

物 件 調 査 書

物件番号 3406

所在地		兵庫県神戸市北区鈴蘭台南町9丁目2-20					
住居表示		兵庫県神戸市北区鈴蘭台南町9丁目1街区					
現況地目 及び面積等	宅地	804.34 m ²				工作物	—
						立木竹	—
登記簿	地番	2-20					
	地目	宅地					
	数量	804.34m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	西側 未舗装私道 幅員約 4.3 m (法第42条第1項第5号道路)						
法令に基づく制限	都市計画法	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	準防火地域					
その他	都市計画法第29条(開発行為等の許可) 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 <div style="text-align: right;">*別葉「補足説明事項」参照</div>						
私道の負担等 に関する事項	私道負担	無	負担の内容				
	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	無	未定 下記参考事項欄のとおり		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 鈴蘭台駅の 南方 約0.6km 徒歩8分					
公共施設	神戸市北区役所		市立小部小学校		市立小部中学校		
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。

【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。

【接面道路に関する留意事項】

・本地の西側道路は、建築基準法第42条第1項第5号道路です。
また、中心線が確定していないため、関係権利者及び神戸市と事前協議が必要です。
なお、西側道路から本地への接道要件を満たせば、建築基準法の接道とみなされます。
(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。)
・西側道路(私道)の通行については、「通行承諾書」を取り交わしております。
内容については、「通行承諾書」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。
・本地の西側道路は私道であり持分はないため、使用及び掘削については、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】

・公営水道は、南東方市道(鳥原谷線)から約60メートルの引込工事を行うことにより供給が可能ですが、接続の際は神戸市水道局北センターと事前協議が必要です。
また、本地と前面道路の間に高低差があるためポンプアップ等の必要がある場合があります。
(詳しくは、神戸市水道局北センターにお問い合わせください。)
・本地の前面道路に公共下水道管が配管されていますが、本地内には公共枿が設置されていません。
なお、公共下水道に接続する場合は、開発者において、公共枿を新設する必要があります。
(詳しくは、神戸市建設局下水道部管路課にお問い合わせください。)
・本地の西側道路は私道であり持分はないため、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、道路所有者等の同意が必要です。

【地下埋設物調査に関する留意事項】

・本物件については、地下埋設物の試掘調査の結果、塩ビ管、ヒューム管、丸太、コンクリートブロック、木片、切株、コンクリート、木材、廃棄物(煉瓦、コンクリート、鉄、石、塩ビ管)等の地下埋設物の存在が確認されましたので撤去工事を実施しています。
なお、調査結果については、「地下埋設物調査報告書」及び「残置物撤去処分工事実施報告書」を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。
また、撤去工事により工事前の地耐力を確保していません。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

・本物件については、平成27年5月29日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和39年頃までおおむね農地であり、昭和44年頃から昭和50年頃まで造成工事が行われ、平成26年まで総合建設会社の事務所や資材置き場として利用されていました。
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。
・土地履歴調査の結果を受け土壌汚染概況調査を実施したところ、平成27年10月13日付「土壌汚染概況調査報告書」に記載のとおり、土壌汚染対策法に定める特定有害物質(これに準ずる物質を含む。)は不検出又は指定基準値以下でした。
なお、調査結果については、上記「土地履歴調査報告書」及び「土壌汚染概況調査報告書」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。
・本物件は土壌汚染調査を実施しておりますが、平成29年4月1日より改正法が施行された土壌汚染対策法により特定有害物質として追加指定された「クロロエチレン」については、平成28年4月15日付環水大土発第1604151号「土壌の汚染に係る環境基準の追加及び地下水の水質汚濁に係る環境基準における項目名の変更並びに土壌汚染対策法の特定有害物質の追加等に伴う土壌汚染対策法の運用について」に基づき、追加調査を実施しておりません。

