

物 件 調 書

物件番号	1		最低入札価格	188,000,000円		
所在地	①明石市魚住町西岡字鴨台2119番24 ②明石市魚住町西岡字鴨台2119番25					
地積	登記簿	①3,426.42㎡ ②1,532.18㎡	実測	①3,426.42㎡ ②1,532.18㎡		
地目	登記簿	①②宅地	現況	①②宅地	土地の状況	①②更地

法令等に基づく制限	区域区分	市街化区域			
	用途地域	工業地域			
	建ぺい率	60%	容積率	200%	
	防火地域等	建築基準法第22条区域	高度地区	指定なし	

※ 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	上記①の土地が北東側(明石市道:魚住75号線 幅員:7.35~8.13m)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	明石市上下水道局	078-918-5081	*図面照会については営業課給水係まで直接お越しください。
	下水道	前面道路配管 有	明石市上下水道局	078-934-9624	*図面照会について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	物件の東	約 1.4 km	*道路距離
	小学校	清水小学校	物件の北東	約 2.0 km	*道路距離
	中学校	魚住中学校	物件の北	約 1.0 km	*道路距離

交通	バス	Tacoバス 山川北停留所	の西	約 0.4 km	徒歩約 5分
	鉄道	JR 魚住駅	の西	約 1.6 km	徒歩約 22分
		山陽電鉄 東二見駅	の北東	約 1.3 km	徒歩約 19分

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・入札対象物件は「①明石市魚住町西岡字鴨台2119番24、②同2119番25」の2筆です。この2筆をあわせて1物件として売却します。 ・本件2筆の土地全体で都市計画法第29条の許可を得たうえで新たな住宅用地として利用すること、且つ建築物の用途を戸建住宅として利用することを契約の条件とします。また、隣接する土地において、都市計画法第29条の許可を要する開発行為が計画されています。そのため、当該開発行為との一体性などについてご注意ください。 ・都市計画法第29条に基づく開発行為の許可、宅地造成及び特定盛土等規制法第12条に基
------	---

づく宅地造成等の許可に係ることについては、明石市都市局住宅・建築室開発審査課（TEL 078-918-5087）までお問い合わせください。

- ・本物件は魚住清掃工場跡地です。し尿処理施設として平成23年3月まで利用していました。
- ・本物件の南西側について、外観上、本物件敷地に沿うように暗渠と道路（以下これらを合わせて「南西側水路」という。）が並行して存するようになりますが、公図上では道路形状のところも含めて1つの水路となっています。したがって、本物件の南西側に接面道路はありません。
- ・本物件北東側に隣接する「明石市魚住町西岡字鴨台2119番22」土地（以下「2119番22土地」という。）は市道魚住75号線（以下「市道」という。）に含まれています。
- ・引渡しはすべて現状有姿で行います。電気・ガス・上下水道の引込工事が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
- ・本物件北東側の前面道路に電柱と支線があります。移設が必要な場合は落札者の負担となります。
- ・本物件北東側の市道内に上水道の配管はありますが、本物件に隣接する「2119番22土地」の南側手前（公図上「道」との境界部分 P.30 参照）までの配管です。そのため、「2119番22土地」内に上水道の配管は入っていません。
- ・本物件の敷地内において、北東側フェンス付近に水道のメーターボックス（量水器）が1箇所埋設されています。このメーターボックスの取扱いにつきましては、明石市上下水道局営業課（TEL 078-918-5081）と協議してください。
- ・本物件の敷地を囲むようにフェンスを設置しています。フェンスの所有者は明石市です。撤去が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
- ・地盤調査は実施しておりません。
- ・土壌汚染調査を実施し、土壌改良工事を行っています。土壌調査にかかる資料の閲覧については、明石市総務局財務室管財担当（TEL 078-918-5008）までお問い合わせください。
- ・地下埋設物調査を一部実施した結果、ゴム状のごみが発見されたため除却しました。他の場所にも廃棄物が埋設されている可能性があります。地下埋設物調査にかかる資料の閲覧については、明石市総務局財務室管財担当（TEL 078-918-5008）までお問い合わせください。
- ・本物件北東側の市道を挟んで明石市立西部学校給食センター（以下「給食センター」という。）が隣接しています。給食センターからの臭いや騒音等の可能性があることを、今後、分譲を行うときの重要事項説明書に盛り込んでください。また、上記内容を理解・承諾する旨の誓約書を市に対し提出していただきます。なお、本物件を落札者から第三者に所有権移転する場合には、重要事項説明として、この旨を明記するとともに、当該第三者からも上記内容を理解・承諾する旨の誓約書を市に対し提出していただきます。
- ・給食センターでは、平日の9:30から11:30まで、13:00から14:30までの時間帯は、給食の配送トラックの出入りが頻繁となるため、周辺道路の安全通行について、ご配慮お願いし

