

【(旧)別府町幼稚園】 物件調書

最低売却価格	金 76,252,000円		
所 在 地	加古川市別府町宮田町35番2		
地 目	宅 地		
地 積	2,574.46平方メートル		
所 有 者	加古川市		
用途地域	第1種中高層住居専用地域		
建ぺい率	60パーセント	容 積 率	200パーセント
その他の制限	第3種高度地区 建築基準法第 22 条区域 河川保全区域(敷地の北東部分)		
電 気	関西電力(株)	ガ ス	大阪ガス(株)
水 道	加古川市上下水道局	下 水 道	加古川市上下水道局
最寄り駅及び 交通機関	山陽電鉄「別府」駅より徒歩約13分		
主な付近の 公共機関等	別府小学校、別府公民館、別府市民センター		
そ の 他	・校区は、別府小学校、別府中学校です。 ・上水道については、敷地の西側に口径 40mmの量水器が設置されています。現在は休止中です。上水道を利用するに当たっては給水装置所有者変更届の提出が必要です。(水道メーターの権利は、買受人に移管します。) 詳細については、加古川市上下水道局に確認してください。 ・汚水の排水については、敷地の西側に取出し桝が設置されています。引込管径は 150mmです。 ・この地域は、雨水合流地域です。 ・敷地内に電柱の支線があります。移設する場合は、関西電力(株)と協議してください。		

そ の 他	・建物への電気引込みケーブルの切り離しについては関西電力(株)と協議してください。 ・建物に電話線が引込みされています。電話線の撤去については NTT 西日本(株)に連絡してください。 ・敷地内には都市ガス管が引込まれています。大阪ガスネットワーク(株)兵庫事業部と協議の上、ガス管内のガス抜きを行い、ガス管の切り離し及びガスメーターを撤去してください。 ・敷地内にケーブルテレビ線が引き込まれています。ケーブルテレビ線の撤去については、BAN-BAN ネットワークス(株)と協議してください。 ・敷地西側の擁壁の一部が市道(側溝)に越境しています。買受人が将来当該擁壁を改築する場合は、境界内に築造してください。これに要する一切の費用は、買受人の負担とします。 ・敷地南側の水路(41 番 2)については、売却対象外となります。 ・土壌汚染、地下埋設物に関する調査は行っていません。 ・地盤に関する調査は行っていません。 ・埋蔵文化財の試掘調査は実施済です。埋蔵文化財包蔵地に該当していません。 ・敷地内の残存物は、現状有姿での引渡しになります。物件について契約の内容に適合しないこと(面積の不足、土地の地耐力不足、不動沈下、地中埋設物、土壌汚染等一切を含む)を理由として、本市は責任を負いません。 ・解体撤去に伴い市道路構造物、水路構造物及び境界鋳を破損した場合は、買受人の責任において原状に回復してください。 ・建築目的のための切盛土及び公共施設の整備等が開発行為に該当する場合は、開発許可が必要です。建築行為が開発行為に該当しない場合は、開発許可等不要証明が必要です。詳細については、加古川市まちづくり指導課と協議してください。
--------------	---

(解体建物の概要)

