

物 件 調 書

物件番号 1403

所在地		兵庫県神戸市兵庫区氷室町2丁目2-65 外1筆					
住居表示		兵庫県神戸市兵庫区氷室町2丁目16街区					
現況地目 及び面積等	宅地	149.62 m ²				工作物	一式
	公衆用道路	18.89 m ²				立木竹	—
登記簿	地番	2-65	38-5				
	地目	宅地	雑種地				
	数量	149.62m ²	18m ²				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	東側	舗装市道		幅員約	2.3~3.5 m	(法第42条第2項道路)	
	南側	舗装私道		幅員約	2.5~2.7 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) 地すべり等防止法第18条(地すべり防止区域) 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続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 に関する事項	私道負担	有	負担の内容	明細図のとおり		
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			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1.1km 徒歩14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。						

※ 物件調書は、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】

- ・工作物一式の内訳は、土留、囲障、下水です。

【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。
- ・北側隣接者（2番72及び2番73所有者）と「覚書」を取り交わしています。当該覚書を閲覧に供していますので、必ず内容を確認してください。
- ・本地の石積み擁壁の亀裂等については、応急工事を実施しています。なお、応急工事内容については、「鶴越筋宿舎跡地擁壁背面安定化工事薬液注入施工報告書」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。
- ・本地は、土砂災害警戒区域（地すべり）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】

- ・本地は、地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域内に所在するため、地すべり防止を阻害し、又は地すべりを助長・誘発する行為等、工作物の建築、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】

- ・本地の東側道路は、建築基準法第42条第2項道路であるため、建物建築の際に道路中心線から2メートルのセットバックが必要です。なお、本地の東側石積み擁壁等の撤去が必要となります。（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。）
- ・本地の南側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】

- ・本地内の南側私道部分に水道管、下水道管及びガス管が埋設されている可能性があります。（詳細は不明です。）

【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、土間コンクリート、ガス引込管等の地下埋設物の存在が確認されています。なお、調査結果については、「旧鶴越筋宿舎地下埋設物調査業務及び埋設物撤去にかかる設計業務調査報告書」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。また、試掘調査により工事前の地耐力を確保していません。

