物　　件　　調　　書

物件番号	003

所在地	広島県尾道市因島中庄町字平ケ崎２２８１番４						
住居表示	――――――――――						
現況地目及び面積等	宅地	364.92 ㎡				工作物	―
		――――				立木竹	―
登記簿記載事項	地番	2281番4					
	地目	宅地					
	数量	364.92㎡					
	地番						
	地目						
	数量						

接面道路の状況	北側　　舗装市道　　幅員約　4.0～4.5 m　　（法第４２条第１項第１号道路）

法令に基づく制限	都市計画法建築基準法	都市計画区域内（非線引）	
		用途地域	第一種住居地域
		地域・地区	指定なし
		建ぺい率	６０％
		容積率	２００％　　（道路幅員による制限あり）
		高度制限	指定なし
		防火指定	指定なし
	その他	建築基準法第２２条・第２３条（屋根不燃区域等）　宅地造成及び特定盛土等規制法第１０条（宅地造成等工事規制区域）　景観法第１６条（尾道市景観計画区域）　広島県建築基準法施行条例第４条の２（がけ付近の建築物） ＊別葉「補足説明事項」参照	

私道の負担等に関する事項	私道負担	無	負担の内容	
	道路後退	無	負担の内容	

供給処理施設の概要	供給処理施設	配管等の状況	施設整備状況	施設整備の特別負担の有無
	電気	接面道路配線　有	―	―
	公営水道	接面道路配管　有	下記参考事項欄のとおり	無
	公共下水道	接面道路配管　無	整備区域外　浄化槽要	未定
	都市ガス	接面道路配管　無	下記参考事項欄のとおり	未定

交通機関	鉄道等	土生商船フェリー　因島モール桟橋の　北西方　約3.2km　徒歩40分
	バス	因の島バス　西浦停留所の　北方　約0.4km　徒歩5分

公共施設	尾道市役所因島総合支所	因北小学校	因北中学校

参考事項	別紙を参照してください。

※　物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

物件番号	003

【売却物件の補足説明】
・工作物の状況については「明細図」のとおりです。
・本地西側のコンクリート擁壁（もたれ式切土タイプ）の中央部分に幅約10ｃｍ、深さ約30ｃｍの亀裂が生じています。平成27年3月に、専門業者による「擁壁健全度調査」（目視点検調査）を実施したところ、全体では「危険度評価：中（変状が著しい擁壁であるが経過観察で対応する）」との結果が示され、「概略手法での擁壁安定計算結果では、擁壁は必要な安定性が確保されておらず、コンクリート表面の劣化状況から見ても、コンクリート強度不足が予想される」との付記がなされています。
　購入後に防災対策の必要が生じた場合は、購入者において対応してください。
　当該調査結果については、中国財務局管財部統括国有財産管理官（第一部門）の閲覧資料（平成27年3月　擁壁健全度調査結果報告書）により必ず確認してください。

【「法令に基づく制限（都市計画法・建築基準法）」欄の補足説明】
・本地は建築基準法第52条第2項により、前面道路の幅員による容積率の制限を受けます。詳細は尾道市役所建設部建築課（電話0848-38-9245）へお問い合わせください。

【「法令に基づく制限（その他）」欄の補足説明】
・本地は宅地造成等工事規制区域にあり、土地の形質の変更（切土盛土等）を行う場合は、市長の許可が必要です。詳細は尾道市建設部建築課（電話0848-38-9245）にお問い合わせください。
・本地は尾道市景観計画区域内にあり、一定規模以上の建築物の建築等を行う場合は市長への届出が必要です。詳細は尾道市建設部まちづくり推進課（電話0848-38-9223）にお問い合わせください。
・本地に住居の用に供する建築物を建築する場合は、事前に広島県建築基準法施行条例第4条の2（がけ付近の建築物）の認定が必要です。詳細は尾道市建設部建築課（電話0848-38-9245）にお問い合わせください。

【「供給処理施設の概要」欄の補足説明】
・公営水道は、本地前面道路に共有私設管があり、給水管（13ｍｍ）を引込む権利を有しています。口径を大きくする等の場合は、他の所有者との協議が必要です。本地への古い引込管が北側擁壁上に残存していますが、使用の可否は不明です。詳細は尾道市上下水道局水道工務課（電話0848-37-9302）にお問い合わせください。
・ガスについては、本地南側に簡易ガス（ＬＰガス）の本管が敷設されており、本管から引込工事を行うことにより供給が可能です。詳細は因の島ガス（株）（電話0845-22-2222）にお問い合わせください。
　なお、当該ガス管の一部が、本地内（南西側付近）を通過しています。

