

所在地	呉市東鹿田町 324 番 7、353 番 3、呉市和庄町字神奥 11256 番 3			
住居表示	なし			
地積	(公簿) 1,793.66 m ²	(実測面積) 1,793.66 m ²	地目	宅地
形状等	324 番 7 及び 11256 番 3 : 間口約 26m、奥行約 40mの不整形な三方路地 353 番 3 : 間口約 28m、奥行約 19mの不整形な三方路地			
接面道路の幅員等	東畑一丁目 10 号線 : 幅員約 4~6 メートル 所在地を横に 2 分する道路 (建築基準法 42 条 2 項道路) : 幅員 4 メートル未満 ※道路中心線より 2 m の後退 (セットバック) が必要です。したがって、この範囲内に建物の建築等はできません。			
都市計画法等の制限	都市計画区域内 (市街化区域)			
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 22・23 条指定区域 ・ 宅地造成規制区域 ・ 景観づくり区域
	建ぺい率	60%		
容積率	160%			
その他	日影規制 (中高層)、道路斜線・隣地斜線制限があります。			
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	(鉄道) JR 呉線 「呉」 駅	約 3.0 km		
	(バス) 路線バス 「東畑」 バス停	約 0.4 km		
公共機関等	役 所	約 2.3 km (呉市役所)	交 番	約 1.2 km (呉警察署本通六丁目交番)
	小 学 校	約 1.4 km (長迫小学校)	消 防	約 2.7 km (呉市消防局)
	中 学 校	約 2.5 km (和庄中学校)	郵 便 局	約 1.0 km (呉吾妻郵便局)
注 意 事 項	<p>【立地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、JR 呉駅から北北東約 3.2 kmにある休山の山裾に広がる住宅地域の最奥部に位置しています。勾配はあるものの 400m先の市道には、病院・薬局もあり、また呉市中心部の商店街にもバスなどアクセスもあり、利便性は良いものと思われます。ただし、休山の山際であるため、敷地の全てが土砂災害特別警戒区域又は土砂災害警戒区域 (箇所番号 I-1-1166、I-2-4-28 隣) に指定されています。 <p>【敷地境界について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 11256 番 3 と南東側で隣接する東畑一丁目 10 号線との道路境界線については呉市土木部に確認済ですが、11256 番 3 と呉市有地 11254 番 3 及び 11256 番 1 との筆界は未定です。 <p>【建築認定について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地にはがけが存在します。よって広島県の建築認定「がけ条例」の対象になります。建築計画により事前に呉市建築指導課 (0823-25-3511) と協議してください。 ・ 太陽光発電設備等の工作物を設置する場合、具体的な設置計画の内容によっては、建築物とみなされる場合があるので事前に呉市建築指導課 (0823-25-3511) と協議してください。 <p>【敷地の状況について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地は 2 区画に分かれており、各区画内も 3~4 mの段差を介して階段状に複数の平地部分に分かれています。 			

【設備】

- ・ 上水道について、前面道路に 150 mmの本管が埋設されており新規取出しが可能です。敷地内には給水口数で 1 口 50 mmが設置されていますが、撤去および口径の変更をする場合は、呉市水道局に改築申請等の提出が必要です。
- ・ 汚水について、公共下水の汚水本管への接続が可能です。現存する管からの排水については、新たな許可は不要ですが、新規に排水管を敷設する場合は、呉市土木整備課と事前に協議してください。
- ・ 雨水は、対象地内の最終枮から側溝に放流されています。
- ・ 汚水・雨水排水のための道路工事を行う場合、土木課に「道路占用許可申請」、「道路工事施工承認申請」の手続きが必要となります。
- ・ 都市ガスについて、前面道路に 100 mmの本管が埋設されています。
- ・ 敷地付近の電柱（電話柱との併用）から電線・電話線の引込みが可能です。
- ・ 共同アンテナはありません。
※これら記載内容については、現況が優先します。

【越境構築物】

- ・ 隣地への電線が対象地の上空を通っています。
- ・ 電柱間の電線の一部が敷地内上空を通っています。

【土壌汚染調査】

- ・ 土壌汚染調査は行っておりません。

【埋蔵文化財】

- ・ 周知の埋蔵文化財は確認されておらず、埋蔵文化財包蔵地の指定はありませんが、工事を計画される場合は「周知の埋蔵文化財包蔵地」の有無にかかわらず、呉市文化振興課による確認が必要です。

〔 問い合わせ先：文化スポーツ部 文化振興課 文化グループ 〕

Tel: 0 8 2 3 - 2 5 - 3 4 6 2

<<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/bunkazai/bunkazai-map-map.html>>

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki_file/kvouiku/pdf/d_02kure.pdf>