ます。

- ・本物件北東の入口から南西に横断する形で雨水管が埋設されています。(P. 31 別図 1 参照) 給食センターからの雨水が流入していますが、現状での引渡しとなります。落札者は、本物件及び上流域の排水状況を十分調査したうえで、給食センターで受ける雨水も含め雨水排水に支障の無いよう雨水排水計画を定め、落札者の負担により、付替え等適切に雨水排水施設の整備をしてください。なお、雨水排水計画を定めるに当たり、明石市上下水道局下水道室下水道整備課 (TEL 078-934-9624) 及び明石市教育委員会学校給食課 (TEL 078-918-5594) と協議してください。
- ・本物件の東側に存する農地からの排水が流入している可能性があります。現状での引渡しとなります。落札者の負担で、明石市環境産業局産業振興室農業振興課 (TEL 078-918-5017) と協議のうえ、適切に処理してください。
- ・境界標の⑦ (20C) (P. 34-35) について、コンクリート杭とプラスチック杭が設置されています。市としてはどちらの境界標が正しいか判断できないため写真は掲載しておりません。境界標の⑨ (22C) (P. 34-35) について、コンクリート杭が設置されていますが、現状では表面の一部が欠けています。復元せず現状での引渡しとなります。
境界の復元は、落札者の負担と責任において、隣接者と協議し適切に対応してください。詳細については、明石市都市局都市整備室公園・海岸課 (TEL 078-918-5039) までお問い合わせください。
- ・南西側水路は明石市環境産業局産業振興室農業振興課が所管しています。ただし、暗渠は下水道管理課が管理する雨水排水構造物 (ボックスカルバート) であるため、開発行為にあたっては、農業振興課 (TEL 078-918-5017) 及び下水道管理課 (TEL 078-934-9628) と協議を行ってください。また、南西側水路上に設置されているガードレール等の撤去等が必要な場合についても農業振興課と協議を行ってください。
- ・開発行為にあたって、市道を工事する場合は、道路法の手続きが必要となります。詳しくは、明石市都市局道路安全室道路総務課 (TEL 078-918-5032) までお問い合わせください。
- ・本物件の一部は、本市ハザードマップにおいて「家屋倒壊等氾濫想定区域」となっております。詳しくは本市ハザードマップをご覧ください。
- ・本物件において、250㎡の公園を設置してください。詳しくは明石市都市局都市整備室公園・海岸課 (TEL 078-918-5039) までお問い合わせください。
- ・本物件で開発事業をおこなうにあたり、河川法第 55 条の規定に基づき、河川管理者の許可が必要となります。詳しくは東播磨県民局加古川土木事務所管理第 2 課 (TEL 079-421-9375) まで問い合わせてください。
- ・工事面積が 500㎡を超える場合は、事前に埋蔵文化財の試掘調査が必要となります。試掘調査の費用は、落札者の負担となります。詳しくは、明石市市民生活局文化・スポーツ室歴史文化財担当 (TEL 078-918-5629) へお問い合わせください。

- ・ 3, 0 0 0 m²以上の土地の形質の変更（掘削等）を行う場合は、工事着手の 30 日以上前までに土壌汚染対策法に基づく届出が必要な場合がありますので、事前に明石市環境産業局環境室環境保全課（TEL 078-918-5030）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。
- ・ 落札者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。
- ・ 計画戸数が 6 5 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。
- ・ 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。
- ・ 現地見学会を次の日程で予定しています。ご希望の場合は明石市総務局財務室管財担当（TEL 078-918-5008）へ前日までにご連絡ください。

