

物 件 調 査 書

物件番号 502

所在地		岡山県備前市東片上字善妙1820番1外2筆及び字姥ヶ谷1813番2外1筆					
住居表示							
現況地目 及び面積等		宅地	794.01 m ²			工作物	—
		雑種地	1,938.26 m ²			立木竹	—
登記簿 記載事項	地番	善妙1820番1	善妙1814番	善妙1809番	姥ヶ谷1813番2	姥ヶ谷1813番1	
	地目	雑種地	宅地	雑種地	雑種地	宅地	
	数量	1,235m ²	764.00m ²	423m ²	278m ²	30.01m ²	
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況		東側	舗装市管理道路		幅員約 3.4～3.6 m	(法第42条第2項道路)	
		南東側	舗装市道		幅員約 2.8～3.5 m	(法第42条第2項道路)	
		西側の一部	未舗装市管理道路			(法外道路)	
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 指定なし				
		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					
		建築基準法第22条・第23条（屋根不燃区域等） 建築物の制限に関する条例第3条（がけ付近の建物） 景観法第16条（晴れの国おかやま景観計画区域） 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） 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（備前市立地適正化計画） 岡山県屋外広告物条例第4条（許可地域等）					
		*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		下記参考事項欄のとおり	
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	J R 赤穂線 備前片上駅の 北西方 約1.1km 徒歩14分 備前市営バス 市役所前停留所の 北東方 約0.7km 徒歩9分				
公共施設		備前市役所		片上小学校		備前中学校	
参考 事項	【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。						
	【「接面道路の状況」欄の補足説明】 ・善妙1820番1、1814番、姥ヶ谷1813番1の土地所有者及びその関係者等（借地権等使用収益者、来訪者）が、本地の北側隣接地（備前市所有）を通行等することについて承諾する旨の確認書があります。						
	【「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、東側及び南東側接面道路の幅員による容積率の制限を受けます。詳細は備前市建設部都市計画課（電話0869-64-1834）へお問い合わせください。						

※ 物件調査書は、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。

【「法令に基づく制限（その他）」欄の補足説明】

・本地において崖に近接して居室を有する建築物を建築する場合、事前に崖認定基準による建築物の制限に関する条例第3条の岡山県知事の認定が必要です。詳細は備前県民局建設部管理課建築指導班（電話086-233-9847）へお問い合わせください。

・本地は、晴れの国おかやま景観計画区域にあり、一定規模以上の建築物の建築を行う場合は、岡山県知事への届出が必要です。詳細は備前県民局地域政策部環境課（電話086-233-9806）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、岡山県知事の許可が必要です。詳細は岡山県土木部都市局建築指導課盛土対策班（電話086-226-7868）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。詳細は岡山県土木部防災砂防課（電話086-226-7481）へお問い合わせください。

・本地は備前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。詳細は備前市建設部都市計画課（電話0869-64-1834）へお問い合わせください。

・本地において、一定期間継続して屋外に広告物を表示し、又は掲出物件を設置する場合、岡山県屋外広告物条例に基づく岡山県知事の許可が必要となる場合があります。詳細は備前市建設部都市計画課（電話0869-64-1834）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】

・本地南東側接面道路及び東側接面道路は、建築基準法第42条第2項道路であり、現況幅員が4m未満の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、対向側ががけ地で後退できない場合は対向側道路境界線から4mのセットバックを要します。詳細は備前県民局建設部管理課建築指導班（電話086-233-9847）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、本地東側接面道路に公設管（150mm、100mm）が敷設されており、公設管（150mm）から善妙1814番に給水管（13mm）の引込みがあります。口径100mm管からも新たに引込工事を行うことができますが、工事負担金等が発生します。詳細は備前市建設部水道課（電話0869-64-1862）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。

・本地の溝渠の一部が西側隣接地に越境しています。今後撤去及び使用料を求めない旨の隣接地所有者の確認書があります。

【電柱等】

・電線等の状況については「明細図」のとおりです。

・本地内には、電柱2本、支線2条が設置されています。電柱等の敷地については中国電力ネットワーク（株）岡山ネットワークセンター及びN T T 西日本（株）岡山支店と「国有財産有償貸付契約」を締結しています。購入後の取扱いについては、同社と協議が必要です。詳細は中国電力ネットワーク（株）岡山ネットワークセンター（電話0120-415-256）及びN T T 西日本（株）岡山支店（電話0120-116-116）へお問い合わせください。

