

**物件説明書**  
**(A地区)**

参考価格 36,000 円/㎡ (62 億 5,000 万円)  
参考賃料 107 円/㎡・月 (1,857 万円/月)

所在地	広島市西区観音新町四丁目 2874 番 1, 2874 番 46, 2874 番 115, 2874 番 119, 2874 番 149, 2874 番 150, 2874 番 151, 2874 番 152, 2874 番 153, 2874 番 154, 2874 番 157			
住居表示	なし			
地積	(公簿) 187,140 ㎡	(公募対象面積) 173,578.21 ㎡	地目 雑種地	
形状等	ほぼ整形な広大地			
接面道路の幅員等	中間画地 東側：県道南観音観音線（幅員約 9.5m）にほぼ等高で接面			
都市計画法等の制限	市街化区域		<ul style="list-style-type: none"> <li>・航空法制限表面区域（広島ヘリポート）</li> <li>・建築基準法第 22・23 条指定区域（広島市建築基準法施行細則第 19 条に基づく）</li> <li>・景観計画重点地区（リバーフロント・シーフロント地区）</li> </ul>	
	用途地域	準工業地域		
	建ぺい率	基準：60%		
	容積率	基準：200%		
供給処理施設の引込の可否	電気	可・ <del>不可</del>	下水道（雨水）	可・ <del>不可</del>
	上水道	可・ <del>不可</del>	下水道（汚水）	可・ <del>不可</del>
	都市ガス	可・ <del>不可</del>		
私道の負担等に関する事項	なし			
交通機関	JR山陽本線 西広島駅 広電バス 観音新町四丁目停留所 / 山陽学園前停留所			
公共機関等	役所	約 3.6 km（西区役所）	交番等	約 1.5 km（観音新町交番）
	小学校	約 2.1 km（南観音小学校）	消防	約 3.7 km（西消防署）
	中学校	約 2.7 km（観音中学校）	郵便局	約 2.2 km（南観音七郵便局）
参考事項	<p>本件公募への応募の検討に当たっては、当該物件説明書のほか、希望者に対して広島県が別途配付する『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。）、広島西飛行場跡地活用に係る事業予定者募集要項、「広島西飛行場跡地活用ビジョン」（平成 25 年 5 月）及び「広島西飛行場跡地利用計画」（平成 29 年 3 月）の記載内容を十分に確認してください。</p> <p>※『敷地境界等に関する資料』は、電話（広島県都市圏魅力づくり推進課都市機能調整担当：082-513-2566）により請求してください。</p> <p><b>【立地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、広島ヘリポート南側に隣接する、昭和 15 年から昭和 22 年頃にかけて埋め立てられた広島西飛行場跡地の一部です。</li> </ul> <p><b>【法令制限】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は広大地であるため、具体的な利用計画がない現時点で、予めあらゆる法令制限について網羅的に言及することができません。したがって、あらかじめ事業者の責任において、広島市都市整備局都市計画課（都市計画）、広島市西区役所維持管理課・地域整備課（土木・道路）、広島市西区役所建築課（建築）等へ具体的な利用計画に関する法令制限の有無・内容等について十分確認を行うとともに、計画の実施に際しては事業者の責任において必要な手続きを行ってください。</li> </ul> <p><b>【土地取引の届出について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は、市街化区域内にあって 2,000 ㎡を超えることから、国土利用計画法に基づく土地取引の届出が必要です。詳細については、広島市都市整備局都市整備調整課（082-504-2313）へ確認してください。</li> </ul>			

#### 【前面県道拡幅計画】

- ・ 当該敷地の東側で接道する県道南観音観音線については、跡地活用を円滑に進めるため、4車線（幅員 25m）に拡幅するとともに、クランク部分を緩やかな曲線に改善する工事を計画しており、平成 29 年度は測量及び設計を行い、工事は、平成 32 年度末の完成を目標に進めています。
- ・ 整備方針の詳細については、「広島西飛行場跡地利用計画」に記載されていますので、確認してください。
- ・ 県道拡幅のための道路用地は、本件公募による利活用に係る企画提案の対象区域には含まれません。
- ・ 県道拡幅範囲の面積は、概ね『敷地境界等に関する資料』に添付の県道南観音観音線拡幅用地 CAD 概測図に記載のとおり約 13,566.36 m<sup>2</sup>であり、実測面積は平成 29 年 11 月末を目途に広島市が実施する座標測量によって確定する予定です。
- ・ したがって、本物件に関する土地売買仮契約（※）又は土地賃貸借契約は、県道拡幅のための道路用地の測量結果に基づく分筆測量登記完了後に締結することとなります。

