

物 件 概 要 書（令和7年7月調査）									
物件番号： 3									
（物件の表示） 元天道団地（1）				最低売却価格（予定価格）			34,090,000 円		
所在及び地番			地目	現況	公簿面積	実測面積	坪面積		
飯塚市天道字宇度344番			宅地	更地	2,523.45 m ²	2,523.45 m ²	約	763 坪	
飯塚市天道字下石138番1			宅地	更地	2,382.91 m ²	2,382.91 m ²	約	720 坪	
合計2筆					4,906.36 m ²	4,906.36 m ²	約	1,484 坪	
接面道路幅員及び接面状況			【地番：344番】 北東側 幅員約3.9mの市道に接面 南東側 幅員約1.5～5.5mの道路に接面 南西側 幅員約2.5～3.0mの道路に接面 敷地内の北西側 幅員約1.5～3.0mの通路あり（建築基準法上の道路に該当しません。） 【地番：138番1】 南東側 幅員約1.5～2mの道路に接面（建築基準法上の道路に該当しません。） 南西側 幅員約3.5～4mの道路に接面（建築基準法上の道路に該当しません。） 敷地内の中央 幅員約3～4mの通路あり（建築基準法上の道路に該当しません。）						
法令等に基づく制限	都市計画区域	非線引き都市計画区域							
	用途地域	第1種住居地域		建ぺい率	60%		指定容積率	200%	
	高さ制限	—		最低敷地面積	—				
	その他	・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊（地番：138番1の一部）、土石流（地番：344番の一部）） ・建築基準法第22条区域 ・飯塚市立地適正化計画に基づく届出制度あり。（居住誘導区域内、都市機能誘導区域外） 詳しくは、飯塚市都市建設部都市計画課（0948-22-5500（内線1281））にお問合せください。							
文化財保護		周知の埋蔵文化財包蔵地外（未調査のため、土地を扱う際には事前に飯塚市との協議が必要です。詳しくは、飯塚市教育委員会教育部文化課文化財保護推進室（0948-25-2930）へお問合せください。）							
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	（地番：344番） 敷地の北東側、南東側、南西側については、セットバックが必要になります。				
供給処理施設の状況		種別	配管等の状況			電話番号			
		電気	接面道路配線	有	九州電力株式会社飯塚営業所			0120-639-454	
		上水道	接面道路配管	有	飯塚市企業局企業管理課お客様センター			0948-96-8616	
		下水道	接面道路配管	無	—			—	
		都市ガス	接面道路配管	無	—			—	
交通機関（道路距離）		鉄道	JR筑豊本線（福北ゆたか線）「天道」駅 約350m 徒歩5分						
		バス	西鉄バス「天道駅」バス停 約450m 徒歩6分						
公共機関等（直線距離）		市役所等	飯塚市役所穂波支所 物件の北方 約2km						
		小学校	飯塚市立椋本小学校 物件の北西方 約1.3km						
		中学校	飯塚市立穂波西中学校 物件の北西方 約2.1km						
近隣の状況		戸建住宅が多い住宅地域							
特記事項									
○物件の引渡しは現状のままとします。									
○本物件は、道路条件として、県道から当該物件に至るまで、幅員が4m未満の箇所があるため、都市計画法の開発許可を得ることができません。飯塚市開発指導要綱に基づく開発行為を行う場合は、飯塚市都市建設部都市計画課（0948-96-8476）に事前に協議してください。									
○本物件の利用にあたっては、次の土地利用条件があります。 <土地利用条件> 1 用途の制限 次の用途に供しないこと。 ①廃棄物の保管場所、砂利・砂・残土等の堆積場その他これに類する用途 ②悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染等の近隣環境を著しく損なうと予想される用途 ③その他公序良俗に反し、近隣住民の生活を著しく脅かすと認められる用途									

2 周辺道路等に関すること ・周辺道路及び敷地内通路（以下、「周辺道路等」という。）は、近隣住民が生活用道路として使用しているため、県から所有権移転後も現状の道路機能を維持するとともに、近隣住民が使用できるようにすること。ただし、買主がこれら周辺道路等について飯塚市開発指導要綱に基づく開発行為を行い、整備することを妨げるものではない。（上記周辺道路等に関する規定については、契約書第6条第3項に規定する。） ・なお、138番1に所在する通路（以下、「138番1の敷地内通路」という。）及び138番1の敷地利用の取扱いについては、売買契約書第6条第4項において規定する事項を併せて遵守すること。 ＜契約書第6条第4項に規定する事項＞ ①138番1の敷地内通路の機能保全、廃止の禁止 買主は、138番1の敷地内通路が近隣住民の生活用道路となっていることを踏まえ、県から所有権移転後も138番1の敷地内通路の現況機能を維持するものとし、廃止してはならない。また、近隣住民が138番1の敷地内通路を今後も使用できるようにしなければならない。なお、買主が138番1の敷地内通路を整備する場合は、飯塚市開発指導要綱に基づき、138番1の敷地内通路及び当該敷地内通路が接続する道（飯塚市天道字下石617番の一部）が建築基準法（昭和25年法律第201号）上の道路となるよう整備し、築造する道路は飯塚市天道字下石139番6に所在する通路と接続させなければならない。 ②北側の近隣敷地における建築物の建築（建替）への協力 138番1の北側近隣敷地の一部については、138番1の敷地内通路を経由しなければ公道及び建築基準法上の道路に接続しない状況である。今後、138番1の北側の近隣敷地所有者が、これらの敷地において建築基準法第43条第2項第2号に関する許可手続きを行い建築物の建築を行う場合、買主は、当該敷地所有者の求めに応じ、138番1の敷地内通路における通行地役権を設定するなど将来的通行を担保するものとし、建築物の建築が可能となるように協力しなければならない。 また、買主が、138番1の敷地を利用する際は、138番1の北側近隣敷地において建築物の建築が不可となるような敷地利用を行ってはならない。 ③義務の承継 上記①②の規定については、買主から第三者へ所有権を移転する場合も承継するものとし、買主は、この旨を当該第三者に書面により説明しなければならない。また、当該第三者が所有権を移転するときも同様とする。 ④買戻特約 県は、本件契約締結の日から10年以内に限り、買主又はその転得者が売買契約書第6条第3項及び第4項の条件を履行しない場合は、売買物件を買い戻すことができることとする。また、県の買戻権を保全するため、所有権移転登記を行うと同時に、買戻しの特約の登記を行うこととする。 （上記を含め買戻特約に関する規定は、売買契約書第16条～第19条に規定する。）	3 近隣住民の生活に対する配慮に関する事項 本物件を利用するときは、近隣住民等地元関係者（以下、「地元関係者」という。）へ情報提供を行うとともに、必要に応じて地元関係者と協議、調整を行うよう努めること。 4 その他 建築基準法等の関連法規及び飯塚市の各種条例・要領等を遵守すること。
〇区画毎の特記事項は次のとおりです。 （地番：138番1） ・138番1の敷地は建築基準法上の道路に接していないため、原則として建築物を建築することはできません。ただし、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁（福岡県知事）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて、福岡県建築審査会の同意を得て許可したものは、建築することができます。許可に該当するかどうかは、具体的な事例とともに、飯塚県土整備事務所建築指導課（0948-21-4945）にお問合せください。 ・物件東側が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されています。 ・物件の大部分が土砂災害警戒区域等（土石流）の新たな指定に向けた調査箇所となっており、今後、土砂災害警戒区域等に指定される可能性が高い箇所となっています。 ・飯塚市のハザードマップにおいて、洪水浸水想定・浸水深3.0m～5.0m未満の想定がなされています。 ・敷地内通路に飯塚市所有の使用中の水道管が埋設されており、当該水道管は廃止することはできません。敷地内通路の形状を変更する場合は事前に飯塚市上水道課と協議して下さい。 ・物件敷地内に電柱1本、支線1本があります。電線が敷地上空にあります。 ・物件南東側のコンクリートブロック（一部を除く）が飯塚市有地に越境しています。コンクリートブロックを取り扱う際は飯塚市と事前に協議してください。 ・物件中央に敷地内側溝があり、飯塚市有地（道路）の側溝に接続しています。 ・物件北西側において、敷地内の側溝が隣接地の側溝に接続しています。上流（北側）から雨水を流す際は事前に隣接地所有者と協議してください。 （地番：344番） ・物件南西側が土砂災害警戒区域（土石流）に指定されています。 ・物件北東側が土砂災害警戒区域等（土石流）の新たな指定に向けた調査箇所となっており、今後、土砂災害警戒区域等に指定される可能性が高い箇所となっています。 ・飯塚市のハザードマップにおいて、洪水浸水想定・浸水深3.0m～5.0m未満の想定がなされています。 ・物件南東側の一部に飯塚市所有の使用中の水道管が埋設されている可能性があり、当該水道管は廃止することはできません。物件南東側の形状を変更する場合は事前に飯塚市上水道課と協議して下さい。 ・物件敷地内に電柱が1本、NTT柱1本・支柱1本があります。電線が敷地上空にあります。 ・物件中央から北西側にNTTの地下ケーブル（サイフォン）が埋設されているため、土地を扱う際は十分に注意する必要があります。詳しくは、NTTにお問い合わせください。 ・物件敷地内に自治会が所有し、飯塚市が管理する防犯灯が3本あります。防犯灯の取扱いについては、自治会にご相談ください。 ・物件南東側と市有地（617番）の間に民有地（345番）があります。 ・物件北西側と鉄道用地（680番41）の間に民有地（346番）があります。 ・物件北西側、南西側及び南東側に現況道路の一部となっている箇所があります。 ・物件内に敷地内側溝があり、その一部が飯塚市有地（道路）の側溝に接続しています。	
※ 物件概要書は、物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず購入希望者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。 ※ 上記以外、土壌調査、地盤調査、地下埋設物調査等は行っておりません。 県が関知していない土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等の調査費用、撤去費用等は買受人の負担となります。	