

物 件 調 書

物件番号	1			最低入札価格	116,000,000円		
所在地	①明石市魚住町住吉二丁目24番1 ②明石市魚住町住吉二丁目24番2 ③明石市魚住町住吉二丁目24番3 ④明石市魚住町住吉二丁目24番4						
地積	登記簿	①29㎡ ②10㎡ ③59㎡ ④3519㎡			実測	①29.73㎡ ②10.70㎡ ③59.63㎡ ④3519.32㎡	
地目	登記簿	①～③ 雑種地 ④ため池	現況	①～③ 雑種地 ④溜池	土地の状況	①～③更地 ④溜池	
法令等に基づく制限	区域区分	市街化区域					
	用途地域	第一種中高層住居専用地域					
	建ぺい率	60%			容積率	200%	
	防火指定	建築基準法22条区域			高度指定	第3種高度地区	
	・魚住古窯跡群内のため、掘削する場合は、事前に文化財保護法第93条に基づく届出が必要です。 (お問い合わせ先：文化・スポーツ室歴史文化財担当 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	北東側 (明石市道：魚住291号線 幅員5.07m) 南東側 (明石市道：魚住304号線 幅員5.09m) 南西側 (明石市道：魚住301号線 幅員5.10m) で道路に接しています。						
私道の負担等	負担の有無	無		負担の内容			
供給処理施設	配管等の状況		照会先				
	電気	前面道路配線	有	関西電力送配電(株)	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	有	大阪ガスネットワーク(株)	0120-544-209	ガス導管ダイヤル	
公共施設	市役所	魚住市民センター	物件の北	約 1.0 km	* 道路距離		
	小学校	錦浦小学校	物件の南西	約 0.45 km	* 道路距離		
	中学校	魚住中学校	物件の北	約 2.2 km	* 道路距離		
交通機関	バス	たこバス 魚住停留所	の北	約 0.35 km	徒歩約	4分	
	鉄道	JR 魚住駅	の南西	約 0.8 km	徒歩約	12分	
		山陽電鉄 魚住駅	の北	約 0.35 km	徒歩約	4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。 ・落札後、明石市西岡村財産区管理会の同意を条件として、落札者と契約を締結することになります。 ・入札対象物件は、「明石市魚住町住吉二丁目24番1、24番2、24番3、2						

