

物 件 調 査 書

物件番号 3402

所在地		兵庫県神戸市兵庫区北山町1-39 外2筆					
住居表示		兵庫県神戸市兵庫区北山町1街区					
現況地目 及び面積等	宅地	169.43 m ²				工作物	—
	公衆用道路	8.90 m ²				立木竹	—
登記簿 記載事項	地番	1-39	1-40	1-52			
	地目	宅地	宅地	宅地			
	数量	86.43m ²	8.94m ²	82.96m ²			
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	南西側	舗装市道		幅員約 3.0 m	(法第42条第2項道路)		
	南東側	一部未舗装私道		幅員約 0.9~1.0 m	(法外道路)		
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	第一種中高層住居専用地域				
		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	第三種高度地区				
	防火指定	準防火地域					
その他	宅地造成等規制法第8条(宅地造成工事の許可) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条(急傾斜地崩壊危険区域) 神戸市都市景観条例 神戸市屋外広告物条例(許可地域) 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条(斜面地建築物の安全措置) 神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例						
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 面積 約 9.00 m ²		
		道路後退	有	負担の内容	下記参考事項欄のとおり		
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	
交通機関	都市ガス	接面道路配管	有	下記参考事項欄のとおり		無	
	鉄道等	神戸電鉄 有馬線 長田駅の 北東方 約1.3km 徒歩17分					
公共施設	兵庫区役所		市立夢野の丘小学校		市立夢野中学校		
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】

・本地の地積測量図は、三斜求積です。
 ・本地の北側隣接地(地番;1番2)、北西側隣接地(地番;1番38)、北東側隣接地(地番;1番42)、北東側隣接地(地番;1番43)、北東側隣接地(地番;1番54)、南東側隣接地(地番;1番41)との境界に関する書面はありません。

【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、境界標が一部欠落しています。境界標欠落の状況については、「概要図」をご確認ください。
 ・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。
 ・本地は、土砂災害警戒区域(地滑り、急斜面地の崩壊)に指定されています。
 また、「山腹崩壊危険区域」に指定されています。
 なお、「土砂災害警戒区域区域図」「山腹崩壊危険区域図」を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。
 (詳しくは、兵庫県神戸県民センター神戸土木事務所公園砂防課、兵庫県六甲治山事務所にお問い合わせください。)
 ・本地の石積擁壁及びコンクリート擁壁の設置時期は不明ですが、経年による老朽化・劣化・多数の亀裂等が生じており、安全性の確認が必要です。
 なお、本地の石積擁壁及びコンクリート擁壁等については、老朽化診断を受けておりません。

【法令制限に関する留意事項】

・本地の一部は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域内に所在するため、急傾斜地の崩壊を助長・誘発する恐れのある行為等、土地の掘削及び盛土等の土地の形状を変更する行為、立木竹の伐採等については、兵庫県の許可が必要です。
 (詳しくは、兵庫県神戸土木事務所管理課にお問い合わせください。)

【接面道路に関する留意事項】

・本地の南西側道路は、建築基準法第42条第2項の道路であるため、建物建築の際に、道路中心線より2メートルのセットバックが必要となります。
 なお、道路中心線が確定していないため、関係権利者と事前協議の上、神戸市へ事前確認が必要です。
 (詳しくは、神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課にお問い合わせください。)

【ライフラインに関する留意事項】

・本地の南西側市道のみ公営水道が配管されています。
 また、本地内の南東側私道部分には本地用の私設給水管及び他人地を經由して第三者の使用する私設給水管(所有者及び接続先等詳細は不明です。)があり、使用については、私設給水管の所有者等の承諾が必要です。
 (詳しくは、神戸市水道局中部センターにお問い合わせください。)
 ・本地内の南東側私道部分には、大阪ガスのガス本管が埋設されています。
 ・本地内の南東側私道部分には、私設排水溝(所有者及び詳細は不明です。)が設置されており、他人地の雨水等が流入しています。

