

# 物 件 調 査 書

物件番号 1401

|               |                  |  |                    |                     |              |                  |                          |
|---------------|------------------|--|--------------------|---------------------|--------------|------------------|--------------------------|
| 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<br>及び面積等 | 宅地               | 169.43 m <sup>2</sup>  |                    |                     |              | 工作物              | —                        |
|               | 公衆用道路            | 8.90 m <sup>2</sup>  |                    |                     |              | 立木竹              | —                        |
| 登記簿           | 地番               | 1-39   | 1-40               | 1-52                |              |                  |                          |
|               | 地目               | 宅地   | 宅地                 | 宅地                  |              |                  |                          |
|               | 数量               | 86.43m <sup>2</sup>  | 8.94m <sup>2</sup> | 82.96m <sup>2</sup> |              |                  |                          |
| 記載事項          | 地番               |  |                    |                     |              |                  |                          |
|               | 地目               |  |                    |                     |              |                  |                          |
|               | 数量               |  |                    |                     |              |                  |                          |
| 接面道路<br>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      | 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              | 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等に関する工事の許可) 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) 土砂災害防止法第7条(土砂災害警戒区域) 景観法第16条(神戸市景観計画) 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) 神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例 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 |                    |                     |              |                  |                          |
|               | *別葉「補足説明事項」参照    |  |                    |                     |              |                  |                          |
|               | 私道の負担等<br>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 <sup>2</sup> |
| 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<br>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<br>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                |                          |
| 交通機関          | 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、三斜求積及び残地求積です。
  - ・本地の北東側隣接地(地番：1番42)との境界は自己筆界であるため、境界に関する書面はありません。
  - ・本物件の売買契約数量は178.33平方メートルですが、それぞれの地番の実測数量と公簿数量に差があります。(また、丈量図と地積測量図の辺長も一部異なっています。)  
丈量図及び地積測量図は閲覧に供しておりますので、必ず閲覧してください。
- なお、それぞれの地番は不動産登記規則第10条第4項に規定される誤差の限度内であるため地積更正登記は行っておりません。

**【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。
- ・本地は、土砂災害警戒区域(地すべり、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、兵庫県神戸県民センター神戸土木事務所管理課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。
- ・本地を含む周辺地域は、神戸市により水害ハザードマップが作成されています。  
(詳しくは、神戸市建設局防災課TEL078-322-6802にお問い合わせください。)

**【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、兵庫県神戸県民センター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、神戸市建築住宅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、神戸市水道局東部水道管理事務所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。

