

# 物 件 調 査 書

物件番号 1403

所在地		兵庫県姫路市白国5丁目600-3 外1筆					
住居表示		兵庫県姫路市白国5丁目6街区					
現況地目及び面積等		宅地	3,231.18 m <sup>2</sup>			工作物	一式
						立木竹	—
登記簿	地番	600-3	600-5				
	地目	宅地	宅地				
	数量	2,596.68m <sup>2</sup>	634.50m <sup>2</sup>				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路の状況		南側 舗装市道 幅員約 6.2~9.2 m (法第42条第1項第1号道路)					
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域					
		用途地域	第一種低層住居専用地域				
		地域・地区					
		建ぺい率	50%				
		容積率	100%				
		高度制限	指定なし				
	防火指定	指定なし					
その他	都市計画法第29条(開発行為の許可) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等に関する工事の許可) 土砂災害防止法第7条(土砂災害警戒区域) 景観法第16条(姫路市景観計画) 姫路市都市景観条例 建築基準法第22条(屋根) 姫路市屋外広告物条例(第2種禁止地域) 姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例 兵庫県建築基準条例(がけ) 重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律 第8条(報告の徴収等)、第9条(注視区域内にある土地等の利用者に対する勧告及び命令)						
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 18.00 m <sup>2</sup>		
		道路後退	無	負担の内容			
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	有			無	
	都市ガス	接面道路配管	無			未定	
交通機関	鉄道等	JR播但線 野里駅の北西方 約1.4km 徒歩18分					
公共施設	姫路市花の北サービスセンター		市立増位小学校		市立増位中学校		
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】**

- ・本地の南側隣接地（地番；600番4）は自己筆界です。
- ・工作物の一式の内訳は、下水です。

**【現況に関する留意事項】**

- ・本物件は、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、概要図をご確認ください。
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・東側隣接者（600番1所有者）と「越境物に関する確認書」を取り交わしています。当該確認書を閲覧に供していますので、必ず内容を確認してください。
- ・本地南側の側溝は、道路区域外に所在し、道路構造物ではなく本地の従属物です。
- ・本地は、土砂災害警戒区域（土石流）に指定されています。なお、「土砂災害警戒区域区域図」を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。（詳しくは、姫路市政策局危機管理室にお問い合わせください。）
- ・本地を含む周辺地域は、姫路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、姫路市政策局危機管理室TEL079-223-9594にお問い合わせください。）
- ・北側隣接地の雨水排水が本地に流入しています。

**【接面道路に関する留意事項】**

- ・本地の前面道路の現況幅員は約5.2～6.1メートルですが、認定幅員は約6.2～9.2メートルです。

**【ライフラインに関する留意事項】**

- ・本地内（600番5）に、下水道管が埋設されている可能性があります。（詳細は不明です。）

**【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の結果、粘土質、小石、コンガラ、木くず、番線、レンガ、塩ビ管、鉄管、鉄筋、ゴミ、アスファルト、陶管等の地下埋設物の存在が確認されています。なお、調査結果については、「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。また、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4年8月1日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和42年から宿舎敷地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査等（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。
- ・売買契約書第8条の3、第8条の4、第8条の5、第8条の6に、以下の特約条項が付されます。（重要施設の施設機能を阻害する行為の禁止）  
第8条の3 乙は、売買物件を重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（令和3年法律第84号）第9条第1項に規定する重要施設（同法第2条第2項各号に掲げる施設をいう。）の施設機能を阻害する行為の用に供し、又は供させてはならない。  
2 乙は、売買物件を第三者に譲渡した場合であっても、前項の義務を免れることができない。（買戻しの特約）  
第8条の4 売買物件の利用者（乙に限られない。）に対し、内閣総理大臣から、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律第9条第2項に基づく命令が発せられた場合、甲は、売買物件を買い戻すことができる。  
2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。（買戻しの登記）  
第8条の5 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第8条の6第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。（買戻権の行使）  
第8条の6 甲は、第8条の4第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。  
2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。  
3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

