

物 件 調 査 書

物件番号 3410

所在地		兵庫県西宮市津門稲荷町38-6 外1筆					
住居表示		兵庫県西宮市津門稲荷町8街区					
現況地目 及び面積等	雑種地	139.61 m ²				工作物	—
	公衆用道路	92.62 m ²				立木竹	—
登記簿	地番	38-6	38-1				
	地目	宅地	公衆用道路				
	数量	139.61m ²	92m ²				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	東側	舗装市道	幅員約	11.2 m	(法第42条第1項第1号道路)		
	西側	舗装市道	幅員約	4.4 m	(法第42条第1項第1号道路)		
	南側	未舗装私道	幅員約	2.1~3.6 m	(法第42条第2項道路)		
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	市街化区域					
		用途地域	第一種住居地域				
		地域・地区					
		建ぺい率	60%				
		容積率	200% (道路幅員による制限あり)				
		高度制限	第五種高度地区				
	防火指定	指定なし					
その他	建築基準法第22条(屋根) 航空法第56条の3(高さ制限) 景観法第16条(西宮市景観計画/ロ区域) 西宮市都市景観条例 西宮市屋外広告物条例(許可地域) 西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例 西宮市建築基準法第43条第1項ただし書き許可取扱要領 西宮市教育環境保全のための住宅抑制に関する指導要綱(監視地区) *別葉「補足説明事項」参照						
私道の負担等 に関する事項	私道負担	有	負担の内容	上記面積欄のとおり			
	道路後退	無	負担の内容				
供給処理 施設の概要	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	—		—	
	公営水道	接面道路配管	有	下記参考事項欄のとおり		無	
	公共下水道	接面道路配管	有	下記参考事項欄のとおり		無	
	都市ガス	接面道路配管	有	下記参考事項欄のとおり		無	
交通機関	鉄道等	JR神戸線 西宮駅の 南東方 約0.8km 徒歩10分					
公共施設	西宮市役所		市立津門小学校		市立今津中学校		
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】

- ・本地の一部（地番；38番6）は、西側隣接地（地番；38番8、地番；38番9、地番；38番10、地番；38番11）との境界に関する書面はありません。
- また、本地の私道部分（地番；38番1）は、北西側隣接地（地番；38番11）及び南西側隣接地（地番；43番7）との境界に関する書面はありません。
- なお、南東側隣接地（地番；43番6）との境界は自己筆界であるため、境界に関する書面はありません。
- ・本地の私道部分（地番；38番1）と、西側市道及び東側市道との道水路境界査定書は、他の地番と一緒に明示を受けています。

【現況に関する留意事項】

- ・越境物の状況については「概要図」とおおりです。
- ・本物件については、境界標が一部設置されていません。境界標不存在の状況については、地積測量図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。

【法令制限に関する留意事項】

- ・本地は西宮市開発事業等におけるまちづくりに関する条例により、建築物・工作物の建築に際し、一定の制限（住宅等の最低敷地が80平方メートル以上の規制等）があります。
（詳しくは、西宮市都市局建築・開発指導部開発指導課にお問い合わせください。）
- ・本地は、空港の制限表面区域内に所在するため、建築物・工作物の建築の際には、新関西国際空港株式会社と事前協議が必要です。
（詳しくは、新関西国際空港株式会社（特定空港運営事業特定業務委託）伊丹空港施設オペレーション部運用グループTEL06-4865-9601にお問い合わせください。）

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地の私道部分（地番；38番1）は、建築基準法第42条第2項道路ですが、本地の一部（地番；38番6）の通路部分について有効幅員が1.5メートル未満の箇所があり、現況では、建築基準法の接道要件を満たしていないため、建物建築はできません。
（詳しくは、西宮市都市局建築・開発指導部建築指導課にお問い合わせください。）
- ・本地の南側道路は私道であり持分が一部しかないため、使用及び掘削については他の道路所有者等の同意が必要です。