	<p>4番4」の計4筆です。この4筆を合わせて1物件として売却します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地は農業用ため池ですが、当該ため池にかかる水利権はありません。 ・引渡しはすべて現状有姿で行います。フェンス等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、落札者において電柱所有者等と協議を行い、移設してください。 ・地盤調査、土壌調査及び地下埋設物調査は実施していません。 ・現況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。地盤改良等を適切に行う必要がある場合は、地盤改良等の造成費は落札者の負担となります。 ・現況はため池であることから、池底に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、落札者において適切に処理してください。 ・当該地北側には、不法投棄物と思われるものが存置されています。(P36 参照) また、そのほか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において適切に処理してください。 ・経緯は不明ですが、当該地西側隣接地に設置された門扉が、当該地側に向けて設置されており、一部は当該地に越境している可能性があります (P36 参照)。入札を検討されている方は必ず現地確認の上、状況を把握してください。仮に越境状態であったとしても、越境状態の解消等につきましては、明石市西岡村財産区及び明石市では対応いたしませんので、落札者においてご対応願います。また、過去に当該隣接地への出入のため、当該財産区有地への通行を許可したという記録もありませんので、対応が必要な場合は落札者の負担においてご対応ください。 ・下水道の引込工事が必要な場合は、下水道室下水道整備課排水設備係 (TEL 078-934-9624) までお問い合わせください。 ・公共下水道使用にかかる受益者負担金の支払いは必要ありません。 ・現在、当該地北東の水路から明石市道魚住 291 号線を横断して当該地に流入水があります。それら流入水は当該地を通り当該地内の3箇所の排水施設から排水出来る構造になっております (P36 参照)。また、落札者は流入水について、関係機関と協議の上、適切に処理してください。その他にも隣接地等から流入水がある可能性もありますので、必ず現地調査を行い、流入水がある場合は関係者及び関係機関と協議の上で排水先を確保する、水路の構造を改修する等、落札者の負担において適切に措置してください。詳しくは、産業振興室農業振興課 (TEL078-918-5017) までお問い合わせください。 ・上記の流入口付近の明石市道魚住 291 号線上に経緯は不明ですが、溝蓋、ブロック (4 個) が存置されております (P36 参照)。落札者はこれらの存置物を関係機関と協議の上、適切に措置してください。詳しくは、道路安全室道路総務課利用調整係 (TEL078-918-5032) 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、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。別途、管理者変更の手続き及び既存ため池変更届の提出が必要となります。また、ため池の廃止にあたっては、ため池廃止届の提出が必要となります。詳しくは、産業振興室農業振興課 (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『半ノ蔵池 (はんのぞういけ)』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、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農村計画第 1 課 (TEL 0794-82-9824) にお問い合わせください。 ・県条例「総合治水条例」における「重要調整池」の設置が必要となる可能性があります。詳しくは東播磨県民局加古川土木事務所管理第 2 課 (TEL 079-497-5410) までお問い合わせください。 ・落札者には排水計画を検討していただき、別途開発事業協議の中でその内容について指導する場合があります。開発区域周辺の排水状況等を把握したうえで、既存側溝の利用や改修しての利用、さらには新規の排水構造物や雨水流出抑制対策施設を設置するなど排水能力を確保してください。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
--	---

