

# 物件番号 2

予定価格 5,589,000 円

所 在 地	福山市赤坂町大字赤坂字池之内 1108 番 3、1107 番 8、1108 番 7				
住 居 表 示	福山市赤坂町大字赤坂 1108 番地 3				
地 積	1108 番 3	(公簿) 334.63 m <sup>2</sup>	(実測) 334.63 m <sup>2</sup>	地 目	宅地
	1107 番 8	(公簿) 129 m <sup>2</sup>	(実測) 129.50 m <sup>2</sup>		雑種地
	1108 番 7	(公簿) 182 m <sup>2</sup>	(実測) 182.74 m <sup>2</sup>		
形 状 等	1108 番 3：間口約 17m、奥行約 20mのほぼ台形地 1107 番 8、1108 番 7：1108 番 3 への進入路、 広島県外 7 名共有地（広島県持分 15 分の 3）				
接面道路の幅員等	1108 番 3 西側：私道（1108 番 7、幅員約 6.5m）に概ね等高に接面 1108 番 3 東側：未判定道路（幅員約 0.5m）に約 1.5m高位に接面 1107 番 8 北側：市道赤坂津之郷線（幅員約 6.0m）に概ね等高に接面				
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 132.68 m <sup>2</sup> ） 昭和 57 年 2 月 2 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 5.73 m <sup>2</sup> ） 昭和 57 年 2 月 2 日新築			
都市計画法等の制限	市街化調整区域				
	用途地域	—		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 ・ 道路斜線制限 ・ 隣地斜線制限 ・ 福山市中高層建築物に関する指導要綱
	建ぺい率	70%			
	容 積 率	200% (指定容積率)			
供給処理施設の引込の可否	電 気	可		下 水 道	不可
	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 山陽本線 備後赤坂駅 約 1.0 km トモテツバス尾道線 赤坂駅前 約 1.0 km				
公 共 機 関 等	役 所	約 6.2 km（福山市役所）		交 番 等	約 0.6 km (福山西警察署 赤坂駐在所)
	小 学 校	約 1.2 km (福山市立赤坂小学校)		消 防	約 1.9 km (福山地区消防組合南消防署瀬戸出張所)
	中 学 校	約 1.2 km (福山市立済美中学校)		郵 便 局	約 1.0 km（水越郵便局）

参 考 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 1107 番 8、1108 番 7 は、広島県外 7 名の共有地となっており、広島県の有する持分 15 分の 3 の売り払いとなります。</li> </ul> <p>【立地について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件は、J R 山陽本線備後赤坂駅の南東方向約 0.2 km（直線距離）に存しています。</li> </ul> <p>【景観計画区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
	<p>【建築確認】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、福山市建設局建築指導課（084-928-1104）へ確認してください。</li> </ul> <p>【設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 汚水及び雑排水は汚水枡を通じて側溝への排水となります。</li> <li>・ 雨水は雨水枡を通じて側溝への排水となります。</li> <li>・ ガスは個別 LPG での対応となります。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 本物件は、平成 24 年 2 月に 1 階洋間の吹付けアスベスト（クリソタイル）の除去を行いました。一部に非飛散性石綿含有建材が使用されています。 詳細については、購入を検討する者に対して別途配付する『敷地境界等に関する資料』に添付の『アスベスト除去施工記録』を確認してください。</li> </ul> <p>【土壌汚染調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p>【地下埋設物】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p>【越境構築物】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地東側隣地（1125 番 8）の門扉の門柱等が、敷地に越境してきています。</li> <li>・ 当該越境物は早期撤去が困難なため、障害となった場合は協議の上、解決すること、改築する際は土地境界線を遵守すること等について確認書を締結しています。</li> </ul>

**【敷地内の電柱・NTT 柱等】**

- ・ 敷地内の電柱・NTT 柱等については、現状有姿での引き渡しとなります。本数及び所有者等については現地を確認してください。
- ・ これらについて移設等が必要となる場合でも、広島県では所有者との調整は行いません。所有権移転後、買受人において直接これらの所有者と協議してください。

**【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\\_049.pdf](https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki_file/kyouiku/pdf/z_049.pdf)>

**【地盤調査結果】**

- ・ 敷地内 5 か所を観測点として令和 7 年 3 月 10 日に実施したスクリーウェイト貫入試験による地盤調査報告書には、次のとおり調査結果が記載されています。  
〔 ・ 地表から深度 2.00m までに 1.00kN 以下の自沈層があります。 〕  
〔 ・ 深度 2.00m から 5.00m までに 0.50kN 以下の自沈層があります。 〕
- ・ 調査結果の詳細は、購入を検討する者に対して別途配付する『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】 R7.10.1 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、本物件の所在する赤坂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. 10. 10 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（一級河川芦田川水系河手川浸水想定最大 1.0～3.0 m）です。