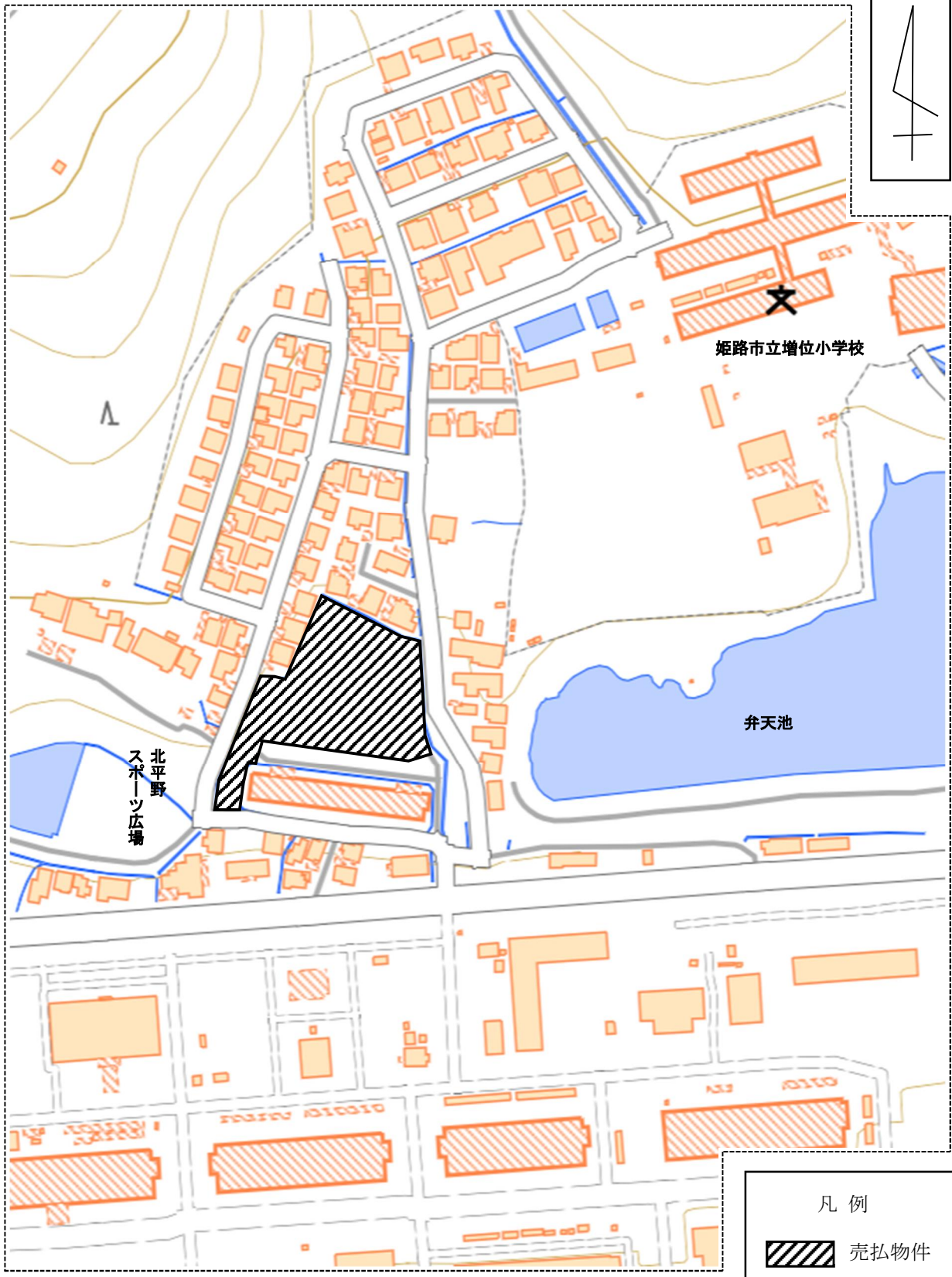
**【その他留意事項】**

・本地南方約300メートルには、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（令和3年法律第84号）に規定する重要施設にあたる自衛隊の施設（陸上自衛隊姫路駐屯地）があり、本地は同法が指定する注視区域内に所在しています。