※本物件は、処分について「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」（昭和 39 年広島県条例第 29 号）第 3 条に基づく広島県議会の議決を要するため、仮契約締結後、広島県議会の議決を得た時点で本契約が発効することとなります。

なお、土地賃貸借契約による場合は、広島県議会の議決は必要ありません。

#### 【2874 番 150 及び 2874 番 152 の代金支払い及び引き渡しについて】

- ・ 2874 番 150 については、現在、広島県警察本部鑑識分庁舎及び広島県警察本部観音新町県警待機機舎 1～2 号の敷地として使用していますが、平成 30 年度末までに新施設へ移転する予定です。
- ・ また、2874 番 152 については、現在、広島ヘリポートの給油施設の敷地として事業者の使用許可していますが、平成 29 年度末を目途に移転の準備を進めているところです。
- ・ 2874 番 150 及び 2874 番 152 については、これらの施設の移転完了後、本件公募において選定された事業者に対して売却又は賃貸借することとしており、契約が可能となった時点で別途売買契約又は賃貸借契約を締結することとなります。

#### 【設備】

- ・ 敷地東側の県道南観音観音線の地下に給水管、下水道（分流）の汚水幹線、都市ガス本管が埋設されています。
- ・ 敷地内配管は敷設されていません。開発の内容・規模等によっては、供給容量又は排出許容容量の不足など、インフラ側での対応が必要となると思われますので、必ず事前に供給事業者と協議を行ってください。
- ・ 電線及び電話線の引込みについても、開発の内容・規模等によっては、インフラ側での対応が必要となると思われることから、必ず事前に供給事業者等と協議を行ってください。

#### 【雨水排水溝】

- ・ 敷地内の雨水は、東西に南北方向に延びる 2 本の雨水排水溝から隣接地の地下を経由して広島湾へ放流されています。
- ・ 本物件は、広島湾を排除先とする自然流下区域とされているため、ポンプ排水区を対象とする既存の公共下水道への接続はできません。このため、跡地を開発する際は、雨水排水設備計画を十分に検討した上で、跡地を開発する事業予定者の負担により新たに雨水排水設備を整備する必要があります。
- ・ 本件公募の条件として、開発する事業予定者は、敷地内の雨水に加え、上流に位置する広島ヘリポート等の雨水についても排水できる能力を有する排水設備を跡地内に整備していただく必要があります。

#### 【残置物件・地下埋設物】

- ・ 本物件には、旧広島西飛行場の関連施設及び埋立てられた旧護岸が残置されています。
- ・ 現状有姿での引き渡しとなりますので、利用計画の検討に当たっては、『敷地境界等に関する資料』に添付の図面・写真等の資料及び現地確認等により、利用しようとする用途を勘案の上、残置物件及び地下埋設物の状況等について事前に十分確認を行ってください。
- ・ 主な残置物件は『敷地境界等に関する資料』に添付の残置物件位置図に記載のとおりです。
- ・ 参考価格は、残置物件の撤去費用及び地下埋設物のリスクを考慮した金額としています。したがって、残置物件又は地下埋設物の撤去費用に関する別途請求、売買代金又は賃料の減免、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、あらかじめその旨ご承知おきください。

#### 【土質調査結果】

- ・ 敷地内 2 か所（土質調査ポイント概略図参照。）を観測点として、昭和 50 年代にボーリングによる土質調査が実施されています。『敷地境界等に関する資料』に添付の観測点の土質柱状図を参考に、地盤の特性を判断してください。
- ・ 埋立造成材に人頭大を超える転石やコンクリートガラ等が含まれている可能性があります。

#### 【土壌汚染状況調査】

- ・ 『敷地境界等に関する資料』に添付の資料により、土壌汚染対策法に基づく調査結果等について十分確認を行ってください。
- ・ 調査の実施状況及び調査結果の概要は次のとおりです。