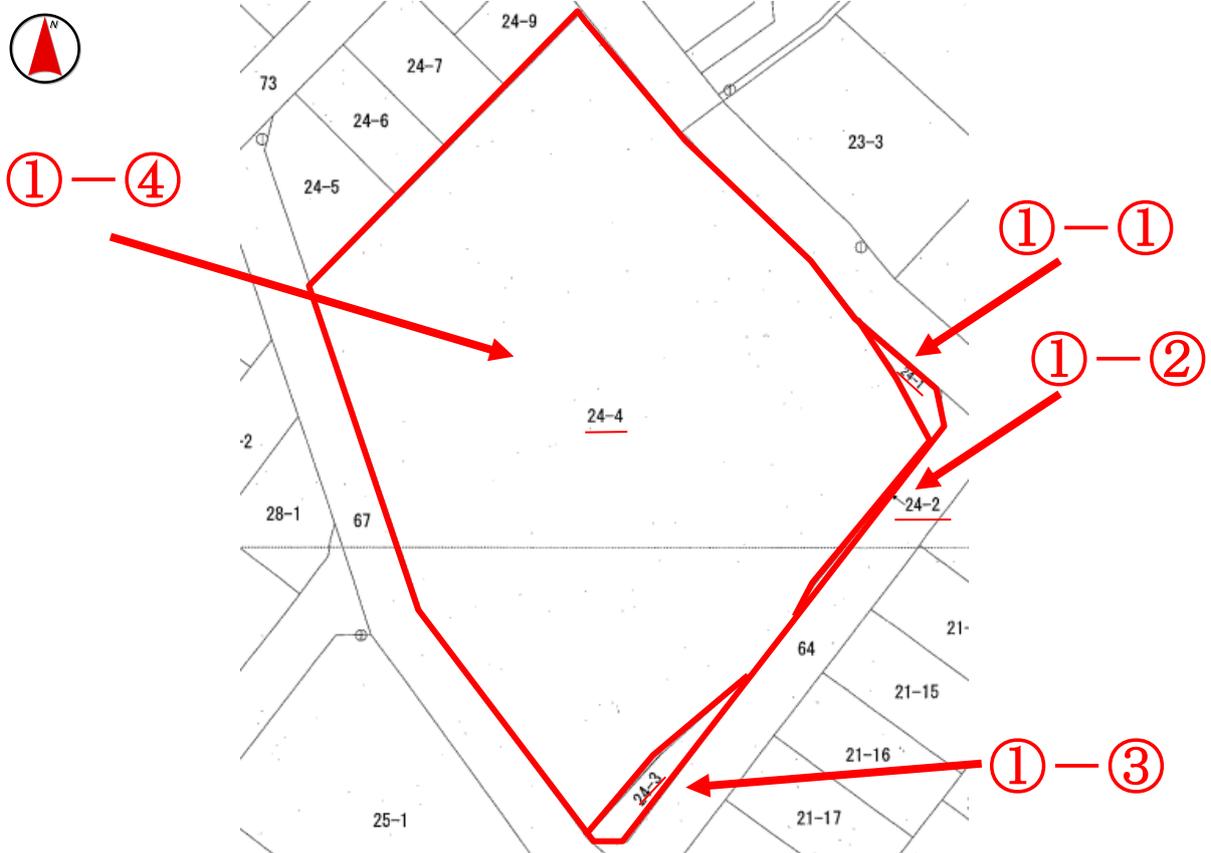
	<p>境保全課（TEL 078-918-5030）までお問い合わせください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂埋立て等の区域の面積が 1,000 m²以上の場合、県条例「産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例」における特定事業に該当する可能性があります。特定事業に該当する場合は、原則許可が必要となりますので、必ず環境室産業廃棄物対策課（TEL 078-918-5784）までお問い合わせください。 ・落札者は「明石市の環境の保全及び創造に関する基本条例第 25 条」に規定する配慮義務を順守してください。詳しくは環境室環境創造課（TEL 078-918-5786）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。 ・本物件で工事を行った際に、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。 ・本件土地は、昭和 63 年に土地区画整理法による換地処分が行われた土地です。売買面積は、上記の登記簿上の表示面積によるものとし、実測面積が相違することがあっても、落札者は市に対し、売買代金の増減その他の請求をすることは出来ません。 ・当該地において、2025 年（令和 7 年）4 月以降に都市計画法に基づく許可を受けた場合、工事の内容や規模によっては、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可を受けたものとみなす可能性がありますのでご注意ください。 ・当該地を住宅の用に供する場合、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。 ・計画戸数が 65 戸以上の開発事業を行う場合は、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）へお問い合わせください。 ・当該地で造成工事及び建築行為等を行うときは、地元自治会等周辺住民への積極的な情報提供に努めるとともに、周辺住民の意見には誠意を持って対応してください。 ・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。
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。

