

【売却】物件調書（物件番号14）

所在	公簿地目	現況地目	公簿地積 (㎡)	実測地積 (㎡)
八幡西区楠橋南一丁目151番3	宅地	宅地	3,464.39	3,464.39
八幡西区楠橋南一丁目181番23	宅地	宅地	762.53	762.53
【住居表示】 八幡西区楠橋南一丁目20番街区内	合計 (㎡)			4,226.92
	【最低売却価格】			76,930,000円

用途地域	第1種住居地域 第1種低層住居専用地域	指定 建ぺい率	60% 50%	指定 容積率	200% 80%
その他法令等に基づく制限		<ul style="list-style-type: none"> ・宅地造成等工事規制区域（都市戦略局開発指導課/電話093-582-2644） ・景観計画区域（都市戦略局都市再生課/電話093-582-2502） ・居住誘導区域内（届出不要）（都市戦略局都市計画課/電話093-582-2451） ・都市機能誘導区域外（届出が必要な場合あり）（都市戦略局都市計画課/電話093-582-2451） ・埋蔵文化財包蔵地（都市ブランド創造局文化企画課/電話093-582-2391） ※本物件は2つの用途地域に跨っています。 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地西側（道路沿い）：第1種住居地域 ・敷地東側：第1種低層住居専用地域、高さの最高限度10m、外壁の後退距離1m 			

道路の状況	西側：幅員25mの舗装市道に北端側でほぼ等高に接道。南端側は約1.6mの高低差（擁壁）あり。
私道の負担	北側道路は私道となっています。通行等を行う場合には、土地所有者との協議が必要です。

電気	【問合せ先】九州電力株式会社 八幡営業所 TEL：0120-986-102
ガス	【問合せ先】西部ガス株式会社 北九州リビング営業部 TEL：093-591-6601
上水道	【問合せ先】北九州市 上下水道局 西部工事事務所管理課 TEL：093-644-7820
下水道	【問合せ先】北九州市 上下水道局 下水道部下水道整備課 TEL：093-582-2482

※ガス、上・下水道の配管状況や引き込みに等に関しては、入札前に必ず関係機関にお問い合わせください。

交通機関	JR	JR鹿児島本線『黒崎』駅	北方	約9.2km	(直線距離)
	筑豊電鉄	『楠橋』駅	西方	約1.3km	(直線距離)
	西鉄バス	『緑ヶ丘』停留所	南西方	約370m	(直線距離)

公共施設	八幡西区役所八幡南出張所		北東方	約1.2km	(直線距離)
	楠橋小学校		北方	約950m	(直線距離)
	香月中学校		北方	約1.1km	(直線距離)

