【物件番号１】

予定価格 4,600,000 円

所　在　地	福山市水呑向丘 21 番１、21 番３、21 番４、21 番５、21 番６		
住居表示	福山市水呑向丘 21 番地１、21 番地３		
地　積	（公簿）11,915.38 ㎡	（実測）11,916.13 ㎡	地　目　宅地
形状等	南側市道に対して、間口約 115m、奥行約 110m（法面・崖地含む。）の、不整形な三方路地。（但し、北側の里道とは、法面・崖を介して接しているため、敷地から直接の出入りはできない。また、西側・南側の市道とも法面・崖を介して接しており、一部からしか出入りできない。このため、必ず現地で接道状況を確認してください。）		
接面道路の幅員等	南側：市道水呑向丘５号線（幅員約 6.0m）に約 32m接面 西側：市道水呑向丘２号線（幅員約 6.0m）に約 37m接面		
建物概要	21 番１の１	共同住宅	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根塔屋付４階建 （延床面積 1,668.10 ㎡）　昭和 37 年７月７日新築
		物置	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 22.41 ㎡） 昭和 37 年７月７日新築
		物置	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 19.27 ㎡） 昭和 37 年７月７日新築
		物置	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 19.27 ㎡） 昭和 37 年７月７日新築
		物置	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 19.27 ㎡） 昭和 37 年７月７日新築
		プロパン庫	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 9.15 ㎡） 昭和 37 年７月７日新築
	21 番１の２	共同住宅	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根４階建　（延床面積 777.40 ㎡） 昭和 46 年３月 31 日新築
		物置	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 12.57 ㎡） 昭和 46 年３月 31 日新築
		物置	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 25.15 ㎡） 昭和 46 年３月 31 日新築
		物置	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 12.57 ㎡） 昭和 46 年３月 31 日新築
	21 番の２	共同住宅	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根４階建　（延床面積 988.28 ㎡） 昭和 40 年 11 月 11 日新築
		物置	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 12.52 ㎡） 昭和 40 年 11 月 11 日新築
		物置	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 25.05 ㎡） 昭和 40 年 11 月 11 日新築
		物置	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 12.52 ㎡） 昭和 40 年 11 月 11 日新築
		ポンプ室	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 8.66 ㎡） 昭和 40 年 11 月 11 日新築
	21 番の４	共同住宅	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根４階建　（延床面積 842.72 ㎡） 昭和 46 年８月 31 日新築
		物置	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 25.70 ㎡） 昭和 46 年８月 31 日新築
		物置	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建　（延床面積 25.70 ㎡） 昭和 46 年８月 31 日新築

<table>
<tr><td rowspan="4">都市計画法等の制限</td><td colspan="4">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種中高層住居専用地域</td><td rowspan="3">その他</td><td rowspan="3">・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指定あり
・立地適正化計画区域指定あり
・居住誘導区域指定あり
・土砂災害警戒区域
・土砂災害特別警戒区域
・道路斜線制限
・隣地斜線制限
・日影規制
・一団地認定</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>指定：200%
基準：240%</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>不可（集中 LPG）</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">（鉄道）ＪＲ山陽本線福山駅：約 7.0km
（バス）鞆鉄道（株）商業高校入口：約 0.2 km</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共機関等</td><td>役所</td><td>約 6.6km（福山市役所）</td><td>警察</td><td>約 1.0km
（福山西警察署水呑交番）</td></tr>
<tr><td>小学校</td><td>約 1.0 km（水呑小学校）</td><td>消防</td><td>約 5.2 km
（福山地区消防組合南消防署）</td></tr>
<tr><td>中学校</td><td>約 0.4km（向丘中学校）</td><td>郵便局</td><td>約 1.4km（水呑郵便局）</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、後述する、建物・工作物撤去処分費用を考慮（控除）済みです。（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費用を含む。）
・ 県では、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、ＪＲ山陽本線福山駅の南方向約７kmに位置しています。

