物件番号　7

物　件　調　書

【土地】

所在地		西宮市苦楽園五番町26番4				
実測面積		115.73㎡	地目	宅地	形状	ほぼ長方形
公簿面積		115.73㎡				
最低売却価格		非公表				
接面道路の幅員及び構造		北西側　西604号線　幅員約11.95m　舗装有り　高低差無し ※上記道路は建築基準法第42条第1項第1号道路（幅員4m以上の公道）				
法令規制	都市計画区域	市街化区域	用途地域	第1種低層住居専用地域		
	指定建ぺい率	40%	指定容積率	100%		
	高度地区	第1種高度地区	防火地域	建築基準法第22条指定区域		
	文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する(徳川大阪城東六甲採石場)				
	その他の規制	第3種風致地区(東六甲山風致地区)(都市計画法) 立地適正化計画(都市再生特別措置法) 宅地造成等工事規制区域(宅地造成及び特定盛土等規制法) 景観計画区域「一般地区」(景観法等) 砂防指定地(砂防法) 建築物等の形態制限（開発事業等におけるまちづくりに関する条例) 土砂災害警戒区域（土砂災害防止法)				
私道の負担等に関する事項		有・無	無	負担の内容	—	
最寄りの交通機関（現地からの直線距離）		鉄道	阪急甲陽線　苦楽園口駅	南東へ	約　１．６ｋｍ	
		バス	阪急バス　苦楽園バス停	北東へ	約　３０ｍ	
公共施設（現地からの直線距離）		夙川市民サービスセンター		南東へ	約　２．２ｋｍ	
		苦楽園小学校		北へ	約　５４０ｍ	
		苦楽園中学校		北へ	約　６００ｍ	
供給施設の整備状況		電気　有	上水道　有	下水道　有	都市ガス　有	
		有……敷地内に管等が引き込まれている場合 可……前面道路まで、もしくはその地域に引き込まれている場合 無……その地域で供給されていない場合				
		既存の埋設管等の補修や新たに敷地内への引き込みを要する場合、兵庫県では補修や引き込み工事等の実施、これらに必要な費用の負担、供給処理施設への負担金の支出等は一切行いませんので、建築関係機関及び供給処理施設の管理者等にお問い合わせのうえ、各自で対応してください。(※Ｐ11　９(7)参照)				

参考事項

1　「開発事業等におけるまちづくりに関する条例（西宮市）」により建築物等の形態制限がありますので、建築物の建替えについては、その可否について西宮市開発指導課 TEL:0798-35-3663にお問い合わせください。

2　都市計画、立地適正化計画、開発行為（宅地造成含む）、建築確認、景観等に関しては、西宮市担当部局（都市計画課 TEL:0798-35-3660、開発審査課 TEL:0798-35-3493、建築指導課 TEL:0798-35-3707、都市デザイン課 TEL:0798-35-3545など）にお問い合わせください。

3　砂防指定地内で行為(工事)を行うには許可が必要ですので、兵庫県阪神南県民センター西宮土木事務所管理第2課(TEL:0798-39-6131)にお問い合わせください。

4　上水道に関しては西宮市給水装置課(TEL:0798-32-2230)、下水道に関しては西宮市下水管理課(TEL:0798-32-2262)にお問い合わせください。

5　当該地は埋蔵文化財包蔵地のため、事業を行う時には事前に文化財保護法第93条の届出が必要となりますので、西宮市文化財課(TEL:0798-33-2074)にお問い合わせください。

6　地盤調査、埋設物調査及び土壌汚染調査は実施しておりません。また、今後も県では地盤調査、埋設物調査及び土壌汚染調査を実施しない他、同調査（費用も含む）の請求も応じられません。仮に地中埋設物等が発見され、土地利用に支障が生じた場合であっても、県では埋設物等の撤去、撤去費用の請求及び損害賠償請求等には応じられません。現状有姿での売却であり、県は、土地等その他一切の契約不適合責任を負いません。物件の状況や法令上の規制等については、必ず入札参加者ご自身において、調査確認を行ってください。