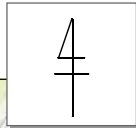
参考事項

<売却物件>

1. 電気・上下水道・ガス等の引込み、接面道路上の電柱・街路樹等の移設、車両乗り入れ施設の設置、その他売却物件を使用するために必要な手続き及び費用は、買受者負担となります。詳細については、関係企業者及び関係行政機関にご確認ください。
2. 売却物件は、現状有姿での売却となります。したがって、越境物がある場合についても現状有姿のまま売却することとなります。
3. 当該地は、「市営住宅虹ヶ丘団地」（151番3）と「下緑集会所」（181番23）跡地です。
4. 売却物件には、従前建築物撤去後の残存物が存しています。
 - ・従前建築物「市営住宅虹ヶ丘団地」（コンクリートブロック造2階建・4棟・20戸）
 - ・従前建築物「下緑集会所」（木造平屋建・1棟）従前建築物撤去後の残存物等の内容は以下のとおりです。
 - ・本物件（151番3）一部に、コンクリート製地中杭（直径約30cm・約112本）が、地下約1.1mより深い位置に残存しています。また、一部にコンクリート殻が残存しています。
 - ・本物件（151番3）西側道路付近に、周辺地盤の崩落を防止する観点から、撤去困難なコンクリート製浄化槽の一部が残存しています。
 - ・本物件（151番3）西側に階段、ごみ置き場、擁壁、金属フェンス、ごみ置き場周辺のコンクリート舗装、ガードレールが残存しています。
 - ・本物件（181番23）の一部にアスファルト舗装、縁石、側溝、樹木等が残存しています。
 - ・本物件の土地（181番23）北西端には近隣住居用の電柱1本があります。現在、市から同柱を管理する九州電力送配電（株）へは、賃貸借契約により同敷地を貸し付けています。同柱は現状では移設困難であるため、本物件購入者も、同社と現在の市と同様の契約を締結する等して、同柱が存続できるようにする必要があります。詳しくは、九州電力送配電（株）八幡配電事業所（送配電コールセンター 0800-777-9401）へお問い合わせください。
 - ・本物件（151番3）北西側擁壁上で隣接地のブロック塀及び軒の一部が越境しています。また、本物件（151番3）南側で隣接地のアルミ柵、ブロック塀、植栽、花壇、土間コンクリート等が越境しています。越境解決については、隣接地所有者との協議が必要です。
 - ・本物件（181番23）北西側で隣接地のブロック塀が越境しています。越境解決については、隣接地所有者との協議が必要です。
 - ・本物件（151番3）東側で隣接地のフェンス基礎等のコンクリート構造物が一部越境しています。越境解決については、隣接地所有者との協議が必要です。
 - ・本物件（151番3）（181番23）から東側の隣接地に樹木、コンクリート構造物等が一部越境しています。伐採、取り壊し工事等を行う場合には、隣接地所有者と協議し、越境を解消してください。
 - ・本物件は、埋蔵文化財包蔵地（緑遺跡）内に存しています。試掘調査の結果、遺跡は存在せず、発掘調査の必要はありませんが、開発に際しては、所定の届け出が必要となります。詳しくは、都市ブランド創造局文化企画課（電話093-582-2391）へお問い合わせください。
5. 一定規模以上の土地の形質変更を行う場合は、土壤汚染対策法に基づく届出等が必要です。詳しくは環境局環境監視課（電話093-582-2290）へお問い合わせください。
6. 一定規模以上の区画形質の変更を行う場合は、都市計画法に基づく市長の許可が必要です。開発行為の内容によっては、擁壁の整備が必要になる可能性があります。詳しくは都市戦略局開発指導課（電話093-582-2644）へお問い合わせください。
7. 一定規模以上の宅地造成を目的とする工事をする場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく市長の許可が必要です。詳しくは都市戦略局開発指導課へお問い合わせください。
8. 測量図、地中杭位置図、旧建築物解体記録等は財政・変革局アセットマネジメント推進室において閲覧することができます。

<土地利用条件>

1. 用途の制限
 - (1) 当該土地を使用するときは、騒音、悪臭、粉塵などの環境問題がおこらないように配慮すること。
 - (2) 当該土地を使用するときは、近隣住民等地元関係者（以下「地元関係者」という。）への積極的な情報提供に努め、地元関係者の意見には誠意を持って対応し、地元関係者と協議、調整を行うこと。