【一団地認定について】
・ 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 40 年８月９日付け広島県承認第１号
○ 昭和 63 年６月 11 日付け福山市認定第１号（昭和 46 年１月７日付けの承認の変更）
※一団地認定：建築基準法の原則である一敷地一建築物の例外として、複数の敷地を一の敷地とみなして一又は二以上の建築物を建築することを認めるもの。
・ 上記の認定の結果、どのような建築基準法上の各種制限が、同一敷地内にあるものとみなして一体的に適用されたかは（いわゆる「特例対象規定」の適用）、不明です。
・ 次に示す場合においては、再認定等の手続きが必要となることがあります。具体については、福山市建築部建築指導課　審査・検査担当（084-928-1104）に確認してください。</td></tr>
</table>

注　意　事　項	①　一団地認定を受けた区域内において、建築物の新築、増築、大規模の修繕、大規模の模様替等を行う場合 ⇒　一団地認定の再認定を受ける必要があります。認定申請には、区域内すべての建築物の図面や特例対象規定を整理した書類等が必要となります。 ②　一団地認定区域内にある建築物をすべて除却し、建築物の新築を行う場合 ⇒　区域内の建築物をすべて除却した後、一団地認定の取消しを受ける必要があります。 **【建物・工作物について】** ・　建物・工作物（自転車置場、焼却炉、アスファルト舗装、フェンス等）は建築後約 55～64 年経過しており、維持管理状況等も良好でないため、解体撤去処分を想定しています。 ・　解体撤去処分費用ついては、購入者の費用負担を前提として、予定価格において考慮（控除）済みです。 **【建物図面について】** ・　家屋番号 21 番２の法務局備付の建物図面はありませんのでご了承ください。 **【住宅用建物の配置について】** ・　新たに住居の用に供する建築物を建築する場合、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。(広島県建築基準法施行条例第４条の２第１項) **【景観計画区域】** ・　建物、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。 **【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（084-928-1514）に協議してください。 ・　汚水及び雑排水は汚水桝を通じて分流本管への排水となります。 ・　雨水は雨水桝を通じて分流本管への排水となります。 ・　汚水最終桝は 21 番３の敷地内にありますが、隣地 21 番１の土地からの汚水排水もこの最終桝に接続されていることから、別々に利用の場合は対応が必要と思われます。 ・　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。 ・　ガスは集中 LPG での対応となります。ただし、北側隣接地には都市ガスの配管があることから、南側の敷地に都市ガスを引き入れることは可能と思われます。都市ガスを引き入れる場合の工事費は購入者の負担となります。 **【土壌汚染調査】** ・　土地の使用履歴から、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。 ・　21 番１の敷地については、地下埋設物の調査を令和６年２月７日から同年３月 29 日の間に実施し、埋設物が確認されています。 ・　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。）に添付している元水呑町公舎敷地地下埋設物調査の工事写真帳及び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）済みです。

【地盤調査結果】

・ 21番１内５か所を観測点として令和５年８月21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以下の自沈層が有ります。
・　2.00ｍ以深5.00ｍまでに0.50kN以下の自沈層は有りません。

・ 21番３、21番４、21番６内５か所を観測点として令和８年３月２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以下の自沈層が有ります。
・　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。

【法面について】

・ 平成30年７月の西日本豪雨の影響で北側法面下部のコンクリート擁壁に変状が生じたことから、令和２年３月に地質調査を実施しています。その結果、擁壁の変状は降雨に伴う地下水位の上昇により、盛土の法面表層における小規模な変形に起因するものと想定されています。
・ 現在は、令和３年12月に地下水位の低下を図るための抑制工（横ボーリング工）を実施し、その効果により、盛土の安定性が確保されている状態です。
・ 『敷地境界等に関する資料』に添付している「令和元年度 広島県職員水呑公舎法面地質調査委託業務報告書（概要版）」、「令和４年度 広島県職員水呑公舎水位観測等委託業務報告書」等の内容を必ず確認してください。

