

物件番号 7

予定価格 1, 180, 000円

|              |  |                 |  |                    |
|--------------|--|-----------------|--|--------------------|
| 所在地          | 府中市上下町上下字田之上109番6、109番13   |                 |  |                    |
| 住居表示         | なし（※建物解体撤去前：府中市上下町上下字田之上109番地6）  |                 |  |                    |
| 地積           | (公簿) 257.12㎡   | (実測) 257.12㎡    | 地目 宅地、公衆用道路                                  |                    |
| 形状等          | 間口約19m、奥行約18m、略台形の角地   |                 |  |                    |
| 接面道路の幅員等     | 西側：舗装市道（植木井永線：幅員約5.8m）にほぼ等高で接面<br>南東側：舗装市道（田之上線：幅員約4m）にほぼ等高で接面   |                 |  |                    |
| 都市計画法等の制限    | 非線引都市計画区域  |                 |  |                    |
|              | 用途地域   | 指定なし            | その他<br>・建築基準法第22・23条指定区域<br>・府中市上下町まちづくり景観条例 |                    |
|              | 建ぺい率   | 指定：70%（角地適用後）   |  |                    |
|              | 容積率  | 基準：348%（道路制限後）  |  |                    |
| その他          | 道路斜線制限、隣地斜線制限があります。<br>中高層建築物を建築する場合、『府中市中高層建築物による電波障害防止に関する指導要綱』に基づく建築協議が必要です。  |                 |  |                    |
| 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 | なし   |                 |  |                    |
| 交通機関         | JR福塩線 上下駅  | 約1.4km          |  |                    |
|              | 中国バス 上下高校前停留所  | 約0.4km          |  |                    |
| 公共機関等        | 役所   | 約1.6km（府中市上下支所） | 交番等  | 約1.1km（府中警察署上下交番）  |
|              | 小学校  | 約1.4km（上下北小学校）  | 消防   | 約8.4km（府中消防署小塚出張所） |
|              | 中学校  | 約1.8km（上下中学校）   | 郵便局  | 約1.2km（上下郵便局）      |
| 参考事項         | <p><b>(立地)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は、府中市上下町市街地から南方約1kmに所在する、農地もみられる住宅地域に位置しています。</li> </ul> <p><b>(設備)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>給水は、敷地南東側の舗装市道田之上線に埋設された府中市の配水管本管（径75mm）から新規取出し、口径変更が可能です。既設配水管については、建物解体撤去工事により、本管の分岐部まで撤去し、プラグ止めしてあります。加入分担金等については、府中市（上水下水道課：0847-43-7168）に確認してください。</li> <li>付近に下水道は整備されておらず、整備計画もありません。汚水及び雑排水は浄化槽を経由して側溝へ排水、雨水は敷地付近の側溝への排水となります。</li> <li>付近に都市ガス配管は整備されておられません。個別LPGでの対応となります。</li> <li>敷地付近の電柱から電線の引込みが可能です。</li> <li>敷地付近の電話柱から電話線の引込みが可能です。</li> </ul> <p><b>(地下埋設物)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>元の建築物の基礎、敷地内配管は撤去済です。</li> </ul> |                 |  |                    |

#### (排水管の埋設)

- ・ 南東側舗装市道沿いのブロック塀内側約 50 cm 程度の位置に、当該舗装市道と平行に、雨水排水用と思われる配水管が埋設されています。

#### (障害物について)

- ・ 本件調査敷地内の南側上空東西方向に、電線が架線されています。

#### (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 5 か所を観測点として平成 25 年 3 月 6 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 1.0～2.0m 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）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、本物件の所在する上下北小学校区については既に基礎調査は完了しており再調査予定はありません。

#### (調査計画)

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-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。手続きは広島県東部建設事務所（084-921-1311）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、東部建設事務所建築課（084-921-1311）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）

