【物件番号２】

予定価格　18,800,000 円

所　在　地	広島市東区牛田新町三丁目 80 番 39、80 番 40、80 番 41、80 番 42			
住 居 表 示	広島市東区牛田新町三丁目 40 番１号、40 番２号、40 番３号、40 番４号			
地　　積	（公簿）2,306.37 ㎡	（実測）2,306.37 ㎡	地　目	宅地
形　状　等	東側市道に対して、間口約 37m、奥行約 60mから 80mの角地（略台形）。			
接面道路の幅員等	三方路地 南側：市道東４区 219 号線（幅員約 3.91m）に接面 北側：市道東４区 220 号線（幅員約 3.85m）に接面 東側：市道東４区 212 号線（幅員約 6.09m）に接面			

建物概要	家屋番号	種　類	構　造	延床面積（㎡）	建築年月日
	80 番 39	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建	599.24	昭和 40 年５月８日新築
		物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	39.20	
	80 番 40	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建	599.24	昭和 42 年１月 25 日新築
		物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	19.60	
		物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	9.80	
		物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	9.80	
	80 番 41	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建	598.36	昭和 44 年３月１日新築
		物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	19.60	
		物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	9.80	
		物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	9.80	
	80 番 42	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建	774.92	昭和 41 年３月 24 日新築
		物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	19.60	
		物置	コンクリートブロック造陸屋根平家建	19.60	

都市計画法等の制限	市街化区域			
	用途地域	第二種 中高層住居専用地域	その他	・建築基準法第 22・23 条指定区域 ・宅地造成等工事規制区域 ・土砂災害計画区域 ・景観計画重点地区（一般区域） ・都市機能誘導区域（一般地域型）指定あり
	建ぺい率	指定建ぺい率：60% 基準建ぺい率：200%		

<table>
<tr><td></td><td>容 積 率</td><td>160％</td><td></td><td>・居住誘導区域指定あり
・道路斜線制限指定あり
・日影規制（中高層）指定あり
・一団地認定</td></tr>
<tr><td rowspan="2">供給処理施設の引込の可否</td><td>電　　気</td><td>可</td><td>下 水 道</td><td>可</td></tr>
<tr><td>上 水 道</td><td>可</td><td>都市ガス</td><td>可</td></tr>
<tr><td>私道の負担等に関する事項</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td>交 通 機 関</td><td colspan="4">（アストラムライン）「不動院前」駅：約 0.6 km</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共機関等</td><td>役　　所</td><td>約 5.2km
（広島市東区役所）</td><td>警　　察</td><td>約 3.8km
（広島東警察署）</td></tr>
<tr><td>小 学 校</td><td>約 2.2 km
（広島市立牛田新町小学校）</td><td>消　　防</td><td>約 4.8 km
（広島市東消防署）</td></tr>
<tr><td>中 学 校</td><td>約 1.8km
（広島市立牛田中学校）</td><td>郵 便 局</td><td>約 0.7km
（広島牛田新町郵便局）</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">・ この物件説明書は、本物件に係る財産売買契約の前提であり、かつこの契約の一部を構成するものとして購入者は、記載事項を遵守すべき契約上の義務を負うものとします。
・ 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。
なお、予定価格については、建物・工作物（倉庫等）の解体撤去処分費用を考慮（控除）済です。
・ 県では、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】
・ 当該物件は、アストラムライン「不動院前」駅の東方向約 0.6 kmに位置しています。
・ 昭和 30 年代から 50 年代にかけて開発された、公営住宅等の共同住宅や戸建住宅が混在する地域です。

【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、広島市水道局 中部管理事務所（082-221-7222）に協議してください。
・ 汚水及び雑排水は、汚水枡を通じて排水管（分流本管）への排水となります。
・ 雨水は、雨水枡を通じて排水管（分流本管）への排水となります。
・ 汚水の排水枡を移設する場合は、広島市 下水道局 管理課（082-241-8257）と事前に協議を行ってください。
・ ガスは、都市ガス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。

