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C2	196674.891	53642.274	156206.301888
656	196674.880	53641.542	-320776.421160
C1	196668.911	53640.531	-576421.146126
P852-1	196664.134	53648.327	-575163.713767
g276-1	196658.190	53658.029	-475624.769056
g275-1	196655.270	53658.721	-521026.180910
g236	196648.480	53654.537	-158763.774983
P853-1	196652.311	53641.088	254473.321472
49	196653.224	53637.873	-158392.638969
580	196649.358	53649.793	-395023.425859
582	196645.861	53657.139	-496274.878611
583	196640.109	53668.865	-249238.209060
A11	196641.217	53669.318	306505.475098
g203	196645.820	53659.966	957186.473508
g492	196659.055	53668.094	822678.212926
P851-1	196661.149	53664.685	402807.125610
P893-1	196666.561	53655.852	580502.662788
P891-1	196671.968	53647.041	446879.851530
		倍面積	534.266319
		面積	267.1331595
		地積	267.13 m <sup>2</sup>

地番	② 2116-5		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C3-1	196680.321	53652.156	498535.833552
H2	196681.260	53647.886	-286801.598556
664	196674.975	53648.289	-341685.952641
C2	196674.891	53642.274	-161302.317918
P891-1	196671.968	53647.041	291303.432630
		倍面積	49.397067
		面積	24.6985335
		地積	24.69 m <sup>2</sup>

地番	③ 2116-6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C3-1	196680.321	53652.156	-433724.029104
P891-1	196671.968	53647.041	-738183.284160
P893-1	196666.561	53655.852	322149.735408
C4	196677.972	53662.839	723965.360949
674	196680.052	53653.348	126031.714452
		倍面積	239.497545
		面積	119.7487725
		地積	119.74 m <sup>2</sup>

作成者 新潟市北区内島見886番地  
土地家屋調査士 高見清之

(平成 3 年 9 月 16 日作成)

縮尺

1

申請人

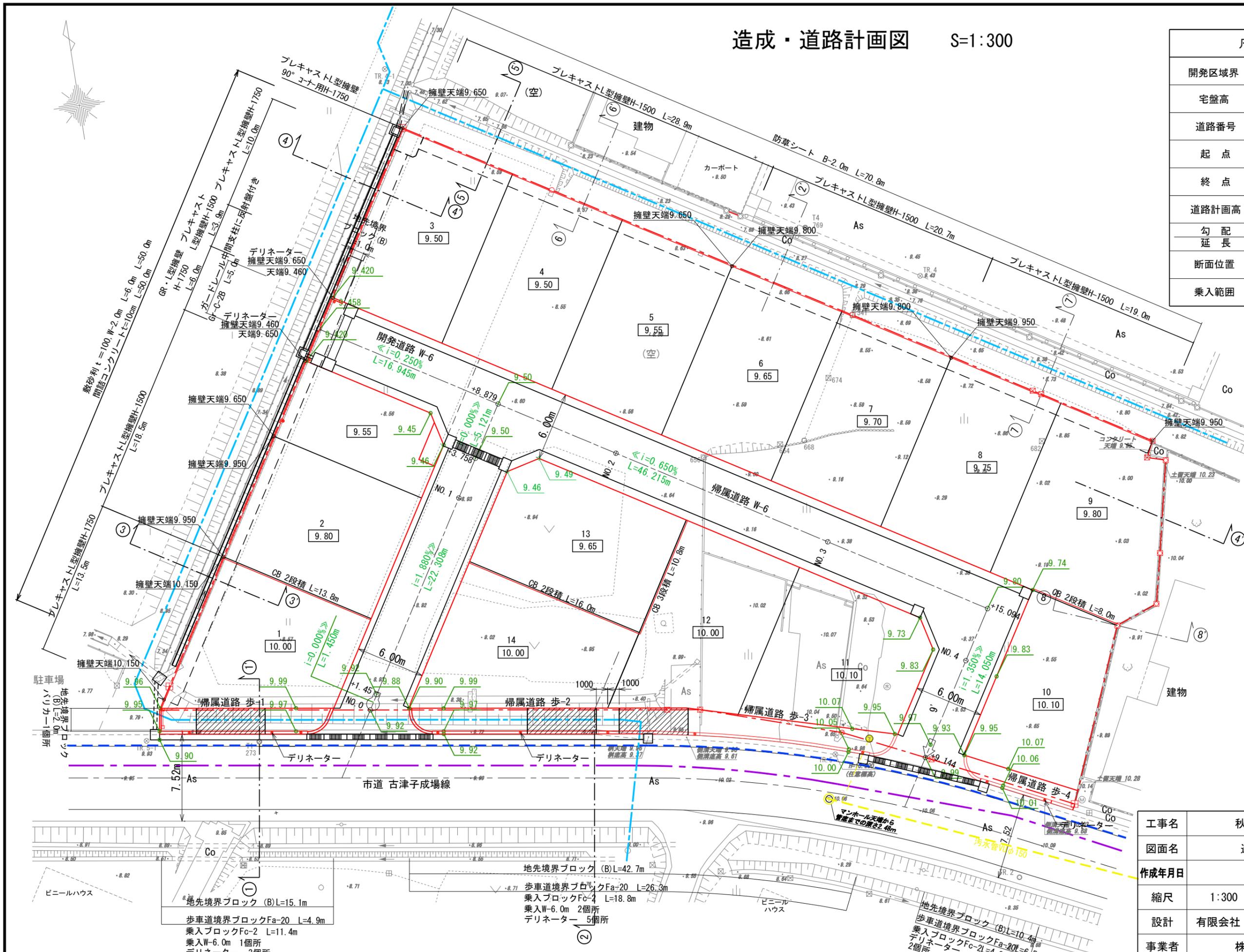
ランド新潟株式会社  
代表取締役 菅原 健志

縮尺

1  
250

造成・道路計画図 S=1:300

凡 例	
開発区域界	
宅盤高	
道路番号	
起点	
終点	
道路計画高	
勾配延長	
断面位置	
乗入範囲	



工事名	秋葉区古津宅地分譲		
図面名	造成・道路計画図		
作成年月日	令和 3年 1月		
縮尺	1:300	図面番号	8
設計	有限会社 アーバンクリエーション		
事業者	株式会社 夢ランド		

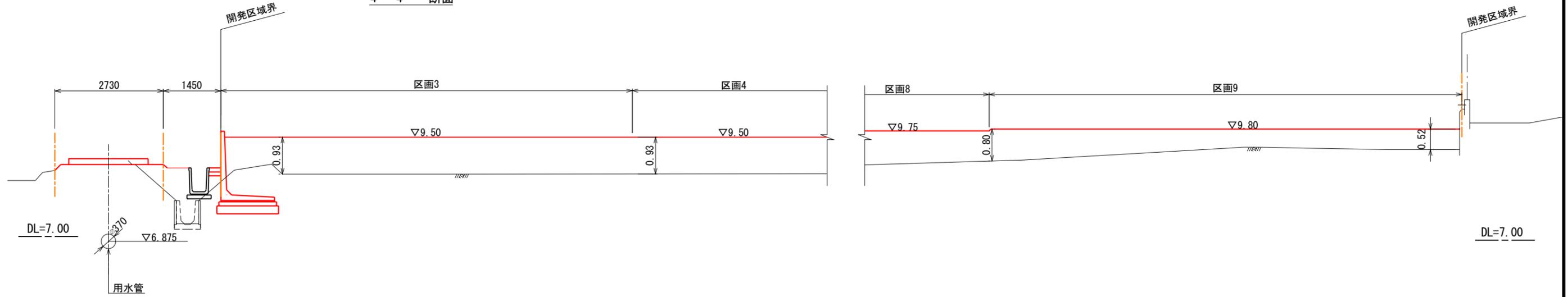
地先境界ブロック (B)L=15.1m  
 歩車道境界ブロックFa-20 L=4.9m  
 乗入ブロックFc-2 L=11.4m  
 乗入W-6.0m 1個所  
 デリネーター 3個所