7　当該敷地及び建物を含むすべての工作物並びに建物内の残置物は、全て現況のままで引き渡します。県はこれらの点検、修繕、取り壊し、移設、撤去、関係者との交渉・調整、費用負担等は行いません。なお、当該敷地から隣接地に越境している工作物（擁壁、フェンス、コンクリート台座、雨水排水設備）については、隣接土地所有者国土交通省近畿地方整備局六甲砂防事務所長との間で、現状維持を認め、所有者の負担及び責任により維持管理を行い、また将来改築時には是正すること、第三者に譲渡する場合はこの確認書の内容と地位を譲受人に継承させてその効力が及ぶことを趣旨とした越境確認書を交わしています。

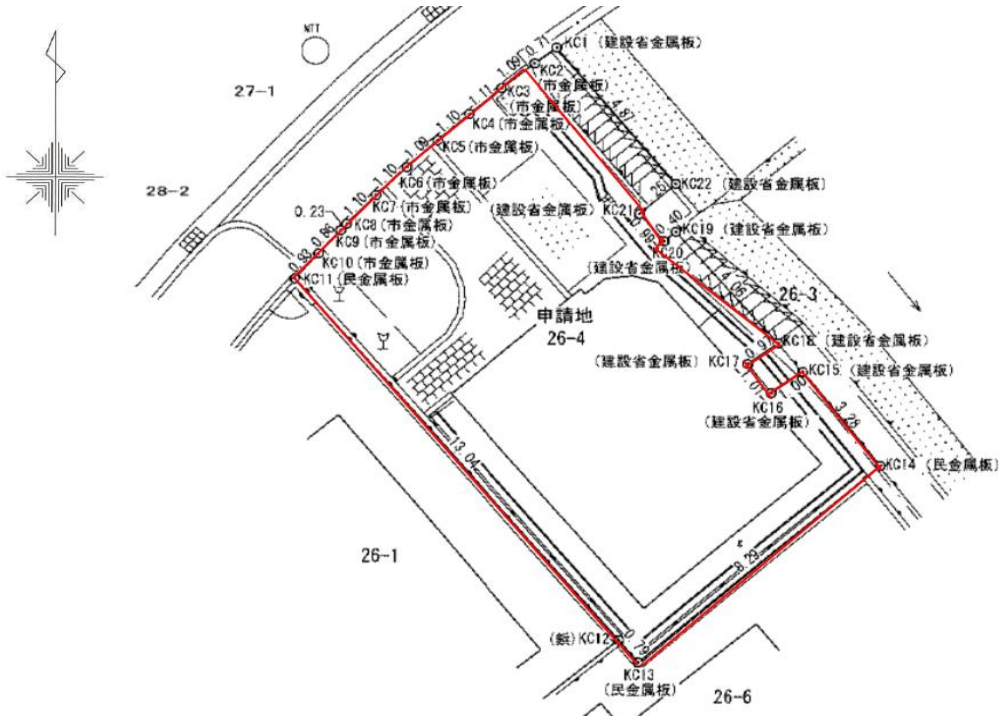
8　最低売却価格は、土地の更地価格から建物及び工作物等（隣接土地に越境している工作物を除く）の解体撤去費相当額を控除した価格としています。

物件番号　7

案　内　図



明　細　図



物件番号　7

物　件　調　書

【建物】登記なし

所　　在	西宮市苦楽園五番町26番4
家　屋　番　号	―
種　　類	事務所
構　　造	鉄骨造平家建 ルーフィング葺 コンクリート板張り
床面積（延面積）	42.85㎡
建　築　時　期	平成4年11月12日
閉　鎖　時　期	令和7年1月31日　用途廃止
工　　作　　物	門(アルミ製門戸) フェンス(スチール製フェンス) 自転車置場(アルミ製、アクリル樹脂葺)

参考事項	1　建物及び付帯設備等は、老朽化に伴う損傷等により現状のままでは使用できないものと考えています。このため、建物内の各供給施設（電気、上下水道、ガス）の配管の使用可否については、未調査により不明です。建物及び付帯設備等を使用する場合において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、落札者の負担と責任において行ってください。
	2　現状有姿での売却であり、県は、建物及び付帯設備等に関する欠陥についての責任は一切負いません。
	3　建物内に残置物がありますが、落札者において処分してください。
	4　アスベストについては、令和6年7月19日に外壁（吹付塗材）と屋根（葺材）を調査した結果、屋根（葺材）からアスベストが検出されました。他の場所については調査しておらず、例えば内部の別の部位（シャワー室・湯沸室・各室天井等）などにもアスベストが存在する可能性があります。なお、引き渡しは現状有姿で行いますので、アスベストが存在する場合は、買主の費用負担において、諸法規等を遵守し解体または改築等を行ってください。
	5　耐震診断については、診断記録が存在せず、耐震性能については不明です。

