

# 【物件番号 1】

予定価格 1, 130万円

|              |   |                              |                       |                      |
|--------------|---|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 所在地          | 三原市宮浦三丁目 14 番 11  |                              |                       |                      |
| 住居表示         | 三原市宮浦三丁目 14 番 5 号   |                              |                       |                      |
| 地積           | (公簿) 330.23 m <sup>2</sup>  | (実測面積) 330.23 m <sup>2</sup> | 地目 宅地                 |                      |
| 形状等          | 間口約 18m, 奥行約 18mの略正方形の中間画地。敷地内高低差無し。  |                              |                       |                      |
| 接面道路の幅員等     | 南東側：舗装市道皆実 1 号線 (幅員 6.00m) に等高～0.15m高く接面  |                              |                       |                      |
| 建物概要         | 別紙「建物一覧表」に記載のとおり。<br>※登記済み  |                              |                       |                      |
| 都市計画法等の制限    | 都市計画区域内 (市街化区域)   |                              | その他 ・ 建築基準法 22・23 条区域 |                      |
|              | 用途地域  | 第 1 種住居地域                    |                       |                      |
|              | 建ぺい率  | 基準：60%<br>指定：60%             |                       |                      |
|              | 容積率   | 指定・基準：200%                   |                       |                      |
| その他          | 道路斜線及び隣地斜線制限があります。<br>軒高 10m を超す建物を建築する場合、日影規制がかかります。   |                              |                       |                      |
| 供給処理施設の引込の可否 | 電気  | 可 ・ <del>不可</del>            | 下水道                   | 可 ・ <del>不可</del>    |
|              | 上水道   | 可 ・ <del>不可</del>            | 都市ガス                  | 可 ・ <del>不可</del>    |
| 私道の負担等に関する事項 | なし  |                              |                       |                      |
| 交通機関         | (鉄道) JR 三原駅 : 約 1.3 km<br>(バス) 芸陽バス商工会議所前停留所 : 約 0.5 km   |                              |                       |                      |
| 公共機関等        | 役所  | 約 1.1 km (三原市役所)             | 交番                    | 約 1.4 km (三原警察署宮浦交番) |
|              | 小学校   | 約 1.2 km<br>(三原市立南小学校)       | 消防                    | 約 0.9 km (三原市消防本部)   |
|              | 中学校   | 約 1.6 km<br>(三原市立宮浦中学校)      | 郵便                    | 約 0.6 km (三原宮沖郵便局)   |
| 注意事項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予定価格は既存建物・工作物の撤去処分費用 (関係法令の基準に基づくアスベスト類含有調査及び解体撤去処分費用を含む。) を考慮した金額です。県は、これらに関する撤去工事の実施, 撤去処分費用の別途請求, 売買代金の減免, 損害賠償の請求及び契約の解除等については応じかねますので, あらかじめ御承知おきください。</li> </ul> <p><b>【立地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件は, 区画整然とした住宅地域が形成されており各種利便性も良好な, 三原市内でも需要の多い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>・ 上水道については, 敷地内に配管 (径 20 mm) が埋設されており, 現状で利用が可能です。止水栓 (量水器) は敷地内南東端付近にあります。前面市道, 敷地から約 4.5m の位置に径 100 mm の本管が埋設されています。新規取り出し及び口径変更は可能です。</li> <li>・ 下水道については, 敷地内配管を経由して前面市道の分流本管へ排出されます。現状で利用が可能です。</li> <li>・ 雨水については, 既設の雨水枡を経由して, 側溝への排出となります。</li> <li>・ 敷地内に都市ガス (13A) の配管 (径 32 mm) が埋設されており, 直ちに利用が可能です。前面市道に径 80 mm の本管が埋設されています。</li> <li>・ 敷地付近の電柱から電線及び電話線の引込みが可能です。</li> </ul> |                              |                       |                      |

#### 【既存建物・工作物について】

- ・ 当該土地上の建物は、H29年度以降は空き家となっています。当該建物は地盤の不動沈下により傾いており、現状での居住には適していません。地盤の特性については、後述の【地盤調査結果】の項目を参照してください。
- ・ 詳細なアスベスト含有調査はしていません。購入後、建物を使用又は解体撤去される場合にあっては、健康被害防止のため、専門の調査機関に委託するなどして、購入者の責任と費用負担において事前にアスベスト調査を行ってください。また、飛散防止措置を講じた上で、解体撤去工事をするなど、関係法令を遵守して適正に対応して下さい。
- ・ 当該敷地の周囲にブロック塀があります。劣化がみられるため、購入後速やかに補修又は解体撤去・新設工事等を実施するなど、関係法令を遵守して適正に対応して下さい。工事等に際しては隣地所有者との協議を行ってください。

