

別紙 1 物件調書・位置図・写真

注意事項

- 物件調書・位置図・写真は、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、必ず各自で現地及び諸規制について調査確認を行ってください。なお、現況と異なる場合は現況が優先し、契約後も現況での引渡しとなります。
- 面積や地目について、公簿と実測（現況）に相違がある物件がありますが、地積更正等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
- 物件の現況や電柱、支線、街灯、クリーンステーション、その他施設の位置等を必ず現地でご確認のうえで、お申込みください。
- 地下基礎調査等の事由により、売却対象地内に掘削跡があることがあります。
- 各種供給処理施設(ガス・上下水道等)の利用にあたっては、各供給事業者と十分協議してください。なお、利用にあたって工事が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
- 物件の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。
- 物件調書の道路状況欄中、〔 〕内の表記は建築基準法上の道路種別を表します。
https://laws.e-gov.go.jp/law/325AC0000000201/20230616_505AC0000000063
- 「道路明示」、「境界確認」が「無」となっている物件について、事業遂行上で境界確認書等が必要となる場合は、落札者の負担で行ってください。

物 件 調 査 書

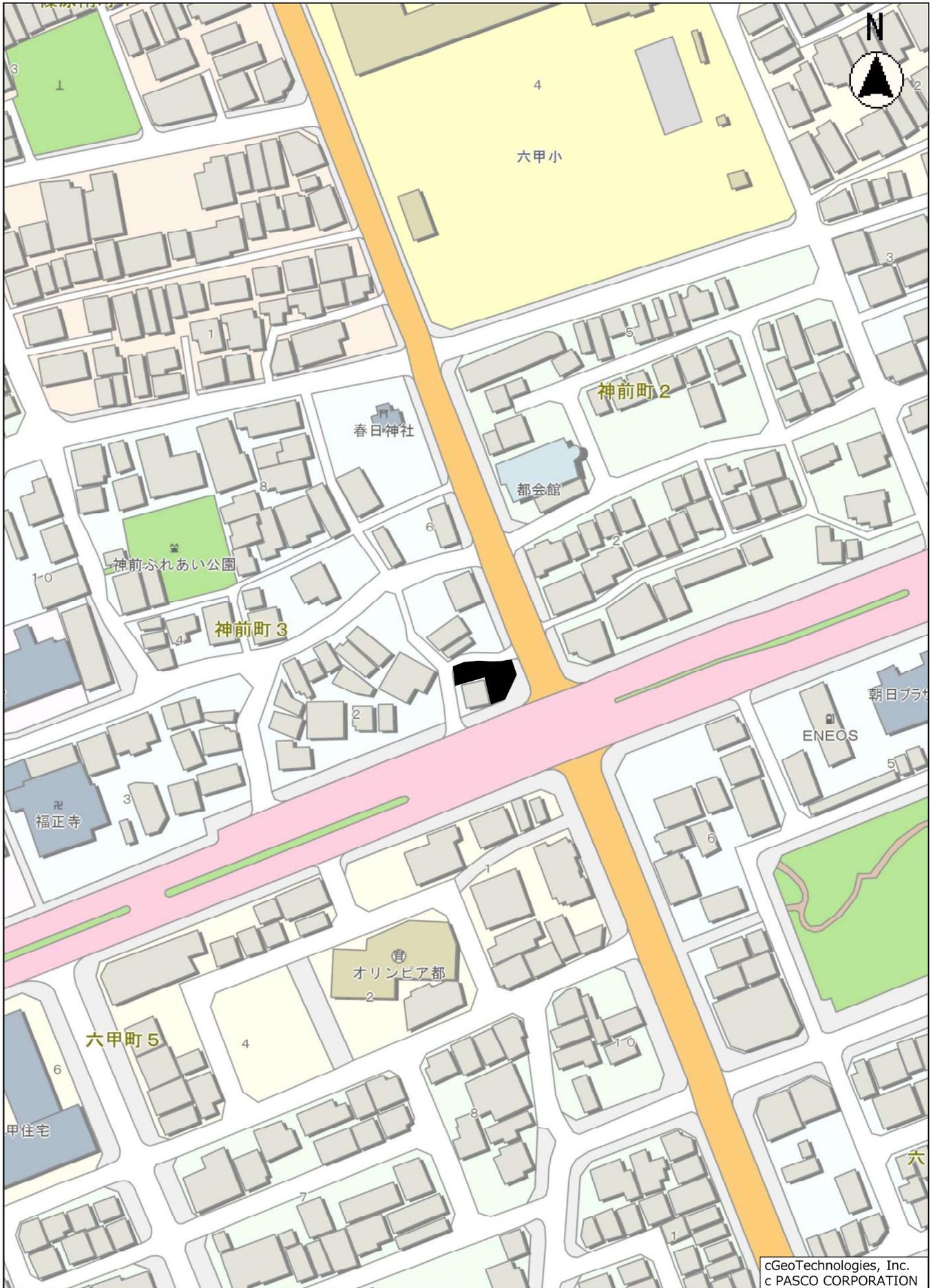
1 号地

所在地	地 番	神戸市灘区神前町3丁目380番7、404番1、404番5				
	住居表示	—				
地 目	公 簿	宅 地		現 況	宅 地	
面 積	公 簿	139.06 m ²		実 測	139.05 m ²	
地 勢	平 坦					
区 域 区 分	市 街 化 区 域			用 途 地 域	近隣商業地域	
建 ぺ い 率	80%			容 積 率	300%	
高 度 地 区	第7種高度地区			防 火 ・ 準 防 火 地 域 等	防 火 地 域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域					
道 路 状 況	東 側	幅員約 15.0mの公道 [42条1項1号]				
	南 側	幅員約 27.3mの公道 [42条1項1号]				
	西 側	幅員約 3.9mの公道 [42条2項 (中心確定 H14-004 路線)]				
	北 側	幅員約 3.9mの公道 [42条2項 (中心確定 H14-004 路線)]				
電 気	関西電力㈱ / 前面道路に配線有					
ガ ス	大阪ガス㈱ / 前面道路[東・南・北]に 50mm の管が配管有、[西]に 80mm の管が配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[東]に 200mm、[南]に 150mm、[北]に 40mm の管が配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[東・南・西・北]に 250mm の管が配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	J R 「六甲道」 駅、阪急「六甲」 駅から徒歩約 10 分					
境 界	道路明示	無	境界確認	無	境界標	有
	現 況	擁壁等	無		地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却対象地は街路事業山手幹線（灘工区）の事業残地です。 ・ 売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）」内及び「広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）【旧市街地型】」内に存在しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) ・ 売却対象地は埋蔵文化財包蔵地（都賀遺跡）の区域内にあり、本市が試掘調査を行った結果、敷地内において埋蔵文化財は確認されませんでした。発掘調査は不要ですが、建物建築等の工事着手の 60 日前までに文化財保護法に基づく届出が必要です。詳しくは、文化スポーツ局文化財課（TEL:078-322-5799）までお問い合わせください。 ・ 売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-100cm までの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下およびその他の部分については不明です。 ・ 売却対象地西側において、隣接地の換気口が一部越境していますが、現状での引渡しとなります。 ・ 南側前面道路に信号柱・街灯・電柱、南東側前面道路に信号柱・街灯・ガードレール、東側前面道路にポスト・車止め、西側前面道路に街灯柱があります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、建設局 事業用地課（TEL:078-595-6021）までお問い合わせください。

位置図

1号地



北東から南西を撮影



南から西を撮影



物 件 調 査 書

2 号地

所在地	地 番	神戸市兵庫区吉田町1丁目61番9				
	住居表示	神戸市兵庫区吉田町1丁目23街区				
地 目	公 簿	宅 地		現 況	宅 地	
面 積	公 簿	84.44 m ²		実 測	84.44 m ²	
地 勢	平 坦					
区 域 区 分	市 街 化 区 域			用 途 地 域	第 2 種 住 居 地 域	
建 ぺ い 率	60%			容 積 率	200%	
高 度 地 区	第 5 種 高 度 地 区			防 火 ・ 準 防 火 地 域 等	準 防 火 地 域	
そ の 他 制 限	宅地造成等工事規制区域、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、地区計画（浜山地区）、角敷地等指定区域					
道 路 状 況	西 側	幅員約 5.0m の公道 [42 条 1 項 1 号]				
	北・南・東側	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[西]に 75mm の管が配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[西]に 100mm の管が配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[西]に 200mm の管が配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩約 6 分					
境 界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現 況	擁壁等	無		地下基礎等	下記参照	
そ の 他 特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画（浜山地区）＜住宅地区＞の主な内容 <ol style="list-style-type: none"> 建築物等の用途の制限 敷地面積の最低限度60m² 高さの最高限度15m 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内及び「広域型都市機能誘導区域」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。 売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cm までの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 西側前面道路に電柱があります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6756）までお問い合わせください。