物件番号　7

（全景１）北西側接面道路から撮影



（全景２）北東側から撮影



（工作物）自転車置場

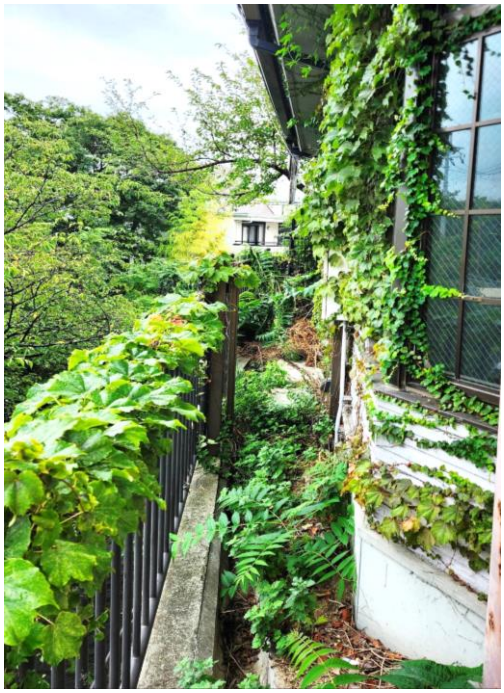


門・フェンス（建物西側）

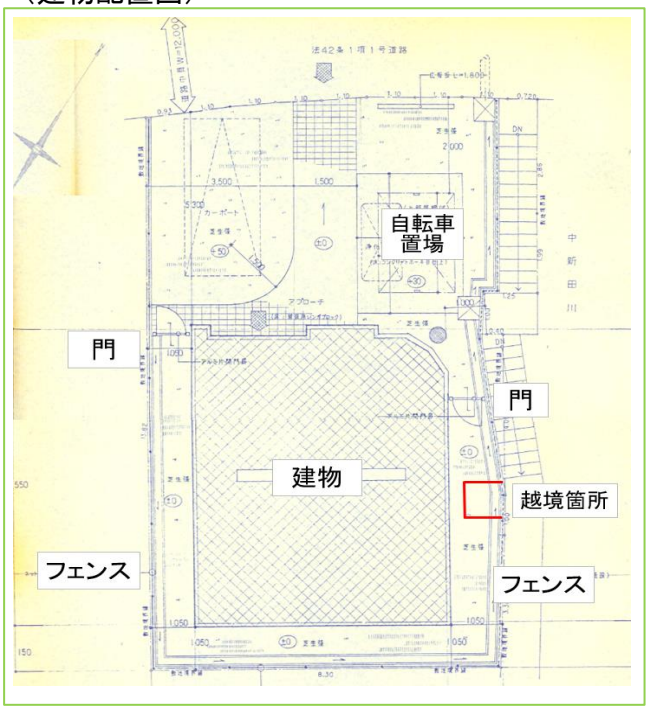


物件番号　7

（工作物）門・フェンス（建物東側）



（建物配置図）



（越境の状況）隣接する国土交通省近畿地方整備局の土地がせり出している箇所。
擁壁、フェンス、コンクリート台座、雨水排水設備が越境状態にある。

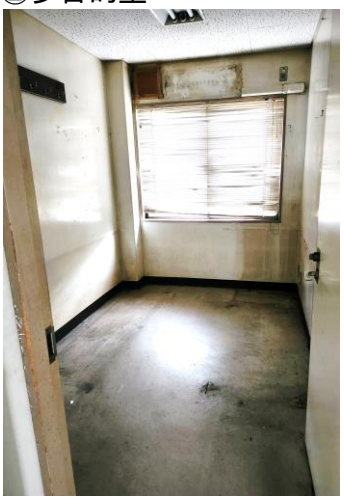


物件番号　7

①事務所



②多目的室



③WC



④湯沸室



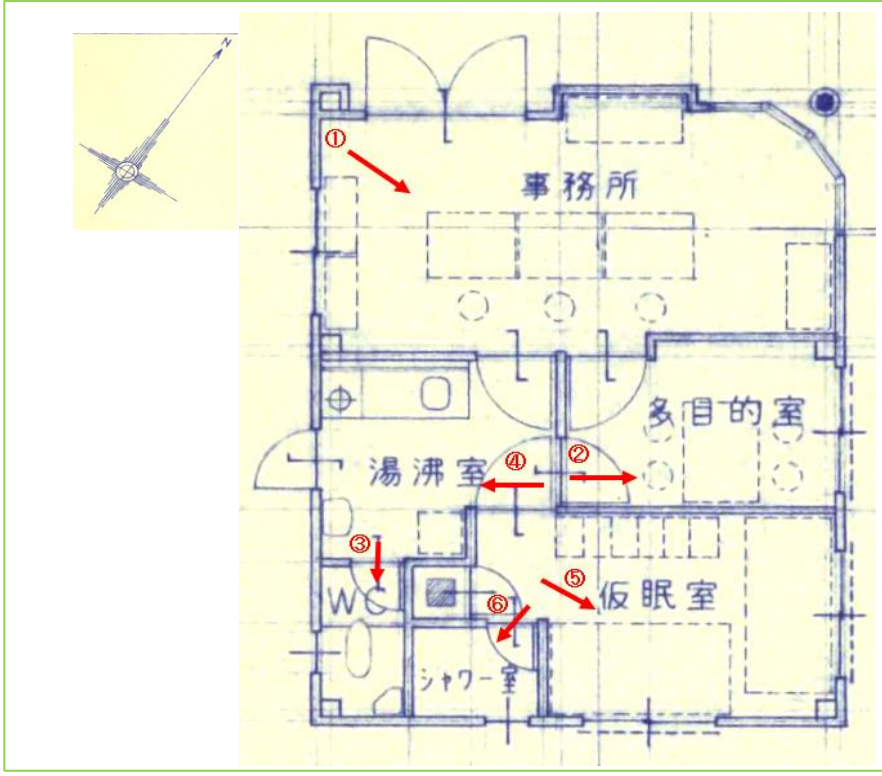
⑤仮眠室



⑥シャワー室



（平面図）



物件番号　7

石綿障害予防規則 第３条第５項に基づく
事前調査における石綿分析結果報告書（証明書）
（定性分析：JIS A 1481-1による）

2024年8月8日
報告書番号 A2425786S

兵庫県西宮警察署長　様

株式会社岐阜県環境調査所
〒501-3763　岐阜県美濃市[illegible]
TEL:0575-29-7777　FAX 0575-[illegible]
