

物件調書

物件番号 A

予定価格 1,130,000千円

所在地		京都市右京区西院東中水町17番・京都市下京区西七条御前田町4番			
1 土地の概要					
面積	登記合計	3,208.48㎡		地目	宅地
	実測	3,208.49㎡			
接面道路の状況		西側 府道	幅員 27m	舗装 有	高低差 なし
		北側 市道	幅員 6m	舗装 有	高低差 なし
地勢等		ほぼ長方形の平坦地			
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域内		区域区分	市街化区域
	(西側接面府道(※西大路通)界より奥行30mまでの範囲)				
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率	80%		容積率	600%
	高度規制	25m高度地区		防火指定	防火地域(奥行11mまでの範囲)
	その他の規制	沿道型美観形成地区(幹線地区)、屋外広告物規制(沿道型第5種地域)、遠景デザイン保全区域、周知の埋蔵文化財包蔵地(平安京跡)			
	(西側接面府道(※西大路通)界より奥行30mを超える範囲)				
	用途地域	準工業地域			
	建ぺい率	60%		容積率	200%
	高度規制	20m第3種高度地区		防火指定	準防火地域(奥行11mを超える範囲)
その他の規制	市街地型美観形成地区、屋外広告物規制(第5種地域)、遠景デザイン保全区域、周知の埋蔵文化財包蔵地(平安京跡)				
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	
供給処理施設状況		利用可能な施設	配管等の状況		事業所名号
	電	関西電力	西側及び北側道路架空ケーブル 有		関西電力(株)コールセンター 0800-777-8810
	ガ	大阪ガス	西側道路配管 有 200mm 取付管 有 150mm 北側道路配管 有 80mm 取付管 無	大阪ガス(株) ネットワークカンパニー ・導管情報センター (06)-6202-2141 ・京滋導管部 (075)-315-8942	
	上	市営水道	西側道路配管 有 150mm 取付管 有 75mm 北側道路配管 有 50mm 取付管 無	京都市上下水道局 北部給水工事課 工事第二係 (075)-841-3127	
	下	公共下水	西側道路配管 有 300mm 取付管 有 150mm 北側道路配管 有 250mm ~380mm 取付管 有 200mm	京都市上下水道局 きた下水道管路管理センター 八条支所 (075)-691-1223	

