

# 物 件 調 査 書

物件番号 1404

所在地		兵庫県神戸市兵庫区氷室町2丁目30-15 外3筆					
住居表示		兵庫県神戸市兵庫区氷室町2丁目9街区					
現況地目 及び面積等	宅地	48.19 m <sup>2</sup>				工作物	—
	公衆用道路	9.56 m <sup>2</sup>				立木竹	—
登記簿	地番	1-53	30-15	1-41	30-3		
	地目	宅地	宅地	宅地	宅地		
	数量	14.57m <sup>2</sup>	33.56m <sup>2</sup>	9.37m <sup>2</sup>	0.20m <sup>2</sup>		
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	南西側 北西側	舗装市道 未舗装私道	幅員約 幅員約	2.8~2.9 m 1.8~1.9 m	(法第42条第2項道路) (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) 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) 神戸市屋外広告物条例(許可地域) 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	上記面積欄のとおり		
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1.3km 徒歩17分			
公共施設	神戸市兵庫区役所		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】**

- ・本物件の北東側隣接地（地番：30番8、30番16）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。
  - ・本物件の登記簿及び地積測量図の数量は57.70平方メートルですが、売買契約数量は実測数量による57.75平方メートルです。  
（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、いずれも不動産登記規則第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】**

- ・本地の雨水排水が南東側隣接地に流出しています。
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・本地のコンクリート擁壁に亀裂等が生じており、建築物等の建築に当たっては、安全性の確認が必要です。  
なお、本地のコンクリート擁壁については、老朽化診断を受けておりません。
- ・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、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、道路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。  
（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。）
- ・本地の南西側道路（市道湊方面第170号線）の道路側溝に床板が設置されています。  
引き続き床板を使用する場合は、「道路占用許可申請」が必要です。  
（詳しくは、神戸市建設局中部建設事務所にお問い合わせください。）
- ・本地の北東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】**

- ・公営水道は、南西側道路のみに配管されています。  
また、本地の公営水道の引込みは、南西側道路より他人地を経由して私設給水管により、他の土地と共同で引込みされているため、使用については、私設水道管の他の所有者及び使用者の承諾が必要です。  
なお、住宅用として使用する場合は、容量に制限があるため、接続の際は神戸市と事前協議が必要です。  
（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。）
- ・本地内の北西側私道部分に大阪ガスのガス管が埋設されています。  
また、私設の下水管が埋設されている可能性があります。（詳細は不明です。）
- ・本地内の北西側私道部分に私設排水溝が設置されており、他人地の雨水排水が流入しています。（所有者及び流入元等詳細は不明です。）
- ・本地の都市ガスの引込みは、切断されています。
- ・本地の北西側道路は私道であり持分が一部しかないため、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、他の道路所有者の同意が必要です。

**【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を行っています。  
調査結果については、「埋設物調査報告書」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。  
なお、試掘調査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29年6月15日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、対象地は元々農地、山林等であり、個人もしくは不動産会社所有の宅地を経て、建物は居宅として登記されており居住施設としての用途で利用されていたと考えられます。

