

物件調書

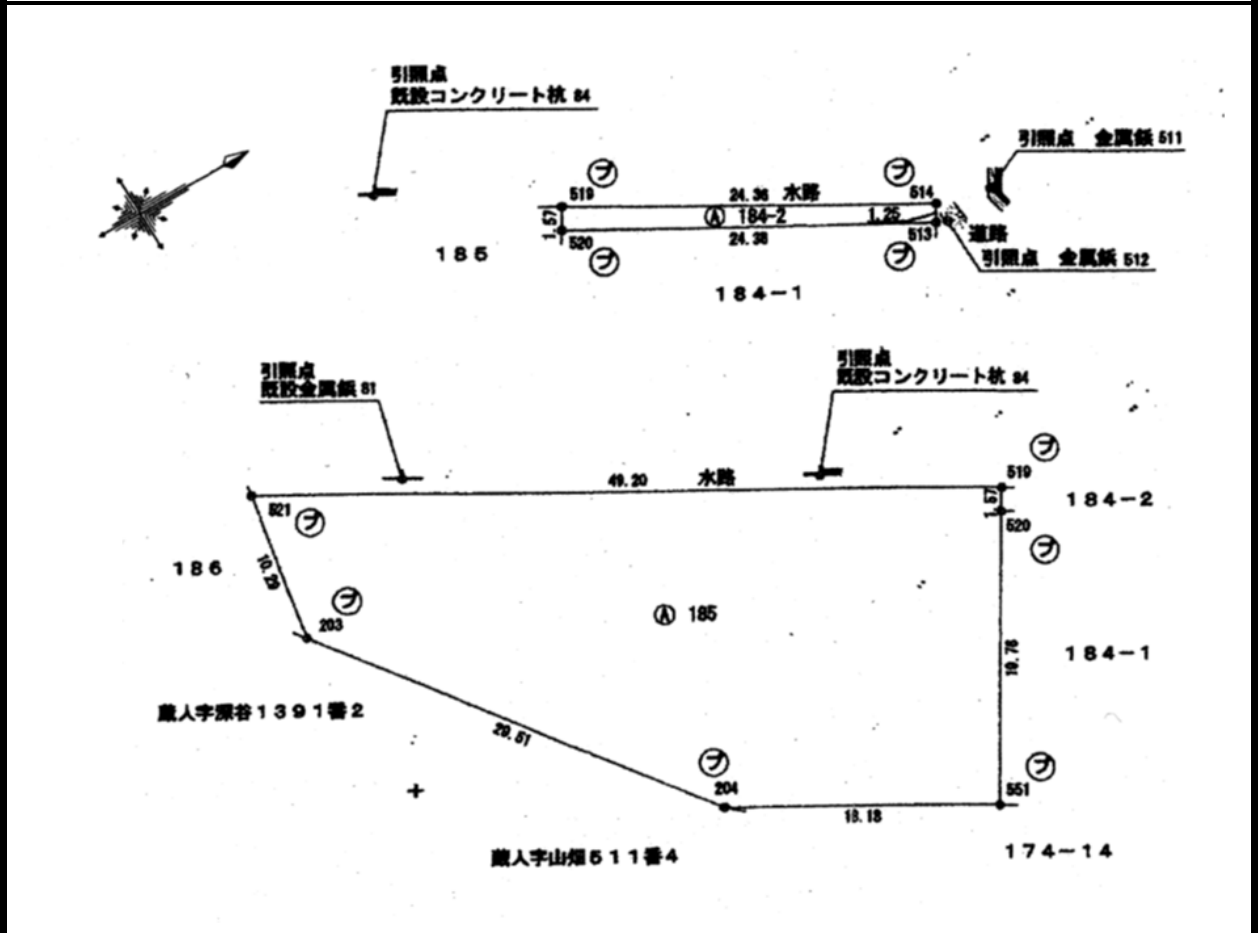
【土地】

所在地	①宝塚市千種4丁目185番 ②同じく184番2							
実測面積	①827.92㎡ ②34.50㎡ 計862.42㎡	地目	宅地	形状	①不整形の台形 ②細長い長方形			
公簿面積	①827.92㎡ ②34.50㎡ 計862.42㎡							
最低売却価格	39,790,000円							
接面道路の幅員及び構造	北東側…市道 逆瀬内畑線 幅員約4m 舗装有り、高低差無し 上記市道に接する当該住宅敷地内道路幅が2m未満の1.25mしかなく、建築基準法上の接道基準(2m以上接する)を満たしていないため、新築建て替えは認められない(宝塚市建築指導課)。							
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				
	建ぺい率	50%	容積率	100%				
	高度地区	第1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						
その他の規制	「宅地造成工事規制区域」「開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例」「都市景観条例」「千種地区のまちづくりルール」							
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	阪急電鉄 逆瀬川駅	北東へ	約	1.1km			
	バス	阪急バス 西山橋バス停	北へ	約	200m			
公共施設 (現地からの直線距離)	宝塚市役所		北東へ	約	2.0km			
	西山小学校		西へ	約	200m			
	宝梅中学校		北西へ	約	1.0km			
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。 (※P10-9(7)参照)							
参考事項	1 開発許可、建築確認、景観、地区計画等に関して詳しくは、宝塚市役所担当部局(開発指導課 TEL0797-77-2081、建築指導課 TEL0797-77-2082、都市計画課 TEL0797-77-2088)までお問い合わせ下さい。							
	2 当該敷地東側の一部が都市計画道路(荒地西山線)区域内にある可能性があります(関係部署 宝塚市道路政策課 TEL0797-77-2097)							
	3 当該敷地は建築基準法に定める接道義務を果たしていないため、建築物の新設等は困難と思われます。							
	4 当該敷地西側水路の水路橋(鉄板)については宝塚市(下水道課)より占用許可を得ています。水路橋の使用に当たっては鉄板の老朽化等を踏まえ安全対策に留意するよう、市から求められています。							
	5 当該敷地西側隣接者から次の要望を聞いています。①当該敷地地盤が隣接地より高いため、目隠し用フェンスの設置等、②水路上の鉄板から人の通行時に音が発生するため何らかの配慮、③地元自治会のルールの遵守(自治会費の支払い・ゴミ出しの方法等)							
	6 敷地内東側の地中に使用を終了した浄化槽が存する可能性があります。							
	7 当該敷地内西側に関電柱(1本)があり、同電柱にN T T線が共架されています。							
	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の解体撤去費相当額を控除した価格としています。							