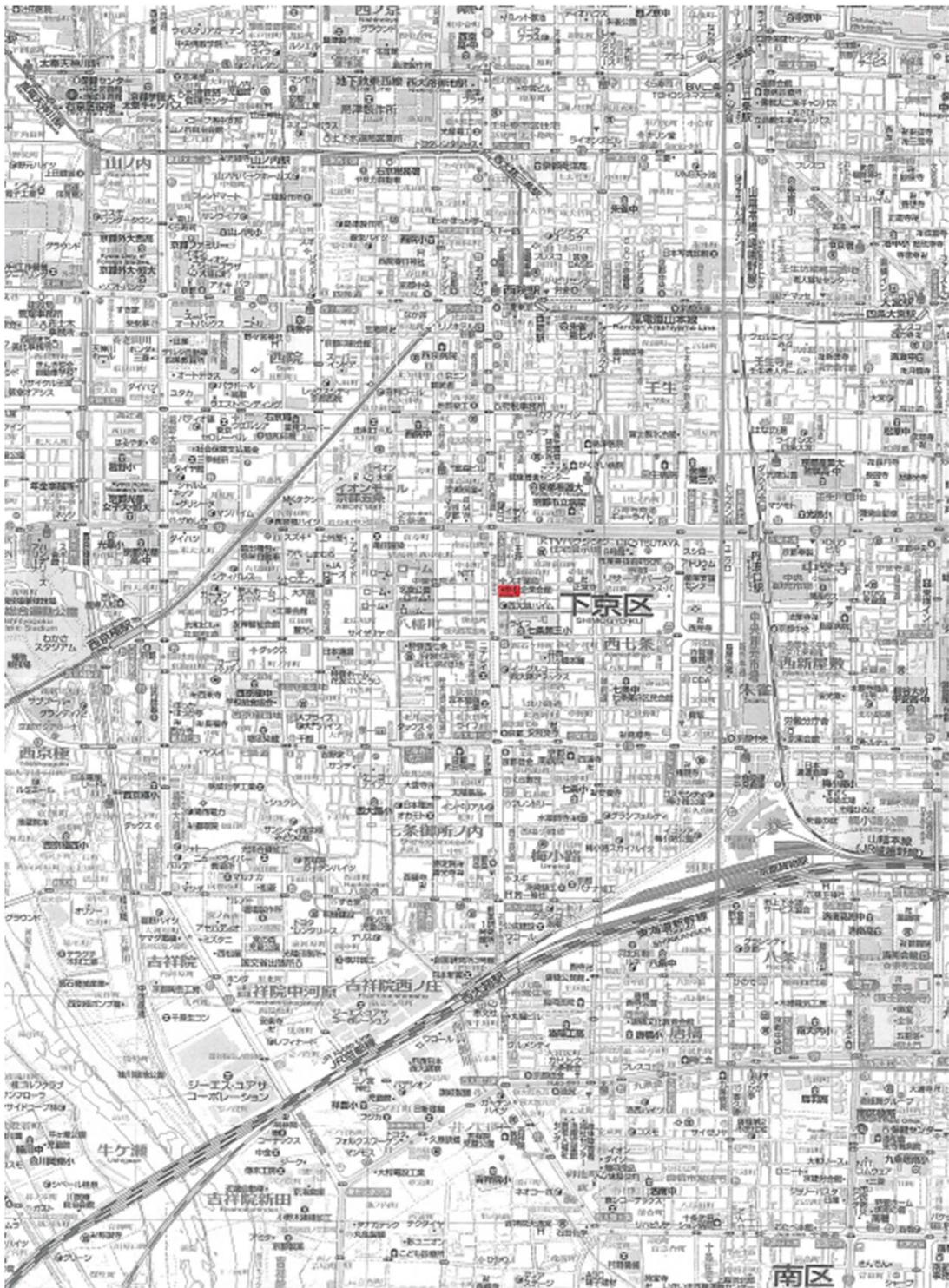
現地までの交通機関	鉄道	阪急京都本線 西院駅の南方	直線距離 約1km	徒歩 約14分
	バス	京都市営バス 西大路五条停の南方	直線距離 約150m	徒歩 約2分
公共施設	市役所	右京区役所 物件の北西方	直線距離 約2.3km	徒歩 約40分
	小学校	七条第三小学校 物件の南東方	直線距離 約210m	徒歩 約4分
	中学校	七条中学校 物件の南東方	直線距離 約620m	徒歩 約11分

備考

- 1 本物件の境界は確定されています。
- 2 上水道の利用に当たっては、工事及び加入金等の支払いが必要になる場合があります。
(くわしくは、京都市上下水道局北部給水工事課 工事第二係 TEL(075)-841-3127にお問い合わせください。)
- 3 下水道の利用に当たっては、工事及び負担金の支払いが必要になる場合があります。
(くわしくは、京都市上下水道局きた下水道管路管理センター 八条支所 TEL(075)-691-1223にお問い合わせください。)
- 4 本物件の敷地は、前記のとおり建ぺい率の異なる2つの区域に属しており、概測上全体の約38%が商業地域、約62%が準工業地域に属するため、建築物の用途制限は準工業地域における制限が適用され、加重平均により算定された基準建ぺい率は約68%、基準容積率は約352%となる。
なお、本物件の敷地は角地であり、また、耐火建築物を建築する場合の基準建ぺい率は、2/10を加えた約88%である。
(くわしくは、京都市都市計画局建築指導部建築指導課 TEL(075)-222-3620にお問い合わせください。)
- 5 本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地(平安京跡)内にあり、当該遺跡は一般遺跡である。
本物件周辺において試掘及び発掘調査が行われてきたが、過去に本物件の埋蔵文化財に関する調査は行われていない。そのため、本物件上で工事(建築等)を行う際に指示される調査内容については、工事の設計内容により異なるため現時点での確定は困難であるが、本物件の所在する地域の土地利用の状況や本物件の規模等から考えると、試掘調査が指示される可能性が高いと思われる。なお、周辺の調査状況から、遺跡の出土が確実視される土地で、土木工事を行う場合は、試掘調査を経ないで発掘調査が指示される場合がある。
(くわしくは、京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課 TEL(075)-366-1498にお問い合わせください。)
- 6 本物件は、土壤汚染調査及び地下埋設物調査を行っておりません。
- 7 敷地内東部に立体駐車場が存在し撤去されたが、立体駐車場部分の北側中央と南側中央に基礎部分が残地されている。
- 8 当該建物の敷地境界の内側に南側高さ約3m、東側高さ約2.5mのブロック塀が設置されておりますが、倒壊の可能性もあるため、そのまま使用される場合は、専門業者による補修・点検等の必要な措置を行い、安全及び使用方法等を確認する必要があります。
- 9 本物件と面している北側の道路に高圧・電気ケーブルが埋設されており、京都市から道路専有許可を受けていることから、必要な手続を行っていただく必要があります。
(現在、許可を受けている期間はH34.3.31までで、権限委譲の手続は府が行います。)
(くわしくは、建設局土木管理部西部土木事務所 TEL(075)-871-6721にお問い合わせください。)
- 10 敷地内の建物や構築物、残存物も含め、あくまで現状有姿での引き渡しであることに留意してください。
- 11 買受人は、上記の記載事項を含め、隣接所有者、近隣者又は関係機関等と協議が必要な場合はすべて買受人が行い、京都府は協議又は協議の結果について一切関与いたしません。