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。

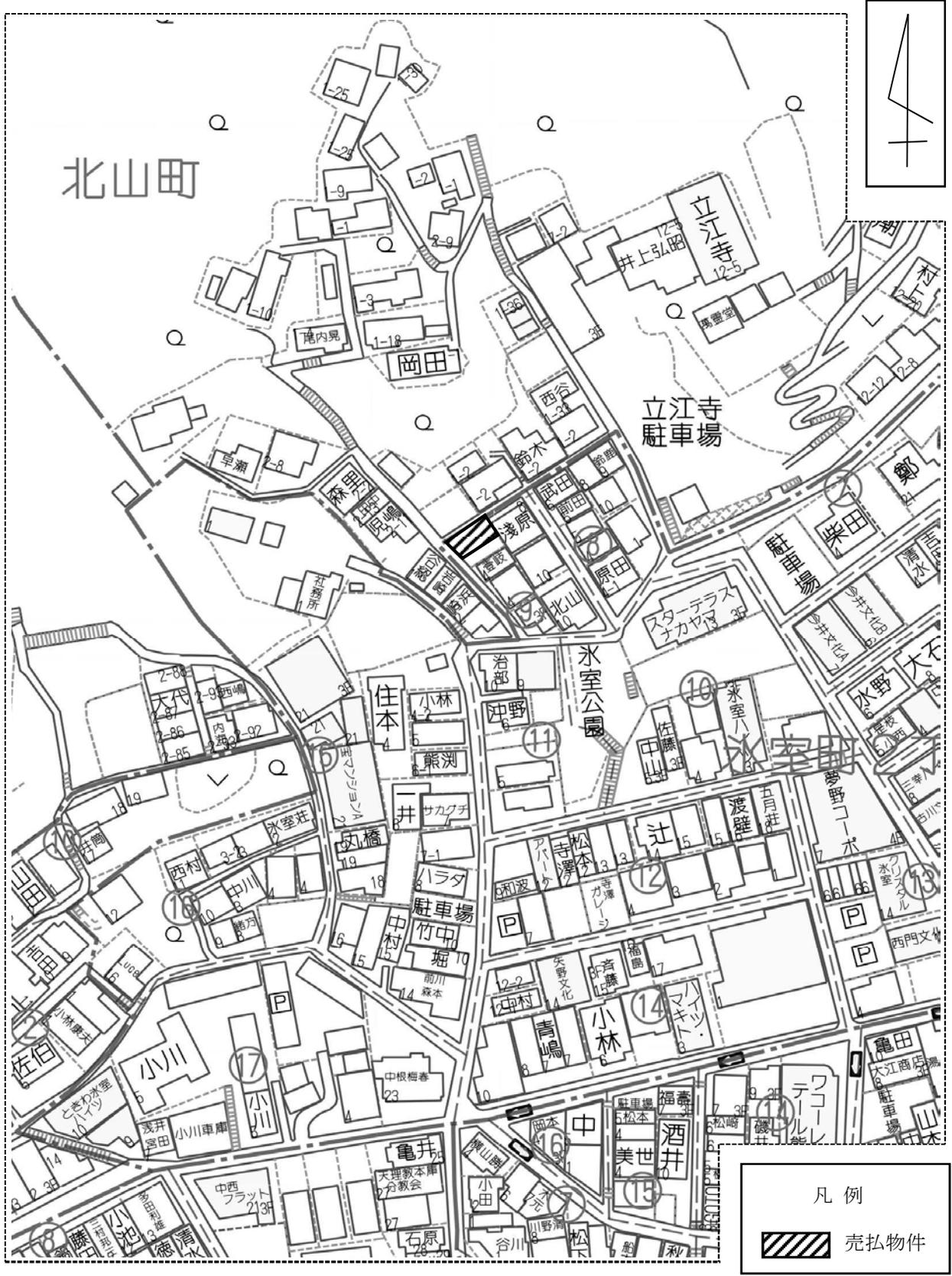
**【特約条項に関する留意事項】**

・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29年6月15日付 「埋設物調査報告書」
- ・平成29年6月15日付 「土地履歴調査報告書」
- ・平成29年3月14日付 「境界確定協議書」 (対1番43)
- ・平成29年3月14日付 「境界確定協議書」 (対30番4)
- ・平成29年3月16日付 「道路境界明示について(回答)」
- ・平成29年8月25日付 「境界確定協議書」

周 辺 図



兵 庫 県

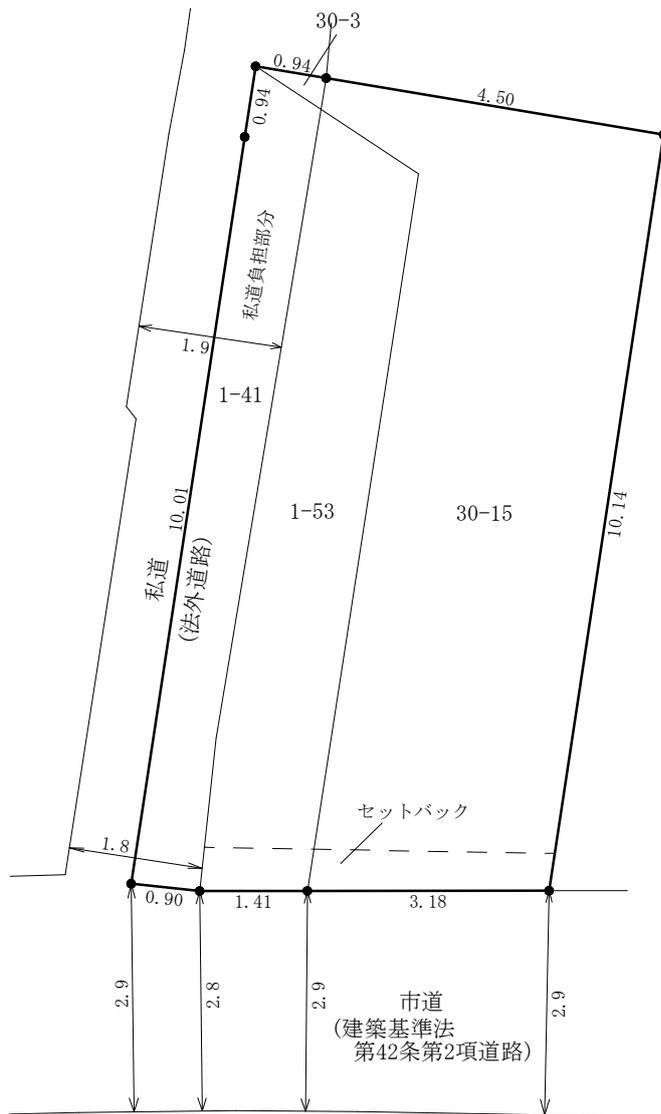
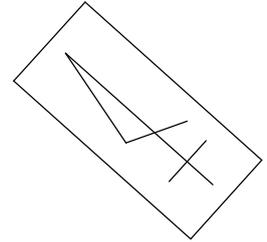
凡 例