#### 【越境構築物】

- ・ 越境構築物はありません。

#### 【高圧線】

- ・ 敷地付近上空に高圧線の架設はありません。

#### 【土壌汚染調査】

- ・ 土地の履歴から土壌汚染はないものと判断し、土壌汚染調査は行っておりません。

#### 【埋蔵文化財について】

- ・ 広島県遺跡地図によると、当該土地には周知の埋蔵文化財は確認されておらず、埋蔵文化財包蔵地に指定はありません。
- ・ 工事等の計画がある場合には、念のため、事前に三原市教育委員会文化課（TEL：0848-64-9234）に確認してください。
- ・ 広島県遺跡地図  
<<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/bunkazai/bunkazai-map-map.html>>  
<[https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki\\_file/kyouiku/pdf/z\\_035.pdf](https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki_file/kyouiku/pdf/z_035.pdf)>

#### 【地下埋設物調査】

- ・ 地下埋設物調査は行っておりません。
- ・ 平成26年度まで使用していた浄化槽の下部40cmが、敷地内北東部地表から0.8m以深に残置されています。購入を検討する者に対して別途配付する『敷地境界等に関する資料』（以下、「敷地境界等に関する資料」という。）に添付の「三原警察署職員宿舎新築工事設計図」等でご確認ください。

#### 【土砂災害危険箇所】 H31.3.7時点

- ・ 当該敷地内に、土石流、急傾斜又は地すべりによる土砂災害危険箇所はありません。

#### 【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】 H31.3.7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。

※ 土砂災害警戒区域：土砂災害ポータルひろしま

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

※ 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、本物件の所在する南小学校区については、調査予定はありません。（調査計画）

<<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-kouhyou.html>>

<<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-keikaku270930.html>>

- ※ 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官公署に照会し、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。

#### 【洪水浸水想定区域】H22年度以前指定

- ・ 当該敷地は沼田川による洪水浸水想定区域（2m以上5m未満）となっています。
  - ※ 直近の指定状況等については、河川課・河川企画グループ（直通：082-513-3929）に確認してください。
  - ※ 洪水ポータルひろしま  
<<http://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/>>

#### 【津波災害警戒区域・津波災害特別警戒区域の指定】H31.3.7時点

- ※ 現時点において、県内に津波災害特別警戒区域の指定箇所はありません。なお、購入検討に当たっては、必ず事前に港湾漁港整備課・海岸防災グループ（直通：082-513-4026）に指定状況等を確認してください。
- ・ 当該敷地には、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）に基づく、津波災害警戒区域の指定（基準水位3m程度）があります。
  - ※ 高潮・津波浸水想定区域：高潮・津波災害ポータルひろしま  
<<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.aspx>>
- ※ 津波災害警戒区域に私権の制限はありません。また、今後、津波災害特別警戒区域に指定されることとなった場合には次のような制限があります。
  - ・ 津波防災地域づくりに関する法律73条に規定する特定開発行為又は同法第82条に規定する特定建築行為については、あらかじめ当該市町長の許可が必要です。
  - ・ 津波が発生した場合に、著しく損壊又は浸水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。（津波防災地域づくりに関する法律第92条）

#### 【地盤調査結果】

- ・ 敷地内3か所を観測点として平成30年9月11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2.00mまでに1.00kN以下の自沈層があります。
  - ・ 2.00m以深5.00mまでに0.50kN以下の自沈層があります。
  - ・ 地表から深度約1.00m～5.00m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。
  - ・ 総合判定としては、環境パイル工法・湿式柱状改良で、地盤補強する方法が良いと思われます。
- ・ 調査結果の詳細は、『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。
- ・ 当該地盤調査は、木造2階建て程度の住宅の建設を想定して、表層浅部の地盤特性を把握することを目的として実施したものであるため、新たな造成、構造物の建設、重量物等の設置等を新たに行う際は、その都度、必要に応じ、詳細な地質調査を行う必要があります。

