

物件番号 2

予定価格 1,510,000円

所在地	呉市倉橋町字大道川東6427番2、6427番5			
住居表示	なし（※建物解体撤去前：呉市倉橋町6427番地2）			
地積	(公簿) 290.14㎡	(実測) 290.41㎡	地目 宅地・公衆用道路（進入路）	
形状等	進入路を介する、間口約12.5m、奥行約22m、略長方形の袋地			
接面道路の幅員等	西側：舗装私道（幅員約2.8m）に0.5m高く接面			
都市計画法等の制限	都市計画区域外			
	用途地域	—	その他 —	
	建ぺい率	—		
容積率	—			
その他	—			
供給処理施設の引込の可否	電気	可・不可	下水道	可（H29～予定）・不可
	上水道	可・不可	都市ガス	可・不可（個別LPG）
私道の負担等に関する事項	なし			
交通機関	JR呉線	呉駅	約21.0km	
	倉橋交通	大白明橋停留所	約0.5km	
公共機関等	役所	約3.8km（呉市倉橋支所）	交番等	約3.7km（音戸警察署本浦駐在所）
	小学校	約4.1km（倉橋小学校）	消防	約3.8km（音戸消防署倉橋出張所）
	中学校	約4.1km（倉橋中学校）	郵便局	約0.7km（宇和木簡易郵便局）
参考事項	<p>(立地)</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、呉市街地から道路距離約20kmの倉橋島中央部に所在し、農地もみられる住宅地域に位置しています。 <p>(設備)</p> <ul style="list-style-type: none"> 上水道の配水管は、敷地からの距離約31mの私道（6427番4、6427番5）に埋設された呉市水道局の配水管本管（径50mm）から引き込まれており、新規取出し、口径変更はできません。給水制限口数は、口径13mmの場合7口です。敷地内配管及び水道メーターについては撤去済です。加入分担金等については、呉市水道局に確認してください。 平成29年度からの供用開始予定で、6427番5が接面する敷地南側道路に下水道整備工事が行われています。敷地内に下水道公共柵の設置が必要な場合は、呉市上下水道局下水建設課へ申請を行う必要があります。 汚水及び雑排水は、現時点では、浄化槽を経由して河川放流、雨水は、河川放流することとなります。敷地内排水管は、敷地西端近くまで撤去し、切断部をキャップ止めの上、敷地外との接続部分を残置してあります。 付近に都市ガス配管は整備されておりません。個別LPGでの対応となります。 			

- ・ 敷地付近の電柱から電線の引込みが可能です。
- ・ 敷地付近の電話柱から電話線の引込みが可能です。

(進入路について)

- ・ 個人所有の 6427 番 4 と県所有の 6427 番 5 とを併せて幅員約 2.8m の舗装私道として利用されています。都市計画区域外であることから、建物の建築に当たっては、建築基準法第 43 条に規定する接道義務の適用はありません。

(地下埋設物)

- ・ 元の建築物の基礎、敷地内配管及び浄化槽は撤去済です。

(敷地内の電柱・NTT 柱等)

- ・ 敷地西側に電柱及び支線があります。
- ・ 敷地内の電柱・NTT 柱等については、現状有姿での引き渡しとなります。本数及び所有者等については現地を確認してください。
- ・ これらについて移設等が必要となる場合でも、広島県では所有者との調整は行いません。所有権移転後、買受人において直接これらの所有者と協議してください。

(土壌汚染調査)

- ・ 地歴から土壌汚染の可能性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。

(地盤調査結果)

- ・ 木造瓦葺 2 階建専用住宅程度の建築を想定し、敷地内 5 か所を観測点として平成 25 年 10 月 30 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。
 - ・ 地表から深度約 2.0m までに 1.0kN 以下の自沈層があります。
 - ・ 深度 2.0m～5.0m までに 0.5kN 以下の自沈層はありません。
 - ・ 地表面から深度 1.15～2.75m 付近において、圧縮性に富む軟弱層が分布しているため、上積載荷重による沈下の恐れがあります。
 - ・ 対策として、小口径鋼管杭により地盤補強する方法がよいと思われます。
- ・ 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。