 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。

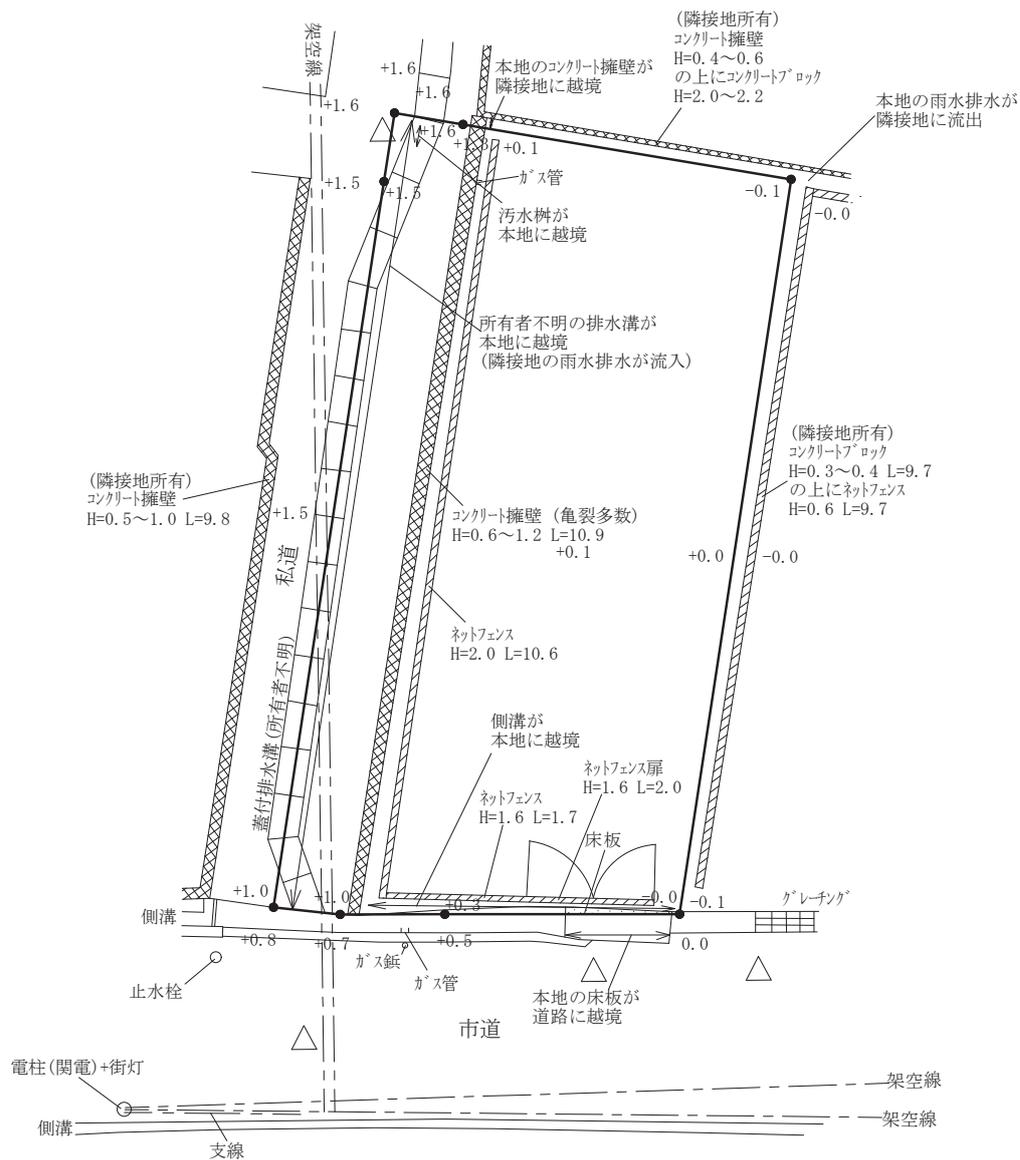
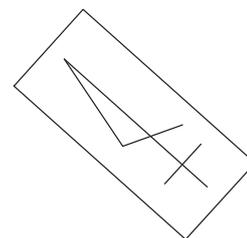
明 細 図



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



### 凡例

	塀(フェンス)
	擁壁(土留)
	舗装
	汚水樹

単位：メートル

※現況と異なる場合があります。

※ 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。