【ゴミ集積場】

・ 敷地西側の市道水呑向２号線沿道に設置しているごみステーション２か所（以下「既設ごみステーション」という。）については、向丘北自治会（以下「自治会」という。）が利用している実態があります。
・ 自治会に対しては、新たなごみステーション（以下「新ごみステーション」という。）の設置場所を用意し、利用可能な状態に整えるための期間を確保するため、令和９年３月31日までは既設ごみステーションの利用を認め、同年４月１日からは利用できなくなることを通知しており、これらについて自治会の同意を得ています。
・ このため、購入者において利用をしない場合は、同年４月１日以降に既設ごみステーションを解体撤去してください。
・ 既設ごみステーションの解体撤去処分費用ついては、購入者の費用負担を前提として、予定価格において考慮（控除）済みです。
・ ゴミ集積場を新設、変更及び廃止する場合は、福山市へ申請が必要となりますので、福山市経済環境局東部環境センター（084-940-2573）へ確認してください。

【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、事前に福山市経済環境局文化振興課（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_050.pdf〉

【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】R8.10.22 時点

・ 当該敷地は、平成 17 年３月 31 日広島県告示第 516 号により、土砂災害警戒区域（土砂災害の恐れがある区域）に指定されています。
・ 当該敷地は、平成 17 年３月 31 日広島県告示第 516 号により、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）に指定されています。

※ 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、本物件の所在する水呑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】R8.10.23 時点