**【売買物件引渡し時に交付する資料】**

- ・令和4年8月1日付 「土地履歴調査報告書」
- ・平成27年12月2日付 「境界確定協議書（対600番1）」
- ・平成27年11月17日付 「境界確定協議書（対601番6、603番3、603番7）」
- ・平成27年11月17日付 「境界確定協議書（対603番11）」
- ・平成27年11月17日付 「境界確定協議書（対605番3）」
- ・平成27年11月17日付 「境界確定協議書（対605番4、606番5）」
- ・平成27年11月17日付 「境界確定協議書（対606番1）」
- ・平成28年12月8日付 「境界確定協議書（対606番1、255番51）」
- ・平成27年11月26日付 「境界協定書（対603番8）」
- ・平成30年1月23日付 「境界確認書（対600番4）」
- ・平成28年12月7日付 「境界協定図」
- ・平成31年2月27日付 「越境物に関する確認書」
- ・平成29年12月4日付 「埋設物調査報告書」
- ・令和2年2月20日付 「埋設物調査報告書」
- ・令和6年1月12日付 「埋設物調査報告書」

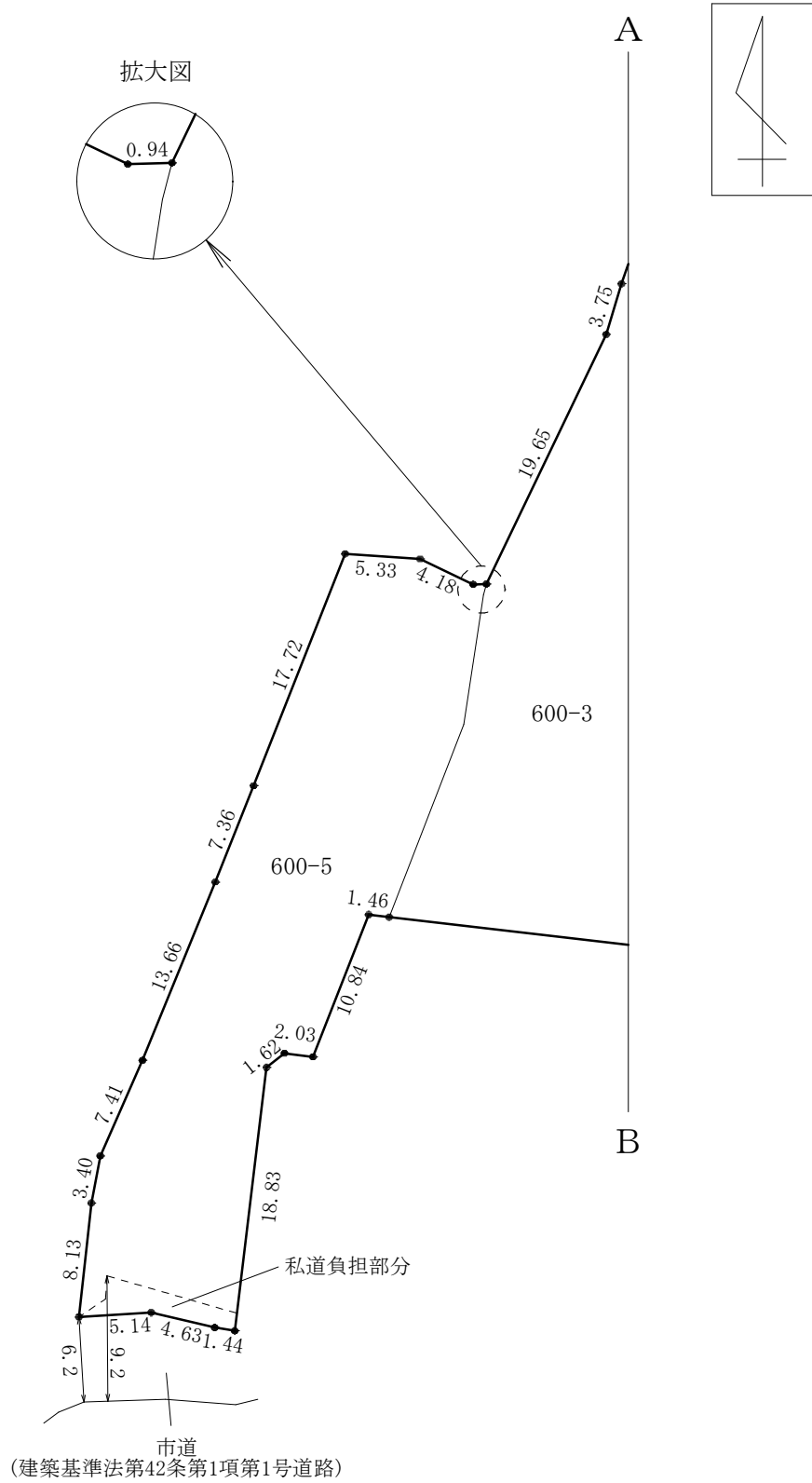
# 周 辺 図



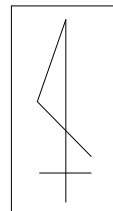
国土地理院地図を加工して作成

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

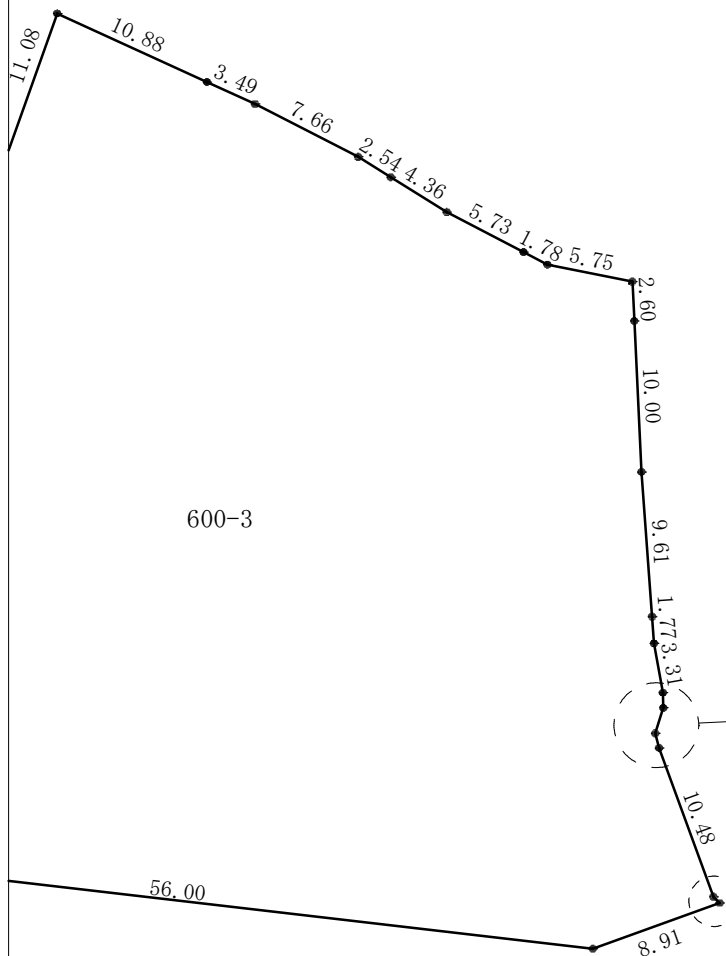
# 明 細 図



# 明 細 図

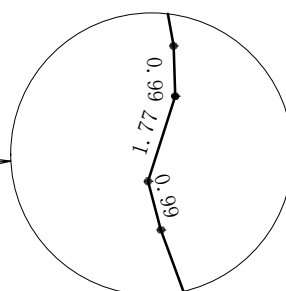


A

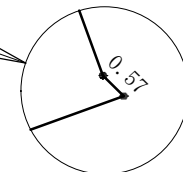


B

拡大図



拡大図



単位：メートル