2 建物の概要	
種	類 ①建物1 事務所 ②建物2 守衛所
構	造 ①鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 ②鉄骨造陸屋根平家建
内	訳 ①建築面積 1,629.98㎡ 延床面積 11,701.13㎡ ② 6.25㎡
建 築 時 期	①昭和49年6月30日 ②昭和49年6月30日
(以上、登記事項証明書によります。)	
備 考	
<p>1 本件建物は、平成31年3月末に京都府中小企業会館としての用途が廃止となって以降は使用されていません。</p> <p>2 本件建物1は、二者(家屋番号: 東中水町17番1, 東中水町17番2)による区分所有建物である。また、本件建物2は、本件建物1の附属建物(符号1)である。</p> <p>3 本件建物は、いずれも築後相当年数を経過しており、物理的損傷や形式の旧式化等が認められ、経済的耐用年数を満了しています。</p> <p>4 耐震診断は平成17年に行われ、桁行方向の1階～8階、張間方向の2階～7階において、所要の耐震性能を保有していないとの結果が出ている。</p> <p>5 アスベスト調査は平成17年8月に京都府が実施しており、以下の吹き付け施工されている部分に、アスベストが使用されていると判断された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下1階 電気室、発電機室、機械室の天井部分 ・2階～8階(3階を除く) 各事務所・会議室の空調機を覆うパネル内部の壁面部分 <p>なお、空気環境測定では、調査箇所すべてでアスベストの飛散は認められず、健康面への懸念はないと判断された。</p> <p>6 地下1階の北西側の下に水槽があり、水が流入してきて2～3時間で満水になる。ポンプ2台で下水道に流している。また、南側の下にも水槽があり、ポンプ2台で下水道に流している。なお、この水はどこから流入しているか不明である。</p> <p>7 上記ポンプを稼働させるため、7月1日より関西電力(株)から電力の供給を受けていますが、月の途中で所有者が変更となるため、現在の契約を引き継いでいただくこととなります。なお、令和2年6月30日より前に解約する場合、これまでの電気代が2割増しになり、差額を解約月に纏めて請求されることとなります。(くわしくは、関西電力(株) コールセンター TEL0800-777-8810 にお問い合わせください。)</p> <p>8 平成18年度に高圧受電設備の更新を行っており、変圧器に関してはPCBは存在しませんでした。なお、PCB安定器(コンデンサ)を使用した照明器具が存在するか否かの調査は行われていません。</p> <p>9 本件建物は、図面上8階まで31mあり、規制する高さ(25m高度地区)を超過していると思われる。なお、『新景観政策に関する都市計画変更』に伴う高度地区の種別の変更(平成19年9月1日から実施)前は31m第2種高度地区であったことから、“既存不適格建築物”であると思われる。</p> <p>10 本件建物を使用する場合は、専門業者による補修・点検等の必要な措置を行い、安全及び使用方法等を確認する必要があります。</p> <p>11 本件建物・設備、建物内にある残置物を含め、現状有姿による引渡しであることに留意してください。</p>	