【地下埋設物調査に関する留意事項】

・本物件については、地下埋設物の地中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。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

・本物件については、平成28年1月6日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和29年頃から現在にいたるまで戸建住宅として利用され、それ以前は山林であることが確認されました。
 また、土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域及び同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定は受けておりません。
 なお、調査結果については、上記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】

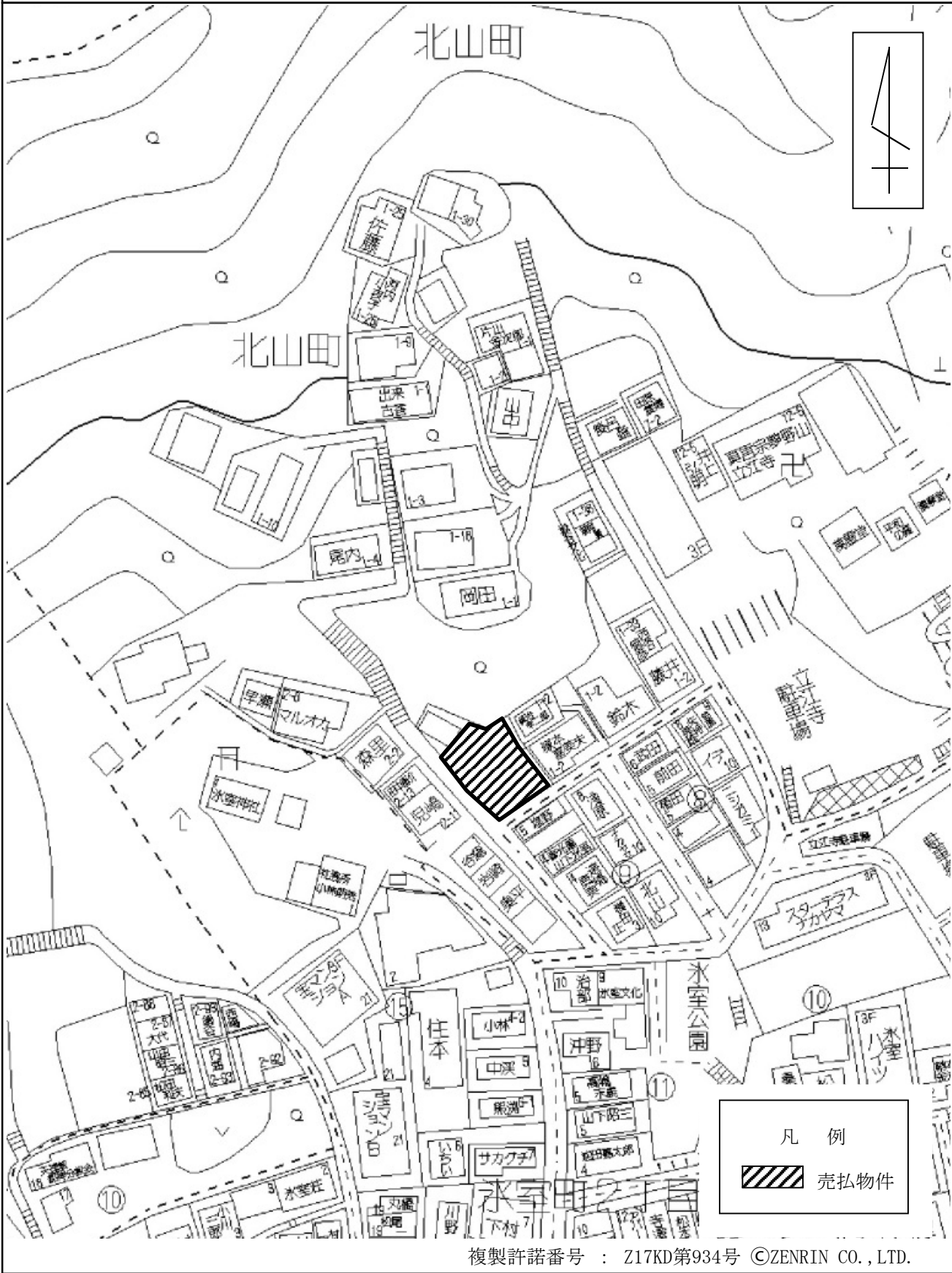
・本物件については、売買契約書に境界標欠落、境界標不存在及びライフラインに関する特約条項が付されます。
 (詳細は、本案内書「5. 資料の閲覧及び特約条項」参照)

