

売 地

南区 城南町碓

建築条件なし♪ 広々した敷地138坪！杉上小学校まで徒歩約11分！！

物件所在地	熊本市南区城南町碓52-1、-4、-5、-6【カーナビ設定】熊本市南区城南町碓9-3の北側				
価 格 (税込み)	13,000,000 円		坪 単 価	93,605 円	
土 地 面 積	公簿 459.08 m ²	私 道 負 担	なし		
	約 138.88 坪		m ²		
交 通	熊本バス「火の君マルシェ前」バス停 徒歩25分				
土 地 権 利	所有権		都 市 計 画	市街化調整区域	
地 目	宅地		用 途 地 域	無指定	
建 ぺ い 率	40%		容 積 率	80%	
接 道 状 況	西側:幅員約8.5m公道に約9.5m接面				
法 令 制 限	集落内開発地域				
設 備	上水道、下水道、電気、プロパンガス、側溝				
現 況	更地		引 渡 し	即時	
小 学 校	杉上小学校 徒歩約11分(約868m)	中 学 校	下益城城南学校 徒歩約25分(約1953m)		
備 考	※上水道加入金・下水道受益者負担金(200円/㎡)が別途必要となります。				
	※1世帯につき(初回1回限り)5万円の自治会加入金が必要となります。				
	※境界ブロックについては、買主様の費用負担にて北側へ施行となります。				
	【開発許可等番号】指令(開指)第2024-2057号				
価 格 表	区画	金 額(税込み)	土地面積	坪 数	坪単価
添 付 資 料	■ 地 図 ■ 字 図 ■ 要 約 書 ■ 測 量 図 ■ 平 面 図				
取 引 態 様	仲介				
広 告 期 限					