【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に、広島市景観計画に抵触するときは、広島市 都市整備局 都市計画課（082-504-2277）に協議してください。

【一団地認定】
・ 本物件は、次のとおり、一団地認定※（建築基準法第 86 条）を受けています。
○　昭和 39 年 11 月 18 日付け広島市認定第５号</td></tr>
</table>

注　意　事　項	・　当該敷地に係る一団地認定区域は、購入を検討する者に対して別途配布する『敷地境界等に関する資料』（以下、『敷地境界等に関する資料』という。）に添付している「広島県公舎牛田町団地総合設計図」のとおり、80 番 39、80 番 40、80 番 41、80 番 42 の敷地の他、南側市道東４区 219 号線、北側市道東４区 220 号線及び民地の 94 番１、94 番３の敷地が含まれています。 ・　一団地認定区域内には民地等も混在しているため、、一団地認定を解除取消しせずに増築や大規模な修繕、模様替等を行うことは、建築基準法上、「一敷地に一建物の原則」の適法性が確保できず、非常に困難であると考えられます。 ・　このため、本県では、一団地認定により「一敷地一建物の原則」の緩和を受けている当該敷地（80 番 39～42）に建築されている元牛田町公舎１～４号館について、購入者が一団地認定の解除取消し手続きを進められる状態を整備済みです。 ・　認定の解除取消し手続きを進めるためには、当該敷地にある建物を解体撤去することが条件となり、解体撤去処分後、一団地認定の取消し手続きを行う必要があります。 ・　一団地認定の取消し並びに、建築計画を進める際は、広島市 東区役所 建設部 建築課（082-568-7745）へ必ず確認してください。 ※一団地認定とは、建築基準法の原則である「一敷地一建築物」の例外で、複数の敷地を一つの敷地とみなして、複数の建築物の建築を認める制度です。 **【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、人為的事業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。 **【アスベスト調査】** ・　アスベスト調査は実施済みです。その結果については、『敷地境界等に関する資料』に添付の「元牛田町公舎１号館ほか６棟解体撤去工事」に係る報告内容からご確認ください。 **【地下埋設物】** ・　建物付きでの売却のため、既設の水道管、排水管及び浄化槽等については撤去していません。 ・　『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。 ・　地下埋設物の除去費用等は、予定価格において考慮（控除）済です。 **【擁壁について】** ・　当該敷地内の擁壁は、劣化が進行し亀裂が多数見られます。 ・　当該擁壁については、「広島県建築基準法施行条例第４条の２」に規定する「がけ」に該当するため、当該地に新たに住居の用に供する建築物を建築する場合は、擁壁の修繕や改修に加え、がけの高さの 1.7 倍の水平距離を建築物との間に保つことが必要です。 ・　建築計画等を進める際には、事前に広島市 東区役所 建設部 建築課（082-568-7745）ご相談いただき、適切な確認や手続きを行ってください。 **【埋蔵文化財について】** ・　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、事前に広島市市民局文化スポーツ部文化振興課文化財担当（TEL：082-504-2501）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_042.pdf〉

【地盤調査結果】

- 敷地内５か所を観測点として令和３年２月 22 日に実施したスクリューウエ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。
  - 地表から深度約 2.00ｍまでに 1.00kN 以下の自沈層があります。
  - 2.00ｍ以深 5.00ｍまでに 0.50kN 以下の自沈層は有りません。
- 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、詳細な土質調査を行う必要があります。

【広島市作成のハザードマップ等】

〈 https://www.city.hiroshima.lg.jp/site/saigaiinfo/list1633-3407.html 〉

【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】R８.10.26 時点

- 当該敷地には、次のとおり土砂災害警戒区域（土砂災害の恐れがある区域）の指定があります。指定範囲等については、土砂災害ポータルひろしまに掲載又は『敷地境界等に関する資料』に添付している土砂災害警戒区域図により確認してください。

  土石流：不動院川左支川１（895）
  　　不動院川左支川（18）
- 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、本物件の所在する牛田新町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】R８.10.26 時点