##### （地歴調査）

- ・ 地歴調査の結果、当該敷地は昭和 36 年から平成 24 年までの間、広島空港及び広島西飛行場として利用されており、広島市消防航空隊ヘリコプター基地跡地（2874 番 149）及び小型機格納庫跡地（2874 番 153）について、塗料の取扱いに起因する六価クロム化合物、鉛及びその化合物による土壌汚染のリスクが、また、給油所（2874 番 152）及び元自動車学校コース（2874 番 115）について、航空用ガソリン及び自動車用ガソリンの取扱いに起因するベンゼン、鉛及びその化合物による土壌汚染のリスクが、それぞれ懸念されるものと判定されました。

##### （汚染状況調査）

- ・ 地歴調査結果を踏まえ、広島市消防航空隊ヘリコプター基地跡地（2874 番 149）、小型機格納庫跡地（2874 番 153）及び元自動車学校コース（2874 番 115）について、次の法令等に基づく調査・評価手法により、土壌汚染に関する状況調査を実施しました。
  - ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
  - ・ 同法施行令（平成 14 年政令第 336 号）
  - ・ 同法施行規則（平成 14 年環境省令第 29 号）
  - ・ 「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン改訂版」（平成 24 年、環境省 水・大気環境局土壌環境課）
  - ・ 「ダイオキシン類に係る土壌調査測定マニュアル」（平成 21 年、環境省 水・大気環境局土壌環境課）
  - ・ 「油汚染対策ガイドライン」（平成 18 年、中央環境審議会土壌農薬部会・土壌汚染技術基準等専門委員会）
- ・ 調査の結果、ベンゼンについては、調査を行った元自動車学校コース（2874 番 115）の全地点において定量下限値未満であり、六価クロム化合物、鉛及びその化合物については、調査を行った広島市消防航空隊ヘリコプター基地跡地（2874 番 149）、小型機格納庫跡地（2874 番 153）及び元自動車学校コース（2874 番 115）の全地点において土壌溶出量基準値及び土壌含有量基準値をそれぞれ下回っていることが

確認されました。

- ・ なお、2874番152については、広島県が実施した地歴調査結果を踏まえ、現在、給油施設として使用している事業者において、上記の法令等に基づく調査・評価手法により、土壤汚染に関する状況調査を実施していただく予定です。

**(詳細調査及び汚染土壤の撤去処分又は形質変更時要届出区域の指定)**

- ・ 土壤汚染対策法に基づく地歴調査及び汚染状況調査を行った結果、法的に対応が不要であるため実施しておりません。

**(その他)**

- ・ 一連の土壤汚染調査は、土壤汚染対策法等に基づく調査・評価手法によって行ったものです。これらの法令の調査・評価手法によって把握することができなかった汚染土壤が存在する可能性を完全に排除するものではありません。
- ・ 本物件について3,000㎡以上の土地の形質変更を行う場合は、広島市長（広島市環境保全課。以下同じ。）への届出が必要です。この届出に基づいて広島市長が調査を行った結果、特定有害物質により土壤が汚染されている恐れがあると認めた範囲については、土壤汚染対策法第4条の規定に基づく土壤汚染状況調査を実施し、広島市長へ報告する義務が発生します。調査の結果、土壤汚染が確認された場合は、土壤汚染対策法等に基づく健康被害防止措置を講じる必要が生じる場合があります。
- ・ 都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を要する土地開発で、その面積が1,000㎡以上ものを行おうとする場合又は宅地造成等規制法第8条第1項の許可を要する宅地造成で、その面積が1,000㎡以上ものを行おうとする場合は、広島県生活環境保全条例第40条の規定に基づき、あらかじめ土地履歴調査を実施し、その結果を広島市長へ報告する義務が発生します。調査の結果、同条に規定する土壤関係特定事業場が設置されていたことが判明したときは、同条第2項の規定に基づき、広島市長へ土壤汚染確認調査結果を届け出る必要があります。土壤汚染の状況が規則で定める基準に適合しないことが判明したときは同条第3項の規定に基づき、汚染拡散防止計画書を作成し、広島市長へ届け出た上で、同条第4項の規定に基づき、当該計画書の内容に従って必要な措置を実施する必要があります。
- ・ これら法令に基づく調査及び健康被害防止措置等に要する一切の費用は、購入者の負担となります。
- ・ 詳しくは、広島県ホームページ>環境情報サイト「ecoひろしま」>「地域環境の保全」>「土壤汚染」に掲載の『土壤汚染対策法第4条第1項に基づく一定の規模以上の土地の形質の変更の届出の手引き』等の資料を参照してください。  
(<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/eco/chiiki-index.html>)