国土交通大臣(3)第8915号(公社)全日本不動産協会(公社)不動産保証協会会員



株式会社

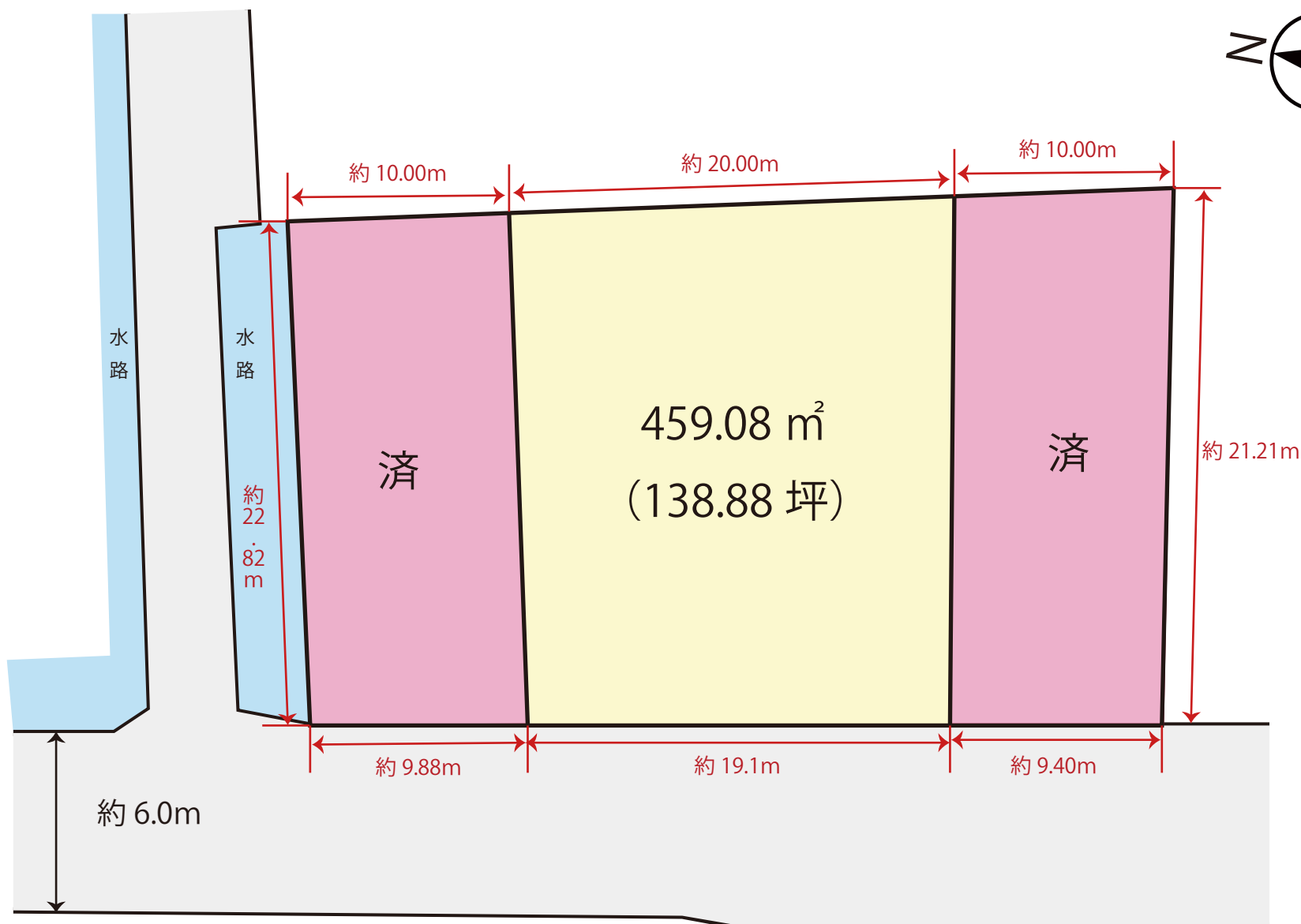
中央住建不動産

お問合せは
こちらへ

096-375-0555

<http://www.chuijuken.jp>

城南町碇【1区画】



※略図につき現況を優先とします。
 ※詳細はお問い合わせください。
 ※計画図の為面積の増減が発生する場合がございます。



宅地 1				
番号	X座標	Y座標	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A1	-30836.056	-26183.455	23.816	-734391.50969
A4	-30833.365	-26160.456	21.837	-673308.19150
KP2	-30823.432	-26161.618	-23.816	734090.85651
PK1	-30826.209	-26184.272	-21.837	673151.92593
			倍面積 (m ²)	-456.91875
			面積 (m ²)	228.45

宅地 2				
番号	X座標	Y座標	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A2	-30845.624	-26182.661	24.162	-745291.96708
A5	-30843.298	-26159.293	22.205	-684875.43208
A4	-30833.365	-26160.456	-24.162	744995.76512
A1	-30836.056	-26183.455	-22.205	684714.62348
			倍面積 (m ²)	-457.01055
			面積 (m ²)	228.50