位置図

2号地



写真

2号地

西から東を撮影



北西から南東を撮影



物 件 調 査 書

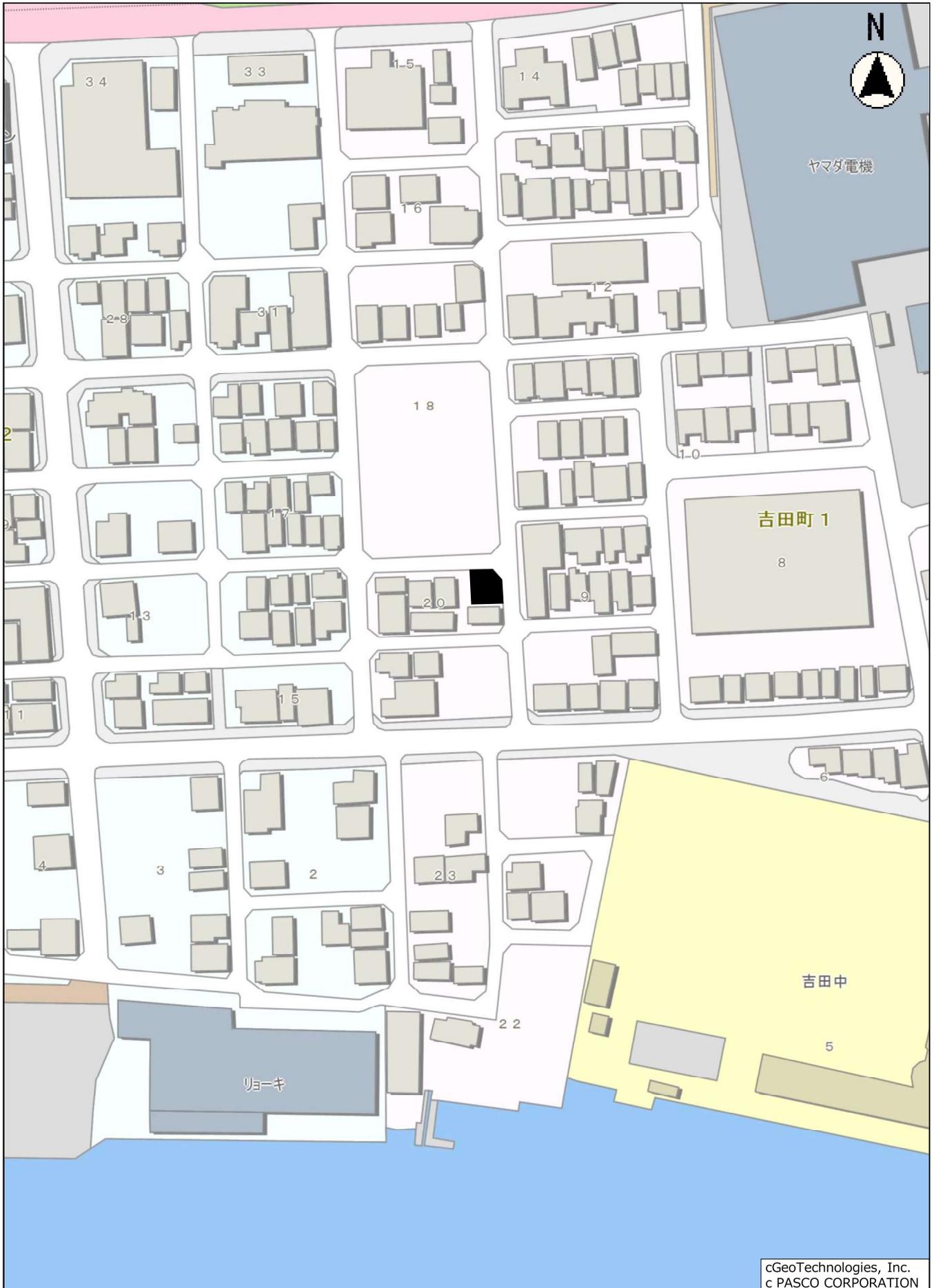
3号地

所在地	地番	神戸市兵庫区吉田町1丁目64番11				
	住居表示	神戸市兵庫区吉田町1丁目20街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	92.39 m ²		実測	92.39 m ²	
地勢	平坦					
区域区分	市街化区域			用途地域	第2種住居地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第5種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、地区計画（浜山地区）、角敷地等指定区域					
道路状況	東・北側	幅員約5.0mの公道〔42条1項1号〕				
	南・西側	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〔北〕・〔東〕に75mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔北〕・〔東〕に100mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔北〕に200mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及 交通機関	市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩約5分					
境界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現況	擁壁等	無		地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画（浜山地区）＜住宅地区＞の主な内容 <ol style="list-style-type: none"> 建築物等の用途の制限 敷地面積の最低限度60m² 高さの最高限度15m 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内及び「広域型都市機能誘導区域」内に存しています。一定の開発行為や建築等を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。 売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 北東側前面道路に電柱があります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6756）までお問い合わせください。

位置図

3号地



写真

3号地

北東から南西を撮影



南東から北西を撮影



物 件 調 査 書

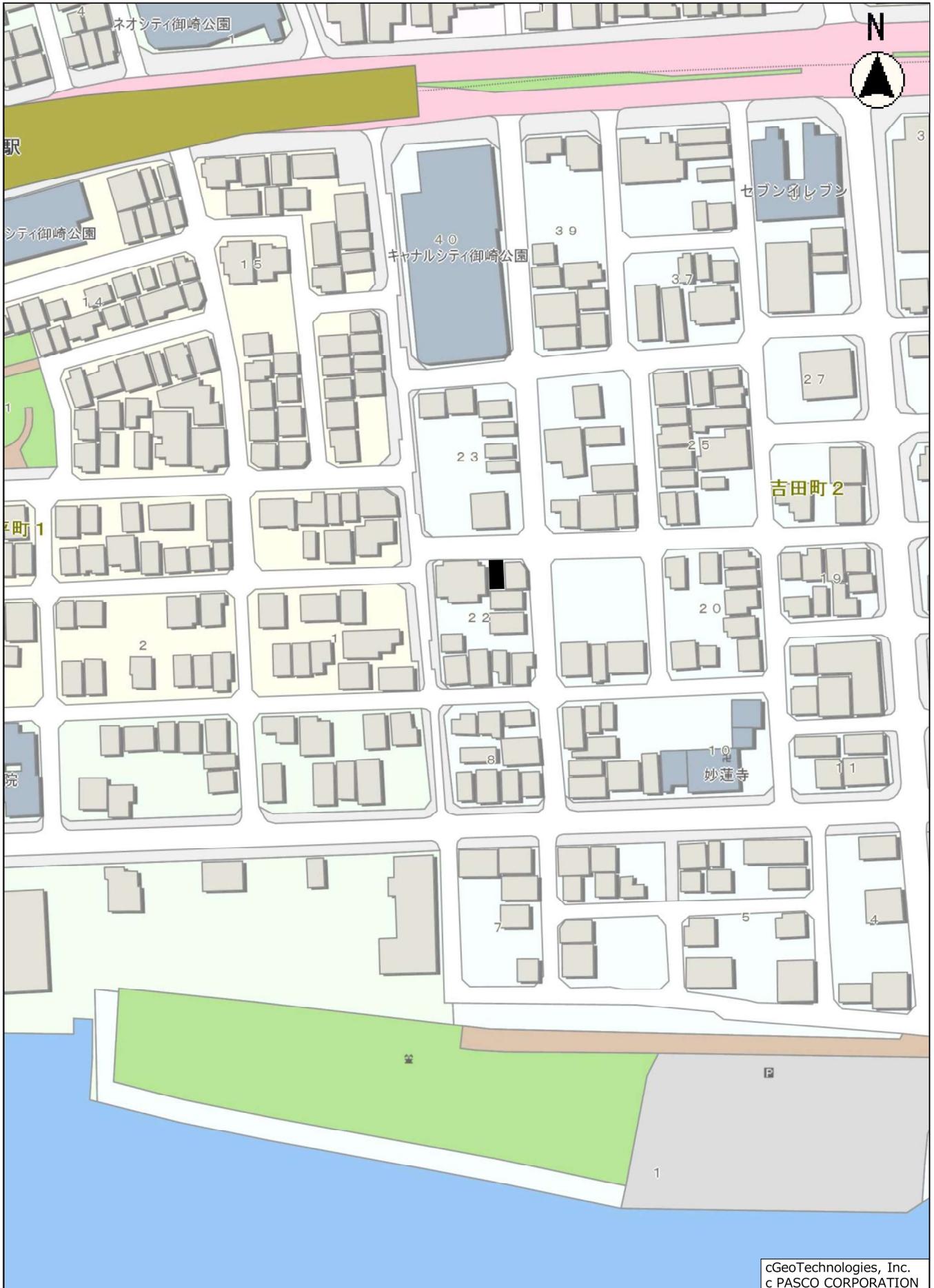
4 号地

所在地	地 番	神戸市兵庫区吉田町2丁目151番14				
	住居表示	神戸市兵庫区吉田町2丁目22街区				
地 目	公 簿	宅 地		現 況	宅 地	
面 積	公 簿	51.56 m ²		実 測	51.56 m ²	
地 勢	平 坦					
区 域 区 分	市 街 化 区 域			用 途 地 域	近隣商業地域・ 第2種住居地域	
建 ぺ い 率	80%・60%			容 積 率	200%	
高 度 地 区	第6種高度地区・第5種高度地区			防 火 ・ 準 防 火 地 域 等	準防火地域	
そ の 他 制 限	宅地造成等工事規制区域、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、地区計画（浜山地区）、角敷地等指定区域					
道 路 状 況	北 側	幅員約6.0mの公道〔42条1項1号〕				
	南・東・西側	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〔北〕に150mmの管が配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路〔北〕に100mmの管が配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路〔北〕に250mmの管が配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩約3分					
境 界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現 況	擁壁等	無		地下基礎等	下記参照	
そ の 他 特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（浜山地区）＜住商協調地区・住宅地区＞の主な内容 (1)建築物等の用途の制限 (2)敷地面積の最低限度60m² (3)高さの最高限度15m 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内及び「広域型都市機能誘導区域」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) ・テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。 ・売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 ・売却対象地北側において、電線の一部および土間コンクリートの一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6756）までお問い合わせください。

