

物件番号 3

予定価格 2,200,000円

所在地	呉市宮原一丁目11番13			
住居表示	呉市宮原一丁目4番35、36 (建物を撤去する前の表示)			
地積	(公簿) 349.77㎡	(実測) 349.77㎡	地目 宅地	
形状等	間口約28m、奥行約6.8~13.8mの変形地			
接面道路の幅員等	西側：市道宮原一丁目2号線(幅員：約1.95~2.53m)に1.7~2.06m高く接面			
都市計画法等の制限	市街化区域		その他 建築基準法第22・23条指定区域 宅地造成工事規制区域 景観計画区域	
	用途地域	第一種住居地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の計画が、高さ10mを超える場合、市条例により、中高層建築物の建築協議が必要です。</li> <li>・日影による中高層建築物の高さ制限については、建築基準法第56条の2別表4の制限を受けます。</li> <li>・道路斜線制限、隣地斜線制限があります。</li> <li>・前面道路幅員が4m未満のため、建築基準法第42条2項により、現況道路中心線から2mの道路後退が必要です。なお、敷地と高低差が2m以上ある部分については、広島県建築基準法施行条例第4条の2の制限があります。</li> <li>・東側隣接地(13番)から、汚水排水管(径120mm)及び雨水排水管(径120mm、50mm)が、当該敷地内のパイプ及び柵に接続排水されていることから、別途確認書を交わしています。</li> <li>・敷地上空を電線(引込線)が通過しています。</li> </ul>			
供給処理施設の引込の可否	電気	可・不可	下水道	可・不可
	上水道	可・不可	都市ガス	可・不可
私道の負担等に関する事項	なし			
交通機関	JR呉線	呉駅	約1.8km	
	広電バス(宮原線)	宮原一丁目バス停	約80m	
	呉港		約1.9km	
公共機関等	役所	約0.6km(呉市宮原支所)	交番等	約0.9km(呉警察署宮原交番)
	小学校	約0.7km(宮原小学校)	消防	約1.8km(呉市消防局西消防署)
	中学校	約1.7km(宮原中学校)	郵便局	約0.5km(呉宮原三郵便局)
参考事項	<p><b>【立地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、JR呉線呉駅から東南に直線距離で約1.4kmの地点に位置し、同駅からは国道31号線本通り一丁目交差点から国道487号を經由して、子規句碑前交差点から市道句碑丸子谷線を経て、道路距離で約3.2km行った地点の一般住宅及び賃貸アパート等が連坦する標高約79.3mの丘陵地帯に位置しています。</li> </ul>			

**【設備】**

- ・ 上水道の給水管は、本物件に接面している市道宮原一丁目2号線に径100mmの給水管が埋設されており、敷地内に径25mmの引き込み管が3か所あります。新規取水口等の設備を設ける場合及び加入分担金等については、呉市上下水道局（営業課給排水設備G：0823-26-1640）に確認してください。
- ・ 下水道の本管（径100mm）が接面している市道に敷設されています。接続工事等を行う際は呉市上下水道局（営業課給排水設備G：0823-26-1640）に確認してください。
- ・ 西側で接面している市道に都市ガス管（径80mm）が埋設されています。

**【進入路】**

- ・ 車両用の進入路はない。西側市道から、三か所に設けてある間口約1.5m～1.9mの石段により徒歩で敷地内に入れます。

**【地下埋設物】**

- ・ 住宅基礎部分は撤去しており、上下水道配管のほかは、地下埋設物は存在しないものと思われま

**【地盤】**

- ・ 木造瓦葺2階建専用住宅程度の建築を想定し、敷地内7か所を観測点として平成14年3月27日に実施したスウェーデン式貫入試験による地盤調査報告書には、次のとおり調査結果が記載されています。
  - ・ 古くからの土地を地表面とする宅地で、土質は粘性土です。
  - ・ 地層の状況は、軟弱層が非等厚で擁壁側を鋼管杭で支持する方法が必要な地盤です。（建築計画決定時には再度地盤調査が必要です。）
- ・ 調査結果の詳細は、購入を検討する者に対し別途配付する『敷地境界等に関する資料』に添付の『地盤調査報告書』を確認してください。
- ・ なお、当該地盤調査は、建物解体撤去前に実施したものであるため、建物基礎の解体撤去・埋戻し等により、調査時点と比較して地盤の特性が変わっている可能性があります。建物の建築に当たっては、必要に応じて再調査を実施してください。

