

物 件 調 書

物件番号	3	最低入札価格	7,759,000円		
所在地	明石市魚住町錦が丘3丁目9番1				
地積	登記簿	190.88㎡		実測	190.88㎡
地目	登記簿	宅地	現況	雑種地	土地の状況 更地（法面）
法令等に基づく制限	区域区分	市街化区域			
	用途地域	近隣商業地域			
	建ぺい率	80%	容積率	300%	
	防火指定	準防火地域	高度指定	なし	
	・魚住土地区画整理事業施行区域（完了）				
※ 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	南西側（明石市道：魚住100号線 幅員6.5m）で道路に接しています。				
私道の負担	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	*図面照会と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	物件の北西	約 0.5 km	*道路距離
	小学校	錦が丘小学校	物件の東	約 0.5 km	*道路距離
	中学校	魚住東中学校	物件の北東	約 1.8 km	*道路距離
交通	バス	Tacoバス JR魚住駅北口停留所	の東	約 0.1 km	徒歩約 1 分
	鉄道	JR 魚住駅	の東	約 0.1 km	徒歩約 1 分
		山陽電鉄 魚住駅	の北	約 1.4 km	徒歩約 19 分
特記事項	・引渡しはすべて現状有姿で行います。 ・<u>本物件南西側の前面道路に電柱（NTT柱）と支柱がありますが、これらは移設ができません。</u> ・本物件南東側に隣接する階段（以下「隣接階段」といいます。）は明石市の管理道路です。土地利用においては隣接階段に影響が出ないように整備を行う必要があります。したがって、本物件については、「土地の利用にあたり事前に土地利用計画について関係部局と協議し、書面による承諾を得なければならない」ことを売買契約の条件とします。詳細につきましては、道路安全室道路総務課利用調整係（TEL 078-918-5032）までご確認ください。 ・本物件は、急な傾斜地であり、敷地内に兵庫県建築基準条例におけるがけ地に該当する場所があります。現況等については、あらかじめ入札参加者ご自身において、十分に現地を確認のうえ、入札に参加してください。 ・本物件は昭和46年12月11日付で区画整理により換地処分された土地です。既存擁壁および隣接階段は昭和46年当時からあったものと推察されますが、正確な設置時期は不明であり、工事図面等はありません。 ・構造物や残置物の移設及び撤去、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。				

	・中尾新田古墳に近接しているため、試掘調査のご協力をお願いします。 詳細につきましては、文化・スポーツ室歴史文化財担当(TEL 078-918-5629)までお問い合わせください ・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。 ・水道の配管図面上では本物件北側から南西側にかけて本物件の境界ラインに沿うような形で個人所有の給水管が埋設されているところがありますが、正確な埋設位置や深さがわかる資料が現存せず、実際には本物件に越境している可能性があります。当市ではこの給水管にかかる掘削調査は行わず、現状引き渡しとなります。また、越境が判明した場合においても越境状態の解消は行いません。 ・令和6年11月14日現在、本物件内に隣接階段のための街路灯と引込柱がありますが、これらは本物件引渡しまでに撤去予定です。 ・本物件において、2025年(令和7年)4月以降に造成工事に着手する場合、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が必要になる可能性があります。そのため本物件の土地利用計画につきましては、事前に住宅・建築室開発審査課(078-918-5087)へ相談してください。 ・地盤改良等を適切に行う必要がある場合、地盤改良等の造成費は落札者の負担となります。 ・地盤調査、土壌汚染調査及び地下埋設物調査は実施していません。 ・本物件北西側にある敷地境界を示す緑色のフェンスは隣接土地所有者が設置したフェンスです。一方、本物件北東側にある灰色のフェンスは明石市(住宅・建築室住宅課)が設置したフェンスですが、当市では撤去せず、現状引き渡しとなります。 ・隣接する民家の門扉が本物件に越境している可能性があります。(P46 参照) この門扉の他には目視において隣接地からの擁壁、ブロック塀、柵などによる明らかな越境状態は確認できませんが、仮にこれらの構造物等が地上、地下において、越境状態にあったとしても、上記門扉を含め、越境状態の解消等については当市では対応いたしませんので、落札者において対応してください。 ・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。 ・本物件で造成工事及び建築行為を行うときは、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。また、工事期間中は、安全対策など周辺住民への配慮を丁寧に行い、工事用車両の搬入においても周辺住民への安全を最優先してください。 ・本物件を住宅の用に供する場合、落札者は本物件の入居者に対し、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。
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。