【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いて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岡山財務事務所管財課の閲覧資料（備前市風水害・土砂災害ハザードマップ）をご確認ください。なお、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。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、詳細は備前市市長公室危機管理課危機管理係（電話0869-64-1809）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】

・善妙1820番1には、広範囲に樹木が群生しており、切り株も多数存在しています。

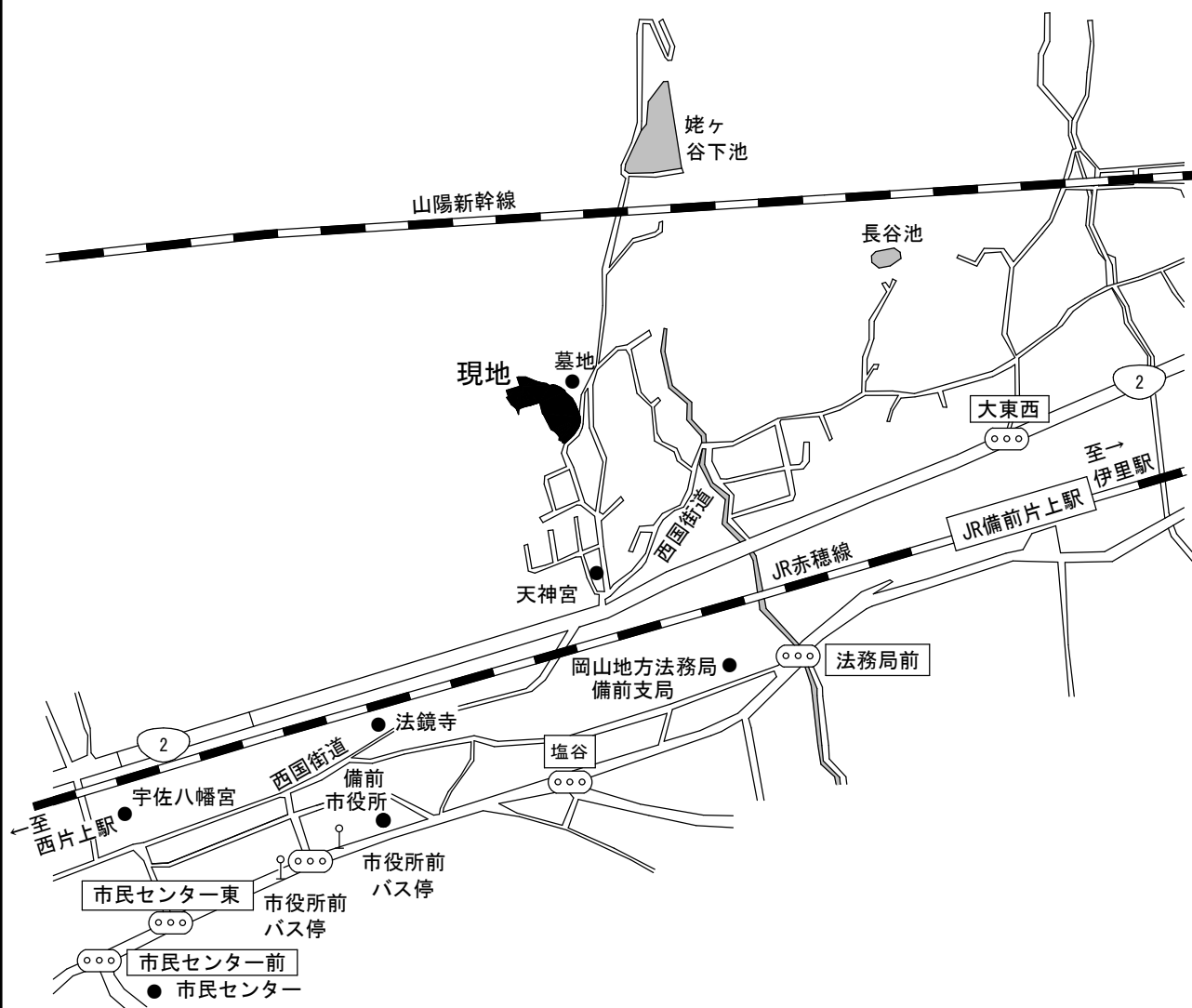
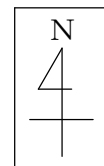
・本地の北東方向約10m先に墓地があります。

