【物件番号１】

予定価格　17,500,000 円

所　在　地	広島市東区牛田新町三丁目 80 番 72			
住 居 表 示	広島市東区牛田新町三丁目 39 番２号			
地　　積	（公簿）573.20 ㎡	（実測）573.20 ㎡	地　　目	宅地
形　状　等	北西側市道に対して、間口約 35.75m、奥行約 16mの角地（整形地）。			
接面道路の幅員等	三方路地 北西側：市道東４区 212 号線（幅員約 5.50m）に接面 北東側：市道東４区 222 号線（幅員約 4.08m）に接面 南西側：市道東４区 221 号線（幅員約 3.84 m）に接面			

建物概要	種　類	構　造	延床面積（㎡）	建築年月日
	共同住宅	鉄筋コンクリート造 陸屋根４階建	1,001.44	昭和 40 年 ８月９日新築
	倉庫	コンクリートブロック造 陸屋根平家建	14.40	
	倉庫	コンクリートブロック造 陸屋根平家建	11.52	
	倉庫	コンクリートブロック造 陸屋根平家建	9.65	
	倉庫	コンクリートブロック造 陸屋根平家建	6.53	

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 ・土砂災害警戒区域 ・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 ・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
	建ぺい率	指定建ぺい率：60% 基準建ぺい率：200%		
	容積率	160%		

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	可

私道の負担等に関する事項	なし			
交通機関	（アストラムライン）「不動院前」駅：約 0.6 km			

公共機関等				
	役　　所	約 5.2km （広島市東区役所）	警　　察	約 3.8km （広島東警察署）
	小学校	約 2.2 km （広島市立牛田新町小学校）	消　　防	約 4.8 km （広島市東消防署）
	中学校	約 1.8km （広島市立牛田中学校）	郵便局	約 0.7km （広島牛田新町郵便局）

注　意　事　項	・　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。 ・　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（購入後、解体撤去を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費用を含む。）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 ㎞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。 **【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。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）へ確認してください。 **【建物登記】** ・　現状未登記 ・　継続使用する場合は、購入者の責任と負担において建物登記を行う必要があります。 **【建物図面について】** ・　当該建物の設計図書・完成図書は残っていません。このため、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「元牛田町公舎１号館ほか６棟解体撤去工事」のうち１～４号館の解体設計図面等を添付しておりますので、参考にしてください。 **【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、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。 **【越境物について】** ・　当該物件の北東側敷地の上空を電線が通っています。移設等が必要な場合は、各電線の敷設業者と協議を行ってください。 **【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。

【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。

【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。

【北西側擁壁について】

・ 北西側市道と高低差があるため、擁壁が設置されていますが、当該擁壁の一部に亀裂が生じています。
・ 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は、事前に広島市 東区役所 建設部 建築課(082-568-7745)にご相談いただき、適切な確認や手続きを行ってください。

【南西側：市道東４区 221 号線について】

・ 当該道路については、建築基準法第４条第２項の道路に該当し、現況幅４ｍ未満部分については、道路中心線から２ｍの後退を要します。
建築計画等を進める際は、事前に広島市 東区役所 建設部 建築課（082-568-7745）にご相談いただき、適切な確認や手続きを行ってください。

【地盤調査結果】

・ 敷地内５か所を観測点として令和８年 10 月 28 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。

【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〉

【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）
　がけ崩れ：牛田新町 3 丁目 45（4384）
・ 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〉

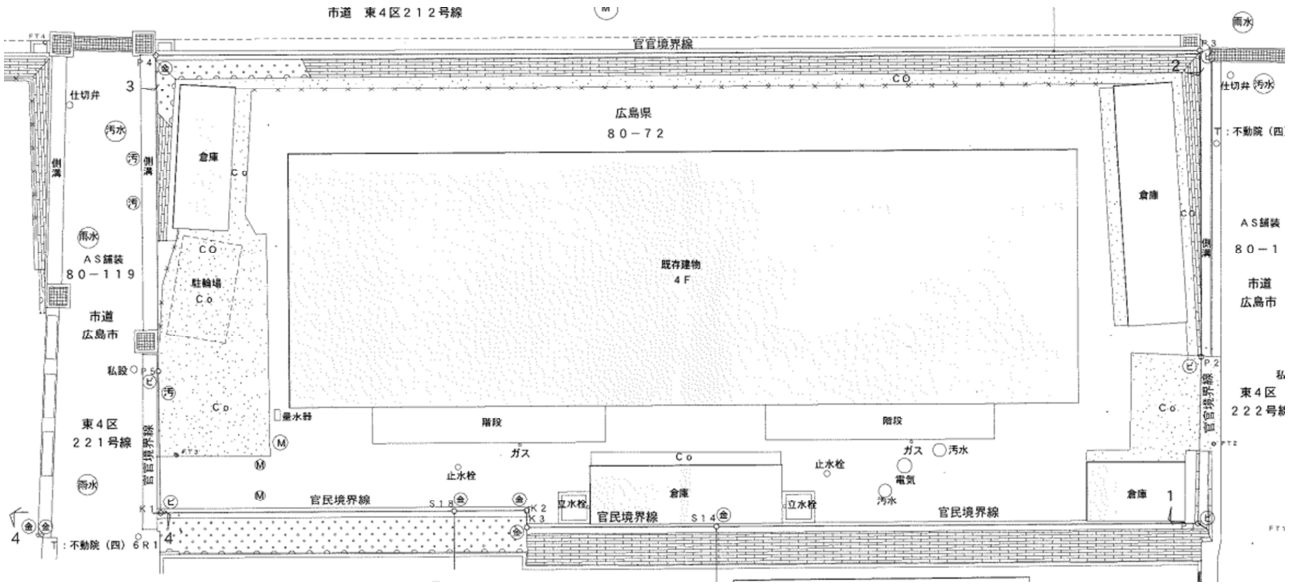
【洪水浸水想定区域】
・ 当該敷地は洪水浸水想定区域となっていません。
※ 直近の指定状況等については、河川課・河川企画グループ（直通：082-513-3929）に確認してください。
※ 洪水ポータルひろしま
〈http://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/top.aspx〉

