

物 件 調 査 書

物件番号 201

所在地		広島県呉市天応西条四丁目1262番2						
住居表示		広島県呉市天応西条四丁目2番街区						
現況地目 及び面積等		宅地	298.85 m ²				工作物	—
							立木竹	—
登記簿 記載事項	地番	1262番2						
	地目	宅地						
	数量	298.85m ²						
	地番							
	地目							
	数量							
接面道路		南側 舗装市道 幅員約 3.0～3.3 m (法第42条第2項道路)						
の状況								
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域						
		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					
	その他	防火指定						
		防火指定						
		建築基準法第22条・第23条(屋根不燃区域等) 建築基準法第39条(災害危険区域) 景観法第16条(呉市景観計画区域(呉・川尻・安浦地域)) 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) 下水道法第9条(公共下水道供用開始区域) 砂防法第4条(砂防指定地) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条(土砂災害警戒区域) 都市再生特別措置法第88条(呉市立地適正化計画)						
		*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	有	負担の内容	道路中心線から2m後退			
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	有	物件内に排水管(150mm)の引込みあり		無		
	都市ガス	接面道路配管	無	未定		未定		
交通機関	鉄道等 バス	JR呉線 天応駅の北東方 約1.2km 徒歩15分 広島電鉄バス 大屋橋停留所の東方 約0.7km 徒歩9分						
公共施設	天応市民センター			天応学園(義務教育学校)				
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。

【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。

【「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。詳細は呉市都市部建築指導課（電話0823-25-3511）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、災害危険区域にあり、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条の認定が必要です。詳細は呉市都市部建築指導課（電話0823-25-3511）へお問い合わせください。
- ・本地は、呉市景観計画区域（呉・川尻・安浦地域）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。詳細は呉市都市部都市計画課（電話0823-25-3367）へお問い合わせください。
- ・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。詳細は呉市都市部都市計画課（電話0823-25-3367）へお問い合わせください。
- ・本地の北側及び西側は大屋川の中心から25mの範囲が砂防指定地に指定されており、砂防指定地において、宅地造成、その他土地の現状変更等を行う場合は県知事の許可が必要です。詳細は広島県西部建設事務所呉支所管理課（電話0823-22-5400）へお問い合わせください。
- ・本地は、土砂災害警戒区域（土石流）に指定されています。詳細は広島県土木建築局砂防課土砂災害警戒推進担当（電話082-513-3945）へお問い合わせください。
- ・本地は、呉市立地適正化計画における居住誘導区域外のため、一定規模を超える住宅建築のための開発、住宅の建築等行為及び誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発、誘導施設を有する建築物の建築等行為を行う場合は、市長への届出が必要です。詳細は呉市都市部都市計画課（電話0823-25-3367）へお問い合わせください。

【「私道の負担等に関する事項」欄の補足説明】

- ・本地前面道路は、建築基準法第42条第2項道路であるため、建物建築の際には道路の中心線から2mのセットバックを要します。詳細は呉市都市部建築指導課（電話0823-25-3511）へ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、本地前面道路に公設管が敷設されていますが、引込みはされていません。新規に水道を使用しようとする場合は、使用メータの口径に応じた分担金が発生します。詳細は、呉市上下水道局営業課給排水設備グループ（電話0823-26-1640）へお問い合わせください。

【越境物】

- ・越境物の状況については「明細図」のとおりです。
- ・本地石積みの一部が北側隣接地に越境しています。隣接地所有者と撤去及び使用料の支払いを求めない旨の確認書を取り交わしています。
- ・本地東側隣接地のコンクリート基礎が一部越境しています。隣接地所有者と、将来改築等を実施する際に撤去または移動する旨及び問題が生じた場合には越境物所有者において解決する旨の確認書を取り交わしています。