【特約条項に関する留意事項】

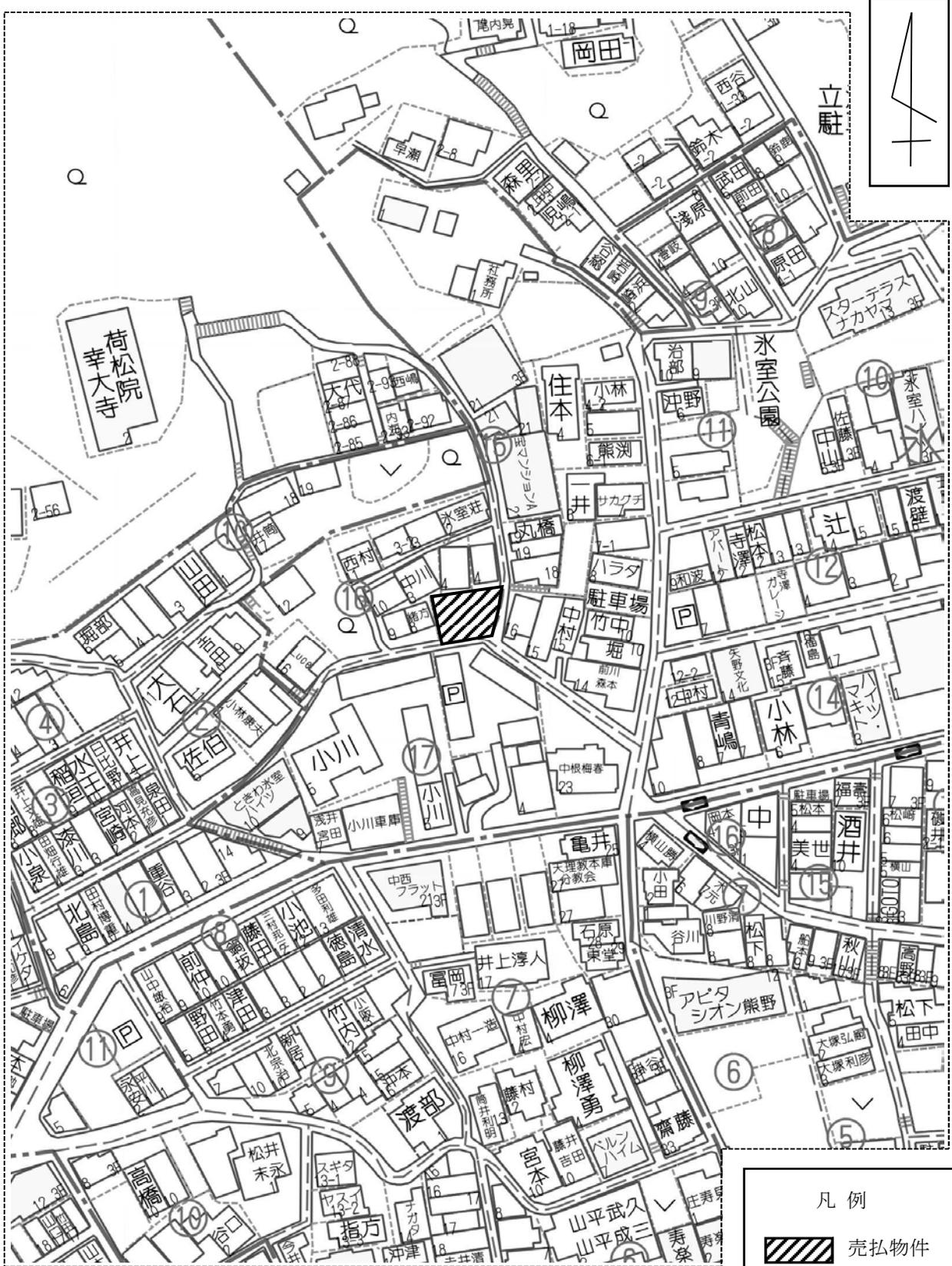
- ・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承のうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・平成19年2月18日付 「覚書」
- ・「鶴越筋宿舎跡地擁壁背面安定化工事薬液注入施工報告書」
- ・「土砂災害警戒区域区域図」
- ・平成25年1月付 「旧鶴越筋宿舎地下埋設物調査業務及び埋設物撤去にかかる設計業務調査報告書」
- ・平成19年3月1日付 「道路境界明示について（回答）」
- ・平成19年3月7日付 「筆界確認書」
- ・平成19年2月18日付 「筆界確認書」
- ・平成19年1月26日付 「筆界確認書」
- ・平成19年2月9日付 「筆界確認書」

参考事項	
------	--

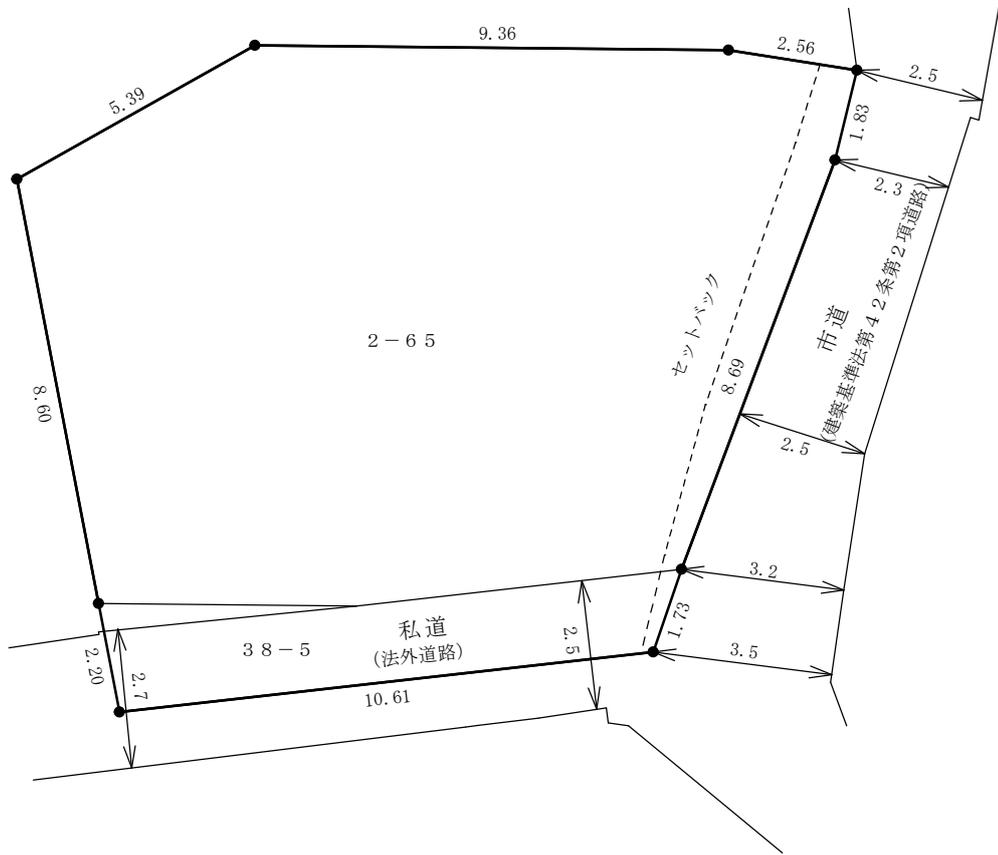
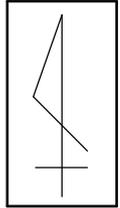
周 辺 図



