

物 件 調 査 書

物件番号 1403

所 在 地		兵庫県明石市和坂3丁目234-26					
住 居 表 示		兵庫県明石市和坂3丁目3街区					
現 況 地 目		宅地 122.13 m ²				工作物	—
及び面積等		—				立木竹	—
登 記 簿	地番	234-26					
	地目	宅地					
	数量	122.13 m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路		南東側 舗装私道 幅員約 2.4～3.2 m (法第42条第2項道路)					
の 状 況							
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域					
		用途地域	第一種中高層住居専用地域				
		地域・地区					
		建ぺい率	60%				
		容 積 率	200% (道路幅員による制限あり)				
		高度制限	第二種高度地区				
	その他	防火指定 指定なし					
		建築基準法第22条(屋根) 文化財保護法第93条(近世山陽道) 明石市都市景観条例 明石市屋外広告物条例第10条第1項第1号(禁止地域等) 明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例 宅地造成及び特定盛土等規制法12条(宅地造成等に関する工事の許可)					
		*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	有	負担の内容	明細図のとおり 面積 約 13.00 m ²		
		道路後退	有	負担の内容	境界線から2m後退		
供 給 処 理	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	—		—	
施設の概要	公営水道	接面道路配管	有			無	
	公共下水道	接面道路配管	無			無	
	都市ガス	接面道路配管	無	未定		未定	
交通機関		鉄道等	J R 山陽本線 西明石駅の 南東方 約1.0km 徒歩13分				
公共施設		明石市役所		市立和坂小学校		市立野々池中学校	
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。

【入札対象物件に関する留意事項】

・本地の隣接地（地番；234-17、234-18、234-19、234-27、234-28、236-2、236-9）との境界は自己筆界であるため、境界に関する書面はありません。

【現況に関する留意事項】

・本物件については、境界標が一部欠落しています。境界標欠落の状況については、概要図をご覧ください。
 ・本物件については、境界標が一部設置されていません。境界標不存在の状況については、地積測量図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。
 ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
 ・本地の北東側隣接建物の外壁が本地に越境していますが、隣接建物の存在中は、隣接建物の保護のため、撤去できません。
 ・本地のコンクリート土留に亀裂等が生じており、安全性の確認が必要です。
 ・本地を含む周辺地域は、明石市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、明石市総務局総合安全対策室TEL078-918-5069にお問い合わせください。）

【法令制限に関する留意事項】

・本地は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地内ではありませんが、近接地のため土地の掘削工事等を行う場合には、明石市へ調査依頼書の提出が必要です。
 （詳しくは、明石市市民生活局歴史文化財担当にお問い合わせください。）

【接面道路に関する留意事項】

・本地の前面道路は、建築基準法第42条第2項道路であるため、建物建築の際に、道路中心線から2メートルのセットバックが必要です。
 （詳しくは、明石市都市局建築安全課にお問い合わせください。）
 ・本地の前面道路は私道であり持分が一部しかないため、使用及び掘削については、他の道路所有者の同意が必要です。

【ライフラインに関する留意事項】

・公営水道は、北西側通路に私設給水管が配管されていますが、私設給水管の所有者及び使用者の同意（承諾、承認）が必要です。
 （詳しくは、明石市水道局維持・給水担当にお問い合わせください。）
 ・下水道は、北西側通路に私設管が配管されていますが、放流する場合は所有者の同意が必要です。
 （詳しくは、明石市都市局下水道整備課（大久保浄化センター）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、令和元年7月16日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和38年頃から居宅として利用されてきました。
 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】