**【埋蔵文化財】**

- ・ 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。  
<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/bunkazai/bunkazai-map-map.html>  
[http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki\\_file/kyouiku/pdf/z\\_030.pdf](http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki_file/kyouiku/pdf/z_030.pdf)

**【土砂災害危険箇所】**

- ・ 当該敷地内に、土石流、急傾斜又は地すべりによる土砂災害危険箇所はありません。

**【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】**

- ・ 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。

※ 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ますが、本物件の所在する南観音小学校区は、土砂災害危険箇所の指定箇所がないため、基礎調査及び再調査の予定はありません。  
(調査計画)

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/100/kisotyousa-keikaku270331.html>

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/uploaded/attachment/167466.pdf>

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

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/uploaded/attachment/187077.pdf>

※ 土砂災害警戒区域に私権の制限はありませんが、土砂災害特別警戒区域には次のような制限があります。

- ・ 住宅（自己の居住の用に供する物を除く。）や高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設の建築に係る開発行為（都市計画法第4条第12項の開発行為）は、広島県の許可が必要です。手続きは広島県西部建設事務所（082-250-8151）にお問い合わせください。（土砂災害防止法第10条）
- ・ 居室を有する建築物は、想定される衝撃等に対し安全な構造とする必要があり、新築、増築又は改築に着手する前には、建築基準法に定められた手続きを取る必要があります。構造規制の基準や手続きは、広島市西区役所建設部建築課（082-532-0950）にお問い合わせください。（土砂災害防止法第24・25条）
- ・ 急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、著しく損壊する可能性のある建築物の所有者等に対しては、広島県知事の移転等の勧告が図られます。（土砂災害防止法第24・25条）

#### 【高潮・津波・洪水浸水想定区域】

- ・ 当該敷地の全部が高潮浸水想定（伊勢湾台風規模）区域となっています。  
<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/MapTakashio.aspx>
- ・ 当該敷地の全部が津波浸水想定区域となっています。  
<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/MapTsunami.aspx>
- ・ 当該敷地の大部分が洪水浸水想定区域となっています。  
<http://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/mapShinsui.aspx>  
<http://www.cgr.mlit.go.jp/oitagawa/bousai/flood2/図面No.12.htm>

#### 【津波災害警戒区域・津波災害特別警戒区域の指定】

- ・ 広島県（土木建築局港湾漁港整備課）では、現在、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）に基づき、津波災害警戒区域等の指定を予定しているところです。
- ・ 現時点において、津波災害警戒区域（同法53条）は、概ね津波浸水想定区域の範囲と同等となる見込みですが、津波災害特別警戒区域（同法72条）の指定については可否を含めて今後検討する予定です。

※ 津波災害警戒区域に私権の制限はありませんが、津波災害特別警戒区域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82条に規定する特定建築行為については、あらかじめ広島市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、広島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）

### 【ハザードマップ】

広島市ホームページ等で確認してください。

(<http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/genre/1315965016069/>)

- ・ 津波災害警戒区域：広島県津波浸水想定図8  
<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/uploaded/attachment/92870.pdf>
- ・ 広島市浸水（内水）ハザードマップ（三篠・横川・中広・観音地区）  
<http://www.city.hiroshima.lg.jp/gesui/hazardmap/4misasa.pdf>
- ・ 広島市の台風による高潮浸水区域図  
[http://www.city.hiroshima.lg.jp/shobou/takashio/sinsui\\_area2.html](http://www.city.hiroshima.lg.jp/shobou/takashio/sinsui_area2.html)
- ・ ひろしま地図ナビ  
<http://www2.wagamachi-guide.com/hiroshimacity/map.asp>
- ・ 土砂災害警戒区域：土砂災害ポータルひろしま  
<http://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx>
- ・ 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：洪水ポータルひろしま  
<http://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/>

