物件番号:2

【大江川鶴雑種地】

物 件 調 書

最低売却価格		98，000，000円		
所在地		熊本市中央区大江1丁目805番2 ほか1筆		
地目及び地積		地目　地積(公簿)㎡　地積(実測)㎡ ・805番2　雑種地　1，937　1，937．64 ・806番2　用悪水路　100　100．51 計　2，037　2，038．15		
形 状		不整形(旗竿状 間口約6m、奥行:最大130m)		
接面道路幅員及び接面状況		南側が幅員約8mの片側歩道付県道に等高に接面		
私道の負担等		無		
法令制限等	都市計画区域	都市計画区域 (市街化区域)	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	防火地域等	ー	文化財保護	ー
	その他	・都市計画法第29条(開発行為の許可) ・熊本市景観計画区域(白川沿岸地域) ・家屋倒壊等氾濫想定区域(一部) ・洪水浸水想定区域 (詳細は、参考事の【土地に関する事項】の9を参照) ・雨水出水浸水想定区域(内水氾濫)(〃) ・宅地造成等工事規制区域		

供給処理施設の状況	供給処理施設	配管等の状況		敷地内の引込管等の状況
	電 気	接面道路配線	有	引込なし
	上水道	接面道路配管	有	引込なし
	下水道	接面道路配管	有	引込なし
	都市ガス	接面道路配管	有	引込なし

交通機関(最寄りバス停、最寄り駅への接近性)	最寄りバス停等	・産交バス「江南病院前」バス停 約70m(徒歩距離) ・JR豊肥線「東海学園前」駅 約1．5km(車距離)
公共施設等		・熊本市役所 約2．6km(車距離) ・大江小学校 約1．2km(徒歩距離)
地域概要		病院、駐車場のほか店舗や共同住宅等がみられる混在住宅地域

参考事項

【土地に関する事項】
1　隣接地との境界は確定しています（現地に金属プレート等の境界標が設置されています）。

2　本地は旗竿状で、通路部分と雑木林、及び水路部分からなっています。
通路部分（幅員４～5m、延長約160m）は、白川の河川管理用道路の手前で東側方向に折れ曲がっており、河川管理用道路への通り抜けはできません。なお、通路の中間部は、雑木林の樹木の枝が張り出しているため、実質幅員が3m程度しかない部分もあります。

3　通路の中間付近から東側は雑木林になっており、樹木が生い茂っています。

4　雑木林の東端に幅員約1m、高さ最大約1．5mの水路があり、売却物件に含まれています。同水路は公共水路ではなく、主に雑木林の雨水排水用として機能しています。

5　土壌汚染の状況については、土壌汚染状況調査を行っていないため不明です。
熊本県が取得する以前の当該地の所有の状況等から、過去に特定有害物質を製造、使用、処理していた施設等、土壌汚染の可能性のある用途で使用されていた蓋然性は低いと判断しています。よって、価格については土壌汚染がない前提で算定しています。

6　本地は市街化区域内の1，000㎡以上の土地につき、開発行為に着手する前に熊本市長の許可を受ける必要があります。詳しくは熊本市開発指導課にお問い合わせください。

7　本地の北側の一部（河川区域界から20m内）は、熊本市景観計画の「白川沿岸地域」内にあり、視点場からの眺望に配慮した景観形成基準が定められています。詳しくは同景観計画を確認のうえ、熊本市都市デザイン課にお問い合わせください。

8　北側の白川左岸付近の一部（現況通路部分等）は、国土交通省の「家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）」に指定されています。

9　本地は、熊本市ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域に指定されています。（想定浸水深　3．0m以上～5．0m未満を中心に、一部5．0m以上～10．0m未満）
また、雨水出水浸水想定区域（内水氾濫）に指定されています。（想定浸水深　0．45m以上～1．0m未満を中心に、一部1．0m以上）

【その他の事項】
1　雑木林の左端（通路右側）に古い鉄製パイプの柵（コンクリート支柱付）が残っています。

2　通路北側の河川管理道路との境界付近に、車両進入防止柵(鉄パイプ製、取り外し式)が設置されています。詳しくは国土交通省熊本河川国道事務所白川出張所にお問い合わせ下さい。