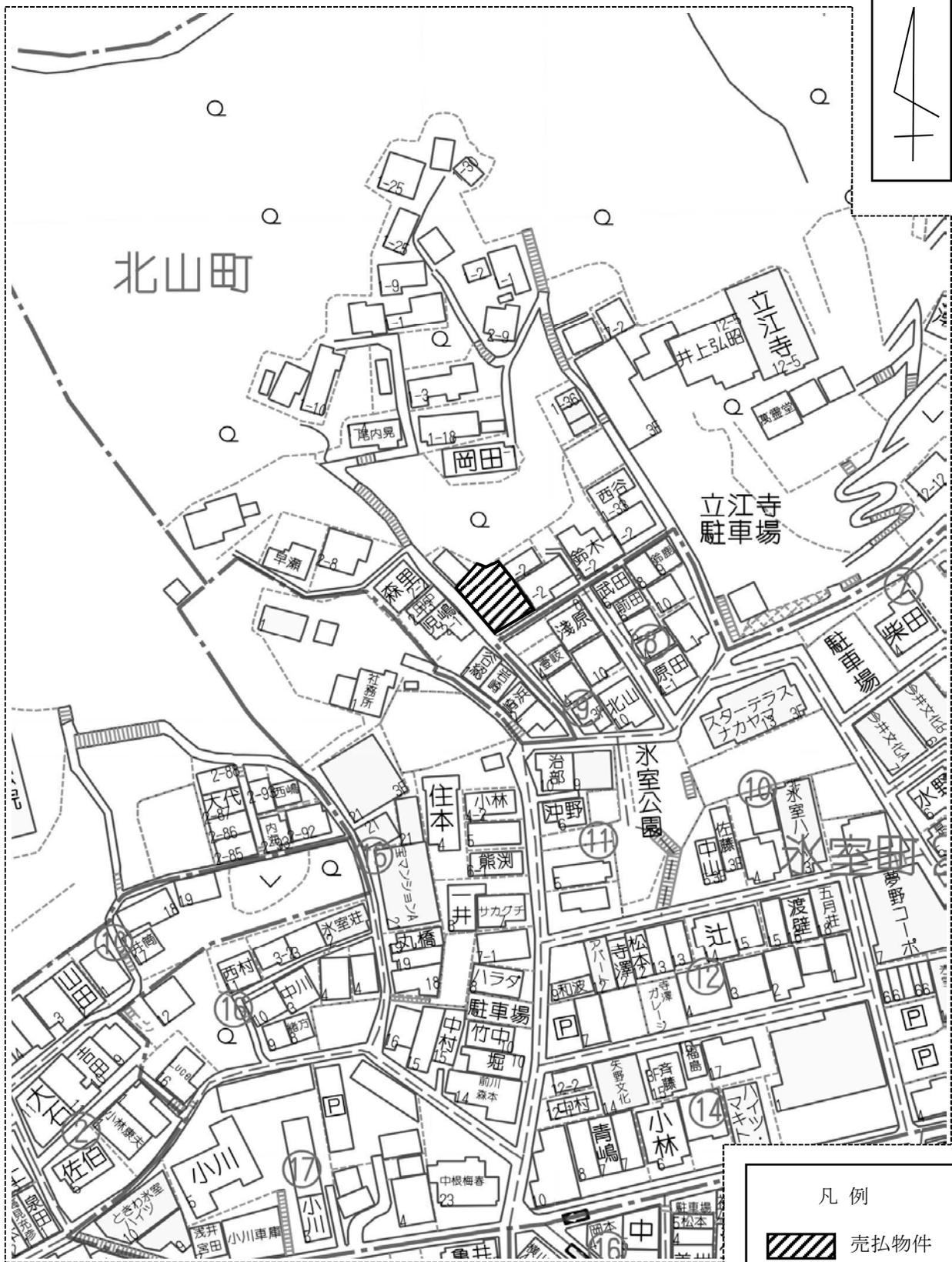
**【特約条項に関する留意事項】**

・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調書等(別紙)記載の内容であることを了承のうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

**【売買物件引渡し時に交付する資料】**

- ・「丈量図」
- ・「地積測量図」
- ・「土砂災害警戒区域区域図」
- ・平成28年1月18日付 「地中レーダー探査報告書」
- ・平成28年1月6日付 「土地履歴調査報告書」
- ・平成28年12月28日付 「境界確定協議書」 (対1番2)
- ・平成28年12月28日付 「境界確定協議書」 (対1番2)
- ・平成28年12月28日付 「境界確定協議書」 (対1番2)
- ・平成28年12月28日付 「境界確定協議書」 (対1番38)
- ・平成28年12月28日付 「境界確定協議書」 (対1番43、1番54)
- ・平成29年8月25日付 「境界確定協議書」
- ・平成29年2月23日付 「道路境界明示について(回答)」

周 辺 図



兵 庫 県

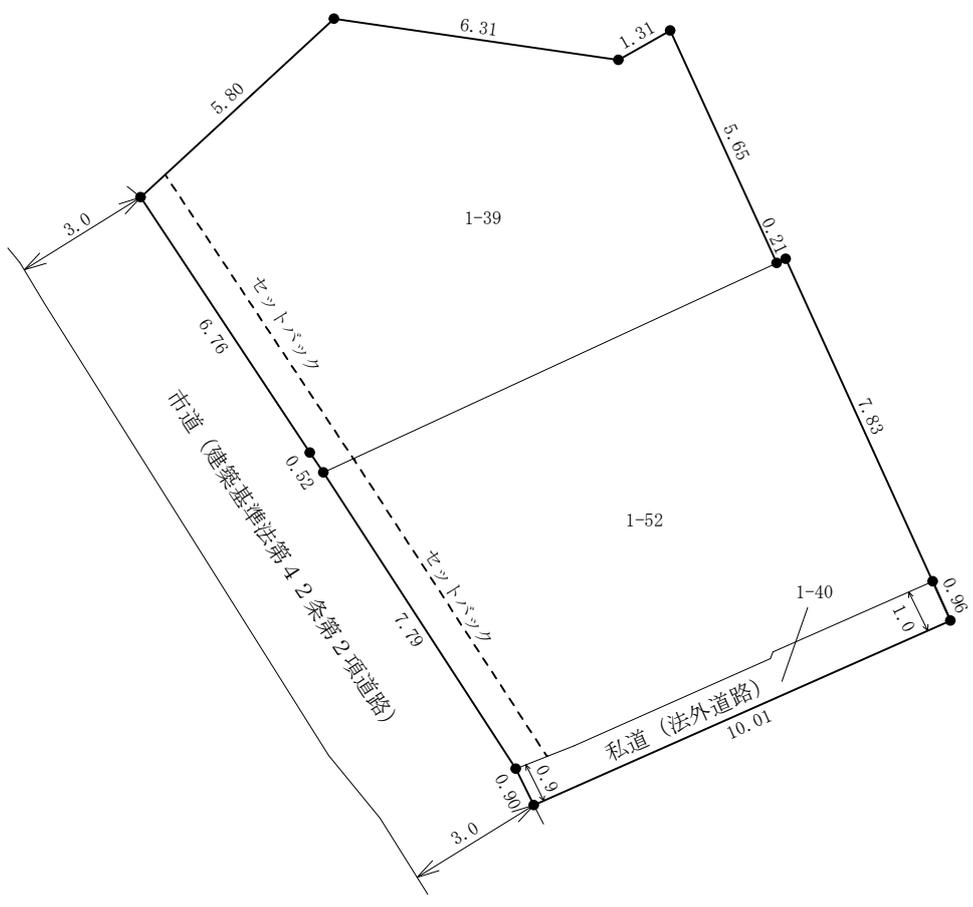
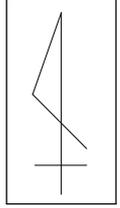
凡 例