(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(土砂災害の恐れがある区域、箇所番号 I-3-374-619-1、I-3-374-619-2、I-3-374-619-3、I-3-374-621 隣、I-1-6976) の指定がありません。
- ・ 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) の指定があります。

※ 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倉橋小学校区です。

(調査計画)

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyouusa-keikaku270331.html>
 今後、調査の結果によっては、土砂災害警戒区域等に指定される可能性があります。調査結果公表時には、土砂災害ポータルひろしま

(<http://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx>)の「警戒区域図」に反映されます。

※ 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、呉市都市部建築指導課（0823-25-3511）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）R5.5.17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）R5.5.15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）

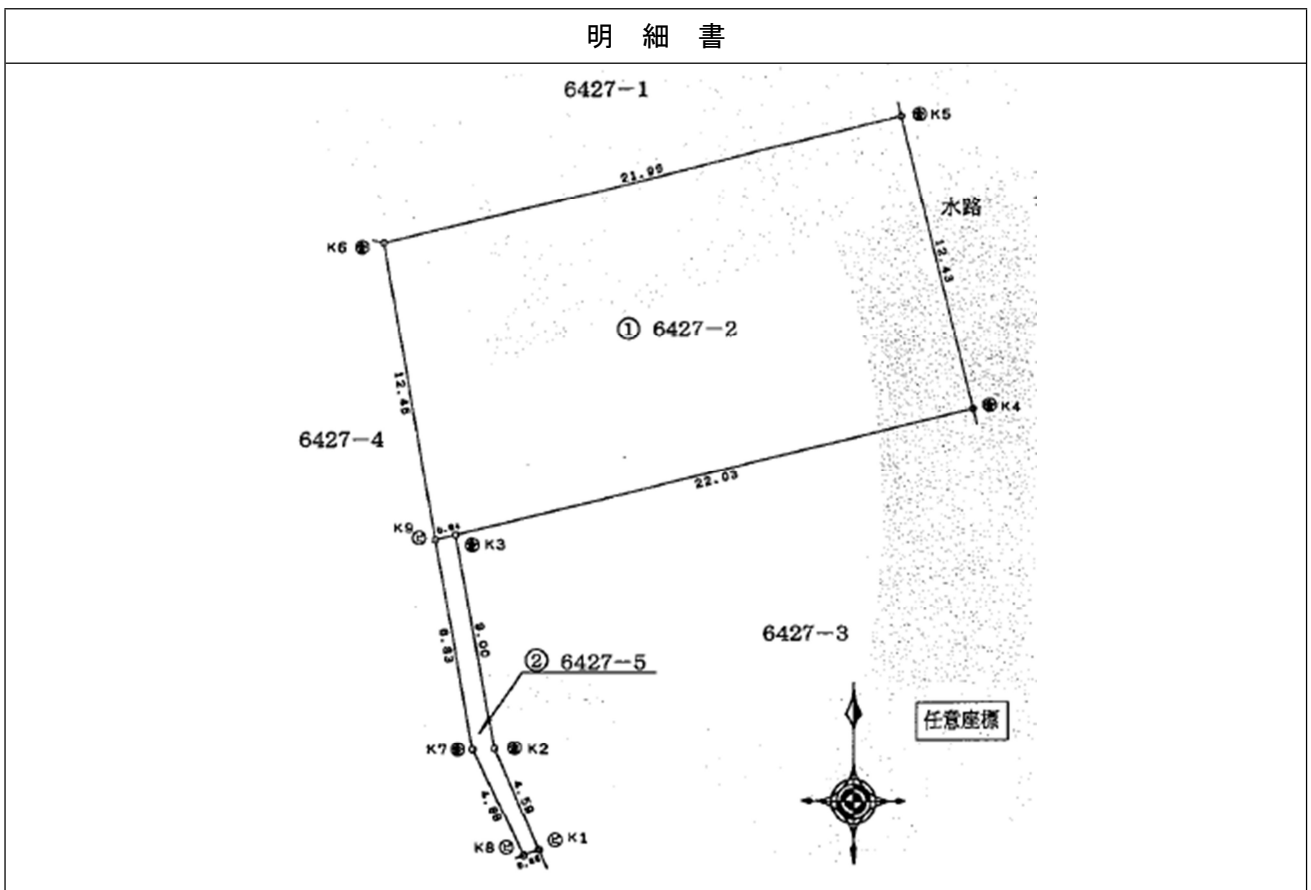
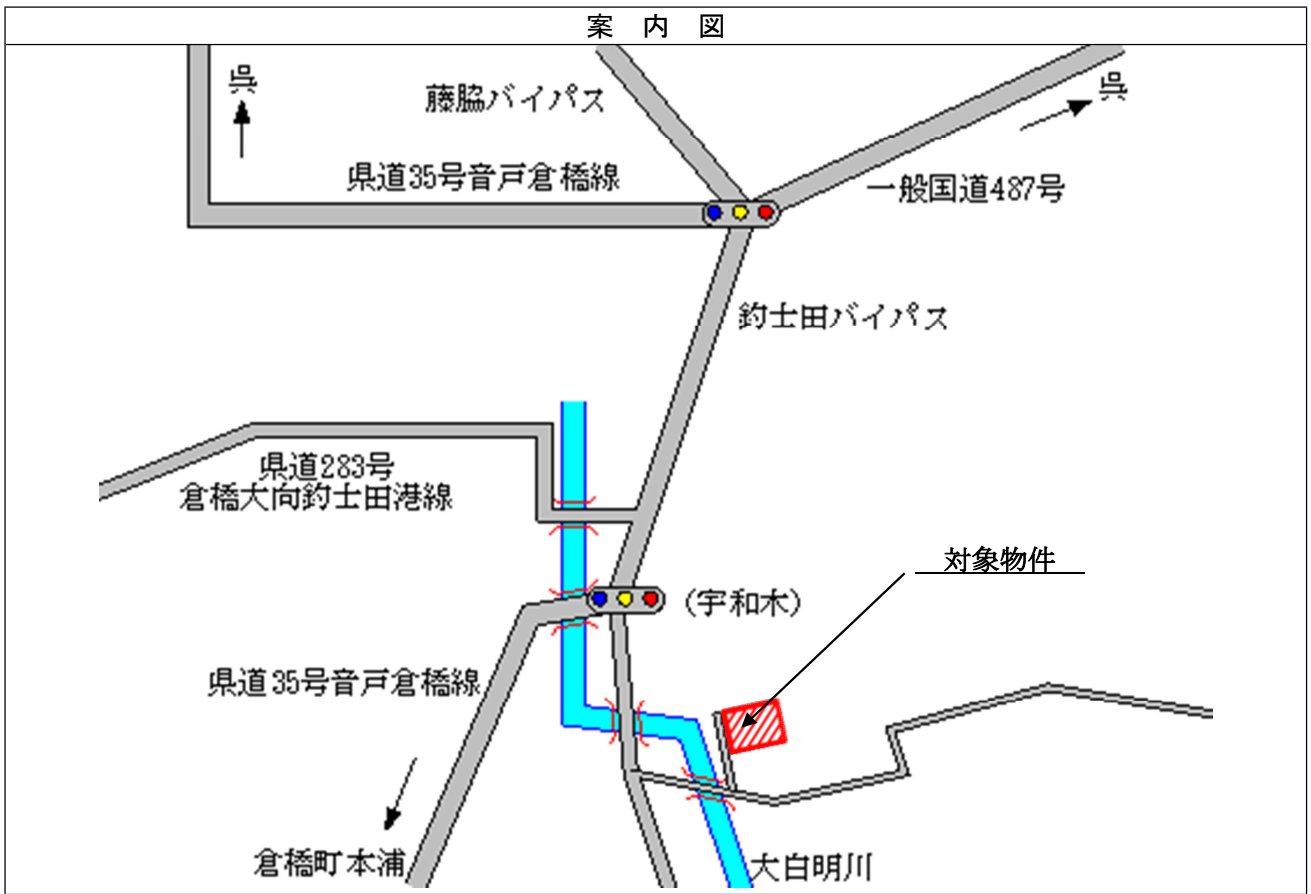
（ハザードマップ）