【その他留意事項】

・神戸市では、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」等の都市計画の全市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、神戸市住宅都市局計画部都市計画課にお問い合わせください。)
 ・本地は、兵庫県CGハザードマップにより、「山腹崩壊危険区域」として公表されています。

参
考
事
項

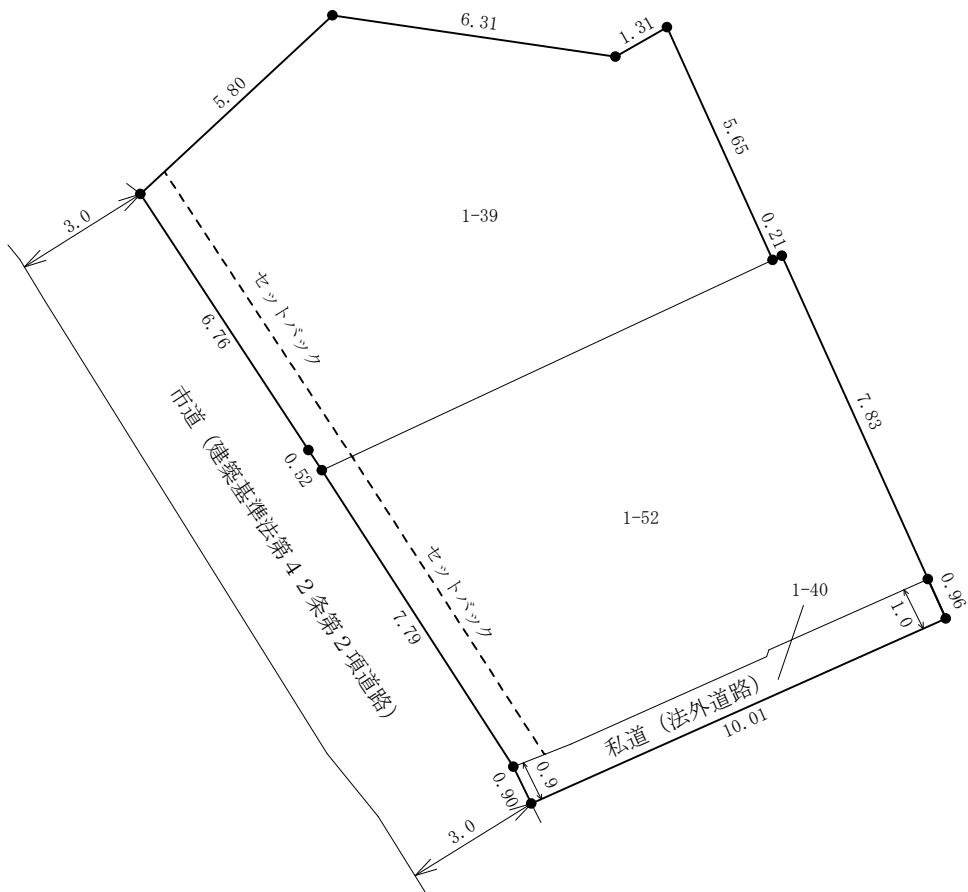
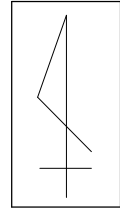
周辺図



