【物件番号２】

予定価格　32,734,566 円

<table>
<tr><td>所　在　地</td><td colspan="5">広島市安佐北区可部六丁目 1761 番１、1761 番４、1763 番１、1763 番２、1767 番１、1767 番３</td></tr>
<tr><td>住 居 表 示</td><td colspan="5">なし</td></tr>
<tr><td>地　　積</td><td>（公簿）3,349.33 ㎡
※県有地部分のみ</td><td>（実測）3,349.33 ㎡
※県有地部分のみ</td><td>地　　目</td><td colspan="2">宅地</td></tr>
<tr><td>形　状　等</td><td colspan="5">間口約 29m、奥行約 21mの略台形状の不整形な角地。
（※社会福祉法人広島県同胞援護財団所有地を別途取得し、一体的に利用する場合は、三方路地。）</td></tr>
<tr><td>接面道路の幅員等</td><td colspan="5">北側：安佐北３区 481 号線（幅員約 4.1m）に約２m程度低く接道。
西側：安佐北３区 481 号線（幅員約 4.3m）に接道。
（東側：安佐北３区 178 号線に接道。）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市計画法等の制限</td><td colspan="5">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種住居地域</td><td rowspan="3">そ の 他</td><td colspan="2" rowspan="3">・宅地造成等工事規制区域
・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）
・居住誘導区域指定あり
・土砂災害警戒区域指定あり</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容 積 率</td><td>200％</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 colspan="2">可</td></tr>
<tr><td>上 水 道</td><td>可</td><td>都市ガス</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td>私道の負担等に関する事項</td><td colspan="5">なし</td></tr>
<tr><td>交 通 機 関</td><td colspan="5">（鉄道）JR 可部駅：約 1.9km</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共機関等</td><td>役　　所</td><td>約 1.1km
（広島市安佐北区役所）</td><td>警　　察</td><td colspan="2">約 0.8km
（安佐北警察署）</td></tr>
<tr><td>小 学 校</td><td>約 1.5 km
（可部小学校）</td><td>消　　防</td><td colspan="2">約 1.1 km
（安佐北消防署）</td></tr>
<tr><td>中 学 校</td><td>約 1.9km
（可部中学校）</td><td>郵 便 局</td><td colspan="2">約 1.0km（広島亀山郵便局）</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">・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、既存擁壁を解体撤去処分し擁壁を新設する費用及びフェンス・ブロック（(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』（以下「『敷地境界等に関する資料』」という。）に添付の「現況平面図（擁壁等）」に示すとおり。）の解体撤去処分費用を考慮（控除）済みです。
・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。</td></tr>
</table>

注　意　事　項	・当該物件の敷地内には、社会福祉法人広島県同胞援護財団（以下、「同援」という。）所有の土地が混在していますが、予定価格は県所有の敷地部分のみの金額です。 ・当該物件の敷地について、同援所有地と一体的な利用を希望される場合は、購入者は別途、直接同援と協議を行ってください。（同援は、本件一般競争入札の実施により決定する相手方に対し、県有地の売買単価と同一単価での売却を希望しており、その旨をこの物件説明書に記載すること及び記載の仕方について、事前に承認を得ています。） **【立地について】** ・　本物件は、JR 可部駅の北方向約 1.9 ㎞に位置しています。 **【同援の土地について】** ・　同援所有の次の土地が敷地内に存在します。この土地の取得については、購入者が直接同援と協議してください。（同援は、本件一般競争入札の実施により決定する相手方に対し、入札結果に基づく県有地の売買単価と同一単価での売却を希望しています。） **【設備】** ・　上下水への接続に係る手続や引込経路等の詳細については、広島市水道局北部管理事務所（082-843-9220）に相談してください。 ・　汚水及び雑排水は最終枡を通じて排水管（合流本管）への排水となります。 ・　雨水は、雨水枡を通じて側溝への排水となります。 ・　ガスは、ＬＰ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。 **【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】** ・　対象地は、これまで緑ヶ丘静養園の敷地として利用されてきましたが、既に建物は解体撤去済みであり、現況は更地となっています。 ・　但し、敷地北側に隣接する市道安佐北３区 481 号線を支える法面の崩落を防止するため、1761 番１の浄化槽躯体構造物及び浴室の基礎の一部を残置（(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「地下埋設物関係図面（浴室及び浄化槽）」に示すとおり。）しています。 ・　このほかには、本県及び同援による土地の利用履歴から、地下に土地利用の障害となるような地下埋設物が残置されている可能性はないものと考えられるため、地下埋設物調査は実施しておりません。 **【越境構築物】** ・　敷地南側にある擁壁（同援敷地）の一部が敷地南側隣地（1773 番９、1773 番 10）に一部越境しています。

