

物件説明書

旧ユウホウ紡績工場・社宅跡地

参考価格

1,074 円/㎡ (51,400,000 円)

参考賃料

157 円/㎡・年 (7,500,000 円/年)

所在地	① 紡績工場跡地 大柿町大君字塩形 901 番 1 ② 社宅跡地 大柿町大君字久保田 1420 番 1、1420 番 2、1420 番 3、1421 番 1、1421 番 2、1430 番 1、1430 番 2					
住居表示	なし					
地積	1. 紡績工場跡地 (公簿) 46,009.31 ㎡ (公募対象面積) 46,009.31 ㎡ 2. 社宅跡地 (公簿) 1,855.71 ㎡ (公募対象面積) 1,855.71 ㎡				地目	全て宅地
形状等	いずれもほぼ整形地					
接面道路の幅員等	1. 紡績工場跡地 接面状況：三方路地 北東側：国道 487 号線 (幅員約 9.0m)、北西側：市道大君 6 号線 (幅員約 4.5m) に等高接面、南西：市道大君 28 号線 (幅員約 4.5m) は段差有 (市道よりも低い)。 ただし国道接面から緩やかに傾斜し、敷地の大部分は少なくとも 30cm 程度国道よりも低い。 2. 社宅跡地 接面状況：中間画地 北東側：市道大君 28 号線 (幅員約 4.5m) に一部等高接面 (概ね市道よりも高い)。					
都市計画法等の制限	都市計画区域 (線引きなし)					
	用途地域	指定なし	建ぺい率	基準：70%	容積率	基準：400%
供給処理施設の引込の可否	電気	可・不可		下水道 (雨水)	可・不可	
	上水道	可・不可		下水道 (汚水)	可・不可	
	都市ガス	可・不可				
私道の負担等に関する事項	なし					
交通機関	広島～高田・中町航路 中町港から自動車で 25 分 江田島バス 南大君停留所 / 大君停留所					
公共機関等	役所	約 2.7 km (江田島市役所)		交番等	約 2.6 km (大柿交番)	
	小学校	約 2.5 km (大古小学校)		消防	約 6.6 km (江田島消防署能美出張所)	
	中学校	約 1.7 km (大柿中学校)		郵便局	約 0.26 km (大君郵便局)	
参考事項	本件公募は、紡績工場跡地及び社宅跡地全域の一体活用を想定している。 また、本件公募への応募の検討に当たっては、現地確認を行うとともに、当該物件説明書のほか、市ホームページで公開する江田島市市有財産の利活用に係る公募型プロポーザル募集要項【旧ユウホウ紡績工場跡地・社宅跡地】及び関連資料、希望者に別途データ提供する次の資料等の内容を十分に確認すること。 なお、本件物件に係る道路・給排水等、全てのインフラ整備は提案者の負担において行うこと。 【希望者へ別途提供する資料 (DVD-Rにて一括提供)】 1. 旧ユウホウ紡績工場跡地土地等調査業務報告書 令和 5 年 (江田島市作成) (地下残置物状況、工業用水・専用水道の水量・水質等) 2. 土地履歴調査業務報告書 平成 26 年 (前々々所有者作成) 3. 土壌汚染状況調査報告書 平成 29 年 (前々々所有者作成) ※ 募集要項「3-(2)資料提供」に記載のとおり、「様式 1 資料提供依頼書」に必要事項を記入し押印の上、郵送又は持参にて本市企画部政策推進課へ提出					

すること。

※ その他資料の閲覧、提供を希望する場合は別途メールにて本市企画部政策推進課へ問い合わせること。

【立地】

- 本物件は、明治 25 年から平成 25 年頃まで稼働していた紡績工場跡地の跡地である。本土と本市を結ぶ早瀬大橋に近く、陸路で島内外を往来する方の大部分が、土地と接面する国道 487 号線を通行する。