<<https://www.city.kure.lg.jp/soshiki/106/shisei080605-0100.html>>

【高圧線】

- ・ 敷地付近上空に高圧線の架設はありません。

【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】 R 5. 5. 26 時点

- ・ 当該敷地には、土砂災害警戒区域（土砂災害のおそれがある区域、箇所番号 I-1-1166、I-2-4-28 隣）の指定があります。
- ・ 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、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じる危険性がある区域）の指定があります。

※ 土砂災害警戒区域：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長迫小学校区です。

※ 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官公署に照会し、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。

【高潮・津波・洪水浸水想定区域】

- ・ 当該敷地は高潮浸水想定区域ではありません。
<<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/MapTakashio.aspx>>
- ・ 当該敷地は津波浸水想定区域ではありません。
<<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/MapTsunami.aspx>>
- ・ 当該敷地は洪水浸水想定区域ではありません。
<<http://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.aspx>>

【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・津波浸水想定区域：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が、津波災害特別警戒区域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第 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）

【呉市作成のハザードマップ等】

呉市HP等で確認してください。

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

【地下埋設物調査】

- ・ 元の建物は、県において平成 27 年度に解体撤去済ですが、本物件のうち 324 番 7 には、地表面から 1.2m 以下の部分に建物の基礎杭（49 本）が残置されています。購入を検討される方は、希望者に対して県が別途配付する『敷地境界等に関する資料』に添付している「杭・基礎伏図」により、予め地下埋設物の残置状況について十分確認を行ってください。
- ・ 353 番 3 に立っていた建物には基礎杭は確認されていません。（建築当初からなかったものと思われます。）
- ・ 本物件の評価額は、地表面から 1.2m 以下の部分の地下利用（基礎、配管等の設置）を想定せず、現状有姿で売却するものとなっています。
- ・ したがって、交付資料により予め説明済みの地下埋設物に関する撤去処分費用の別途請求、売買代金の減免、損害賠償の請求及び契約の解除等については応じかねますので、その旨予めご了解いただき、利用されようとする用途を勘案の上、入札に参加してください。

【呉市上下水道局の下水道本管の埋設】

- ・ 本物件のうち 324 番 7 には、北側に隣接する呉市有地 353 番 7 との敷地境界付近に呉市上下水道局の下水道本管が埋設されています。同様に、『敷地境界等に関する資料』に添付している呉市の「排水管路図」写し、「現況平面図」、「浄化槽解体撤去前後図」及び現地について十分確認を行ってください。
- ・ 現状有姿での売却となりますので、県では撤去等に関する呉市上下水道局との調整は行いません。移設等が必要な場合は、購入者において呉市上下水道局と協議を行ってください。また、撤去処分費用の別途請求、売買代金の減免、損害賠償の請求及び契約の解除等については応じかねますので、その旨予めご了解いただき、利用されようとする用途を勘案の上、入札に参加してください。

