

物件番号 7

予定価格

1,801,000 円

所在地	江田島市江田島町鷺部一丁目 694 番 3		
住居表示	なし		
地積	(公簿) 316.00 m ²	(実測) 316.00 m ²	地目 宅地
形状等	住宅地開発地内の道路(里道)の北東側に0~2mほど高く接面する、間口約21m、奥行約14mのやや不整形な長方形		
接面道路の幅員等	南面道路(建築基準法第42条2項道路):幅員約3.3~4.0m、高低差1.4mでスロープにて接続 ※敷地内の一部は道路中心線より2mの後退(セットバック)が必要です。したがって、この範囲内に新たな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2種中高層住居専用地域	その他 ・建築基準法22条指定区域
	建ぺい率	60%	
容積率	200%(道路制限:160%)		
その他	日影規制, 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	下水道 可(汚水マンホール)
	上水道	可(敷地内配管有)	都市ガス 否(個別LPG)
私道の負担等に関する事項	なし		
交通機関	(鉄道)なし (バス)江田島バス バス停(鷺部中郷):北方約0.2km, (鷺部):南方約0.2km		
公共機関等	役所	約2.3km(江田島市民センター)	交番等 約1.2km(江田島警察署)
	小学校	約1.2km(江田島小学校)	消防 約0.1km(江田島消防署)
	中学校	約3.8km(江田島中学校)	郵便局 約1.1km(江田島郵便局)
<p>・予定価格は、既存工作物(ブロック塀及び擁壁等)の改修又は撤去工事(以下、工事)費用を考慮した金額です。県は、これらに関する工事の実施、工事費用の別途請求、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、あらかじめ御承知おきください。</p> <p>【立地について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、江田島町中央地区と江南地区を結ぶ県道江田島大柿線から100mほど東側山裾に位置する戸建住宅地域に立地します。 ・近隣地域周辺は、旧来から傾斜地に農地や果樹園が広がる中に農家住宅等が建つ地域で、近年はミニ開発による一般住宅も散見される住宅地となっています。 <p>【既存工作物について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ブロック塀:北西面及び南東面にブロック塀があります。 <ul style="list-style-type: none"> ・それぞれ損壊があります。 ※購入後速やかに工事を行ってください。 ○擁壁:北東面及び南西面に擁壁があります。 <ul style="list-style-type: none"> ・南西面の擁壁については、爆裂、ひび割れ箇所があります。 ※購入後速やかに工事を行ってください。 ・北東面の擁壁は隣接地へ一部越境しています。 ○それぞれ工事等には隣地所有者との協議を行ってください。 			

注意事項

【接道について】

- ・前面道路は幅員が4 mに満たない所があり、建築基準法第42条第2項道路となっています。
- ・道路中心線からの水平距離2 mの線をその道路の境界線とみなされ、セットバックの必要があります。

【スロープについて】

- ・敷地の両サイドのスロープは隣地所有者と事実上共有されているため、占有する場合は協議が必要と思われます。
- ・南西側スロープ内に隣地共有の給水管が埋設されていますので、掘削等には注意してください。

【排水について】

- ・前面道路には汚水排水用の管が敷設されていますが、当該敷地の排水管及び柵は撤去済です。

【土壌汚染／地下埋設物】

- ・土壌汚染調査については、地歴からその恐れがないものと考えられるため、実施していません。
- ・地下埋設物の調査については、実施していません。

【地盤調査】

- ・地盤調査については、敷地内の6測点でスウェーデン式サウンディング試験法(JIS A 1221)を実施しています。
なお結果からの考察は次のとおりです。
 - 表層地質は砂礫層からなると推定され、自沈層が確認された事などから不安定な地盤状況であると推察されます。
 - 対策工法としては、深層混合処理工法による地盤改良工事または小口径鋼管杭による地盤補強工事が適当であると考察されます。
- ・調査結果の詳細は、購入を検討する者に対して別途配布する『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。
- ・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。建物の建築にあたっては、必要に応じて再調査を実施してください。