【電柱等】

- ・電線等の状況については「明細図」のとおりです。

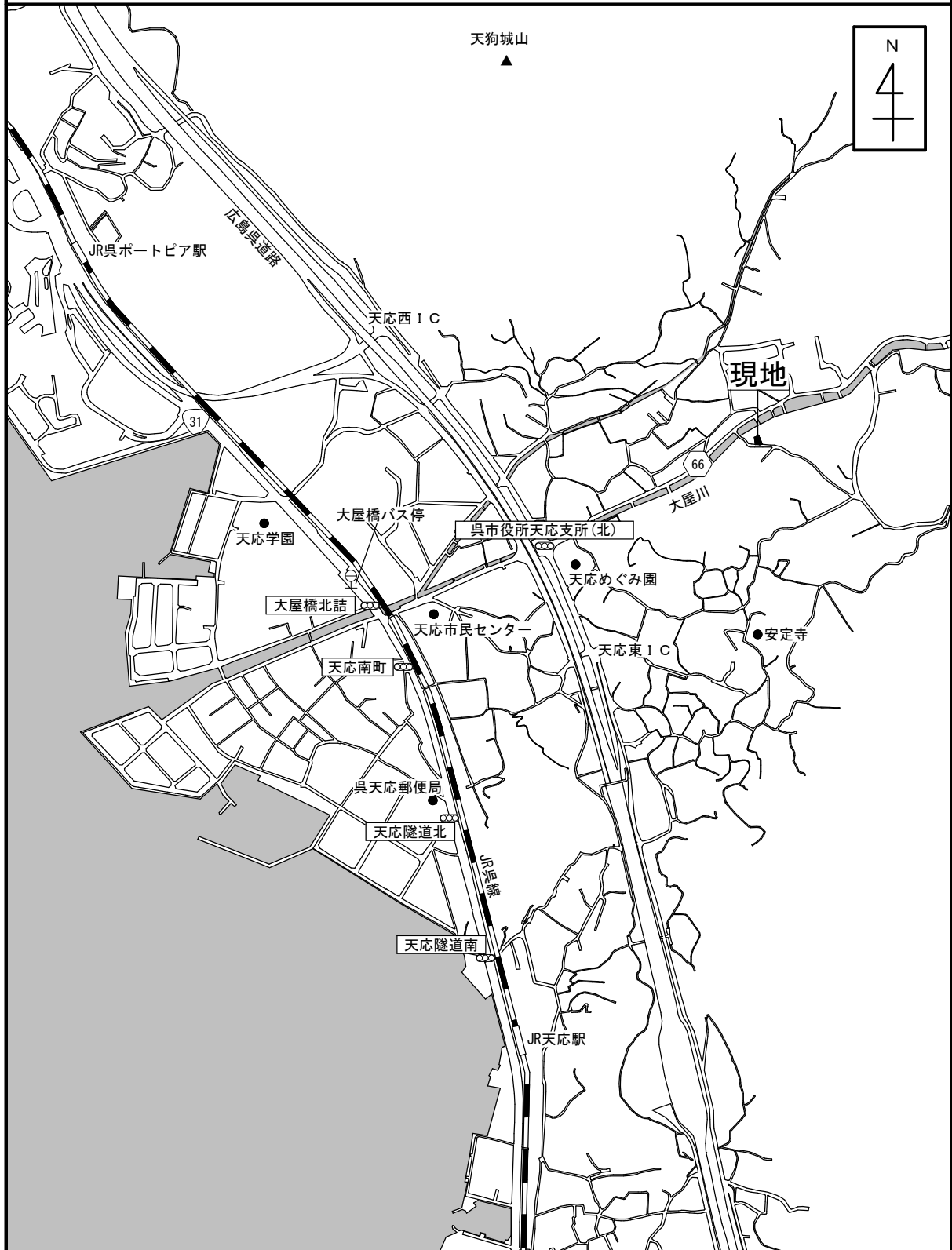
【防災情報】

- ・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呉出張所統括国有財産管理官の閲覧資料（呉市水害ハザードマップ）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、詳細は呉市総務部危機管理課（電話0823-25-3326）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。