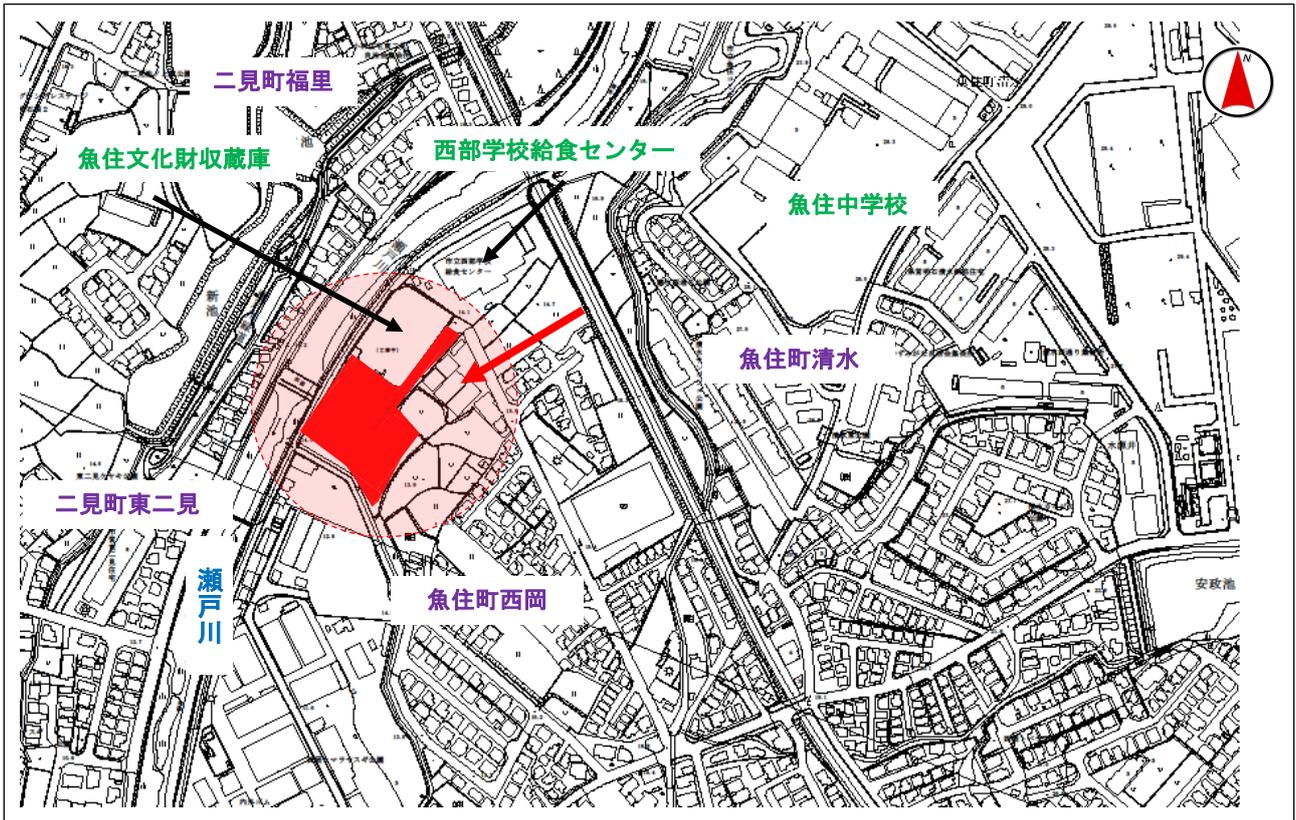
令和 7 年 1 2 月 3 日（水）午後 2 時～ 3 時

契約上の特約等

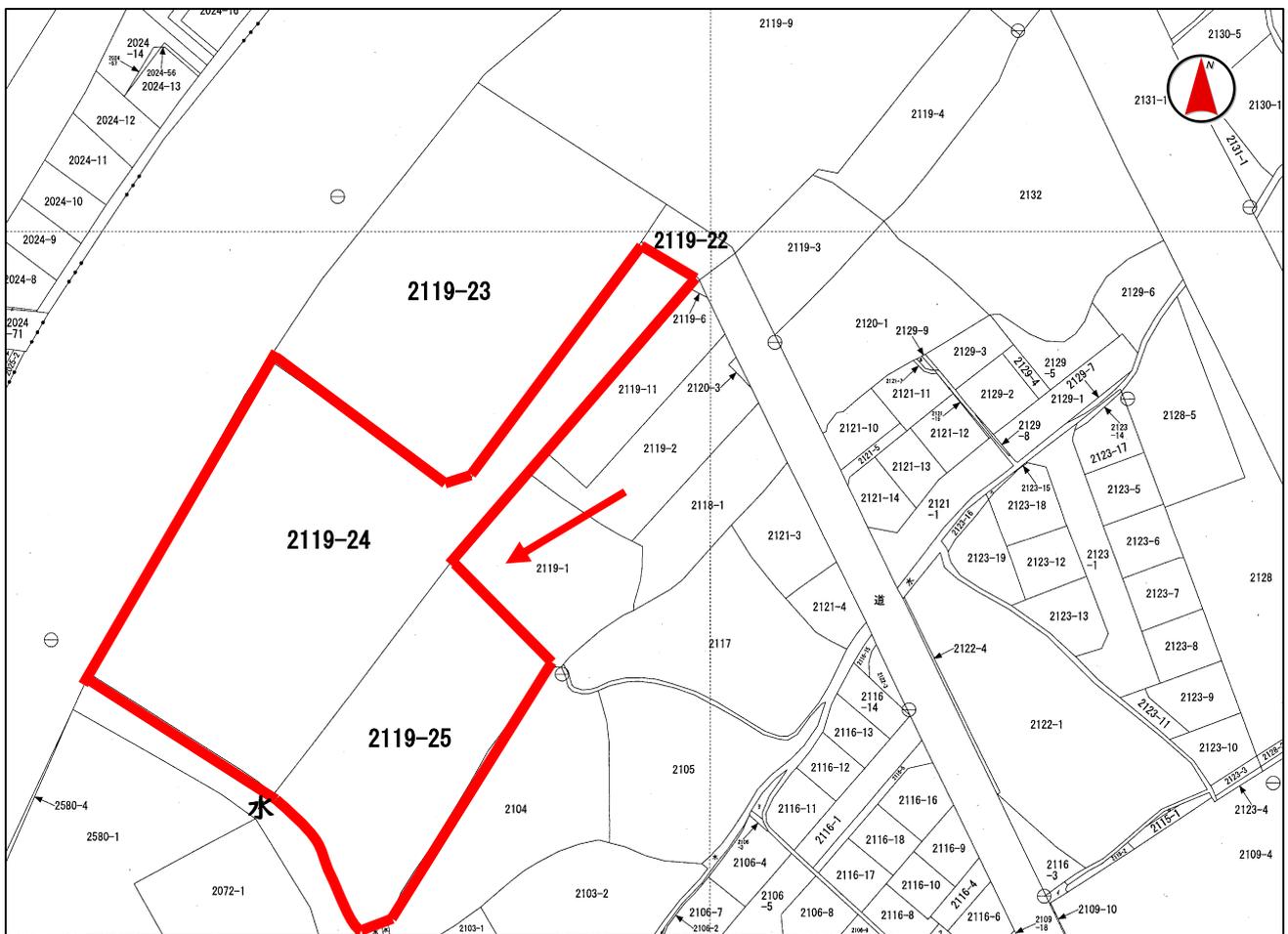
本応募要領 P. 2～4 『3 契約上の主な特約等』のとおり。

※ 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。