【埋蔵文化財について】

- ・広島県遺跡地図を確認する限り、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。
- ・工事等の計画がある場合には、念のため、事前に江田島市教育委員会生涯学習課(0823-40-3037)に確認してください。

・広島県遺跡地図

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

当該土地に係る令和4年6月3日時点における土砂災害警戒区域等の指定状況は、次のとおりです。

【土砂災害危険箇所】

- ・当該敷地内に、土石流による土砂災害危険箇所があります。

【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】

- ・ 当該敷地には、土石流による土砂災害警戒区域（土砂災害のおそれがある区域、箇所番号 I-3-257-421, I-3-256-420）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）の指定はありません。

※ 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江田島小学校区です。

※ 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】

- ・ 広島県（土木建築局港湾漁港整備課）では、現在、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）に基づき、津波災害警戒区域等の指定を予定しているところです。

- ・ 現時点において、津波災害警戒区域（同法 53 条）は、概ね津波浸水想定区域の範囲と同等となる見込みですが、津波災害特別警戒区域（同法 72 条）の指定については要否を含めて検討中です。

- ・ 高潮・津波災害ポータル広島

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

※ 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 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 4. 6. 3 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おりますが、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)

【江田島市作成のハザードマップ等】

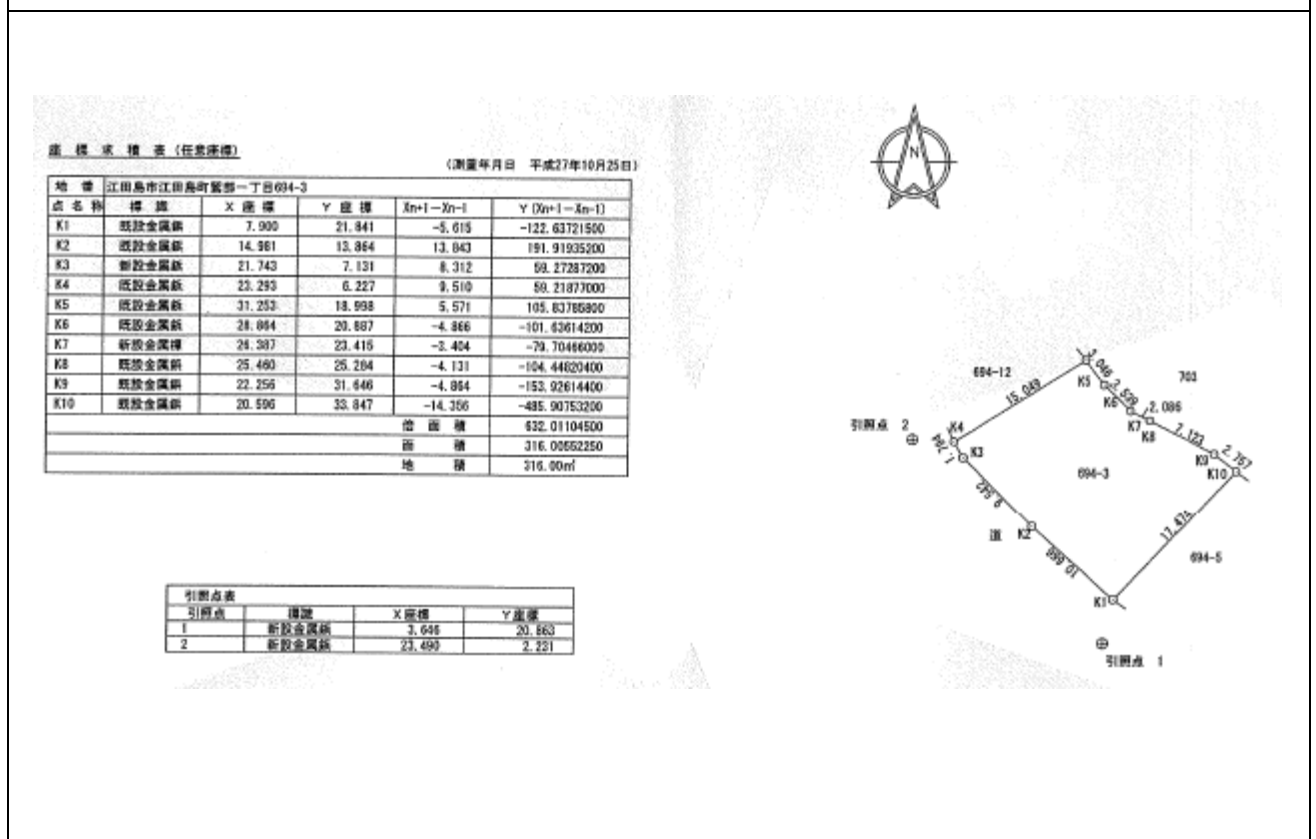
- ・ 江田島市ハザードマップ（危機管理課）等で確認してください。

<<http://www.city.etajima.hiroshima.jp/cms/articles/show/1741>>

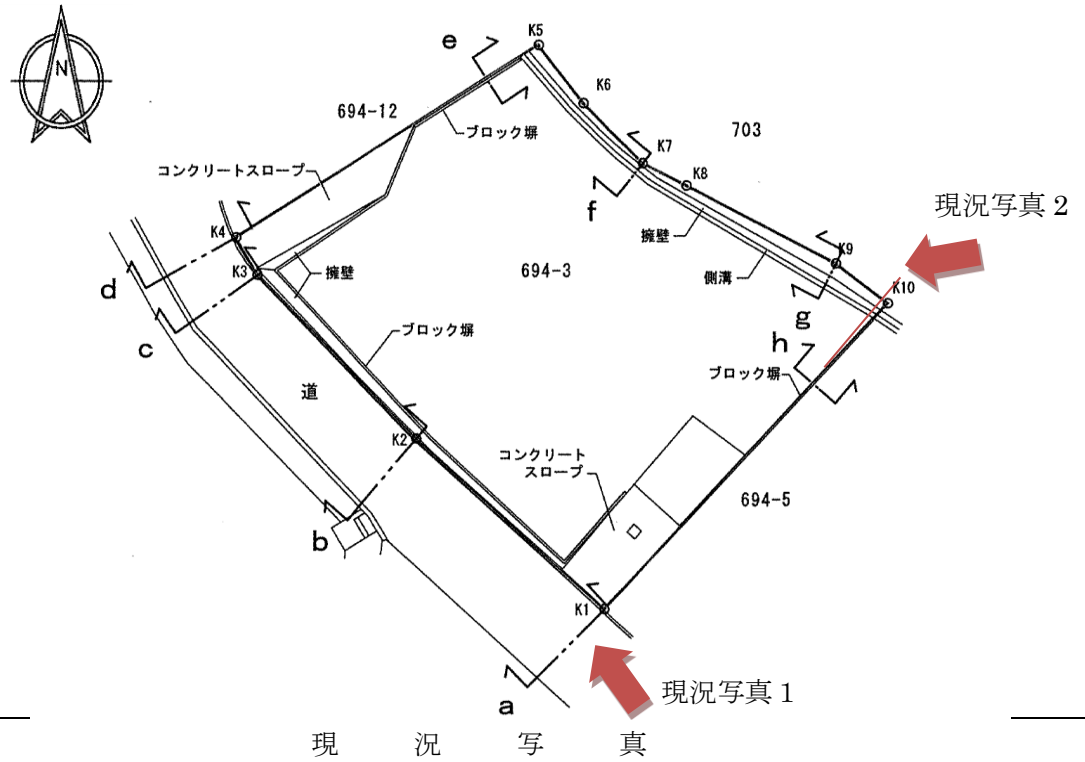
案内図 (位置図)



土地形状(地積測量図)



概況平面図



現況写真1



現況写真2