※ 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。

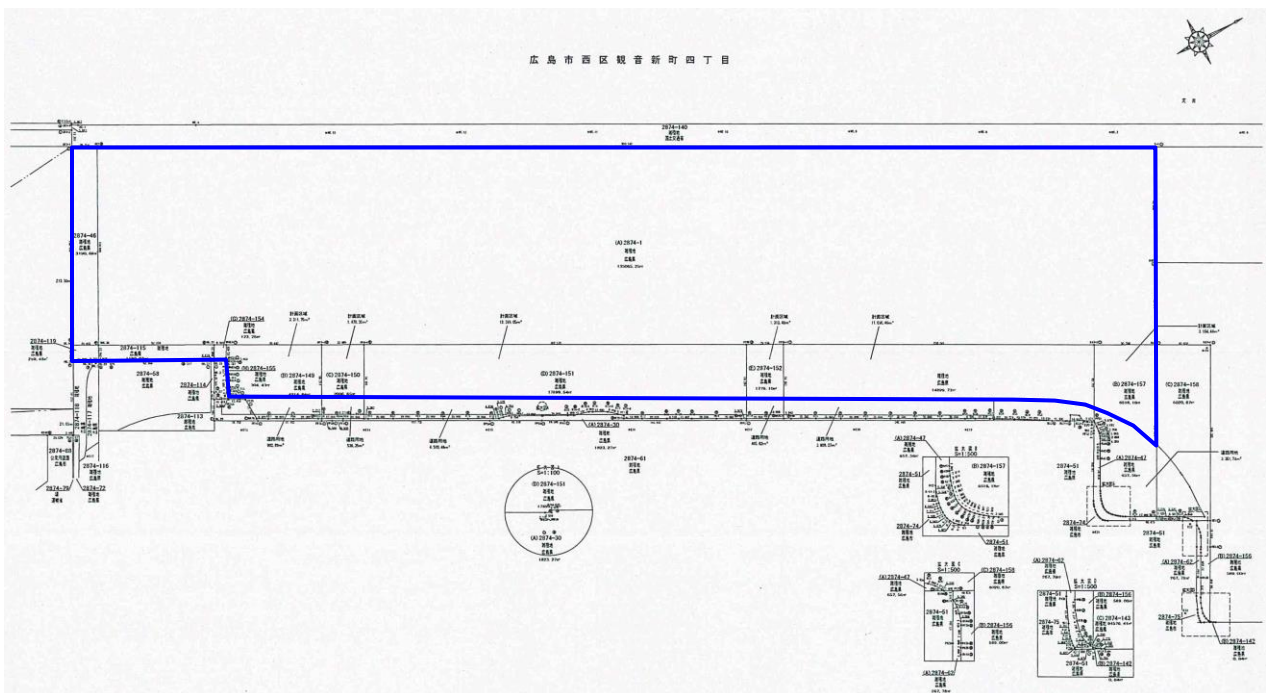
【土地】

所在	地番	現況 (公募地目)	実測面積 (公募面積)	摘要
広島市西区 観音新町四丁目	2874 番 1	雑種地 (雑種地)	135,065.25 m <sup>2</sup> (135,065 m <sup>2</sup> )	
	2874 番 46	雑種地 (雑種地)	3,190.69 m <sup>2</sup> (3,190 m <sup>2</sup> )	
	2874 番 115	雑種地 (雑種地)	1,190.03 m <sup>2</sup> (1,190 m <sup>2</sup> )	
	2874 番 119	雑種地 (雑種地)	259.48 m <sup>2</sup> (259 m <sup>2</sup> )	
	2874 番 149	雑種地 (雑種地)	3,311.75 m <sup>2</sup> (4,214 m <sup>2</sup> )	県道拡幅用地 902.89 m <sup>2</sup> を除いた部分
	2874 番 150	雑種地 (雑種地)	1,470.30 m <sup>2</sup> (2,006 m <sup>2</sup> )	県道拡幅用地 536.35 m <sup>2</sup> を除いた部分。施設移転完了後、別途時価により売買契約を締結。
	2874 番 151	雑種地 (雑種地)	13,399.05 m <sup>2</sup> (17,899 m <sup>2</sup> )	県道拡幅用地 4,500.49 m <sup>2</sup> を除いた部分
	2874 番 152	雑種地 (雑種地)	1,313.48 m <sup>2</sup> (1,779 m <sup>2</sup> )	県道拡幅用地 465.62 m <sup>2</sup> を除いた部分。施設移転完了後、別途時価により売買契約を締結。
	2874 番 153	雑種地 (雑種地)	11,090.46 m <sup>2</sup> (14,899 m <sup>2</sup> )	県道拡幅用地 3,809.27 m <sup>2</sup> を除いた部分
	2874 番 154	雑種地 (雑種地)	123.28 m <sup>2</sup> (123 m <sup>2</sup> )	
2874 番 157	雑種地 (雑種地)	3,164.44 m <sup>2</sup> (6,516 m <sup>2</sup> )	県道拡幅用地 3,351.74 m <sup>2</sup> を除いた部分	
合計			173,578.21 m <sup>2</sup> (187,140 m <sup>2</sup> )	