構 造・ 延べ床面積等	家屋番号	種 類	構 造	延べ床面積
	未登記	① 園舎	鉄筋コンクリート造 2 階建	1,004.91 m ²
	未登記	② 自転車駐輪場	鉄骨造平屋建	10.4 m ²
	未登記	③ 倉庫	鋼板造平屋建	5.4 m ²
	未登記	④ 動物小屋	鋼板造平屋建	5.7 m ²
	未登記	⑤ 灯油庫	コンクリートブロック造平屋建	2.0 m ²
	未登記	⑥ 農具庫	鋼板造平屋建	3.1 m ²
				1,031.51m ²
建 築 年	① ⑤ 昭和 48 年 ②平成 30 年 ③ ④ 平成 5 年 ⑥ 不明			
そ の 他	・物件には、土地に現存する物全てを含みます。(建築物、構造物、遊具、樹木など)また、建物及びその他構造物内の残存物も全て含みます。 ・建物の建材に、アスベスト含有建材が使用されています。 詳細は5～6ページの「4. アスベスト含有調査」及び 24～27ページの「アスベスト分析結果報告書(証明書)」をご確認ください。 ・事前にアスベスト含有調査を実施しておりますが、同一の材質を使用している箇所については、調査を実施していません。解体撤去作業時には、買受人において必要に応じて調査のうえ適正に撤去処分してください。 これに要する一切の費用は、買受人の負担とします。 ・本物件の照明器具の安定器、コンデンサー等の電気機器の PCB 含有調査は実施済みです。高濃度及び低濃度 PCB 含有製品等はありません。 ・電気式空調機の撤去前にフロンガスを回収してください。 (電気式空調機:室外機 6 台、室内機 8 台) ・本物件には規制対象のイオン化式感知器はありません。 ・本物件には建物基礎杭が(PC 杭:杭径 30cm、長さ 7m×65 本、杭頭深さ GL-約 1.4m～1.5m)あります。 ・本物件は令和8年 3 月末で閉鎖しています。 ・本件建築物等に関して契約内容に適合しない状態があることを発見しても、本市は責任を負いません。			