売払物件

複製許諾番号 : Z24JH 第 670 号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

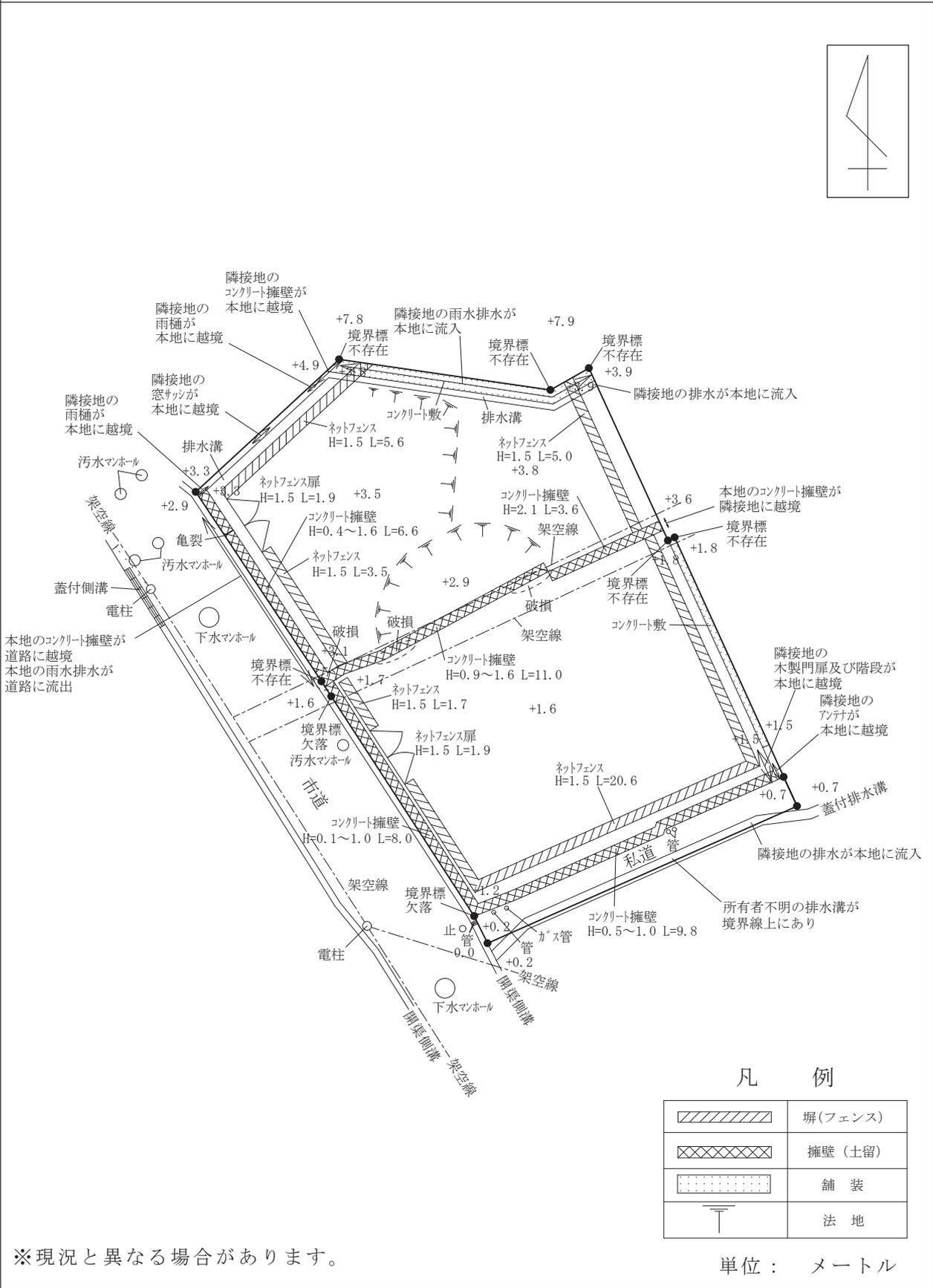
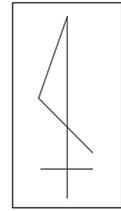
# 明 細 図



単位：メートル

※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

# 概 要 図



※ 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。