【特約条項に関する留意事項】

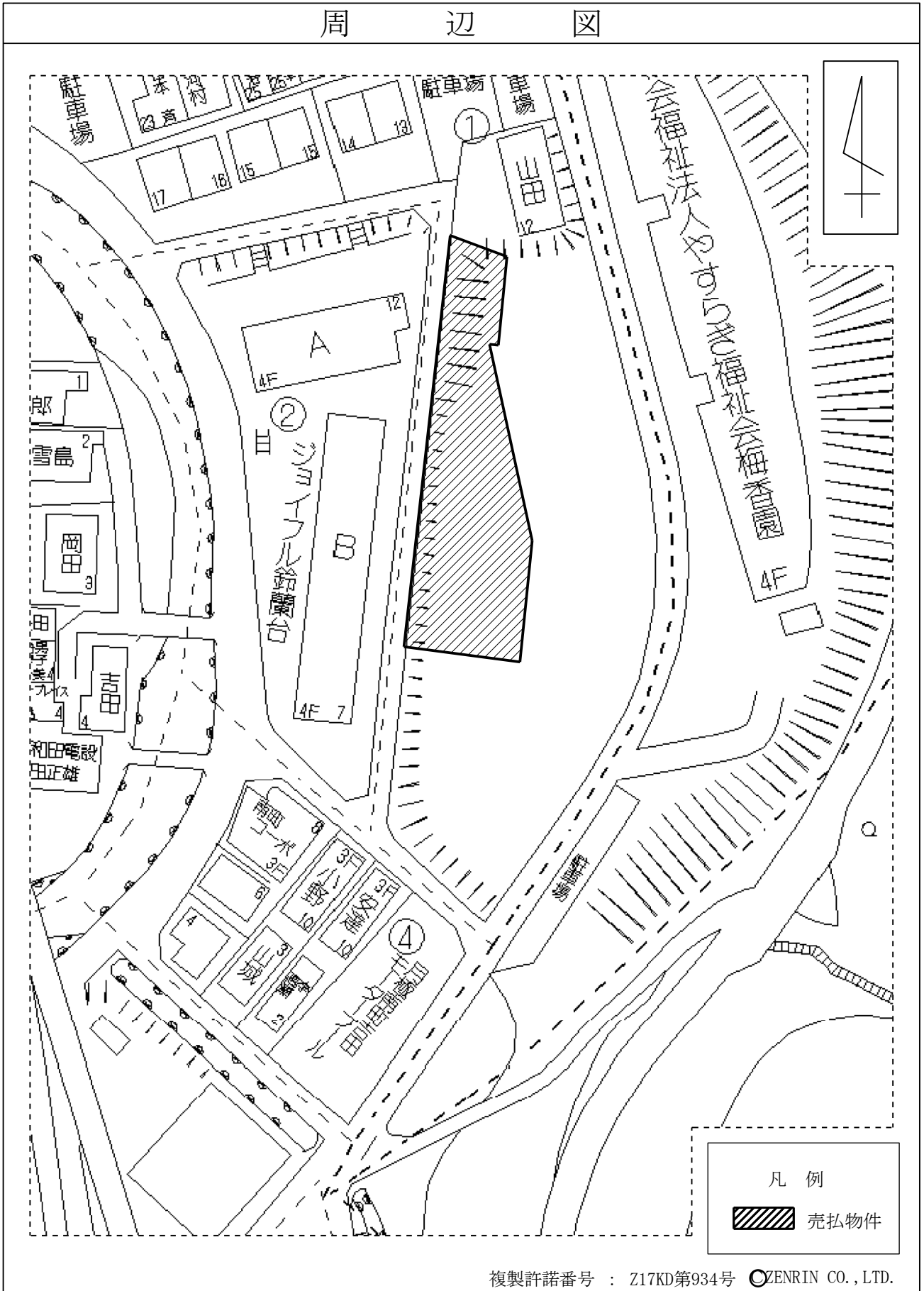
・本物件については、売買契約書に土壌汚染に関する特約条項が付されます。
(詳細は、本案内書「5. 資料の閲覧及び特約条項」参照)

【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」・「高度地区」・「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。)
・神戸市では「神戸市開発指導要綱」を廃止し、「神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例」を制定し、平成30年6月1日より適用となります。
(詳しくは神戸市建設局防災部防災課及び神戸市住宅都市局計画部指導課にお問い合わせください。)

参
考
事
項

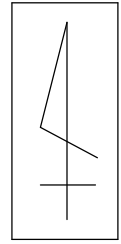
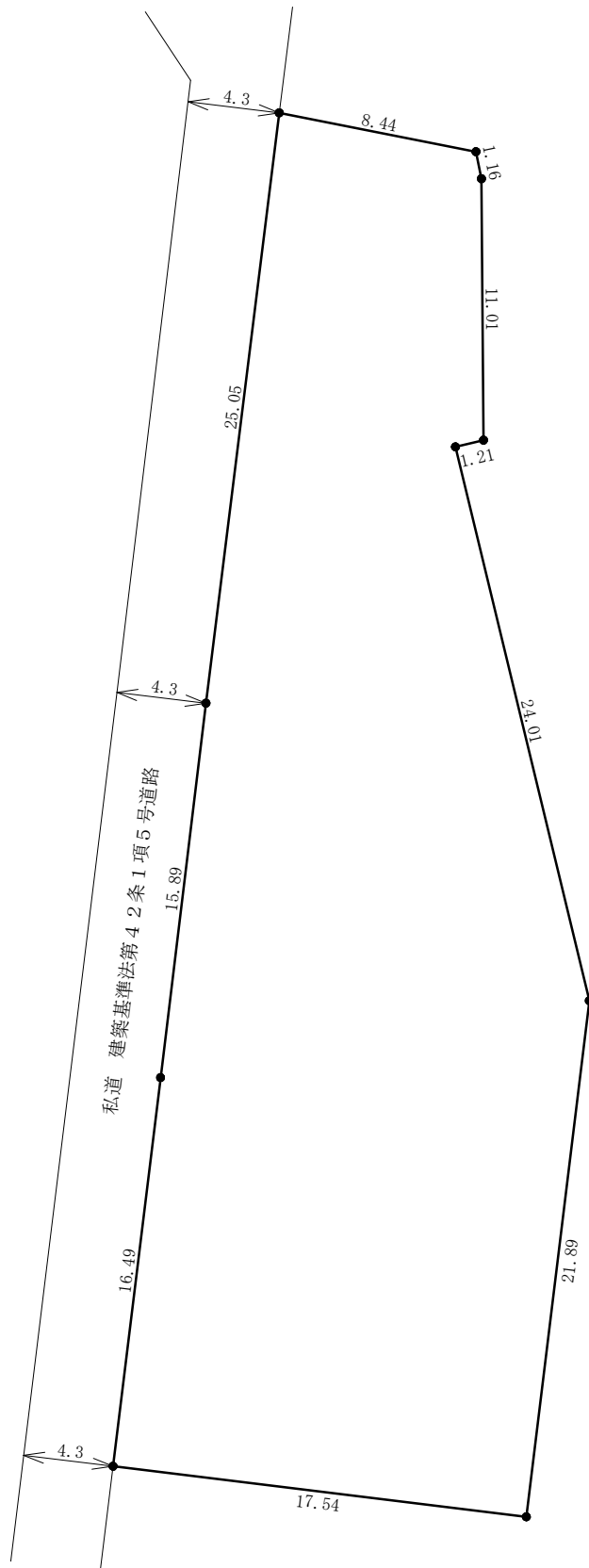
周 辺 図



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