位置図

4号地



写真

4号地

北から南を撮影



北西から南東を撮影



物 件 調 査 書

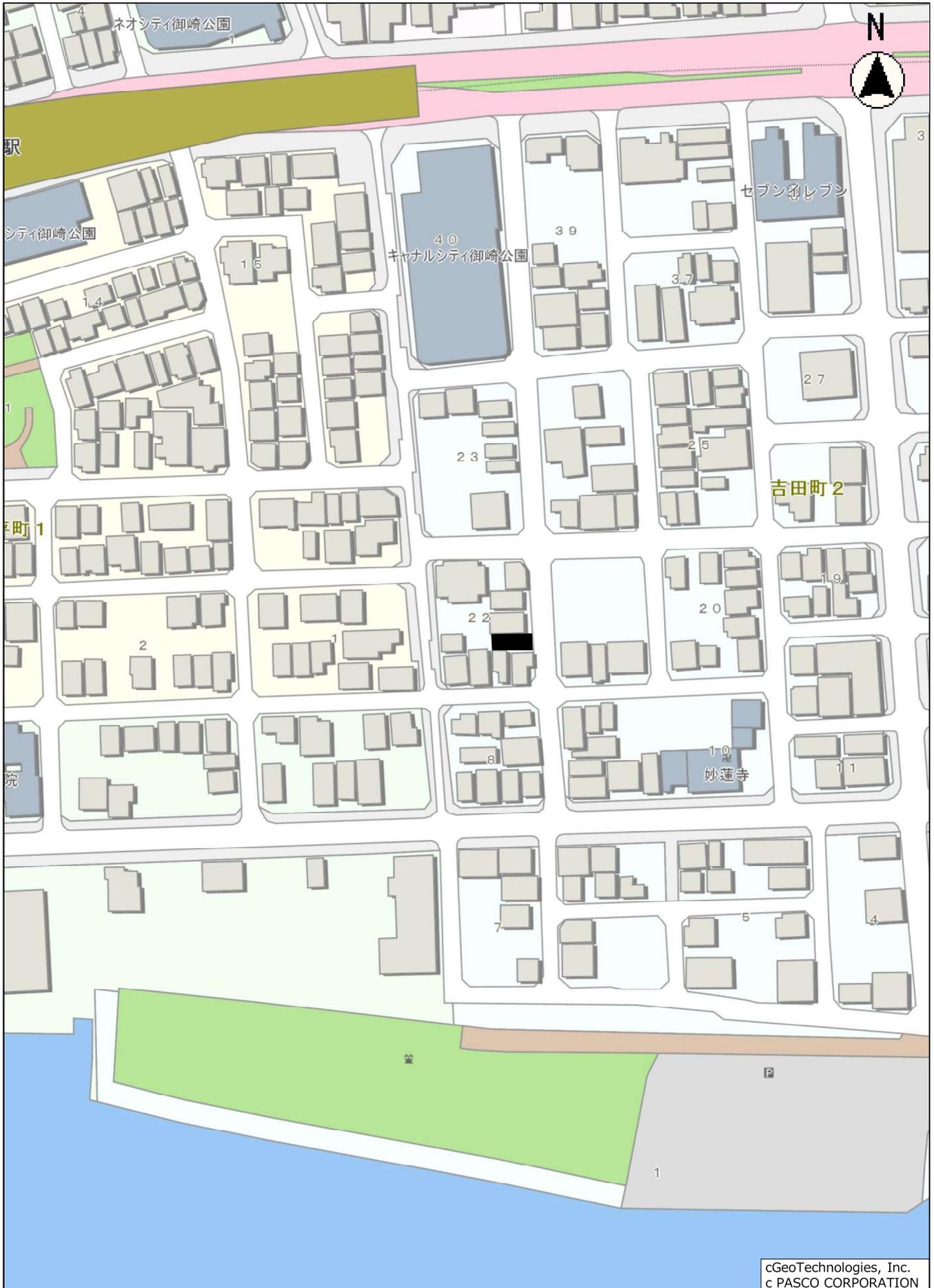
5号地

所在地	地番	神戸市兵庫区吉田町2丁目151番20				
	住居表示	神戸市兵庫区吉田町2丁目22街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	53.25 m ²		実測	53.25 m ²	
地勢	平坦					
区域区分	市街化区域			用途地域	近隣商業地域・第2種住居地域	
建ぺい率	80%・60%			容積率	200%	
高度地区	第6種高度地区・第5種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、地区計画（浜山地区）、角敷地等指定区域					
道路状況	東側	幅員約5.9mの公道〔42条1項1号〕				
	北・南・西側	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〔東〕に50mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔東〕に100mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔東〕に250mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及び 交通機関	市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩約3分					
境界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現況	擁壁等	無		地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（浜山地区）＜住商協調地区・住宅地区＞の主な内容 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 敷地面積の最低限度60m² (3) 高さの最高限度15m 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内及び「広域型都市機能誘導区域」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) ・テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。 ・売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 ・売却対象地北側において隣接地の室外機の一部および電線の一部並びに土間コンクリートの一部が、南側において土間コンクリートの一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6756）までお問い合わせください。

位置図

5号地



写真

5号地

東から西を撮影



南東から北西を撮影



物 件 調 査 書

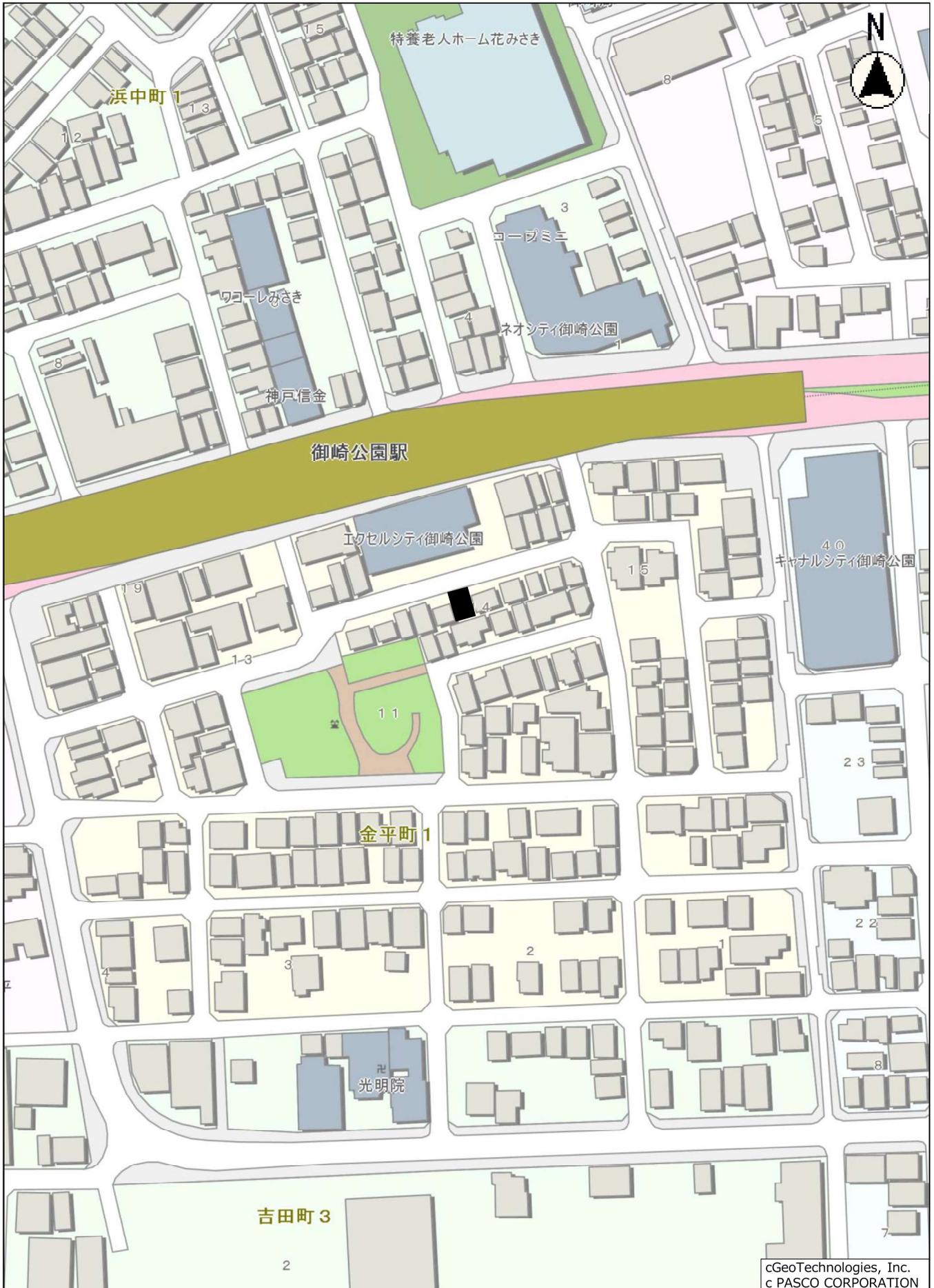
6号地

所在地	地番	神戸市兵庫区金平町1丁目84番17				
	住居表示	神戸市兵庫区金平町1丁目14街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	43.82㎡		実測	43.82㎡	
地勢	平坦					
区域区分	市街化区域			用途地域	第2種住居地域・近隣商業地域	
建ぺい率	60%・80%			容積率	200%・300%	
高度地区	第5種高度地区・第7種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域・防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、地区計画（浜山地区）、角敷地等指定区域					
道路状況	北側		幅員約6.0mの公道〔42条1項1号〕			
	東・南・西側		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〔北〕に50mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔北〕に100mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔北〕に250mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及 交通機関	市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩約2分					
境界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現況	擁壁等	無		地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画（浜山地区）＜住宅地区・住商協調地区＞の主な内容 <ol style="list-style-type: none"> 建築物等の用途の制限 敷地面積の最低限度60㎡ 高さの最高限度15m 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内及び「広域型都市機能誘導区域」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) 市営地下鉄海岸線から30m以内のため、掘削や基礎杭設置等を伴う工事を行う場合は、交通局との神戸市営地下鉄近接施工協議が必要となる場合があります。詳しくは交通局高速鉄道部施設課（TEL:078-984-0175）までお問い合わせください。 テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。 売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 売却対象地内の北側にコンクリート構造物が残っていますが、現状での引渡しとなります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6756）までお問い合わせください。

