

物 件 調 書

物件番号 1401

所 在 地		兵庫県神戸市西区南別府1丁目7-2 外1筆						
住 居 表 示		同 所						
現 況 地 目 及び面積等		雑種地	785.39 m ²			工作物	—	
						立木竹	—	
登 記 簿	地番	7-2	7-3					
	地目	雑種地	雑種地					
	数量	637m ²	147m ²					
記載事項	地番							
	地目							
	数量							
接面道路		北側 舗装市道 幅員約 6.0 m (法第42条第1項第1号道路)						
の 状 況								
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	準工業地域					
		地域・地区						
		建ぺい率	60%					
		容 積 率	200%					
		高度制限	第五種高度地区					
		防火指定	指定なし					
	その他	都市計画法第29条 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） 神戸市都市景観条例（景観計画区域） 神戸市屋外広告物条例 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例 第20条 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（日影規制） 神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例 がけ条例						
	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	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 バ ス	地下鉄西神・山手線 伊川谷駅の 南西方 約3.2km 徒歩40分 神姫バス 南別府1丁目停留所の 南方 約0.3km 徒歩4分						
公共施設	西区役所玉津支所			市立伊川谷小学校		市立伊川谷中学校		
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。

【敷地境界及び契約数量に関する留意事項】

- ・本地の境界については、土地区画整理事業が完了しているため、隣接地との境界に関する書面はありません。

【入札対象物件に関する留意事項】

- ・本物件の登記簿の数量は784.00平方メートル、地積測量図の数量は785.39平方メートルですが、売買契約数量は実測数量による785.39平方メートルです。

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。

【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。
- ・本地の既存擁壁の設置時期は不明ですが、経年による老朽化・劣化等が生じており、建築物・工作物等の建築に当たっては、安全性の確認が必要です。

なお、本地の既存擁壁については、老朽化診断を受けておりません。

（詳しくは、神戸市建築住宅局建築指導部安全対策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。）

【ライフラインに関する留意事項】

- ・公営水道は、前面道路（北側道路）に配管されていますが、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、神戸市水道局配水課にお問い合わせください。）

- ・本地は、従前に公共下水道を整備済ですが、本地内の公共下水樹は不明となっています。

なお、神戸市と協議のうえ、開発者の負担で公共下水樹等を改めて整備することにより、公共下水道への接続は可能です。

（詳しくは、神戸市下水道部管路課にお問い合わせください。）

- ・本地内に大阪ガスのガス管が埋設されています。

- ・本地に所在する電柱支線の敷地の取扱いについては、関西電力株式会社（西日本電信電話株式会社）と協議が必要です。

【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、令和4年6月6日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、これまで畑、未利用地（雑種地）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。

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したうえで、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。

【その他留意事項】

- ・本地は、南側でJR西日本の鉄道敷地に接面（又は近接）しているため、建物建築の際は、JR西日本と事前協議が必要です。

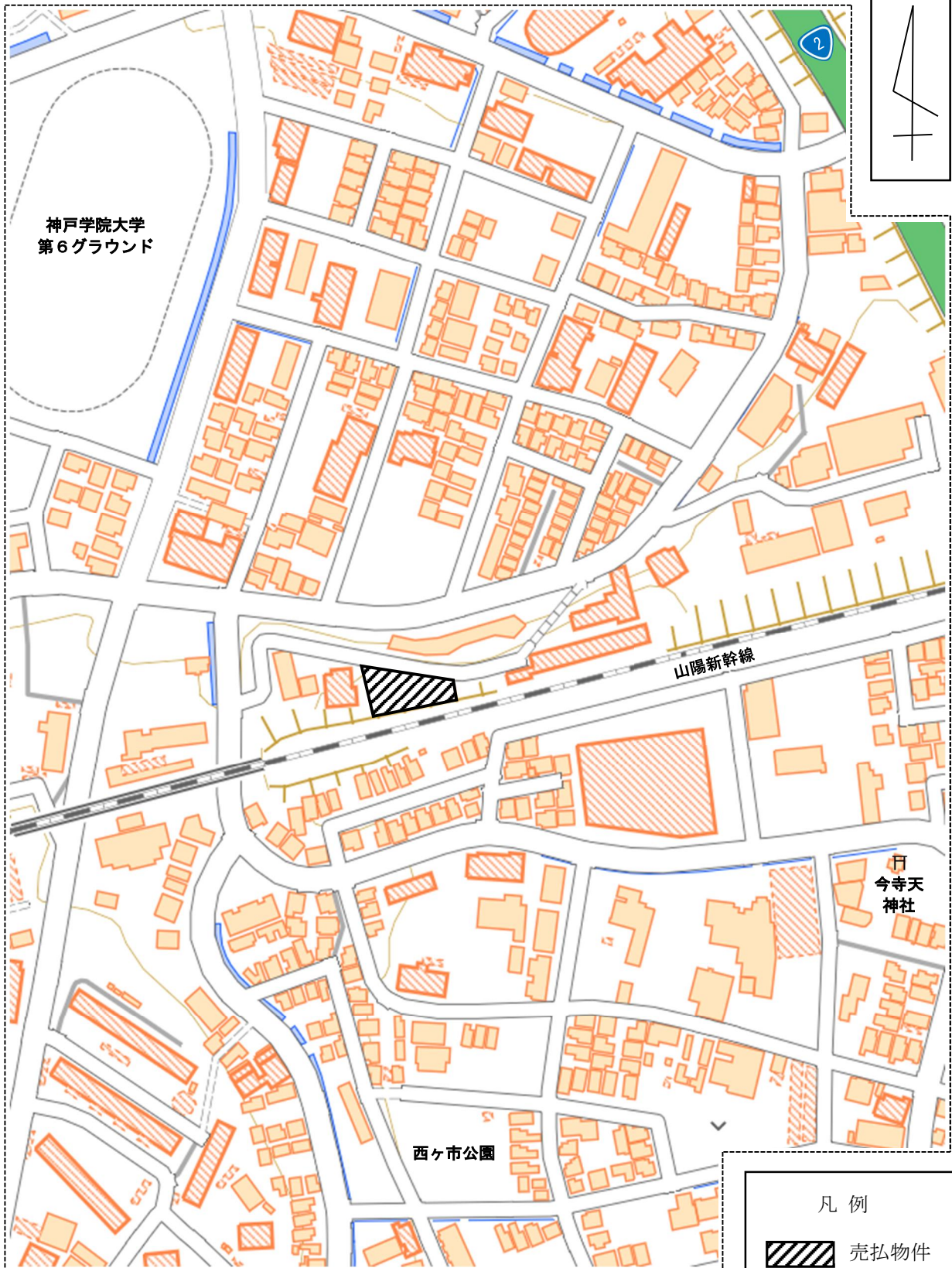
（詳しくは、西日本旅客鉄道株式会社CS戦略部CS推進室にWEBにてお問い合わせください。）