【越境物】
・越境物の状況については「明細図」のとおりです。
・本地のネットフェンスの一部が南側隣接地に越境しています。隣接地所有者と今後撤去及び使用料を求めない旨の確認書を取り交わしています。

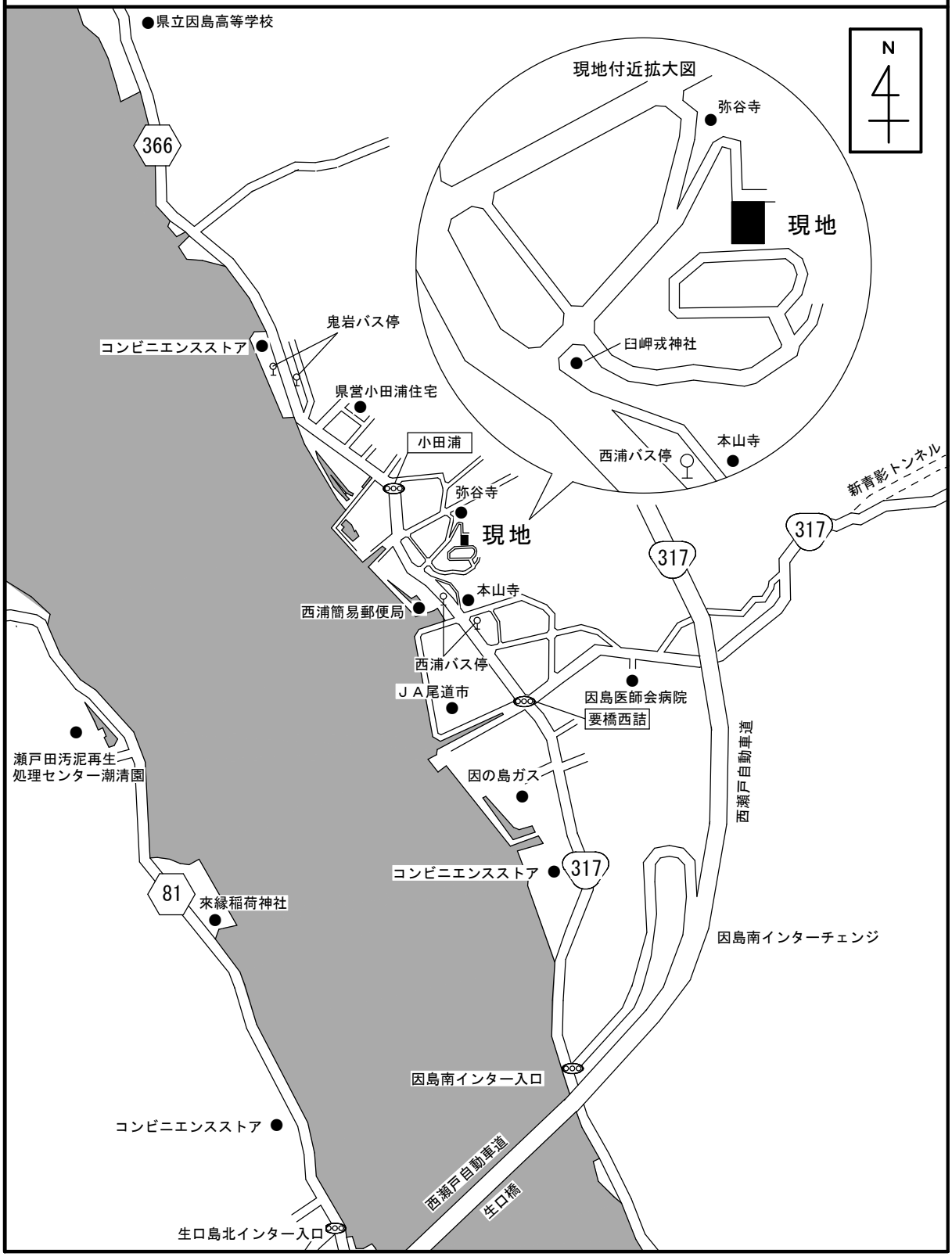
【電柱等】
・電話線の状況については「明細図」のとおりです。

【防災情報】
・本地は、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおける浸水想定区域に該当しません。詳細については中国財務局管財部統括国有財産管理官（第一部門）の閲覧資料（尾道市WEB版ハザードマップ（https://www.city.onomichi.hiroshima.jp/hazardmap/index.html））をご確認ください。なお、水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないことを示すものではありません。水害ハザードマップに記載されている内容については、今後変更される場合がありますので、詳細は尾道市総務部総務課（電話0848-38-9216）へお問い合わせください。
・本地に係る防災情報はホームページ（https://disaportal.gsi.go.jp)でご確認ください。