#### 【三原市作成のハザードマップ等】

三原市HPで確認してください。

<<http://www.city.mihara.hiroshima.jp/soshiki/19/sougouhazad.html>>

<<http://www.city.mihara.hiroshima.jp/uploaded/attachment/15534.pdf>>

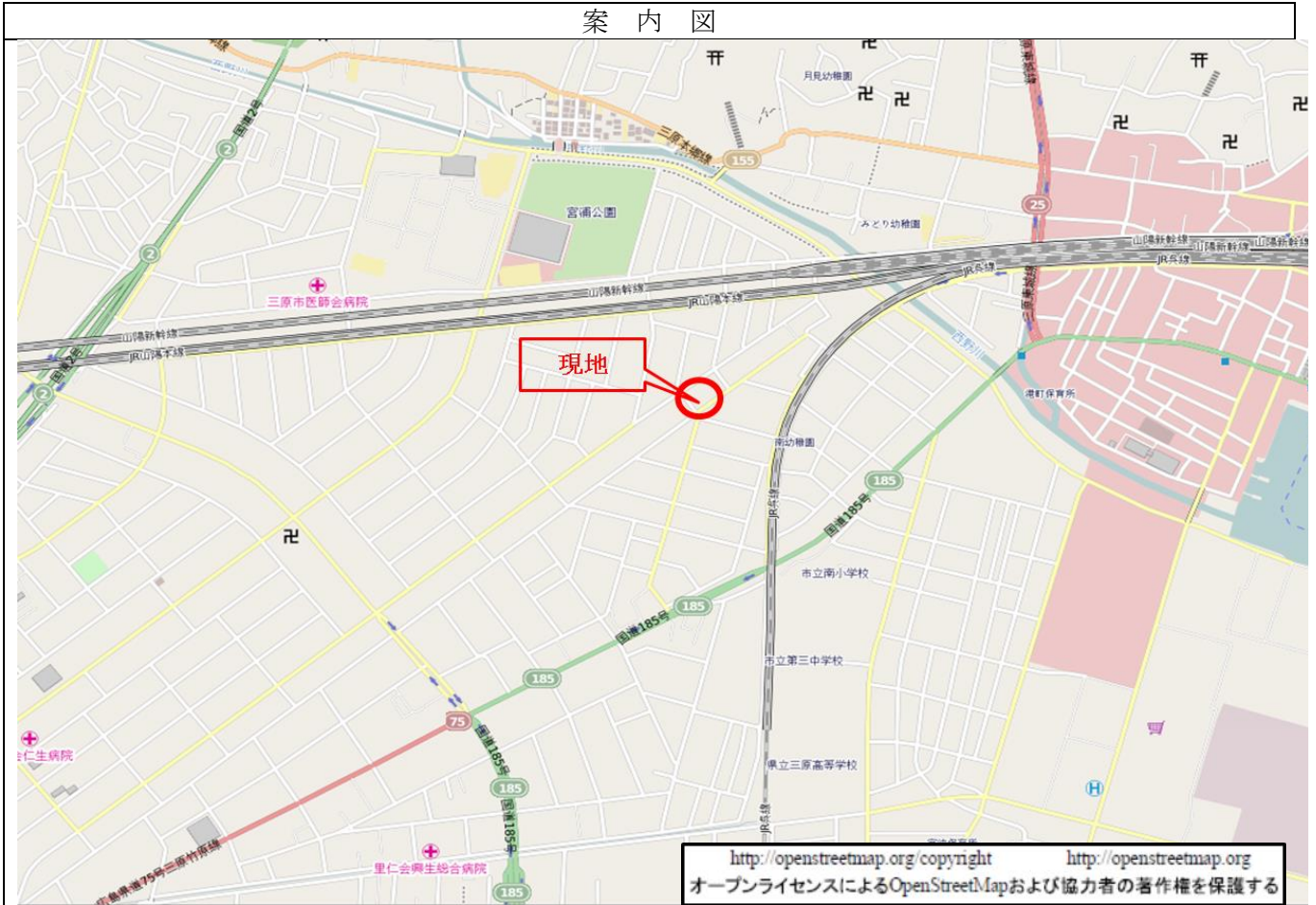
## ◆建物一覧表

| 番号 | 用途    | 構造          | 建築面積<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 建築年月日   | 耐用年数/<br>経過年数 |
|----|-------|-------------|-------------|-------------|---------|---------------|
| 1  | 寮舎・宿舎 | 木造瓦葺<br>平家建 | 121.59      | 115.26      | H4.3.11 | 25/27         |