・本地は東側接面道路より最大約4.0m高く、北側隣接地より最大約0.5m低く、西側隣接地より最大約5.0m高くなっています。

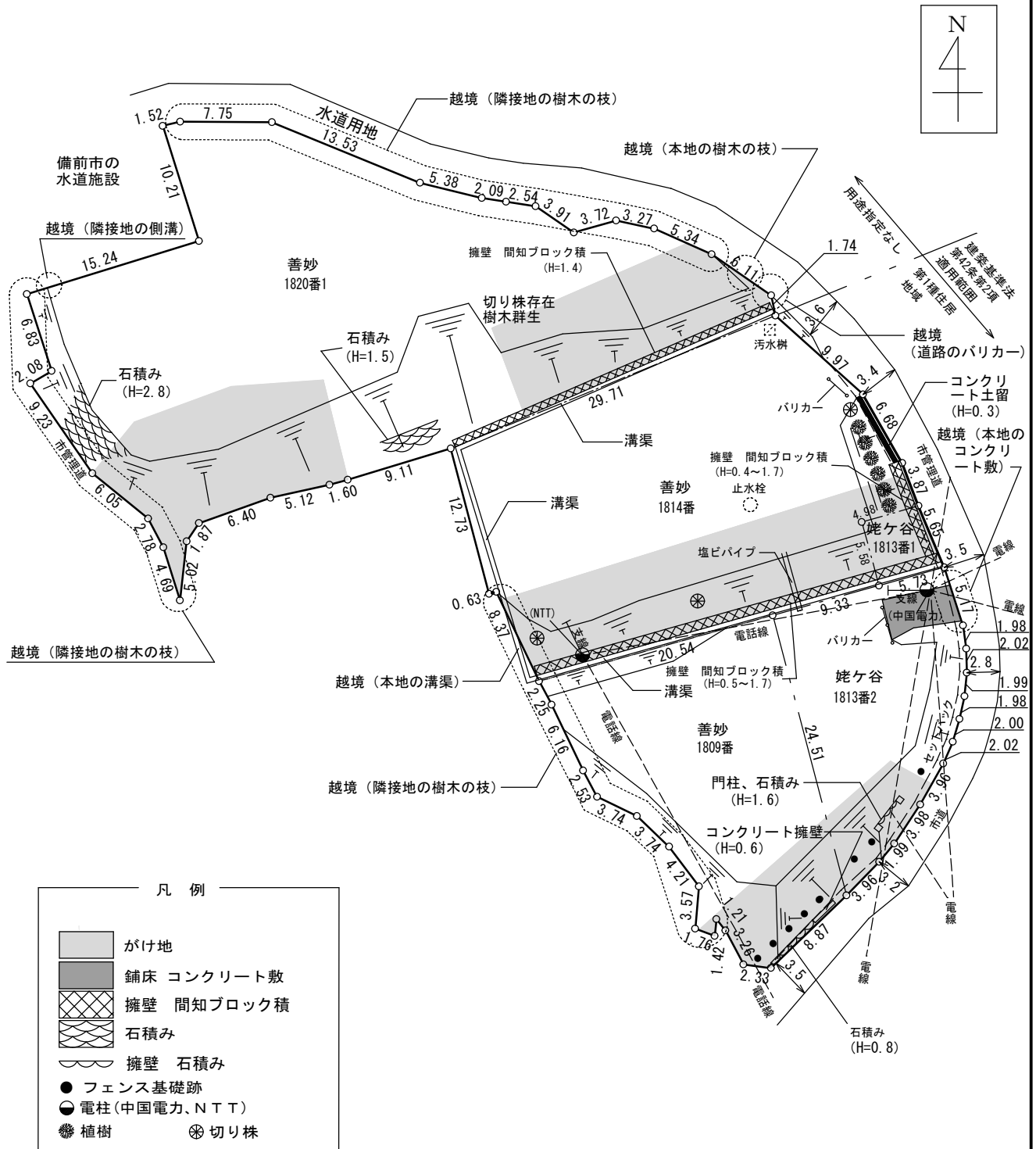
・本地の1820番1の南側は最大4.0m高低差があります。1814番及び1813番1の南側は最大4.0mの高低差があります。1809番及び1813番2の南側は最大3.3mの高低差があります。

・本地は、令和5年2月に善妙1814番の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、岡山財務事務所管財課の閲覧資料（令和5年2月建物解体工事に関する資料）を確認してください。

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。