

# 物件調書について

◇ 物件調書及び用地平面図は、物件の概要を把握するための参考資料ですので、現地の現況及び諸規制については、必ずご自身で十分な調査、確認等を行ってください。なお、物件調書、用地平面図と現地の現況が異なる場合は、現況が優先されます。

◇ 物件は、現状有姿での引渡しとなります。

当該地内の工作物等について、本市は、撤去等及びその費用負担は行いません。

物件調書に記載されてある種類、品質又は数量等が現況に適合しないことが判明しても、本市は一斉責任を負いません（契約不適合責任の免責）。

◇ **開発にあたっては、港湾法、都市計画法、建築基準法及び本市の条例等により指導がなされる場合もありますので、関係各機関にご照会ください。**

◇ 物件調書の主な項目の見方

【所在地】 物件の不動産登記記録に表示されている所在地番を記載しています。

【地目】 物件の不動産登記記録に表示されている地目を記載しています。

【面積】 実測面積を記載しています（公募面積と同じ）。

【接道状況】

・物件に隣接している道路の方角及び道路幅員を記載しています。

なお、幅員は概ねの数値のため、現況を優先します。

【法令等に基づく制限】

・港湾法に基づく臨港地区（分区）の指定内容、都市計画法に基づく都市計画決定された内容及び建物を建築する際の建築基準法等による制限を記載しています。

・その他法令等に基づく制限を記載しています。

【供給処理施設の状況】

・物件に隣接している道路内の配管等の状況について記載しています。物件内への引込みには別途費用が必要です。

なお、引込みの可否、費用等の詳細は、必ず各供給処理機関にご照会ください。

【土壌調査】

・当該土地は土壌調査を行っておりません。また、自然由来による重金属類が検出された場合でも本市はその責任を負いません。

【地中残存物】

・一部の土地の地下に、用途を廃止した上水道配水管が存在します。

・上記の他については、地中残存物の確認は行っておりません。上記以外に地中残存物があった場合においても、現状有姿での引き渡しのため、本市はその責任を負いません。これらを撤去する場合の費用は買主の負担となり、本市は一切の費用を負担いたしません。

・雨水排水管等設備

一部の土地の地下に、雨水排水のための雨水排水管等設備が埋設されており供用中です。管渠の維持管理等のために市が敷地内に立ち入ることがあるほか、該当箇所には、上載荷重の制限及び管渠の保全の妨げとなる工作物（建物等）を設置すること等を禁止する地役権を設定します。（売買契約とは別に、地役権設定契約の締結が必要です。）

