物　件　調　書

物件番号	1	最低入札価格	１５８，０００，０００円

所在地	① 明石市二見町西二見字更池ノ内１５６２番１ ② 明石市二見町西二見字大池ノ内１６５７番３４				
地積	登記簿	① ７，８６５㎡ ② ７７㎡	実測	① ７，８６５．４７㎡ ② ７７．１６㎡	
地目	登記簿	①溜池 ②ため池	現況	①溜池 ②雑種地	土地の状況 ①溜池 ②更地

法令等に基づく制限	区域区分	市街化区域		
	用途地域	① 第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域 ② 第一種住居地域		
	建ぺい率	６０％	容積率	２００％
	防火指定	建築基準法２２条区域	高度地区	第３種高度地区
	・高落遺跡に近接しているため、試掘調査のご協力をお願いします。（お問い合わせ先：文化・スポーツ室歴史文化財係　TEL 078－918-5629）			
※　都市計画規制情報図の表示印刷については都市整備室都市総務課(TEL 078-918-5037)まで直接お越しください。ホームページからも規制情報の検索ができます。				

道路の状況	東南側で道路（一般県道二見港土山線（208 号線））に接しています。		
私道の負担等	負担の有無	無	負担の内容

		配管等の状況	照会先	
供給処理施設	電気	前面道路配線　有	関西電力送配電㈱　0800-777-3081	明石配電営業所
	上水道	前面道路配管　有	明石市水道局　078-918-5067	＊図面照会については給水係まで直接お越しください。
	下水道	前面道路配管　有	明石市下水道室　078-934-9628	＊図面照会は下水道整備課まで直接お越しください。
	ガス	前面道路配管　無	大阪ｶﾞｽﾈｯﾄﾜｰｸ㈱　0120-544-209	ガス導管ダイヤル

公共施設	市役所	二見市民センター	物件の　南東　約　１．６ km	＊道路距離
	小学校	二見西小学校	物件の　東　約　０．７ km	＊道路距離
	中学校	二見中学校	物件の　東　約　０．５ km	＊道路距離

交通機関	バス	Taco バス　明石西高校前停留所	の　南西　約　０．３ km	徒歩約　１　分	
	鉄道	ＪＲ　土山駅	の　南西　約　１．９ km	徒歩約 ２４ 分	
		山陽電鉄　西二見駅	の　北東　約　０．２ km	徒歩約　１　分	

特記事項	・当該地全体を都市計画法第 29 条の許可を得た上で、地盤改良および造成工事を完了することを売買契約の条件とします。 ・当該地での開発事業は、用途のいかんにかかわらず、当該地内の西端付近に約 250 ㎡以上の公園を設置し、明石市に帰属させてください。詳しくは財務室管財担当（TEL 078-918-5008）、都市整備室緑化公園課（TEL078-918-5039）までお問い合わせください。 ・入札対象物件は「①明石市二見町西二見字更池ノ内１５６２番１、②同字大池ノ内１６５７番３４」の２筆をあわせて１物件として売却します。 ・落札後、明石市西二見村財産区管理会の同意を条件として、落札者と契約を締