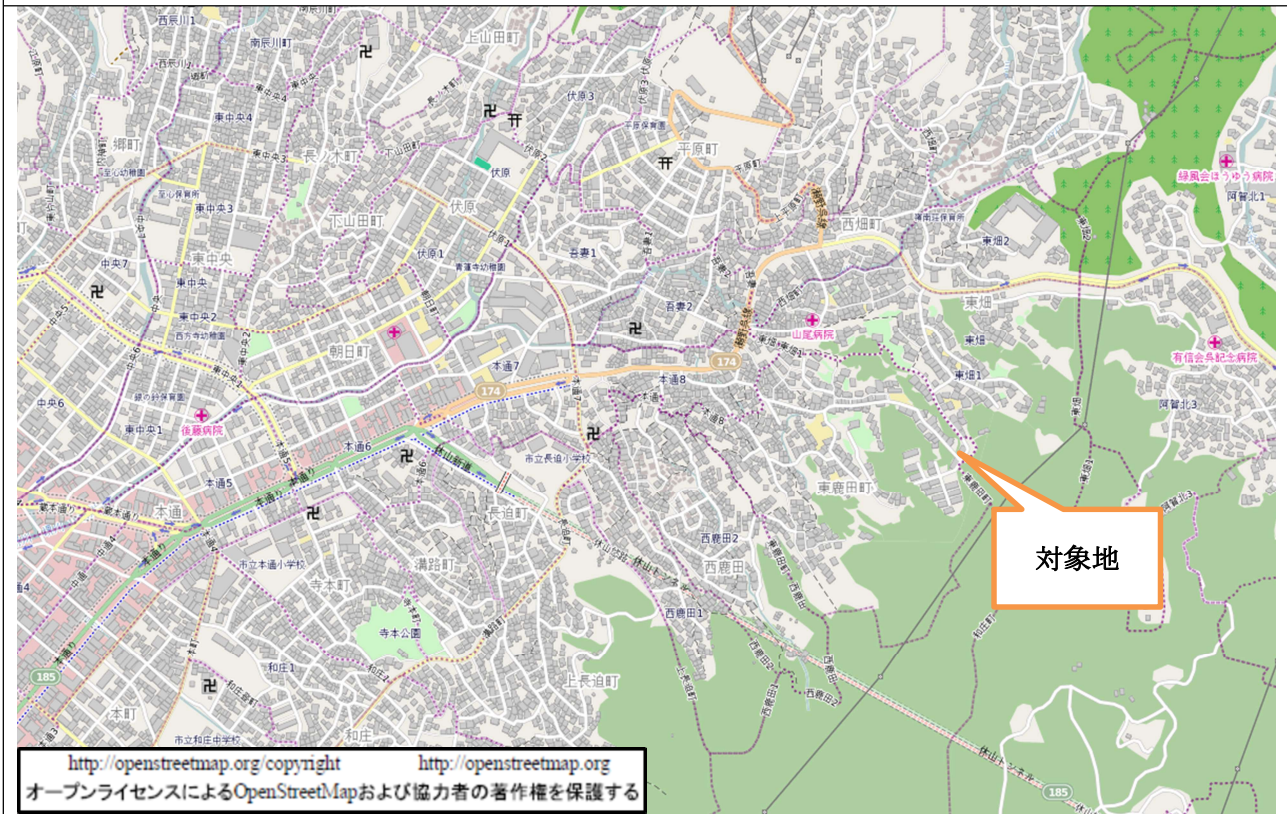
【砂利・防草シート・フェンスの設置】

- ・ 平成 27 年度に実施した建物解体撤去工事において、敷地内の安定管理を図ることを目的として、敷地内に砂利（碎石）、防草シート及びフェンスを施工しています。『敷地境界等に関する資料』に添付している「施工状況確認資料」により、予め十分ご確認してください。
- ・ 現状有姿での売却となりますので、県では撤去等を行いません。また、撤去処分費用の別途請求、売買代金の減免、損害賠償の請求及び契約の解除等については応じかねますので、その旨予めご了解いただき、利用されようとする用途を勘案の上、入札に参加してください。

