

物 件 調 査 書

物件番号 3403

所在地		兵庫県神戸市兵庫区北山町1-55 外1筆					
住居表示		同 所					
現況地目 及び面積等	雑種地	65.10 m ²				工作物	—
	公衆用道路	7.62 m ²				立木竹	—
登記簿	地番	1-55	1-45				
	地目	宅地	宅地				
	数量	65.10m ²	7.62m ²				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況		北東側 舗装私道 幅員約 2.1~2.3 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%				
		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防止に関する法律第7条(急傾斜地崩壊危険区域) 土砂災害防止法(土砂災害警戒区域) 神戸市都市景観条例(景観形成指定建築物等届出地域) 神戸市屋外広告物条例(許可地域) 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例 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) 神戸市開発指導要綱						
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 8.00 m ²		
		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			無	
	公共下水道	接面道路配管	有			無	
都市ガス	接面道路配管	有			無		
交通機関	鉄道等	神戸電鉄有馬線 長田駅の 北東方 約1.2km 徒歩15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。

【入札物件に関する留意事項】

・本地（地番1番55）の南西側隣接地（地番1番2）及び南東側隣接地（地番1番46）並びに本地（地番1番45）の南東側隣接地（地番1番47）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」のとおりです。
 ・本地内北西側の排水溝等に隣接地の雨水が流入しております。
 ・本地は土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されています。
 なお、「土砂災害警戒区域区域図」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、神戸土木事務所管理課にお問い合わせください。）
 ・建築物等の建築に当たっては、本地のコンクリート擁壁等の安全性の確認が必要です。
 なお、本地の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】

・本地は、急斜面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、急斜面地の崩壊を助長・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】

・本地の前面道路は建築基準法上の道路でないため、現状のままでは建物建築はできません。
 なお、建築基準法第43条第1項ただし書きの規定に係る許可を得た場合は、例外として建築物を建築することができます。（詳しくは、神戸市建築指導部建築安全課にお問い合わせください。）
 ・本地の前面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、他の道路所有者の同意が必要です。

【ライフラインに関する留意事項】

・本地の前面道路は私道であり、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、他の道路所有者の同意が必要です。
 ・本地内の私道部分に供給処理施設が埋設されている可能性があります。（詳細は不明です。）