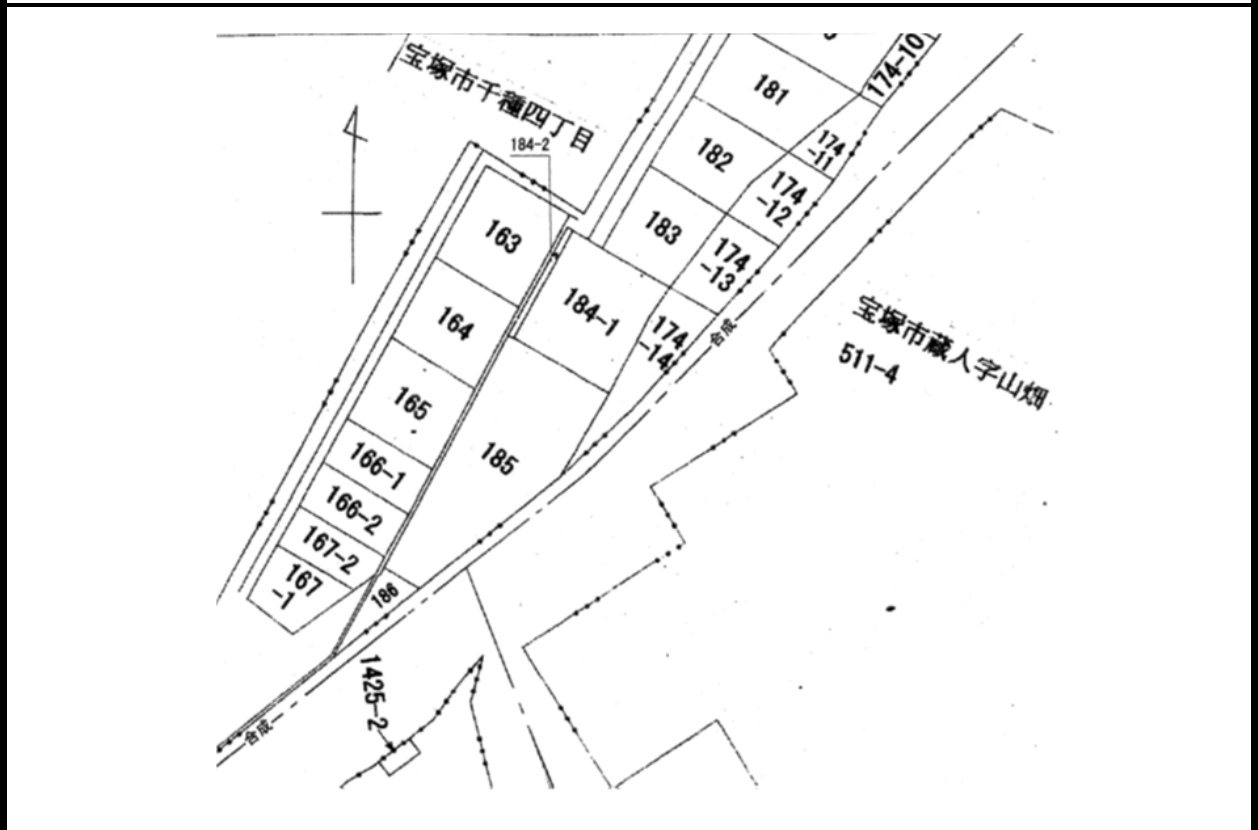
案内図



明 細 図



周 辺 図



物件番号 I 18

物件調書

【建物】登記有り

所 在	宝塚市千種4丁目185番	
家 屋 番 号	185番	
種 類	共同住宅	
構 造	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	自転車置場	コンクリートブロック造スレート葺平屋建
床面積（延面積）	共同住宅	452.02㎡（延床面積）
	自転車置場	16.00㎡
建 築 時 期	昭和49年10月7日	
閉 鎖 時 期	平成30年5月31日	
工 作 物	囲障、門、電気設備、ガス設備、給排水設備、照明設備	
参 考 事 項	1 建物及び付帯設備、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、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、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 建物内や敷地内に、多数の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 平成17年度に住宅内の建材について、アスベスト調査を実施しましたが、アスベスト含有はありませんでした。なお、外壁の調査は実施していません。	
	5 平成16年度に耐震1次診断を実施しており、耐震性能ランクはA（兵庫県耐震判定基準）となっています。	

物件番号 I 18



全景(西面)



全景(西面)