【地質について】 当該土地は地質調査を行っておりません。

【その他】

・一部の土地の表面に存在する道路舗装について、現状有姿での引き渡しとなります。

・公有水面との境界に存在する護岸等について、現状有姿での引き渡しとなります。

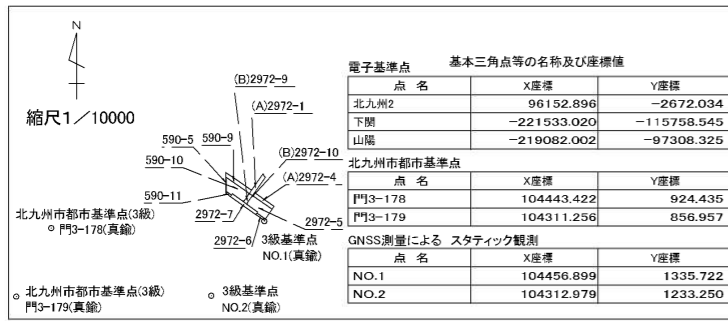
・照明灯及び照明柱が存在し、現状有姿での引き渡しとなります。

# 物件調書

所在地	北九州市門司区白野江三丁目 590 番 5、同 590 番 9、同 590 番 10、同 590 番 11、同 2972 番 5、同 2972 番 6、同 2972 番 7、同 2972 番 9、同 2972 番 10 (以上 9 筆)		
地目	雑種地、公衆用道路、宅地		
面積	合計：3,005.66 m <sup>2</sup>		
最低売却価格	合計：58,610,370 円		
接道状況	北側：幅員 約 7.2m (臨港道路) ※建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号(認定)または第 2 項 (許可) の許可申請手続きが必要です。		
法令等に基づく制限	都市計画法	用途地域	準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
		地域地区	<b>臨港地区</b> ※港湾区域と一体として機能すべき陸域であるため、事業等を行う場合、 <b>北九州港</b> を利用することが前提となります。 <b>風致地区</b> (一部) ※建ぺい率等の制限があります。
	北九州市臨港地区内の分区分における構築物の規制に関する条例	<b>工業港区</b> ※建物及び工作物等、設置する構築物の用途に制限があります。 北九州港を利用する事業として設置する構築物の例 設置可能な構築物：工場、製造業用途の作業場 等 設置不可能な構築物：倉庫等保管施設 等 詳細については、港湾空港局港営課にご確認ください。	
	港湾法施行令第 14 条第 1 号の規定に基づく規制	水際から 8m 以内の地域についての構築物の載荷重 1 m <sup>2</sup> につき 5.0 キロニュートン 詳細については、港湾空港局港営課にご確認ください。	
	景観法	北九州市景観計画 (景観形成誘導地域)	
	港湾労働法	港湾労働法第 2 条第 1 号の規定により、港湾労働法の適用の対象となる港湾です。	
	その他、建築基準法等による届出義務等の制限があります。		
	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	土砂災害警戒区域 (一部) 土石流 詳細については、ハザードマップ等でご確認ください。	
供給処理施設の状況	電気	有	詳細については九州電力に要確認
	都市ガス	無	
	上水道	有	北側道路：配水管 φ 75mm
	下水道	接続可	詳細については下水道保全課に要確認

<p>土壌調査</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該土地は土壌調査を行っておりません。また、自然由来による重金属類が検出された場合でも本市はその責任を負いません。</li> </ul>
<p>地中残存物</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部の土地の地下に、用途を廃止した上水道配水管が存在します。</li> <li>・当該土地は地中残存物の調査を行っておりません。</li> <li>・上記以外に地中残存物があった場合においても、現状有姿での引き渡しのため、本市はその責任を負いません。これらの撤去に係る費用は買主の負担となり、本市は一切の費用を負担いたしません。</li> <li>・雨水排水管等設備：一部の土地の地下に、雨水排水のための雨水排水管等設備が埋設されており供用中です。管渠の維持管理等のために市が敷地内に立ち入ることがあるほか、該当箇所には、上載荷重の制限及び管渠の保全の妨げとなる工作物（建物等）を設置すること等を禁止する地役権を設定します。（売買契約とは別に、地役権設定契約の締結が必要です。）</li> </ul>
<p>地質</p>	<p>当該土地は地質調査を行っておりません。</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部の土地の表面に存在する道路舗装について、現状有姿での引き渡しとなります。</li> <li>・公有水面との境界に存在する護岸等について、現状有姿での引き渡しとなります。</li> <li>・照明灯及び照明柱が存在し、現状有姿での引き渡しとなります。</li> </ul>

所在：北九州市門司区白野江三丁目590番5、590番9、590番10、590番11、  
2972番5、2972番6、2972番7、2972番9、  
2972番10  
以上9筆  
計3,005.66㎡



測量年月日	令和 7年 9月 3日
座標系	II系

世界測地系  
による座標値

求積表

地番	590-5			公簿面積	19	㎡
地目	雑種地					
所有者	北九州市					
NO	X	Y	辺長			
K1	104550.880	1261.221	40.442			
K2	104510.439	+	0.862			
K3	104511.136	1262.027	30.553			
K4	104541.688	1261.787	8.834			
K5	104550.522	1261.722	0.616			
面積				20.1004530	㎡	
地積				20.10		

地番	590-9			公簿面積	418	㎡
地目	公共用道路					
所有者	北九州市					
NO	X	Y	辺長			
K5	104550.522	1261.722	8.834			
K4	104541.688	1261.787	52.705			
K6	104511.456	1304.959	3.046			
K7	104508.431	1305.314	11.500			
K8	104517.824	1311.949	2.923			
K9	104517.375	1309.061	28.026			
K10	104533.470	1286.118	29.765			
面積				417.8360755	㎡	
地積				417.83		

地番	590-10			公簿面積	977.71	㎡
地目	宅地					
所有者	北九州市					
NO	X	Y	辺長			
K4	104541.688	1261.787	30.553			
K3	104511.136	1262.027	2.609			
K11	104513.253	1263.552	10.687			
K12	104507.125	1272.308	2.525			
K13	104509.172	1273.787	23.441			
K14	104495.676	1292.953	3.947			
K15	104496.369	1296.839	14.742			
K7	104508.431	1305.314	3.046			
K6	104511.456	1304.959	52.705			
面積				973.1524995	㎡	
地積				973.15		