特　記　事　項	結することになります。 ・引渡しはすべて現状有姿で行います。構造物の撤去や電気ガス上水道の引込工事等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。 ・電柱等の支障物の移設が必要な場合は、落札者の負担となります。 ・下水道の引込工事が必要な場合は、下水道室下水道総務課排水設備係（TEL 078-934-9624）までお問い合わせください。 ・当該地内に不法投棄された廃棄物等が確認された場合であっても、それらの処分は落札者で適切におこなってください。 ・現状はため池であることから、相当に軟弱な地盤が予想されます。また、池底にはヘドロが堆積しており、ヘドロ中にコンクリート殻や岩石等の埋設物や投棄物等が存在する可能性があります。工事等を行った際に廃棄物が出てきた場合には、落札者の負担において適切に処理してください。 ・当該地での造成にあたっては、地盤改良等を適切に行う必要があります。地盤改良等の造成費は落札者の負担となります。 ・本物件で工事を行った際に、境界を示す境界標等を撤去した場合には、必ず境界標等を復元してください。 ・当該地には、所有者不明の動産（資材等）の存在が確認出来ます。また、構造物と境界が一致しない等、越境状態となっている箇所も存在する可能性があります。どのような経緯で現在の状況になったのかは不明ですが、入札を検討されている方は必ず現場確認のうえ、状況を把握してください。なお、当該地と隣接地における、占用物の撤去、構造物等の地上、地下での越境状態の解消等については西二見村財産区及び明石市は対応いたしませんので、必ず、落札者において、これら占用物、構造物等の所有者と誠実に対応し、解決してください。(P41 参照) ・落札者は開発区域周辺の排水状況等を十分に調査し、把握したうえで、排水計画を検討してください。別途、開発事業協議のなかで、その内容について指導する場合があります。詳しくは下水道室下水道整備課調整係(TEL 078-934-9628)までお問い合わせください。 ・当該地の周辺地から P41 記載の流入水以外にも、雨水、その他不明水の流入が複数個所ある可能性があります。落札者はこれら流入水について、西二見水利組合等の関係機関と協議の上で落札者の負担において適切に措置してください。 ・ため池に貯留された水は現在、当該地西にある水利施設（余水吐）から排水されており、一定の水位は越えない構造となっております。また、余水吐に近接して水利施設（樋門）がありますが、現在、開閉機能に不具合が生じており、ため池の水を排水することが困難な状況です。この樋門からの排水先は当該地西南側の水路と考えられますが、入札をご検討の方は必ず現地を確認してください。これら水利施設については、西二見水利組合と協議して、落札者自らの負担と責任において、適切に管理し撤去処分してください。(P41 参照) ・当該地内には電柱及び上空架線の存在が確認出来ます。それらの撤去、移設が必要な場合は、落札者の負担となります。(P41 参照) ・当該地内南西の堤体については、現在、近隣住民等の生活用通路及び近隣学校園の通学路として利用されております。この通路を廃止する場合は、落札者の負担において自治会等の関係機関及び教育機関と協議の上、適切な対応をしてください。詳しくは、【自治会等について】コミュニティ・生涯学習課（TEL078-918-5004）、【通学路について】市教育委員会学校教育課（TEL078-918-5055）までお問い合わせください。西二見村財産区では対応いたしませんので、必ず落札者において対応してください。(P41 参照) ・当該地内南西の堤体上に街路灯が設置されています。上記通路における通学路の変更、又は廃止が決まり次第、街路灯は廃止します。廃止後の独立柱・基礎の撤去は、落札者の負担において撤去してください。詳しくは道路安全室道路整備課設備担当（TEL078-918-5033）までお問い合わせください。(P41 参照) ・当該地内南西の堤体に沿って転落防止柵等が設置されています。これら転落防止柵等を撤去する場合は関係機関と協議の上で撤去してください。 ・当該地南西の堤体通路の東南端、西端にそれぞれポールが設置されております。これらのポールの撤去が必要な場合は、落札者の負担において対応してくださ