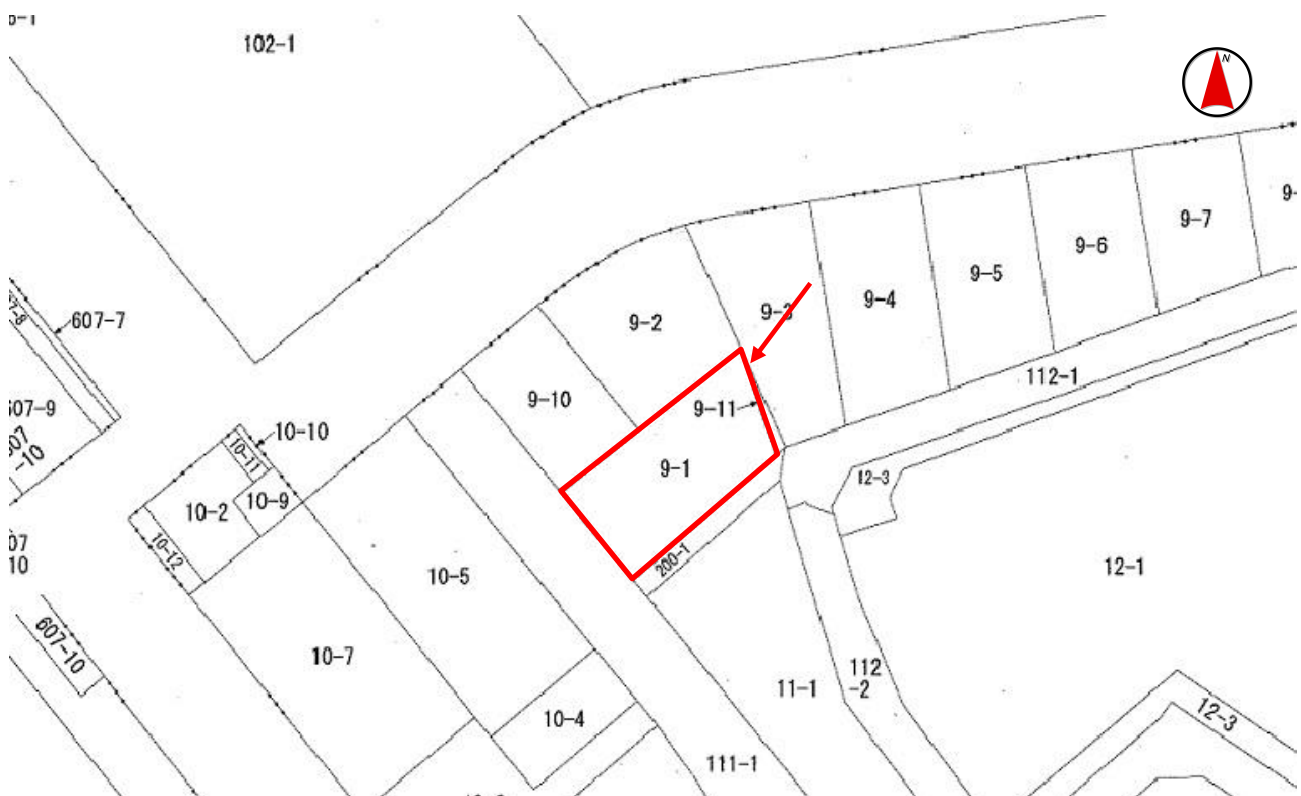
※ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

