

物 件 調 査 書

物件番号 005

所 在 地		広島県尾道市西藤町字長黒 3 0 1 番 2 外 2 5 筆及び字合六 2 0 7 番 7 外 5 筆及び字長黒枝 2 6 8 番 5						
住 居 表 示								
現 況 地 目 及び面積等		雑種地	2,376.04 m ²				工作物	—
							立木竹	—
登 記 簿 記載事項	地番	参考事項欄のとおり						
	地目	雑種地						
	数量							
	地番							
	地目							
	数量							
接面道路 の 状 況		北側	舗装県道	幅員約	12.4～19.0 m	(法第42条第1項第1号道路)		
		西側	舗装市道	幅員約	10.1～13.5 m	(法第42条第1項第1号道路)		
		南西側	舗装市道	幅員約	9.7 m	(法第42条第1項第1号道路)		
法令に 基づく 制限	建築 基準 法	市街化調整区域						
		用途地域	指定なし					
		地域・地区	指定なし					
		建ぺい率	70%					
		容 積 率	400%					
		高度制限	指定なし					
	その他	都市計画法第29条（開発行為の許可） 都市計画法第34条（市街化調整区域に係る開発行為の許可及び基準） 建築基準法第22条・第23条（屋根不燃区域等） 宅地造成及び特定盛土等規制法第10条（宅地造成等工事規制区域） 景観法第16条（尾道市景観計画区域） 尾道市屋外広告物条例第2条及び第3条（許可地域等） 土壌汚染対策法第4条・第11条・第12条（土地の形質変更時の届出等） 広島県生活環境の保全等に関する条例第40条（土壌汚染対策）						
		*別葉「補足説明事項」参照						
私道の負担等 に関する事項		私道負担	無	負担の内容				
		道路後退	-	負担の内容				
供 給 処 理 施設の概要	供給処理施設	配管等の状況		施 設 整 備 状 況			施 設 整 備 の 特別負担の有無	
	電 気	接面道路配線	有	—			—	
	公営水道	接面道路配管	有	下記参考事項欄のとおり			無	
	公共下水道	接面道路配管	無	整備区域外 浄化槽設置要			無	
	都市ガス	接面道路配管	無	整備区域外			未定	
交通機関	鉄道等 バ ス	J R 山陽本線 東尾道駅の 北方 約2.7km 徒歩34分 おのみちバス 下西消防屯所前停留所の 東方 約0.1km 徒歩2分						
公共施設	尾道市役所			西藤小学校			高西中学校	
参 考 事 項	別紙を参照してください。							

※ 物件調査は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、
現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

【売却物件の補足説明】

・工作物の状況については「明細図」のとおりです。

【「登記簿記載事項」欄の補足説明】

・本地（33筆）の登記簿記載事項は次のとおりです。

字名	地番	登記地目	登記面積（単位：平方メートル）
・長黒	301番2	雑種地	586
・長黒	294番3	雑種地	448
・長黒	266番4	雑種地	319
・長黒	293番2	雑種地	142
・長黒	302番2	雑種地	137
・長黒	300番2	雑種地	115
・長黒	304番6	雑種地	77
・長黒	265番11	雑種地	69
・長黒	267番5	雑種地	59
・長黒	303番6	雑種地	43
・長黒	294番5	雑種地	24
・長黒	301番3	雑種地	20
・長黒	265番16	雑種地	20
・長黒	265番13	雑種地	18
・長黒	265番15	雑種地	16
・長黒	294番4	雑種地	16
・長黒	265番8	雑種地	14
・長黒	267番6	雑種地	10
・長黒	293番3	雑種地	7.84
・長黒	295番3	雑種地	5.58
・長黒	265番9	雑種地	4.47
・長黒	264番5	雑種地	3.60
・長黒	300番3	雑種地	2.15
・長黒	265番6	雑種地	2.00
・長黒	304番5	雑種地	1.44
・長黒	296番3	雑種地	0.16
・合六	207番7	雑種地	93
・合六	207番8	雑種地	33
・合六	206番4	雑種地	29
・合六	207番9	雑種地	27
・合六	206番3	雑種地	11
・合六	207番6	雑種地	0.23
・長黒枝	268番5	雑種地	11

