

物件番号 2

			予定価格		3,103,000 円	
所 在 地		福山市神辺町大字道上字深安 3096 番				
住 居 表 示		福山市神辺町道上 3096 番				
地 積		(公簿) 264.15 m ²	(実測) 264.15 m ²	地 目	宅地	
形 状 等		間口約 13m、奥行約 19mの角地				
接面道路の幅員等		北側：市道八軒屋 5 号線（幅員約 6.0m）に等高に接面 東側：市道道上 50 号線（幅員約 6.0m）に等高～約 0.7m高く接面				
建 物 概 要		共同住宅	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根 2 階建 （延床面積 143.30 m ² ） 昭和 55 年 11 月 17 日新築			
		倉庫	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建 （延床面積 10.61 m ² ） 昭和 55 年 11 月 17 日新築			
都市計画法等 の制限		市街化区域				
		用途地域	第一種低層住居専用地域		そ の 他	・ 備後圏都市計画区域 ・ 建築基準法 22 条指定地域 ・ 福山市景観計画区域 ・ 宅地造成等工事規制区域 ・ 立地適正化計画区域 ・ 居住誘導区域 ・ 道路斜線制限 ・ 北側斜線制限 ・ 日影規制 ・ 絶対高さ制限
		建ぺい率	50%			
		容 積 率	80%			
供給処理施設 の引込の可否		電 気	可		下 水 道	可
		上 水 道	可		都市ガス	不可(個別 LPG)
私道の負担等 に関する事項		なし				
交 通 機 関		J R 福塩線 道上駅 約 1.6 km 中国バス 道上 約 0.6 km				
公 共 機 関 等		役 所	約 3.2 km（福山市神辺支所）		交 番 等	約 2.5 km（福山北警察署）
		小 学 校	約 1.5 km（道上小学校）		消 防	約 2.2 km（深安消防署）
		中 学 校	約 2.3 km（神辺西中学校）		郵 便 局	約 1.4 km（福山道上郵便局）
参 考 事 項		・ 予定価格は当該物件を現状有姿で引き渡すことを前提とした金額（購入後解体撤去する場合の、関係法令の基準に基づくアスベスト類含有調査及び解体撤去処分費用を含む。）です。県は、現状変更に係る一切の支出を行いませんので、必ず現地及び資料をよくご確認の上、入札に参加してください。県は、これらに関する撤去工事の実施、撤去処分費用の別途請求、売買代金の減免、損害賠償の請求及び契約の解除等については応じかねますので、あらかじめ御承知おきください。				
		【立地について】 ・ 本物件は、 J R 福塩線道上駅の北西方向約 1.0 km（直線距離）に存しています。				
		【景観計画区域】 ・ 建築物、工作物及び土地の形質の変更等を行う場合、福山市景観計画に抵触する場合は福山市建設局都市計画課（084-928-1092）に協議してください。				

【建築確認】

- ・ 建物を解体撤去せず、リフォームを実施するなどして継続使用される場合は、建築確認が必要となる場合があります。具体的な建築計画により、福山市市民局神辺支所神辺建設産業課（084-962-5013）へ確認してください。
- ・ 当該敷地と市道八軒屋5号線の間に側溝が存しているため、鉄板を敷設しています。福山市に確認したところ、鉄板の敷設は許可しておらず、所有者が県から変更となった場合、道路占用許可申請が必要となること、歩行者の安全性を確保するため、鉄板以外（グレーチング等）の敷設が必要となることを確認しています。詳細については福山市市民局神辺支局神辺建設産業課（084-962-5013）に協議してください。

【設備】

- ・ 上水道は、敷地内配管があります。撤去及び口径の変更を行う際は、福山市上下水道局上下水道計画課（084-928-1504）に協議してください。
- ・ 汚水及び雑排水は最終枡を通じて排水管への排水となります。
- ・ 雨水は雨水枡を通じて側溝への排水となります。
- ・ ガスは個別LPGでの対応となります。
- ・ 敷地付近の電柱から電線及び電話線の引込みが可能です。

【土壌汚染調査】

- ・ 土地の使用履歴及び有害物質使用特定施設等事業場名簿から、人為的活動に起因する土壌汚染の可能性はないものと判断し、土壌汚染調査は実施しておりません。
- ・ 県は、購入後の土壌汚染調査の実施、除去処分費用の別途請求、売買代金の減免、損害賠償の請求及び契約の解除等については応じかねますので、あらかじめ了解いただいた上で申込みを行ってください。

【地下埋設物】

- ・ 建物付きでの売却のため、既設の水道管、排水管等については撤去していません。
- ・ 購入を検討される方は、希望者に対して県が別途配付する『敷地境界等に関する資料』に添付の給水原図等原本の写しなどの図面等により、必ず埋設状況を確認してください。