#### （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）

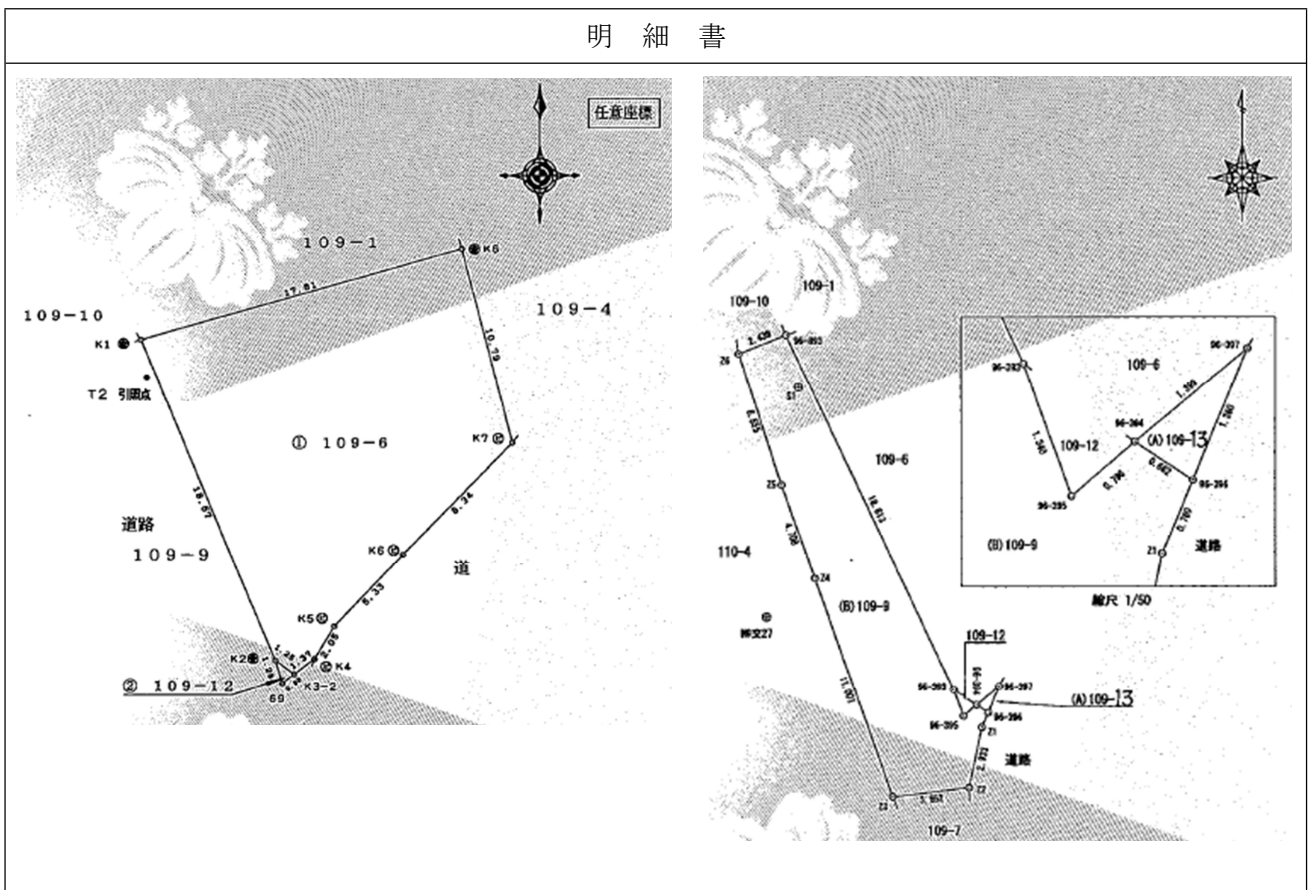
府中市HP等で確認してください。

<https://www.city.fuchu.hiroshima.jp/soshiki/kikikanri/kikikanrika/anzen/shobou/1000.html>