- 当該敷地は、津波災害警戒区域・津波災害特別警戒区域となっていません。

※　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となっていません。

※ 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となっていません。

※ 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〉

【特定都市河川流域の指定】

・ 当該敷地は、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域の指定区域内に位置していません。
〈https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/99/tokuteitoshi-002.html〉

位　置　図

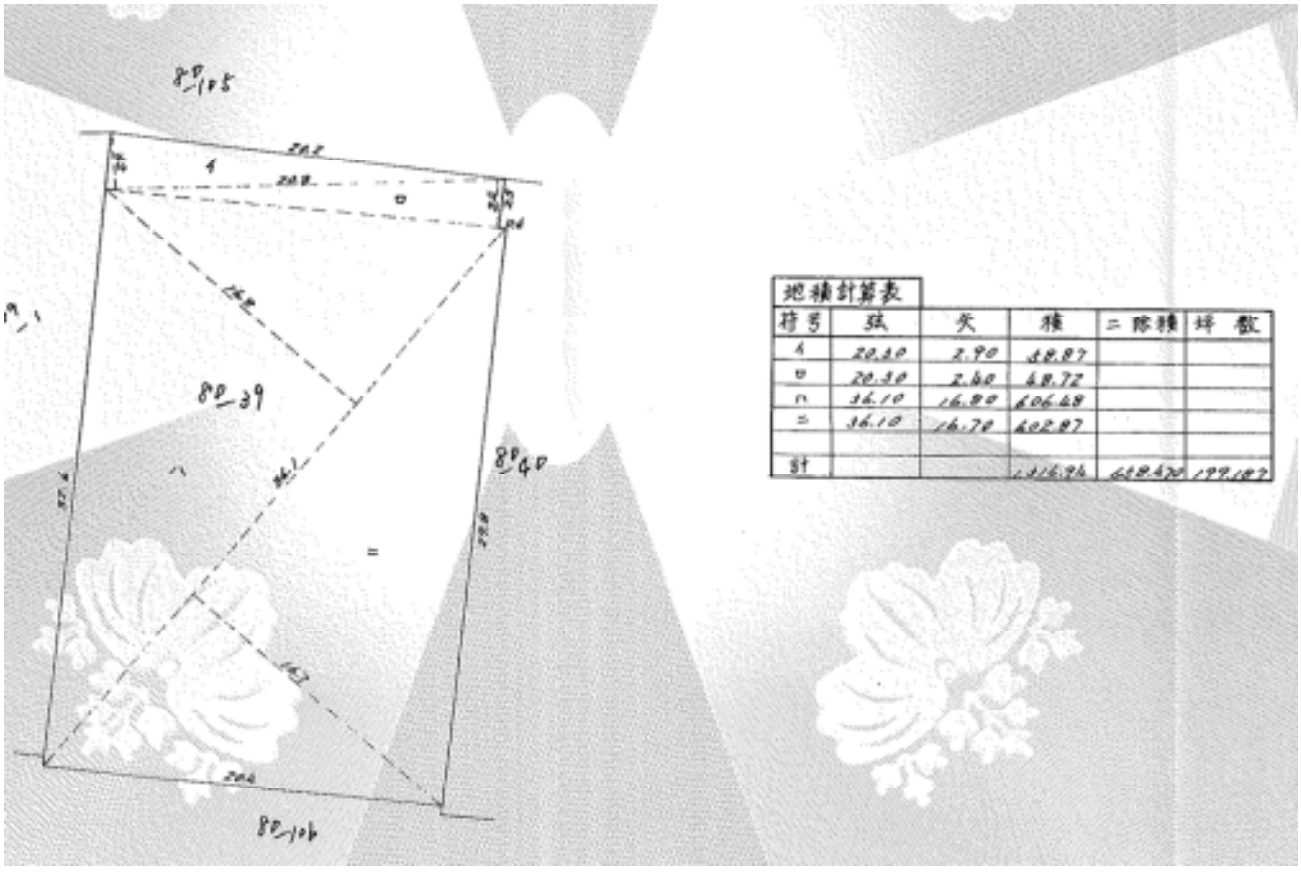


平　面　図



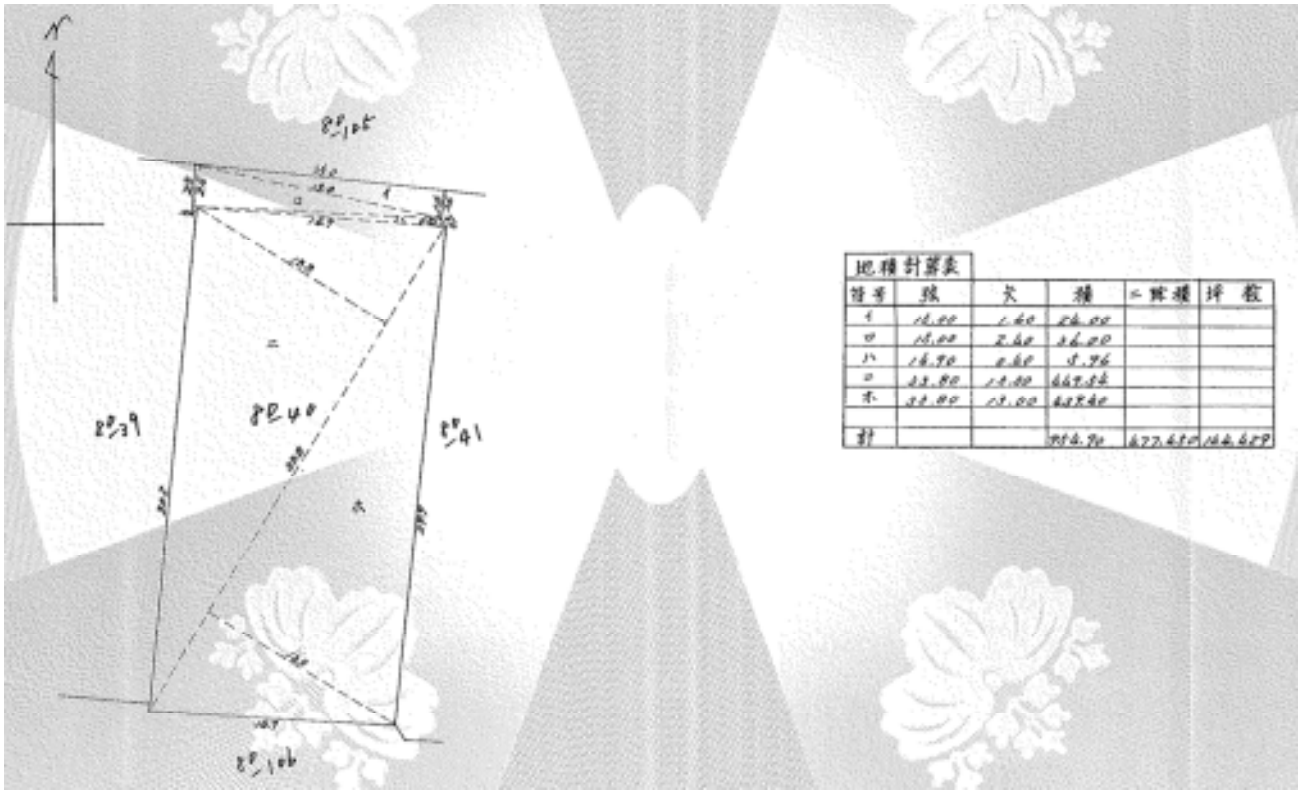