## 案内図

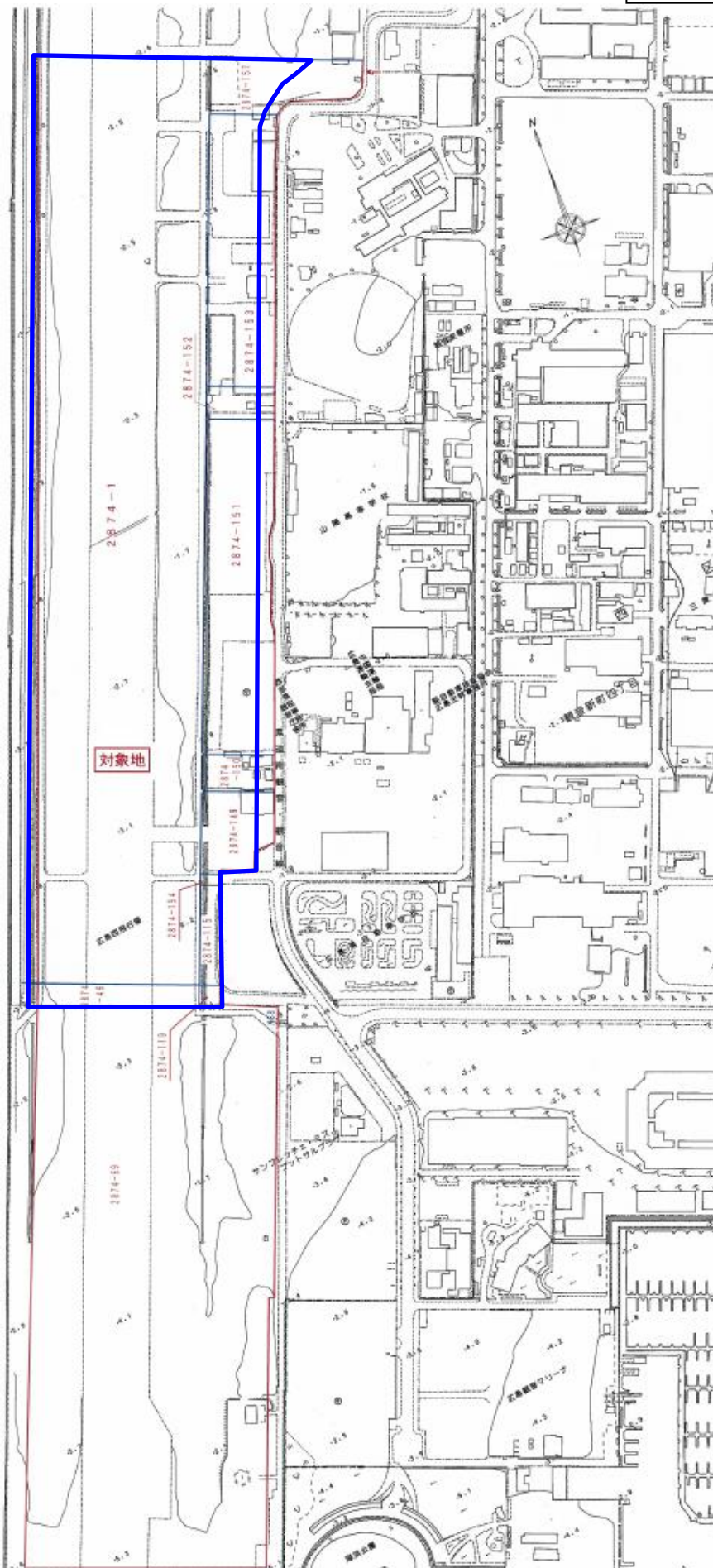


## 明細書



- ※1 11筆とも座標測量（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。





備考：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。

土質調査ポイント概略図