【越境構築物】

- ・ 敷地南側にあるフェンスの一部が敷地南側隣地（3103番）に一部越境しています。
- ・ 敷地南側に敷地南側隣地（3103番）の土間コンクリート敷の一部が越境してきています。
- ・ いずれの越境構築物も早期撤去が困難なため、移転、解体撤去または改築（以下「移転等」という。）まで存置すること、問題となった場合は協議のうえ解決すること、移転等する際は土地境界線を遵守することについて確認書を締結しています。

【埋蔵文化財】

- ・ 広島県遺跡地図によると、当該土地には周知の埋蔵文化財は確認されておらず埋蔵文化財包蔵地の指定はありません。
- ・ 工事等の計画がある場合には、念のため、事前に福山市文化振興課文化財担当（TEL：084-928-1278）に確認してください。
- ・ 広島県遺跡地図
<<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/bunkazai/bunkazai-map-map.html>>
<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki_file/kyouiku/pdf/z_061.pdf>

【地盤調査結果】

- ・ 敷地内 5 か所を観測点として令和 5 年 12 月 19 日にスクリーウェイト貫入試験による地盤調査報告書では、各測点共に回転層主体のデータが観測され、地盤バランスにバラツキもなく比較的安定した地盤状態となっている旨の調査結果が記載されています。
- ・ 調査結果の詳細は、『敷地境界等に関する資料』に添付の『地盤調査報告書』を確認してください。
- ・ 当該地盤調査は、表層浅部の地盤特性を把握することを目的として実施したものであるため、新たな造成、構造物の建設、重量物等の設置等を新たに行う際は、その都度、必要に応じ、詳細な地質調査を行う必要があります。

【福山市作成のハザードマップ等】

＜ <https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/kikikanri/147940.html> ＞

【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】 R7. 4. 25 時点

- ・ 当該敷地には、土砂災害警戒区域（土砂災害の恐れがある区域）の指定はありません。
- ・ 当該敷地には、土砂災害特別警戒区域（建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生じる危険性がある区域）の指定はありません。

※ 土砂災害警戒区域：土砂災害ポータルひろしま

＜<https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx>>

※ 広島県では、土砂災害防止法に基づく基礎調査は小学校区ごとに実施しており、本物件の所在する道上小学校区については既に基礎調査は完了しており再調査予定はありません。

（調査計画）

＜<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-kouhyou.html>>

＜<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-keikaku270930.html>>

※ 掲載情報は、土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定状況がリアルタイムで全て反映されているものではありません。購入検討に当たっては、事前に必ず対象地の所在地を管轄する官公署に照会し、直近の指定状況、指定予定及び調査予定等について確認を行ってください。

【津波災害警戒区域・津波災害特別警戒区域の指定】 R7. 4. 28 時点

- ・ 当該敷地は、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）に基づく、津波災害警戒区域の指定はありません。

※ 現時点において、県内に津波災害特別警戒区域の指定箇所はありません。

※ 高潮・津波災害ポータルひろしま

＜<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.aspx>>

※ 津波災害警戒区域に私権の制限はありません。また、今後、津波災害特別警戒区域に指定されることとなった場合には次のような制限があります。

- ・ 津波防災地域づくりに関する法律 73 条に規定する特定開発行為又は同法第 82 条に規定する特定建築行為については、あらかじめ当該市町長の許可が必要です。
- ・ 津波が発生した場合に、著しく損壊又は浸水する可能性のある建築物の所有者等に対しては、県知事の移転等の勧告が図られます。（津波防災地域づくりに関する法律第 92 条）

【高潮浸水想定区域】

- ・ 当該敷地は高潮浸水想定区域になっていません。
- ※ 高潮・津波浸水想定区域：高潮・津波災害ポータルひろしま
<<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.aspx>>

