

# 物 件 調 査 書

物件番号 808

作成日 平成29年11月22日

所在地		山口県下関市後田町四丁目103番45					
住居表示		山口県下関市後田町四丁目8番街区					
現況地目及び面積等		宅地	272.61 m <sup>2</sup>			工作物	一式
						立木竹	—
登記簿	地番	103番45					
	地目	宅地					
	数量	272.61 m <sup>2</sup>					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路の状況		北東側	舗装私道		幅員約 2.7~3.5 m	(法第42条第2項道路)	
		南東側	舗装私道		幅員約 2.1~3.5 m	(法第42条第2項道路)	
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				
	防火指定	指定なし					
その他	建築基準法第22条・第23条・第24条(屋根不燃区域等) 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9条(土砂災害特別警戒区域) 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) 宅地造成等規制法第3条(宅地造成工事規制区域) 景観法第16条(下関市景観計画区域) 山口県建築基準条例第7条(擁壁の設置) 下関市屋外広告物条例(制限地域) *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(100mm)の引込みあり		無	
	都市ガス	接面道路配管	有	下記参考事項欄のとおり		無	
交通機関		鉄道等	JR山陽本線 幡生駅の南方 約1.7km 徒歩22分				
	バス	サンデン交通バス 東駅停留所の北方 約0.4km 徒歩5分					
公共施設		下関市役所		向山小学校		向洋中学校	
参考事項		別紙を参照してください。					

※ 物件調査は、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】**

- ・売却物件には、工作物「囲障（コンクリートブロック塀 長さ32.40m）、門（1個）」が含まれる。
- ・本コンクリートブロック塀は、建築基準法施行令第62条の8の基準に適合しているか不明である。同法への適合又は取壊しを求められる場合があり、その際は購入者の負担となる。建築基準法にかかる取扱いについては、下関市都市整備部建築指導課（電話083-231-1380）へお問い合わせください。
- ・上記工作物のほか、本地内には舗床（コンクリート敷）と石積があり、現状有姿（そのままの姿）で引き渡しをする。

**【「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条により、前面道路の幅員による容積率の制限を受ける。詳細は下関市都市整備部建築指導課（電話083-231-1380）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、宅地造成工事規制区域内にあり、土地の形質の変更（切土盛土等）を行う場合は許可を必要とする。詳細は下関市都市整備部建築指導課（電話083-231-1380）へお問い合わせください。
- ・本地の一部は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）に指定されている。住宅宅地分譲や老人ホーム・病院など災害時要援護者関連施設の建築を行う場合の開発行為には、あらかじめ山口県知事の許可を要する。詳細は山口県土木建築部砂防課（電話083-933-3750）へお問い合わせください。
- ・本地は、下関市景観計画区域内にあり、一定規模以上の建築等を行う場合には届出を要する。詳細は下関市都市整備部都市計画課（電話083-231-1360）へお問い合わせください。
- ・本地は、山口県建築基準条例第7条（擁壁の設置）に該当する場合がある。詳細は下関市都市整備部建築指導課（電話083-231-1380）へお問い合わせください。
- ・本地は、下関市屋外広告物条例制限地域内にあり、広告物等の表示または設置を行う際には許可を必要とする場合がある。詳細は下関市都市整備部都市計画課（電話083-231-1360）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】**

- ・本地の北東側及び南東側接面道路は、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する。詳細は下関市都市整備部建築指導課（電話083-231-1380）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、本地の南東側接面道路に私設管が敷設され、敷地内に引込まれている（口径13mm）。また、新規に水道管を接続する場合は、私設管所有者の同意を得る必要がある。詳細は下関市上下水道局給水課（電話083-231-3115）へお問い合わせください。
- ・都市ガスは、本地の南東側及び北東側接面道路内に本管が敷設されているが、引込みはされていない。詳細は山口合同ガス（株）下関支店供給課（電話083-233-3905）へお問い合わせください。