位置図



位置図



建物の外観



北西側より撮影



南西側より撮影

建物の外観

建物1
事務所



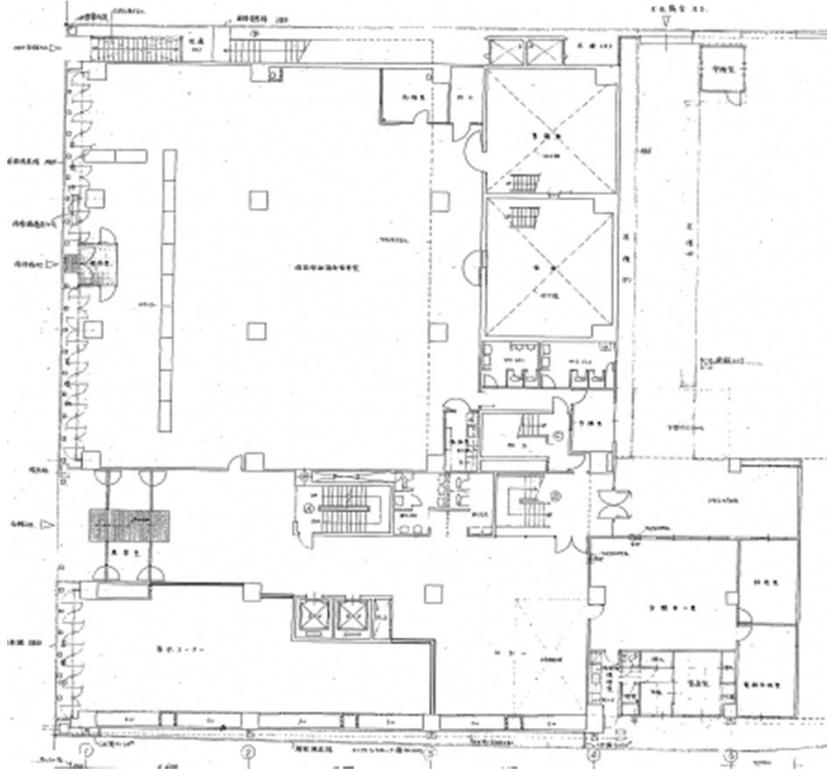
北東側より撮影

建物2
守衛所

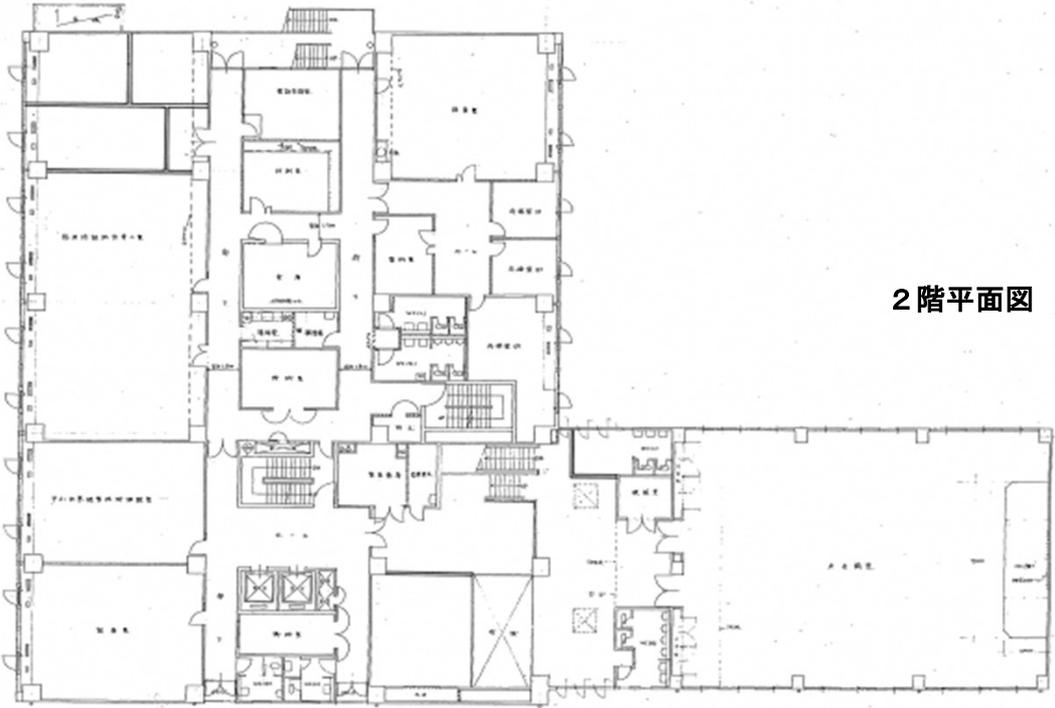


