

# 物 件 調 査 書

物件番号 1406

所在地		兵庫県美方郡香美町香住区山手213 外1筆					
住居表示		同 所					
現況地目 及び面積等	宅地	590.33 m <sup>2</sup>				工作物	—
		—				立木竹	—
登記簿	地番	212	213				
	地目	宅地	宅地				
	数量	55.59m <sup>2</sup>	534.74m <sup>2</sup>				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	北西側	舗装町道		幅員約	6.0 m	(法第42条第1項第1号道路)	
	南西側	未舗装町道		幅員約	4.0 m	(法第42条第1項第2号道路)	
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	都市計画区域内（非線引）					
		用途地域	指定なし				
		地域・地区					
		建ぺい率	70%				
		容積率	200%				
		高度制限	指定なし				
	防火指定	指定なし					
その他	兵庫県屋外広告物条例（第2種禁止地域等） 兵庫県緑豊かな地域環境の形成に関する条例（「北但馬地域」第4号区域（まちの区域）） 兵庫県景観の形成等に関する条例（「但馬海岸地域」風景形成地域地区集落景観領域（集落市街地地区）） 兵庫県建築基準条例第2条（がけ地の安全措置）						
*別葉「補足説明事項」参照							
私道の負担等 に関する事項	私道負担	無	負担の内容				
	道路後退	無	負担の内容				
供給処理 施設の概要	供給処理施設	配管等の状況			施設整備状況		施設整備の 特別負担の有無
	電 気	接面道路配線	有	—		—	
	公営水道	接面道路配管	有			無	
	公共下水道	接面道路配管	有			有	
	都市ガス	接面道路配管	無	未定			
交通機関	鉄道等 バ ス	J R 西日本山陰本線 香住駅の 北東方 約1.9km 徒歩24分 香美町民バス 山手団地停留所の 北東方 約0.2km 徒歩3分					
公共施設	香美町役場		町立香住小学校		町立香住第一中学校		
参考事項	別紙を参照してください。						

※ 物件調査は、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の調査確認を行ってください。

**【土地区画整理事業に関する留意事項】**

・事業施行者から、今後新たに賦課金等の徴収及び交付が生じた場合は、落札者において処理するものとします。  
 ・土地区画整理法第25条により施行地区内の宅地について所有権を有する者は、全てその組合の組合員となります。  
 所有権が移転した場合、香美町山手土地区画整理組合に対し届出が必要です。  
 (詳しくは、香美町山手土地区画整理組合TEL0796-36-1966にお問い合わせください。)

**【入札対象物件に関する留意事項】**

・本物件は、香美町山手土地区画整理事業による換地処分を受けた土地であるため、換地図が境界に関する書面であり、実測図となります。  
 なお、換地処分通知(換地明細書、各筆各権利別清算金明細書、位置図、換地図)を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。

**【現況に関する留意事項】**

・本地を含む周辺地域は、香美町により水害ハザードマップが作成されています。  
 (詳しくは、香美町役場防災安全課TEL0796-36-1190にお問い合わせください。)

**【ライフラインに関する留意事項】**

・本地に所在する電柱の敷地については、西日本電信電話株式会社と「国有財産有償貸付契約」を締結しています。  
 購入後の電柱の取扱いについては、同社と協議が必要です。  
 ・本地においてテレビを視聴する際にはケーブルTVへの加入が必要となります。  
 (詳しくは、株式会社パワー・マーケティングeo豊岡事務所 TEL0120-167-807にお問い合わせください。)

**【地下埋設物調査に関する留意事項】**

・本物件については、地下埋設物の試掘調査を行っています。  
 調査結果については、「地下埋設物調査報告書」を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。  
 なお、試掘調査により工事前の地耐力を確保していません。

**【土壌汚染調査に関する留意事項】**

・本物件については、平成29年7月27日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、有害物質の使用等及び貯蔵又は保管を行うような可能性のある土地利用は認められませんでした。  
 また、土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域及び同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定は受けておりません。  
 なお、調査結果については、上記報告書を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。

**【特約条項に関する留意事項】**

・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調書等(別紙)記載の内容であることを了承のうえ、売買物件を買受けるものとする。」との特約条項が付されます。  
 ・売買契約書第8条の3に、「買受人は、売買物件について、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)の規定により事業施行中の土地区画整理事業施行者から法第40条に規定する経費の賦課金、その他土地区画整理事業に係る金員の請求を受けることとなった場合に、これら一切について国に求償しないものとする。」及び「前項の場合については、第8条の2第1項の契約不適合に該当しない。」との土地区画整理事業に関する特約条項が付されます。