位置図

6号地



写真

6号地

北から南を撮影



北東から南西を撮影



物 件 調 査 書

7号地

所在地	地番	神戸市兵庫区御崎町2丁目79番8				
	住居表示	神戸市兵庫区御崎町2丁目3街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	116.06 m ²		実測	116.06 m ²	
地勢	平坦					
区域区分	市街化区域			用途地域	第2種住居地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第5種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、地区計画（浜山地区）、角敷地等指定区域					
道路状況	東側	幅員約5.0mの公道〔42条1項1号〕				
	西側	幅員約6.0mの公道〔42条1項1号〕				
	北・南側	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〔東〕・〔西〕に50mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔東〕に100mm、〔西〕に150mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔東〕・〔西〕に250mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及 交通機関	市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩約4分					
境界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現況	擁壁等	無		地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（浜山地区）＜住宅地区＞の主な内容 <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物等の用途の制限 (2) 敷地面積の最低限度60m² (3) 高さの最高限度15m 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内及び「広域型都市機能誘導区域」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) ・テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。 ・売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6756）までお問い合わせください。

位置図

7号地



写真

7号地

西から東を撮影



東から西を撮影



物 件 調 査 書

8号地

所在地	地番	神戸市兵庫区浜中町2丁目69番8				
	住居表示	神戸市兵庫区浜中町2丁目17街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	132.99 m ²		実測	132.99 m ²	
地勢	平坦					
区域区分	市街化区域			用途地域	工業地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第5種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、地区計画（浜山地区）、角敷地等指定区域					
道路状況	北西側	幅員約5.1～5.2mの公道〔42条1項1号〕				
	南・北東側	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〔北西〕に50mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔北西〕に150mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔北西〕に250mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 有					
最寄り駅 及 交通機関	市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩約6分					
境界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現況	擁壁等	下記参照		地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（浜山地区）＜住工協調地区＞の主な内容 <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物等の用途の制限 (2) 敷地面積の最低限度60m² (3) 高さの最高限度15m 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内及び「広域型都市機能誘導区域」内に存しています。一定の開発行為や建築等を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) ・市営地下鉄海岸線から30m以内のため、掘削や基礎杭設置等を伴う工事を行う場合は、交通局との神戸市営地下鉄近接施工協議が必要となる場合があります。 詳しくは交通局高速鉄道部施設課（TEL:078-984-0175）までお問い合わせください。 ・テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。 ・売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 ・売却対象地内（北東側）にブロック塀がありますが、現状での引渡しとなります。 ・売却予定地東側において、隣接地にまたがる土間コンクリートが存在しますが、現状での引渡しとなります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6756）までお問い合わせください。

位置図

8号地



写真

8号地

南西から東を撮影



北から南を撮影



物 件 調 査 書

9 号地

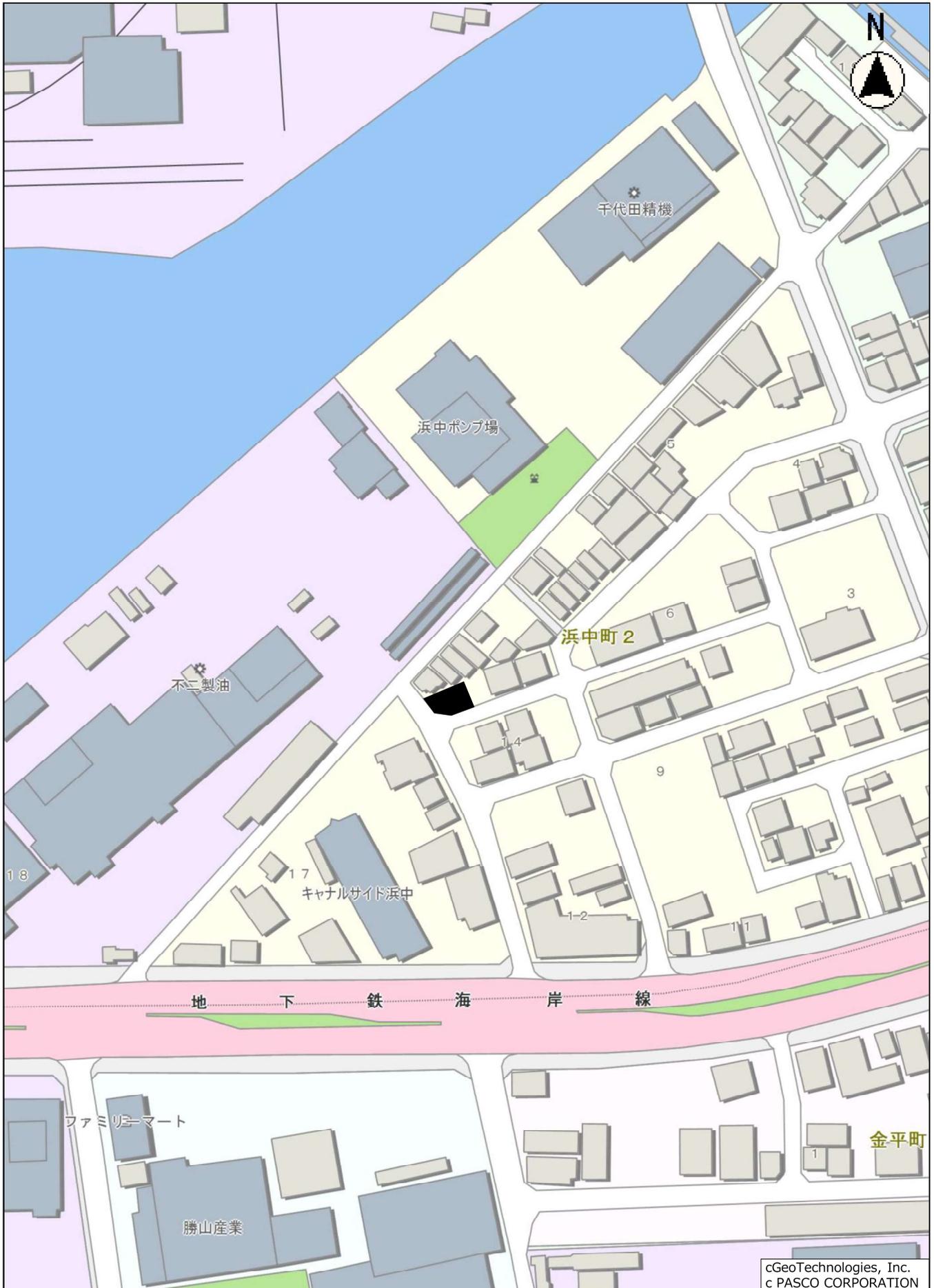
所在地	地番	神戸市兵庫区浜中町2丁目71番5				
	住居表示	神戸市兵庫区浜中町2丁目15街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	89.73 m ²		実測	89.73 m ²	
地勢	平坦（道路との高低差あり）					
区域区分	市街化区域			用途地域	第2種住居地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第5種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、地区計画（浜山地区）、角敷地等指定区域					
道路状況	南側	幅員約5.0mの公道〔42条1項1号〕				
	西側	幅員約5.9mの公道〔42条1項1号〕				
	東・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〔西〕・〔南〕に50mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔西〕に150mm、〔南〕に100mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔西〕に250mm、〔南〕に200mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及 交通機関	市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩約5分					
境界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現況	擁壁等	無		地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（浜山地区）＜住宅地区＞の主な内容 <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物等の用途の制限 (2) 敷地面積の最低限度60m² (3) 高さの最高限度15m 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内及び「広域型都市機能誘導区域」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) （届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709） ・テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。 ・売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 ・売却対象地内の周囲にコンクリート構造物がありますが、現状での引渡しとなります。なお、当該構造物の形状を変更する場合は、隣接者と協議を行ってください。 ・売却対象地西側において、道路構造物の一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。なお、当該構造物の形状を変更する場合は、建設局中部建設事務所と協議を行ってください。 					

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・売却対象地北西側において、隣接地のブロック塀の一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。・南側前面道路に電柱が、西側前面道路に標識柱があります。 |
|--|--|

<p>この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6756）までお問い合わせください。</p>
--

位置図

9号地



南西から北東を撮影



西から東を撮影



物 件 調 査 書

10 号地

所在地	地番	神戸市北区山田町小部字西ノ岡谷 18 番 11				
	住居表示	—				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	85.67 m ²		実測	85.67 m ²	
地勢	平坦（道路との高低差有）					
区域区分	市街化区域			用途地域	第1種住居地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第5種高度地区			防火・準防火地域等	指定なし （建築基準法 22 条区域）	
その他制限	宅地造成等工事規制区域					
道路状況	南西側	幅員約 15.7m の公道 [42 条 1 項 1 号]				
	北西側	幅員約 5.7m の私道 [42 条 1 項 2 号]				
	北・東側	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[南西]に 150mm、前面道路[北西]に 50mm の管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路[南西]に 200mm、400mm の管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路[南西]に 400mm、前面道路[北西]に 250mm の管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及 び 交通機関	神戸電鉄「鈴蘭台」駅より徒歩約 13 分					
境界	道路明示	無	境界確認	有	境界標	有
現況	擁壁等	擁壁有			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 売却対象地は鈴蘭台環状線の事業残地です。 売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）」内および、「広域型都市機能誘導区域（郊外拠点型）」内に存在しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届け出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) 画地内において約 200cm の高低差があります。 売却対象地に建築物を計画する場合、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第 20 条（通称「がけ条例」）の適用を受ける場合があります。詳しくは、建築住宅局建築指導部建築安全課（TEL:078-595-6562）までお問い合わせください。 売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-100cm までの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下およびその他の部分については不明です。 売却対象地北西側にコンクリート擁壁、南東部に石積み擁壁がありますが、現状での引き渡しとなります。撤去や改修にあたっては隣接者と協議が必要となります場合があります。 売却対象地北東側において、隣接地の樹木が越境しておりますが、現状での引き渡しとなります。撤去等については隣接者と協議が必要となります。 北西側前面道路に電柱、南西側前面道路に車止め、南東側に侵入防止ポールがあります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和 6 年 7 月 1 日に作成したものです。詳細については、建設局 事業用地課（TEL:078-595-6021）までお問い合わせください。