地先境界ブロック (B)L=42.7m  
 歩車道境界ブロックFa-20 L=26.3m  
 乗入ブロックFc-4 L=18.8m  
 乗入W-6.0m 2個所  
 デリネーター 5個所

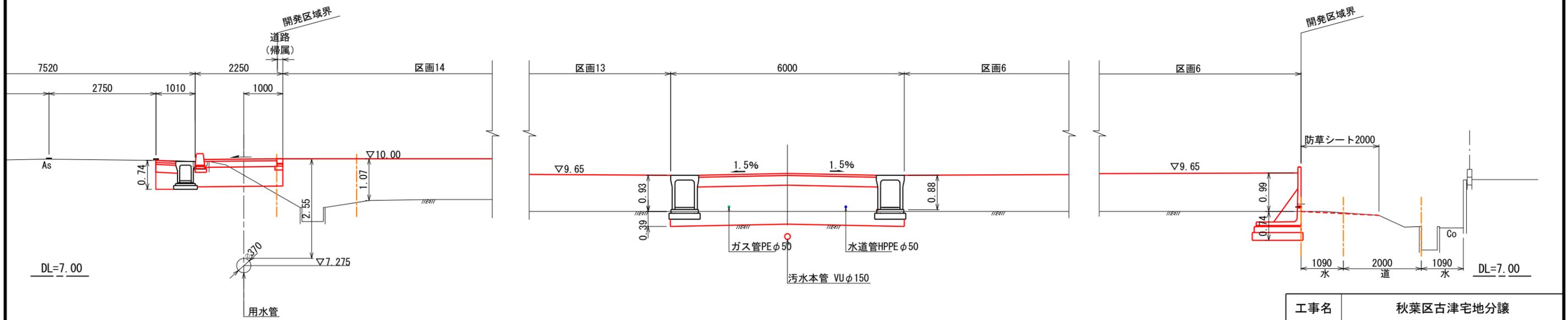
地先境界ブロック (B)L=10.4m  
 歩車道境界ブロックFa-20L=6.5m  
 乗入ブロックFc-2L=4.9m  
 デリネーター 2個所

