

物 件 調 書

【土地】

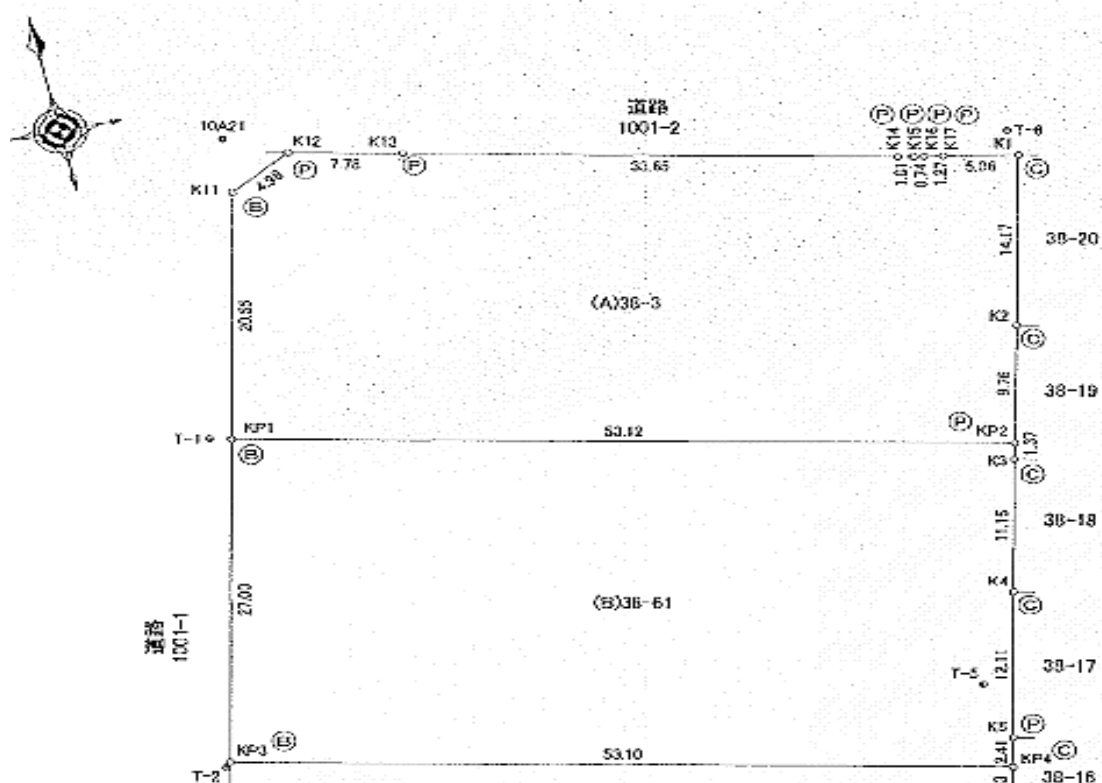
所在地 (住居表示)		神戸市須磨区白川台三丁目38番3 同上38番61							
実測面積		2,697.56㎡		地目	宅地	形状	正方形		
公簿面積		2,697.56㎡							
最低売却価格		非公表							
接面道路の幅員及び構造		北側市道白川台2号線幅員約12m舗装有り高低差無し 西側市道白川台7号線幅員約12m舗装有り高低差無し ※当該道路は建築基準法42条1項1号道路……道路法による幅員4m以上の道路							
法令規制	都市計画区域	市街化区域		用途地域		第1種中高層住居専用地域			
	建ぺい率	60%		容積率		200%			
	高度地区	第4種		防火地域		建築基準法第22条区域			
	文化財保護法	「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲外(確認部署：神戸市情報マップ)							
その他規制	「宅地造成工事規制区域」(宅地造成及び特定盛り土等規制法) 「神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例」、「神戸市都市景観条例」、 「神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例」、 「都市空間向上計画(立地適正化計画)」：駅・主要バス停周辺居住区域(居住誘導区域) 「がけ条例」(敷地内及び周囲に1mを超える高低差がある敷地で建築物を計画する際は、用途・規模に関わらず、がけ条例の検討を要する) 「砂防指定地」								
私道の負担等に関する事項		負担の有無	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	神戸市営地下鉄 名谷駅			へ	約1.2km		
		バス	神戸市バス 白川台南口バス停			へ	約80m		
公共施設 (現地からの直線距離)		役所	神戸市 北須磨支所			へ	約1.3km		
		小学校	市立東落合小学校			へ	約390m		
		中学校	市立東落合中学校			へ	約680m		
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。(※P119(7)参照)							
参考事項	1 開発行為、建築確認、景観等に関しては市(都市局都市計画課、建築住宅局建築指導部建築安全課、建設局防災課、都市局景観政策課等)(コールセンター0570-083-330)にお問い合わせ下さい。 ※当調書は当該土地に関する制限等を網羅するものではありません。一般競争入札に参加申し込みするにあたり、想定している土地の利活用や建物の建築が可能であるかについては、上記関係課等にお問い合わせ下さい。								
	2 上下水に関しては、工事内容によって、市への負担金が発生することがありますので、神戸市水道局西部水道管理事務所(078-733-6601)、下水道に関しては、神戸市役所下水道部管路課(078-806-8799)へお問い合わせください。水道管の埋設状況は神戸市水道局総合庁舎3階フロアで確認できます。又、下水道管は神戸市HP情報マップでご覧ください。								
	3 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は実施しない他、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。								
	4 敷地内にごみ捨て場等の構造物が築造されていますが、経年劣化による影響については確認しておらず、ひび、破損及び亀裂等が見られる場合もあります。構造物の補修、修繕、改修、撤去、再築造、安全対策等及びその費用負担について県は対応いたしません。 ・斜面等による敷地の安全措置に関する制限や条件については特にご注意ください。県は対応いたしません。 ・物件及び隣接地の擁壁等について、地上及び地中にて境界を超えている場合があります。これら越境物の移設、撤去、再築造等及びその費用負担、その他、隣接者等との協議等について、県は対応いたしません。								
	5 北側から南側にかけて下り坂となっており、進入路2か所は道路と高低差なしになっています。進入路以外は0～2m程度となっておりです。								
	6 最低売却価格は、地上建物等の建物撤去相当額を考慮して設定しています。								
	7 当該敷地及び建物内の残置物は、全て現況のままでの引き渡します。県はこれらの点検、修繕、取壊し、移設、撤去、関係者との交渉・調整、費用負担等は行いません。								