【ライフラインに関する留意事項】

- ・本地（地番；38番6）の通路部分に東側隣接地（地番；38番5）の下水管（污水、雑排水）が埋設されています。（詳細は不明です。）
- また、西側境界付近に西側隣接地（地番；38番8、38番9）の下水管が埋設されています。（詳細は不明です。）
- ・公営水道は、東側市道のみ配管されており、本地（地番；38番6）には、東側市道より私設給水管により、他の土地と共同で引込み（詳細は不明です。）されており、容量に制限があるため、接続の際は西宮市と事前協議が必要です。
- また、使用については、私設給水管の他の所有者及び使用者の承諾が必要です。
（詳しくは、西宮市上下水道局水道工務部給水装置課にお問い合わせください。）
- ・公共下水道は、私道部分（地番；38番1）に、西宮市の取付桝が2か所あり、本地（地番；38番6）には、私設下水道管にて配管されています。（詳細は不明です。）
（詳しくは、西宮市上下水道局下水道部下水道管理課にお問い合わせください。）
- ・本地の一部（地番；38番6）の東側及び西側境界付近に隣接地の下水管が埋設されています。（詳細は不明です。）
- ・本地の私道部分（地番；38番1）に大阪ガスのガス管並びに第三者使用の私設給水管及び私設下水道管が埋設されています。（詳細は不明です。）
- ・本地の南側道路は私道であり持分が一部しかないため、供給処理施設における本地までの引込み及び掘削については、他の道路所有者等の同意が必要です。
- ・本地の私道部分（地番；38番1）に西日本電信電話株式会社の電柱があります。購入後の電柱の取扱いについては、同社と協議が必要です。

【地下埋設物調査に関する留意事項】

- ・本物件については、地下埋設物のレーダー探査を行っています。
- 調査結果については、「地中レーダー探査報告書」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。

【特約条項に関する留意事項】

- ・本物件については、売買契約書に境界標不存在及びライフラインに関する特約条項が付されます。
（詳細は、本案内書「5. 資料の閲覧及び特約条項」参照）

【その他留意事項】

・本地の東側市道（幹線11号線）は、都市計画（都市計画道路名；今津西線）による道路拡幅計画がありますが、事業化決定は未定です。

（詳しくは、西宮市都市局都市計画部都市計画課及び西宮市土木局道路公園部道路計画課にお問い合わせください。）

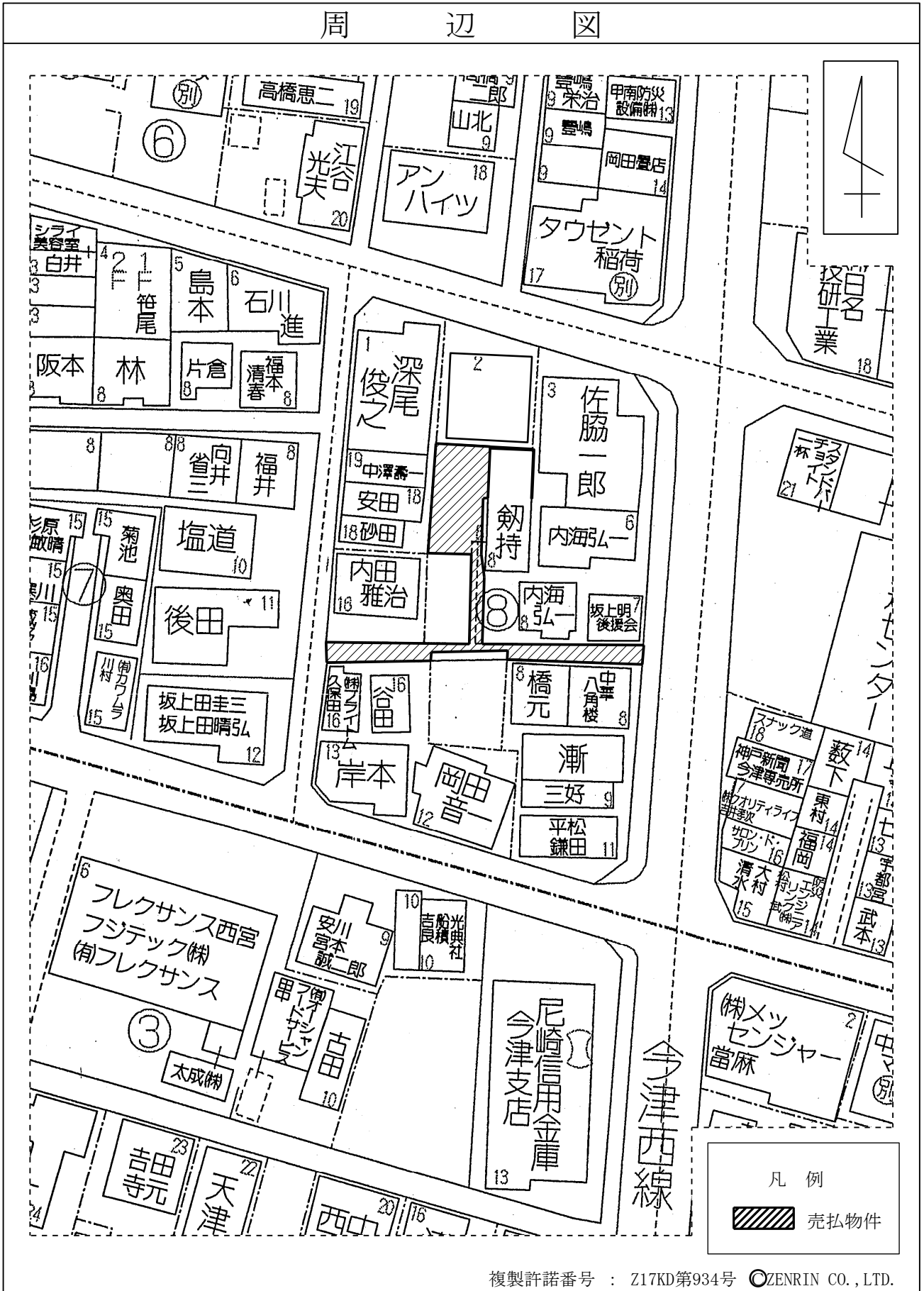
・本地の一部（地番；38番6）は、従前の一戸建（木造瓦葺平家建、床面積；59.50平方メートル）を、平成27年5月30日に一部建物基礎等を存置して解体撤去工事を行っています。