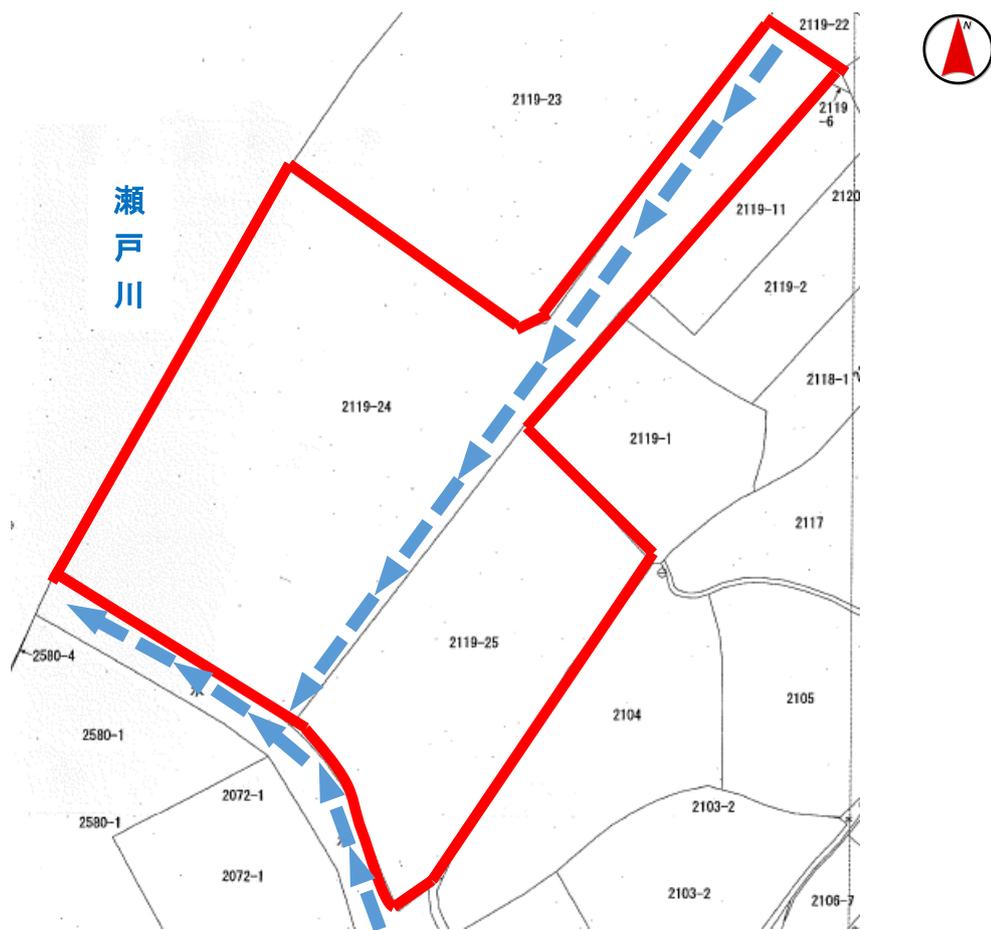
< 位置図 >



< 公図 >

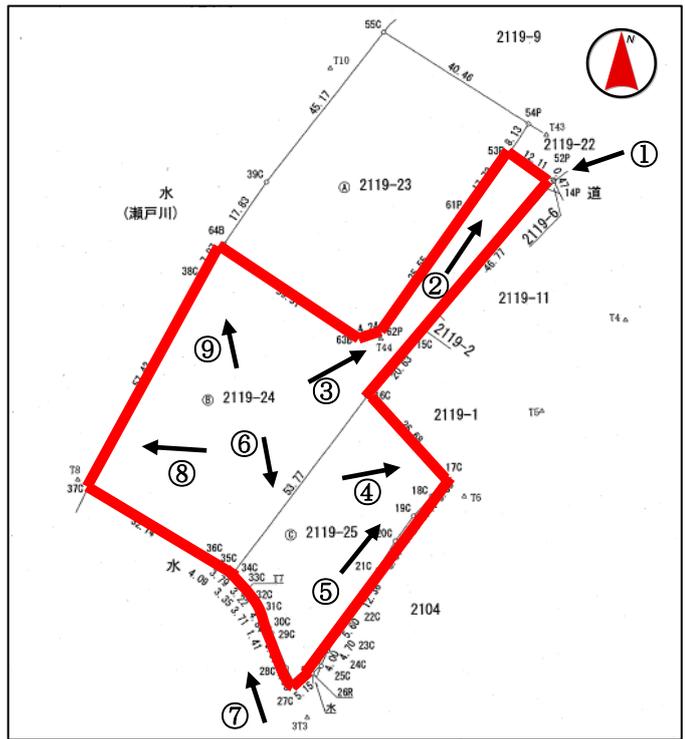


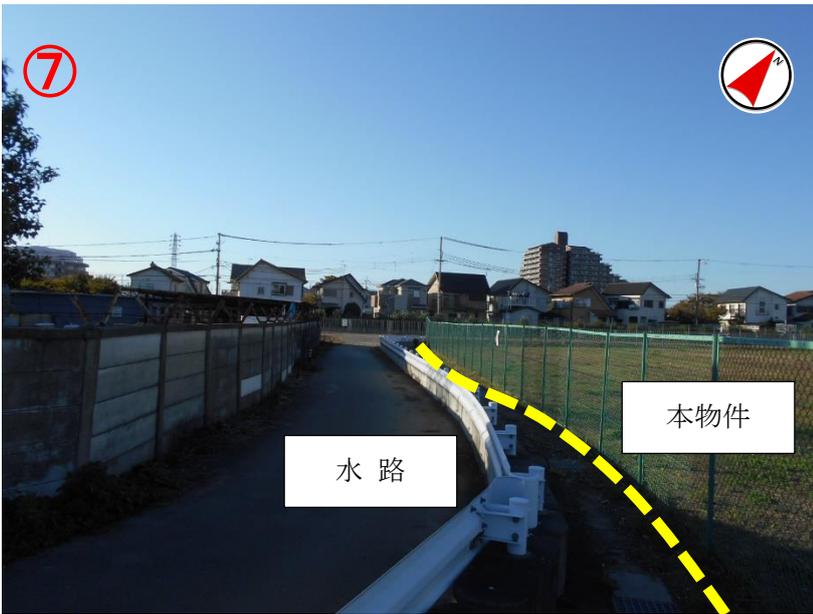
< 別図1 (水の流れ) >



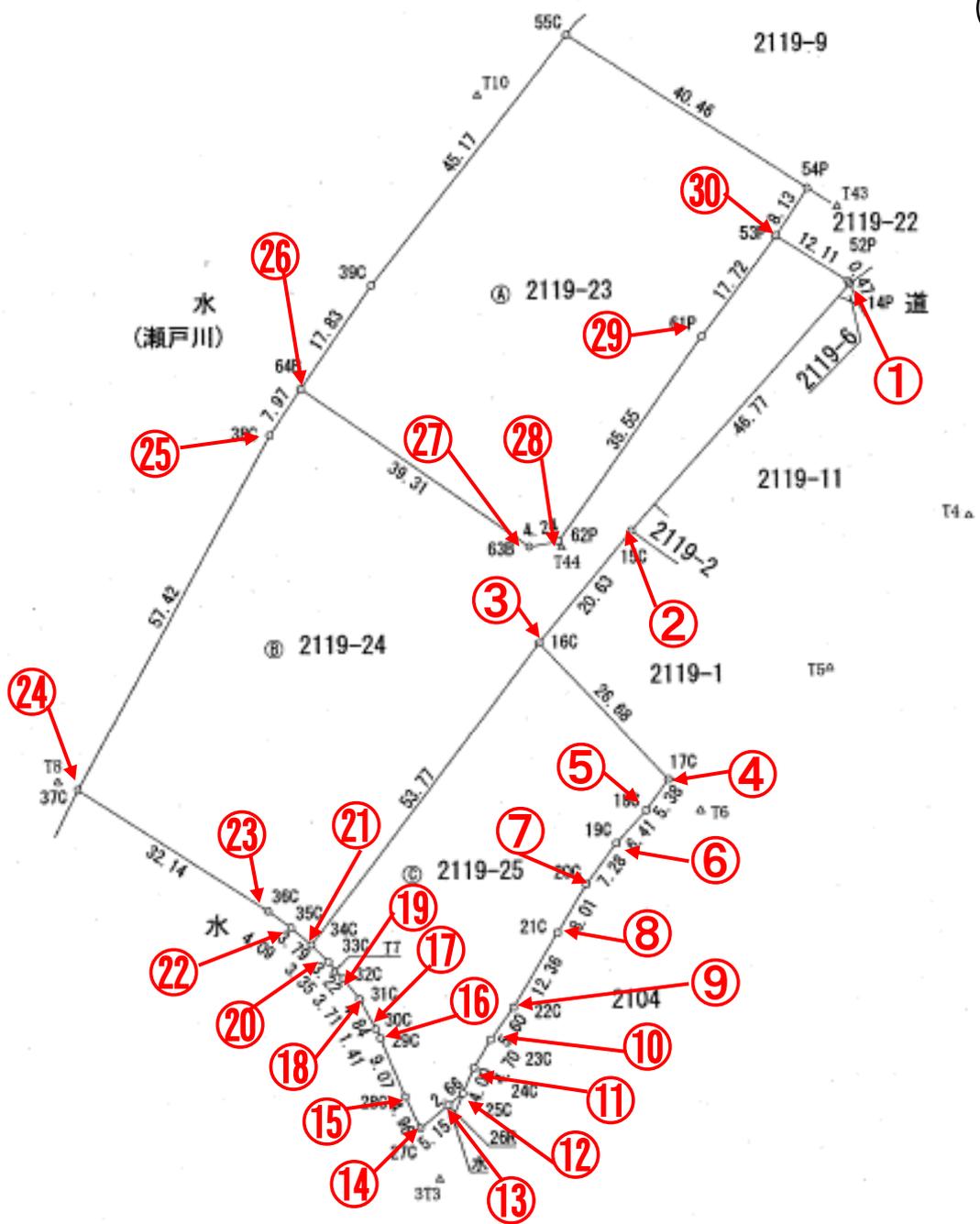
< 現場写真 >

撮影方向





< 境界標 >



①14P

②15C