# 造成計画断面図 その1 S=1:100

4 - 4' 断面

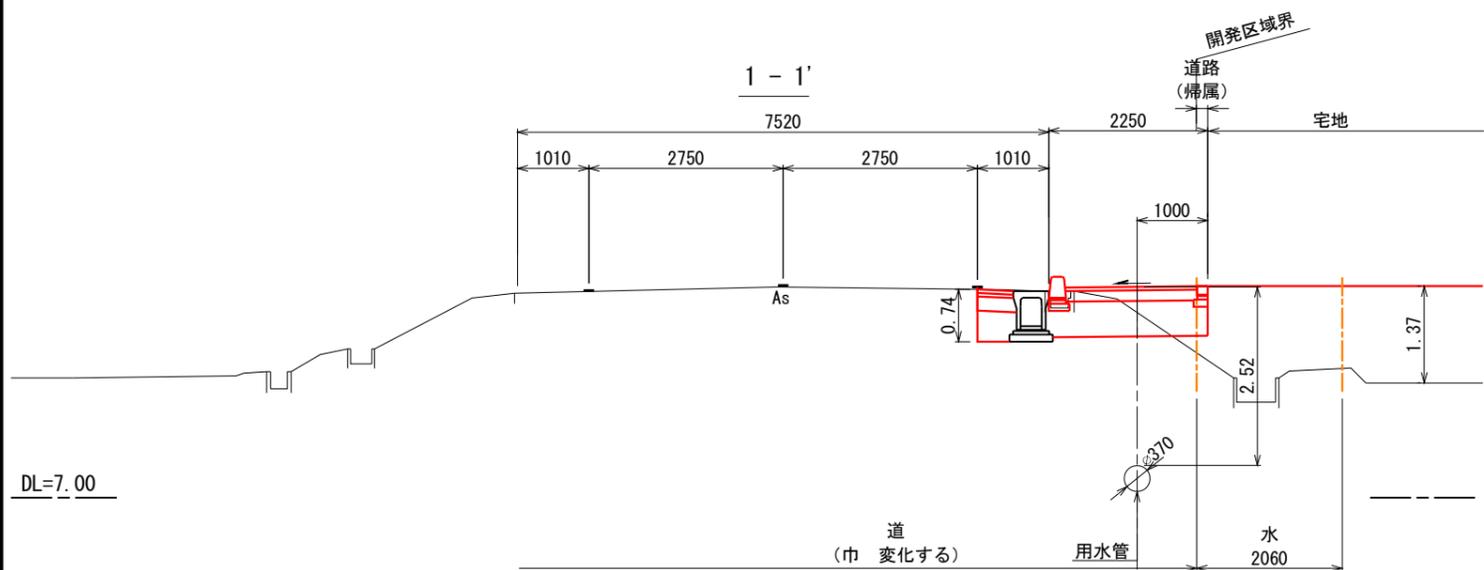
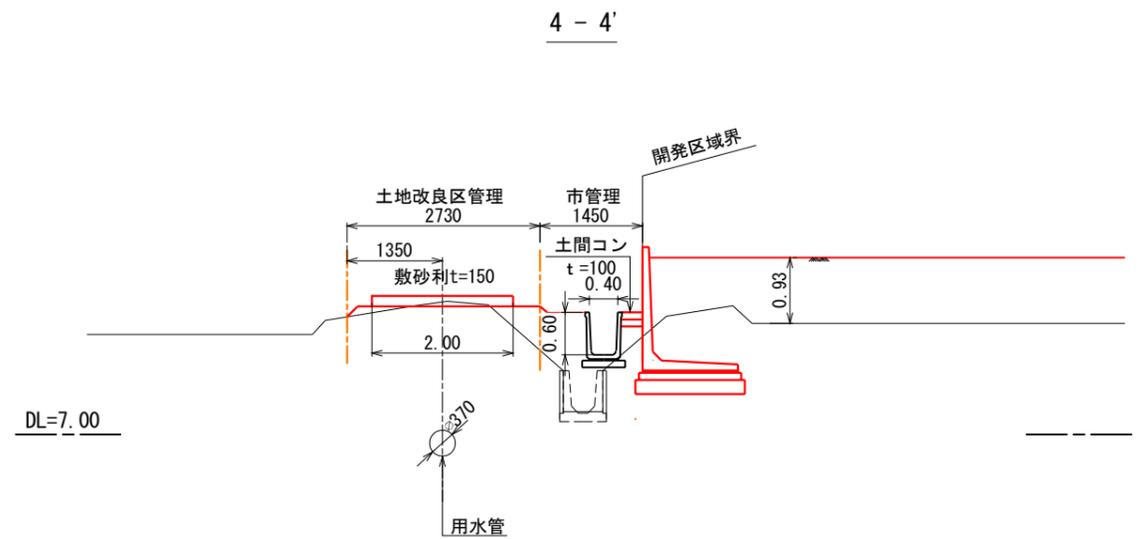
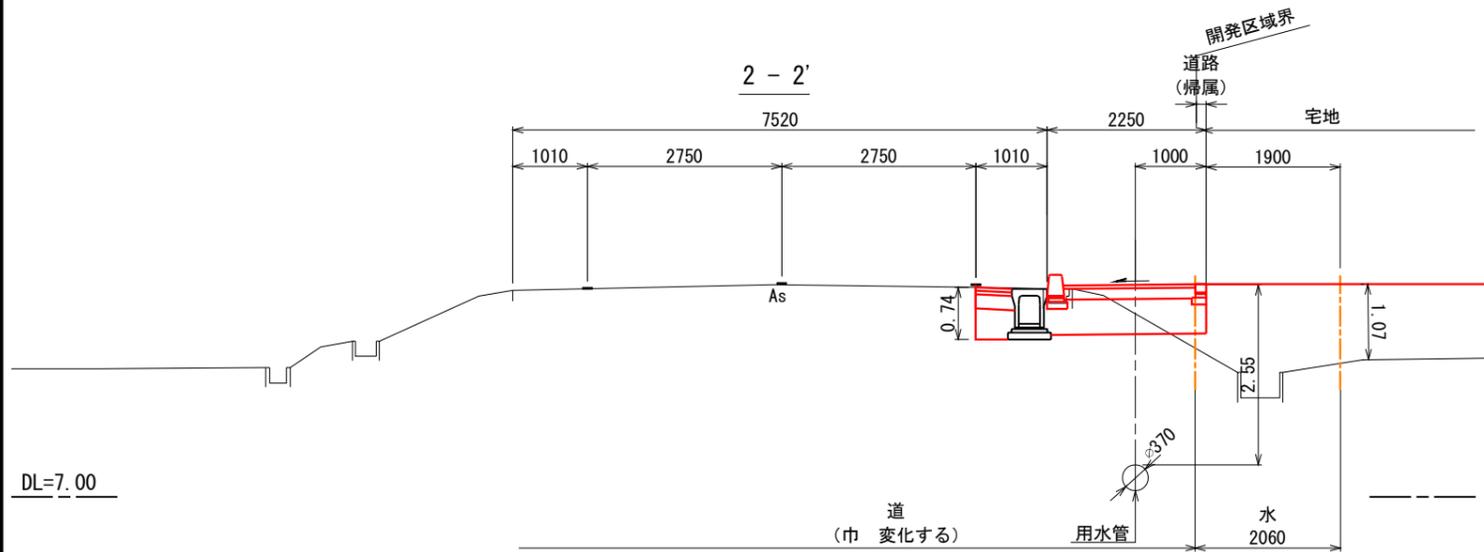
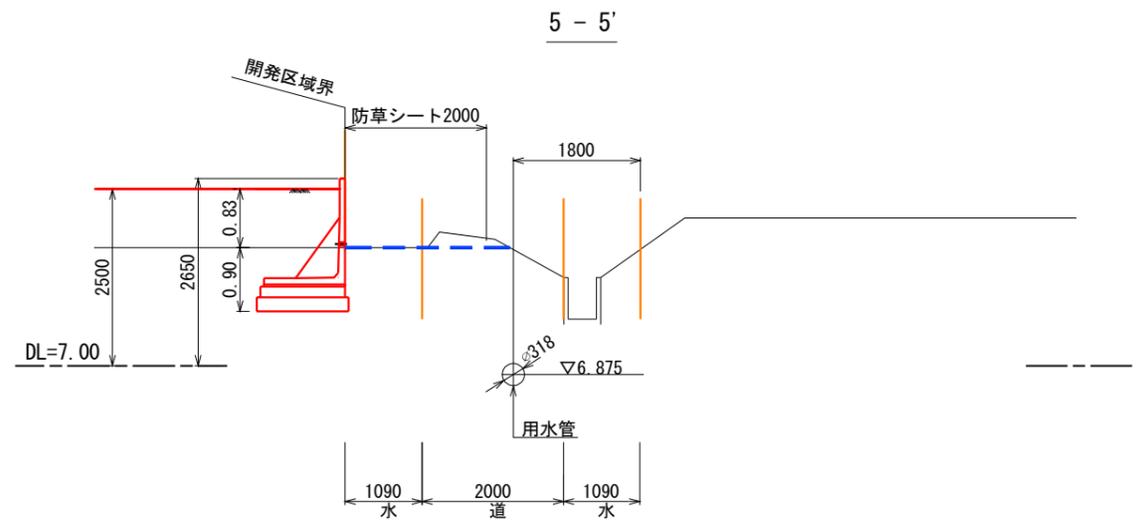
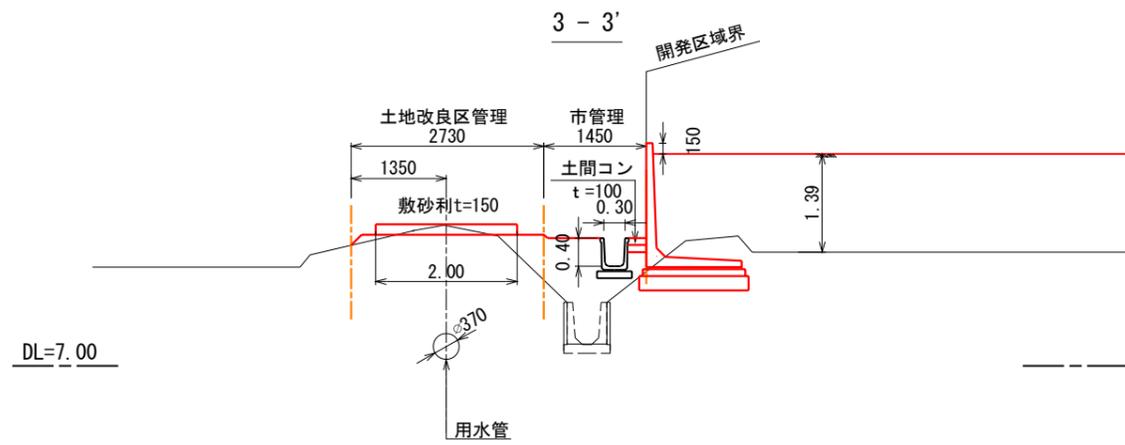