なお、取壊し工事により、工事前の地耐力を確保していません。

・西宮市では、平成29年度の都市計画決定に向けて、「用途地域」・「高度地域」・「防火地域・準防火地域」等の都市計画の定期的な見直しを進めていますのでご注意ください。

（詳しくは、西宮市都市局都市計画部都市計画課にお問い合わせください。）

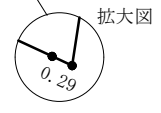
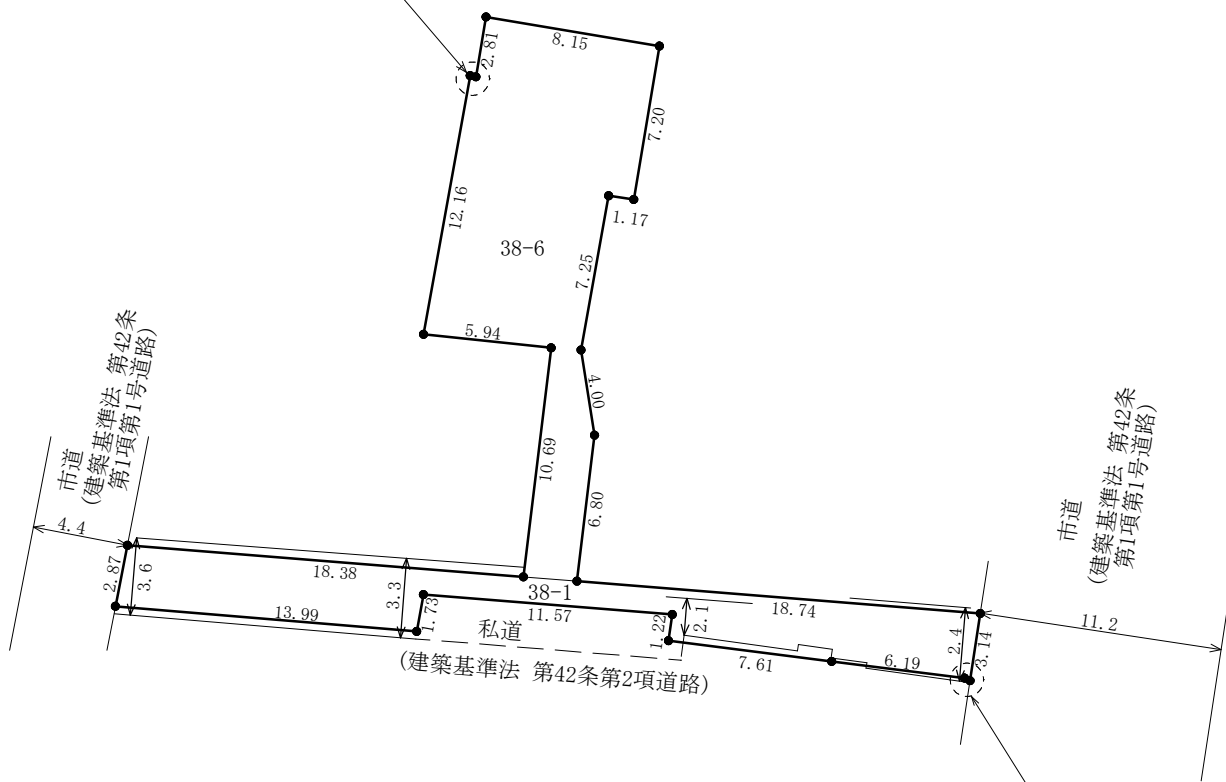
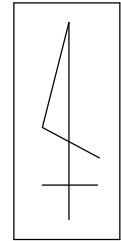
周 辺 図