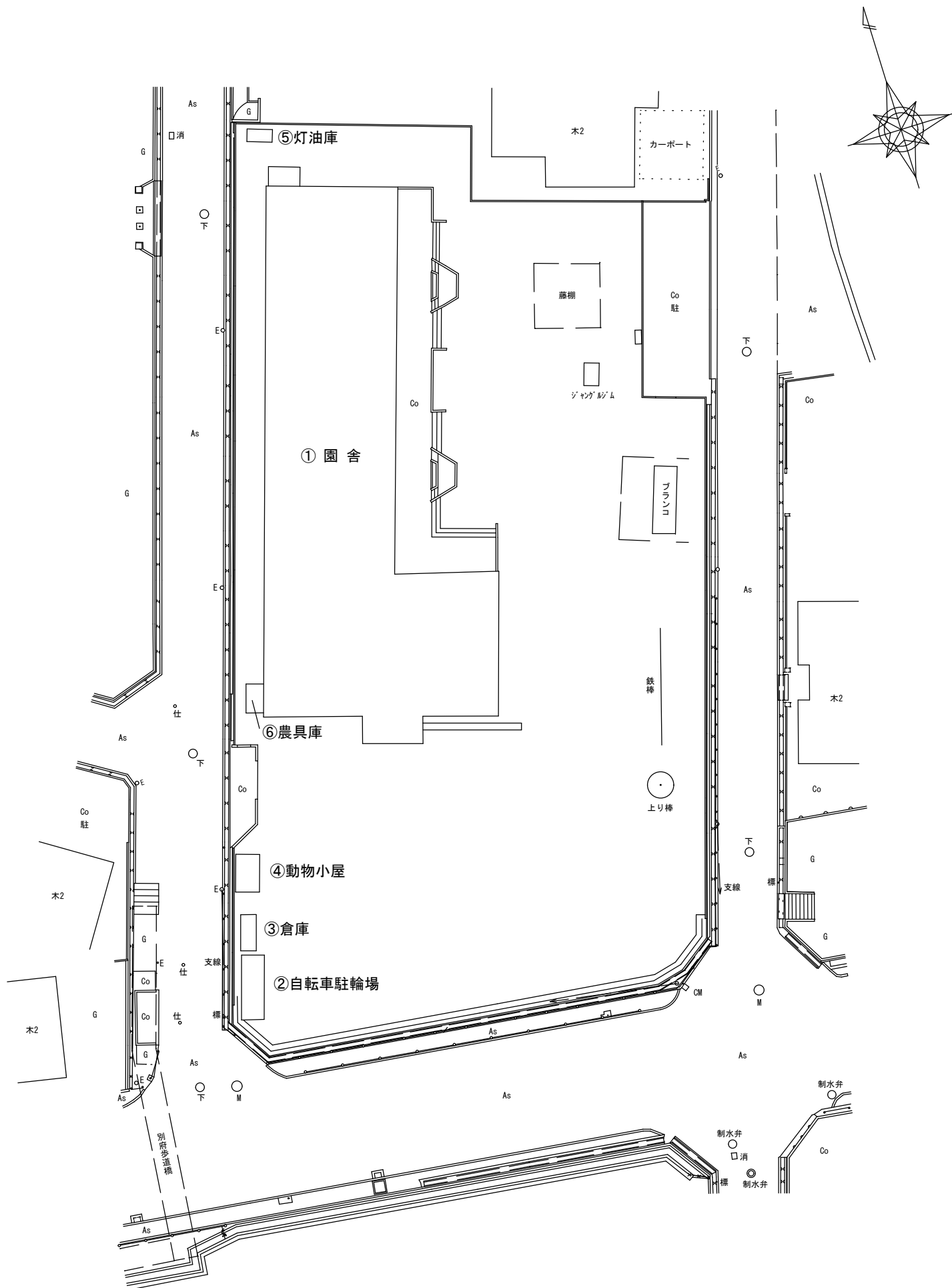
案内図

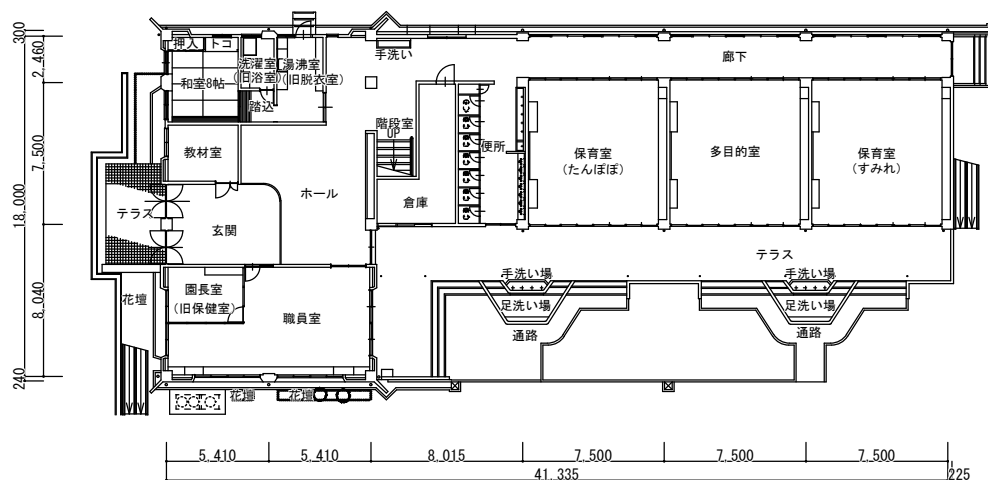


画地図

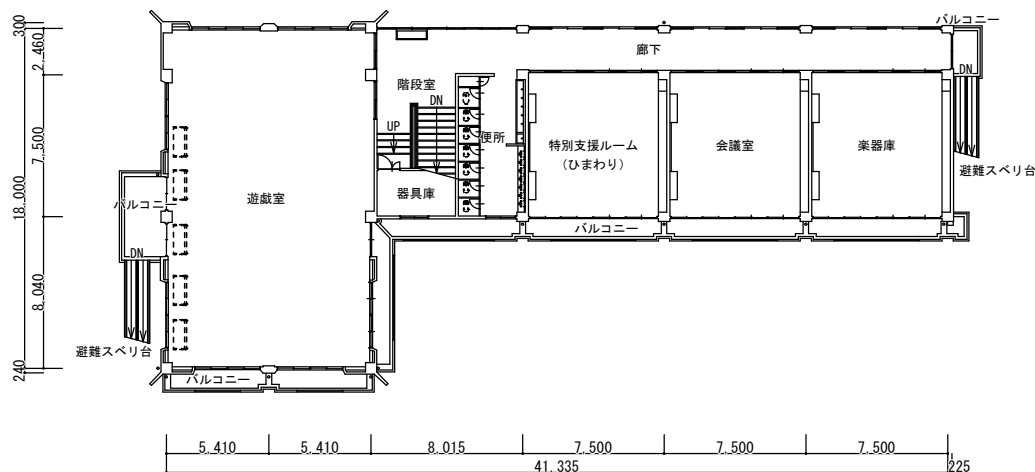
※参考図ですので、地積測量図等の確認をお願いします。



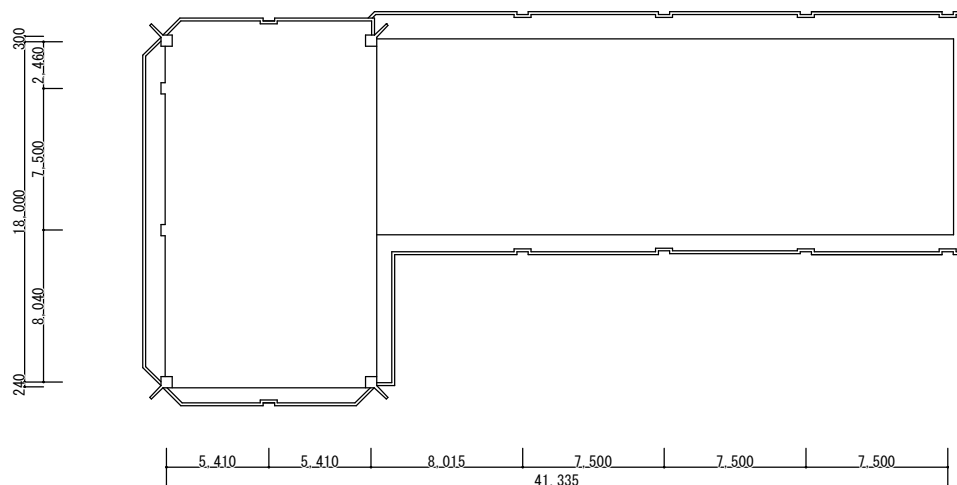




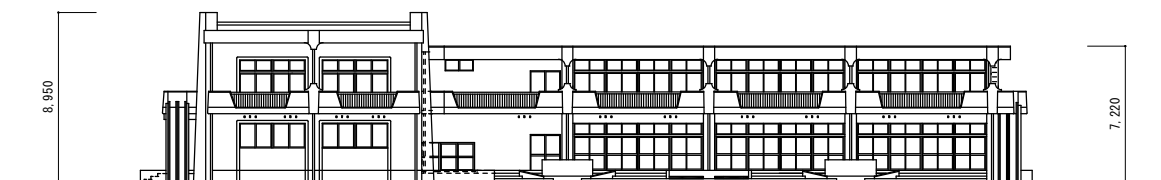
園舎 1階平面図 1/400



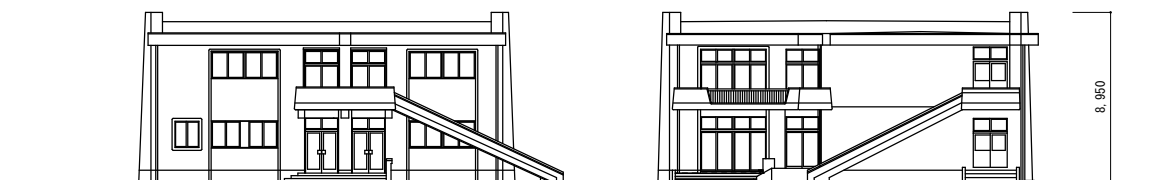
園舎 2階平面図 1/400



園舎 屋上平面図 1/400

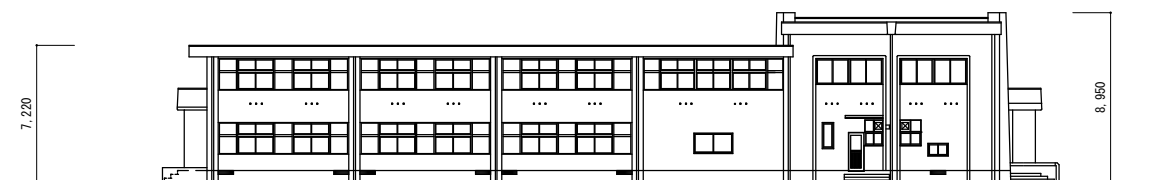


東側立面圖



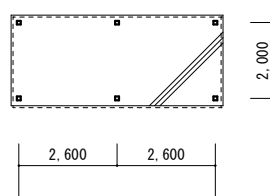
南側立面圖

北側立面圖

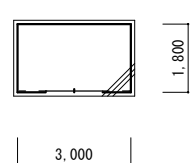