案内図



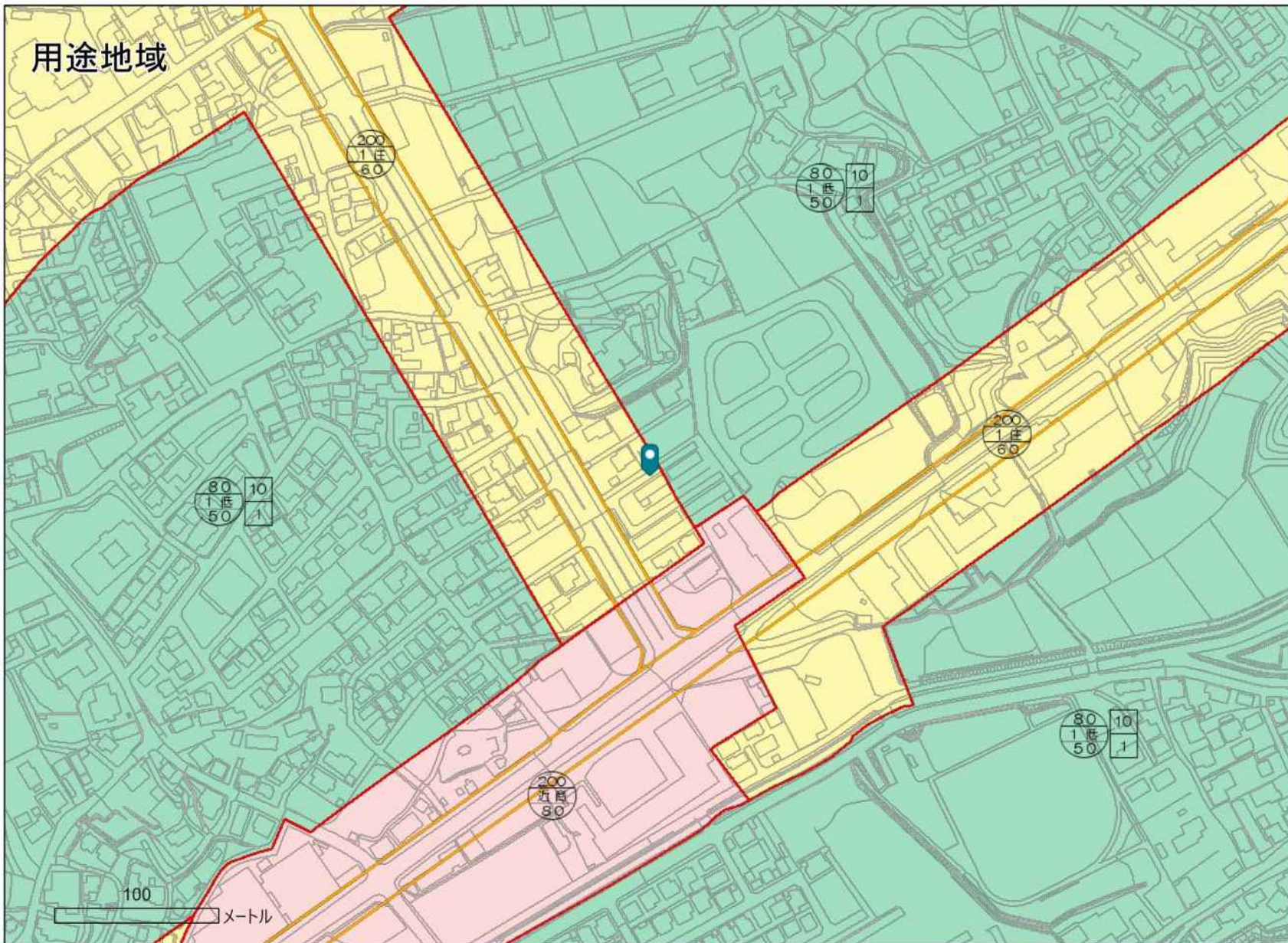
八幡西区楠橋南一丁目 151番3ほか1筆

(C) ESRI JAPAN



航空写真

八幡西区楠橋南一丁目 1 5 1 番 3 ほか 1 筆



用途地域

都市計画のうち、お調べの土地（矢印📍先端の位置）に関係するものは次の通りです。

■：該当あり □：該当なし

- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 第一種住居地域
容積率：200%
建ぺい率：60%
高さの最高限度：無
外壁の後退距離：無
- 防火地域
- 準防火地域
- 都市計画道路
- 都市計画公園
- 都市計画緑地
- 特別緑地保全地区
- 都市計画墓園
- その他公共空地
- 風致地区
- 高度利用地区
- 高度地区
- 特別用途地区
- 駐車場整備地区
- 臨港地区
- 地区計画
- 宅地造成等工事規制区域
- 特定盛土等規制区域
- 都市再生特別地区
- 景観計画区域（市全域）
- 景観重点整備地区
- 景観形成誘導地域
- 閉門景観形成地域
- 居住誘導区域内（届出不要）
- 居住誘導区域外
（届出が必要な場合あり）
- 都市機能誘導区域内（届出不要）
- 都市機能誘導区域外
（届出が必要な場合あり）
- 建築協定