③16C



④17C



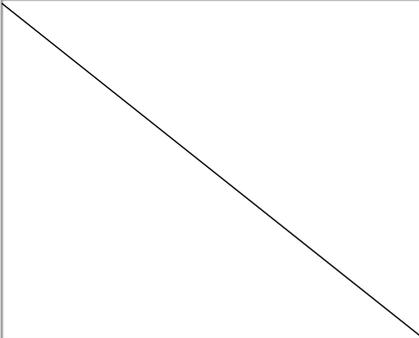
⑤18C



⑥19C



⑦20C



⑧21C



⑨22C



⑩23C



⑪24C



⑫25C



⑬26R



⑭27C



⑮28C



⑩29C



⑩30C



⑩31C



⑩32C



⑩33C



⑩34C



⑩35C



⑩36C



⑩37C



⑩38C



⑩64B



⑩63B



㊦62P



㊦61P



㊦53P



物件番号 1

誓約書様式（落札者用）

誓 約 書

令和 年 月 日

明石市長 丸谷 聡子 様

申請者

住所

氏名

⑩

私は、下記の土地について、明石市と売買契約を締結するにあたり、明石市及び明石市立西部学校給食センター（以下「給食センター」という。）に対し、給食センターから臭いや騒音等が発生する可能性があることを理解した上で、これらのことについて、いっさいの異議を申し述べないことを誓約します。

また、上記内容について、貴市に対し、いかなる名目を問わず、補償又は損害賠償を請求いたしません。

なお、以上の事項につきまして、私から下記土地を承継する者（以下、承継者という。）に対し、本誓約書記載の内容を必ず説明し、承継者から別添の誓約書を提出させることについても誓約いたします。

記

1. 場 所 ① 明石市魚住町西岡字鴨台 2 1 1 9 番 2 4
② 明石市魚住町西岡字鴨台 2 1 1 9 番 2 5

以上