【特約条項に関する事項】

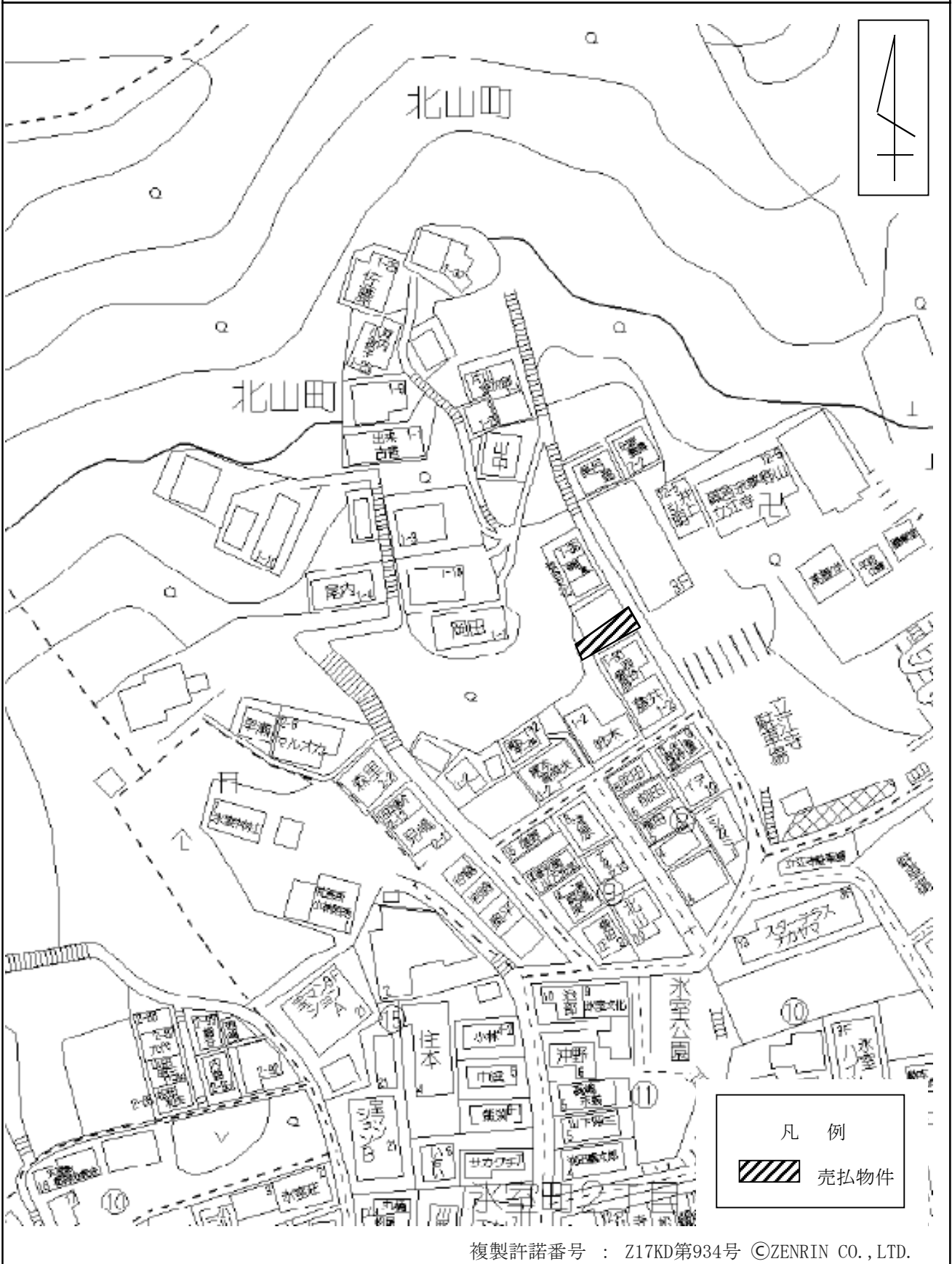
・本物件については、売買契約書にライフラインに関する特約条項が付されます。
 （詳細は、本案内書「5. 資料の閲覧及び特約条項」参照）

【その他留意事項】

・本地は、土地が傾斜しているため、従前の建物解体時（平成21年6月）に、一部外構、コンクリート敷及び土留等の工作物等を残して解体撤去工事をしています。
 なお、建物解体工事時の資料として、「工事完了報告書」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。
 ・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。）

参
考
事
項

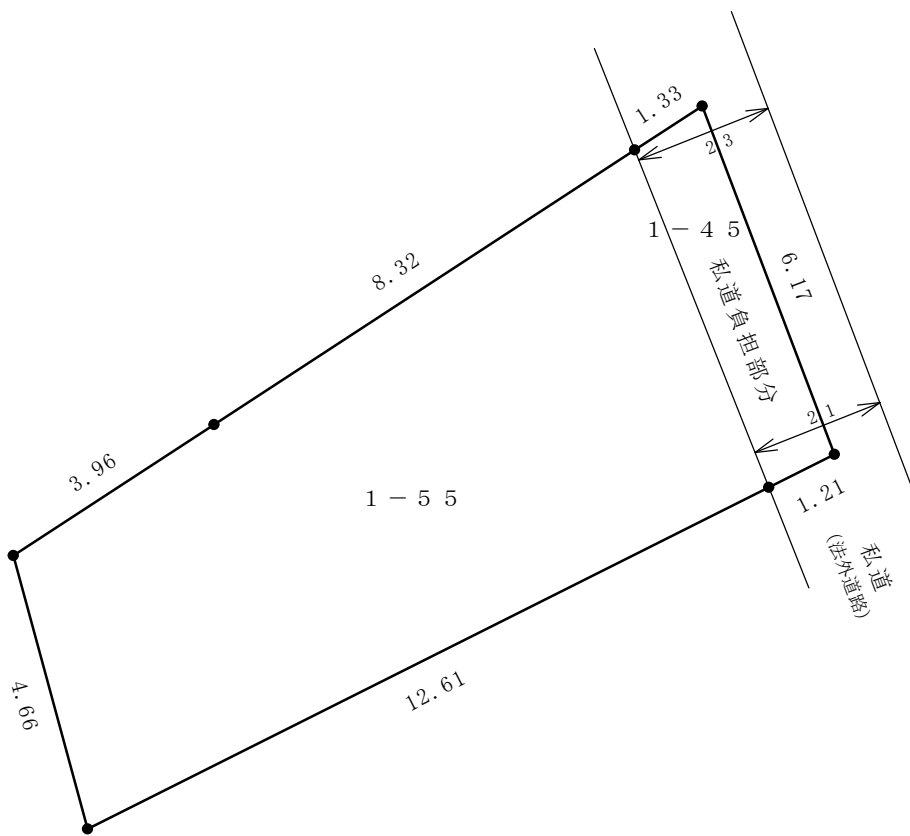
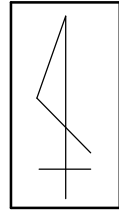
周 辺 図