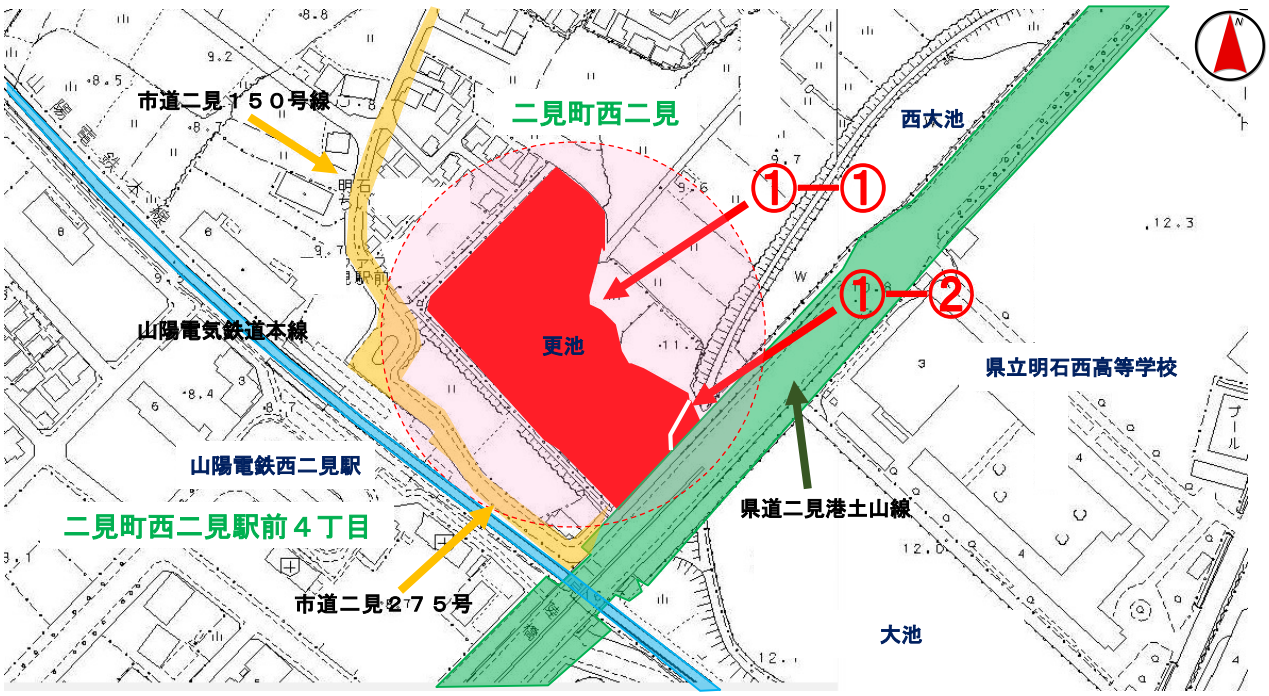
特　記　事　項	い。(P41 参照) ・当該地西の水路上に西二見西自治会設置のごみステーションがあります。(P41 参照) 詳しくは環境室収集事業課（TEL078-918-5780）までお問い合わせください。 ・落札者は近隣住民等に対して、誠実で丁寧な対応を心掛け、よく協議をしたうえで開発をおこなってください。 ・落札者は、開発工事期間中は近隣住民等への安全対策、防犯対策、振動・騒音・粉塵・隣接住居損傷対策など、近隣住民等への配慮を丁寧におこなってください。また、工事用車両の搬入においては、近隣住民等への安全を最優先してください。 ・住宅の用に供するために開発事業を行う場合、計画戸数が 65 戸以上の開発事業は、集会施設の整備が必要です。詳しくは、コミュニティ・生涯学習課（TEL 078-918-5004）までお問い合わせください。 ・住宅の用に供するために開発事業等を行う場合、落札者は、当該地への入居者に対し、隣接自治会への入会又は新規自治会の設立などによる自治会への加入促進に努めてください。 ・落札者は「明石市の環境の保全及び創造に関する基本条例第 25 条」に規定する配慮義務を順守してください。詳しくは環境室環境創造課（TEL 078-918-5786）までお問い合わせください。 ・当該ため池について、希少な動植物が生息・生育している情報は今のところ把握しておりませんが、希少な動植物が確認された場合は、それら個々の種ごとの配慮について協議させていただきます。詳しくは環境室環境創造課（TEL 078-918-5786）までお問い合わせください。 ・落札者は所有権移転と同時にため池管理者となりますが、別途、管理者変更の手続きが必要となります。また、ため池管理者として防災上の対策を講じる管理責任を負います。詳しくは、産業振興室農水産課（TEL 078-918-5017）までお問い合わせください。 ・当該地は県条例「ため池の保全等に関する条例」に基づく特定ため池『更池（さらいけ)』として指定されており、落札者は、ため池の埋立や堤体の撤去について、工事着手 30 日前まで（土曜日曜祝日を除く）に県へ事前打合せのうえで、ため池の保全等に関する条例第 19 条第 1 項による特定ため池の行為許可申請書を提出し、許可を受ける必要があります。詳しくは北播磨県民局加古川流域土地改良事務所事務担当 業務課（TEL0794-70-7002)、技術担当 農村計画第 1 課（TEL 0794-82-9824）にお問い合わせください。 ・当該地にて一定規模以上の形質の変更（切土や盛土等）を行う場合には、工事着手日の 30 日以上前に届出が必要となる場合がありますので、事前に環境室環境保全課（TEL 078-918-5030）までお問い合わせください。 ・土砂埋立て等の区域の面積が 1,000 ㎡以上の場合、県条例「産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例」における特定事業に該当する可能性があります。特定事業に該当する場合は、原則許可が必要となりますので、必ず環境室産業廃棄物対策課（TEL 078-918-5784）までお問い合わせください。 ・高落遺跡に近接しているため、試掘調査のご協力をお願いします。試掘調査の費用は、落札者の負担になります。詳しくは、文化・スポーツ室歴史文化財係（TEL 078-918-5629）へお問い合わせください。 ・当該地内東側隣接地との境界付近において、県道二見港土山線から当該地内の北側に向けて約 125mの区間に VP50 の水道管が埋設されております。現在は県道二見港土山線内に埋設された本管とは切り離されており、使用されておりませんが、当該地内に埋設された管につきましては、落札者の負担と責任において撤去願います。詳しくは水道局管路維持係（TEL 078-918-5211）までお問い合わせください。 ・本件土地全体において、地区計画を策定することを推奨します。落札者は、地区計画の策定に関して明石市都市局都市整備室都市総務課（TEL 078-918-5037）と協議を行ってください。