写真

10号地

南から北を撮影



南西から東を撮影



物 件 調 査 書

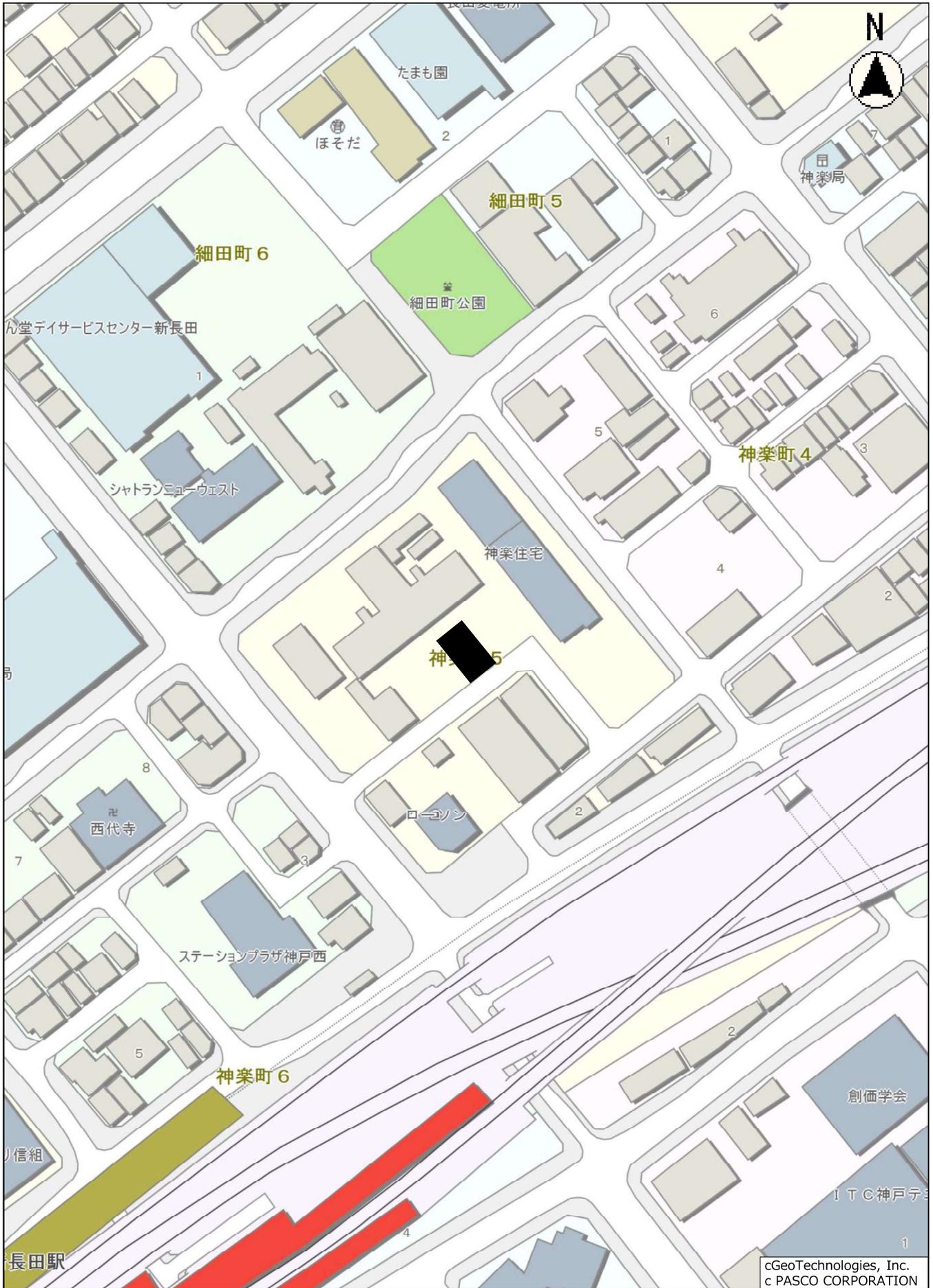
11 号地

所在地	地番	神戸市長田区神楽町5丁目103番4				
	住居表示	神戸市長田区神楽町5丁目3街区				
地目	公簿	宅地	現況	宅地		
面積	公簿	144.24 m ²	実測	144.24 m ²		
地勢	平坦					
区域区分	市街化区域		用途地域	近隣商業地域		
建ぺい率	80%		容積率	300%		
高度地区	第7種高度地区		防火・準防火地域等	準防火地域		
その他制限	宅地造成等工事規制区域、西部駐車場整備地区、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、景観形成市民協定（新長田駅北地区東部）、地区計画（新長田東地区）、角敷地等指定区域					
道路状況	南東側	幅員約6.0mの公道〔42条1項1号〕				
	南西・北西・北東側	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〔南東〕に75mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔南東〕に100mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔南東〕に250mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅及交通機関	市営地下鉄西神・山手線「新長田」駅・JR線「新長田」駅から徒歩約4分 山陽電車「西代」駅から徒歩約7分					
境界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標 有	
現況	擁壁等	無	地下基礎等	下記参照		
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（新長田東地区）＜業務サービス育成区B＞の主な内容 <ul style="list-style-type: none"> (1)建築物等の用途の制限 (2)敷地面積の最低限度60m² 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域」内及び「広域型 都市機能誘導区域(旧市街地型)」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課TEL:078-595-6709) ・売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6751）までお問い合わせください。