【その他】
・本地は、平成13年2月15日に木造建物の解体撤去工事を行っていますが、撤去状況がわかる資料がありません。
・本地は前面道路より約5.7m高く、西側隣接地より約4.2m高く、東側隣接地より約2.8m低くなっています。

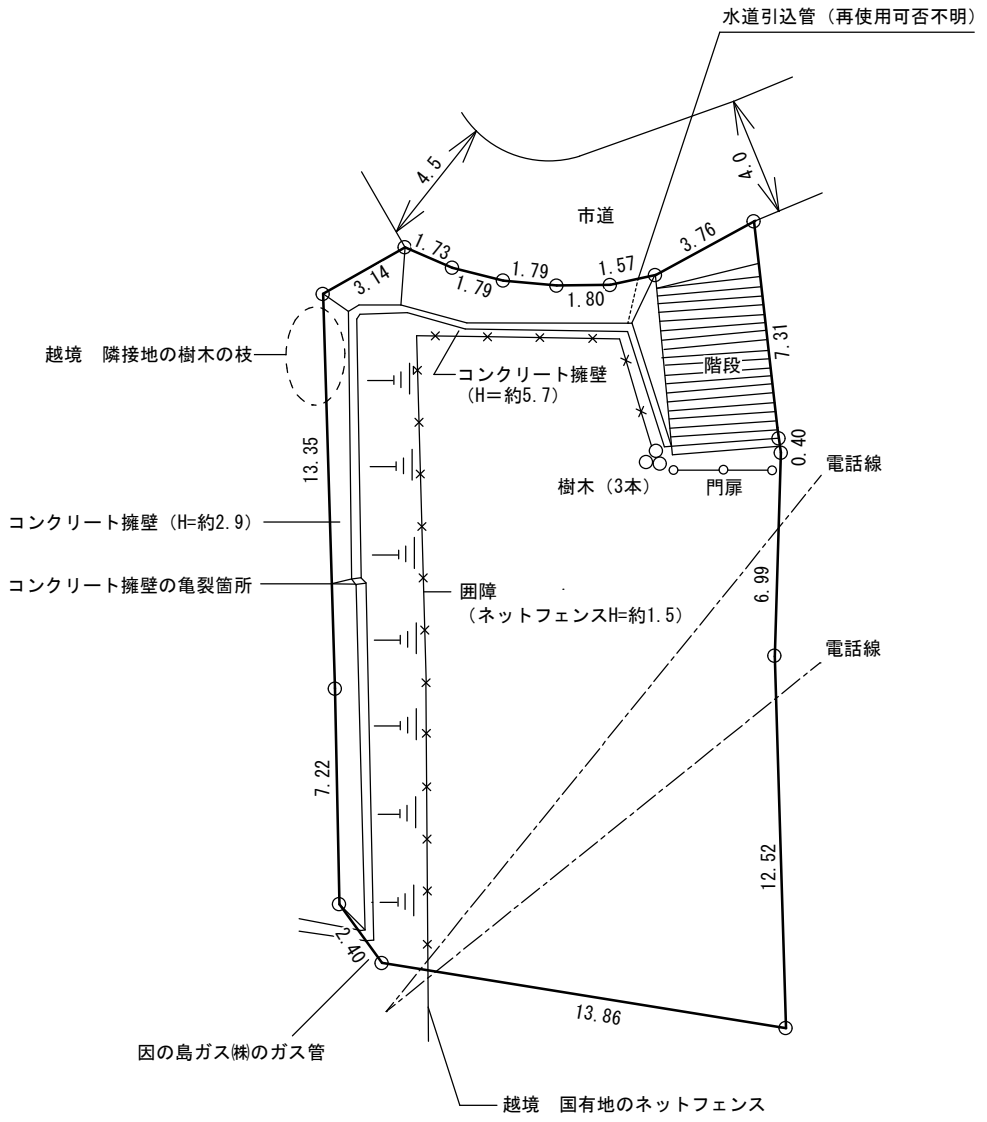
物件番号　003

案　内　図


●県立因島高等学校
現地付近拡大図
N
弥谷寺
現地
366
鬼岩バス停
コンビニエンスストア
臼岬戎神社
県営小田浦住宅
小田浦
西浦バス停
本山寺
新青影トンネル
弥谷寺
現地
317
317
本山寺
西浦簡易郵便局
西浦バス停
ＪＡ尾道市
因島医師会病院
要橋西詰
瀬戸田汚泥再生
処理センター潮清園
因の島ガス
西瀬戸自動車道
コンビニエンスストア
317
81
來縁稲荷神社
因島南インターチェンジ
因島南インター入口
コンビニエンスストア
西瀬戸自動車道
生口橋
生口島北インター入口

物件番号　003

明　　細　　図



単位：メートル

※　工作物や樹木の越境、建物や設備等については、極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。