所在地	広島市安佐北区可部六丁目 1761 番２、1761 番３、 1786 番１、1786 番４、1788 番１、1788 番４
公募地目	宅地
公募地積	844.00 ㎡
同援連絡先	社会福祉法人広島県同胞援護財団（TEL：082-246-3200）

	・ いずれの越境構築物も早期撤去が困難なため、改修または撤去を行うまで存置すること、改修又は撤去する際は土地境界線を遵守することについて確認書を締結しています。これらはあくまでも敷地の現状に鑑み、やむを得ず隣接地所有者に承諾をいただいているものであり、購入者が引き続き隣接地をこれらの越境構造物の敷地等として当然に占用する権利はありません。 **【仮設雨水排水設備の解体撤去処分・敷地利用の態様に応じた排水設備の新設】** ・ 当該敷地は概ね二段の雛段状で、北側の上段と南側の下段との間は法面（土羽）になっています。 ・ 敷地上段については、東側方向へ雨水排水のための集水桝、U字溝、排水管（一部は同援所有）を仮設しています。 ・ 敷地下段については、流入した雨水の排水を目的として、南側隣接地（1773 番１、1773 番６）を経由する排水管（塩ビ製）２本を仮設し、県と隣接地所有者の間で、土地使用貸借契約を締結しています。このため、所有権移転後は、当該仮設排水管の解体撤去処分と、敷地利用の態様に応じて必要な排水設備の新設を行う必要があります。 ・ これらの仮設雨水排水設備の解体撤去処分費用については、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。 ・ 購入後の敷地利用の態様に応じた排水設備の新設に必要な費用については、当然に購入者の負担となります。 **【既存擁壁の解体撤去処分及び擁壁の新設】** ・ 現状の擁壁（『敷地境界等に関する資料』に添付する「現況平面図（擁壁等）」に示すとおり。）は、劣化が進行し、亀裂が多数見られるため、所有権移転後、購入者は既存擁壁を解体撤去処分し、広島県建築基準法施行条例第４条の２（いわゆる崖条例）などの法令上必要な基準を満たすとともに、必要な構造と強度を備えた擁壁を新設してください。これは、地元要望を踏まえた、今後の安全な土地利用のための措置であり、この物件に係る土地売買契約上の義務として、契約書に明記します。 ・ この際、1773 番１、1773 番６、1769 番８に隣接する 1761 番１については、日照及び風通しの確保のため、擁壁を２段構造にし、２段目（上段）は隣接地との敷地境界から 1.5m 以上の間隔を空けて設置してほしいとの要望があります。具体的な仕様等については、設計から施工までの間に、隣接者と協議の上、決定してください。 ・ 当該既存擁壁の解体撤去処分費用及び擁壁の新設費用については、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。 **【敷地内の既設フェンス・ブロックの解体撤去処分】** ・ 敷地内の既設フェンスやブロック（『敷地境界等に関する資料』に添付す現況平面図（擁壁等）に示すとおり。）は劣化が進行しているため、解体撤去処分するものとし、必要に応じて新設してください。 ・ 敷地内の既設フェンスやブロックの解体撤去処分費用については、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。 **【市道擁壁の新設】** ・ 敷地北側に隣接する市道安佐北３区 481 号線は、南側に立地していた同援の建物（緑ヶ丘静養園）によって支えられていましたが、土地を県に返還するに当たり、同援が解体撤去し、当該建物建築前の土羽の状態に原状回復されています。 ・ 道路管理者（広島市安佐北区維持管理課）に確認したところ、当該市道の法面を支えるための擁壁の新設は、土地所有者で行うよう求めており、道路の崩壊を防止するための擁壁を、道路構造物として設置する意思はないとのことです。 ・ このため、土地の利用に当たって必要な場合は、予め広島市（安佐北区維持管理課）と協議の上、購入者の費用負担により、市道安佐北３区 481 号線を支える擁壁を設置してください。