【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

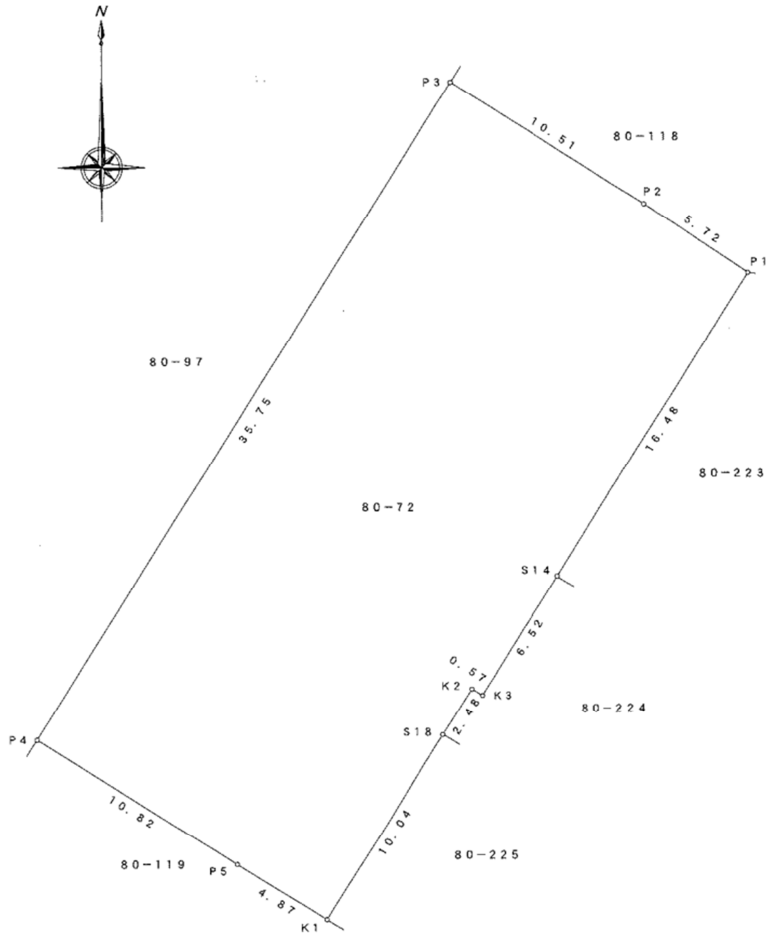


平　面　図



➢　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



座標求積表

地　番	80−72				
筆界点	境界標	X	Y	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
P1	既設　金属鋲	−174625.661	28152.735	482143.739610	5.72
P2	既設　金属鋲	−174622.491	28147.967	246998.410425	10.51
P3	既設　金属鋲	−174616.886	28139.072	−693346.734080	35.75
P4	既設　金属鋲	−174647.131	28119.995	−1012010.500055	10.82
P5	新設　金属鋲	−174652.875	28129.172	−233443.998428	4.87
K1	新設　金属鋲	−174655.430	28133.325	167196.350475	10.04
S18	既設　金属標	−174646.932	28138.672	298185.507184	2.48
K2	既設　金属標	−174644.833	28139.993	50483.147442	0.57
K3	既設　金属標	−174645.138	28140.477	146780.728032	6.52
S14	既設　金属標	−174639.617	28143.952	548159.753104	16.48
			倍面積	1146.403709	
			面積	573.2018545	
			地積	573.20 ㎡	
			坪数	173.394	

面積計算式　$S=1/2\Sigma(Y_{n+1}-Y_{n-1})X_n$

基準点の名称及び座標値

基準点名称	標識	X	Y
3A095	街区多角節点	−174537.156	28184.965
9A322	街区補助点	−174500.288	28178.314
3012A	街区三角点	−174612.705	28205.808
3A096	街区多角節点	−174539.672	28133.608

※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：北→南



撮影方向：西→東



撮影方向：