位置図

11号地



写真

11号地

南から北を撮影



東から西を撮影



物 件 調 査 書

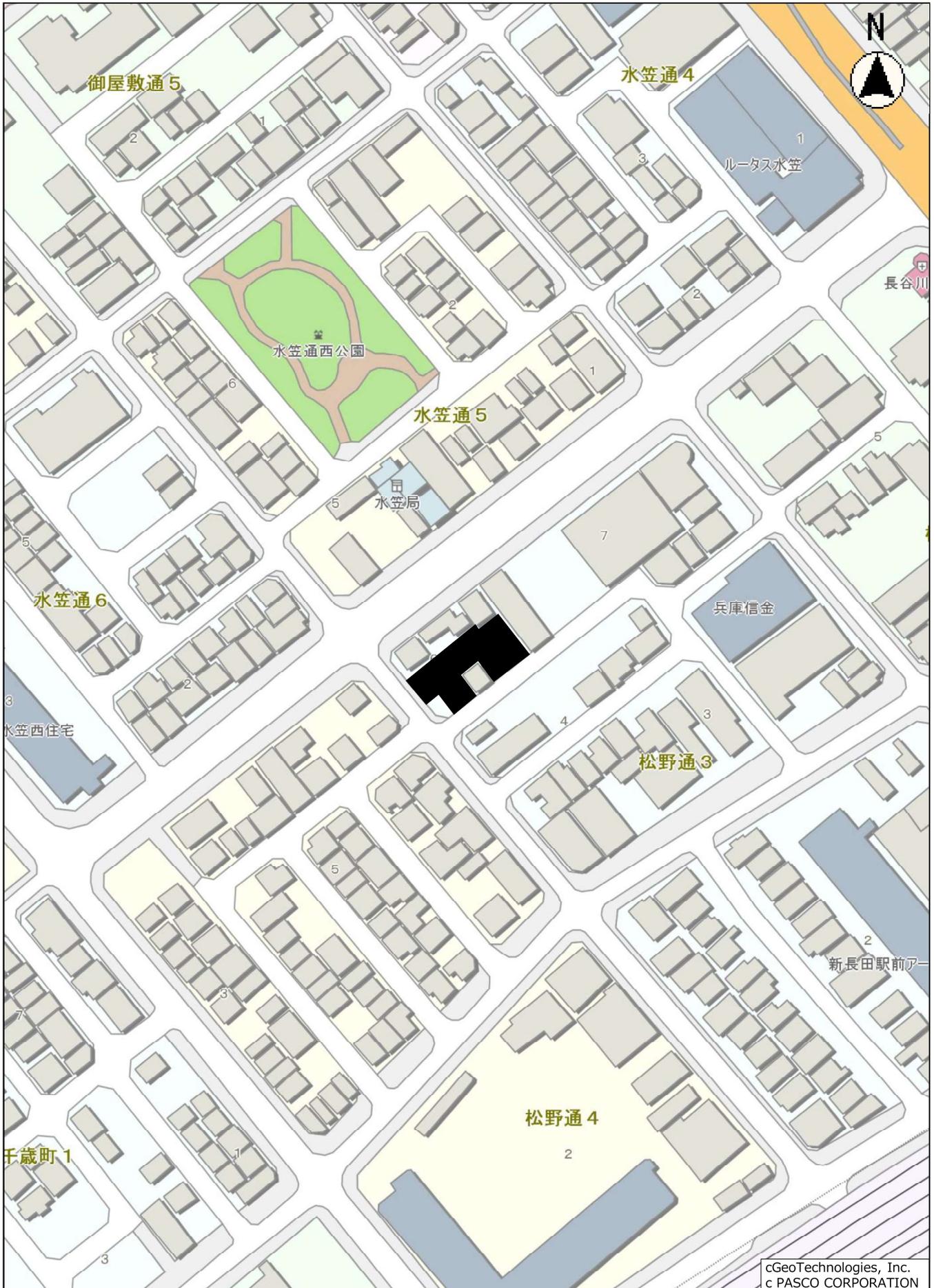
12 号地

所在地	地 番	神戸市長田区松野通3丁目104番8				
	住居表示	神戸市長田区松野通3丁目6街区				
地 目	公 簿	宅 地	現 況	宅 地		
面 積	公 簿	447.23 m ²	実 測	447.22 m ²		
地 勢	平 坦					
区 域 区 分	市 街 化 区 域		用 途 地 域	準工業地域		
建 ぺ い 率	60%		容 積 率	300%		
高 度 地 区	第5種高度地区		防 火 ・ 準 防 火 地 域	準防火地域		
その他制限	宅地造成等工事規制区域、大規模集客施設制限地区、西部駐車場整備地区、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、景観形成市民協定（新長田駅北・西地区）、地区計画（新長田駅北・西地区）、角敷地等指定区域					
道 路 状 況	南東側	幅員約6.0mの公道 [42条1項1号]				
	南西側	幅員約8.6mの公道 [42条1項1号]				
	北東・北西側	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[南西]に75mm、[南東]に50mmの管が配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[南西]・[南東]に100mmの管が配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[南西]・[南東]に250mmの管が配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	市営地下鉄西神・山手線「新長田」駅・JR線「新長田」駅から徒歩約6分 山陽電車「西代」駅から徒歩約10分					
境 界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標 有	
現 況	擁壁等	無	地下基礎等	下記参照		
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（新長田駅北・西地区）＜中高層住居地区＞の主な内容 (1)建築物等の用途の制限 (2)敷地面積の最低限度60m² 実際に適用される具体的な制限内容は個々の土地により異なる場合がありますので、神戸市ホームページ内「地区計画」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) 詳しくは、都市局都市計画課（TEL:078-595-6710）までお問い合わせください。 ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）」内及び「広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）【旧市街地型】」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709) ・売却対象地において、地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去していますが、その深さ以下の部分については不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 ・南東側隣接地（104番9）の室外機が一部越境していますが、現状での引き渡しとなります。 ・南東側前面道路に電柱、街路灯があります。 					

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6751）までお問い合わせください。

位置図

12号地



写真

12号地

西から東を撮影



南から北東を撮影



物 件 調 査 書

13 号地

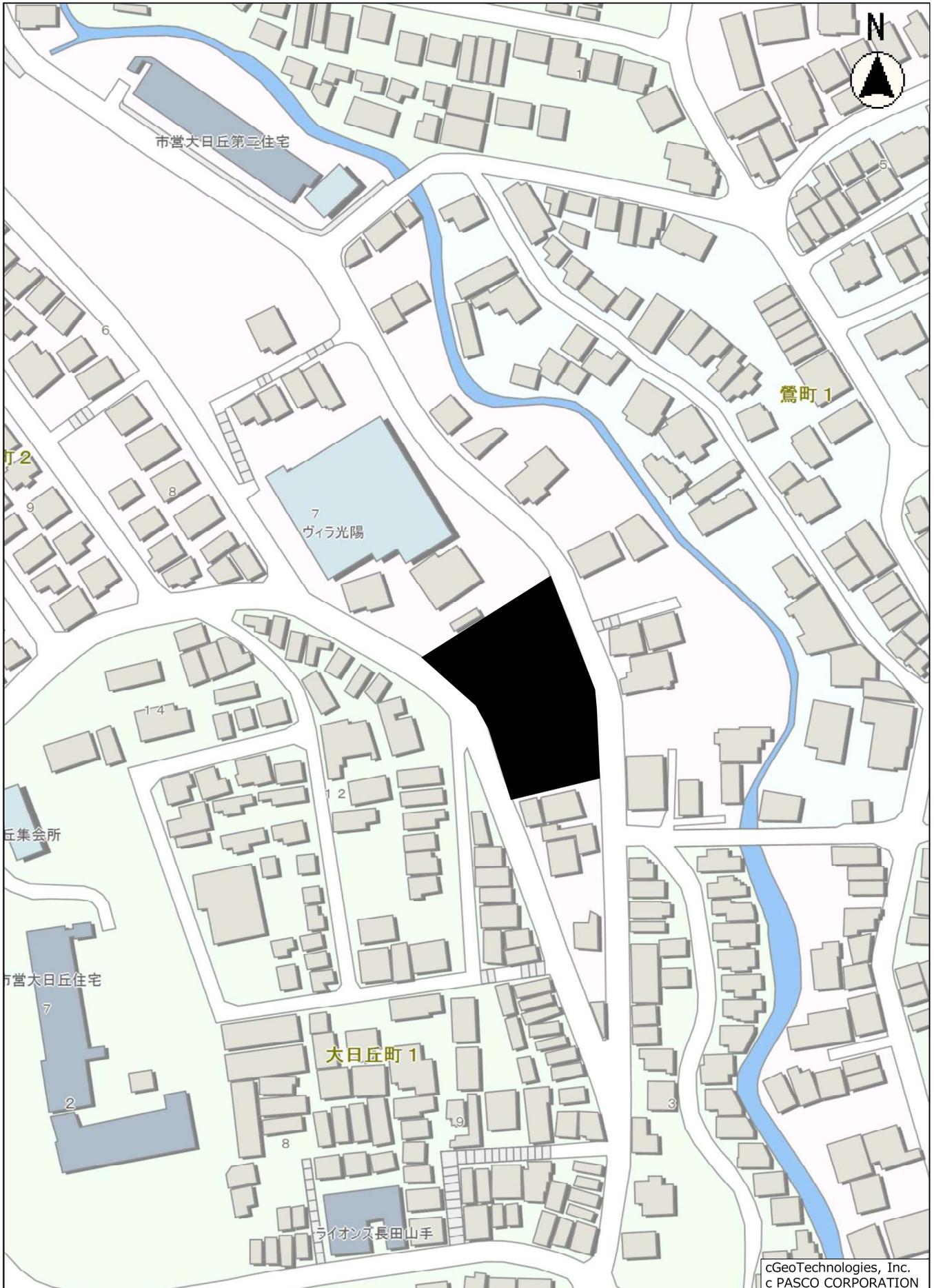
所在地	地番	神戸市長田区大日丘町2丁目24番				
	住居表示	神戸市長田区大日丘町2丁目7街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	1,575.37 m ²		実測	1,575.37 m ²	
地勢	平坦（宅内に段差有・前面道路との高低差有・法面有）					
区域区分	市街化区域			用途地域	第1種中高層住居専用地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第3種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域					
道路状況	東側	幅員約6.5mの公道〔42条1項1号〕				
	西側	幅員約7.3mの公道〔42条1項1号〕				
	北・南側	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〔東〕に300mmの管が配管有、〔西〕に200mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔東〕に200mm、〔西〕に150mmの管が配管有 ※詳細下記参照					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔東・西〕に250mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及交通機関	神戸電鉄有馬線「丸山」駅又は「鶴越」駅からそれぞれ徒歩約14分 JR「兵庫」駅から神戸市バス「大日丘住宅」まで約26分、バス停から徒歩約3分					
境界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
現況	擁壁等	石積擁壁有			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・売却対象地は、従前民間企業の社宅跡であり、敷地内建物・ポンプ室等解体撤去後の平成29年に当市に寄附されたものです。寄附受納後、当市での利用はありません。 ・過去に土壤汚染の想定される土地利用が確認できないことから、土壤汚染調査は行っておりません。 ・寄附前に施工された解体工事で地下基礎の解体撤去を実施しているため、当市において地下基礎残置有無の調査は行っておりません。 ・売却対象地への出入りは西側出入り口からとなり、東側2か所の扉については腐食や合致する鍵がないため開閉困難ですが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地内に関西電力の支柱、支線があります。また、売却対象地の東側上空で電線が上空を越境していますが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地敷地内に、ブランコ、ベンチ、外灯、引込柱、タイヤ、石製鉢、水道メーターボックス、金属板の残置物がありますが、現状での引渡しとなります。また、記載のない残置物についても現状での引渡しとなります。 ・売却対象地内に側溝、鉄柵、転落防止柵、階段、門扉、柵、コンクリート舗装の構造物がありますが、現状での引渡しとなります。また、記載のない構造物についても現状での引渡しとなります。 ・売却対象地の北側と南側においてコンクリートブロック構造物があり、根入れ深さ等構造の詳細は不明です。 ・売却対象地の北側で隣接地からのブロック擁壁基礎、フェンス及びブロック、樹木の樹冠の越境、南側で隣接地からの擁壁、花壇ブロック、階段及び樹木の樹冠の越境がありますが現状での引渡しとなります。 ・売却対象地内西側及び東側に石積擁壁があり、用途不明のくり抜き穴のようなもの、ひび割れや劣化等が見られますが現状での引渡しとなります。また、東側擁壁の一部が北側隣地（23番2）に跨がっていますが現状での引渡しとなります。撤去・改修などを行う場合は、北側隣地所有者と協議が必要です。 					

- ・売却対象地南東側で畑作利用されていた時期があり、東側道路への土砂流出防止のため、木製板等で土留めをしていますが、現状での引渡しとなります。
- ・西側前面道路に電柱・支線・カーブミラーが、東側前面道路に電柱があります。また、売却対象地内東側擁壁沿いに設置している用途不明のパイプ、コンクリート構造物が一部東側道路を越境していますが、現状での引渡しとなります。
- ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）」内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)」ページをご確認ください。
(<https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html>)
届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709
- ・売却対象地に建築物を計画する場合、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称「がけ条例」）の適用を受ける場合があります。詳しくは建築住宅局建築指導部建築安全課（TEL:078-595-6562）にお問い合わせください。
(<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/gake.html>)
- ・売却対象地は、宅地造成等工事規制区域内に存しています。宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可が必要となる場合があります。詳しくは建設局防災課（TEL: 078-322-6089）へお問い合わせください。
- ・売却対象地敷地内西側に、社宅時に利用されていたポンプ室（受水槽）を撤去し土留めのためコンクリート擁壁を設けています。擁壁含め西側斜面の形質変更等を行う場合、道路法面下となるため西部建設事務所との協議が必要です。詳しくは西部建設事務所（TEL: 078-742-2424）へお問い合わせください。
- ・西側道路の上水道本管からの引込管で漏水が発生していることが判明しています。また、引き込み管のやり替えや漏水の修繕が必要となる場合があります。どちらの給水装置の工事も、依頼者の費用負担で実施する必要があります。詳しくは水道局配水課（TEL:078-341-1803）へお問い合わせください。