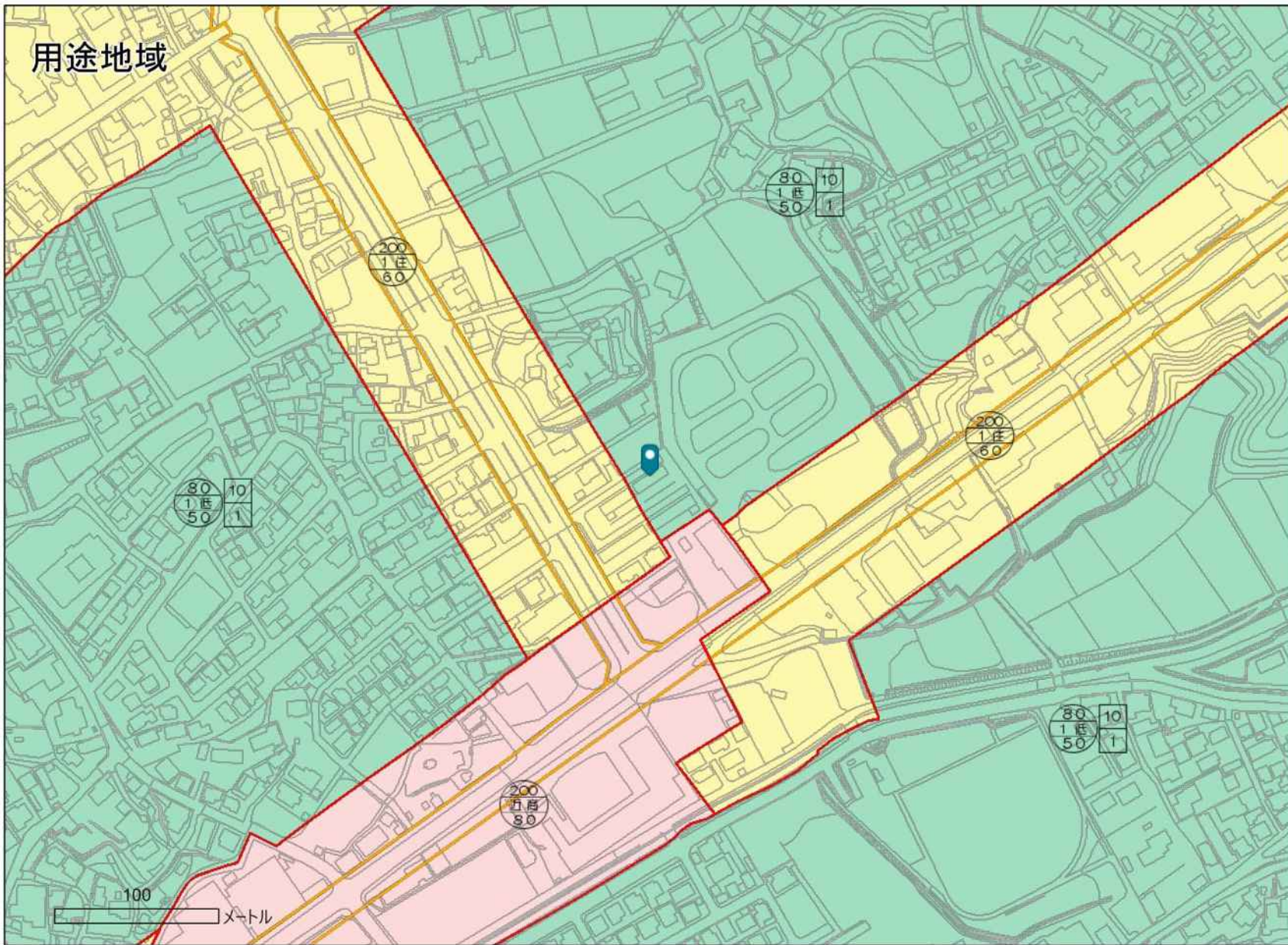
- 凡例
- | | | |
|----------------|----------|-----------|
| ■ 第一種低層住居専用地域 | ■ 準住居地域 | ■ 区画街路 |
| ■ 第二種低層住居専用地域 | ■ 近隣商業地域 | ■ 幹線街路 |
| ■ 第一種中高層住居専用地域 | ■ 商業地域 | ■ 自動車専用道路 |
| ■ 第二種中高層住居専用地域 | ■ 準工業地域 | ■ 歩行者専用道 |
| ■ 第一種住居地域 | ■ 工業地域 | ■ 市街化区域 |
| ■ 第二種住居地域 | ■ 工業専用地域 | |

