

物 件 調 査 書

物件番号 801

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 ²			工作物	一式
			—————			立木竹	—
登記簿	地番	103番45					
	地目	宅地					
	数量	272.61m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路		北東側	舗装私道	幅員約	2.7~3.5 m	(法第42条第2項道路)	
の状況		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	都市計画法 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第3条・第4条(制限地域) 都市再生特別措置法第88条(下関市立地適正化計画)						
*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(100mm)の引込みあり		無	
交通機関	鉄道等 バス	JR山陽本線 幡生駅の 南方 約1.7km 徒歩22分					
		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）」が含まれます。本地の工作物はすべて現状有姿（そのままの姿）で引き渡しをします。
- ・上記工作物のほか、本地内には舗床（コンクリート敷）と石積擁壁があり、現状有姿（そのままの姿）で引き渡しをします。
- ・本地の石積擁壁には、土砂流出防止のためコンクリートブロック塀（土留）を存置しています。また、本地の石積擁壁は、老朽化診断を受けていません。

【「接面道路の状況」欄の補足説明】

- ・本地の北東側私道（103番3）及び南東側私道の一部（443番）については、通行に関する確認書を私道所有者から取り付けています。南東側私道の一部（103番38）については、私道所有者から確認書を取り付けていませんが、通行の承諾が得られています。
- ・本地の接面道路は私道であるため、使用及び掘削・埋設については、道路所有者の同意を得る必要があります。

【「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】

- ・本地の一部は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（急傾斜地）に指定されています。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が必要です。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、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）を行う場合は下関市長の許可が必要です。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下関市長への届出が必要です。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条により、建築物を建築（新築・改修）するにあたって、建築物の規模若しくは構造又はがけの土質により擁壁を設けなければならない場合があります。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下関市長の許可を必要とする場合があります。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、下関市立地適正化計画における居住誘導区域外に該当するため、3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為等を行おうとする場合や、1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000平方メートル以上のものは、下関市に事前届出が必要です。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します。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、本地へ引込まれています（口径20mm）。使用開始にあたっては、私設管所有者の同意を得る必要があります。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ますが、引込みはされていません。本地へ引込み工事を行う場合は、道路所有者の同意を得る必要があります。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ます。
- ・本地西側隣接地の雨水用土管が越境しています。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と取り交わしています。
- ・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ます。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と取り交わしています。

【その他】

- ・本物件については、平成21年3月19日に軽量鉄骨プレハブ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、山口財務事務所下関出張所管財課閲覧資料（図面及び写真）を確認してください。
- ・本地の北東側及び南東側接面道路は、階段となっています。
- ・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高くなっています。
- ・本地は、南東側接面道路より約0～4.7m高くなっています。
- ・本地は、南西から北西にかけて隣接地より約6.0m低くなっています。