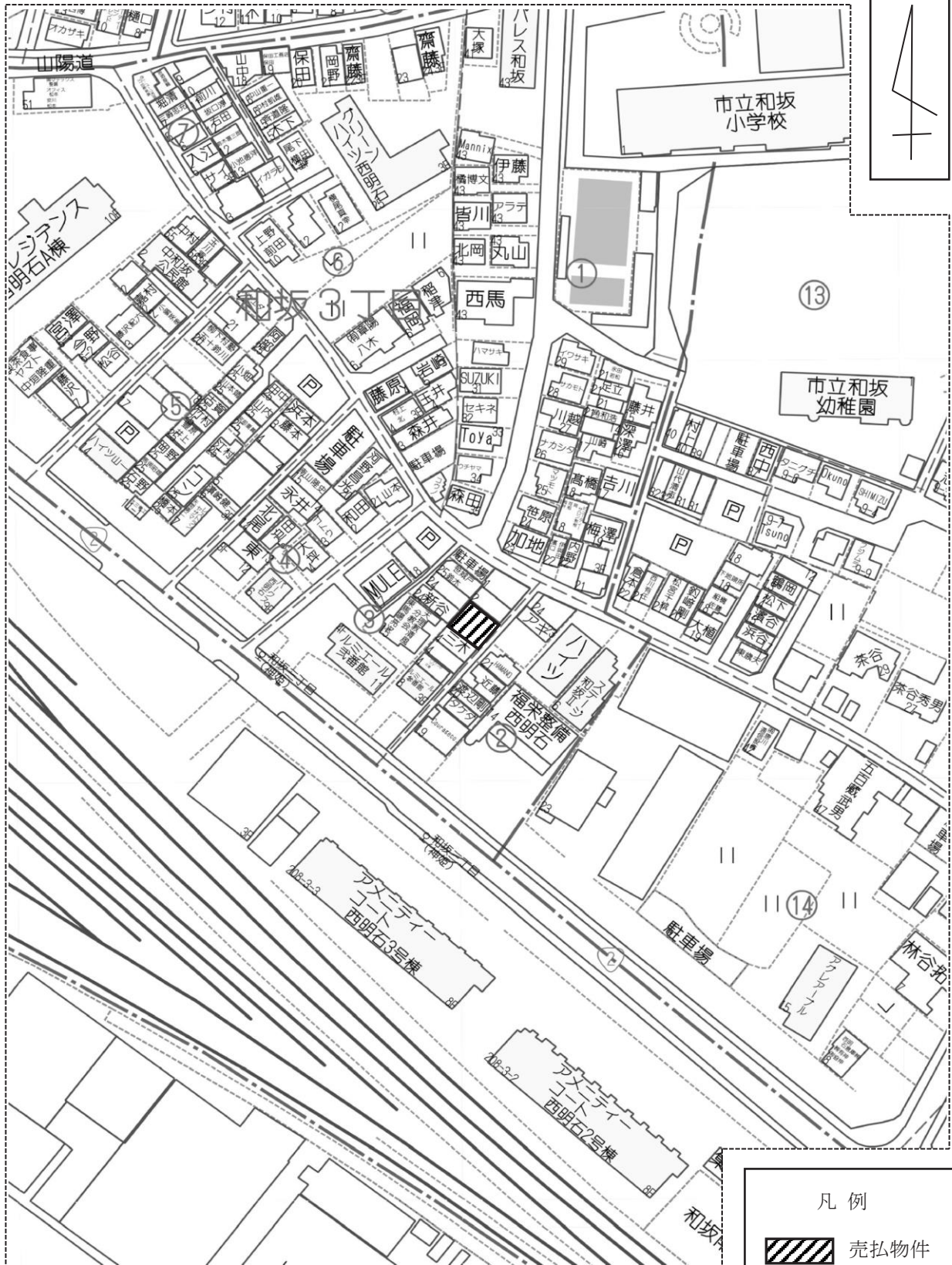
・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

・令和元年7月16日付 「土地履歴調査報告書」
 ・令和元年10月2日付 「地下埋設物調査報告書」

参
考
事
項

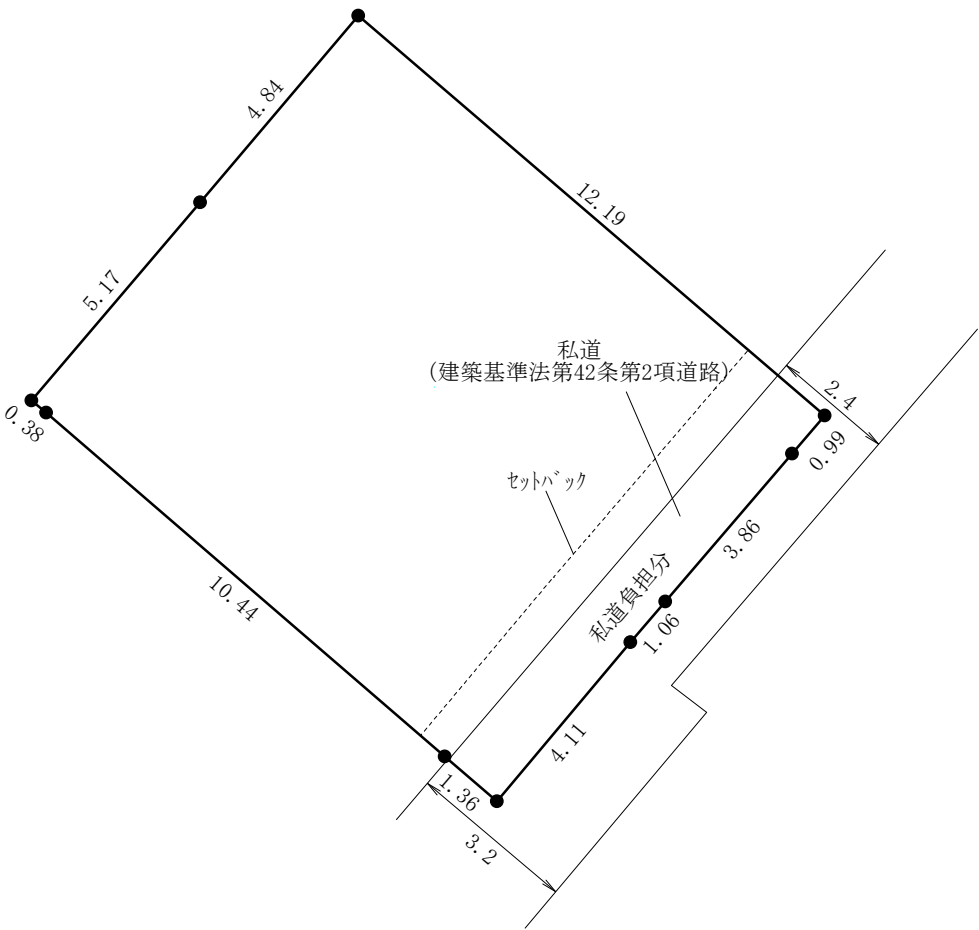
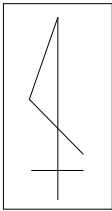
周 辺 図