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。詳細については、行財政局 資産活用課（TEL:078-322-5142）までお問い合わせください。

位置図

13号地



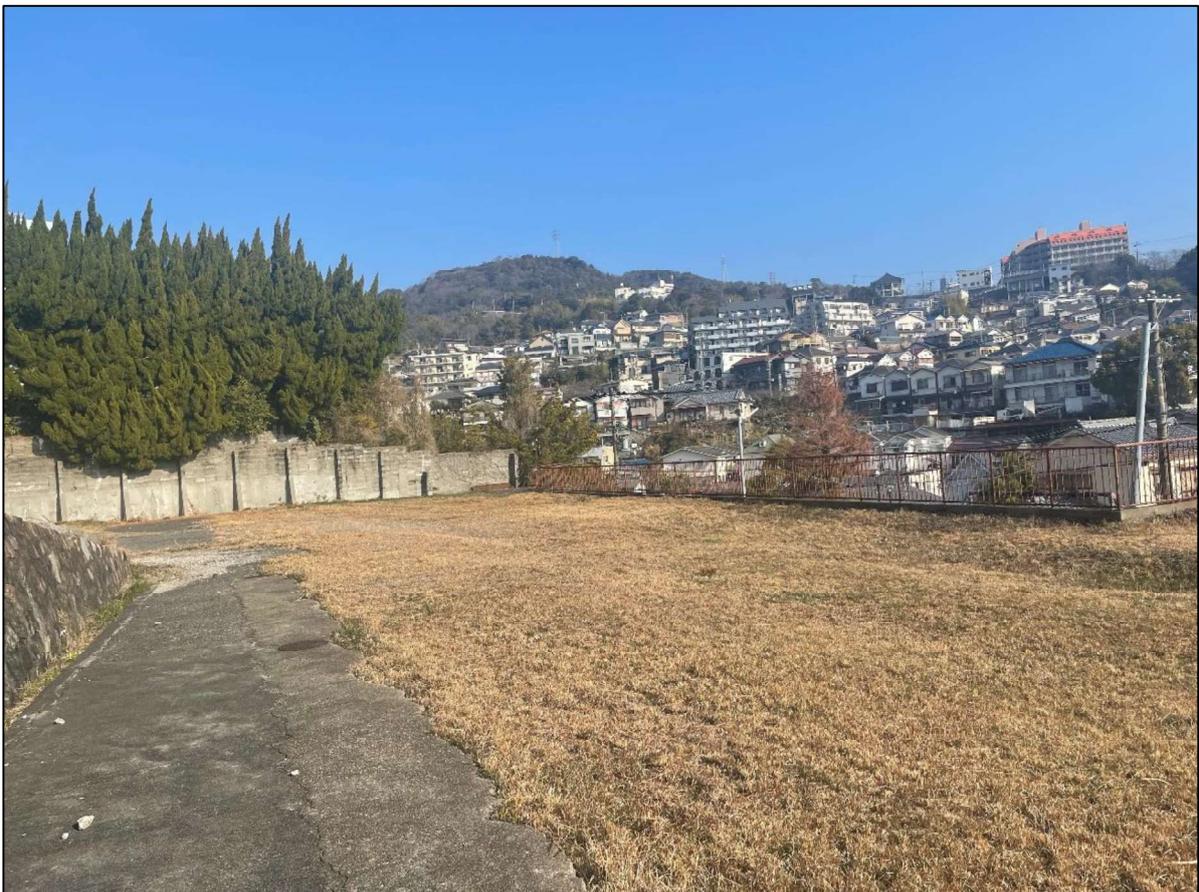
写真

13号地

航空写真



南から北を撮影



写真

13号地

北から南を撮影



南東から北西を撮影



物 件 調 査 書

14 号地

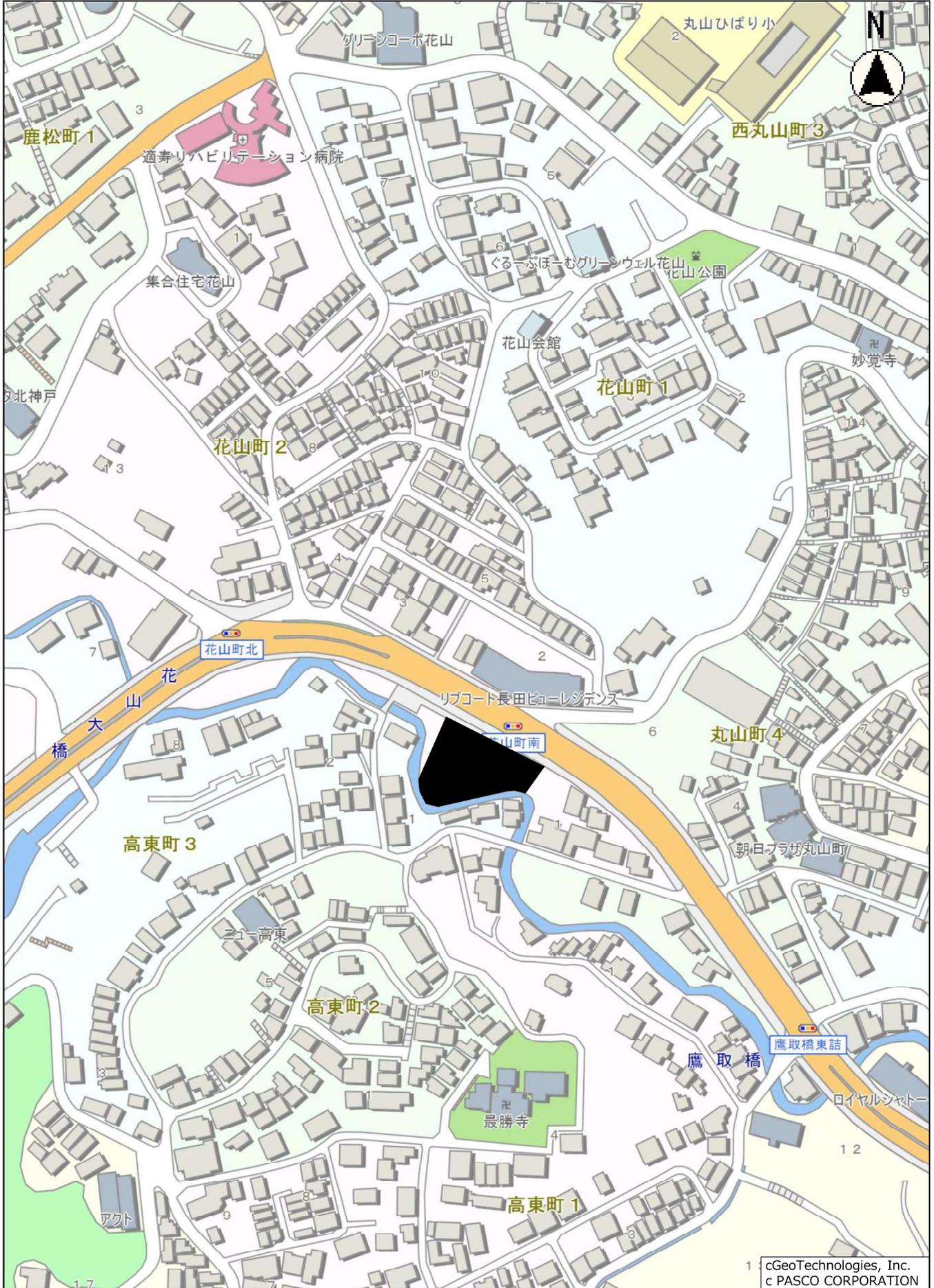
所在地	地番	神戸市長田区花山町2丁目11番1、12番1、13番1				
	住居表示	—				
地目	公簿	宅地・山林		現況	宅地・山林	
面積	公簿	1,270.59 m ²		実測	1,270.81 m ²	
地勢	平坦（道路との高低差有、法面有）					
区域区分	市街化区域			用途地域	第1種住居地域・第1種低層住居専用地域	
建ぺい率	60%・50%			容積率	200%・100%	
高度地区	第5種高度地区・第1種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域・防火指定なし（建築基準法22条区域）	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、砂防指定地、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）					
道路状況	北東側	幅員約20.2mの公道〔42条1項1号〕				
	西・南側	無				
電気	関西電力㈱ / 前面道路に電柱、配線有					
ガス	大阪ガス㈱ / 無					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔北〕に150mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔北〕に250mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅及交通機関	神戸市営地下鉄「長田」駅、神戸高速線「高速長田」駅から神戸市営バス「花山町」まで約9分、バス停より徒歩約1分					
境界	道路明示	無	境界確認	有	境界標	有
	現況	擁壁等	有		地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・売却対象地は長田箕谷線の事業残地です。 ・売却対象地は、現在、賃貸借契約締結中であり、仮設資材置場が設置されていますが、賃貸借契約満了時（10月31日）に、現契約者が撤去する予定です。また、落札者への引き渡しについては、12月1日以降となります。 ・売却対象地において地下基礎等の調査を実施し、建築基礎が確認されましたが、残置しており、現状での引き渡しとなります。また、調査箇所以外については不明です。 ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）」内に存在しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課TEL:078-595-6709) ・売却対象地に建築物を計画する場合、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称「がけ条例」）の適用を受ける場合があります。詳しくは、建築住宅局建築指導部建築安全課（TEL:078-595-6562）までお問い合わせください。 ・売却対象地は砂防指定地に該当します。造成、木竹の伐採、建築物その他の工作物の新築、改築、除却等の場合、許可申請が必要となります。詳しくは、建設局防災課（TEL:078-595-6356）または、兵庫県神戸土木事務所管理課（TEL:078-737-2135）までお問い合わせください。 ・売却対象地の西側の一部が土砂災害警戒区域（急傾斜地）に含まれています。特定の開発行為や建築物の構造制限があります。詳しくは、兵庫県神戸土木事務所管理課（TEL:078-737-2135）までお問い合わせください。 					