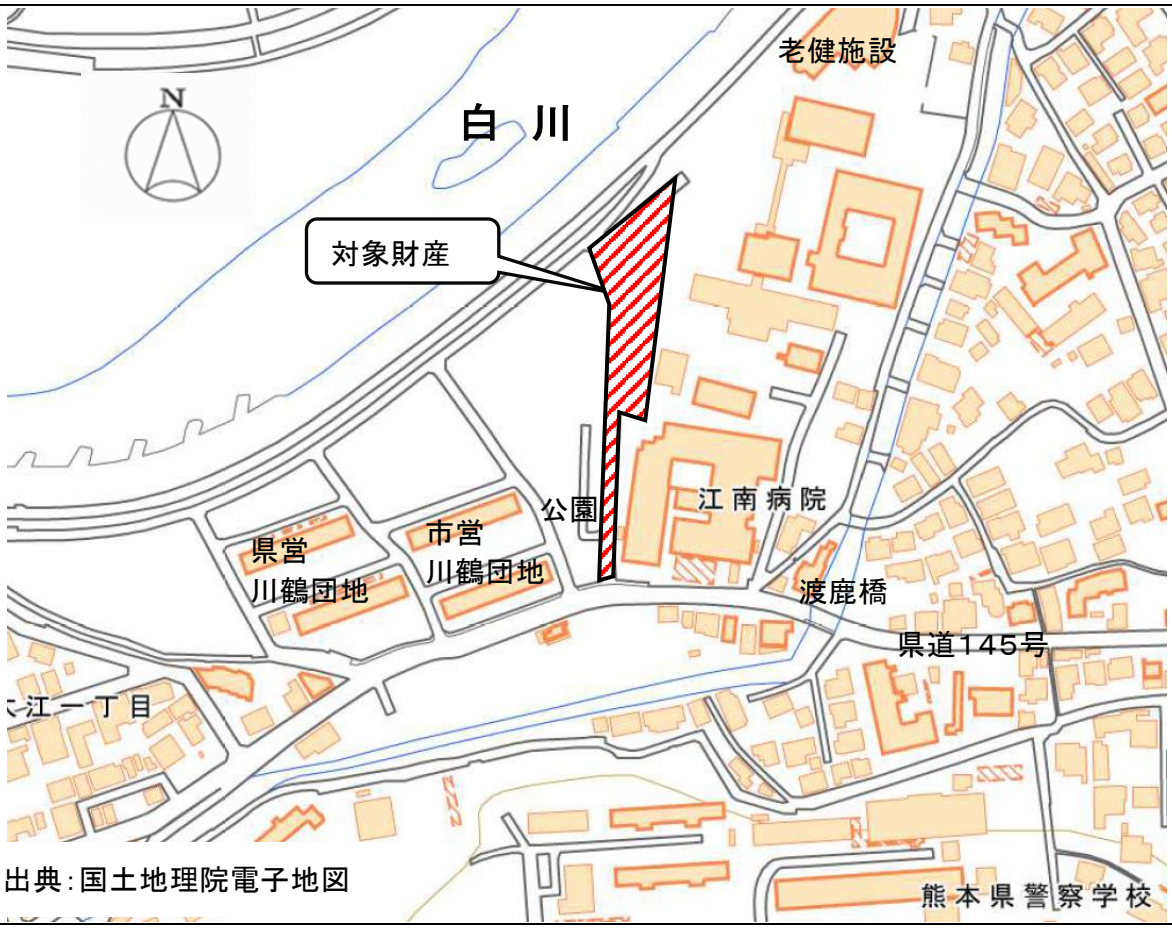
3　雑木林の中に、撤去された上記2の車両進入防止柵が残っています。詳しくは熊本県土木部住宅課にお問い合わせください。

4　物件調書の記載内容と現況に相違がある場合は、現況が優先します。

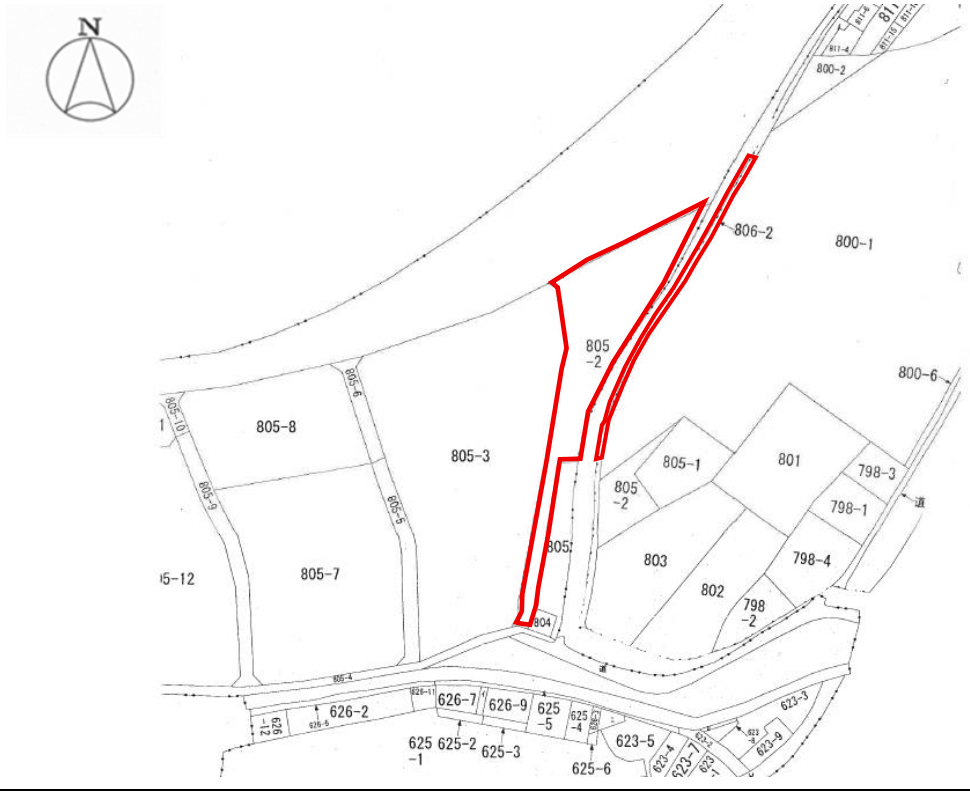
5　本地内に存在するものについては、全て現状有姿のまま引き渡します。撤去等が必要な場合は、購入者の負担で行ってください。

※　この調書は、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、入札参加者ご自身において、現地及び法令等による諸規制についての調査・確認を必ず行ってください。

位　置　図


老健施設
白　川
N
対象財産
公園
江南病院
県営
川鶴団地
市営
川鶴団地
渡鹿橋
県道145号
熊本県警察学校
出典：国土地理院電子地図

公　図（合成図）


N
806-2
800-1
805-2
800-6
805-8
805-3
805-1
801
798-3
798-1
805-7
803
798-4
802
798-2
626-2
626-7
626-9
625-5
625-2
625-3
623-5
625-6

（南側から北方向）



（白川堤防道路から南西方向）