容積率
用途地域
建ぺい率

高さ制限
壁面後退

この図は本市の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。お調べの土地が、用途地域、容積率、建ぺい率、防火指定、都市計画道路等の境界付近、景観重要整備地区の時は必ず係員にご確認ください。

縮尺：約1/2500
 図面番号：03-4
 北九州市 都市計画課
 2025年11月11日



用途地域

都市計画のうち、お調べの土地（矢印📍先端の位置）に関係するものは次の通りです。

■：該当あり □：該当なし

- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 第1種低層住居専用地域
容積率：80%
建ぺい率：50%
高さの最高限度：10m
外壁の後退距離：1m
- 防火地域
- 準防火地域
- 都市計画道路
- 都市計画公園
- 都市計画緑地
- 特別緑地保全地区
- 都市計画墓園
- その他公共空地
- 風致地区
- 高度利用地区
- 高度地区
- 特別用途地区
- 駐車場整備地区
- 臨港地区
- 地区計画
- 宅地造成等工事規制区域
- 特定盛土等規制区域
- 都市再生特別地区
- 景観計画区域（市全域）
- 景観重点整備地区
- 景観形成誘導地域
- 閉門景観形成地域
- 居住誘導区域内（届出不要）
- 居住誘導区域外
（届出が必要な場合あり）
- 都市機能誘導区域内（届出不要）
- 都市機能誘導区域外
（届出が必要な場合あり）
- 建築協定

- 凡例
- | | | |
|----------------|----------|-----------|
| ■ 第一種低層住居専用地域 | ■ 準住居地域 | ■ 区画街路 |
| ■ 第二種低層住居専用地域 | ■ 近隣商業地域 | ■ 幹線街路 |
| ■ 第一種中高層住居専用地域 | ■ 商業地域 | ■ 自動車専用道路 |
| ■ 第二種中高層住居専用地域 | ■ 準工業地域 | ■ 歩行者専用道 |
| ■ 第一種住居地域 | ■ 工業地域 | ■ 市街化区域 |
| ■ 第二種住居地域 | ■ 工業専用地域 | |

容積率	高さ制限
用途地域	壁面後退
建ぺい率	

この図は本市の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。お調べの土地が、用途地域、容積率、建ぺい率、防火指定、都市計画道路等の境界付近、景観重要整備地区の時は必ず係員にご確認ください。