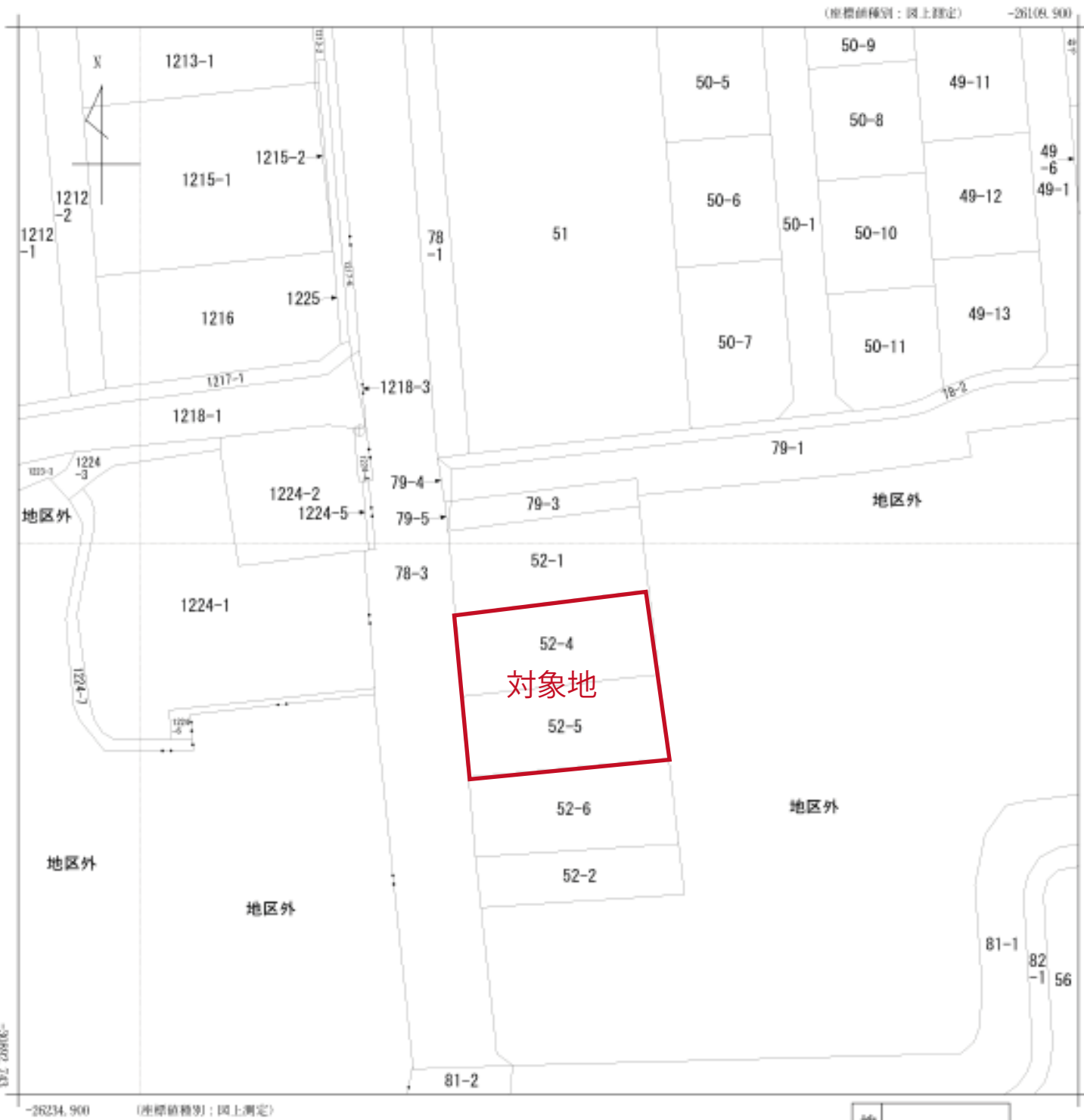
宅地 3				
番号	X座標	Y座標	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
A3	-30855.093	-26181.880	23.884	-736943.04121
A6	-30853.230	-26158.121	23.190	-715486.40370
KP3	-30848.453	-26158.690	-1.172	36154.38691
A5	-30843.298	-26159.293	-23.971	739344.69635
A2	-30845.624	-26182.661	-22.712	700565.81228
PK8	-30853.537	-26182.005	0.781	-24096.61239
			倍面積 (m ²)	-461.16176
			面積 (m ²)	230.58

宅地 4				
番号	X座標	Y座標	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
BY7	-30864.465	-26181.128	3.762	-116112.11732
PK6	-30864.316	-26178.118	24.199	-746885.58288
KP5	-30863.262	-26156.929	20.165	-622357.67823
KP4	-30854.641	-26157.953	-1.192	36778.73207
A6	-30853.230	-26158.121	-23.927	738225.23421
A3	-30855.093	-26181.880	-23.007	709883.12465
			倍面積 (m ²)	-468.28750
			面積 (m ²)	234.14

市街化調整区域（集落内開発指定区域）

工事名称	南区城南町碓字前田52番1、52番3	整理番号
図面名称	求積図・求積表	検印 設計
申請者名		
日付	令和6年2月 日 縮尺 1/200	図面番号 9

※西側市道境界については、令和6年3月7日 南区土木センター総務課 管理財産班 釜賀氏 立会確認済
※北側水路境界については、令和6年3月7日 熊本平野南部土地改良区 立会確認済



(注) 国土交通省が公表した座標補正パラメータ(hisaikihon_028kumamoto_01.par)による修正がされています。



請求部	所在	熊本市南区城南町碓字前田				地番	52番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成2年3月				補付年月日(原図)	平成3年5月7日		補記事項		

地番	52-1、52-4、52-5、52-6	地積測量図
土地の所在	熊本市南区城南町碓字前田	

1/2

求積表

任意座標

地番	① 52-1			
測点	標識	X _n	Y _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
PK1	金属プレート・新設	-30826.209	-26184.272	-673151.925933
KP2	金属プレート・既設	-30823.432	-26161.618	-734090.856512
B4	金属プレート・新設	-30833.365	-26160.456	673308.191505
B1	金属プレート・新設	-30836.056	-26183.455	734391.509696
	倍面積			456.918756
	面積			228.4593780
	地積			228.45 m ²
	坪数			69.10

