物　　件　　調　　書

物件番号	2302

所在地	愛媛県新居浜市観音原町甲９０２番２						
住居表示	――――――						
現況地目及び面積等	宅地	277.90 ㎡				工作物	―
		――――――				立木竹	―
登記簿記載事項 地番	甲９０２番２						
登記簿記載事項 地目	宅地						
登記簿記載事項 数量	277.90㎡						
接面道路の状況	南側　未舗装農道　幅員約 3.4 m　（法外道路）						

法令に基づく制限	建築基準法 都市計画法	都市計画区域内（非線引）	
		用途地域	指定なし
		地域・地区	特定用途制限地域（田園居住地区）
		建蔽率	６０％
		容積率	２００％
		高度制限	指定なし
		防火指定	指定なし
	その他	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９条、第１０条 都市再生特別措置法第８８条、第１０８条	

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	未定
	公共下水道	接面道路配管 無	下記参考事項欄のとおり	未定
	都市ガス	接面道路配管 無	未定	未定
交通機関	鉄道等	ＪＲ予讃線　新居浜駅の　東方　約3.0km　徒歩38分		
	バス	せとうちバス　桧端バス停の　北方　約2.3km　徒歩29分		

公共施設	新居浜市役所	泉川小学校	泉川中学校

参考事項
別紙（次頁）を参照してください。

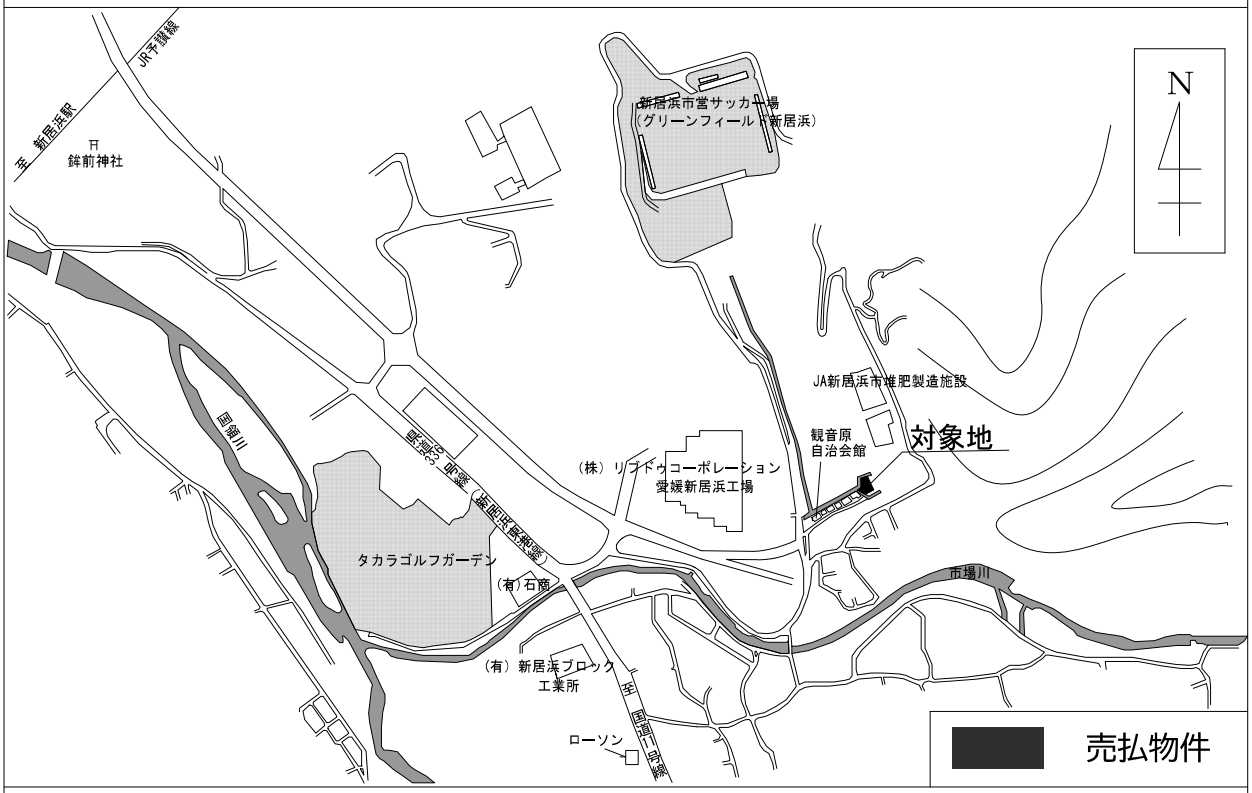
※　物件調書は、購入希望者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず購入者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