2 - 2' 断面



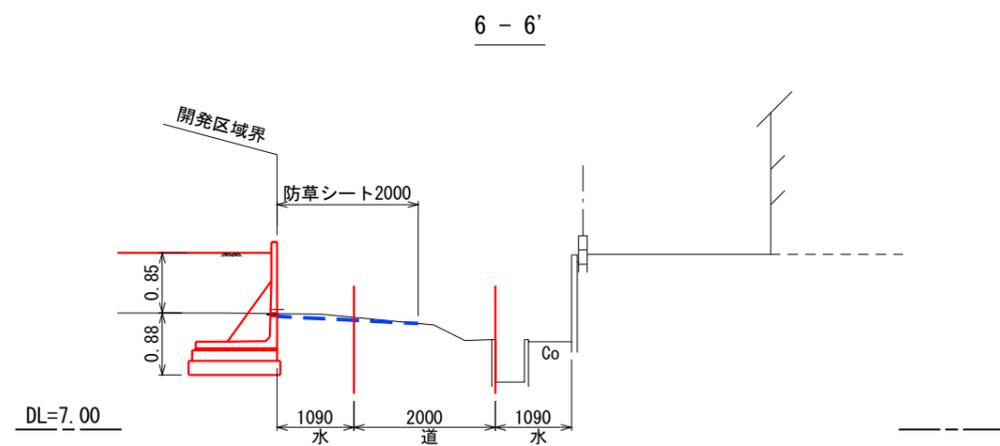
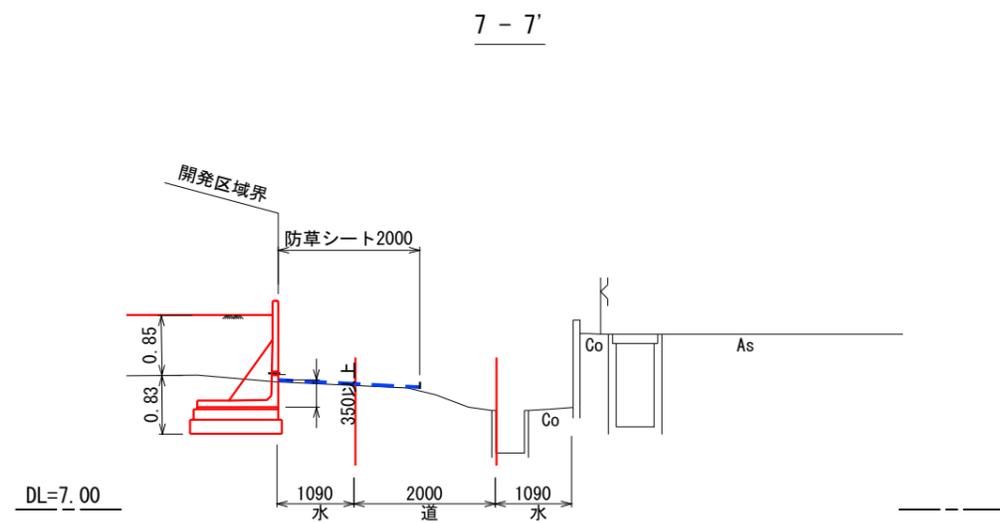
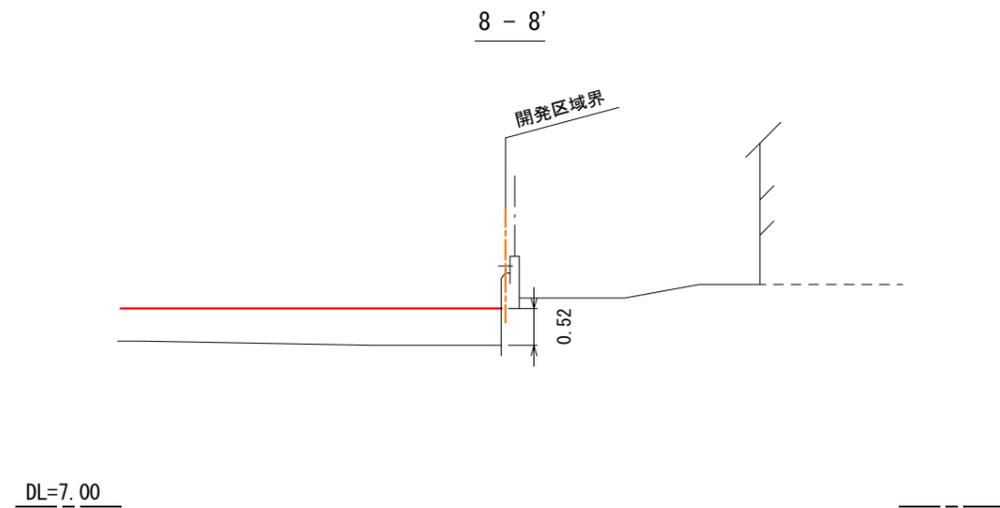
工事名	秋葉区古津宅地分譲		
図面名	造成計画断面図 その1		
作成年月日	令和 3年 1月		
縮尺	1:100	図面番号	9-1
設計	有限会社 アーバンクリエーション		
事業者	株式会社 夢ランド		

# 造成計画断面図 その2 S=1:100



工事名	秋葉区古津宅地分譲		
図面名	造成計画断面図 その2		
作成年月日	令和 3年 1月		
縮尺	1:100	図面番号	9-2
設計	有限会社 アーバンクリエーション		
事業者	株式会社 夢ランド		

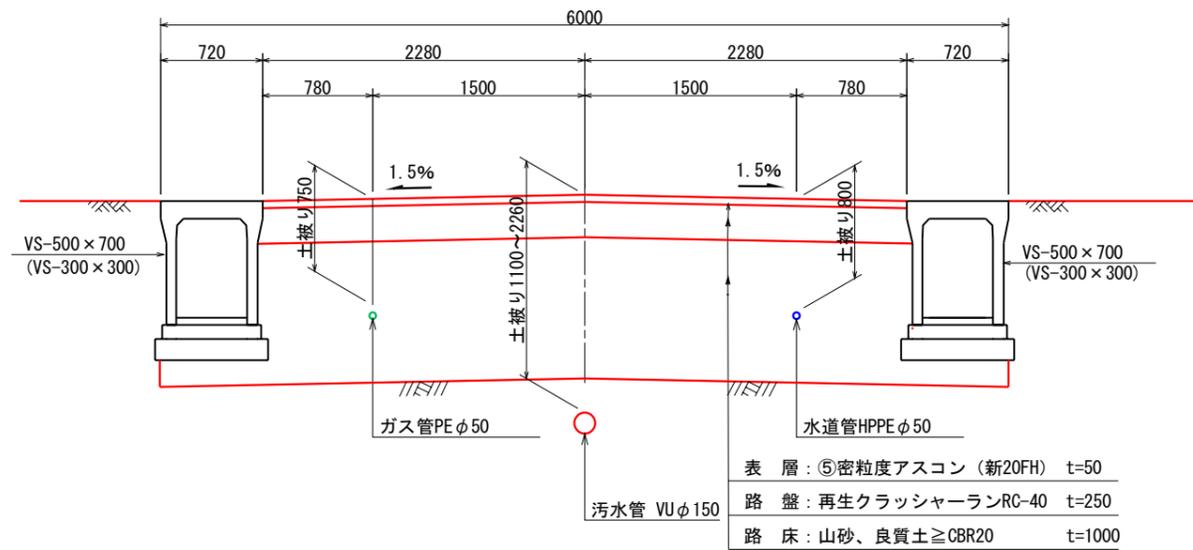
造成計画断面図 その3 S=1:100



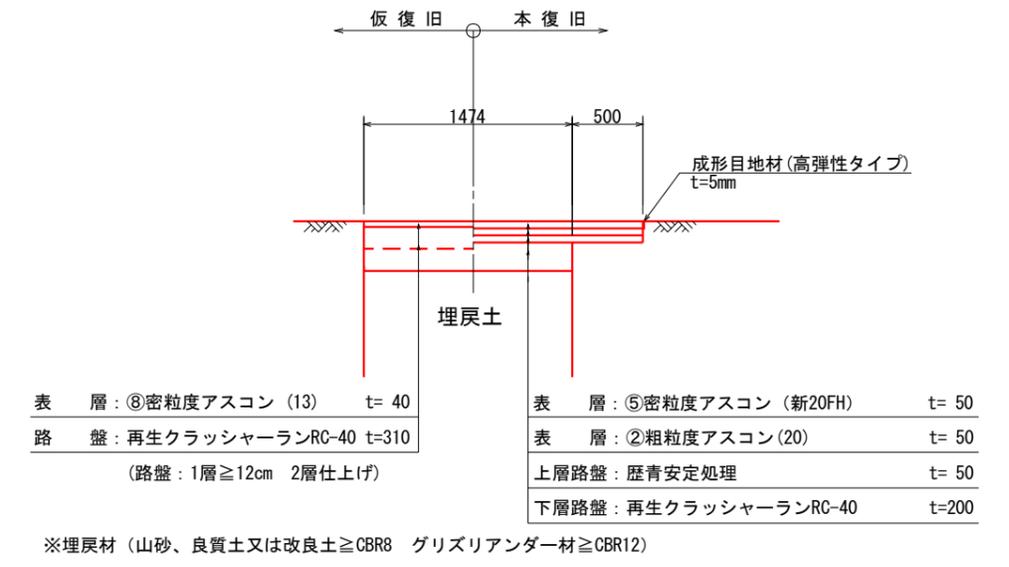
工事名	秋葉区古津宅地分譲		
図面名	造成計画断面図 その3		
作成年月日	令和 3年 1月		
縮尺	1:100	図面番号	9-3
設計	有限会社 アーバンクリエーション		
事業者	株式会社 夢ランド		