地番	② 52-4			
測点	標識	X _n	Y _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
B1	金属プレート・新設	-30836.056	-26183.455	-684714.623480
B4	金属プレート・新設	-30833.365	-26160.456	-744995.765130
B5	金属プレート・新設	-30843.298	-26159.293	684875.432090
B2	金属プレート・新設	-30845.624	-26182.661	745291.967088
	倍面積			457.010568
	面積			228.5052840
	地積			228.50 m ²
	坪数			69.12

地番	③ 52-5			
測点	標識	X _n	Y _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
B2	金属プレート・新設	-30845.624	-26182.661	-700565.812288
B5	金属プレート・新設	-30843.298	-26159.293	-739344.696358
KP3	金属プレート・新設	-30848.453	-26158.690	-36154.386916
B6	金属プレート・新設	-30853.230	-26158.121	715486.403700
B3	金属プレート・新設	-30855.093	-26181.880	736943.041212
PK8	金属プレート・新設	-30853.537	-26182.005	24096.612397
	倍面積			461.161747
	面積			230.5808735
	地積			230.58 m ²
	坪数			69.75

(令和6年12月23日測量)

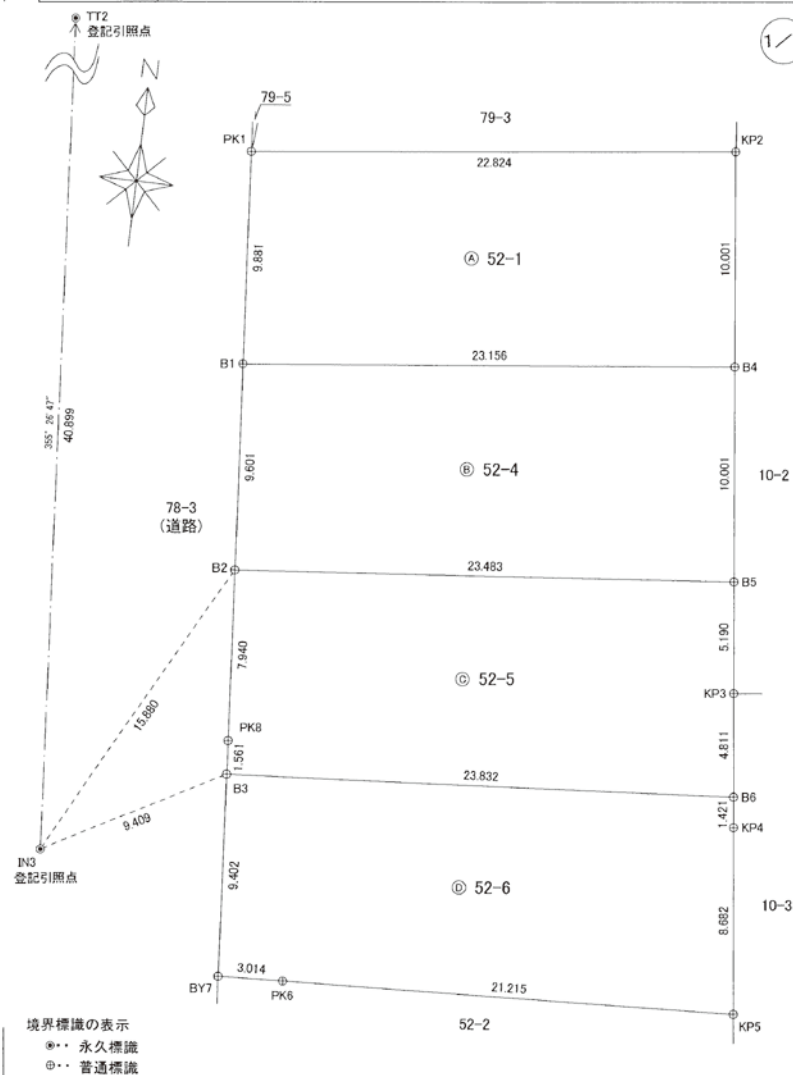
作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/250



