

物件説明書（物件番号 1）

予 定 価 格 （最低売却価格）	5, 470, 000円
---------------------	--------------

所在地	福山市東陽台二丁目 2628 番					
住居表示	福山市東陽台二丁目 1 番街区					
地積	651.44 m ² （公簿）	651.44 m ² （実測）	地目	宅地		
形状等	北西側の間口は約 25.0m（接面道路との間に法面が介在するため通行可能な有効間口なし）・西側から東側へかけての奥行（中央部）は約 35.0mとなっている。 南側の間口は約 55.0m（接面道路が傾斜しており当該道路との間に高低差があるため通行可能な有効間口は約 30.0m）・北側から南側へかけての奥行（最深部）約 20.0mの不整形となっており、北西側接面道路部分に法面を有する全体として小高いほぼ平坦な土地となっている。					
接面道路の幅員等	北西側が幅員約 0.3mの水路（一部にコンクリート製床版の蓋掛けあり）を介して、幅員約 15.0mの県道に約 2.0m～3.5m高く、南側が幅員約 2.5mの公道（市道認定なし）に一部（約 30.0m）がほぼ等高になっており、その他部分が最大で約 -1.0m～3.0mの高低差を有して接面している。					
都市計画法等の制限	用途地域	第二種中高層住居専用地域 <small>（一部に第一種中高層住居専用地域を含む。）</small>		その他		
	建ぺい率	60%				
	容積率	200%				
その他	宅地造成工事規制区域					
供給処理施設の状況	上水道	有	都市ガス	有		
	下水道	有	/			
交通機関	JR山陽本線「大門駅」まで約 3.1 km 「青葉台一丁目」バス停まで約 0.1 km					
公共機関等	市役所	福山市東部支所	約 0.9 km	交番	伊勢丘交番	約 1.2 km
	小学校	坪生小学校	約 1.4 km	消防	福山東消防署	約 1.7 km
	中学校	東朋中学校	約 1.3 km	郵便局	福山東陽郵便局	約 0.1 km
事前協議等	・本物件は、宅地造成工事規制区域内にあるため、宅地造成を行う場合は、福山市開発指導課と事前に協議してください。 ・本物件に建築物の建築を行うに当たっては、北西側県道のみが建築基準法					

（続きあり）

	<p>上の道路となります。ただし、本物件の敷地（平坦部分）と北西側県道との間に高低差（法面）があるため、建築物から道路に通じる避難上有効な通路（階段や傾斜路）を設ける必要があります。また、本物件の大部分（北西側県道から奥行 30m まで）は第二種中高層住居専用地域ですが、それより東側の一部は第一種中高層住居専用地域となります。よって、本物件に建築物の建築を行う場合は、福山市建築指導課と事前に協議してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、北西側県道との間に水路（道路側溝）があります。この水路上にある既設の蓋掛けを使用し、又は新たに蓋掛けをするなどして利用する場合は、申請が必要となります。その具体的な手続については、水路の管理者である広島県東部建設事務所管理課に確認してください。 ・本物件の利活用等に当たっては、法規制等を必ず遵守し、隣接土地所有者及び地域住民等との調整又は協議等の必要が生じたときは、全て落札者の責任において誠実に対応してください。
<p>参 考 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、従前、公園として使用していた土地です。 ・本物件内に、樹木（約 40 本程度）があります。 ・本物件の北西側が接面する水路上に、県道からの進入用として設置した幅約 1.0m 程度の蓋掛け（コンクリート製床版）があります。また、この蓋掛けから本物件の敷地（平坦部分）までの間（法面）に、昇降用の階段として設置したコンクリートブロック（約 30 個）があります（明細図参照）。 ・本物件の北西側間口部分（法面）に、石積み擁壁（最大高さ約 2.0m）があります。当該石積み擁壁は築造後相当年数が経過しているため、老朽化しており、劣化・破損している箇所があります。 ・本物件内に、花壇（仕切り）として利用していたコンクリートブロックがあります。 ・本物件内に、コンクリート殻があります。 ・本物件内の北側及び南側に、いずれも北西側県道（道路側溝）へとつながる雨水排水路（以下「排水路」という。）があります（明細図参照）。 ・上記の排水路のうち、本物件の北側に隣接する私有地（福山市東陽台二丁目 2629 番及び同 2630 番）との境界部分にある排水路には、当該北側隣接土地の雨水排水も流入しています。 ・本物件内に上下水道を敷設する場合は、福山市上下水道局お客さまサービス課（給排水担当）に申請してください。 ・本物件上にある一切の動産類及び工作物等は、全て落札者に帰属します。 ・本物件については、地下埋設物調査は実施しておらず、地中に工作物等の残留物が存在する場合は、全て落札者に帰属します。また、土壌汚染に係る専門的な調査は実施しておりません。