西側立面圖

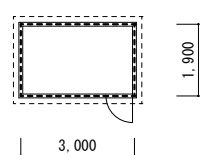
園舍 立面圖 1/400



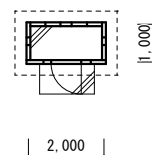
自行車駐輪場 1/300



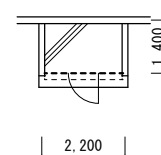
倉庫 1/300



動物小屋 1/300



灯油庫 1/300



農具庫 1/300

外部・内部仕上げ表

【別府町幼稚園】 S48 新築

◎外部仕上げ表

屋上	最上階	均し珪藻土 厚20、シート防水 厚1.2（スラブ裏スタイロフォーム打込 厚25） H20年改修：【平場】既存シート防水存置、露出部シート防水（接着工法）、 【立上り、側溝部】既存シート防水撤去の上、露出部シート防水（接着工法） 端部アルミ押え金物シーリング 共
	バルコニー	床：防水珪藻土押え H28年改修：一部珪藻土塗膜防水 手摺壁：珪藻土押えの上、EP塗 鋼製手摺：OP塗装
外壁	北側・南側	珪藻土刷毛引き、リシン吹付 H28年改修：壁付け滑り台撤去後、外装塗材
	東側・西側	珪藻土刷毛引き、リシン吹付 H20年改修：一部建具及び耐震リットまわり複層塗材E吹付
腰		珪藻土押え
庇		均し珪藻土 厚20、シート防水 厚1.2 防水珪藻土押え（一部） H20年改修：【平場】既存シート防水存置、露出部シート防水（接着工法）、【立上り、側溝部】既存シート 防水撤去の上、露出部シート防水（接着工法） 端部アルミ押え金物シーリング 共
軒裏（庇、バルコニー）		打ち放しの上、ネパールシン吹付 入隅部シーリング
笠木		防水珪藻土押え
縦樋		GPφ100 OP塗、ルーフレイン鋳鉄製φ100 縦樋下：クレンカークタイル敷
建具廻りシーリング		サッシ廻りシーリング、水切りシーリング、打継目地シーリング、ガラスシール、ガラスビード
テラス		床：珪藻土押え、段鼻タイル張
テラス（玄関）		床：磁器質100角タイル張 改修：磁器質150角タイル張り
手洗い場		手洗い：人研仕上 足洗い：珪藻土押え
滑り台		人研仕上 H28年改修：人研滑り台撤去後、SUS製滑り台
灯油庫		屋根：スレート波板
プロパン庫		屋根：スレート波板
門壁		壁：複層塗材