境界標識の表示
 ●● 永久標識
 ⊙● 普通標識

地番	52-1、52-4、52-5、52-6	地積測量図
土地の所在	熊本市南区城南町碓字前田	

2/2

任意座標

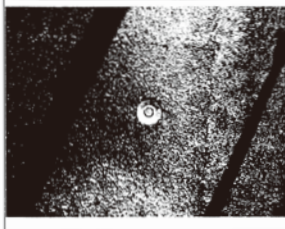
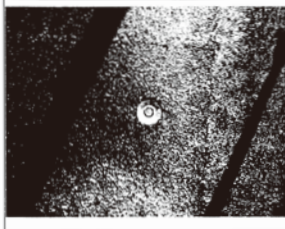
地番	⑤ 52-6			
測点	標識	X _n	Y _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
B3	金属プレート・新設	-30855.093	-26181.880	-709883.124651
B6	金属プレート・新設	-30853.230	-26158.121	-738225.234210
KP4	金属プレート・新設	-30854.641	-26157.953	-36778.732072
KP5	金属プレート・既設	-30863.262	-26156.929	622357.678230
PK6	金属プレート・新設	-30864.316	-26178.118	746885.582884
BY7	金属プレート・新設	-30864.465	-26181.128	116112.117330
		倍面積	468.287511	
		面積	234.1437555	
		地積	234.14 m ²	
		坪数	70.82	

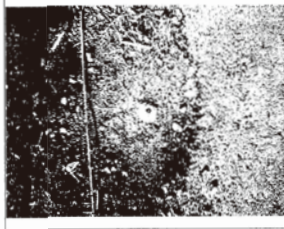
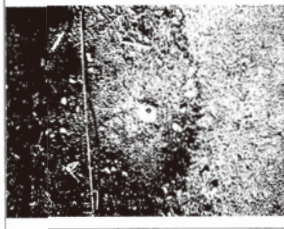
地番	面積
④ 52-1	228.4593780 m ²
⑤ 52-4	228.5052840 m ²
⑥ 52-5	230.5808735 m ²
⑦ 52-6	234.1437555 m ²

総合計面積	921.6892910 m ²
-------	----------------------------

引照点・境界点表			
器械点 (IN3)		後視点 (TT2)	
X座標	-30859.647	X座標	-30818.877
Y座標	-26190.113	Y座標	-26193.360
方向角	355° 26' 47"	距離	40.899
境界点	観測角	距離	
B3	65° 36' 18"	9.409	
B2	32° 32' 25"	15.880	

VRS-RTK方式により 2024.3.5 座標取得 配信業者 ジェノバ

恒 久 の 地 物			
符号 名称	IN3 登録引照点		
	測地系	任意座標	
成果	X座標	-30859.647	
	Y座標	-26190.113	
	標高		
備考	道路側溝上に金属鈔		
概 略 図			
地物の 状況			
			
標識の 状況			

恒 久 の 地 物			
符号 名称	TT2 登録引照点		
	測地系	任意座標	
成果	X座標	-30818.877	
	Y座標	-26193.360	
	標高		
備考	擁壁天端上に金属鈔		
概 略 図			
地物の 状況			
			
標識の 状況			

(令和6年12月23日測量)

作成者				縮尺		申請人				縮尺	
-----	---	--	--	----	--	-----	---	--	--	----	--

土地利用計画表

宅地No.	敷地面積	比率	建築面積	延床面積	建築率	容積率	建物高さ
宅地1	228.45	24.79%	43.47	84.46	19.03%	36.97%	7.43m
宅地2	228.50	24.79%	43.47	84.46	19.02%	36.96%	7.43m
宅地3	230.58	25.02%	43.47	84.46	18.85%	36.63%	7.43m
宅地4	234.14	25.40%	43.47	84.46	18.57%	36.07%	7.43m
合 計	921.67	100.00%					

記 号	名 称
宅地1 A=230.00m ² FH=4.90	宅 地 番 号
	面 積
	計 画 高
排水施設(側溝)	排水施設(側溝)
排水施設(暗渠)	排水施設(暗渠)
排水施設(集水樹)	排水施設(集水樹)
排水施設(接続管)	排水施設(接続管)
擁 壁	擁 壁
法 面	法 面
空調ブロック	空調ブロック