# 道路標準断面図 その1 S=1:50

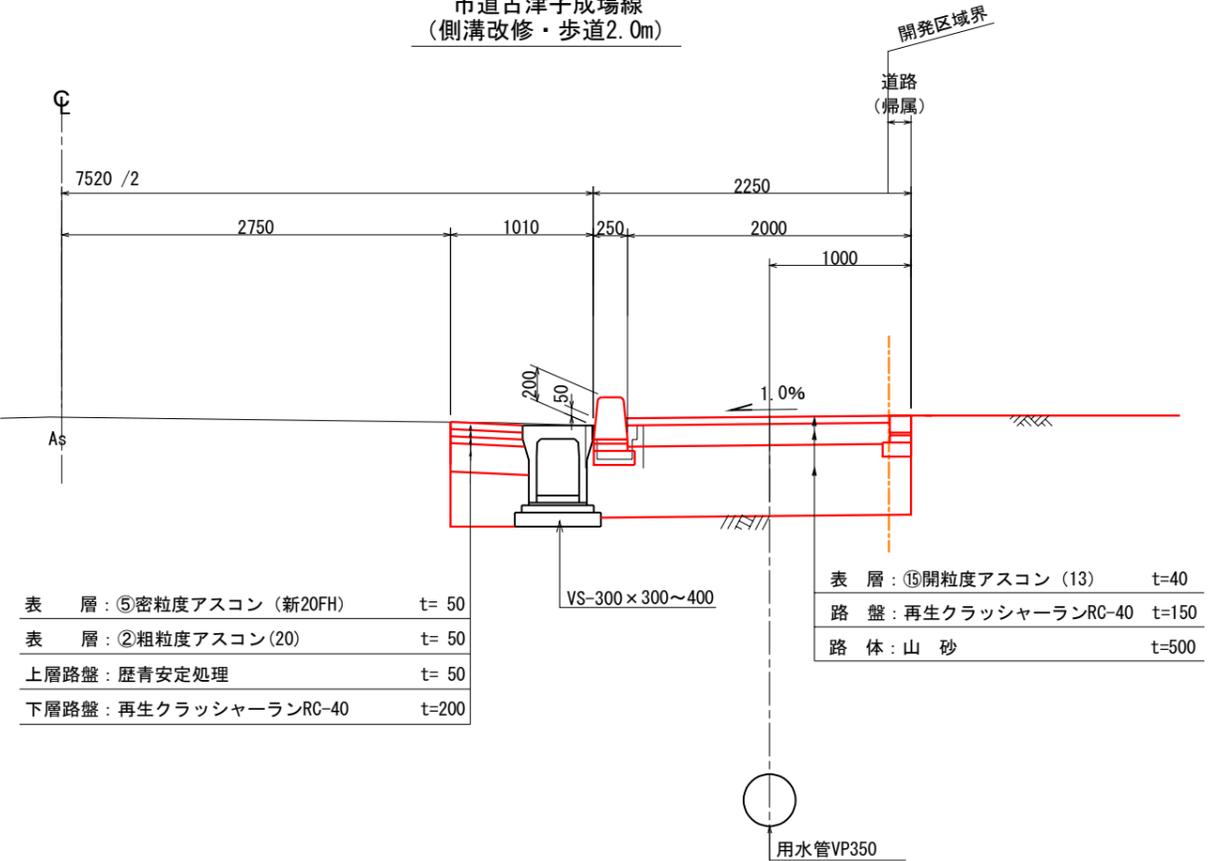
帰属道路・開発道路



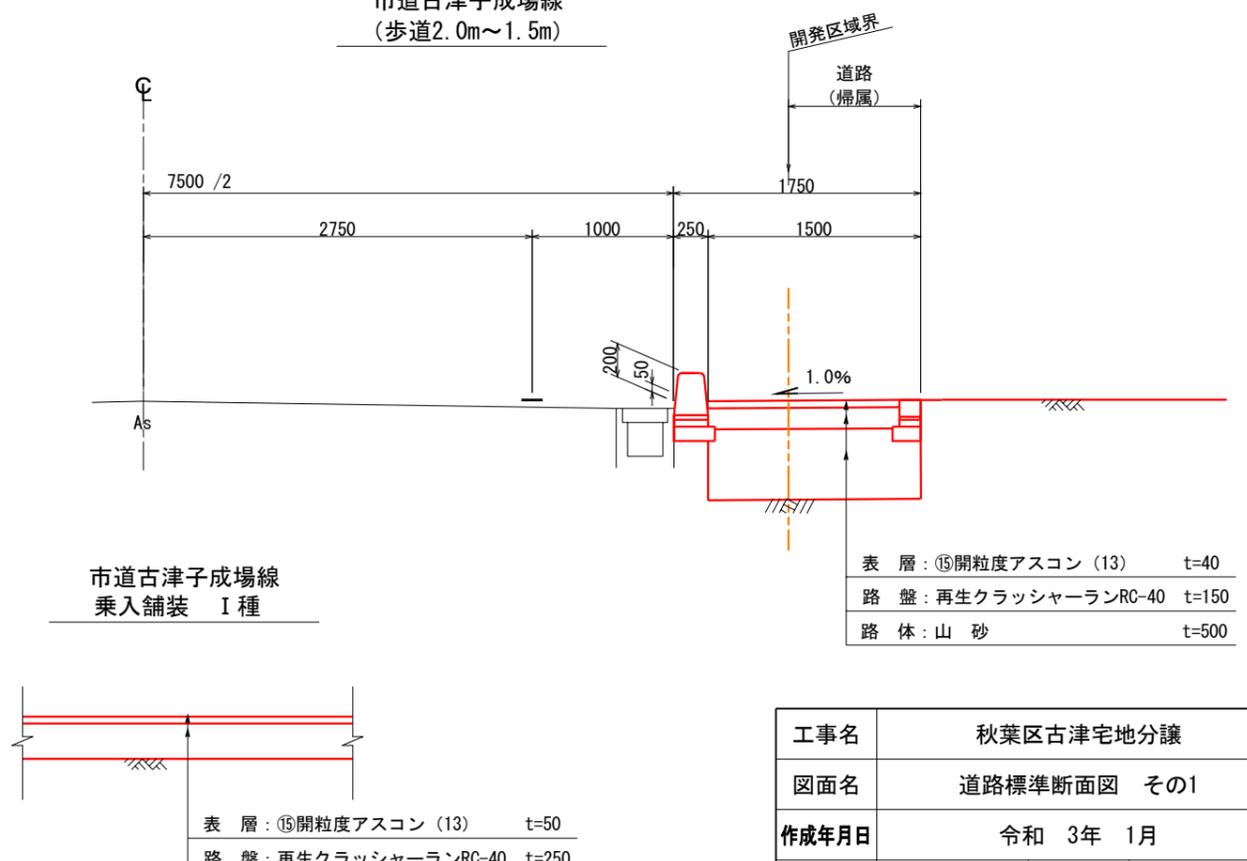
舗装復旧断面  
市道復旧断面 (A断面)