◎内部仕上げ表

階	室名	床	巾木	壁	天井	備考
1階	玄関	磁器100角タイル 改修:磁器質150 角タイル張り	珪藻土塗りの上 ゾーコート吹付 H18年改修:AE 塗装	珪藻土塗りの上 ゾーコート吹付 H18年改修:AE 塗装	吸音テックス張り	ステップ 蹴込み: 人研
	ホール	Pタイル貼 H20年改修:長尺 塩ビシート貼替	珪藻土塗り押えの上、 VP塗 H18年改修:AE 塗装	珪藻土塗りの上、ゾー コート吹付 H18年改修:AE 塗装	吸音テックス張り	
	廊下	Pタイル貼 H20年改修:長尺 塩ビシート貼替	珪藻土塗り押えの上 VP塗 H20年改修:一部 下地調整の上AE 塗替	珪藻土塗り押えの上 EPs塗 H20年改修:一部 下地調整の上EP 塗替	石膏ボード、穴あ き石膏ボード EPs塗 H20年改修:一 部プラスチックボ ード EP塗	
	保育室(たんぽぽ)	珪藻土珪藻土 OSW塗 H23年改修:珪藻 土珪藻土 塗装品	木製巾木 OP塗	珪藻土塗り押えの上 EPs塗	石膏ボード、穴あ き石膏ボード EPs塗	掲示枠入
	保育室(すみれ)	珪藻土珪藻土 OSW塗 H29年改修:珪藻 土珪藻土 塗装品	木製巾木 OP塗	珪藻土塗り押えの上 EPs塗	石膏ボード、穴あ き石膏ボード EPs塗	掲示枠入
	多目的室	珪藻土珪藻土 OSW塗 R6年改修: 珪藻土珪藻土 塗装品	木製巾木 OP塗	珪藻土塗り押えの上 EPs塗	石膏ボード、穴あ き石膏ボード EPs塗	掲示枠入
	便所	防水珪藻土下地 シーリングカラー仕上 H23年改修: 珪藻土珪藻土貼付	シーリングカラー仕上 H23年改修:半磁 器100角タイル貼付	珪藻土塗り押えの上 VP塗	ライトボード VP塗	人研ぎ手洗い、 面台珪藻土ボードロック
	職員室・園長室(旧 保健室)	Pタイル貼	珪藻土塗り押えの上 VP塗	珪藻土塗りの上 ゾーコート吹付	石膏ボード、穴あ き石膏ボード EPs塗	
	教材室	Pタイル貼	珪藻土塗り押えの上 VP塗	珪藻土塗り押えの上 EPs塗	打ち放しの上 珪藻土ボード吹付	
	和室	畳敷き 珪藻土珪藻土	タタミ寄せ	珪藻土塗り押えの上 ゾーコート吹付	杉板バニヤ	
	押入	珪藻土バニヤ	珪藻土バニヤ	珪藻土バニヤ	珪藻土バニヤ	

1階	踏込	Pタイル貼 H20年改修:長尺塩ビシート貼替	珪藻土押えの上 VP塗	珪藻土押えの上 EPs塗	杉柵バニヤ	
	洗濯室(旧浴室)	磁器タイル貼 H20年洗濯室に改修:長尺塩ビシート貼替	半磁器100角タイル H20年洗濯室改修:下地調整の上 AE塗替	珪藻土押えの上 VP塗 H20年洗濯室改修:下地調整の上 AE塗替【腰壁】耐水プラスチックボードA-EP塗	プラスチック板張り H20年洗濯室改修:ケイカル板EP塗	
	洗濯室(旧脱衣室)	Pタイル貼 H20年洗濯室に改修:長尺塩ビシート貼替	珪藻土押えの上 VP塗	珪藻土押えの上 VP塗 H20年洗濯室改修:下地調整の上、 AE塗替【腰壁】耐水プラスチックボードA-EP塗	プラスチック板張り H20年洗濯室改修:ケイカル板EP塗	
	湯沸室	Pタイル貼 H20年改修:長尺塩ビシート貼替	珪藻土押えの上 VP塗	珪藻土押えの上、 VP塗 H20年改修:下地調整の上AE塗替	ライトボード VP塗 H20年改修:ケイカル板AE塗	
	倉庫	珪藻土押え	珪藻土押え	珪藻土押え	打ち放しの上 ネパールスキン吹付	
階段	階段室	Pタイル貼 H20年改修:長尺塩ビシート貼替	珪藻土押えの上 VP塗	珪藻土押えの上 EPs塗	打ち放しの上 ネパールスキン吹付	人研手摺 ⇒テラゾーブロック
2階	遊戯室	ラフォーリング OSW塗	木製巾木 OP塗	珪藻土押えの上、 ビニルクロス張（一部 ジョイントリング張りの上、OSC塗、柱 型:珪藻土押え EPs塗） H20年改修:既存 ビニルクロス張の一部 下地調整の上、ビ ニルクロス張替	石膏ボード、 穴あき石膏ボード EPs塗	
	特別支援ルーム	ラフォーリング OSW塗	木製巾木 OP塗	珪藻土押えの上 EPs塗（一部ビ ニルクロス張り）	石膏ボード、穴あ き石膏ボード EPs塗	
	会議室	ラフォーリング OSW塗	木製巾木 OP塗	珪藻土押えの上 EPs塗（一部ビ ニルクロス張り）	石膏ボード、穴あ き石膏ボード EPs塗	