建物2(守衛所)を撮影

間 取 図

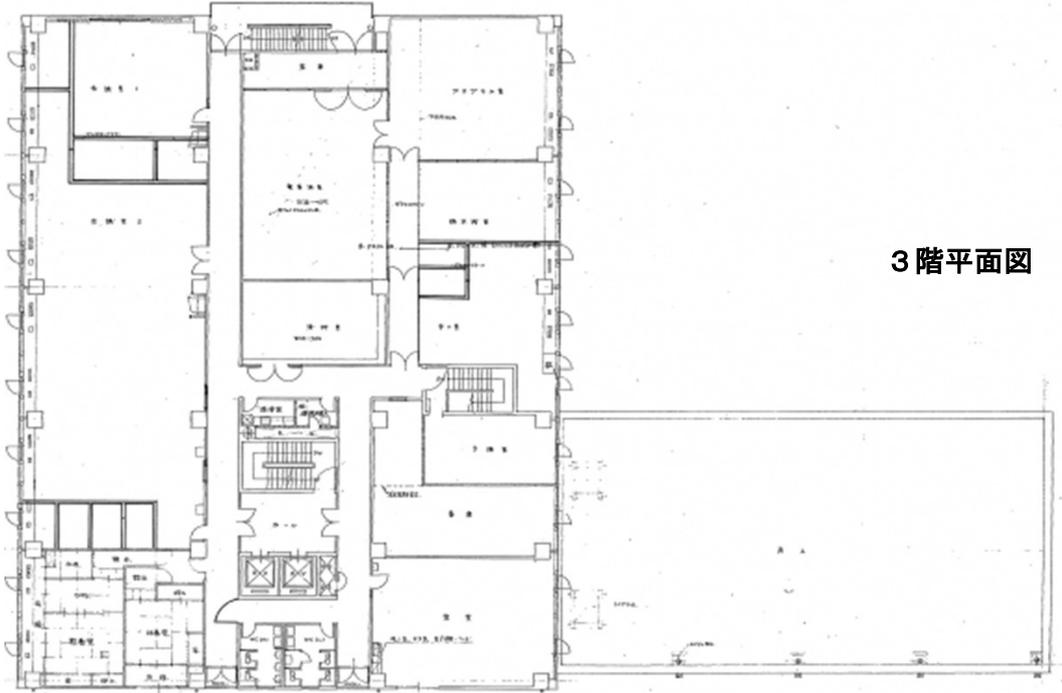


1 階平面図

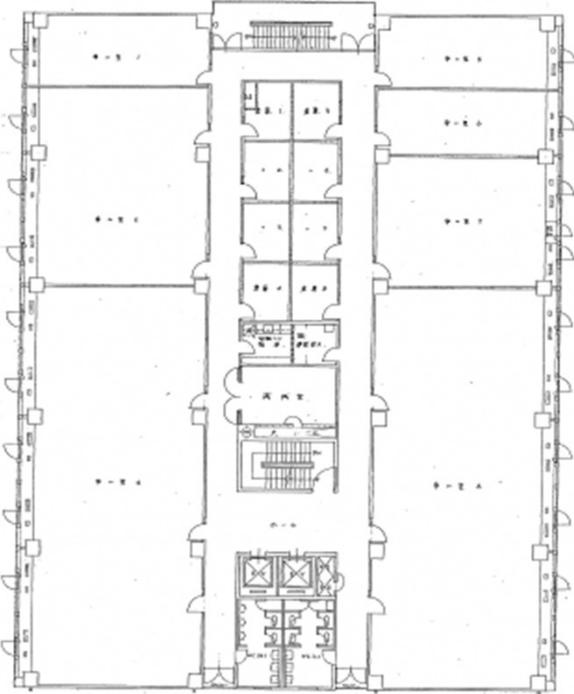


2 階平面図

間 取 図

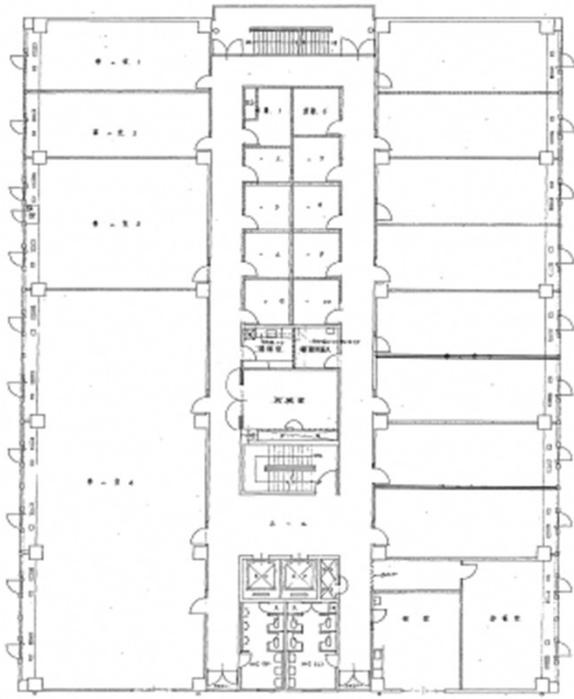