呉市HP等で確認してください。

http://www.city.kure.lg.jp/kureinfo/info_bousai.html

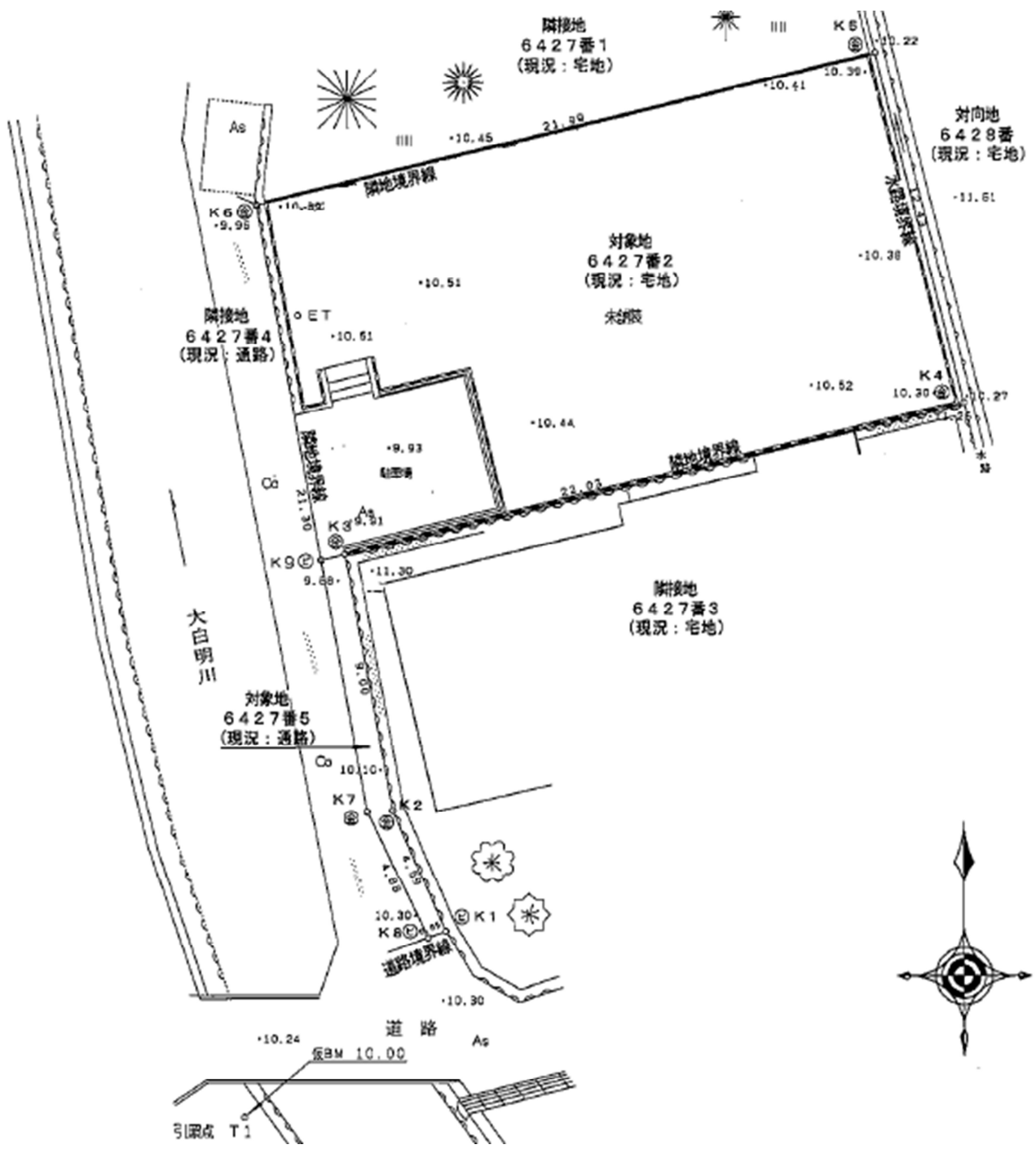
- ・ 土砂災害警戒区域：当該地域については作成されていません。
- ・ 津波災害警戒区域：広島県津波浸水想定図28
- ・ 浸水想定区域：当該地域については作成されていません。
- ・ 土砂災害警戒区域：土砂災害ポータルひろしま【前出再掲】

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



物件番号 2 (呉市倉橋町大道川東6427番2、6427番5)

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。