【地盤調査】

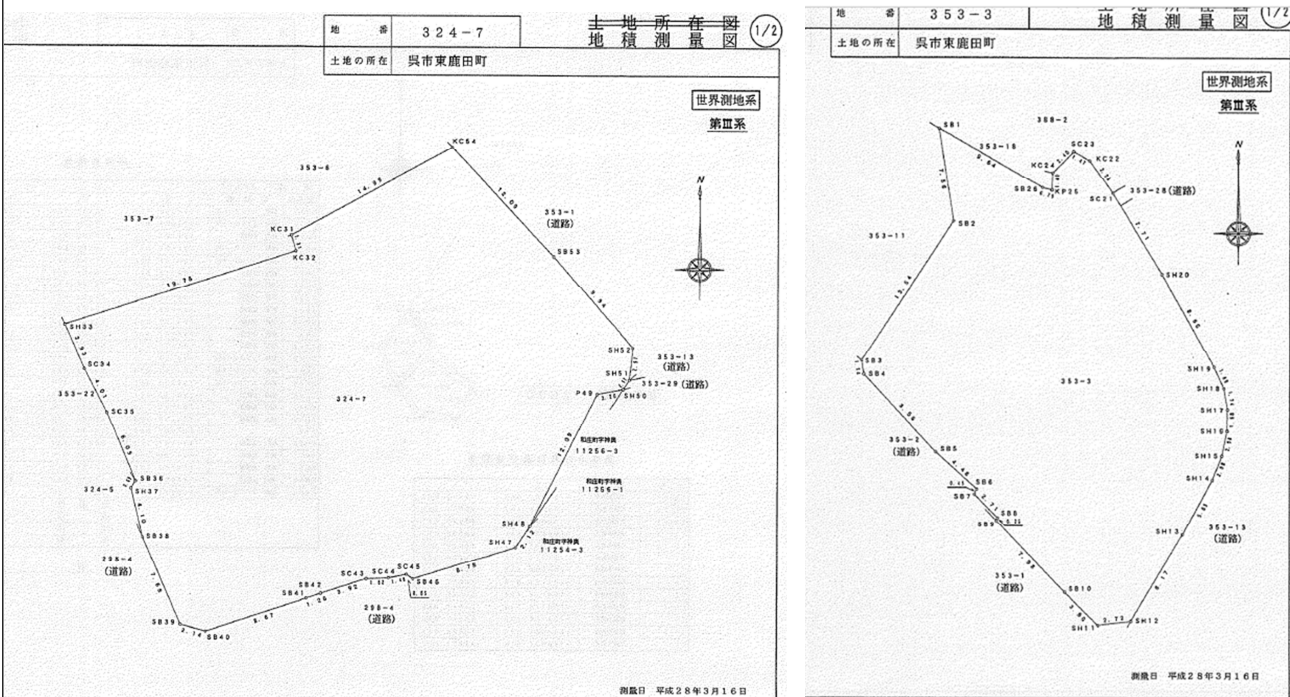
- ・ 地盤調査は行っておりません。

案内図



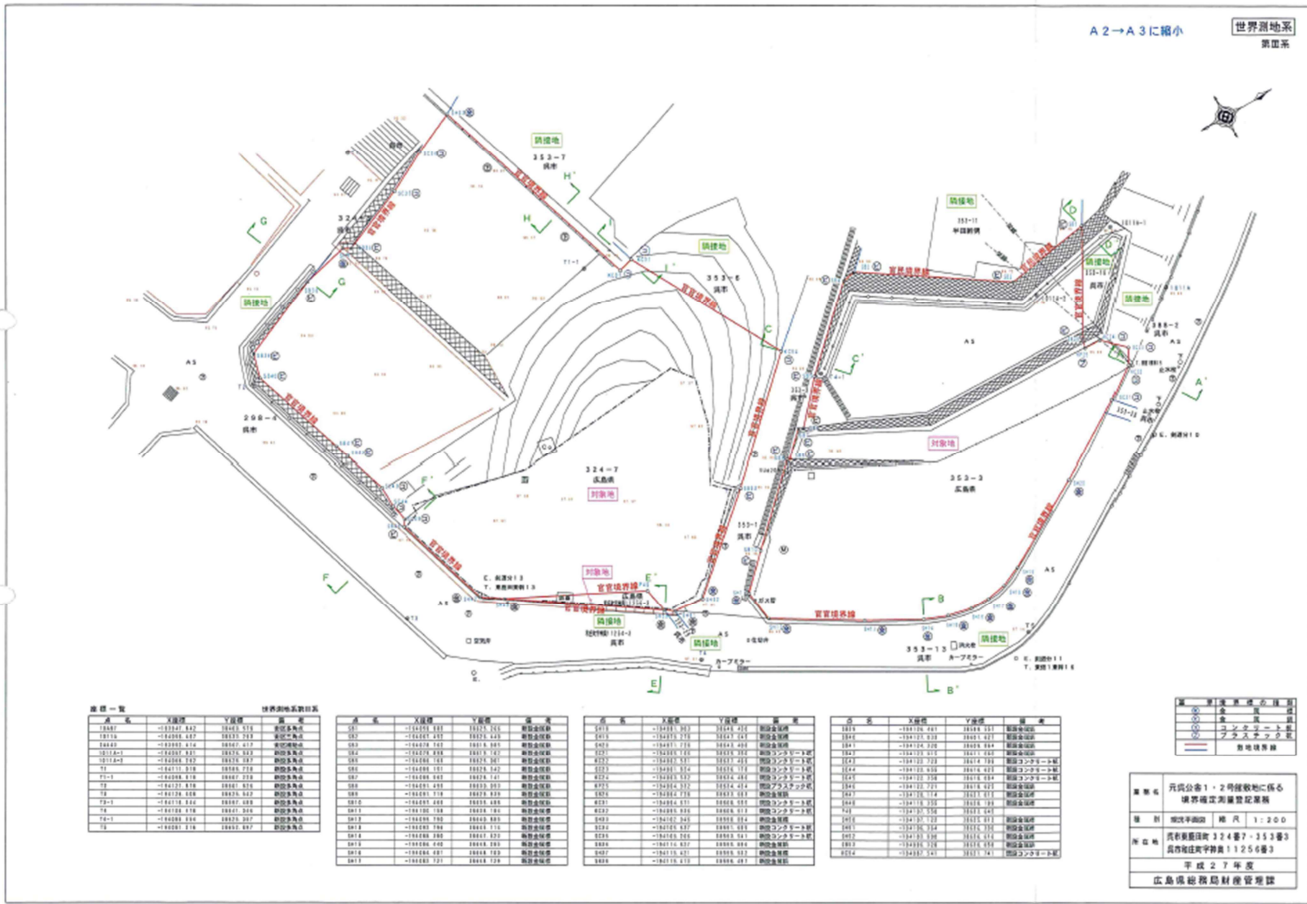
明細書

東鹿田町 324-7 (左図) 及び 353-3 (右図)



- ※1 座標測量（世界測地系）による地積測量図が法務局に備え付けられています。
- ※2 地積測量図に記載の境界標は、現時点では滅失しているものがある可能性があります。
- ※3 和庄町字神奥 11256-3 については、下記現況平面図で位置等ご確認ください。

概況平面図



所在地を横に2分する道路（建築基準法42条2項道路）を南東から北西に臨む写真



上記の写真撮影地点から、右方向（353-3）の写真



所在地を横に2分する道路（建築基準法42条2項道路）から左方向（324-7）を臨む写真