3階平面図

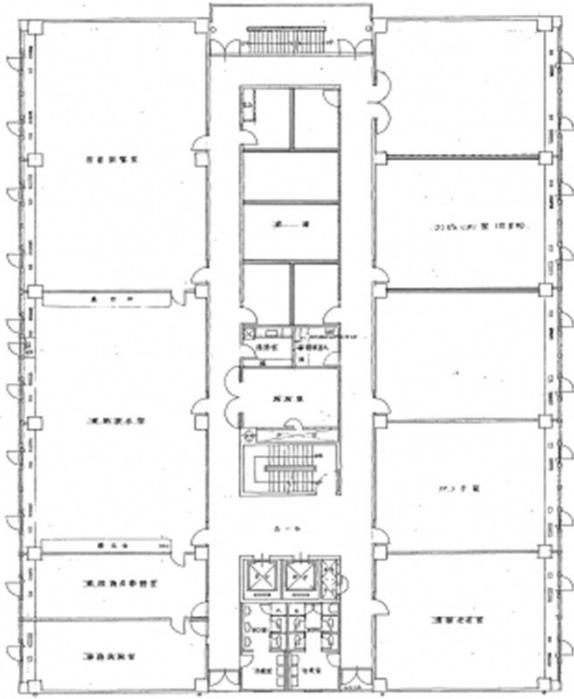


4階平面図

間 取 図

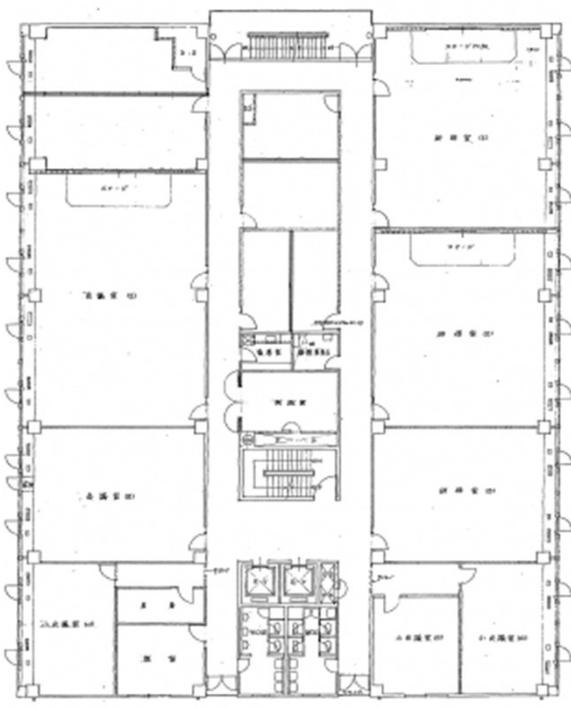


5階平面図

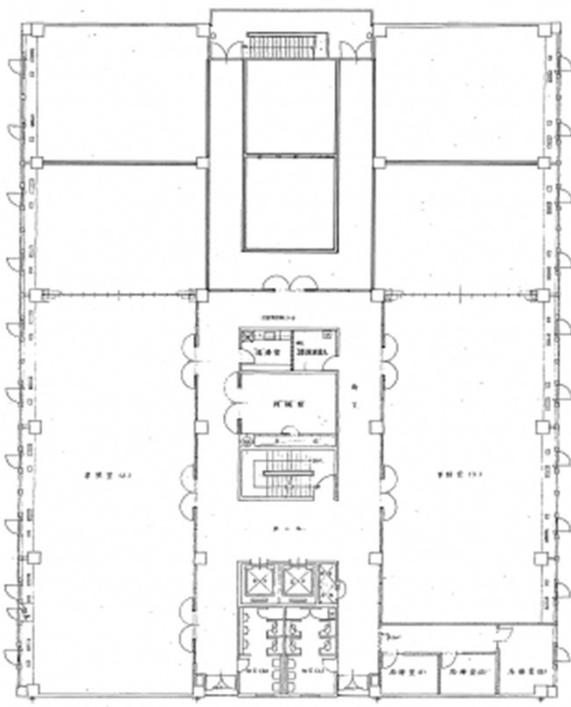