契約上の特約等	本応募要領 P.2～4『3 契約上の主な特約等』のとおり。

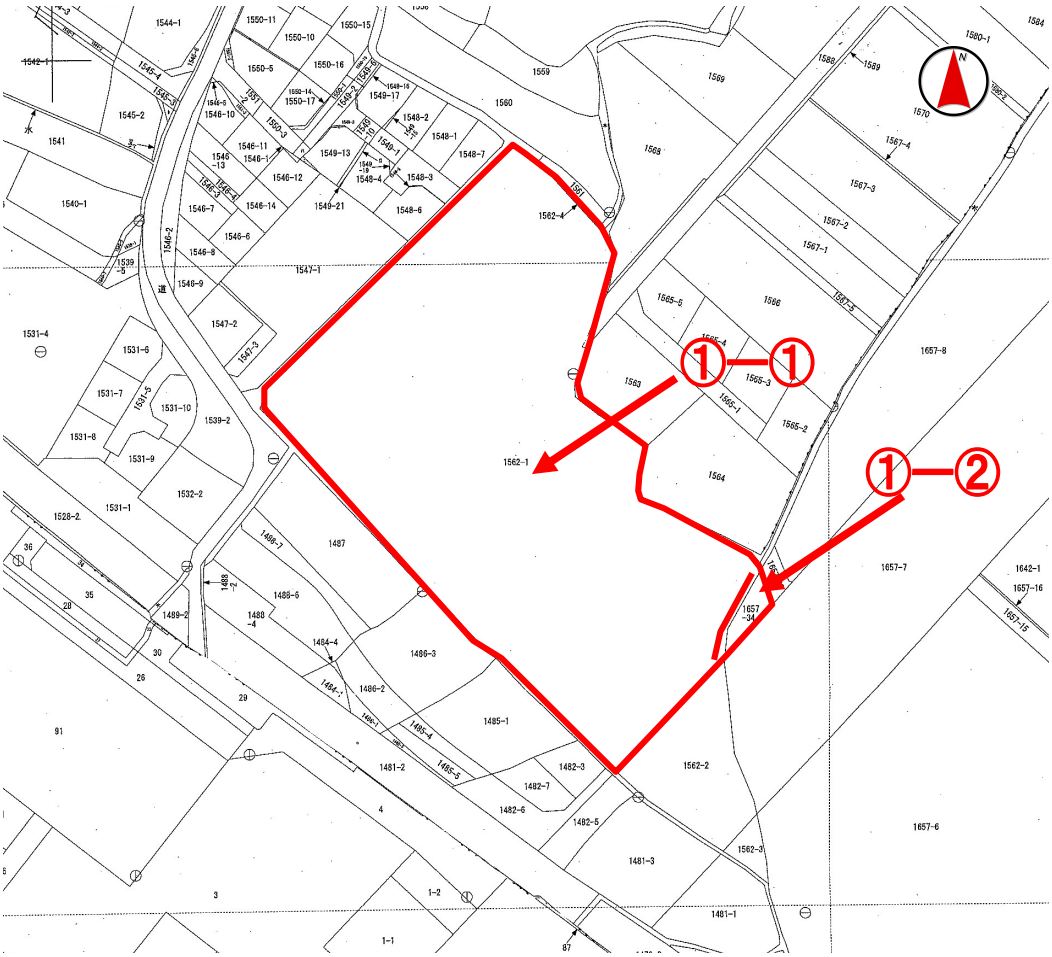
※　物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