兵 庫 県

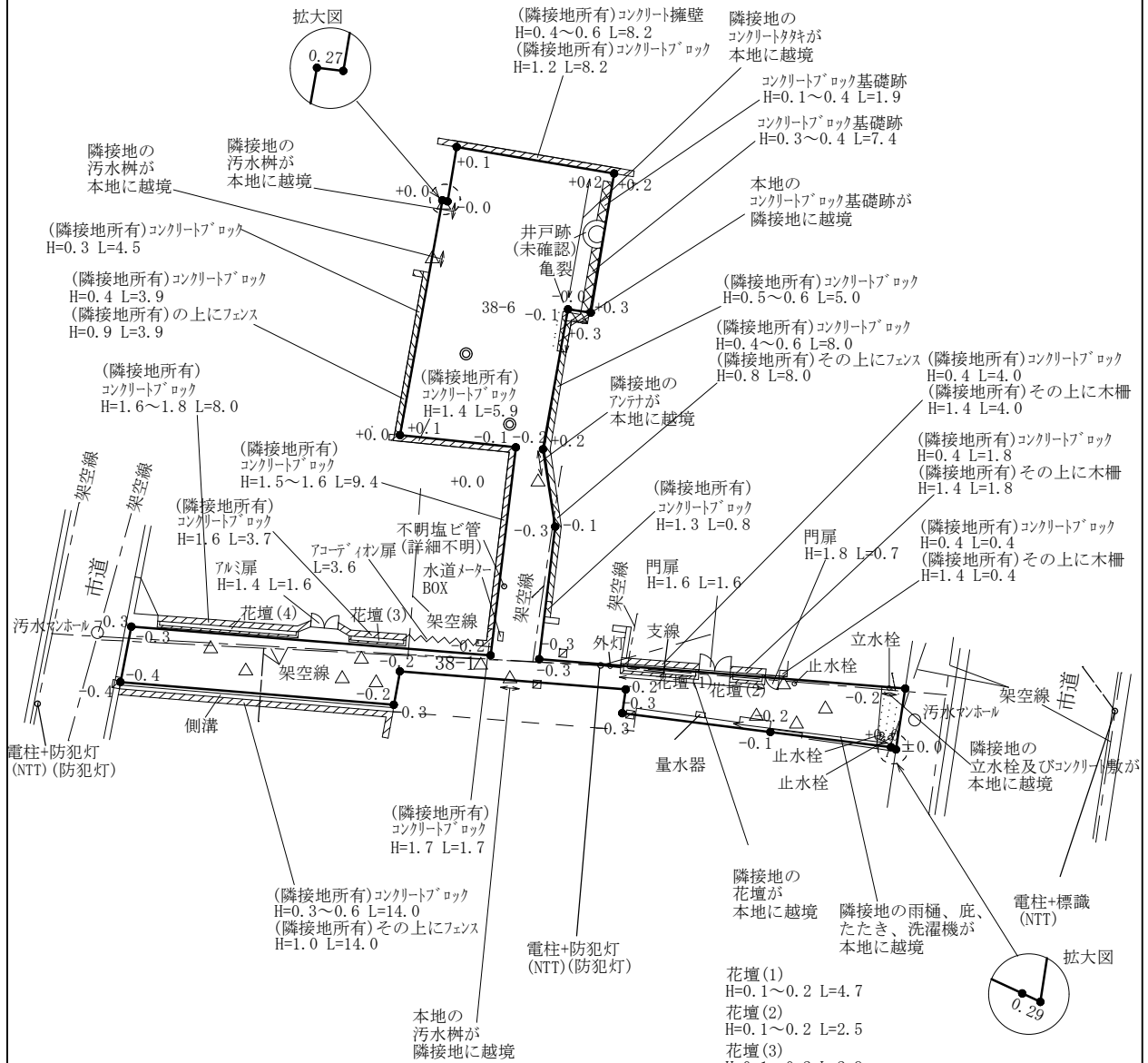
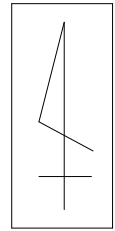
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位：メートル

概要図



凡例

XXXXXXXXXX	擁壁(土留)
////	塀(フェンス)
.....	舗装
△	汚水樹
□	雨水樹
◎	切株

※現況と異なる場合があります。

単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。