・ 当該敷地には、津波災害警戒区域の指定箇所はありません。

※ 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】

・ 当該敷地には高潮浸水想定区域の指定箇所はありません。

※ 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】

・ 当該敷地には洪水浸水想定区域の指定箇所はありません。

※ 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

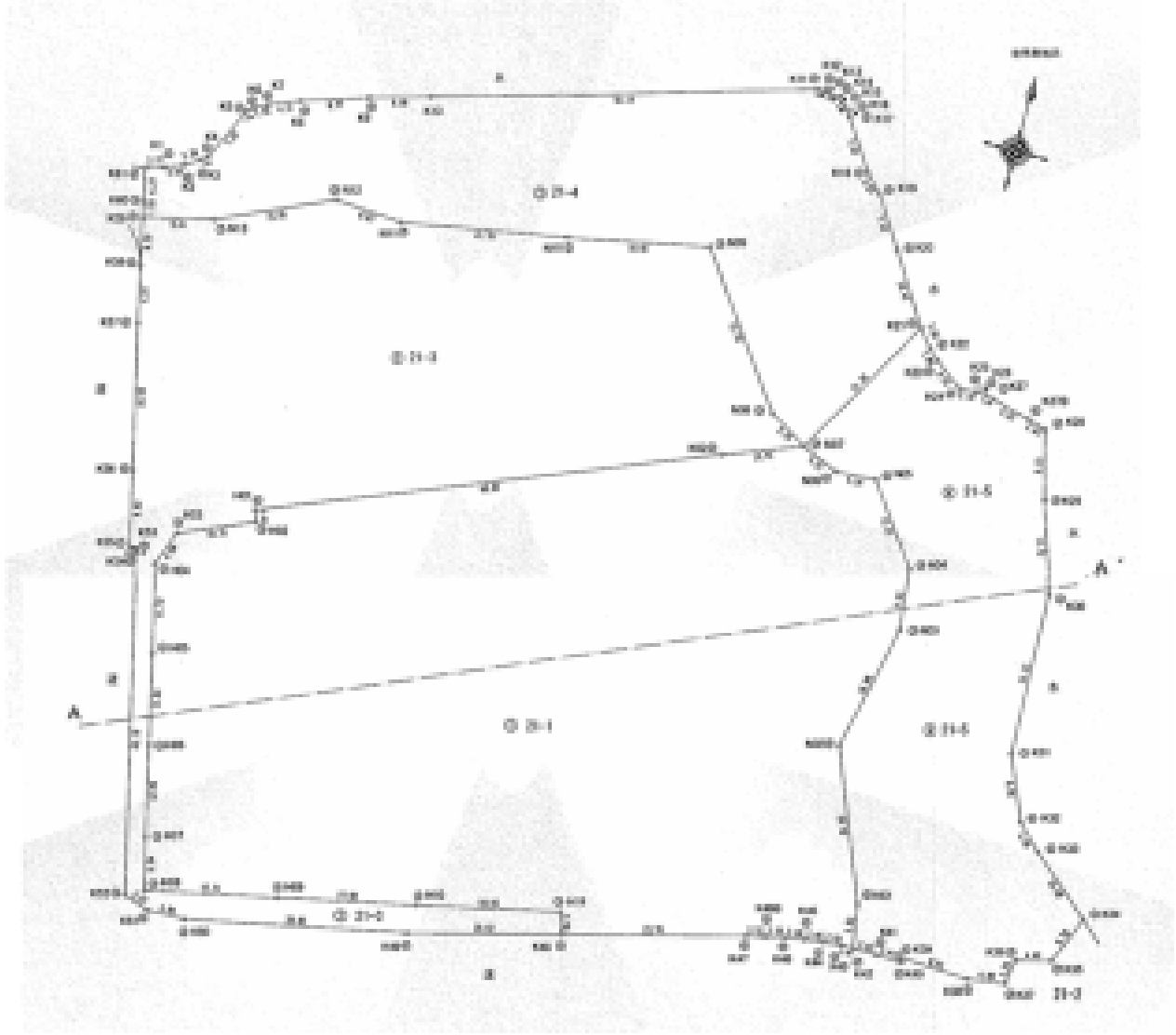


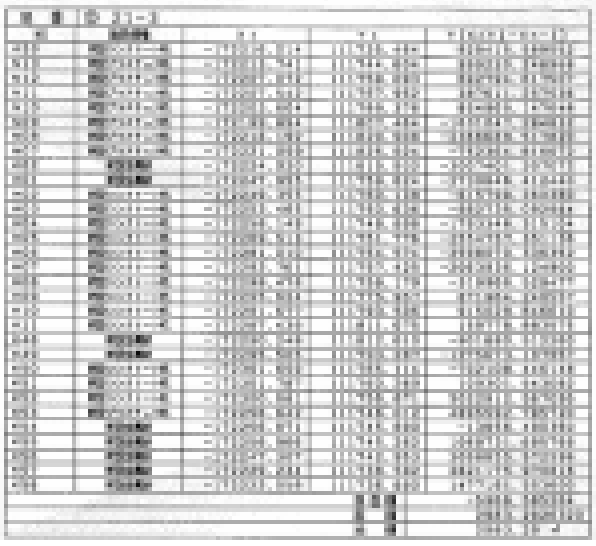
平　　面　　図

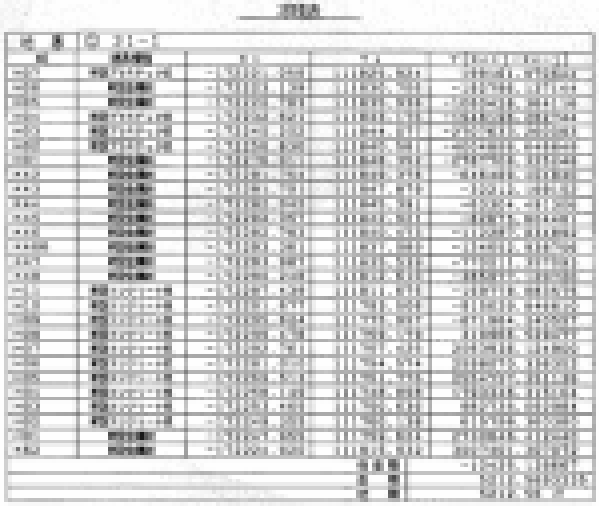


※　図面の縮尺を任意に変更している関係上、縮尺は表示しておりません。

明　　細　　書









※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：西→東



撮影方向：南→北



写　　真

撮影方向：南→北

撮影方向：北→南