物件番号　１

＜ 位 置 図 ＞



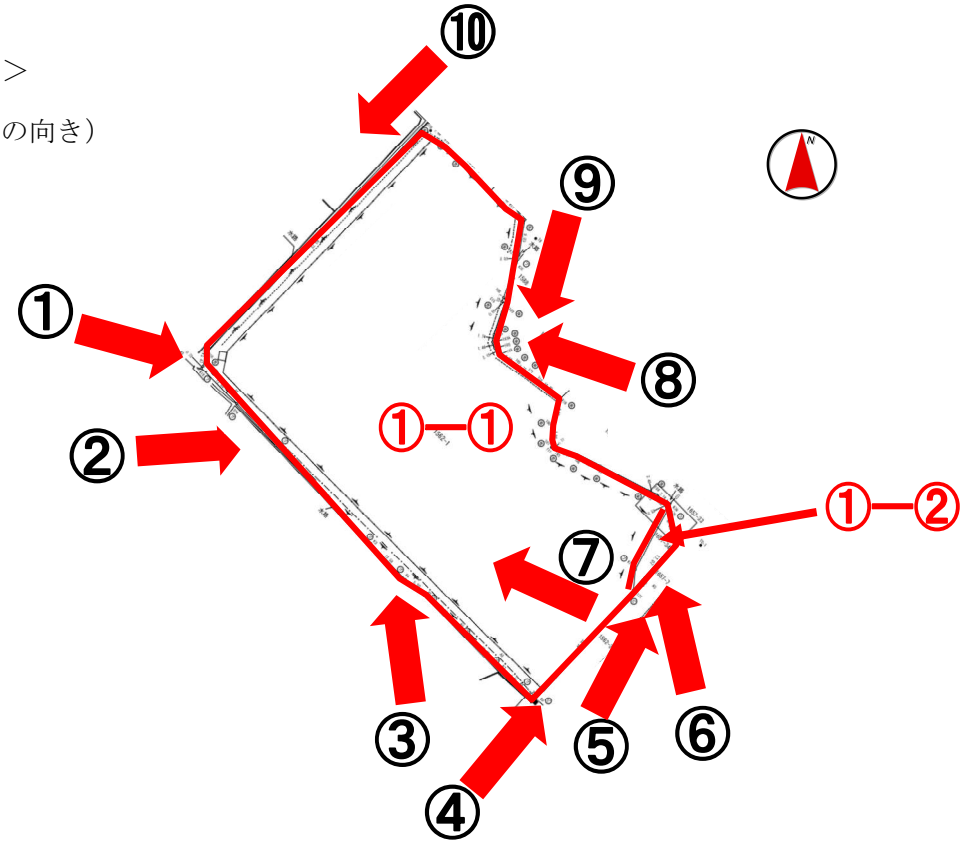
＜ 公 図（合成図）＞



物件番号　1

＜ 現 場 写 真 ＞

（撮影の向き）



⑤

⑥

⑦

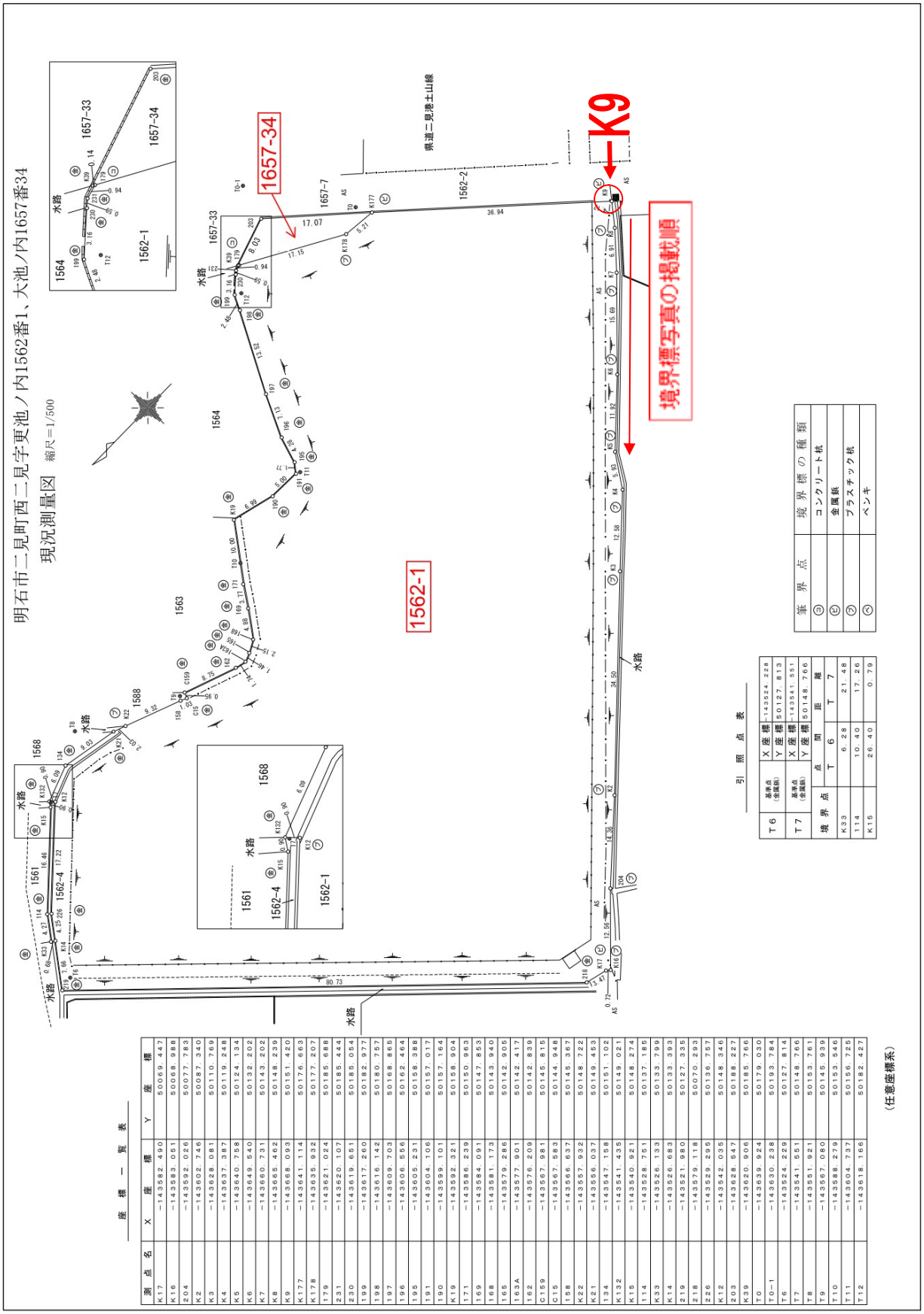
⑧

⑨

⑩

物件番号　1

＜ 実測図面・境界標 ＞　※本ページの現況平面図は財務室管財担当で閲覧可能です。



座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
K17	-143582.490	50069.447
K16	-143583.051	50068.988
204	-143592.026	50077.783
K2	-143602.746	50087.340
K3	-143628.081	50110.769
K4	-143637.387	50119.248
K5	-143640.758	50124.134
K6	-143649.640	50132.202
K7	-143660.731	50143.202
K8	-143665.462	50148.239
K9	-143668.093	50151.420
K177	-143641.114	50176.663
K178	-143635.032	50177.207
179	-143621.024	50185.688
231	-143620.107	50185.444
230	-143619.651	50185.054
199	-143617.260	50182.977
198	-143616.142	50180.757
197	-143609.703	50168.865
196	-143606.556	50162.464
195	-143605.231	50158.388
191	-143604.106	50157.017
190	-143599.101	50157.164
K19	-143592.321	50158.904
171	-143586.239	50150.963
169	-143584.091	50147.853
168	-143581.173	50143.940
165	-143579.286	50142.905
163A	-143577.901	50142.417
162	-143576.209	50142.839
C159	-143567.981	50145.815
C15	-143567.583	50144.948
158	-143566.637	50145.367
K22	-143557.032	50148.722
K21	-143556.037	50149.453
134	-143547.158	50151.102
K132	-143541.435	50149.021
K15	-143540.921	50148.274
114	-143528.751	50137.185
K33	-143526.133	50133.799
K14	-143526.683	50133.393
219	-143521.980	50127.335
218	-143579.118	50070.293
226	-143529.295	50136.757
K12	-143542.035	50148.346
203	-143628.547	50188.227
K39	-143620.906	50185.766
T0	-143639.924	50179.030
T0-1	-143630.238	50193.784
T6	-143524.229	50127.814
T7	-143541.551	50148.766
T8	-143551.921	50153.761
T9	-143567.080	50145.939
T10	-143588.279	50153.546
T11	-143604.737	50156.725
T12	-143618.156	50182.427