複製許諾番号 : Z25JH 第 768 号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

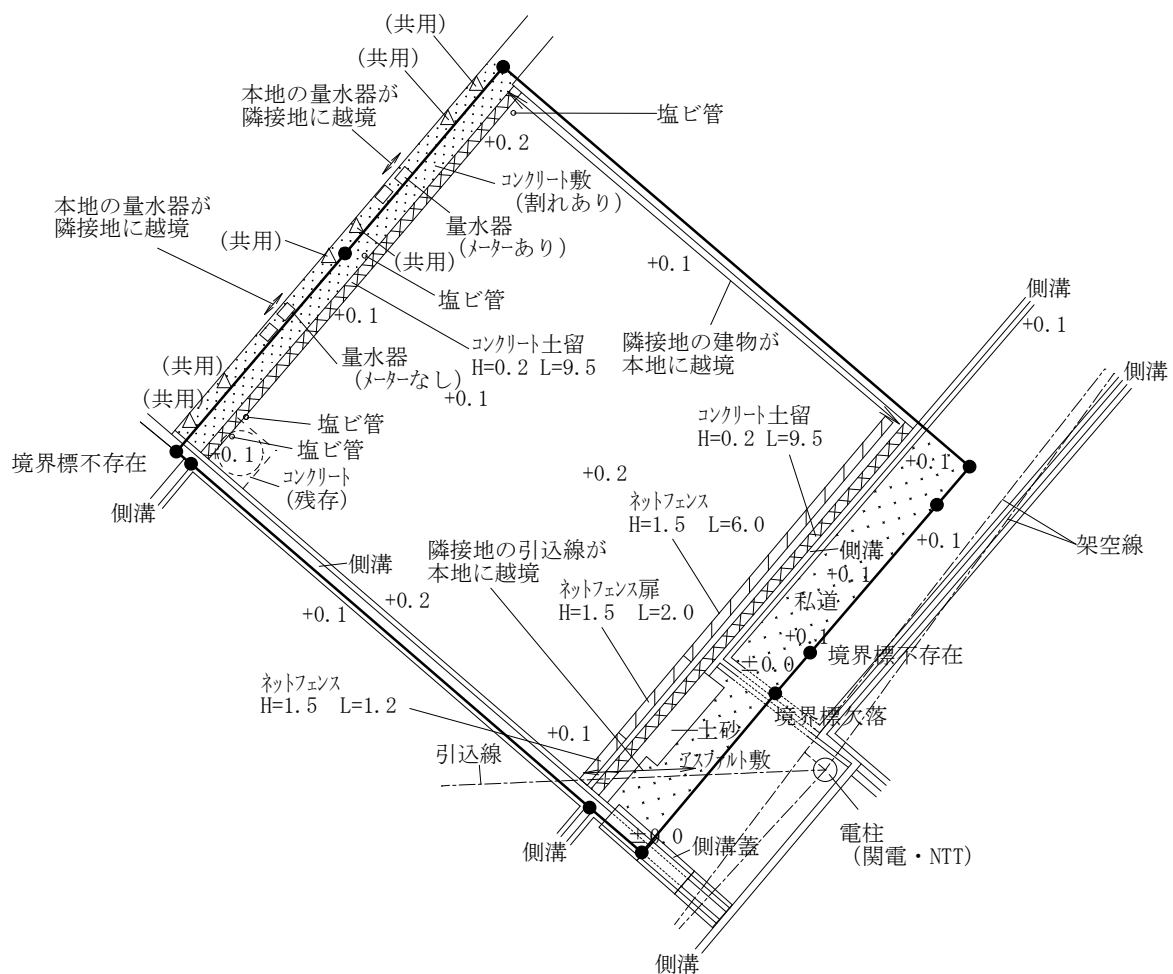
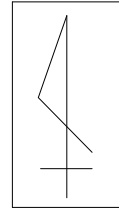
明 細 図







単位：メートル

※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

概 要 図



凡	例
	フェンス
	土留
	舗装
	汚水桧

単位：メートル

※現況と異なる場合があります。

※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。