物件番号　2302

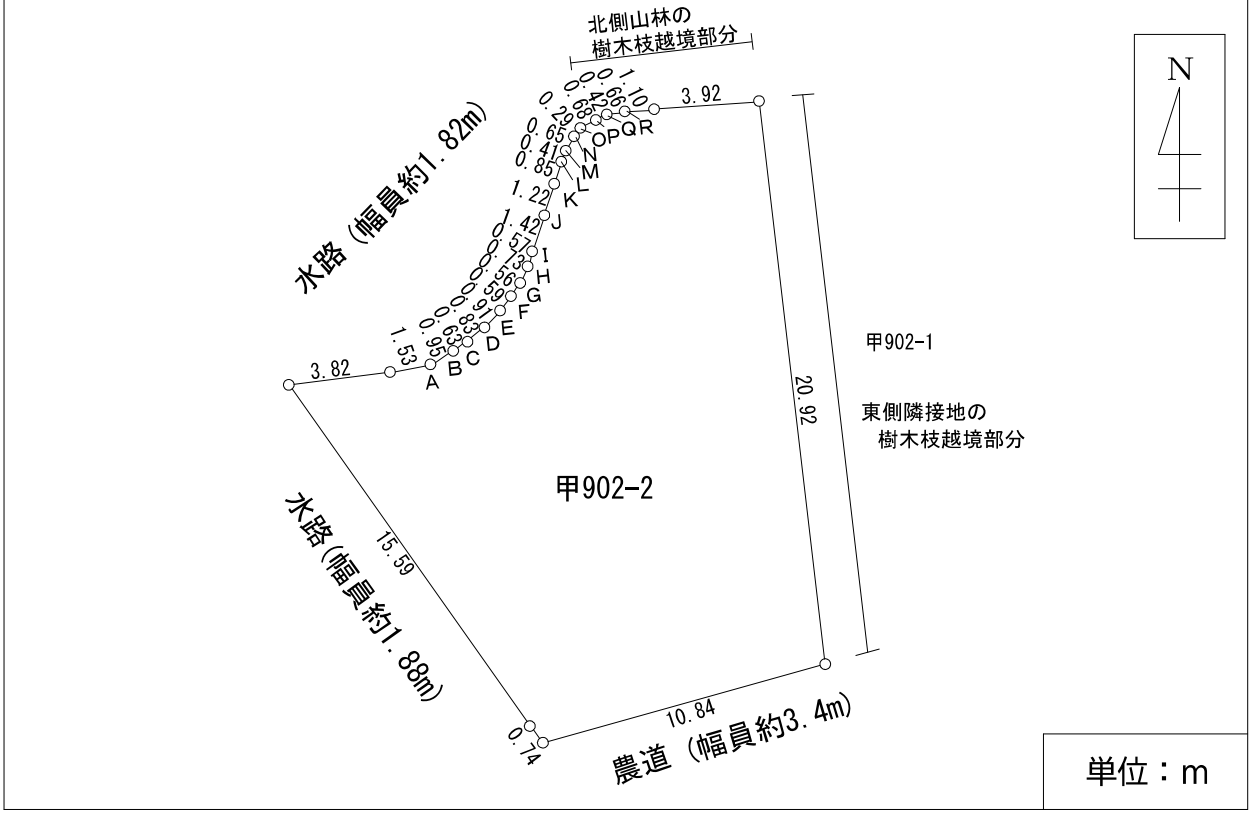
◎本物件は、現状有姿による売払いです。
◎本地の境界標について、一部未設置箇所（別添明細図Ａ～Ｒ)があります。（松山財務事務所管財課備付の資料を必ず閲覧のうえ購入してください。）
◎本地は南側未舗装農道より約0.0～0.4メートル低くなっています。
◎本地は東側隣接地（甲902番1）及び南側未舗装農道を除き、水路に囲まれています。
◎本地には接道義務を満たした接面道路がありません。南側の未舗装農道（幅員約3.4メートル）は建築基準法上の道路ではないため、現状のままでは建物の建築はできません。建物の建築の際には、南西側の架橋を隔てて幅員4メートルの舗装農道（建築基準法第42条第1項第3号道路）へ架橋の幅員を2メートル以上確保し、接道条件を満たさなければなりません。また、関係者の同意が必要です。（問い合わせ先：新居浜市建築指導課）
◎架橋にあたっては法定外公共物の占用許可が必要です。（問い合わせ先：新居浜市農地整備課）
◎本地は特定用途制限地域の田園住居地区に指定されており、建物の種類及び規模によっては、建築の制限を受ける場合があります。（問い合わせ先：新居浜市都市計画課）
◎本地は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9条に基づき土砂災害特別警戒区域（土石流）に指定されているため、特定開発行為を行う際は、許可が必要となる場合があります。また、土砂災害危険箇所に該当します。（問い合わせ先：愛媛県土木部河川港湾局砂防課）
◎本地は都市機能誘導区域外、居住誘導区域外に存するため、都市機能誘導施設の建築等や一定規模の開発行為等を行う場合、都市再生特別措置法第88条又は第108条の届出が必要です。（問い合わせ先：新居浜市都市計画課）
◎公営水道は、新居浜市森林組合が敷地南西側舗装農道まで配管しています。使用に際しては森林組合及び隣接地所有者の同意が必要となります。接続に関しては、加入金及び設計審査手数料、竣工検査手数料が必要です。（問い合わせ先：新居浜市水道課）
◎公共下水道は、未整備です。建物等を建築する際は、原則浄化槽の設置を要請されます。（問い合わせ先：新居浜市下水道課）
◎東側隣接地（甲902番1）及び北側山林より樹木枝が一部空中越境していますが、隣接地所有者と越境物に関する確認書は取り交わしておりません。（詳しくは、松山財務事務所管財課備付の資料を閲覧してください。）
◎本地を含む周辺地域は、新居浜市により水防法に基づき水害ハザードマップが作成されております。詳細については、新居浜市危機管理課にご照会ください。
◎「接面道路の状況」欄の「法」とは「建築基準法」を指しています。

物件番号　　2302

案　　内　　図



明　　細　　図



※案内図は、現在の周辺状況と異なる場合があります。

物件番号	2302

現　　況　　写　　真

物件番号	2302

現　　況　　写　　真