6階平面図

間 取 図

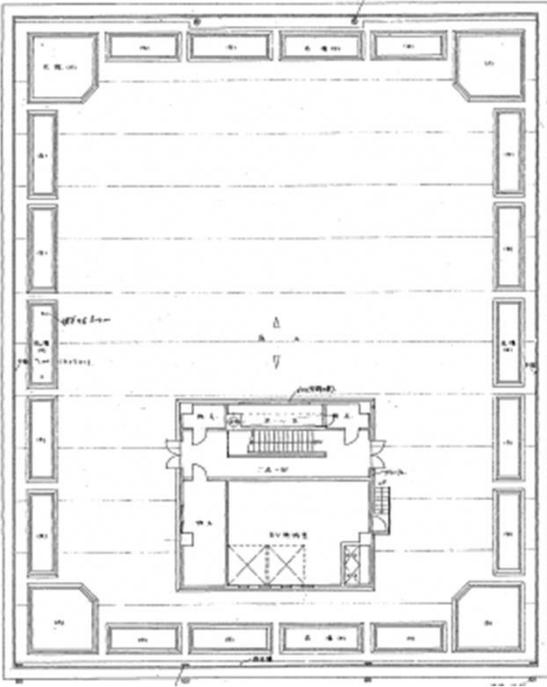


7階平面図

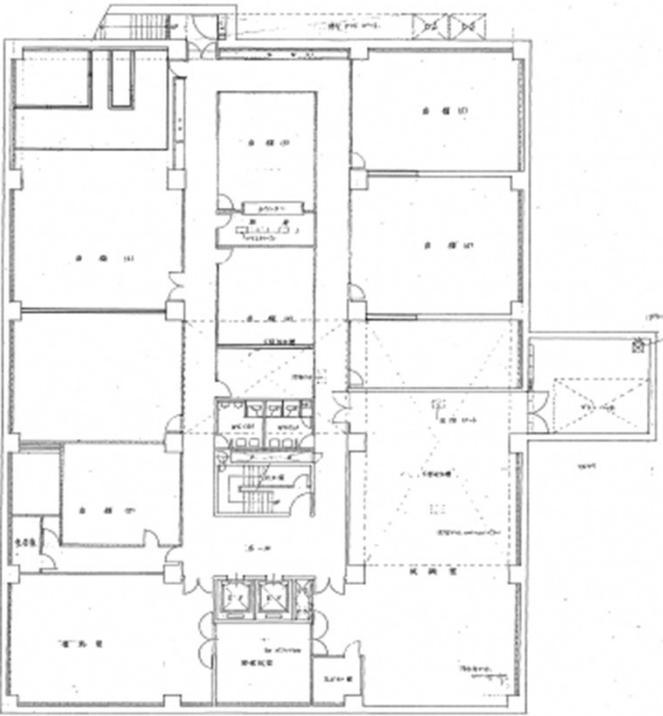


8階平面図

間 取 図



塔屋 1 階及び塔屋屋階平面図



地階平面図