


# 物 件 調 査 書

## 3 号地

所在地	地 番	神戸市兵庫区会下山町1丁目212番51			
	住居表示	神戸市兵庫区会下山町1丁目13街区			
地 目	公 簿	宅 地		現 況	宅 地
面 積	公 簿	448.37㎡		実 測	448.37㎡
地 勢	平 坦（段差及び急な法面あり）				
区 域 区 分	市 街 化 区 域			用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
建 ぺ い 率	60%			容 積 率	200%
高 度 地 区	第3種高度地区			防 火 地 域	準防火地域
その他制限	宅地造成工事規制区域、会下山地区まちづくり協定				
道 路 状 況	東 側	無			
	南 側	幅員約3.2mの私道〔42条2項〕			
	西 側	無			
	北 側	無			
電 気	関西電力㈱ / 前面道路に配線有				
ガ ス	大阪ガス㈱ / 前面道路に80mmの管が配管有				
水 道	神戸市水道局 / 前面道路に150mmの管が配管有				
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路に250mmの管が配管有				
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無				
最 寄 り 駅 等	神戸市営地下鉄西神・山手線「湊川公園」駅、神戸電鉄有馬・三田線「湊川」駅から徒歩約11分				
境 界	道路明示	無	境界確認	有	境界標 有
現 況	石 積 等	コンクリート擁壁有		地下基礎等	有（下記参照）
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会下山地区まちづくり協定の主な内容               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物の高さの最高限度1.2m</li> <li>(2) 共同住宅におけるファミリー形式住戸の推奨 など</li> </ul>               詳しくは都市局まち再生推進課（TEL. 078-595-6733）までお問い合わせください。             </li> <li>・ 前面道路は、幅員が4m未満の2項道路（建築基準法第42条第2項）のため、建築の際は道路の中心線から水平距離で2m後退する必要があります。</li> <li>・ 前面道路幅員により、指定容積率の200%は利用できません。</li> <li>・ 売却対象地内に、高さ3.5～4.6mのコンクリート擁壁及び擁壁の北側に急な下り斜面があります。</li> <li>・ 売却対象地の南西側において、前面道路と段差があります。</li> <li>・ 売却対象地の西側においてフェンスの一部が隣接地に越境していますが、現状での引渡しとなります。</li> <li>・ 宅地内に電柱があります。</li> <li>・ 売却対象地については地下基礎等の調査を実施し、従前建物の基礎・塩ビ管等が残存していますが、現状での引渡しとなります。また、調査箇所以外の部分については不明です。</li> <li>・ 売却対象地北側で神戸電鉄有馬線と近接しているため、北側斜面の樹木の伐採や工事施工に関しては神戸電鉄㈱技術部土木担当（TEL. 078-592-4102）との協議が必要です。</li> </ul>				

# 位置図 3号地

 = 対象地