市道古津子成場線  
(側溝改修・歩道2.0m)



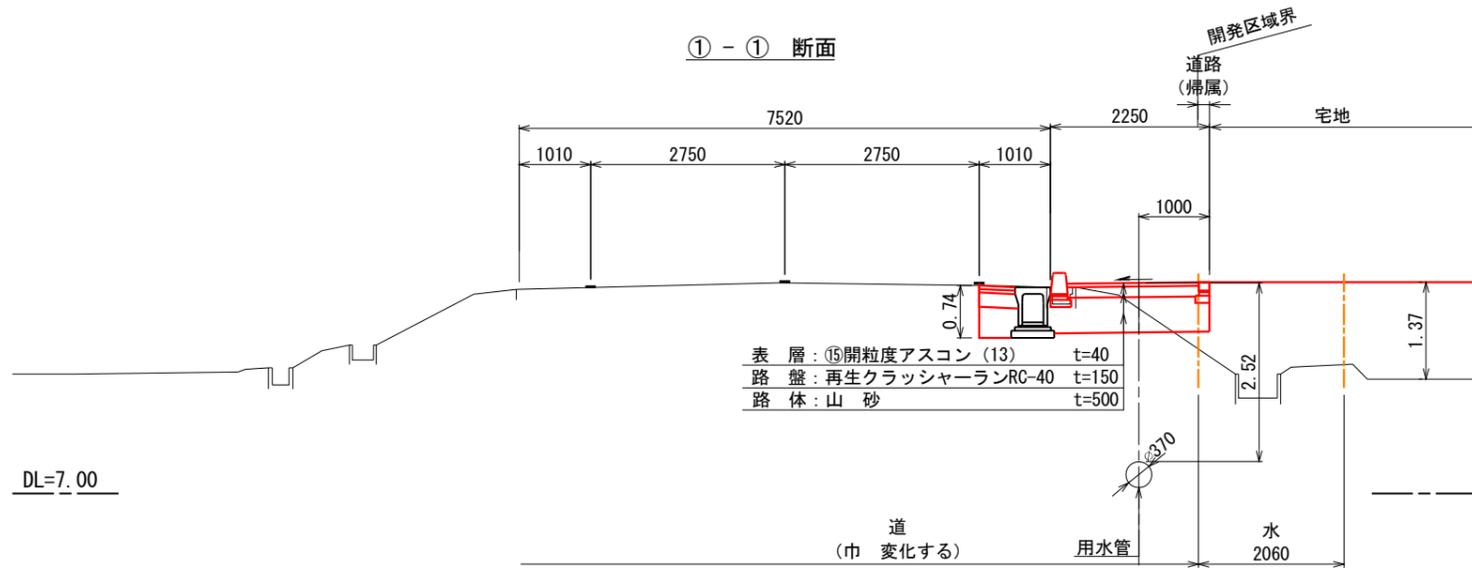
市道古津子成場線  
(歩道2.0m~1.5m)



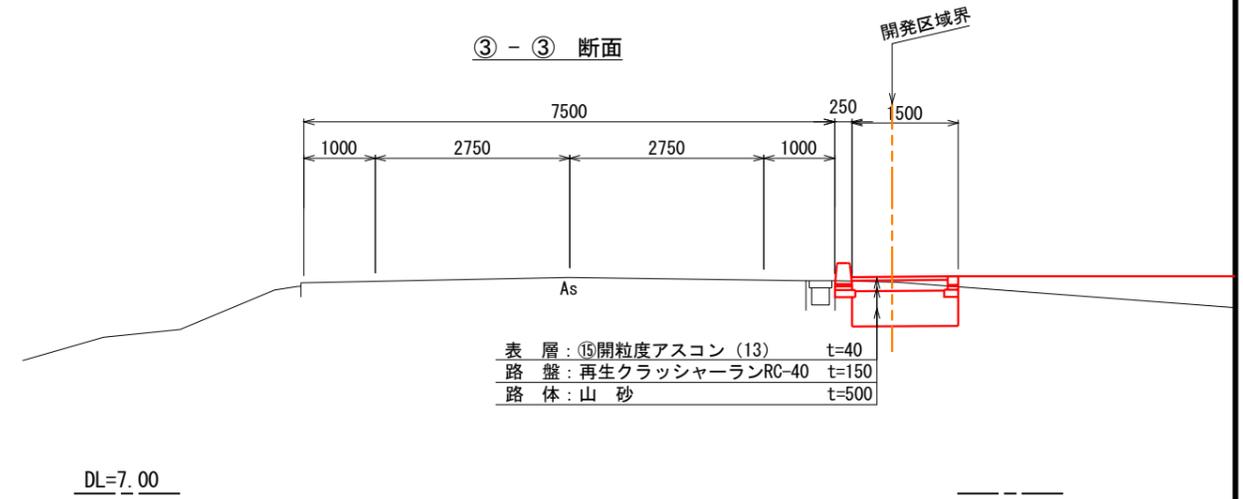
工事名	秋葉区古津宅地分譲		
図面名	道路標準断面図 その1		
作成年月日	令和 3年 1月		
縮尺	1:50	図面番号	10-1
設計	有限会社 アーバンクリエーション		
事業者名	株式会社 夢ランド		