➢ 図面の縮尺を任意に変更している関係上、縮尺は表示しておりません。

明　　細　　書



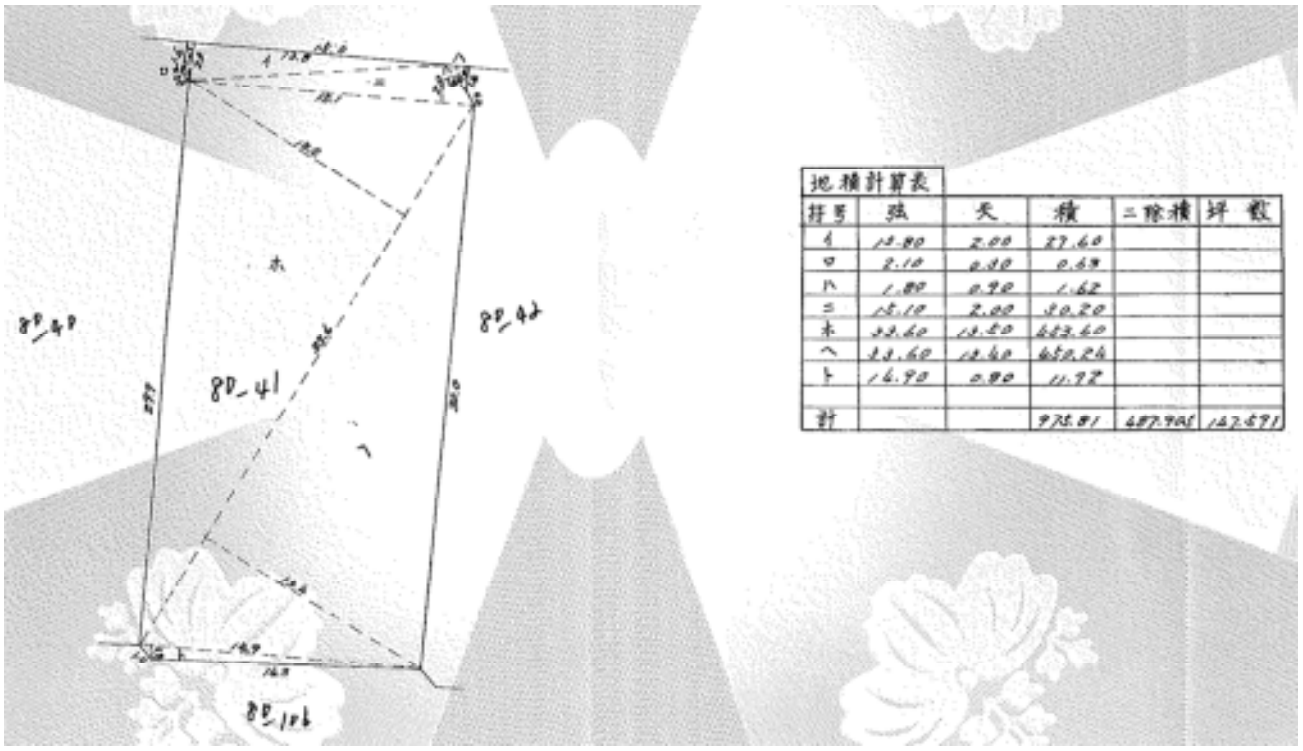
地積計算表

符号	弦	矢	積	二除積	坪数
イ	20.30	2.90	58.87		
ロ	20.30	2.60	48.72		
ハ	36.10	16.80	606.48		
ニ	36.10	16.70	602.87		
計			1316.94	658.470	199.187