物件番号 1

案内図



明細図



物件調書

【建物】 登記なし

所 在	神戸市須磨区白川台三丁目 3 8 番 3 同上 3 8 番 6 1	
家 屋 番 号	(A棟) —	(B棟) —
種 類	宿舎	宿舎
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 モルタル塗り (5階建)	鉄筋コンクリート造陸屋根 モルタル塗り (5階建)
床面積 (延面積)	2183.66㎡	2183.66㎡
建 築 時 期	昭和 4 6 年 3 月 1 6 日	
閉 鎖 時 期	令和 5 年 3 月	
工 作 物	囲障 (フェンス)、給排水設備等	
参 考 事 項	1 建物、付帯設備及び工作物は、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) の使用の可否については、未調査により不明です。建物及び付帯設備、工作物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、工作物に関する瑕疵担保責任は一切負いません。	
	3 建物については白川台待機宿舎として使用されており、居住者は令和 5 年 3 月に退去しています。	
	4 A棟303号室及び203号室で雨漏り、雨漏り跡を確認しています。その他の部屋でも雨漏りをしている可能性があります。(参考 別添写真④)	
	5 建物登記がないため、A棟・B棟共に公有財産台帳に登録している内容を記載しています。	
	6 A棟、B棟それぞれ屋上に受水槽がございますが、B棟は撤去済みですが、A棟の受水槽はそのまま残っている状態です。(参考 別添写真⑤)	
	7 当該住宅のアスベストについて、令和 6 年 7 月に宿泊棟の外壁及び軒裏(吹付材・下地調整材)、そして屋内の天井(仕上材・下地調整材)のアスベスト調査を実施しました。 A棟では外壁(吹付材・下地調整材)、201、304、402号室の天井(仕上材・下地調整材)からアスベストが検出されました。 B棟では外壁(吹付材・下地調整材)、207、307、407号室の天井(仕上材・下地調整材)からアスベストが検出されました。 他の場所においても、例えばベランダ間仕切り板や内部の別の部位などにはアスベストが存在する可能性があります。引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、買主の費用負担と責任において、諸法規等を遵守し解体又は改築等を行ってください。	

物件番号 1

① 全体図(北西方より)



② 全体図(西側より)



③ 全体図(南西側より)



物件番号 1

④雨漏り(他の部屋でも雨漏りの可能性あり)



⑤屋上受水槽 A棟



B棟(撤去済み)



⑥残置物(これら写真以外にもあり)



兵庫県警察本部長 殿

No.300071358-1

2024年8月1日

兵庫県計量証明事業委託 計証第 濃77号
作業環境測定機検定第 45号
株式会社 環境ソルテック
兵庫県高砂市荒井町新栄1丁目2番1号
TEL 079-443-6510 FAX 079-443-6510

分析結果を下記の通り報告します。

件 名	白川台待機宿舎ほか1施設アスベスト調査		
採 取 区 分	株式会社 環境ソルテック 小坂 聖弥 (建築物石綿含有建材調査者 兵庫石建調第4号 第033号) 採取		
分析日	2024年7月26日 ～ 2024年7月31日		
分析者	深山 裕永	署名	藤本 昌平
分析方法	JIS A 1481-1(偏光顕微鏡・分散染色法)、ISO 22262-1(2012)		

<白川台待機宿舎>

別添 データ No.	試料名	アスベスト	推定 含有率	備考
No.1-1	白川台待機宿舎 宿伯棟 A棟 外壁 吹付材+下地調整材	クリソタイル	0.1～5%	モルタルに含有
No.1-2	白川台待機宿舎 宿伯棟 A棟 軒裏 吹付材+下地調整材	不検出	0.1%未満	-
No.1-3	白川台待機宿舎 宿伯棟 A棟 201,304,402 天井 仕上材+下地調整材	クリソタイル	0.1～5%	モルタルに含有
No.1-4	白川台待機宿舎 宿伯棟 B棟 外壁 吹付材+下地調整材	クリソタイル	0.1～5%	モルタルに含有
No.1-5	白川台待機宿舎 宿伯棟 B棟 軒裏 吹付材+下地調整材	不検出	0.1%未満	-
No.1-6	白川台待機宿舎 宿伯棟 B棟 207,307,407 天井 仕上材+下地調整材	クリソタイル	0.1～5%	モルタルに含有
	以下余白			

※添付資料:「石綿障害予防規則 第3条第2項、5項に基づく事前調査等におけるアスベスト分析結果報告書(証明書)」