【残存物・地下埋設物】

- 紡績工場跡地には、建物基礎・排水溝・地下埋設物等の残存物がある。現状有姿での引き渡しであるため、利用計画の検討に当たっては、「旧ユウホウ紡績工場跡地土地等調査業務報告書」及び関連資料、現地確認等により、利用しようとする用途を勘案の上、残存物及び地下埋設物の状況等について事前に十分確認を行うこと。
- 上記報告書に記載のある残存物は次のとおり。
 - ① 工場基礎構造物や床敷設構造物等に相当する「コンクリート」
 - ② 工場内道路等に相当する「アスファルト」
 - ③ 工場地盤造成時に地盤強化用に敷地全体に敷き均ししたもの及び工場施設解体時に敷き均ししたもの等に相当する「ガラ・レキ等」
 - ④ 地下構造物及び通風孔等のコンクリート構造物等及びコンクリート構造物等内に存置する瓦やレンガ、コンクリート片等まで含めた「埋戻しガラ」
- 上記「④埋戻しガラ」のうち、瓦やレンガ、コンクリート片等のみ、令和 6 年度を目途に市で撤去するが、その他の残存物については撤去しない。
- なお、上記報告書に記載のある、市で撤去しない残存物である「①コンクリート」、「②アスファルト」、「③ガラ・レキ等」、「④埋戻しガラ」のうち通風孔等のコンクリート構造物等とされている部分について、土地の利用方法によっては、廃棄物処理法の観点から撤去を求められる可能性があることに留意すること。また、同報告書及び関連資料等に示された以外の残存物がある可能性は否定できず、市はその存在について責任を負わない。
- 参考価格は、残存物の撤去費用及び新たな地下埋設物のリスクを考慮した金額である。したがって、市は、残存物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は応じないことに留意されたい。
- 紡績工場跡地及び社宅跡地の地盤調査は行っていないが、利用計画の検討等のため、土地利用を検討する者の負担において地盤調査等を行うことができる。

【工業用水・専用水道について】

- 紡績工場跡地には、工業用水（水源 A：敷地東側の大君川上流から供給）と専用水道（水源 B：敷地西南方向の市有地山林 1381 番から供給）による自然水の供給がある。工業用水は大君川の西側法面沿い露出パイプ等により、専用水道は市道等の地下の配管により水の供給が行われている。
- 令和 4 年 12 月の調査にて、水源 A の水量は 112.3ℓ/分、水源 B の水量は 4.0ℓ/分であり、何れも水道法の基準（39 項目）を満たしていた。ただし、自然水であるため、市はその水量・水質等を保証するものではない。調査についての詳細は「旧ユウホウ紡績工場跡地土地等調査業務報告書」に記載のとおり。
- 現在は、中間バルブを締めているため水の供給は止まっているが、バルブを開けることで供給再開できる。ただし、専用水道の供給を再開すると、防火用水池の西側地表から水が湧き出すことを確認している。（専用水道の地下配管が破損していると考えられる。）また、工業用水の露出パイプは外れている箇所が 1 箇所あるため、供給再開にはその修繕が必要である。（外れている箇所から、海側へパイプ全体がずれていると考えられる。）
- 専用水道については、地下配管が旧社宅跡地にも伸びている可能性があるが、資料がなく詳細不明である。
- この専用水道・工業用水及びこれにより供給される水は、共に跡地利用者が無償で使用できるが、市はその供給を保証するものではなく、地下配管・パイプその他

の関連設備の修繕・メンテナンス等、市道・河川の占用許可手続と占用料の支払い等は、跡地利用者が行う必要がある。また、これら設備の撤去や水の供給の停止を、市に求めることもできない。

【海水給水管・排水溝（紡績工場跡地北側）】

- 旧工場跡地北側の海水給水管・排水溝は、隣接地（県有地）である旧大柿高校大君分校敷地を通して海に出ているため、広島県教育委員会管理部施設課からの土地貸付を受けることを要する。
- 排水を公共下水に接続することはできない。紡績工場跡地を開発する際は、雨水排水設備計画を十分に検討すること。

【電気】

- 高圧電線の敷設はない。開発の内容・規模等によっては、供給容量又は排出許容量の不足等、インフラ側での対応が必要となると思われるため、必ず事前に供給事業者と協議を行うこと。