代表者氏名：村山　雅大

貴社より委託を受けた石綿分析の結果は、下記に記載したとおりであることを証明します。
ただし、本分析の結果は、入手した試料の範囲に限定させていただきます。

物件名	兵庫県西宮警察署（略）苦楽園交番アスベスト調査（苦楽園交番）
住所	兵庫県西宮市苦楽園五番町26番地4（苦楽園交番）
建物・設備の用途	交番
依頼試料数	2

No.	採取場所	採取部位	建材名称	石綿の有無	石綿の種類 (注1)	推定石綿質量分率 (注2, 注3)	石綿含有率(%) (注5)
1	外壁	—	吹付塗材	無	—	不検出	—
2	屋根	—	露材	有	Chr	5-50%	—

注1) 石綿の種類の項には、次の記号で記載している。
Chr:クリソタイル　Amo:アモサイト　Cro:クロシドライト　Tre:トレモライト　Act:アクチノライト　Ant:アンソフィライト
注2) 推定石綿質量分率の報告区分は "不検出" "検出" "0.1-5%" "5-30%" "30-100%" のいずれかとする。
注3) 推定石綿質量分率の報告区分"検出"は、分析中に繊維が1本又は2本だけ検出されたことを示す。
注4) 同物件のJISA1481-2分析による結果がある案件は別紙にて報告。
注5) 角閃石系の石綿が2種類以上同時に含有していた場合、X線回折ピークが互いに同位置の為、代表となる石綿で定量分析を行う。