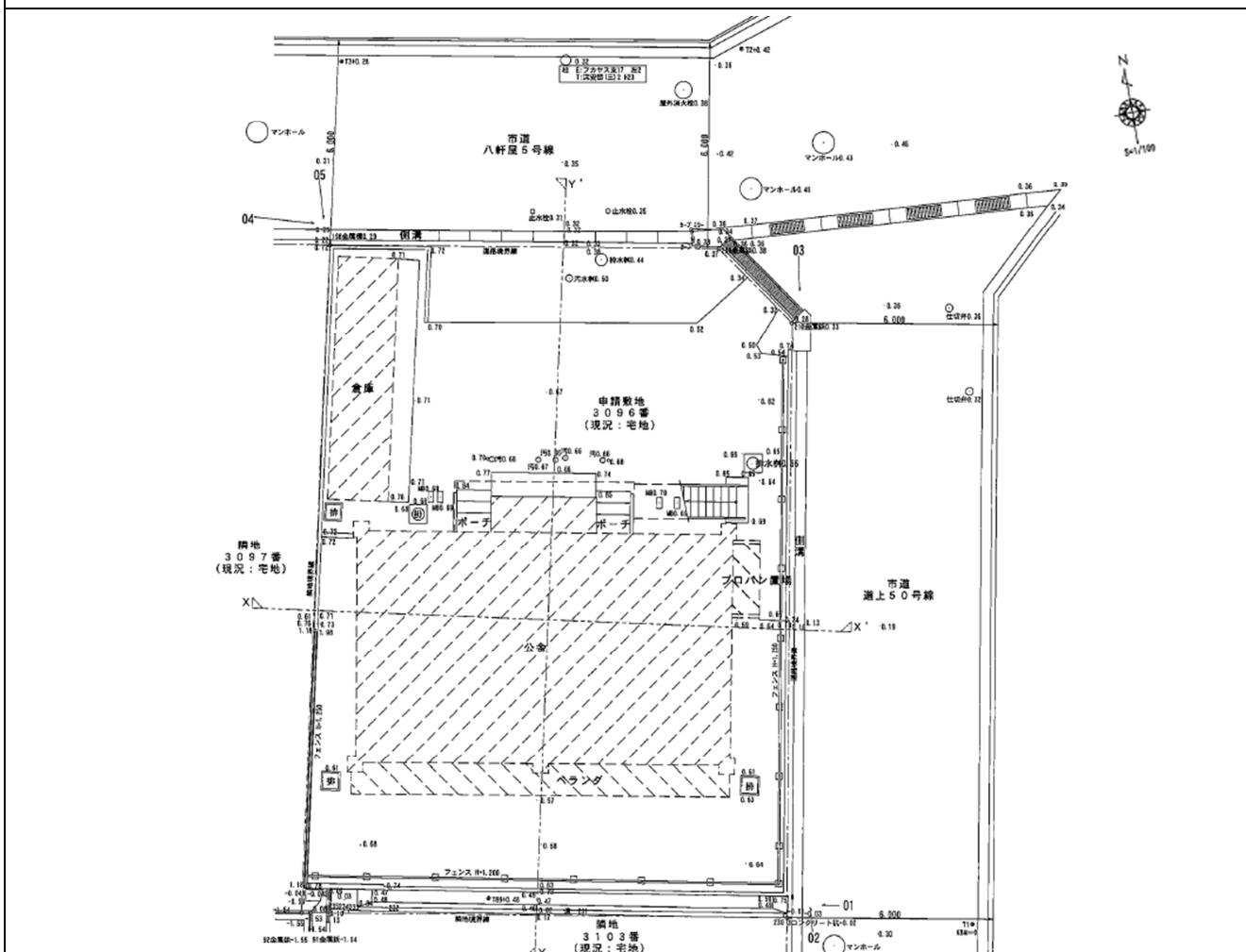
【洪水浸水想定区域】

- ・ 当該敷地は洪水浸水想定区域になっていません。
- ※ 直近の指定状況等については、河川課・河川企画グループ(直通:082-513-3929)に確認してください。
- ※ 洪水ポータルひろしま
<<http://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.aspx>>

案内図

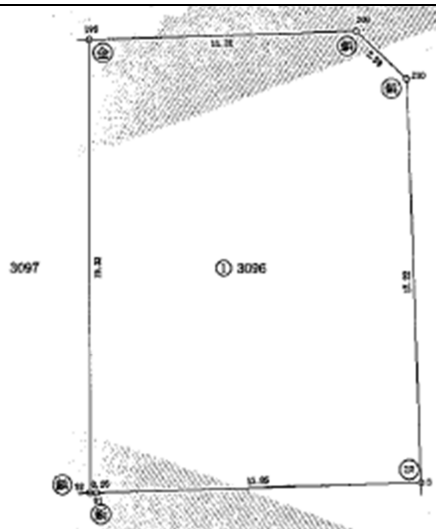


明細書



➤ 図面の縮尺を任意に変更している関係上、縮尺は表示しておりません。

平 面 図



測点名	境界標種	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$
198	新設金属杭	122.667	85.125	18.735	1424.566875
209	新設金属杭	120.641	96.250	-4.600	-442.750000
210	新設金属杭	118.067	97.942	-19.397	-1899.780874
91	既設コンクリート杭	103.144	94.740	-14.308	-1355.939029
92	既設金属杭	103.759	81.126	2.662	316.983379
		103.906	80.877	18.908	1828.222016
倍面積					-528.900333
面積					264.1501665
地積					264.15 m ²

※ 地積測量図に記載の境界標は、現時点では滅失しているものがある可能性があります。

写 真

【撮影方向：北東→南西】



【撮影方向：南→北】