物件番号 3

< 位置図 >



< 画地図 >

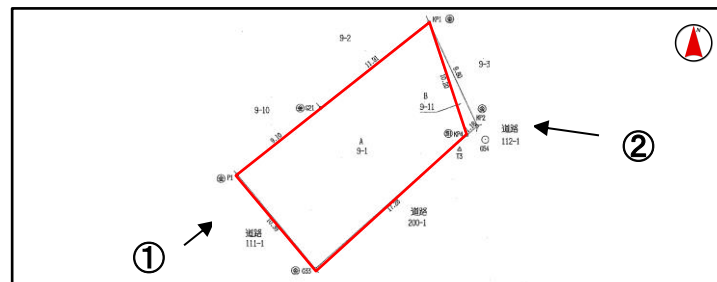


物件番号 3

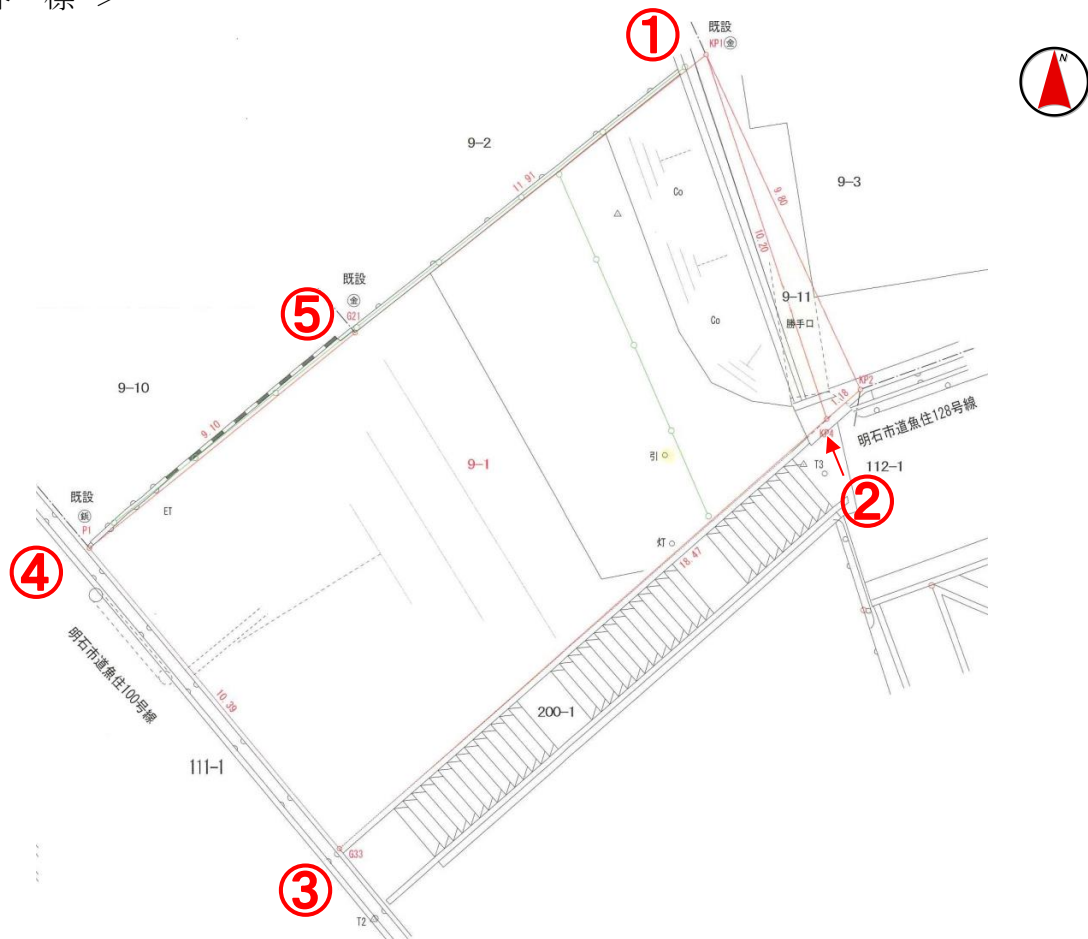
< 現地写真 >



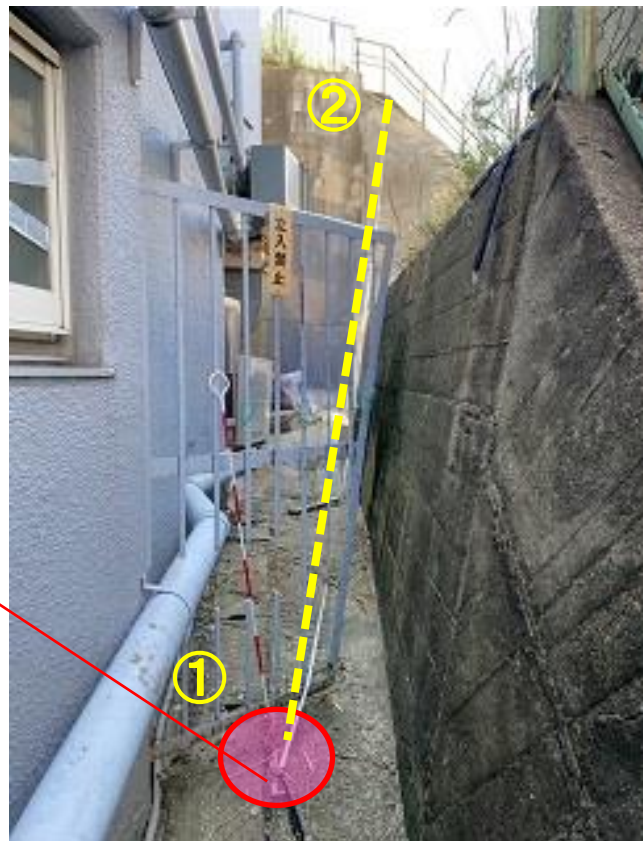