※ 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>〉

**【建物解体に伴う注意事項】**

本物件の東側隣地（1125 番 8）では犬舎運営をされており、既存建物の解体に伴う騒音により犬の健康状態に悪影響を及ぼすことを危惧されています。

このため、既存建物を解体する場合は、犬舎運営者と確認・調整の上、解体工事を進めてください。

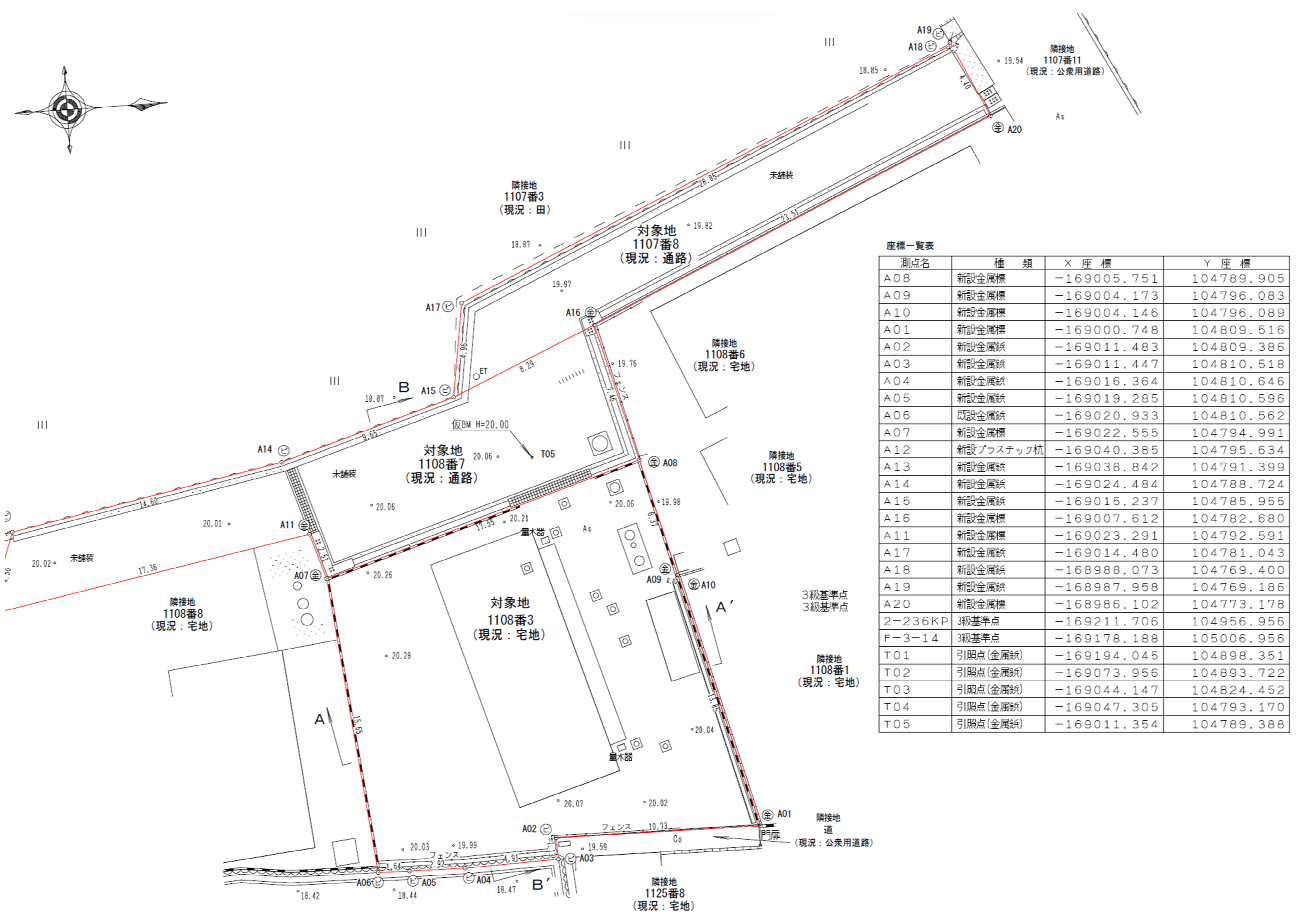
**【隣地犬舎運営者が危惧されている内容】**

- ・ 解体現場の騒音や振動に、犬は不安や恐怖を感じる。
- ・ 養生シートを強化して、騒音規制法の基準以下であっても、解体の騒音・振動に犬が耐えられないと考えられている。