# 道路標準断面図 その2 S=1:100

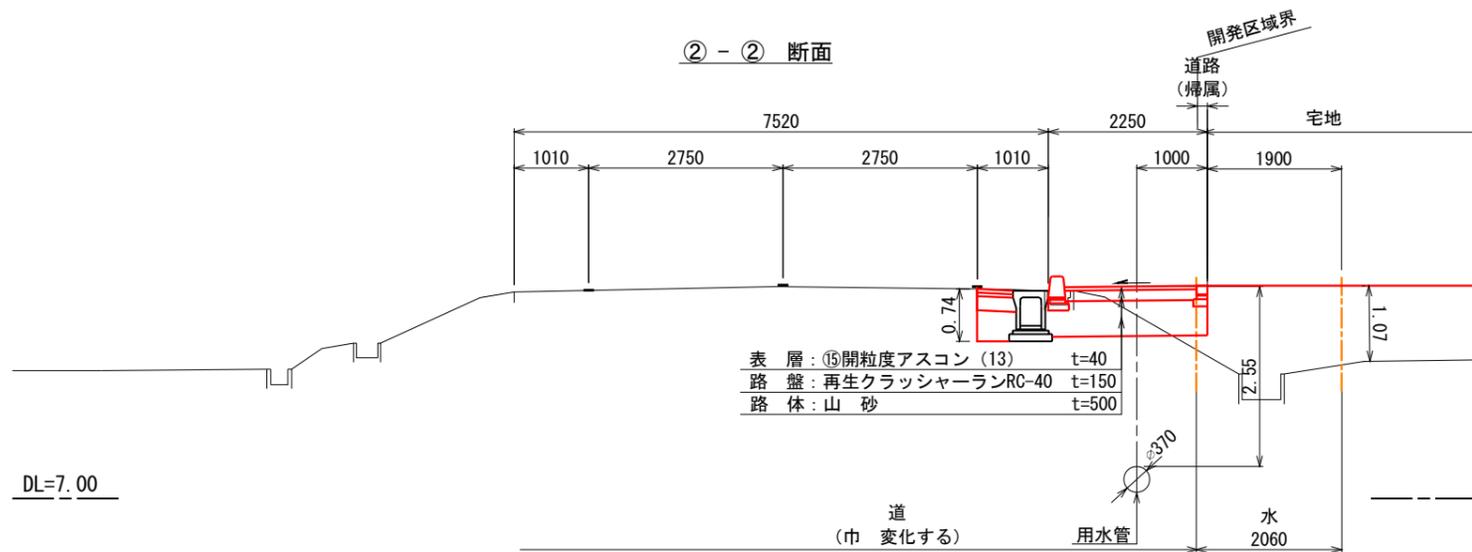
① - ① 断面



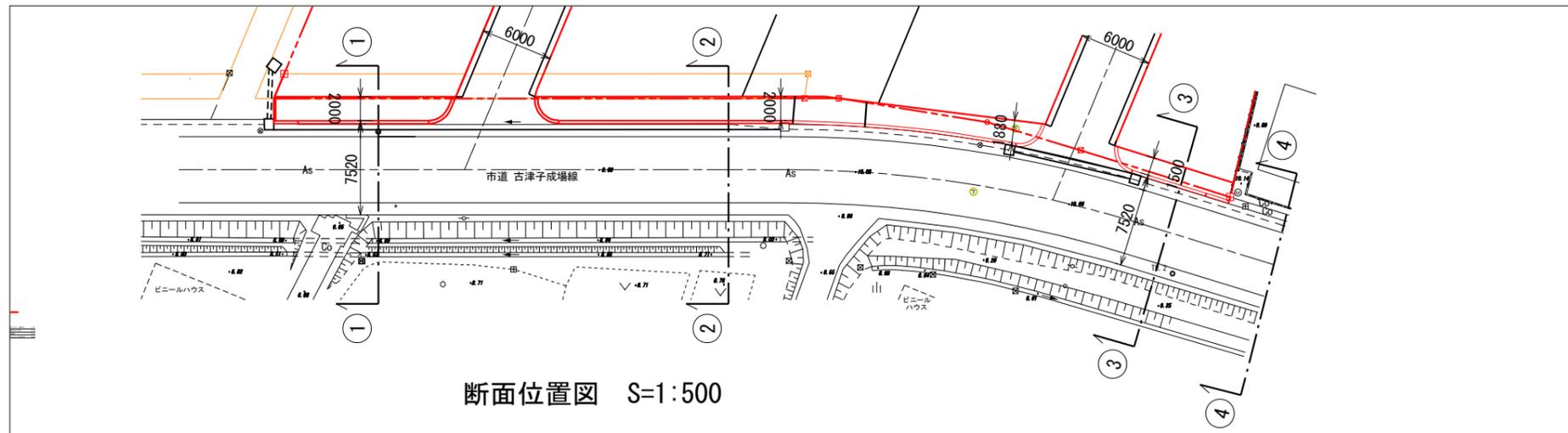
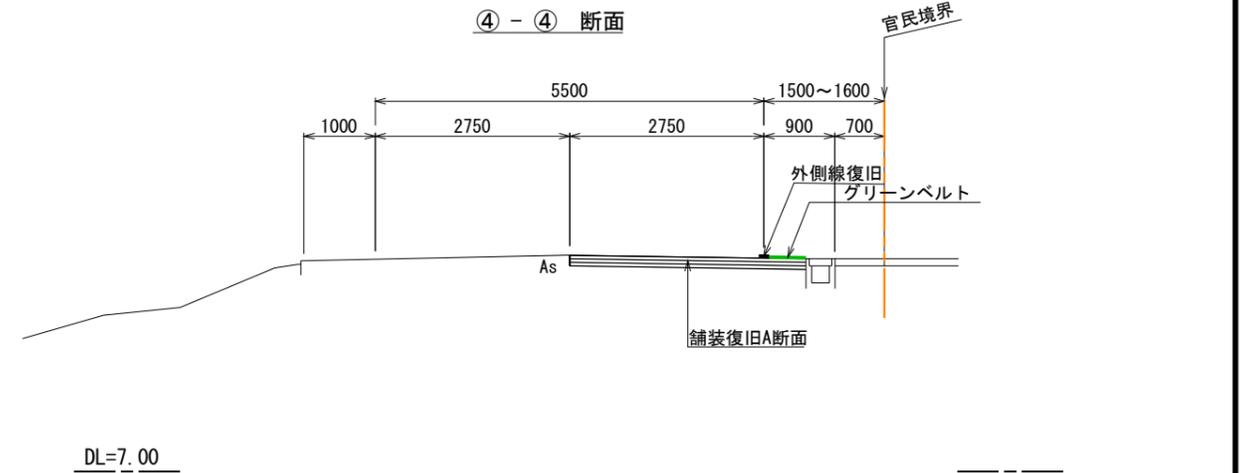
③ - ③ 断面