兵庫県

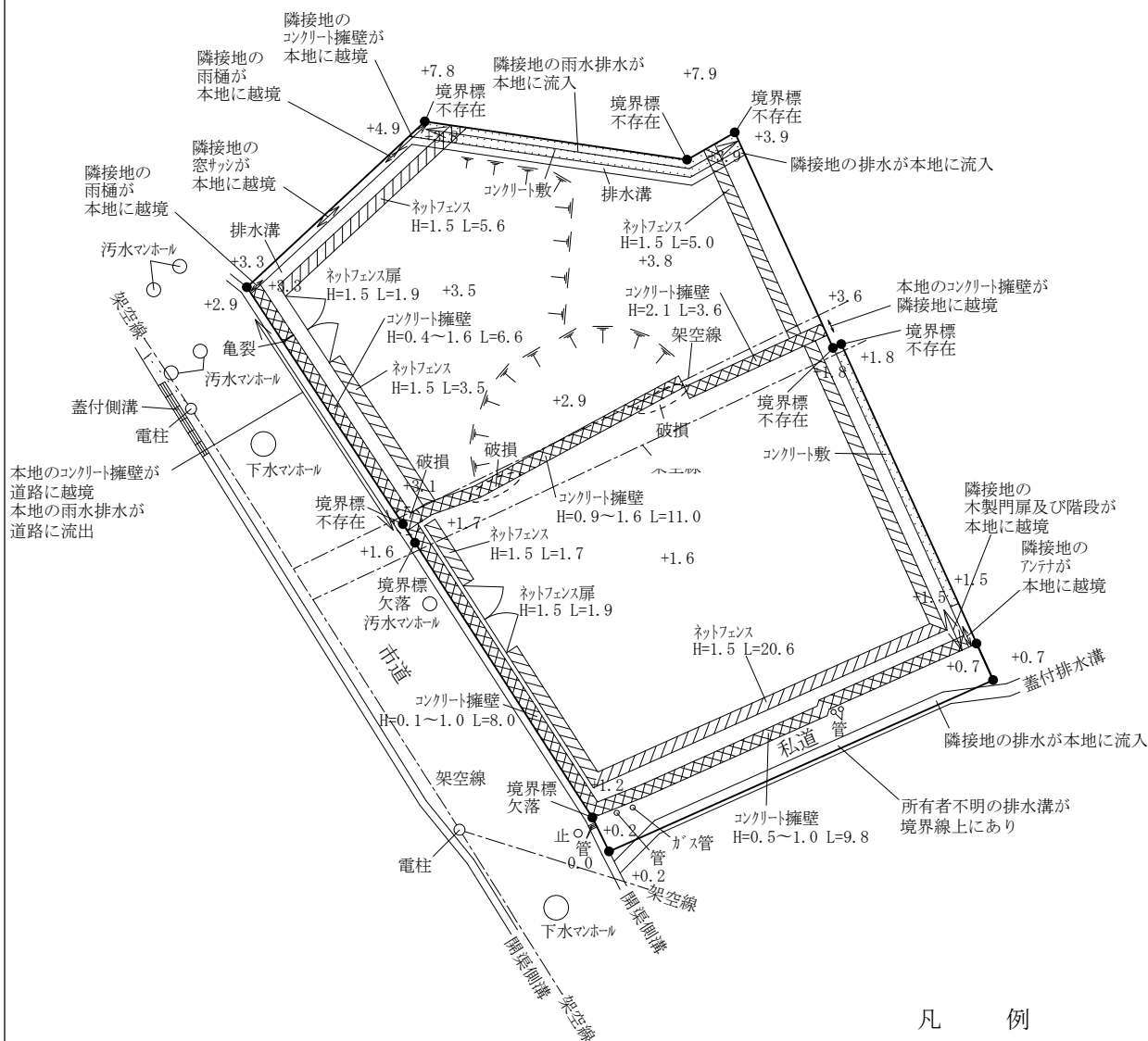
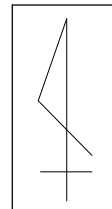
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位：メートル

概 要 図



凡 例

	塀(フェンス)
	擁壁(土留)
	舗装
	法地

※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。