【「法令に基づく制限（都市計画法・建築基準法）」欄の補足説明】

・本地は、市街化調整区域に所在するため、原則として建物は建築できません。詳細は尾道市建設部建築課（電話0848-38-9245）へお問い合わせください。

【「法令に基づく制限（その他）」欄の補足説明】

・本地において1,000平方メートル以上の開発を行う場合は、都市計画法第29条の規定により市長の許可が必要なため事前協議を要します。詳細は尾道市建設部建築課（電話0848-38-9245）へお問い合わせください。

・本地は、宅地造成等工事規制区域にあり、土地の形質の変更（切土盛土等）を行う場合は、市長の許可が必要です。詳細は尾道市建設部建築課（電話0848-38-9245）へお問い合わせください。

・本地は、尾道市景観計画区域内（藤井川周辺地域）にあり、一定規模以上の建築物の建築等を行う場合は、市長への届出が必要です。詳細は尾道市建設部まちづくり推進課（電話0848-38-9223）へお問い合わせください。

・本地は、尾道市景観計画区域内（藤井川周辺地域）に所在するため、屋外広告物を設置または表示する場合は、市長の許可が必要です。詳細は尾道市建設部まちづくり推進課（電話0848-38-9223）へお問い合わせください。

・本地の一部は、土壤汚染対策法第11条第1項に基づく形質変更時要届出区域の指定を受けており、区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、同法第12条第1項に基づき当該土地の形質の変更に着手する14日前までに、環境省令で定めるところにより、当該土地の形質の変更の種類等を県知事に届け出る必要があります。詳細は広島県東部厚生環境事務所環境管理課（電話0848-25-4634）へお問い合わせください。

また、本地において土壤汚染調査を実施しています。詳細は、中国財務局管財部統括国有財産管理官（第一部門）の閲覧資料（令和4年2月付 土壤汚染関係資料）を確認してください。

・本地において1,000平方メートル以上の土地の改変を行う場合は、広島県生活環境の保全等に関する条例第40条により県知事への報告を要する場合があります。詳細は広島県東部厚生環境事務所環境管理課（電話0848-25-4634）へお問い合わせください。

【「供給処理施設の概要」欄の補足説明】

- ・公営水道は、本地北側接面道路内及び西側接面道路内に公設管が敷設されていますが、引込みはされていません。詳細は尾道市上下水道局水道工務課（電話0848-37-9302）へお問い合わせください。
- ・本地は、公共下水道整備区域外のため、建物を建築する場合には浄化槽の設置が必要となりますが、自己の居住を目的とした住宅に対して浄化槽を設置する場合には、尾道市の浄化槽補助金の交付を受けることができる場合があります。詳細は、尾道市下水道課（電話0848-29-7010）へお問い合わせください。

【越境物】

- ・越境物の状況については「明細図」のとおりです。
- ・本地北東側接面広島県道の道路施設（雨水桝）が一部越境しています。将来改築等を実施する際には道路所有者において撤去又は移動する旨の確認書を取り交わしています。

【電柱等】

- ・電線等の状況については「明細図」のとおりです。
- ・本地は、電柱1本が設置されています。電柱等の敷地については、中国電力ネットワーク（株）尾道ネットワークセンターと「国有財産有償貸付契約」を締結しています。購入後の電柱等の取扱いについては、同社と協議が必要です。詳細は（株）電力サポート中国尾道営業所（電話0848-25-3009）へお問い合わせください。
- ・本地の地下には、地下通信管用マンホール1個及び通信管が埋設されています。通信管等が埋設されている敷地（地下）の使用については、NTT西日本（株）中国支店と「国有財産使用契約」を締結しています。購入後の通信管等が埋設されている付近の土地の取扱いについては、同社と協議が必要です。詳細は（株）NTTフィールドテクノ（電話082-831-2481）へお問い合わせください。