給水計画

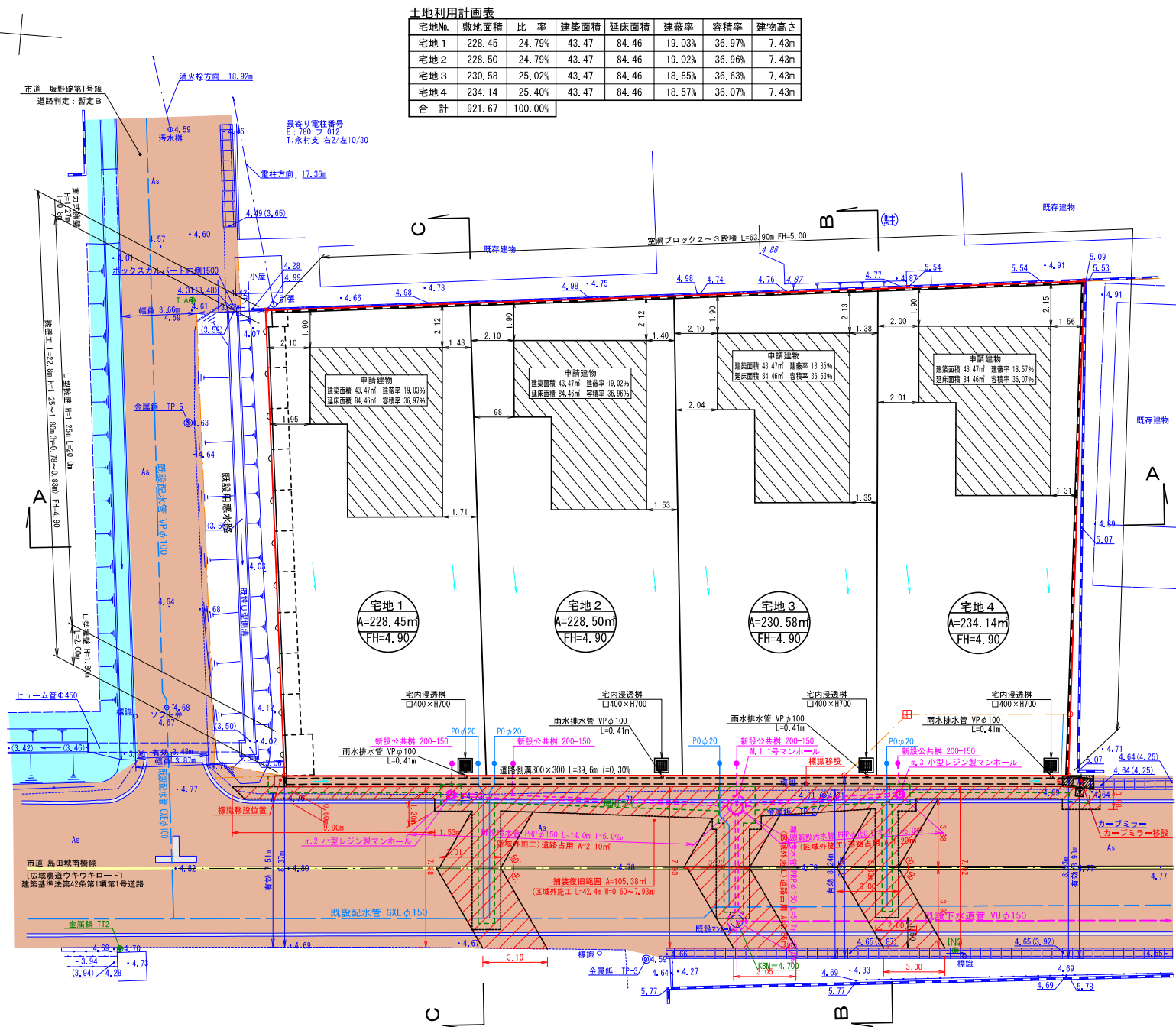
- ・使用水量 4世帯×5.0人×300L/人日=6,000L/日
- ・北側市道に埋設されている既設給水管φ100mmより新設給水管φ40mmを分岐し引き込む。
- ・各宅地へは、サドルφ20にて取り出し、止水栓キヤップ止めとする。
- ・実施設計にあたっては上下水道局と十分打ち合わせ、承諾を得ること。
- ・使用材料は、すべて局の承認を得たものであること。
- ・材料検査を受けること。
- ・埋設深さは1.2mとする。
- ・メーターユニット+水栓1栓設けること。