物件番号　1

＜ 実測図面・境界標 ＞

物件番号　1

＜　実測図面・境界標　＞

物件番号　1
＜更池、水の流れ等＞

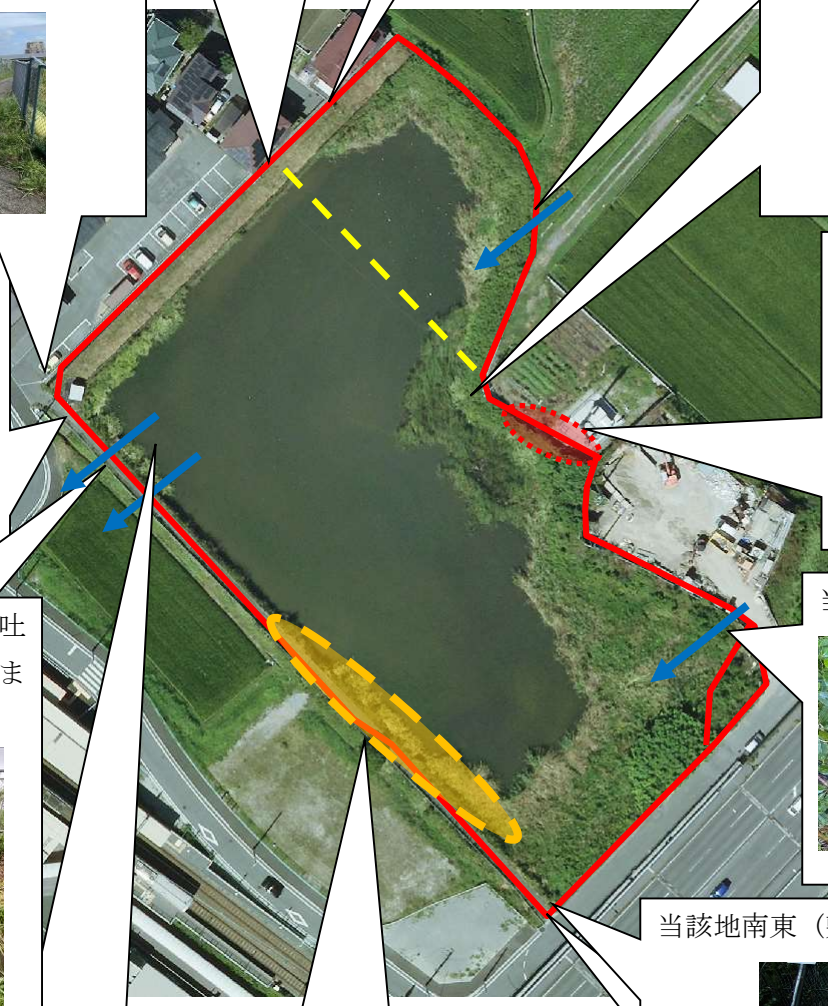
当該地北西(敷地外)に電柱があります。当該地東側(敷地内)の電柱と架線で繋がっており、ため池上空を通過しています。

当該地北西(敷地内)に電柱があります。

当該地北東に流入口があります。

当該地西側(敷地外)にポールがあります。

当該地東（敷地内）に電柱があります。



当該地西側(敷地外)にごみステーションがあります。

所有者不明の動産(資材等)の存在が確認できます。

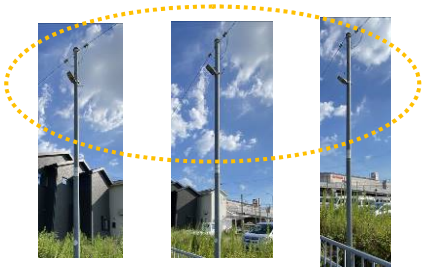
当該地西に余水吐(水利施設)があります。

当該地東に流入口があります。

当該地南東（敷地内)にポールがあります。

当該地西に樋門があります。落札者負担で撤去処分願います。

当該地南西(敷地内)に街路灯が３か所あります。



当該地南西(敷地内)に学校園の通学路があり、近隣住民も利用しています。