地番	590-11			公簿面積	32	㎡
地目	雑種地					
所有者	北九州市					
NO	X	Y	辺長			
K11	104513.253	1263.552	2.609			
K3	104511.136	1262.027	0.862			
K2	104510.439	1261.520	10.688			
K16	104504.305	1270.273	3.478			
K12	104507.125	1272.308	10.687			
面積				37.1236180	㎡	
地積				37.12		

地番	2972-5			公簿面積	963.44	㎡
地目	宅地					
所有者	北九州市					
NO	X	Y	辺長			
K17	104488.132	1303.665	23.450			
K31	104474.632	1322.839	2.636			
K32	104472.495	1321.295	20.074			
K33	104460.920	1337.696	22.641			
K27	104479.562	1350.545	44.263			
K26	104504.962	1314.295	3.098			
K19	104504.309	1311.267	14.800			
K18	104492.205	1302.750	4.175			
面積				972.2517450	㎡	
地積				972.25		

地番	2972-6			公簿面積	66	㎡
地目	雑種地					
所有者	北九州市					
NO	X	Y	辺長			
K34	104469.709	1319.278	20.109			
K35	104458.154	1335.736	3.390			
K33	104460.920	1337.696	20.074			
K32	104472.495	1321.295	3.439			
面積				68.6052945	㎡	
地積				68.60		

地番	2972-7			公簿面積	359	㎡
地目	雑種地					
所有者	北九州市					
NO	X	Y	辺長			
K16	104504.305	1270.273	59.986			
K34	104469.709	1319.278	3.439			
K32	104472.495	1321.295	2.636			
K31	104474.632	1322.839	23.450			
K17	104488.132	1303.665	13.102			
K14	104495.676	1292.953	23.441			
K13	104509.172	1273.787	2.525			
K12	104507.125	1272.308	3.478			
面積				362.2613435	㎡	
地積				362.26		

地番	(B)2972-9			公簿面積	
地目	公共用道路				
所有者	北九州市				
NO	X	Y	辺長		
B1	104506.167	1312.576	7.238		
B2	104510.320	1306.648	2.313		
K7	104508.431	1305.314	14.742		
K15	104496.369	1296.839	3.947		
K14	104495.676	1292.953	13.102		
K17	104488.132	1303.665	4.175		
K18	104492.205	1302.750	14.800		
K19	104504.309	1311.267	2.273		
面積				151.9749385	㎡
地積				151.97	

地番	(B)2972-10			公簿面積	
地目	公共用道路				
所有者	北九州市				
NO	X	Y	辺長		
B1	104506.167	1312.576	2.273		
K19	104504.309	1311.267	3.098		
K26	104504.962	1314.295	2.099		
面積				2.3856235	㎡
地積				2.38	

売払い対象地 凡例

- 公簿上の地目：公共用道路 ※道路舗装あり
- 公簿上の地目：宅地
- 公簿上の地目：雑種地
- 地役権設定予定範囲
- 港湾法施行令第14条第1号の規定に基づく規制の範囲
- 上水道配水管（用途廃止）
- 照明柱

地役権設定予定範囲  
187.37㎡  
※雨水配水管等設備が埋設

測点名	境界線の種類
K1	新設ステンレス板
K2	新設ステンレス板
K3	新設真鍮プレート
K4	新設真鍮プレート
K5	新設真鍮プレート
K6	新設真鍮プレート
K7	新設ステンレス板
K8	新設真鍮プレート
K9	新設ステンレス板
K10	新設真鍮プレート
K11	新設真鍮プレート
K12	新設真鍮プレート
K13	新設ステンレス板
K14	新設真鍮プレート
K15	新設ステンレス板
K16	新設ステンレス板
K17	新設真鍮プレート
K18	新設ステンレス板
K19	新設ステンレス板
K20	新設真鍮プレート
K21	新設真鍮プレート
K22	既設コンクリート杭 新設真鍮プレート
K23	新設ステンレス板
K24	既設コンクリート杭 新設真鍮プレート
K25	既設アルミプレート 新設真鍮プレート
K26	新設真鍮プレート
K27	新設コンクリート杭 新設真鍮プレート
K28	新設真鍮プレート
K29	既設コンクリート杭 新設真鍮プレート
K30	新設真鍮プレート
K31	新設コンクリート杭 新設真鍮プレート
K32	新設真鍮プレート
K33	新設真鍮プレート
K34	新設ステンレス板
K35	新設真鍮プレート
B1	新設ステンレス板
B2	新設ステンレス板