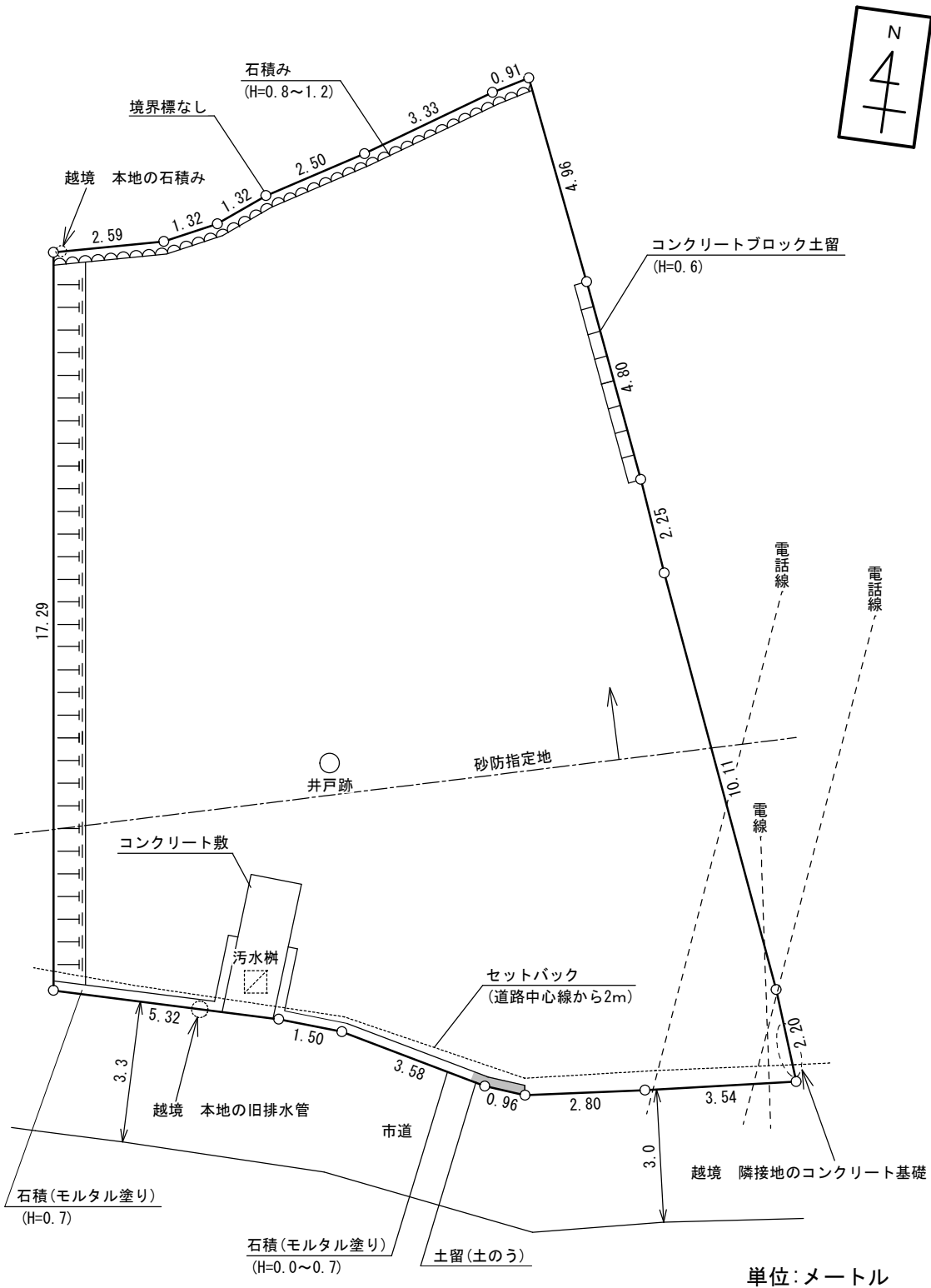
【その他】

- ・本地は、北側隣接地より最大約1.5m高く、東側隣接地より最大約0.6m低く、西側隣接地より最大約0.4m高くなっています。
- ・本地は、令和5年3月20日に木造建物の解体撤去工事を行っています。建物解体時の資料については、中国財務局呉出張所統括国有財産管理官の閲覧資料（令和5年1月25日～令和5年3月20日 解体撤去工事写真）を確認してください。
- ・本地は、境界標が亡失している箇所が1点あります（明細図参照）。令和5年1月に作成した地積測量図により境界標を復元する場合の費用は購入者の負担となります。

案内図



明 細 図



- ※ 法令等に基づく区域指定等の線については、概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。
- ※ 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。