【地歴調査】

- 地歴調査については、旧工場跡地の前々々所有者が平成 26 年に実施しており、その調査報告書のデータ提供が可能である。

【土壌汚染状況調査】

- 土壌汚染調査については、旧工場跡地の前々々所有者が平成 26 年及び平成 29 年に実施しており、平成 29 年の調査報告書のデータ提供が可能である。
- また、当該調査により、旧工場跡地東側の一部 107 m²にダイオキシンの存在が確認されている。（過去に焼却炉があった場所で、現在は盛土の下となっている。）この除去については、本プロポーザルにおいて本市と優先交渉権者が売買仮契約又事業用定期借地契約を締結した後、関連予算の成立を前提に、速やかに本市の負担で実施する。ただし、この除去工事のため崩した盛土は、復旧しない。

【法令制限】

- 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ない。したがって、あらかじめ事業者の責任において、広島県西部厚生環境事務所、広島県西部建設事務所、江田島市関係部局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を行うこと。

【土地取引の届出】

- 本物件は、都市計画区域内（非線引き）にあつて地積 5,000 m²以上であるため、国土利用計画法に基づく土地取引の届出が必要である。

【開発許可等】

- 本物件は、都市計画区域内（非線引き）にあつて地積 3,000 m²以上であるため、建物の建築など土地の区画形質の変更を行う場合は、広島県知事の開発許可を要する。

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/262/#1735>

また、土壌汚染対策法に基づき、広島県知事に対し土地の形質変更の届出も必要である。

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/eco/e-e5-dojo-index-4jo40jo.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ない。

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/bunkazai/bunkazai-map-map.html>

https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki_file/kyouiku/pdf/z_004.pdf

【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（想定最大）区域となっている。
<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/MapTakashio.aspx>
- 紡績工場跡地の全域が津波災害警戒区域となっている。
<http://www.takashio.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/MapTsunami.aspx>
- 洪水浸水想定区域の指定はない。
<http://www.kouzui.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/mapShinsui.aspx>

【土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域】

- 紡績工場跡地及び社宅跡地の一部が土砂災害警戒区域に指定され、社宅跡地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている。
<https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx>
https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/keikai/keikaidata/zumen/kyukei_S/II-1-7310.pdf
https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/keikai/keikaidata/zumen/doseki_S/I-3-289-475-2.pdf
https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/keikai/keikaidata/zumen/doseki_S/I-3-289-475-4.pdf
https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/keikai/keikaidata/zumen/kyukei_S/II-1-7341.pdf

【ハザードマップ】

- 江田島市ホームページ等で確認すること。
<https://www.city.etajima.hiroshima.jp/cms/hazardmap/>
広島県防災 WEB
<http://www.bousai.pref.hiroshima.jp/?l=25-0&ll=34.58346999999999%2C132.91534329101563&z=9&municipalityCd=340006>
- ※ 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ない。利活用検討に当たっては、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うこと。

【隣接地（旧大柿高校大君分校）の利活用について】

- 旧紡績工場跡地の北西に隣接する旧大柿高校大君分校（土地・建物）も含めた利活用提案も可能だが、旧大君分校の取得等については、提案者と所有者である広島県において別途協議や契約行為が必要である。

【土地】

所在	地番	地目 (現況)	地積
大柿町大君字塩形	901 番 1	宅地 (宅地)	46,009.31 m ²
大柿町大君字久保田	1420 番 1	宅地 (宅地)	717.68 m ²
	1420 番 2	宅地 (宅地)	123.49 m ²
	1420 番 3	宅地 (宅地)	236.91 m ²
	1421 番 1	宅地 (宅地)	526.71 m ²
	1421 番 2	宅地 (宅地)	165.94 m ²
	1430 番 1	宅地 (宅地)	19.37 m ²
	1430 番 2	宅地 (宅地)	65.61 m ²
合計			47,865.02 m ²



※ その他資料については市ホームページで別途公開する関連資料のとおり。