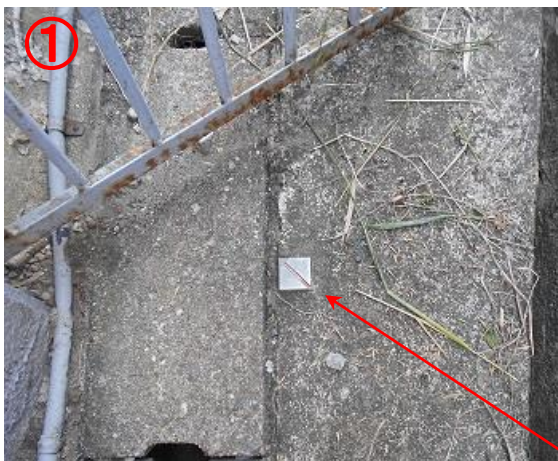
撮影方向

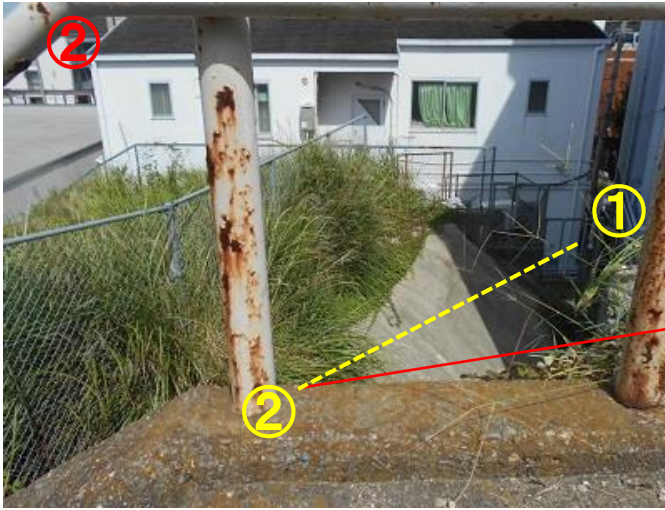


物件番号 3
 <境界標>



境界標① ② の境界ライン（点線）





物件番号 3
 < 平面図 >