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・令和4年6月6日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和5年2月14日付 「埋設物調査報告書」

参 考 事 項	
------------------	--

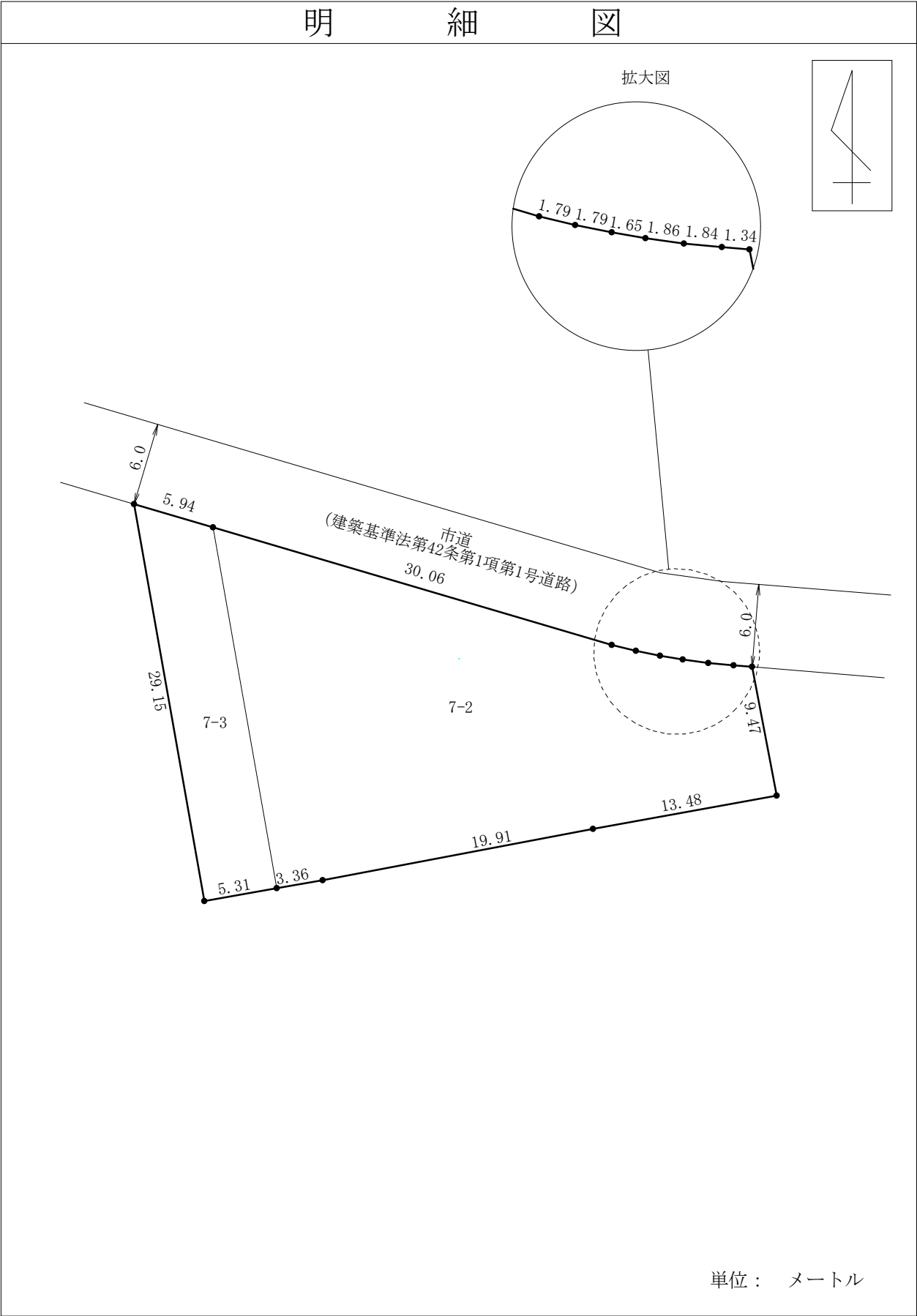