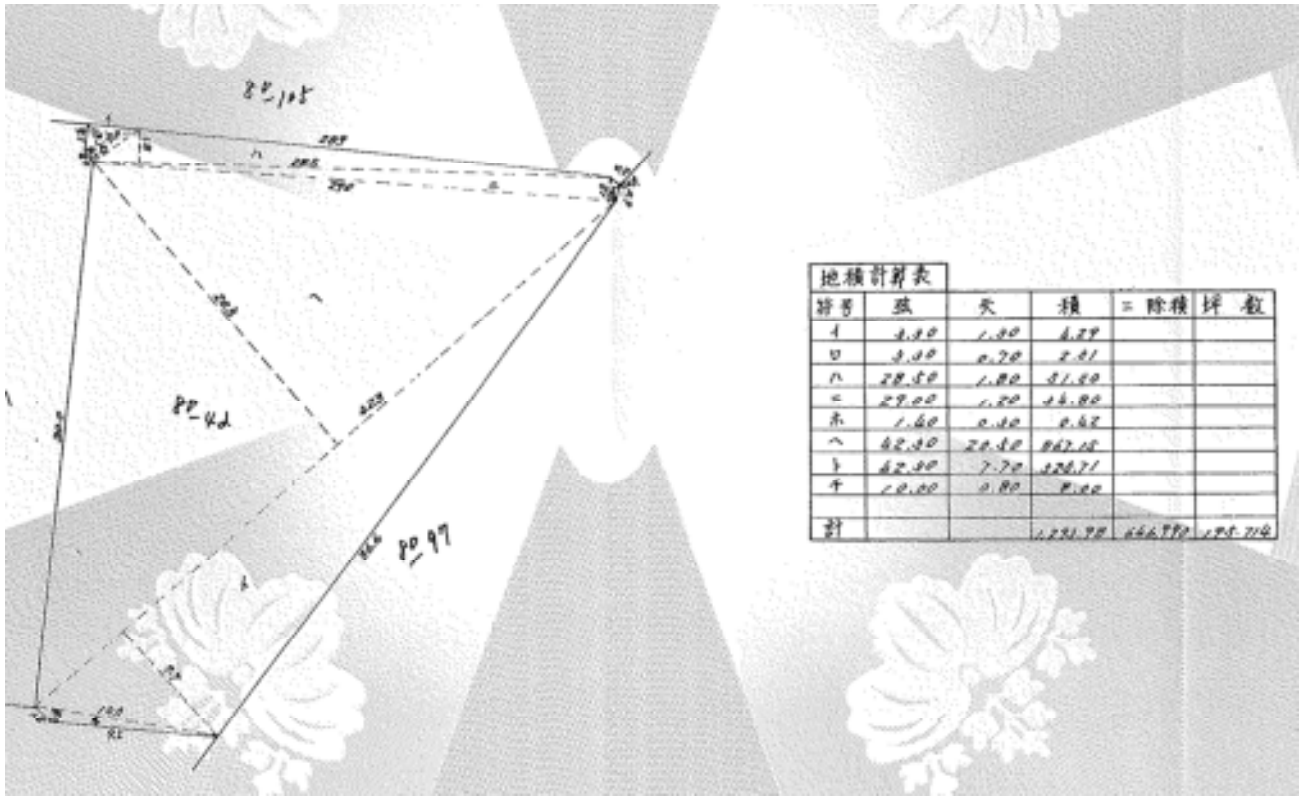
地積計算表

符号	弦	矢	積	二除積	坪数
イ	18.00	1.60	24.00		
ロ	18.00	2.60	36.00		
ハ	16.90	0.60	5.96		
ニ	33.80	13.00	669.54		
ホ	33.80	13.00	639.40		
計			954.90	677.650	164.629



地積計算表

符号	弦	矢	積	ニ除積	坪数
イ	13.80	2.00	27.60		
ロ	2.10	0.30	0.63		
ハ	1.80	0.90	1.62		
ニ	15.10	2.00	30.20		
ホ	33.60	19.50	655.20		
ヘ	33.60	18.60	650.28		
ト	16.90	0.90	11.92		
計			975.81	487.905	147.571



地積計算表

符号	弦	矢	積	ニ除積	坪数
イ	4.30	1.00	4.29		
ロ	3.00	0.70	2.01		
ハ	28.50	1.80	51.30		
ニ	29.00	1.20	34.80		
ホ	1.60	0.80	0.62		
ヘ	42.50	20.50	863.05		
ト	42.50	7.70	326.71		
チ	20.00	0.80	8.00		
計			1,291.78	646.890	195.714

※１　座標測量（世界測地系）による地積測量図が法務局に備え付けられています。
※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：東→西



撮影方向：東→西




第-2


第-3
所有地


第-4