**【その他留意事項】**

・本物件は、兵庫県が公表している「兵庫県大規模盛土造成地マップ(香美町)」により、「谷埋め型大規模盛土造成地」に指定されています。  
 ・地盤処理について、山を切取った土地と盛土を行った土地があります。盛土箇所については、もともと軟弱な粘性土が分布しており、当地区では、盛土の荷重と盛土上に建設する住宅荷重以上の荷重を、土を余分に盛ることにより事前に載荷することと、均等にまた、早期に沈下を収束させるためバーチカルドレーン工法(地下に透水性に良い材料を打ち込む)を採用し、盛土開始時から沈下の状況を継続的に計測し、沈下の収束を確認し余分な盛土を撤去し、仕上げています。  
 (詳しくは、香美町山手土地区画整理組合TEL0796-36-1966にお問い合わせください。)

**【売買物件引渡し時に交付する資料】**

・平成29年7月27日付 「土地履歴調査報告書」  
 ・平成29年9月22日付 「地下埋設物調査報告書」  
 ・令和2年12月21日付 「換地処分通知」

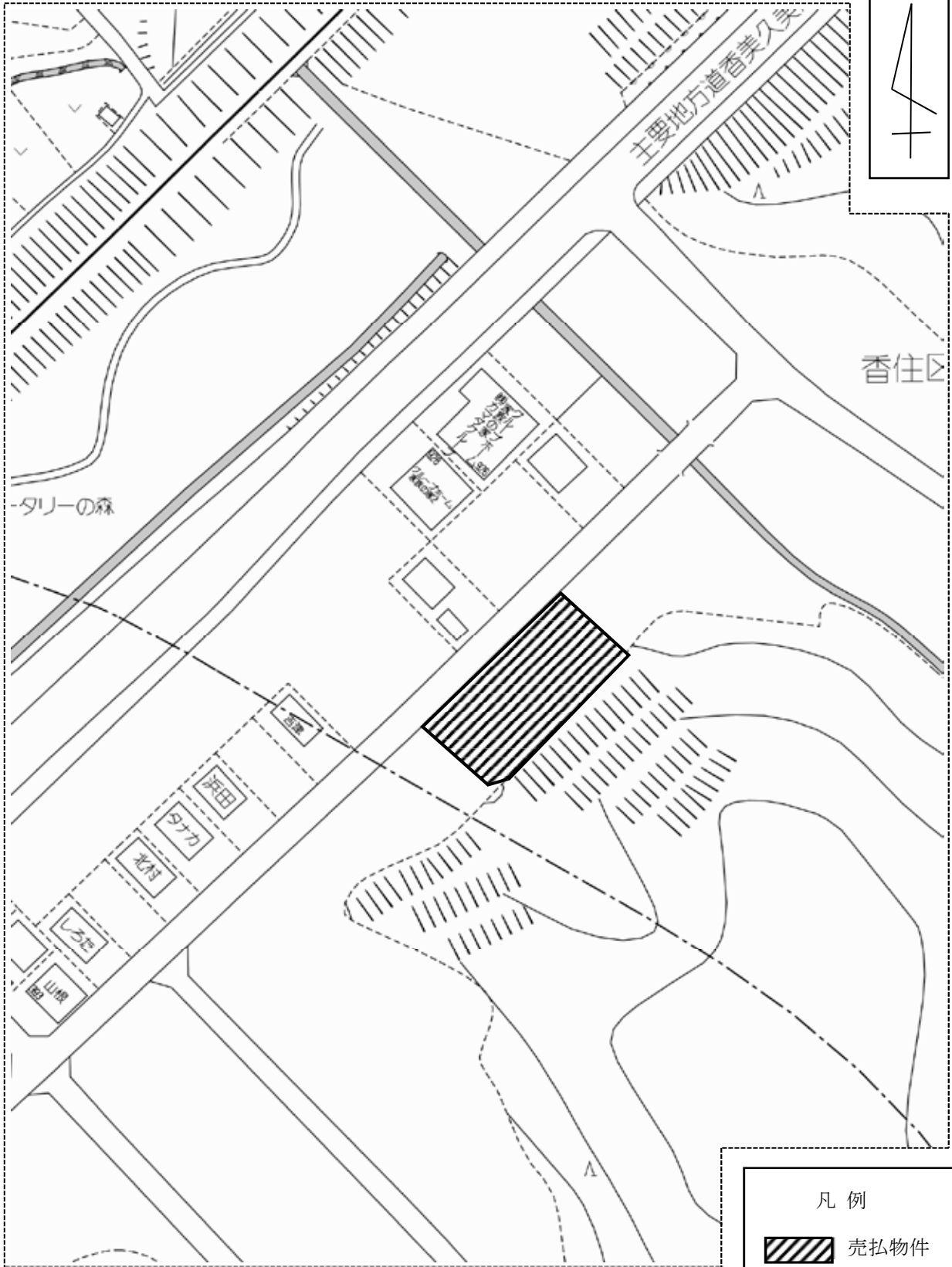
物件番号

1406

参  
考  
事  
項

兵  
庫  
景

周 辺 図



兵 庫 県

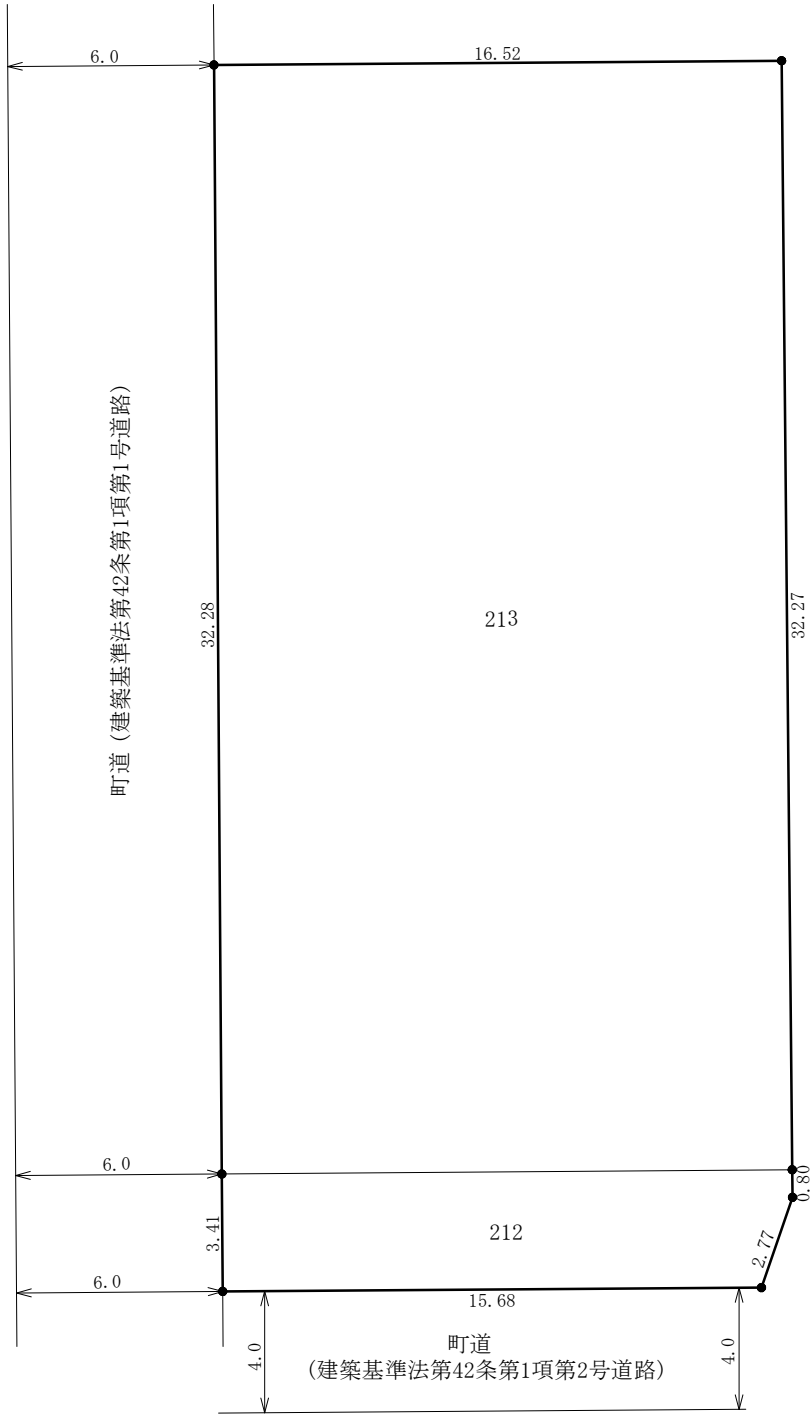
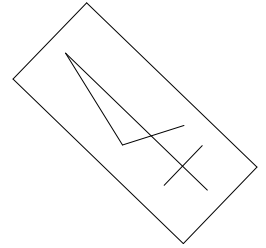
凡 例

売払物件

複製許諾番号 : Z23JH 第 564 号 ©ZENRIN CO., LTD.