周 辺 図



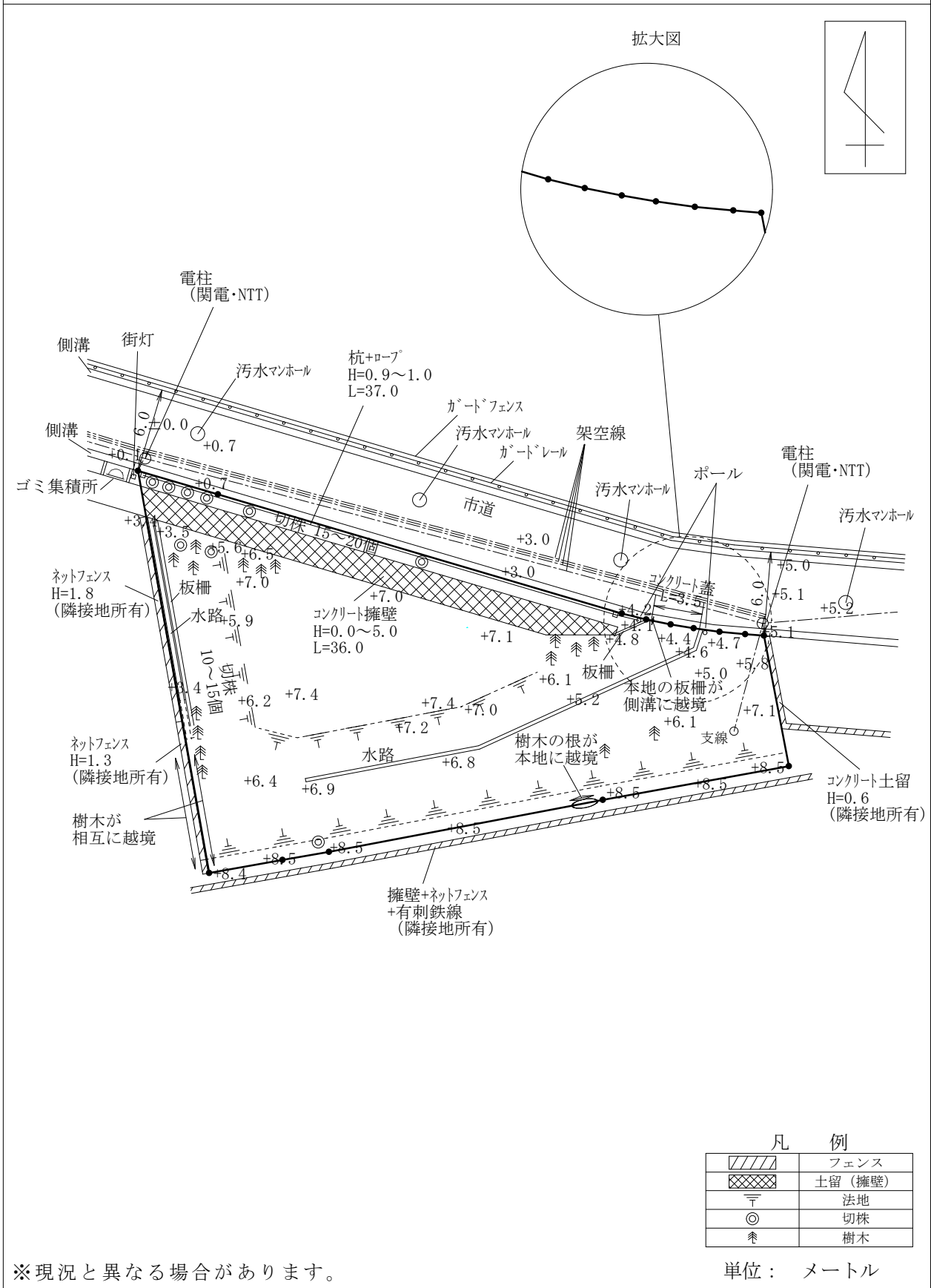
国土地理院地図を加工して作成

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明細図



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。