

物件番号 4

予定価格 945,000円

所在地	江田島市江田島町中央五丁目 19055 番 2			
住居表示	なし			
地積	(公簿) 265.59 m <sup>2</sup>	(実測)	265.59 m <sup>2</sup>	
地目	(公簿) 宅地	(現況)	宅地	
形状等	東西に細長い略台形状の土地である。			
接面道路の幅員等	西側：幅員約 3mの里道に延長約 14mに渡り、約 0m~1.5mの高低差で接面。 南側及び東側：幅員約 0.9mの里道に接面。			
都市計画法等の制限	非線引都市計画区域			
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	その他 ・建築基準法第 22・23 条指定区域	
	建ぺい率	60%		
容積率	200%			
その他	隣地斜線制限、道路斜線制限、北側斜線制限又は高さが 10m を超える建築物に関する日影規制があります。			
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 (個別 LPG)
私道の負担等に関する事項	—			
交通機関	江田島バス (江田島小学校前停留所) から約 820m、徒歩約 11 分。 小用港旅客ターミナルまで約 2490m、車で約 7 分。			
公共機関等	役所	約 1.9km (江田島市役所江田島支所)	交番等	約 1.0km (江田島警察署)
	小学校	約 1.0 km (江田島小学校)	消防	約 1.2km (江田島消防本部)
	中学校	約 1.7km (江田島中学校)	郵便局	約 0.9km (江田島郵便局)
参考事項	<p><b>【立地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、JR 呉線呉駅から西に直線距離で約 7.1 kmの地点に位置し、県道 44 号江田島大柿線の江田島保育所交差点から市道中央 1 号線に入り、市道 11 号線を経て、道路距離で約 0.6 km東北に行った一般住宅と農地が混在する標高約 57mの丘陵地帯に位置しています。</li> </ul> <p><b>【建物の建築に関する注意事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該敷地出入口付近の現況は道路となっておりますが、宅地 19055 番 1、水路及び里道となっております (公図参照)、建築要件を満たす道路にはなっていないため、建物の建築許可が下りない可能性があります。建物の建築を目的として当該土地の購入を検討する場合、事前に必ず江田島市建築都市整備課又は広島県西部建設事務所建築課に相談してください。</li> </ul>			

**【設備】**

- ・ 上水道の給水管は、敷地に接面している里道に市道中央 11 号線を経て、径 50mm の給水管が埋設されており、本物件の引込み管は 13mm で、新規取出しが可能です。口径変更はできません。加入分担金等の詳細については、江田島市企業局（水道施設課：0823-42-3311）に確認してください。
- ・ 下水道の本管（径 100mm、延長 5.2m）が、当該敷地南側付近まで敷設されています。排水設備等を計画される場合は、事前に江田島市（企業局下水道施設課：0823-42-3911）に確認してください。

**【進入路】**

- ・ 西側里道から間口約 4m のスロープにより敷地内に入れます。

**【地下埋設物】**

- ・ 元の建築物の基礎は撤去済です。

**【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 6 か所を観測点として平成 24 年 3 月 2 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。
  - ・ 表層地質は、花崗岩質岩石に由来する砂質土を主体としています。
  - ・ 表層部から深度約 1.75~3.25m に 0.5~1.0kN での自沈を含む換算 N 値=3 程度を示す層が不均一に分布しています。宅地としての履歴があるものの、擁壁等の構造物に異状がみられ、調査深度やデータにバラツキがみられたこと、自沈層が確認されたことから、不安定な地盤状況と推察されます。
  - ・ 対策工法としては、深層混合処理工法又は小口径鋼管杭等による地盤補強工事を施工することが適当と考えられます。
- ・ 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。

**【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）の指定はありません。
  - ・ 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）の指定はありません。
- ※ 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。

※ 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建築課（082-250-8158）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、広島県西部建設事務所建築課（082-250-8158）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）

#### 【高潮・津波・洪水浸水想定区域】

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

#### 【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）に基づき、津波災害警戒区域等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、あらかじめ広島市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、広島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】 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】**

- ・ 江田島市HP等で確認してください。
- ・ 江田島市総合防災マップ  
<http://www.city.etajima.hiroshima.jp/cms/articles/show/1741>

## 案内図



## 明細書

座標表 (任意座標) (測量年月日 平成24年2月11日)