縮尺：約1/2500
 図面番号：03-4
 北九州市 都市計画課
 2025年11月11日

八幡西区楠橋南一丁目 1 5 1 番 3 ほか 1 筆

西から撮影



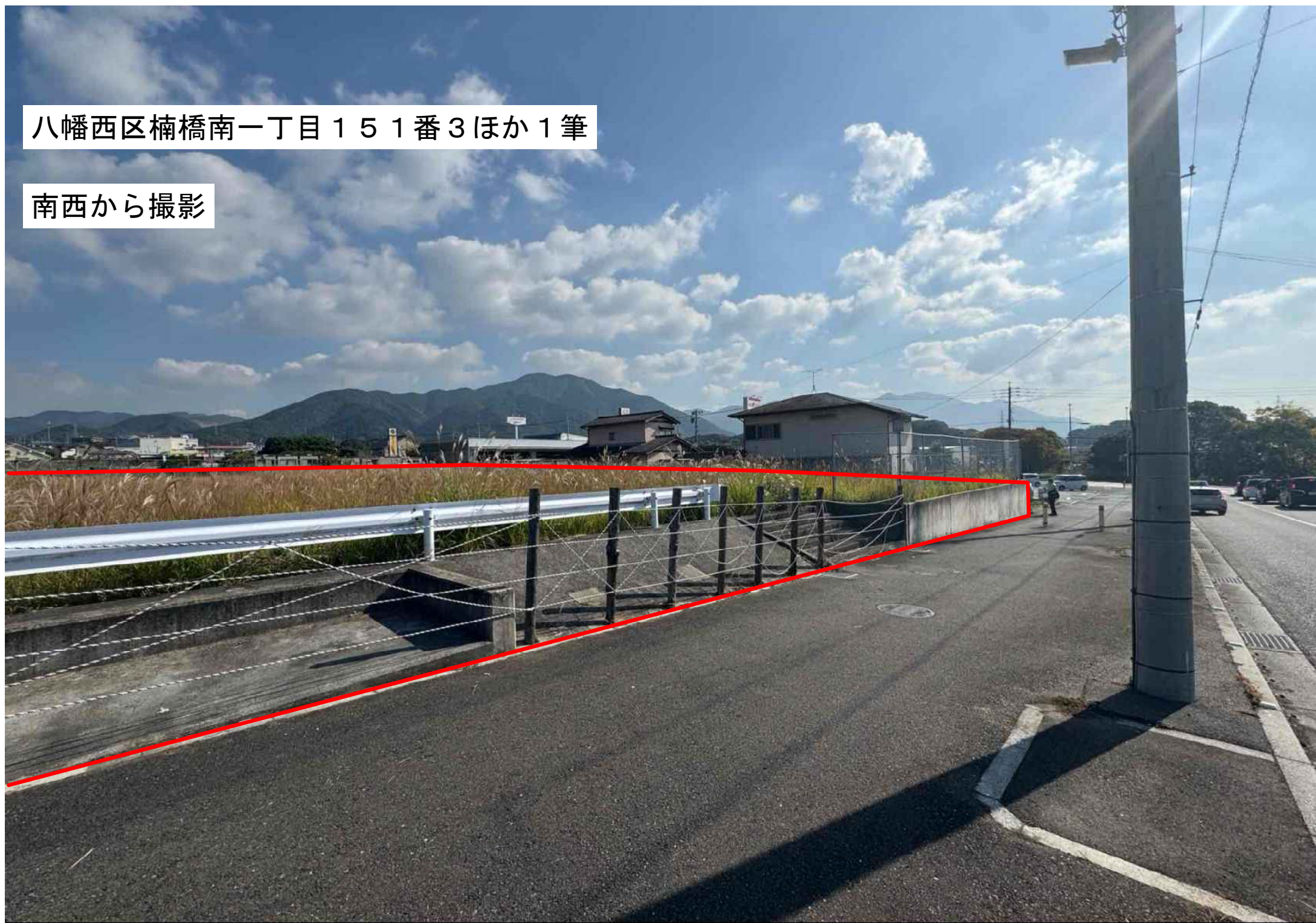
八幡西区楠橋南一丁目 1 5 1 番 3 ほか 1 筆

南西から撮影



八幡西区楠橋南一丁目 1 5 1 番 3 ほか 1 筆

南西から撮影



八幡西区楠橋南一丁目 151番3ほか1筆

北から撮影