【公共下水道の汚水取付管による土地の一部占用】

・ 1767 番１及び 1767 番３については、水路を挟んで東側に位置する住宅敷地の最終ますに向けて設置された公共下水道の汚水取付管が、北端の一部を占用しています。今後の取扱等については、広島市安佐北区役所農林建設部地域整備課下水道整備係（082-819-3950）と協議を行ってください。

【地域住民の要望】

・ 1767 番１の敷地の一部は、これまで地元町内会がごみステーションとして利用してきており、今後も同様に利用を継続したいとの意向が示されています。
・ 購入者は、この土地に係る今後の利用について、地元町内会と調整を行ってください。

【市道】

・ 北側敷地の地番 1761 番４、1763 番２及び 1767 番３は、市道区域に含まれているため、道路法及び関係法令の規定に基づき、所有者となっても自由な土地利用はできません。
・ 購入者において、道路管理者（広島市）への寄附を希望される場合は、広島市安佐北区役所農林建設部維持管理課に相談してください。

【地盤調査結果】

・ 敷地内８か所を観測点として令和７年 10 月 16 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を実施しております。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_055.pdf〉

【広島市作成のハザードマップ等】

〈https://www.city.hiroshima.lg.jp/saigaiinfo/saigai/1021035/index.html〉

【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定】R８．９.25 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）に指定されています。
・ 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、本物件の所在する可部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〉

注　意　事　項	※　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】R８．９.25 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

地番	⑤ TN1-1				
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
A1	鉄筋金属標	-163575.959	31817.511	-627869.681668	16.63
A55	鉄筋金属標	-163561.294	31809.669	366782.364932	15.86
A54		-163564.131	30994.858	347834.126138	15.86
A53		-163558.230	30999.057	816902.531177	12.82
A52	鉄筋金属標	-163551.776	30986.051	390207.340243	6.85
A95	鉄筋金属標	-163537.648	30979.195	5294.599156	8.41
A96	鉄筋金属標	-163537.602	30978.578	7961.459546	1.66
A97	鉄筋金属標	-163537.380	30974.937	39991.217757	11.82
A98	鉄筋金属標	-163536.311	30964.945	41957.508475	2.88
A99	鉄筋金属標	-163536.038	30962.976	23685.988140	6.46
A100	鉄筋金属標	-163535.586	30955.634	73488.675116	13.55
A101	鉄筋金属標	-163533.654	30942.216	84119.781408	8.95
A63	鉄筋金属標	-163532.898	30933.300	-346360.168180	12.12
A45	鉄筋プラスター塗	-163544.851	30931.859	-508457.756380	4.42
A44	鉄筋プラスター塗	-163549.246	30931.373	252365.872387	3.78
A43	鉄筋コンクリート塗	-163553.070	30931.369	-158683.374961	1.69
A21		-163554.116	30932.197	-98184.179437	1.82
A40		-163555.933	30932.456	-108776.973280	1.82
A39		-163557.565	30931.642	-176479.675820	4.35
A38		-163561.642	30930.108	-205888.938632	2.62
A37		-163564.279	30929.622	-218177.553588	4.58
A42		-163568.696	30929.892	-229475.165868	5.91
A43		-163573.643	30929.911	-331683.949631	12.48
A46		-163575.277	30942.301	38403.086220	2.32
A47		-163576.581	30944.479	-11464.179425	2.45
A48		-163579.592	30946.795	571746.149545	17.63
A49		-163568.042	30948.490	541320.038590	8.80
A50		-163568.161	30948.888	-556217.089536	18.80
A51		-163576.018	30947.316	-580872.474172	3.11
A22	鉄筋金属標	-163577.168	30944.428	-54183.643428	1.16
A23	鉄筋金属標	-163577.765	30945.427	-76183.641274	3.69
A24	鉄筋金属標	-163579.638	30948.613	-57193.034824	4.60
A19	鉄筋金属標	-163579.613	30953.230	923.197948	8.34
A18	鉄筋金属標	-163579.612	30953.963	-218318.361639	3.87
A17	鉄筋コンクリート塗	-163584.866	30954.560	-290756.182068	2.34
A16	鉄筋金属標	-163589.805	30954.766	-13884.202526	1.23
A15	鉄筋金属標	-163589.827	30956.081	11206.977262	1.68
A14	鉄筋金属標	-163588.643	30957.646	16867.818274	3.50
A13	鉄筋金属標	-163588.508	30961.148	3963.824984	1.13
A72	鉄筋金属標	-163588.515	30962.280	-928.868498	4.26
A73	鉄筋金属標	-163588.538	30966.545	-6843.606445	2.86
A71	鉄筋金属標	-163588.736	30969.404	-2004.032188	4.39
A70	鉄筋金属標	-163588.635	30973.799	5172.624431	2.43
A9	鉄筋金属標	-163588.569	30976.233	11616.881575	1.57