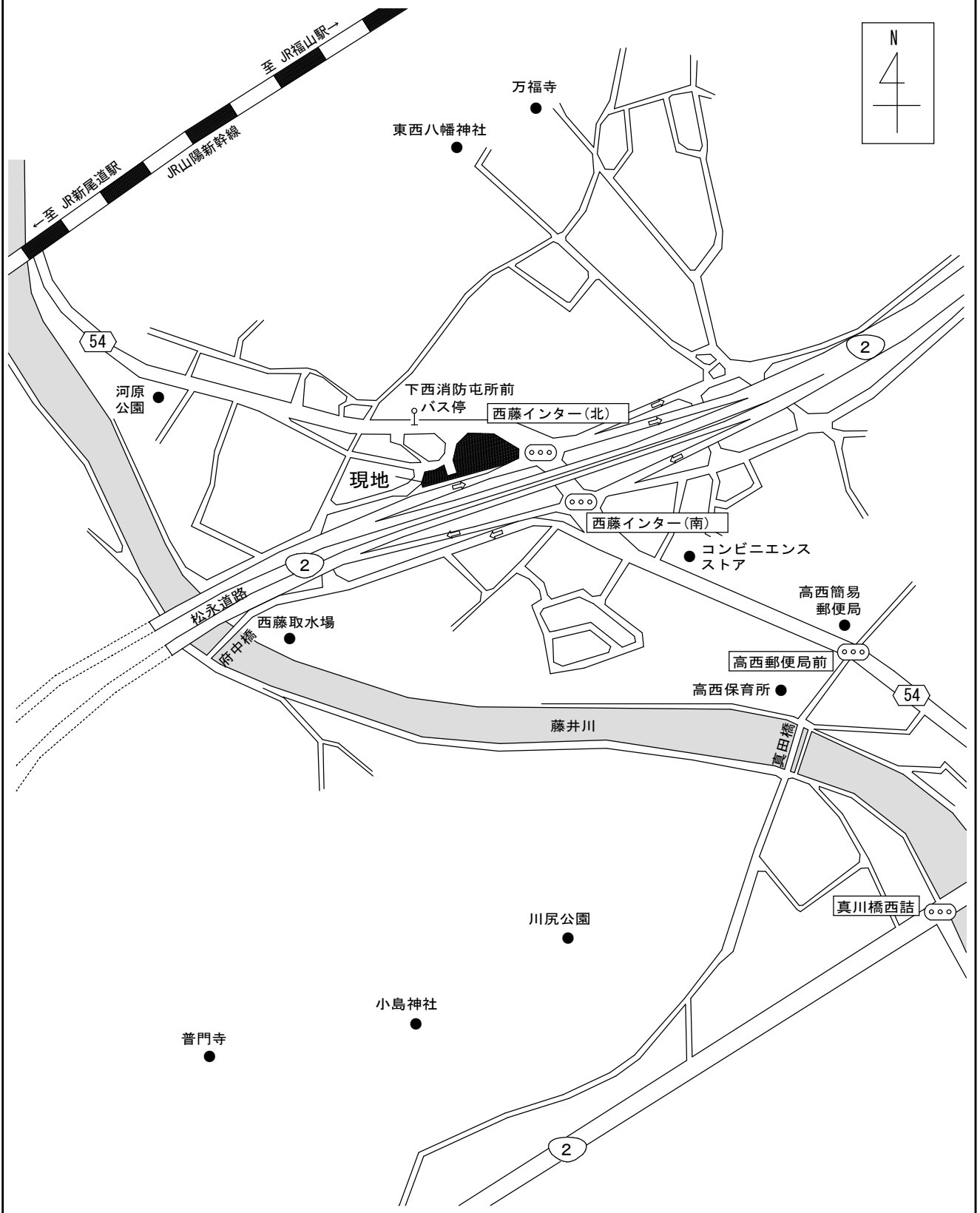
【防災情報】

- ・本地は、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおいて洪水及び高潮浸水想定区域内に所在しています。中国財務局管財部統括国有財産管理官（第一部門）の閲覧資料（尾道市総合防災マップ）により、本地の位置及び避難場所を必ずご確認ください。なお、ハザードマップの内容に関する詳細は、尾道市総務部総務課（電話0848-38-9216）へお問い合わせください。
- ・本地に係る防災情報は、ホームページ（<https://disaportal.gsi.go.jp>）でご確認ください。