複製許諾番号 : Z17KD第934号 ©ZENRIN CO., LTD.

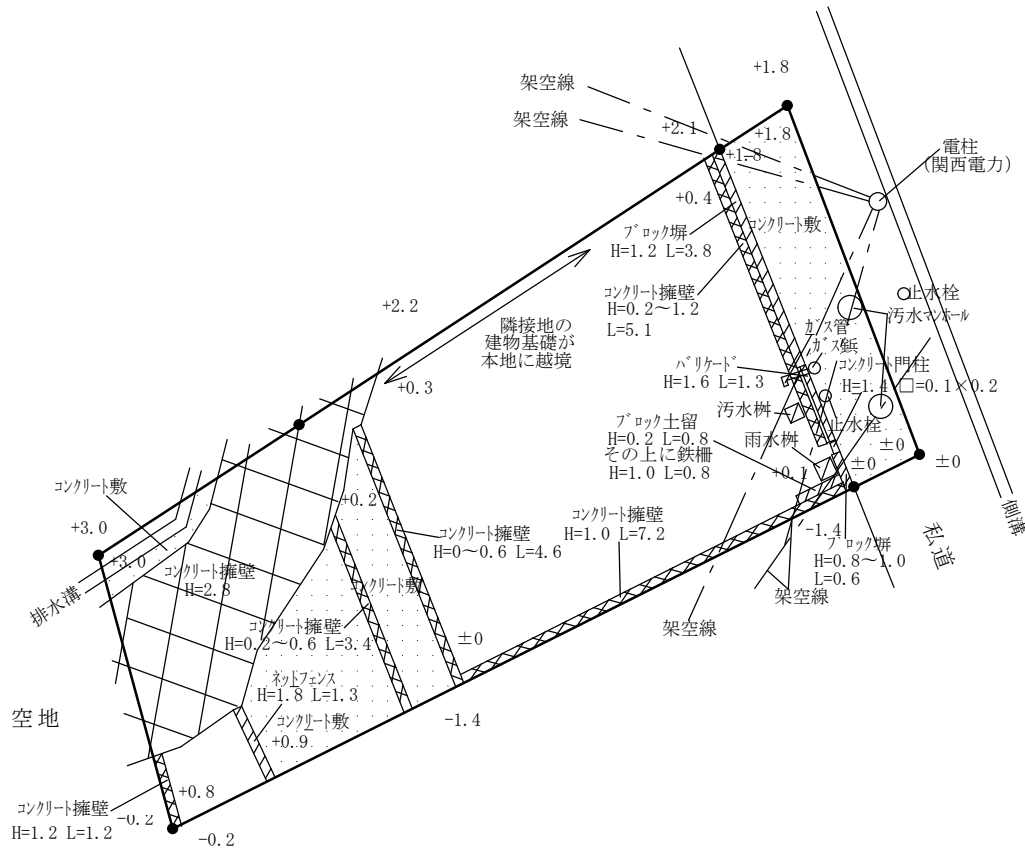
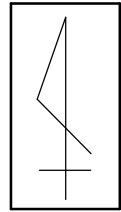
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

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

※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。

兵 庫 県