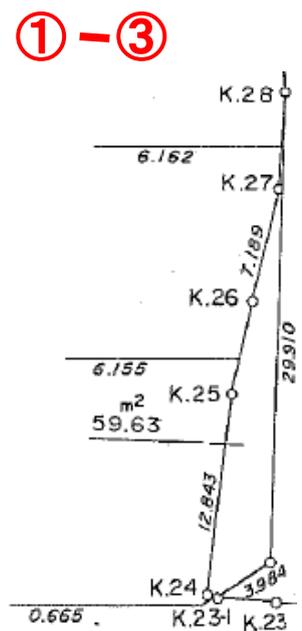
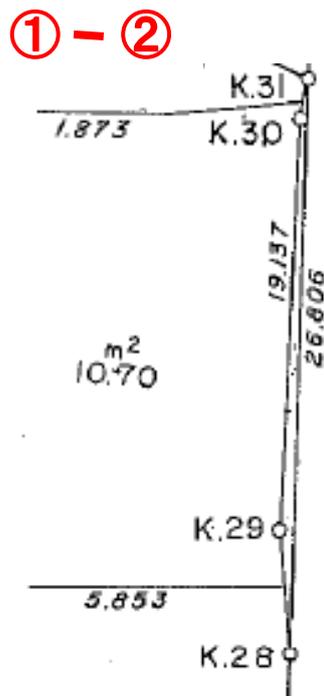
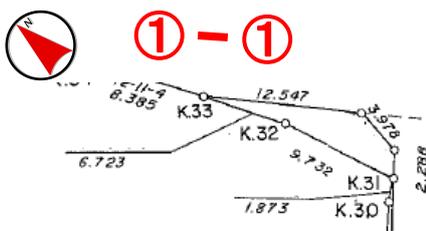
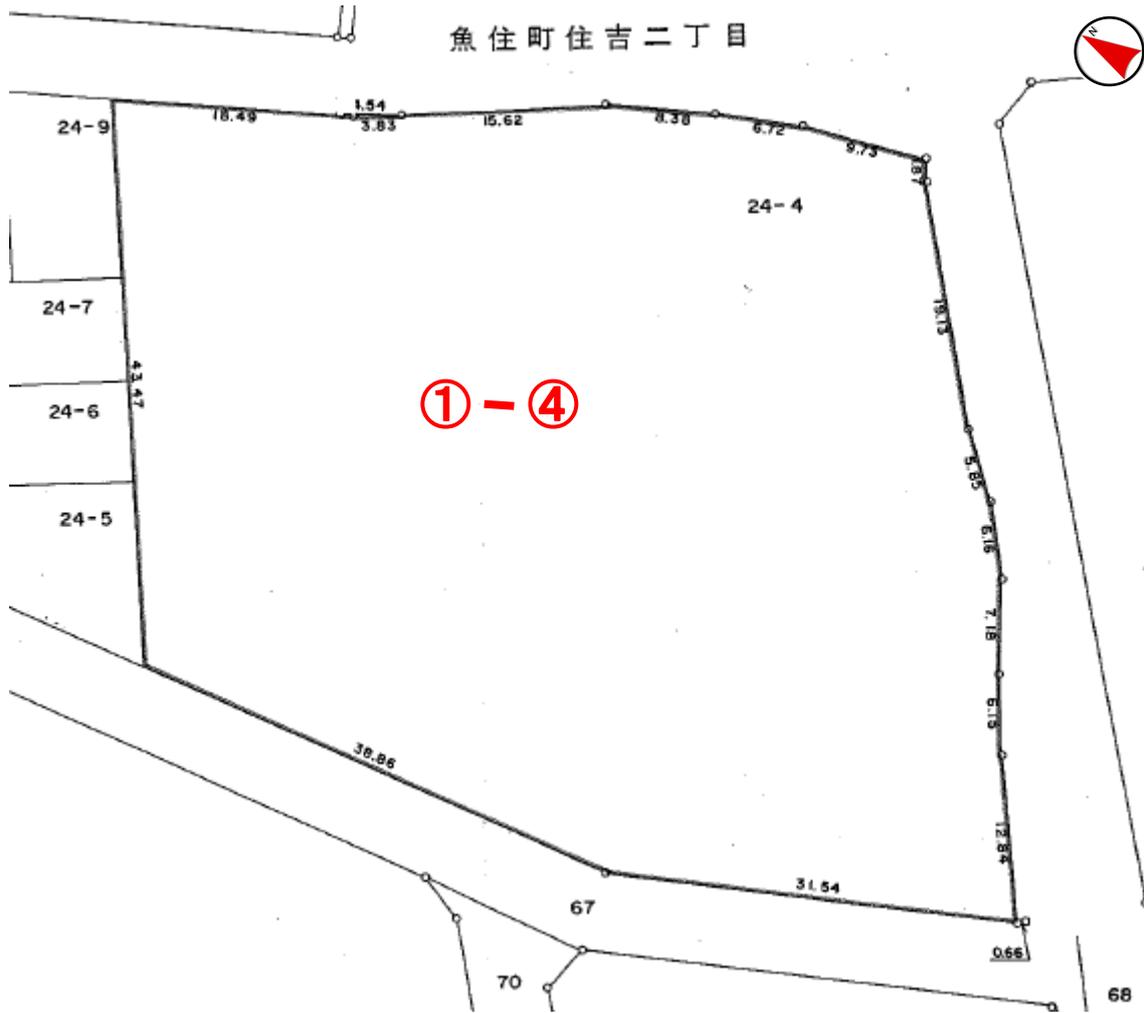
物件番号 1
 < 位置図 >