地番	⑤ TN1-1				
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
A8	鉄筋金属標	-163588.260	30977.713	25958.572574	1.72
A7	ペン キ	-163587.731	30979.416	466898.778536	14.66
A6	鉄筋金属標	-163573.189	30977.534	522529.043512	14.66
A5	鉄筋金属標	-163570.863	30992.818	99980.250868	5.41
A4	鉄筋金属標	-163569.963	30997.353	-108397.743441	4.45
A3	鉄筋金属標	-163574.369	30998.872	-158679.130668	8.32
A2	鉄筋金属標	-163575.082	31006.359	-48579.184813	11.17
			倍面積	5167.661374	
			面積	2881.332665	
			地積	2881.33 ㎡	

地番	⑤ TN1-4				
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
A1	鉄筋金属標	-163575.959	31817.511	-88865.169815	12.34
A66		-163564.159	31813.898	49178.248944	3.79
A67		-163560.831	31812.894	38849.650868	2.45
A55	鉄筋金属標	-163561.294	31809.669	-46114.270632	16.63
			倍面積	48.427957	
			面積	24.213978	
			地積	24.21 ㎡	

	総計	7905.546645㎡

地番	1763-1				
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn	距離
KM1	新設金属標	−163553.437	31005.467	646122.926813	15.63
KM2	新設金属標	−163539.614	30998.161	483664.306083	3.42
KM3	新設金属標	−163537.834	30995.233	54473.314526	8.02
KM4	新設金属標	−163537.792	30987.209	1425.411614	0.21
A59	新設金属標	−163537.788	30986.992	−376708.861744	12.58
A58		−163549.949	30989.924	−784354.976440	14.24
A57		−163563.098	30995.413	−325575.818152	14.05
A56	新設金属標	−163560.453	31009.219	299580.064759	7.95
			倍面積	626.367459	
			面積	313.1837295	
			地積	313.18 ㎡	

地番	1763-2				
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn	距離
A64		−163559.992	31011.626	700614.654592	25.20
A65		−163537.861	30999.560	686888.258489	4.32
KM3	新設金属標	−163537.834	30995.233	−54334.643449	3.42
KM2	新設金属標	−163539.614	30998.161	−483664.306083	15.63
KM1	新設金属標	−163553.437	31005.467	−646122.926813	7.95
A66	新設金属標	−163560.453	31008.219	−203265.438545	2.45
			倍面積	115.598182	
			面積	57.7990918	
			地積	57.79 ㎡	

地番	1767-1				
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn	距離
649	新設金属標	−163560.105	31015.015	359029.813640	1.31
647	新設金属標	−163560.833	31013.920	−273759.871840	9.17
651	新設金属標	−163568.932	31018.223	−477990.816430	8.24
648	新設金属標	−163576.243	31022.033	−139537.104434	5.94
646	新設金属標	−163573.430	31027.271	118958.557014	1.32
650	新設金属標	−163572.409	31026.431	413427.193075	16.78
			倍面積	127.771025	
			面積	63.8855125	
			地積	63.88 ㎡	

地番	1767-3				
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 － Xn−1) Yn	距離
647	新設金属標	−163560.833	31013.920	241319.311520	9.17
651	新設金属標	−163568.932	31018.223	−477990.816430	8.24
648	新設金属標	−163576.243	31022.033	−241382.438773	0.99
671		−163576.713	31021.159	478036.060190	17.45
			倍面積	−17.883493	
			面積	8.9417465	
			地積	8.94 ㎡	

※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（1761 番１と 1782 番１の敷地境界から撮影）



撮影方向：北東→南西



撮影方向：東→西



撮影方向：北→南