計画雨水量

C: 流出係数 = 0.70
 I: 降雨強度 (mm/hr) = $\frac{713}{0.55+2.79} = 112.3 \text{ mm/hr}$
 A: 流域面積 (ha) = 0.092ha
 Q: 計画雨水量 (m³/sec) = 1/360 × C × I × A
 Q = 1/360 × 0.70 × 112.3 × 0.092 = 0.020m³/sec

擁壁一覧表

名称	H (m)	h (m)	L (m)
擁壁工	1.25~1.80	0.79~0.80	22.8



市街化調整区域 (集落内開発指定区域)

80/40

工事名称	南区城南町碓字前田52番1、52番3	整理番号	
図面名称	土地利用計画平面図	検印	設計
申請者名			
日 付	令和 6年 2月 日	縮 尺	1/200
		図面番号	4

※埋戻等により高低差60cm(水路際30cm)以上が生じた場合、基準に適合した擁壁を設置すること。
 ※建築時に雨水浸透樹の設置を検討すること。
 ※既設ゴミステーションの利用については、令和6年4月13日 碓地区自治会長 松田康利氏協議済
 ※西側市道境界については、令和6年3月7日 南区土木センター総務課 管理財産班 金貴氏 立会確認済
 ※北側水路境界については、令和6年3月7日 熊本平野南部土地改良区 立会確認済



許可証

指令（開指）第2024-2057号
令和6年6月26日

令和6年6月20日付け申請の開発行為の許可については、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の規定により、次のとおり許可します。

熊本市長 大西 一史

熊本市長

開 発 行 為 の 概 要	申請者住所氏名	
	開発区域に含まれる地域の名称	熊本市南區城南町碓字前田52番1、52番3
	開発区域の面積	公簿 917.00 m ² 実測 921.67 m ² 有効
	予定建築物の用途	専用住宅（4区画）
	工事施行者住所氏名	熊本市中央区世安三丁目12番56号 株式会社 麗建 代表取締役 工藤 孝一
	着手予定年月日	令和6年7月1日
	完了予定年月日	令和6年11月30日
	自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	その他
	法第34条の該当号及び該当する理由	法第34条第11号 「法第34条第11号の規定により条例で指定する区域内の開発行為等」
	その他の必要な事項	都市計画法第41条第1項に基づく制限 建ぺい率は40%以内、容積率は80%以内、外壁後退距離は1m以上、建築物の高さは10m以下とする。 都市計画法第79条に基づく条件 別紙のとおり

備考

1 この処分不服がある場合は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、熊本市開発審査会に対して審査請求をすることができます。ただし、処分があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、この限りではありません。
2 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、熊本市を被告として（訴訟において熊本市を代表する者は熊本市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、処分の日が翌日から起算して1年を経過した場合は、この限りではありません。）。ただし、審査請求をした場合には、当該審査請求に対する最終的であったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、当該審査請求に対する最終的であった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、この限りではありません。）。

- 1 32条協議書において、管理予定者が熊本市になっている下水道については、完了届と同時に管理引継ぎ申請を行うこと。（分筆し抵当権がある場合は抹消登記を行い登記承諾書等を添付すること）
- 2 擁壁の支持地盤について
施工時に、地上高が2mを超える擁壁においては、擁壁の断面形状及び基礎底面位置が変化する毎に、支持地盤の土質を確認し、設計時の土質と異なる場合は、再度、土質調査を行うたうえで基礎地盤の支持力に関する設計を行うこと。
また、施工時に、地上高が2m以下の擁壁においては、擁壁の断面形状及び基礎底面位置が変化する毎に、原位置試験を実施すること。
なお、上記について、原位置試験を実施する場合、位置及び箇所数等については、試験前に予め開発指導課と協議し、決定すること。
また、上記について、支持地盤の許容支持力度が不足している場合、地盤改良等の適切な措置を講じること。
- 3 区域外施工については、当該開発行為の検査対象とする。
- 4 作業中及び作業終了後において、一般の立入りが危険である場合は、バリケードや立入り禁止等の安全標識を設置して事故防止に努めること。
- 5 建設機械による工事中の振動・騒音又は運搬車両による土砂及び資材の飛散、塵埃等の予防対策を講じ、もし飛散等があった場合は、清掃などの環境対策を速やかに行うこと。
- 6 施工中の写真管理には十分な注意を払い、特に工事完了後に目視出来ない部分は、形状、寸法が明確に分かるように撮影すること。
- 7 施工にあたっては、施工中の雨水の流出や土砂の流出防止のための対策工事等をまず行うこと。