2階	倉庫	ラフローリング OSW塗	木製巾木 OP塗	珪藻土押えの上 EPs塗（一部ビ ニルクロス張り）	石膏ボード、穴あ き石膏ボード EPs塗	
	便所	アスファルト防水下地シー ムレスサンカラー仕上 H23年改修:モザイク タイル貼り	シームレスサンカラー仕上 H23年改修:半磁 器100角タイル貼付	珪藻土押えの上 VP塗	ライトボード VP塗	人研ぎ手洗い、 面台セラミックブロック
	器具庫(倉庫)	珪藻土押え	珪藻土押え	珪藻土押え	珪藻土刷毛引き 吹付塗料	
	廊下	Pタイル貼	珪藻土押えの上 VP塗	珪藻土押えの上 EPs塗	石膏ボード、穴あ き石膏ボード EPs塗	人研ぎ手洗い

塗装略号

OP:油性調合ペイント

A-EP:合成樹脂エマルジョンペイント(アクリル系)

EPs:合成樹脂エマルジョンペイント(酢酸ビニル系)

VP塗:溶剤型合成樹脂ペイント(塩化ビニル系)

OSW塗:オイルステインワックス、OSC塗:オイルステインクリア

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)

加古川市 御中

貴社より委託を受けたアスベスト分析の結果は、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。

記

1. 分析を実施したアスベスト分析機関

資料と実地調査 資料分析機関

名称	株式会社 環境ソルテック	代表者氏名	宇野 晋
所在地	兵庫県高砂市荒井町新浜1-2-1 TEL:079-443-6508 FAX:079-443-6510		
登録番号(作業環境測定機関)	28-45		
連絡担当者			

2. 分析を実施した年月日

分析実施日	2025年6月17日 ~ 2025年7月25日
-------	-------------------------

3. 物件名称

物件名称	加古川幼稚園外1園アスベスト含有調査業務委託
------	------------------------

4. 分析実施代表者一覧

項目	氏名	公益社団法人 日本作業環境測定協会が実施した 石綿分析技術者に対する分析技術評価事業の参 加の有無及びランク等
一次分析試料の作成		-
JIS A1481-1		有 ()
JIS A1481-1,5		有 ()

5. 顕微鏡の型式

実体顕微鏡	顕微鏡のメーカー・型式	メーカー	Nikon
		型式	SMZ745T
偏光顕微鏡	顕微鏡のメーカー・型式	メーカー	Nikon
		型式	Eclipse LV 100ND
	照明系	型式	ハロゲンランプ
	コンデンサ	型式	CC-PH
	対物レンズ	型式	偏光用(CFI P10X、CFI プランフルオール 40X) 分散用(CFI 10XDS、CFI プランフルオールDS 40X)

6. 分析結果

別添 データ No.	採取箇所 (採取部位)	定性分析結果				アスベスト含有判定結果		定量分析結果
		偏光顕微鏡		分散染色		アスベストの 種類	アスベストの 含有率 (%)	
		アスベストの 有無	アスベストの 種類	アスベストの 有無	アスベストの 種類			
No.2-1	屋上 シート防水①+接着剤	無	-	無	-	無	-	-
No.2-2	屋上 シート防水②+接着剤	無	-	無	-	無	-	-
No.2-3	屋上 塗膜防水+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-4	屋上 立上り シーリング材①	無	-	無	-	無	-	-
No.2-5	屋上 立上り シーリング材②	無	-	無	-	無	-	-
No.2-6	手摺壁 EP塗+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-7	外壁 リシン吹付+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-8	外壁(H5改修) リシン吹付+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-9	外壁上部 リシン吹付+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-10	軒裏(バルコニー) ネオパールスキン吹付+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-11	2階 軒裏 ネオパールスキン吹付+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-12	壁下 クリンカータイル+接着剤	無	-	無	-	無	-	-
No.2-13	壁下 クリンカータイル 目地	無	-	無	-	無	-	-
No.2-14	建具廻り サッシ廻りシーリング材	有	クリンタイル	有	クリンタイル	有	クリンタイル	-
No.2-15	建具廻り 水切りシーリング材	有	クリンタイル	有	クリンタイル	有	クリンタイル	-
No.2-16	建具廻り ガラスシール	無	-	無	-	無	-	-
No.2-17	建具廻り サッシ廻りシーリング材(H20改修)	無	-	無	-	無	-	-
No.2-18	建具廻り 水切りシーリング材(H20改修)	無	-	無	-	無	-	-
No.2-19	建具廻り ガラスシール(H20改修)	無	-	無	-	無	-	-