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。

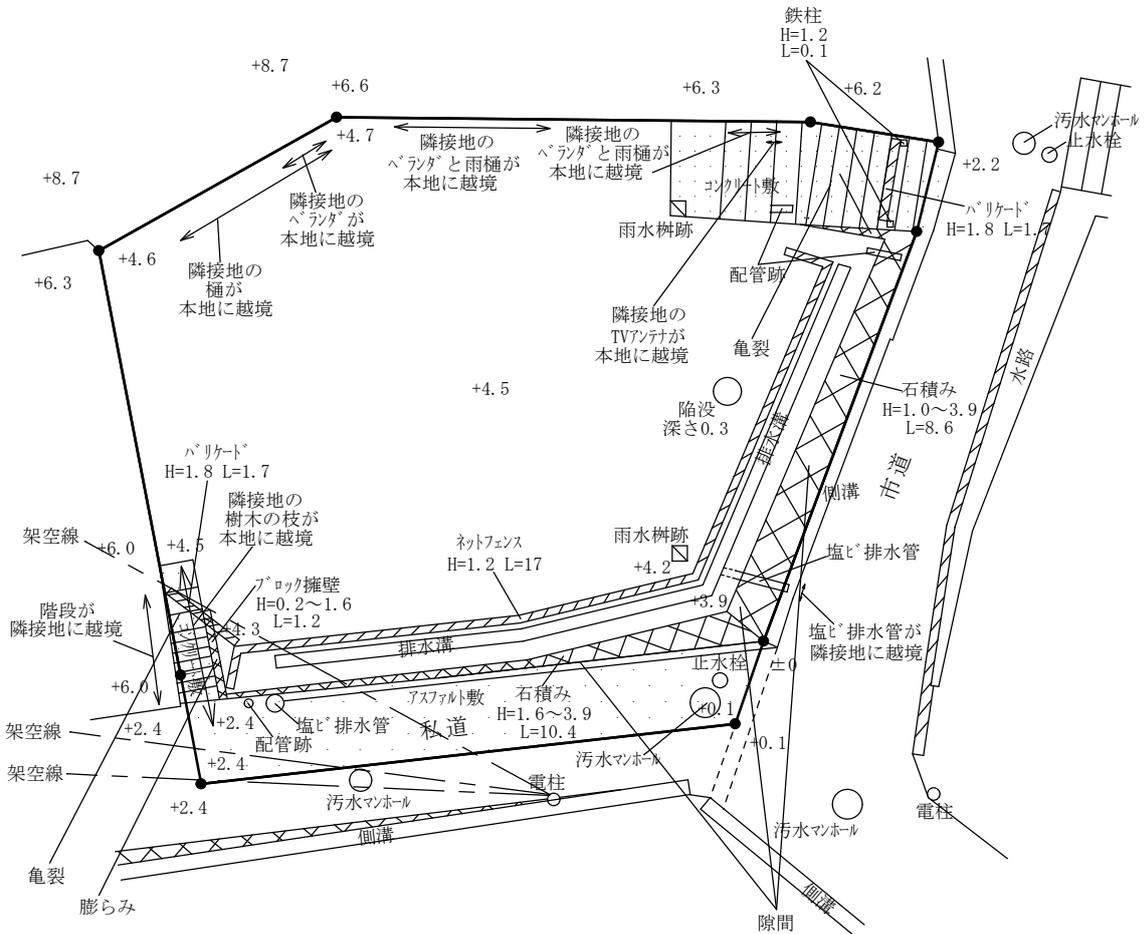
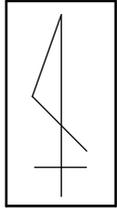
明 細 図



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



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

兵 庫 県

※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。