< 公図 (合成図) >



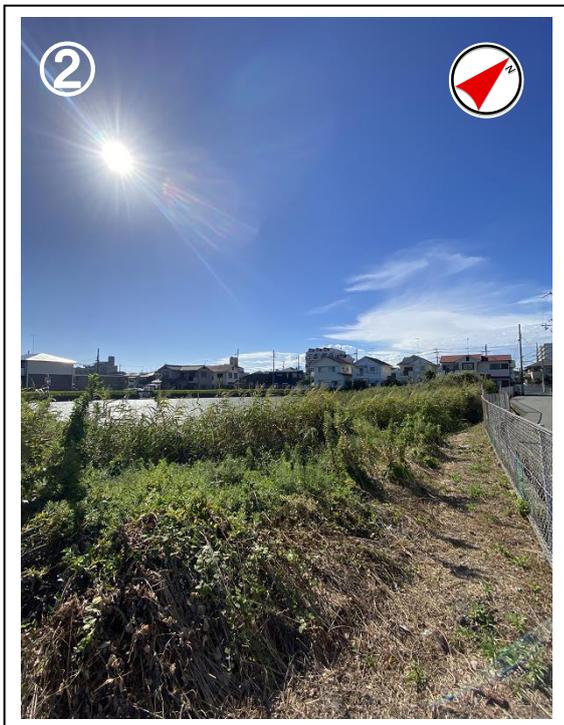
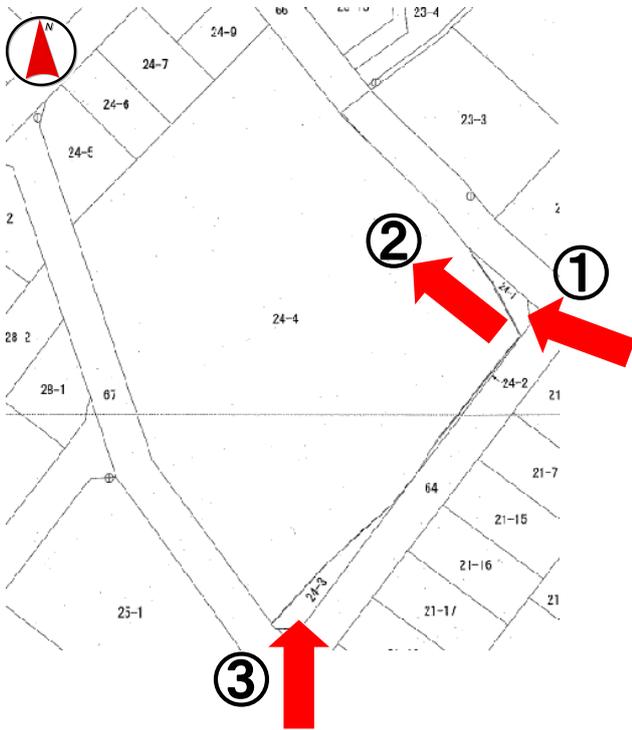
物件番号 1
 < 換地 図 >



