

## 物 件 調 書

令和8年4月15日

所在地	井原市上出部町四季が丘32番11							
物件の状況	土 地				建 物			
	地番	地積	地目	形状	構造	延面積	建築年	
	32番11	305.84㎡	宅地	整形				
最低売却価格	4, 145, 967円							
接面道路の幅員及び構造	南側幅員約6mの舗装市道に接面							
都市計画法及び建築基準法上の主な制限	都市計画区域	非線引都市計画区域						
	用途地域	指定なし			建ぺい率	60%		
	日影制限				容積率	200%		
	防火地域	地域外 (建築基準法第22条指定地域)			その他			
占有物件等	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	物件の内容		電柱1本、支線2条 (NTT)				
私道の負担等	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	負担の内容						
供給処理施設の状況		供給	事業所名	電話番号	負担金等			
	電気	可 (未接続)						
	上水道	可 (未接続)	井原市上水道課	0866-62-0824	左記にお問い合わせください。			
	下水道	可 (既接続)	井原市下水道課	0866-62-0176	加入負担金納入済み。			
	都市ガス	不可						
交通機関	バス	市内循環バス「四季が丘団地」停留所 北方 約0.1km						
	鉄道	井原鉄道「井原駅」北方 直線距離 約1.2km						
公共施設等	市役所	北方 直線距離 約1.7km		郵便局	北方 直線距離 約1.4km			
	小学校	北方 道路距離 約2.0km(出部)		中学校	北方 直線距離 約2.4km			
	駐在所	北方 直線距離 約1.2km		病院	北方 直線距離 約1.5km			
近隣の状況	当該地は、四季が丘団地にある住宅用地で、バス停が近くにあります。 近隣の主な公共施設としては、井原市グラウンドゴルフ場などがあります。							
参考事項	① 土地を現状有姿のまま売却します。 ② 本敷地の用途は、専用住宅又は併用住宅用地とします。 ③ 上水道への接続に係る工事及び加入者負担金等が必要となりますので、詳細は井原市上水道課 (0866-62-0824) へお問い合わせください。 ④ 下水道加入負担金は既に納入済みです。 ⑤ 電気の引き込みは、中国電力(株)倉敷営業所と協議してください。 ⑥ 都市ガスの供給エリア外のため、プロパンガス供給会社と協議してください。 ⑦ 造成工事を行う場合は、宅地造成等規制法に基づく許可申請又は届出 (備中県民局建設部井笠地域建設指導課へ提出) が必要となる場合があります。詳細は井原市都市施設課 (0866-62-9527) にお問い合わせください。 ⑧ 敷地内にNTT西日本(株)の電話柱及び支線が設置してあります。売買成立後、買受人においてNTT西日本(株)と土地の貸借の手続きをしていただきます。また、既設の電話柱の移設を希望の際は、NTT西日本(株)へお問い合わせください。							

⑨ 水防法に基づき作成された水害ハザードマップ（想定最大規模）における浸水想定区域外です。ハザードマップについては、下記のアドレスから「井原市防災マップ」を確認してください。

<https://www.city.ibara.okayama.jp/docs/2022033100043/>

⑩ 登録免許税を買受人に負担いただき、井原市が所有権移転登記を行います。

⑪ 住宅の建築等に当たっては、別添の四季が丘団地重要事項等説明書をご確認ください。


（注）物件調書は、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都市計画法、建築基準法、土砂災害防止法その他の法令及び岡山県、井原市の条例・規則等に基づく諸規制等についての確認を行ってください。

# 案内図



# 明細図



 : 対象地

## 四季が丘団地 重要事項等 説明書

井原市総務部財政課契約管理係

### 留意事項及び重要事項

#### 1. 建築条件について

四季が丘団地としての建築条件は、特にありません。

#### 2. 地盤について

盛土部分の宅地では、約60cm内外に砕いた岩石も同時に転圧していますので予めご了承ください。

また、切土部分の宅地では、深さ約50cmを超える部分については、岩盤が出る可能性がありますので予めご了承ください。

#### 3. 宅地造成工事等について

擁壁の工事や既存宅盤の高さを変更するなどの宅地造成工事を行う場合は、宅地造成等規制法により許可（申請手数料要）若しくは届出（申請手数料不要）が必要です。

また、隣地との高さが30cm未満の箇所については擁壁工事の施工をしていません。

境界部分に擁壁やブロック塀・フェンスを設置される場合は、お互に協議を行ったうえで施工してください。

#### 4. 既存擁壁について

擁壁は道路等の境界から少し控えて施工している箇所もありますが、現況のまま引き渡しますので、予めご了承ください。

また、既存のL型擁壁を基礎としてのコンクリートブロック塀やフェンスの設置は、原則できません。

軽微なものについては専門業者にご相談ください。

#### 5. 宅地内の雨水等について

宅地内の雨水については、フリーム管等により溜め桝等に導き、道路側溝へ排除してください。

隣地擁壁の水抜き穴からの排水と未分譲地からの若干の雨水の流出があります。必要に応じてご自身で水路等を設けてください。

また、雨水を除く生活排水等については、公共下水道へ接続することが義務付けられています。

裏面につづく

## 6. 上下水道工事について

宅地内の上水道給水工事及び下水道排水設備工事は、井原市指定工事業者でなければ施工できないことになっています。

## 7. 電柱等について

分譲宅地内に設置しています電柱及びその支線は、他への移転はできませんので予めご了承ください。

電柱等の占用につきましては、別途NTT又は中国電力と契約を結んで頂くこととなります。

## 8. ごみステーションについて

ごみステーション（自治会管理）は、既に5箇所設置しています。利便性と管理面などを考慮し、ご利用ください。

## 9. 団地内の共同設備について

団地内の公園、消火栓用器具等の維持管理を自治会等に委託する場合があります。

## 10. 通学支援バスについて

出部小学校までは約2kmで、徒歩通学となります。

以上