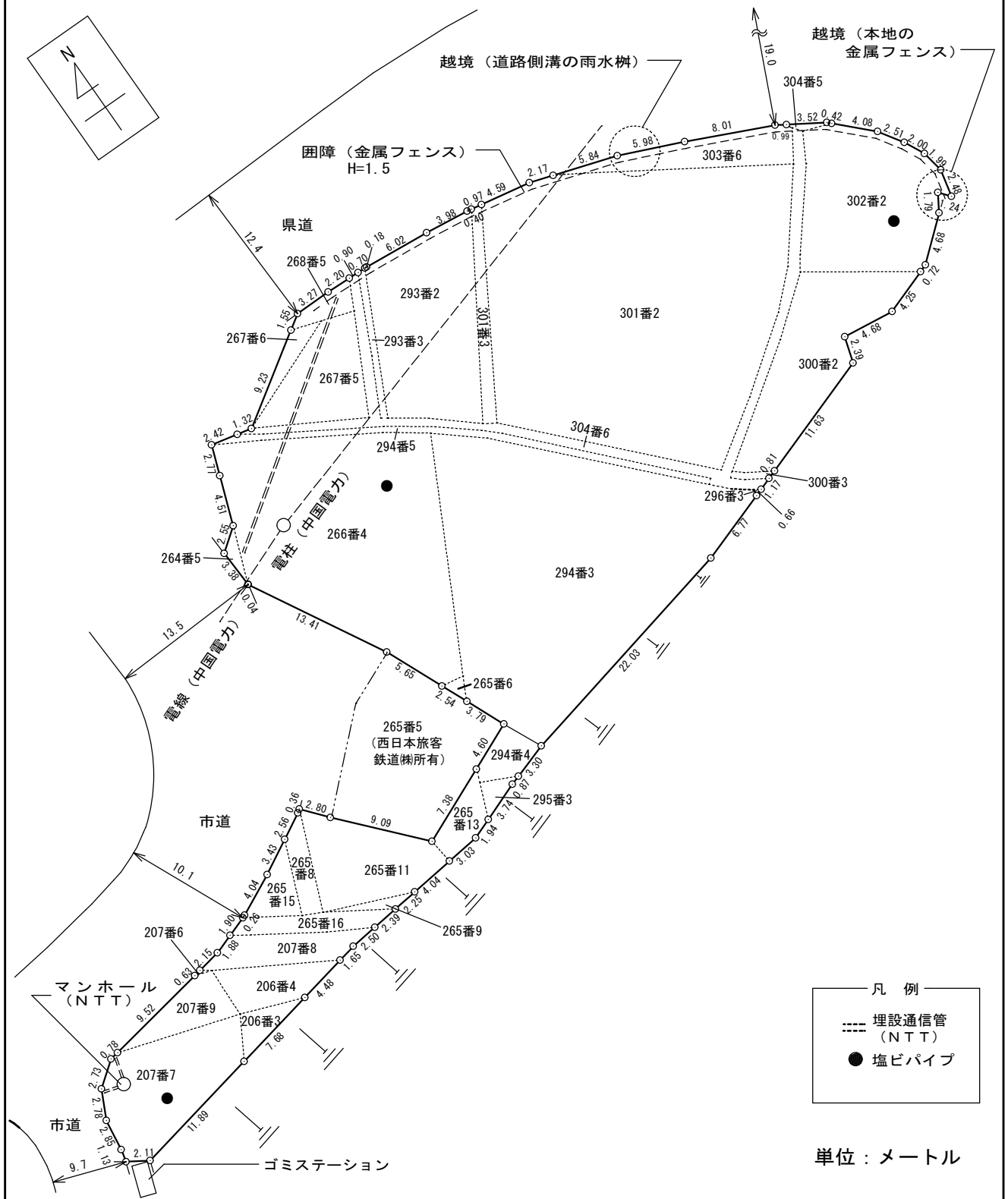
【その他】

- ・本地南西側角付近にゴミステーションがあります。
- ・本地の南側は、国道2号線バイパスの接続道路と接しており出入りはできません。また、接続道路の法面より最大約7.0m低くなっています。
- ・本地では、土壌汚染調査の概況調査を実施する際、地下水のモニタリングが必要であったためボーリングを行い井戸を設置し、その箇所に塩ビパイプを設置しました。今後、土地を掘削等する場合に再度井戸を利用した地下水モニタリングが必要となる可能性があるため、塩ビパイプは残置しています。
- ・本地に隣接する土地の尾道市西藤町字長黒265番5（鉄塔跡地）は、西日本旅客鉄道（株）が所有しています。詳細は、西日本旅客鉄道（株）中国統括本部経営企画部（事業創造）用地売却担当（電話082-264-0479）へお問い合わせください。

案内図



明 細 図



※ 工作物や樹木の越境、建物や設備等については、極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。