## 案 内 図

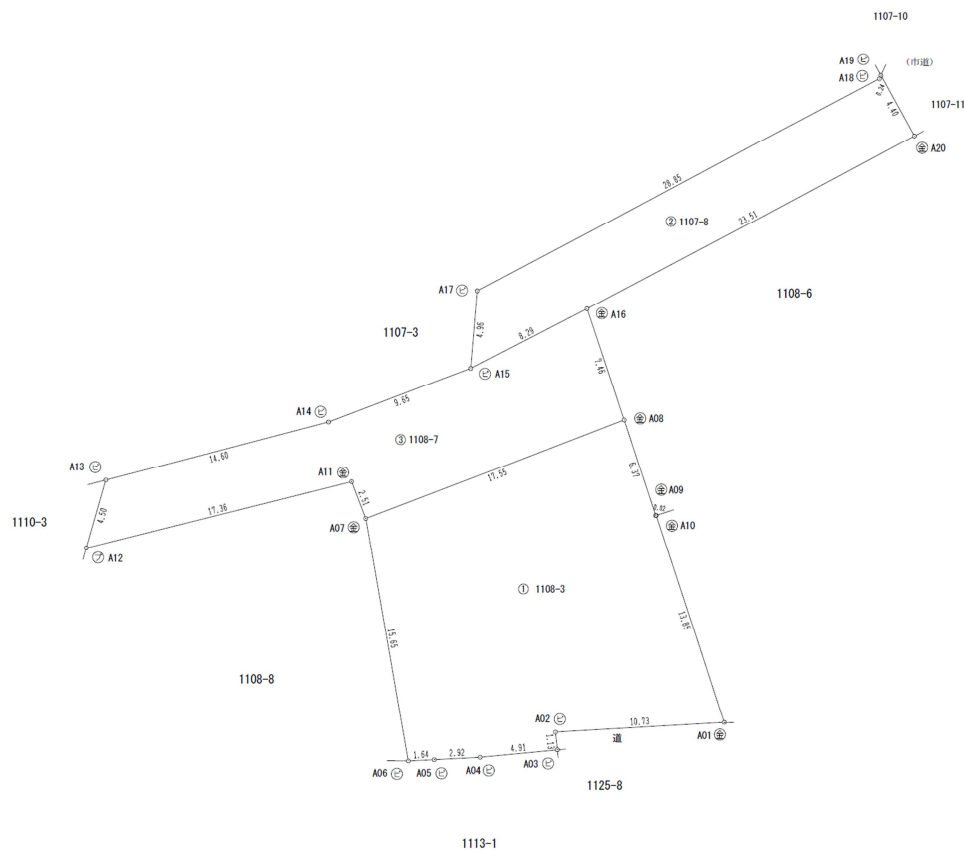


## 明 細 書



➤ 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



求積表

地 番		② 1107-8			
N <sub>o</sub>	境界標種	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y (X <sub>n</sub> +1-X <sub>n-1</sub> )	
A16	新設金属標	-169007.612	104782.680	-3052843.381800	
A15	新設金属標	-169015.237	104785.955	-719669.938940	
A17	新設金属標	-169014.480	104781.043	2846272.252052	
A18	新設金属標	-168988.073	104769.400	2778694.026800	
A19	新設金属標	-168987.958	104769.186	206500.065606	
A20	新設金属標	-168986.102	104773.178	-2059212.040412	
		倍 面 積		-259.016694	
		面 積		129.5083470	
		地 積		129.50 m <sup>2</sup>	

求積表

地 番		④ 1108-3			
N <sub>o</sub>	境界標種	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y (X <sub>n</sub> +1-X <sub>n-1</sub> )	
A08	新設金属標	-169005.751	104789.905	1926248.033710	
A09	新設金属標	-169004.173	104796.083	168197.713215	
A10	新設金属標	-169004.146	104796.089	358926.604825	
A01	新設金属標	-169000.748	104809.516	-768987.418892	
A02	新設金属標	-169011.483	104809.386	-1121355.620814	
A03	新設金属標	-169011.447	104810.518	-511580.138358	
A04	新設金属標	-169016.364	104810.646	-821505.843348	
A05	新設金属標	-169019.285	104810.596	-478879.613124	
A06	新設金属標	-169020.933	104810.562	-342730.637740	
A07	新設金属標	-169022.555	104794.991	1590997.553362	
		倍 面 積		-669.267164	
		面 積		334.6335820	
		地 積		334.63 m <sup>2</sup>	

※ 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。



【撮影方向：南→北】



【撮影方向：北西→南東（共用私道）】



【撮影方向：南→北（共用私道）】