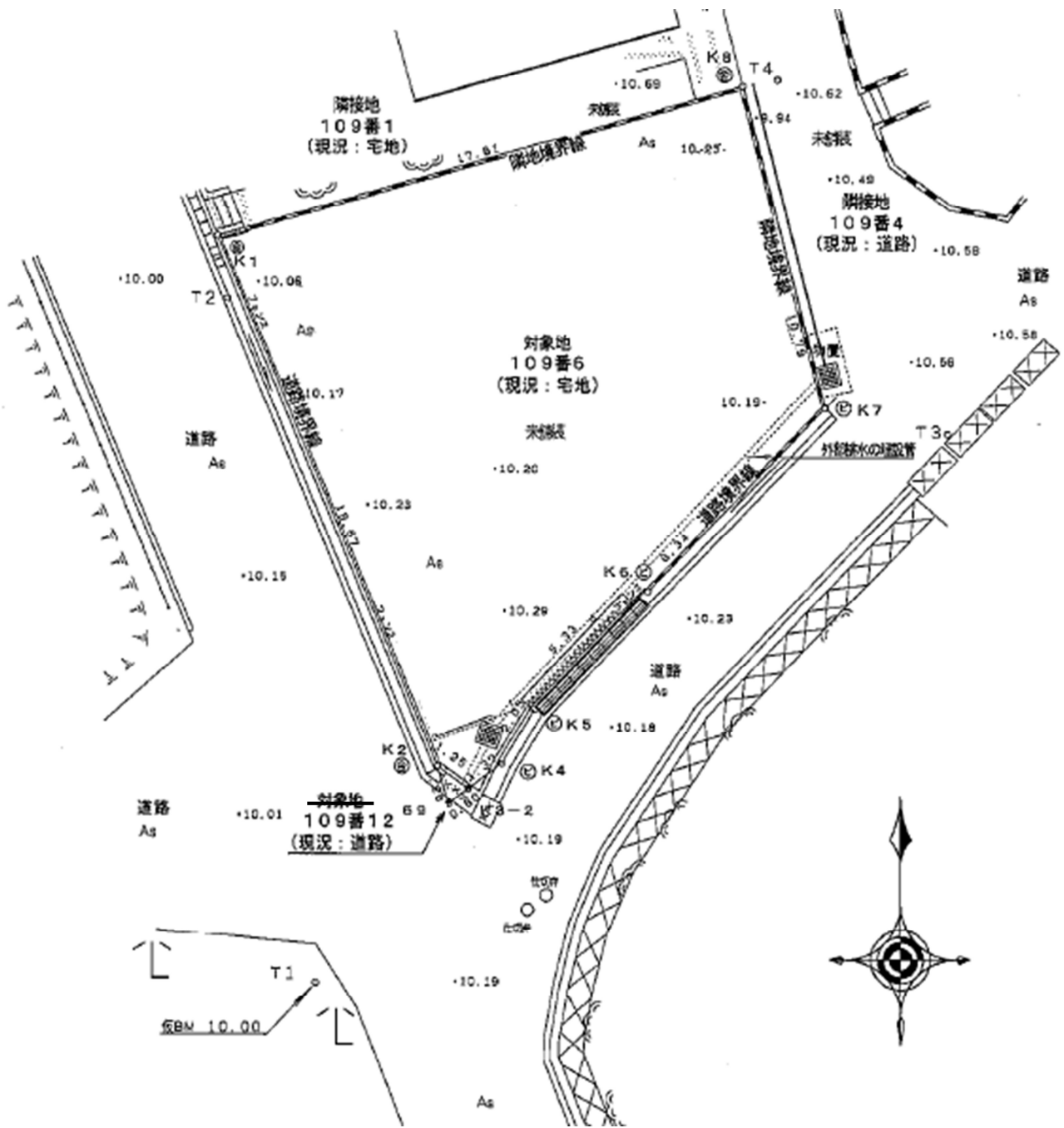
- ・ 津波災害警戒区域：当該地域については作成されていません。
- ・ 浸水想定区域：当該地域については作成されていません。

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

・ 土砂災害警戒区域：  
土砂災害ポータルひろしま【前出再掲】



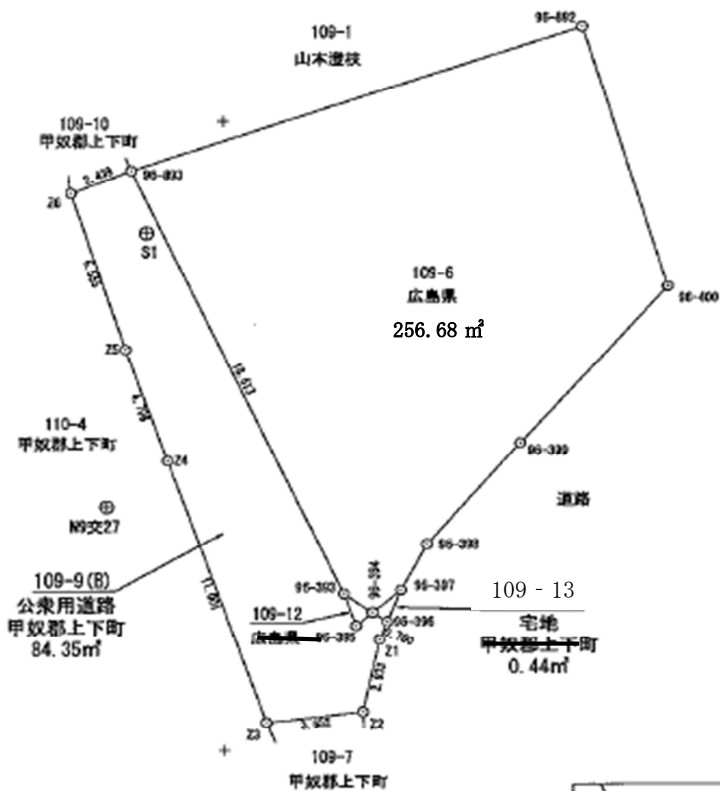
概況平面図



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。

用地実測図

町地内  
府中市



⊕ S2