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• 売却対象地北西側において、NTT 柱の支線が越境していますが、現状での引き渡しとなります。• 売却対象地においては、前面道路の長田箕谷線からの進入路が、人工地盤で設置されています。長田箕谷線築造工事の際につくられたものと思われませんが、施工の内容については不明です。• 売却対象地内において法面および最大約 10mの高低差があります。• 北東側前面道路に、歩道橋および電柱、街路樹があります。また、南西側法面には擁壁および多数の樹木があります。 |
|--|---|

<p>この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。 詳細については、建設局 事業用地課（TEL:078-595-6021）までお問い合わせください。</p>

位置図

14号地



写真

14号地

航空写真



南東から北西を撮影



写真

14号地

北から東を撮影



西から南東を撮影



物 件 調 査 書

15 号地

所在地	地番	神戸市垂水区星が丘3丁目2252番155				
	住居表示	神戸市垂水区星が丘3丁目8街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	268.51 m ²		実測	268.51 m ²	
地勢	平坦（傾斜有）					
区域区分	市街化区域			用途地域	第1種住居地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第5種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、文教地区					
道路状況	東側	幅員約13.5mの公道〔42条1項1号〕				
	南側	幅員約3.3mの公道〔42条2項〕				
	西側	幅員約2.8mの私道〔建築基準法上の道路に該当しない〕				
	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〔南〕に200mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔東〕・〔南〕に150mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔東〕・〔南〕に250mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及 交通機関	JR・山陽本線「垂水」駅から山陽バス「星陵高校前（北行）」まで約7分、バス停より徒歩約1分					
境界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	無
現況	擁壁等	南側・西側にコンクリート擁壁有			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・売却対象地は垂水区商大筋線道路拡張事業における事業用地の残地です。 ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域内に存しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課TEL:078-595-6709) ・売却対象地に建築物を計画する場合、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称「がけ条例」）の適用を受ける場合があります。詳しくは、建築住宅局建築指導部建築安全課（TEL:078-595-6562）までお問い合わせください。 ・売却対象地において地下基礎等の調査を実施し、旧建物の基礎は概ね撤去済です。西側擁壁に接した部分については一部残地しておりますが、現状での引渡しとなります。 ・北側隣接地のコンクリート擁壁の基礎が一部地中で越境しています。当該コンクリート擁壁の水抜き穴からの排水を売却対象地で受けている可能性があります。現状での引渡しとなります。擁壁の撤去・改修などを行う場合および改築工事・土地利用により境界内の構造物（例：側溝の擁壁等）の補修・改修等が生じる場合は建設局垂水建設事務所（TEL:078-707-0236）と協議や手続きが必要です。なお、改修等にかかる工事に必要な経費は購入者の負担となります。 ・南側前面道路は、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。 ・売却対象地東南角において、道路縁石・ガードレールの一部および外灯の一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。 					

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・売却対象地南東側において電線が一部上空で越境していますが、現状での引渡しとなります。・東側前面道路に電柱・支線及び車止めが、南側前面道路に電柱・支線、街灯柱、カーブミラー及びガードレールが、西側全面道路に支線があります。 |
|--|--|

<p>この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。 詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6751）までお問い合わせください。</p>

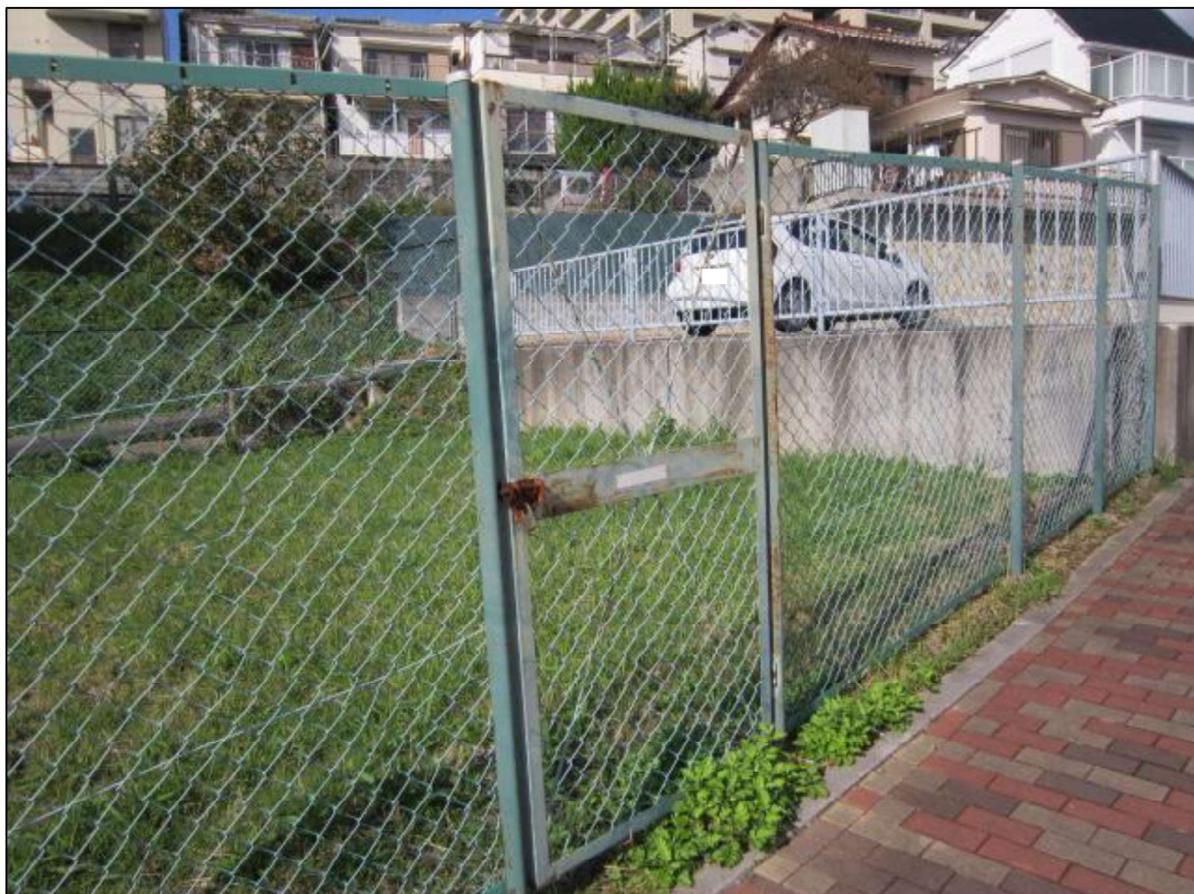
写真

15号地

南から北を撮影



東から北西を撮影



物 件 調 査 書

16 号地

所在地	地番	神戸市西区二ツ屋1丁目408番5				
	住居表示	-				
地目	公簿	雑種地		現況	雑種地	
面積	公簿	154 m ²		実測	154.45 m ²	
地勢	平坦（道路との高低差有）					
区域区分	市街化区域			用途地域	第1種住居地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第5種高度地区			防火・準防火地域等	指定なし （建築基準法22条区域）	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、地区計画（二ツ屋地区）					
道路状況	東側	幅員約22.7mの公道〔42条1項1号〕				
	南側	幅員約19.0mの公道〔42条1項1号（43条1項1号該当）〕				
	北側	幅員約12.6mの公道〔42条1項1号〕				
	西側	無				
電気	関西電力株 / 前面道路に配線有					
ガス	大阪ガス株 / 前面道路〔北〕に50mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔北〕に500mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔北〕に250mmの管が配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及 交通機関	J R、山陽電鉄本線「明石」駅から神姫バス「西建設事務所前」まで約15分、バス停より徒歩約8分					
境界	道路明示	無	境界確認	無	境界標	有
現況	擁壁等	無			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・売却対象地は伊川谷大久保線の事業残地です。 ・二ツ屋地区地区計画の内容は、神戸市ホームページ内「二ツ屋地区地区計画」でご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/index.html) ・売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）」内に存在しています。一定の開発行為や建築等行為を行う場合、届出が必要となります。詳しくは神戸市ホームページ内「神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html) (届出先：都市局都市計画課TEL:078-595-6709) ・売却対象地に建築物を計画する場合、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称「がけ条例」）の適用を受ける場合があります。詳しくは、建築住宅局建築指導部建築安全課（TEL:078-595-6562）までお問い合わせください。 ・売却対象地は東側及び北側が二ツ屋大久保線に接しています。 <p>道路法上の道路の名称や概ねの幅員の確認方法については、神戸市ホームページ内「公道か市道かを調べる」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a69673/kurashi/access/road/kodo_shido.html)</p> <p>また、建築基準法上の道路の種別などの確認方法については、神戸市ホームページ内「道路の調べ方（インターネット）」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/road/road_info1.html)</p>					

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• 売却対象地北側にガードレールがありますが、撤去等を行う場合は神戸市建設局西建設事務所（TEL:078-912-3750）との協議が必要です。• 建築物その他の工作物を築造する場合、南側隣地所有者（NEXCO 西日本 第二神名道路事務所（TEL:078-708-5131））との協議が必要です。• 売却対象地は従前地目「田」であり、建物が建築された形跡はありませんので、地下基礎等の調査は実施していません。• 売却対象地南側において隣接地の樹木の根が一部越境していますが、現状での引き渡しとなります。• 売却対象地内において約 150cm の高低差があります。 |
|--|---|

<p>この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和6年7月1日に作成したものです。 詳細については、建設局 事業用地課（TEL:078-595-6021）までお問い合わせください。</p>

位置図

16号地



写真

16号地

東から西を撮影



東から北西を撮影