**【電線】**

- ・ 西側の接面道路にある電柱から架線が東側の隣地まで上空約8mの高さで架線があります。

**【土壌汚染調査】**

- ・ 地歴から（宅地）土壌汚染はないものと判断されるため、土壌汚染に関する調査は行っておりません。

**【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】 R5.5.26時点**

- ・ 本物件は、平成28年3月31日広島県告示第273号により、敷地の大部分が土砂災害警戒区域（土砂災害の恐れがある区域、箇所番号I-2-4-19a）に指定されています。
- ・ 当該敷地には、土砂災害特別警戒区域（建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生じる危険性がある区域）の指定はありません。

※ 土砂災害ポータルひろしま

<http://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx>

※ 広島県では、土砂災害防止法に基づく基礎調査は小学校区ごとに実施しており、本物件の所在する小学校区は宮原小学校区です。

※ 土砂災害ポータルひろしまの掲載情報は、土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定状況がリアルタイムで全て反映されているものではありません。購入検討に当たっては、事前に必ず対象地の所在地を管轄する県建設事務所に照会し、直近の指定状況、指定予定及び調査予定等について確認を行ってください。

※ 土砂災害警戒区域に私権の制限はありませんが、土砂災害特別警戒区域には次のような制限があります。

- ・ 住宅（自己の居住の用に供する物を除く。）や高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設の建築に係る開発行為（都市計画法第4条第12項の行為）は、県の許可が必要です。手続きは広島県西部建設事務所呉支所（0823-22-5400）にお問い合わせください。（土砂災害防止法第10条）
- ・ 居室を有する建築物は、想定される衝撃等に対し安全な構造とする必要があり、新築、増築又は改築に着手する前には、建築基準法に定められた手続きを取る必要があります。構造規制の規準や手続きは、呉市建築指導課（0823-25-3511・3512）にお問い合わせください。（土砂災害防止法第24・25条）
- ・ 急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、著しく損壊する可能性のある建築物の所有者等に対しては、県知事の移転等の勧告が図られます。（土砂災害防止法第24・25条）

**【津波災害警戒区域・津波災害特別警戒区域の指定】 R 5. 5. 17 時点**

・ 当該敷地には、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）に基づく、津波災害警戒区域の指定はありません。

※ 現時点において、県内に津波災害特別警戒区域の指定箇所はありません。

※ 高潮・津波災害ポータルひろしま

<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.aspx>

※ 津波災害警戒区域に私権の制限はありません。また、今後、津波災害特別警戒区域に指定されることとなった場合には次のような制限があります。

- ・ 津波防災地域づくりに関する法律73条に規定する特定開発行為又は同法第82条に規定する特定建築行為については、あらかじめ当該市町長の許可が必要です。
- ・ 津波が発生した場合に、著しく損壊又は浸水する可能性のある建築物の所有者等に対しては、県知事の移転等の勧告が図られます。（津波防災地域づくりに関する法律第92条）