② - ② 断面

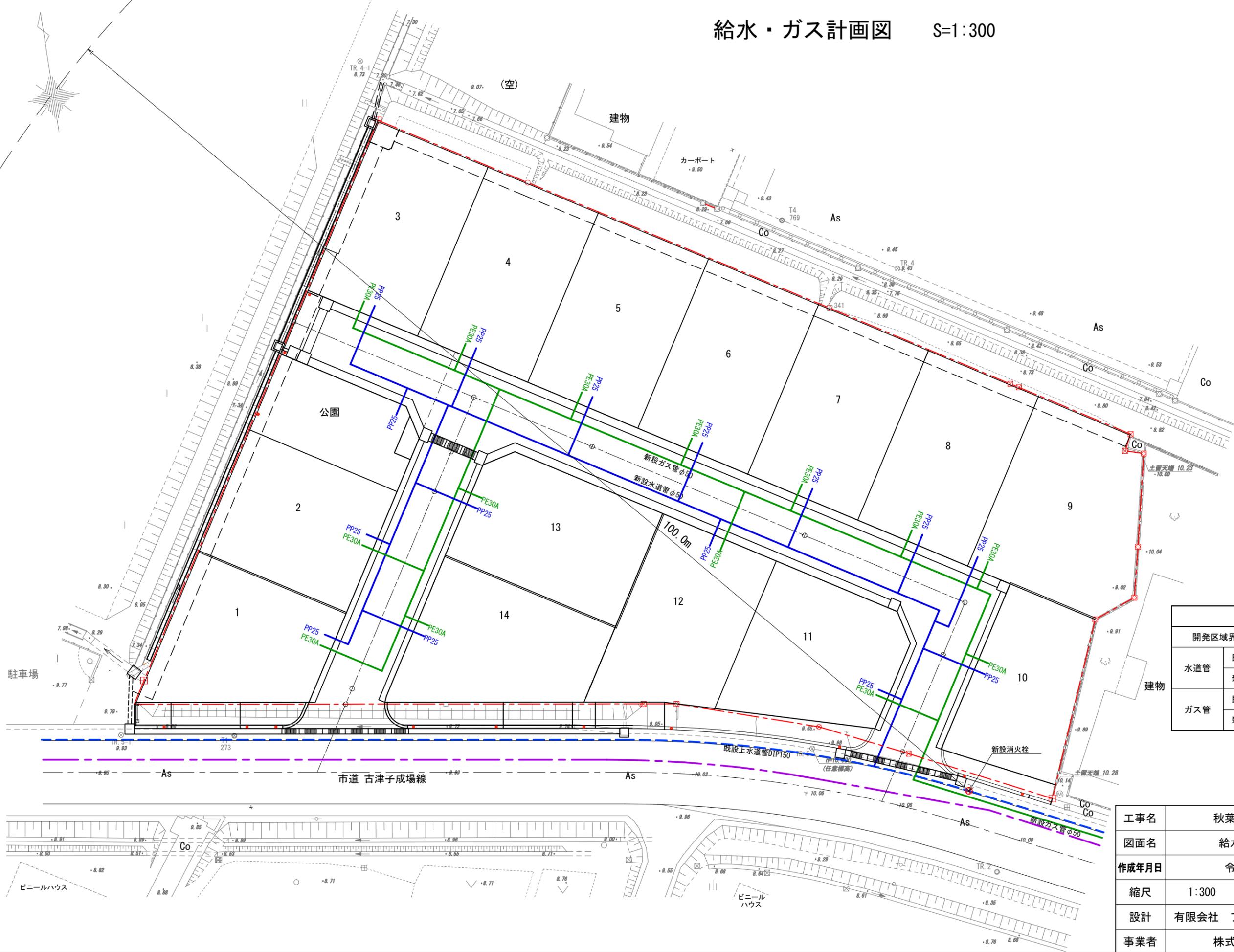


④ - ④ 断面



工事名	秋葉区古津宅地分譲		
図面名	道路標準断面図 その2		
作成年月日	令和 3年 1月		
縮尺	1:100	図面番号	10-2
設計	有限会社 アーバンクリエーション		
事業者名	株式会社 夢ランド		

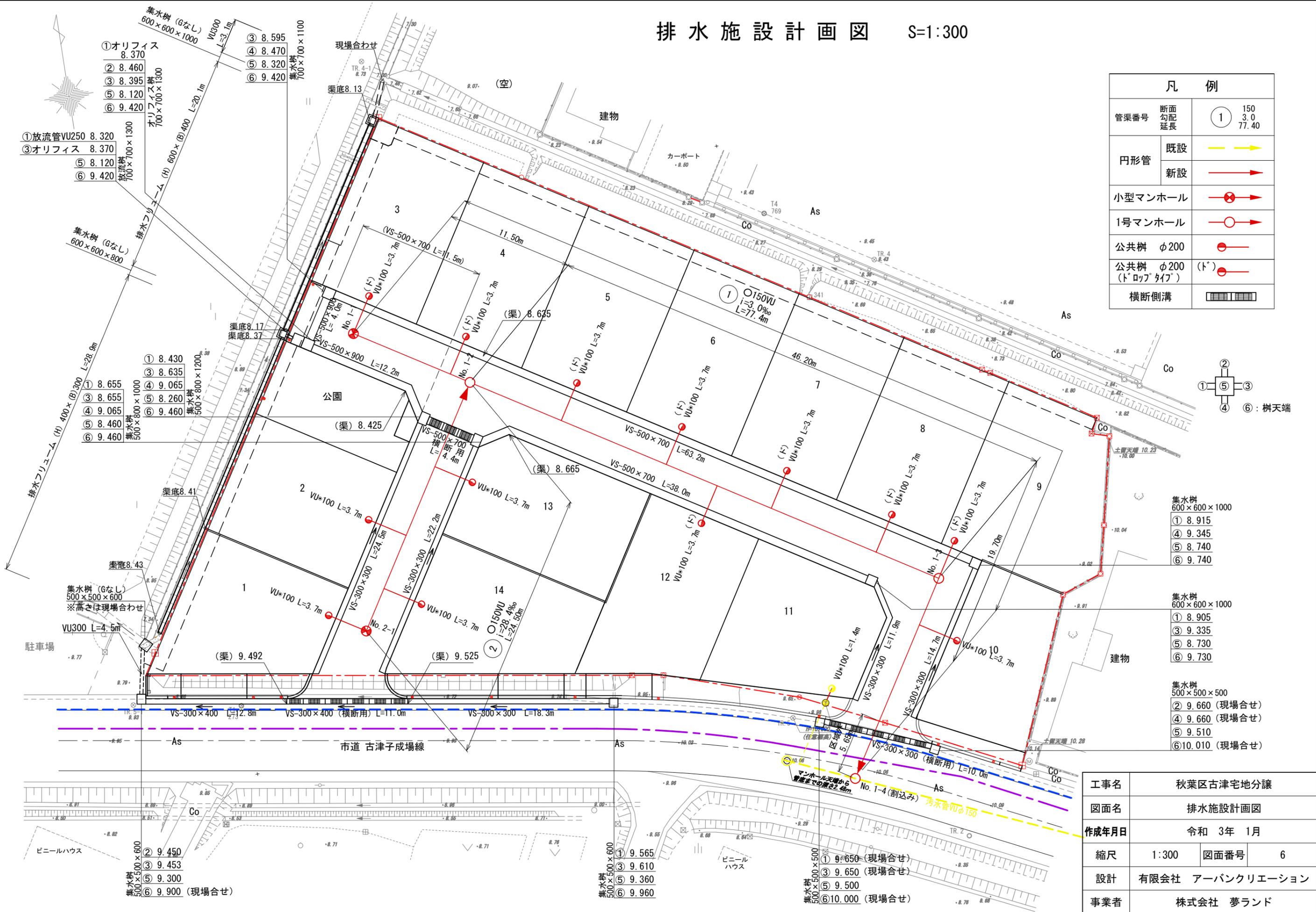
給水・ガス計画図 S=1:300



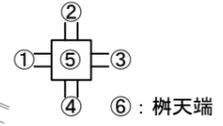
凡 例	
開発区域界	
水道管	既設
	新設
ガス管	既設
	新設

工事名	秋葉区古津宅地分譲		
図面名	給水・ガス計画図		
作成年月日	令和 3年 1月		
縮尺	1:300	図面番号	13
設計	有限会社 アーバンクリエーション		
事業者	株式会社 夢ランド		

# 排水施設設計画図 S=1:300



凡例	
管渠番号	断面 勾配 延長
円形管	既設 新設
小型マンホール	
1号マンホール	
公共樹 φ200	
公共樹 φ200 (トロップタイプ)	
横断側溝	



- ① オフィス 8.370  
② 8.460  
③ 8.395  
④ 8.120  
⑤ 8.420  
⑥ 9.420
- ③ 8.595  
④ 8.470  
⑤ 8.320  
⑥ 9.420

- ① 放流管VU250 8.320  
③ オフィス 8.370  
⑤ 8.120  
⑥ 9.420

- ① 8.430  
③ 8.635  
④ 9.065  
⑤ 8.260  
⑥ 9.460

- ① 8.655  
③ 8.655  
④ 9.065  
⑤ 8.460  
⑥ 9.460

- ① 8.915  
④ 9.345  
⑤ 8.740  
⑥ 9.740

- ② 9.450  
③ 9.453  
⑤ 9.300  
⑥ 9.900 (現場合せ)

- ① 9.565  
③ 9.610  
⑤ 9.360  
⑥ 9.960

- ① 9.650 (現場合せ)  
③ 9.650 (現場合せ)  
⑤ 9.500  
⑥ 10.000 (現場合せ)

- ① 8.915  
④ 9.345  
⑤ 8.740  
⑥ 9.740

- ① 8.905  
③ 9.335  
⑤ 8.730  
⑥ 9.730

- ② 9.660 (現場合せ)  
④ 9.660 (現場合せ)  
⑤ 9.510  
⑥ 10.010 (現場合せ)

工事名	秋葉区古津宅地分譲		
図面名	排水施設設計画図		
作成年月日	令和 3年 1月		
縮尺	1:300	図面番号	6
設計	有限会社 アーバンクリエーション		
事業者	株式会社 夢ランド		