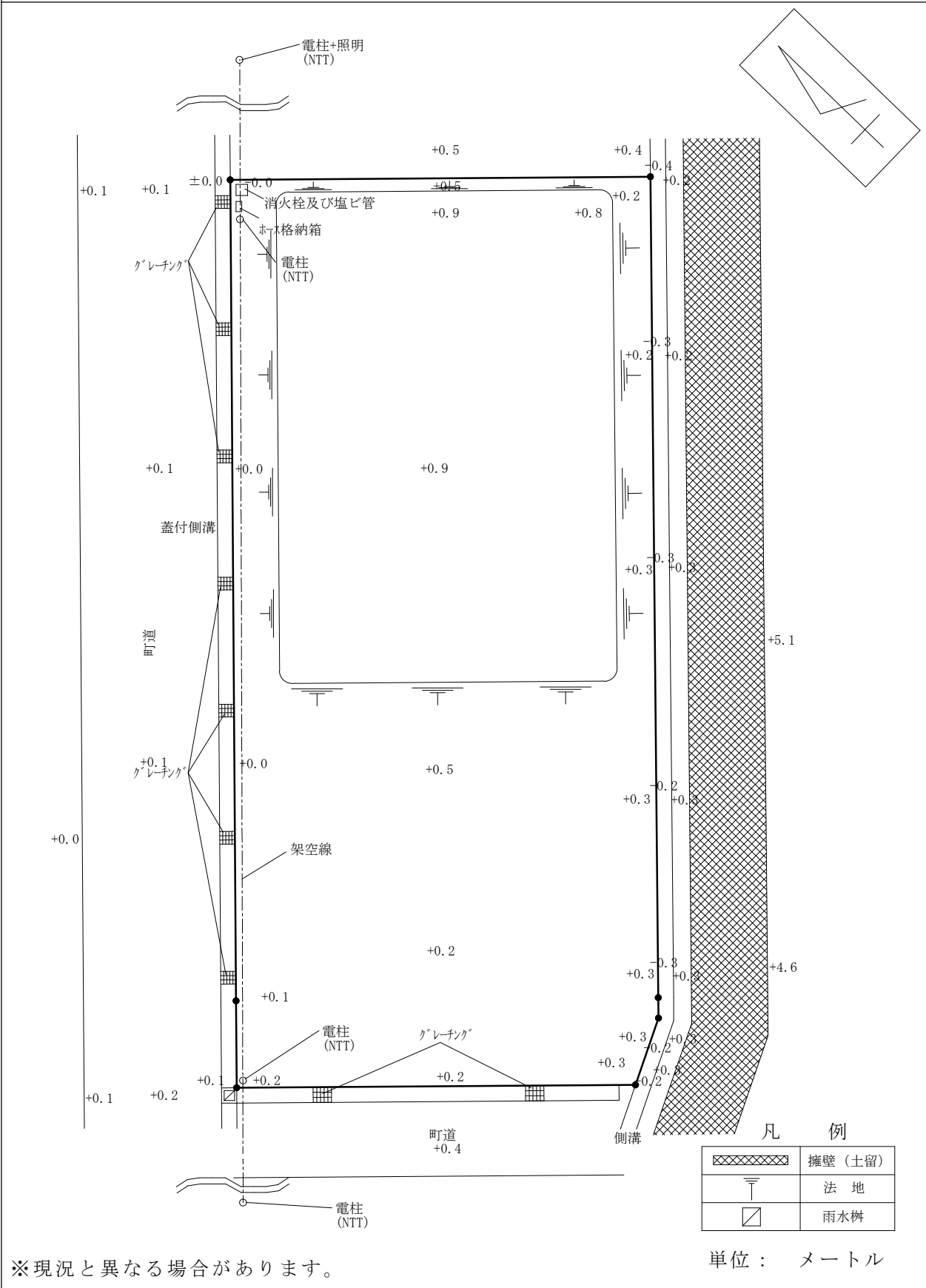
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位：メートル

# 概 要 図



兵 庫 県

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。