**【洪水浸水想定区域】 R 5. 5. 15 時点**

・ 本物件は、洪水ポータルによる浸水想定区域外となっていますが、直近の指定状況等について確認を行ってください。

※問い合わせ先 河川課河川企画G（082-513-3929）

**【ハザードマップ】**

・ 呉市HP等で確認してください。

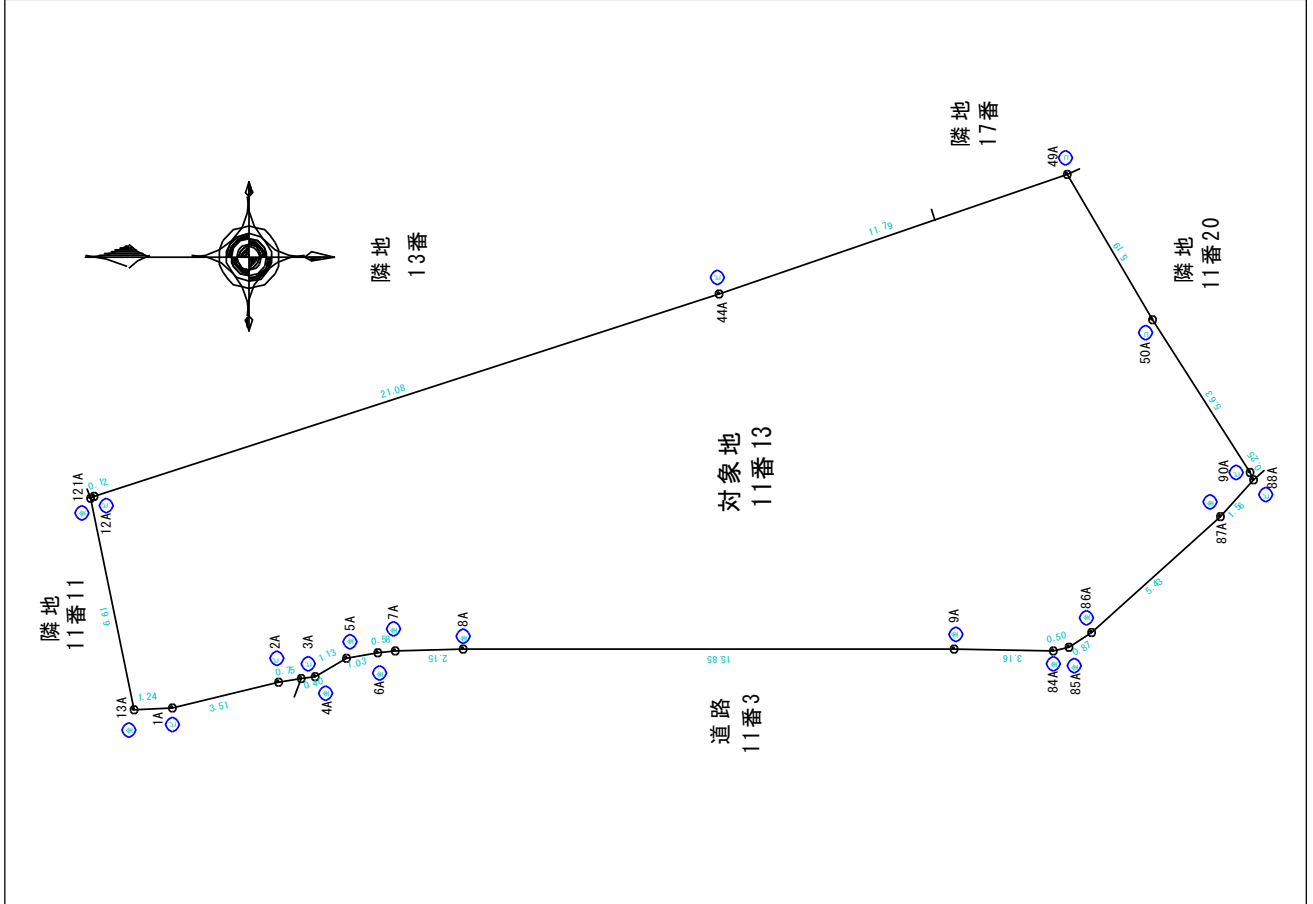
<https://www.city.kure.lg.jp/soshiki/82/hazardmap.html>