注1) 定性分析法は、JIS A 1481-1による分散染色と併用した偏光顕微鏡検査。

定量分析法は、JIS A 1481-5による。

別添 データ No.	採取箇所 (採取部位)	定性分析結果				アスベスト含有判定結果		定量分析結果
		偏光顕微鏡		分散染色		アスベストの 種類	アスベストの 含有率 (%)	
		アスベストの 有無	アスベストの 種類	アスベストの 有無	アスベストの 種類			
No.2-20	テラス 床 段鼻タイル+接着剤	無	-	無	-	無	-	-
No.2-21	テラス(玄関) 床 磁器質150角タイル+接着剤	無	-	無	-	無	-	-
No.2-22	テラス(玄関) 床 磁器質150角タイル 目地	無	-	無	-	無	-	-
No.2-23	テラス(玄関) 梁型 リシン吹付+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-24	手洗い場 壁 人研ぎ+仕上塗材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-25	灯油庫 屋根 スレート波板	有	クリンタイル クロシドライト	有	クリンタイル クロシドライト	有	クリンタイル クロシドライト	-
No.2-26	農具庫 屋根 スレート波板	有	クリンタイル	有	クリンタイル	有	クリンタイル	-
No.2-27	門壁 壁 複層塗材+下地調整材	有	クリンタイル	有	クリンタイル	有	クリンタイル	-
No.2-28	1階 玄関 ステップ踏込 人研ぎ	無	-	無	-	無	-	-
No.2-29	1階 玄関 壁 ゾラコート吹付+AE塗装	無	-	無	-	無	-	-
No.2-30	1階 玄関 天井 吸音デックス	無	-	無	-	無	-	-
No.2-31	1階 ホール 床 長尺塩ビシート+接着剤	無	-	無	-	無	-	-
No.2-32	1階 ホール 巾木 AE塗装、VP塗装+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-33	1階 廊下 巾木 AE塗装、VP塗装+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-34	1階 廊下 壁 EP塗、EPs塗+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-35	1階 廊下 天井 石膏ボード+EPs塗	無	-	無	-	無	-	-
No.2-36	1階 廊下 天井 穴あき石膏ボード+EPs塗	無	-	無	-	無	-	-
No.2-37	1階 廊下 天井 プラスターボード+EPs塗	無	-	無	-	無	-	-
No.2-38	1階 保育室(たんぼぼ) 壁 掲示クロス①+接着剤	無	-	無	-	無	-	-
No.2-39	1階 保育室(たんぼぼ) 壁 掲示クロス②+接着剤	無	-	無	-	無	-	-
No.2-40	1階 多目的室 壁 掲示クロス③+接着剤	無	-	無	-	無	-	-
No.2-41	2階 便所 壁 シーMLSサンカラー仕上	無	-	無	-	無	-	-
No.2-42	2階 便所 壁 VP塗+下地調整材	無	-	無	-	無	-	-
No.2-43	2階 便所 天井 ライトボード+VP塗	有	クリンタイル	有	クリンタイル	有	クリンタイル	-
No.2-44	2階 便所 手洗い 人研ぎ	無	-	無	-	無	-	-

注1) 定性分析法は、JIS A 1481-1による分散染色と併用した偏光顕微鏡検査。
定量分析法は、JIS A 1481-5による。

注1) 定性分析法は、JIS A 1481-1による分散染色と併用した偏光顕微鏡検査。
定量分析法は、JIS A 1481-5による。