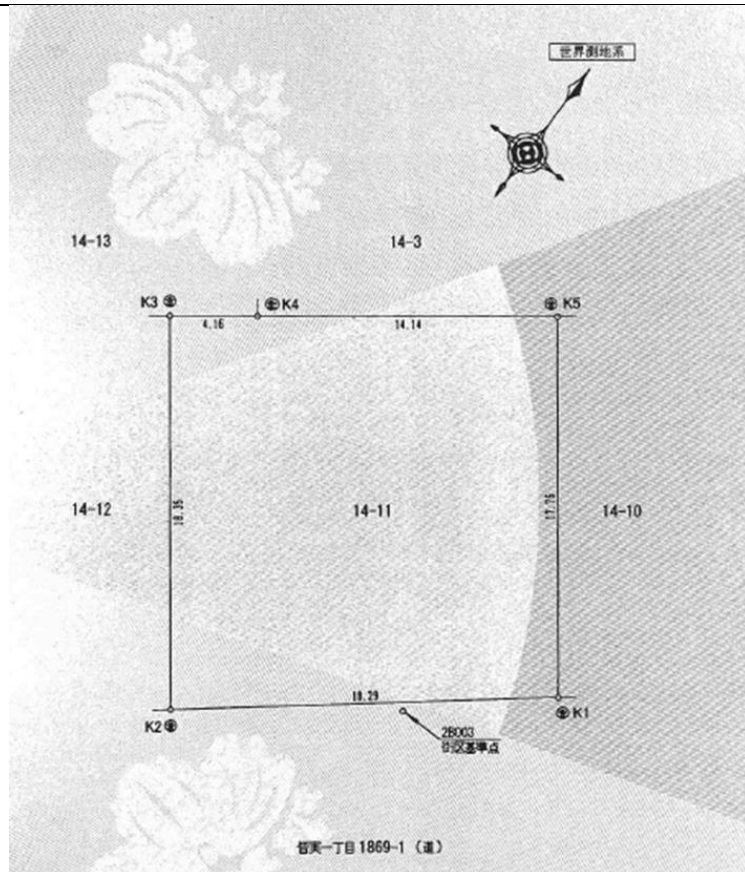
## ◆工作物一覧表

| 用途    | 構造          | 数量              |
|-------|-------------|-----------------|
| カーポート | 重量鉄骨造       | 11.38 ㎡         |
| 囲障    | コンクリートブロック造 | 延長 60m 高さ 1.8m  |
|       | 鉄筋コンクリート造   | 延長 9.5m 高さ 1.8m |
| 門扉    | 鉄筋コンクリート造   | 1 個             |
|       | シャッター       | 1 個             |
| 舗床    | コンクリート      | 1 個             |
|       | 石敷き         | 1 個             |
| 側溝    | コンクリート      | 幅 30cm          |
| 花壇    | —           | 1 個             |

## 案内図

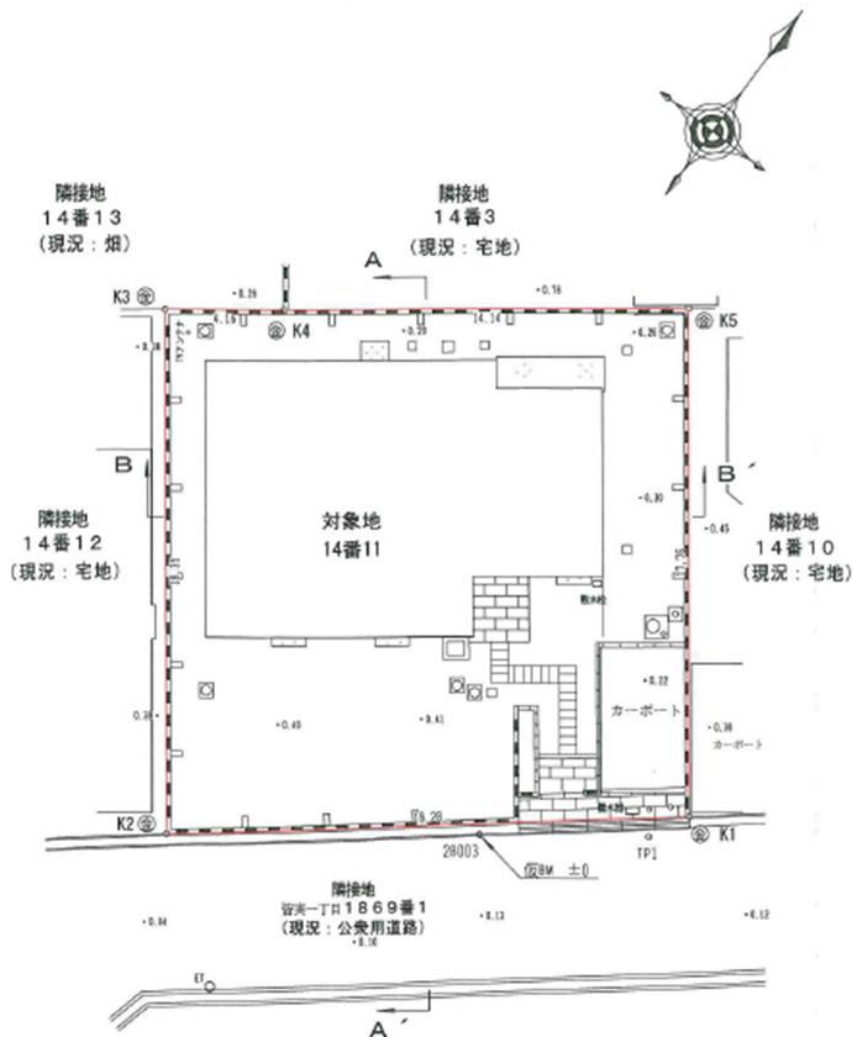


## 明細書



- ※1 座標測量（世界測地系）による地積測量図が法務局に備え付けられています。
- ※2 地積測量図に記載の境界標は、現時点では滅失しているものがある可能性があります。

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。