・ 河川のハザードマップは、当該地域においては作成されていません。

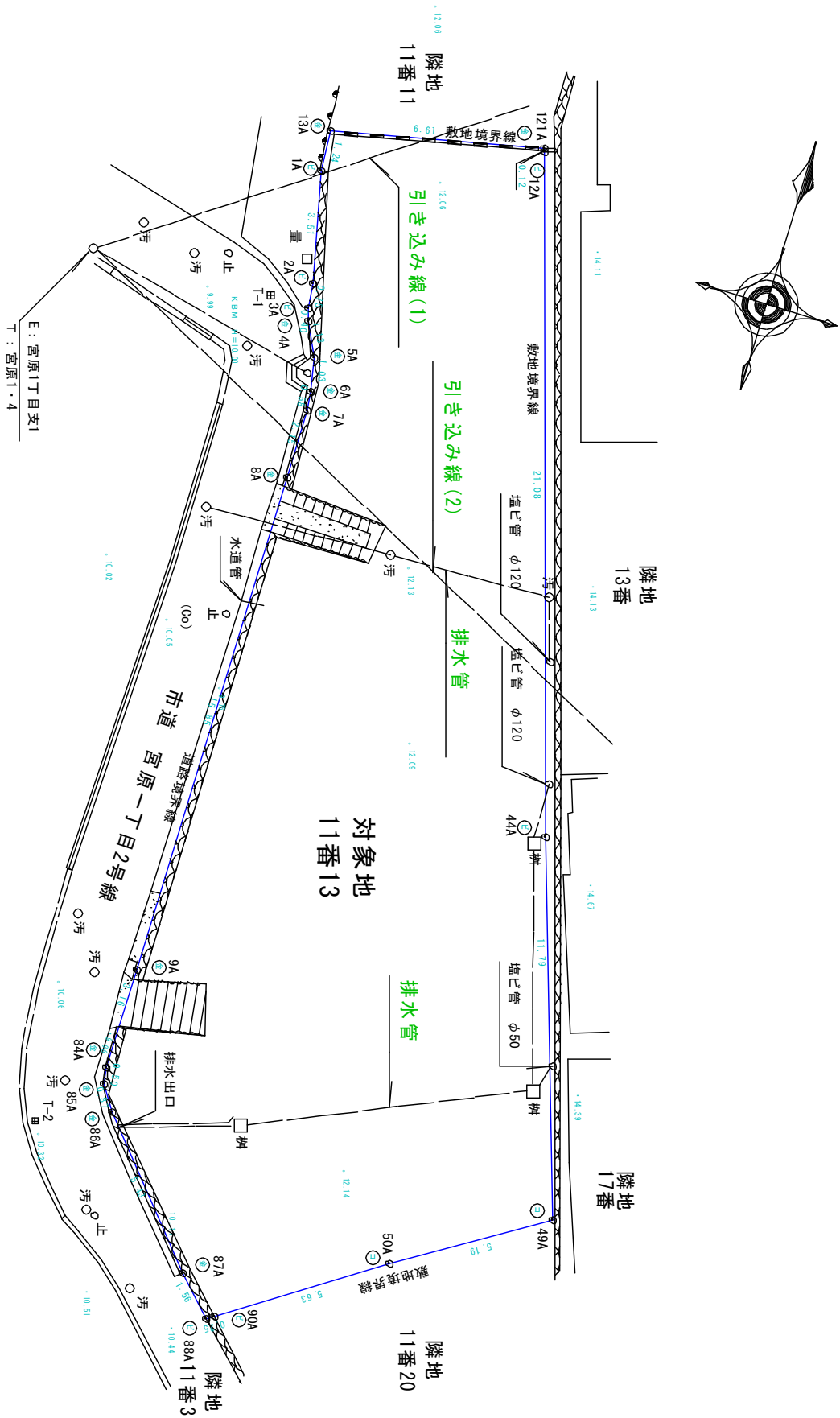
案内図



明細書



概況平面図



備考：図面の縮尺を任意に変更している関係上、縮尺は表示しておりません。





※ 赤線は対象地の大まかな位置を示すものです。境界の確認に当たっては、現地境界標を御確認ください。