**【越境物】**

- ・本地のコンクリートブロック塀が、南側及び北側隣接地に越境している。
- ・本地西側隣接地の雨水用土管が越境している。当該越境物について将来、土管の改修等を行う際には、越境物所有者の責任において撤去する旨の覚書を隣接者を取り交わしている。
- ・本地の南西側から北西側にかけて隣接地の樹木の枝が越境している。当該越境物について、樹木伐採作業の際には、事前協議し土地内への関係者立ち入り許可等の便宜を図る旨の覚書を隣接者を取り交わしている。

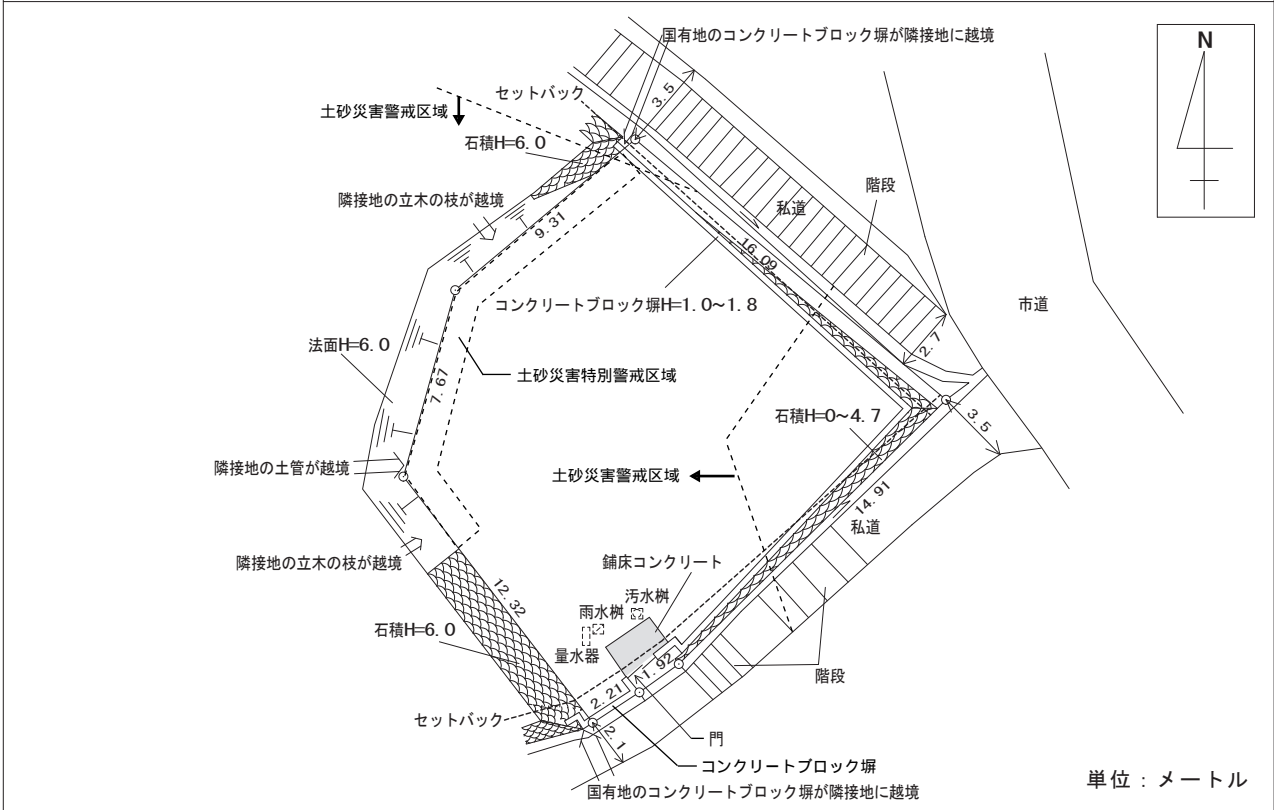
**【その他】**

- ・本地は、北東側接面道路より北側は約0.7m低く、東側は約4.7m高い。北東側接面道路は階段となっている。
- ・本地は、南東側接面道路より約0～4.7m高い。南東側接面道路は階段となっている。
- ・本地は、南西から北西にかけて隣接地より約6.0m低い。

# 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。