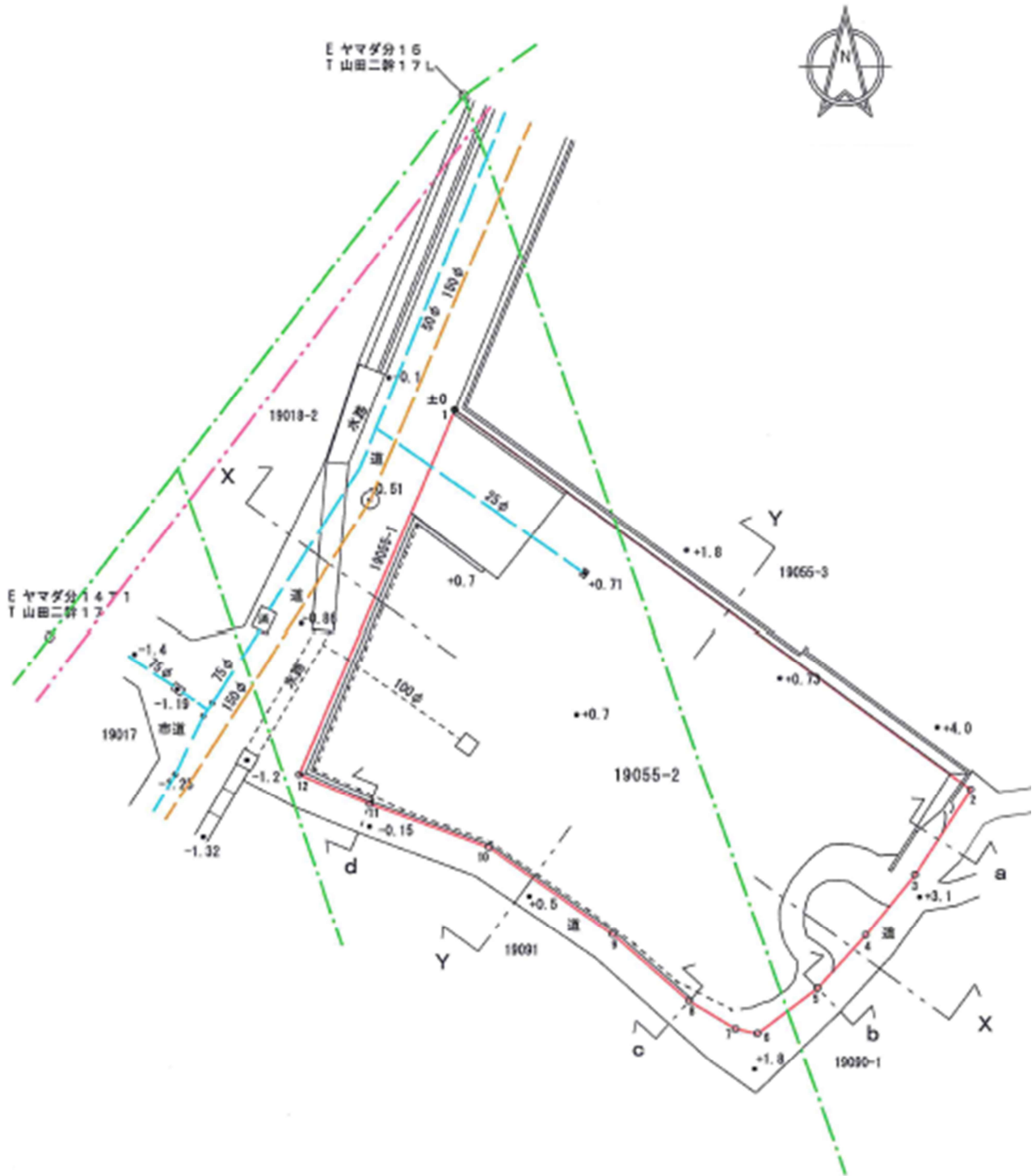
地番	19055-2				
点名称	種別	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{(n+1)}-Y_n$
1	新設金属鉄	-195450.331	29383.570	-0.466	-13892.74362000
2	新設金属鉄	-195463.927	29402.238	-18.669	-492693.94998700
3	新設プラスチック柱	-195467.020	29400.251	-5.278	-185174.52477800
4	既設プラスチック柱	-195468.205	29398.483	-4.104	-120451.37423200
5	新設プラスチック柱	-195471.124	29394.754	-3.573	-105034.60204300
6	新設プラスチック柱	-195472.778	29394.609	-1.475	-43357.04827500
7	既設プラスチック柱	-195472.599	29393.824	1.181	34714.10614400
8	新設金属鉄	-195471.507	29392.142	3.393	89727.53780900
9	新設金属鉄	-195468.206	29389.365	5.926	162495.63999500
10	新設金属鉄	-195466.071	29384.869	4.492	137873.80634800
11	新設金属鉄	-195464.514	29380.583	2.610	76683.32163000
12	既設金属鉄	-195463.461	29378.033	14.183	416658.64203900
		面積	531.18997200		
		面積	265.59246000		
		地積	265.59㎡		

引継点表			
引継点	種別	X座標	Y座標
P1	既設金属鉄	-195463.345	29405.479
P2	既設金属鉄	-195474.059	29394.115
P3	新設金属鉄	-195463.151	29378.480
P4	新設金属鉄	-195448.343	29360.860

※法務局に座標測量（任意座標系）による地積測量図が備え付けられています。

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。





※ 必ず現地の状況を御確認ください。