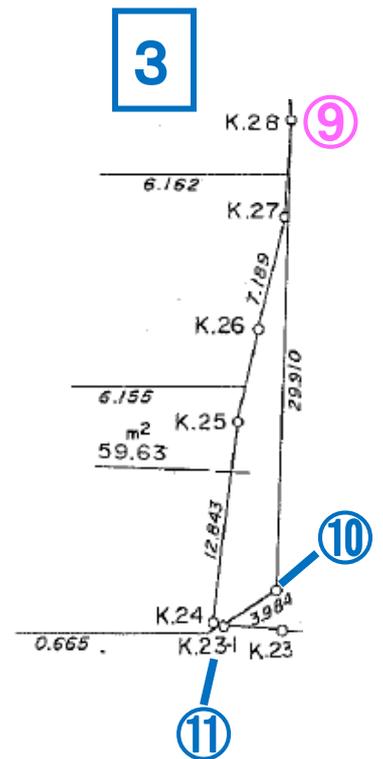
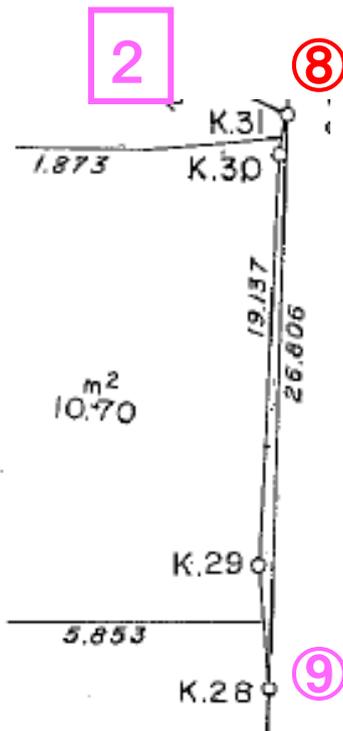
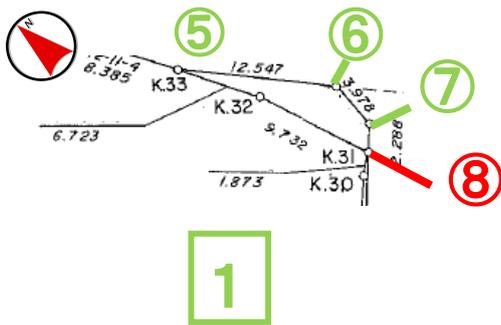
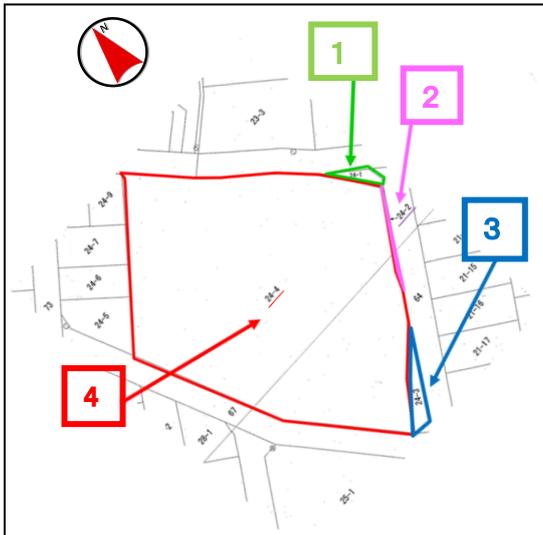
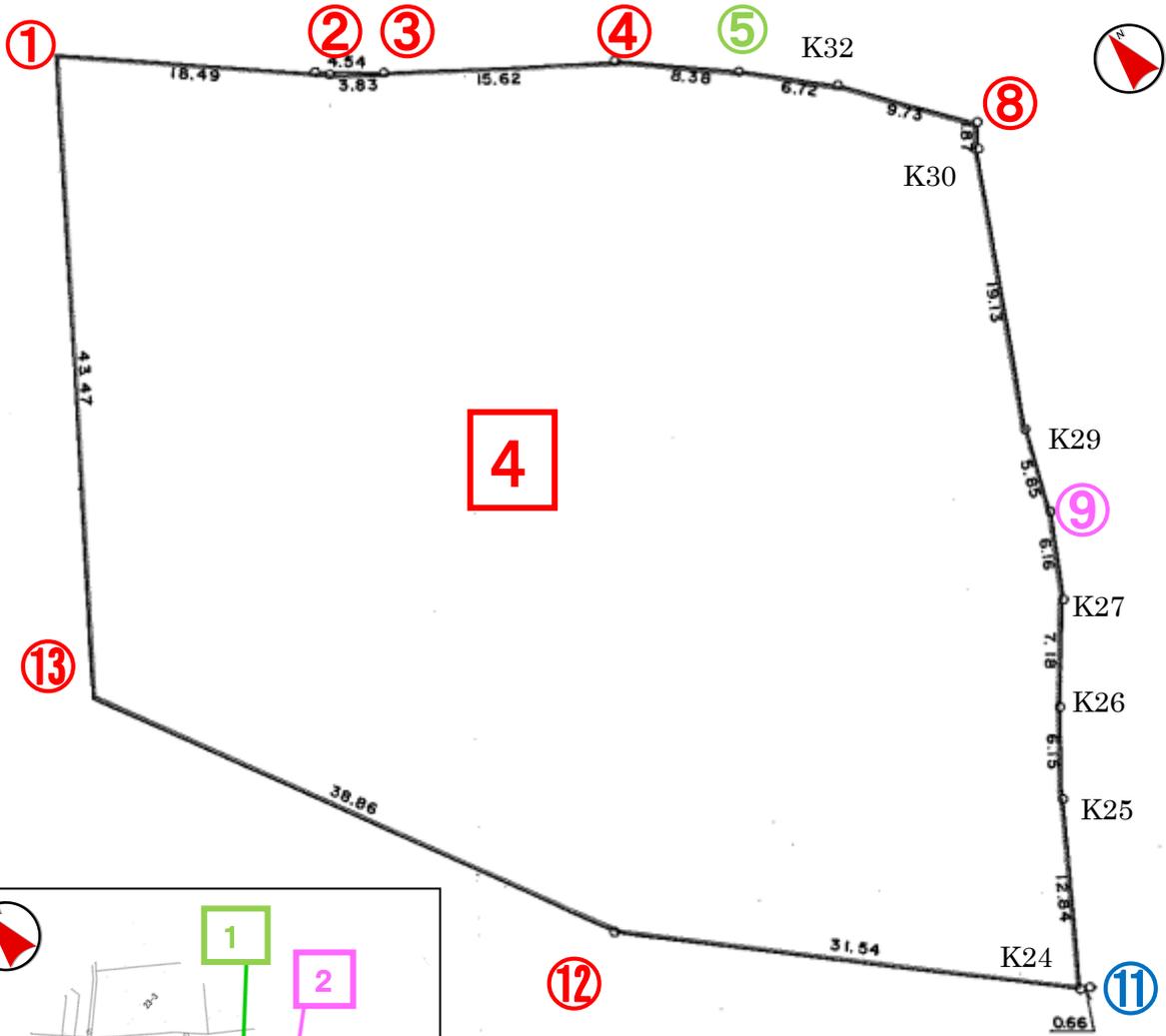
※ 当該地に関する土地の資料（図面、座標値）につきましては、明石市財務室管財担当にて閲覧可能です。

< 現場写真 >

(撮影の向き)



物件番号 1
 < 境界標 >



※ 境界標 K24 は紛失しておりますが、再設置の予定はありません。



物件番号 1

< 半ノ蔵池、水の流れ等 >

当該地北東水路から流入水があります。



不法投棄物があります。



当該地北東水路から道路を横断して当該地に流入水があります。



当該地西側隣接地に設置された門扉が当該地側に開く仕様になっています。また、一部が当該地に越境している可能性もあります。



流入口付近にブロック 4 個、溝蓋が設置されています。



上記図面①②③の箇所について、以下の排水施設が設置されています。

