物　件　調　書

９号地

所在地	地　番	神戸市垂水区高丸８丁目2243番290外２筆		
	住居表示	神戸市垂水区高丸８丁目２街区		
地目	公簿	山　林	現況	宅　地
面積	公簿	１，７８７．５８㎡	実測	１，７８８．６３㎡
地勢	平坦（宅内に段差有・道路との高低差有）			
区域区分	市街化区域		用途地域	第１種低層住居専用地域
建ぺい率	６０％		容積率	１５０％
高度地区	第１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　一部土砂災害警戒区域（急傾斜地）　一部土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）			
道路状況	東　側	幅員約５．０ｍの公道〔４２条１項１号〕		
	南　側	無		
	西　側	無		
	北　側	幅員約５．０ｍの公道〔４２条１項１号〕		
電気	関西電力㈱　／前面道路[東・南・北]に配線有			
ガス	大阪ガス㈱　／前面道路[北]に75㎜［南]に80㎜の管が配管有			
水道	神戸市水道局／前面道路[北東交差点]に100㎜の管が配管有			
下水道	神戸市建設局／前面道路[東・南・北］に250㎜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	ＪＲ・山陽電鉄「垂水」駅から市バス・山陽バス「上高丸団地」まで約７分、バス停から徒歩約５分			

境界	道路明示	なし	境界確認	なし	境界標	有
現況	石積等	有	地下基礎等	下記参照		

その他特記事項

・売却対象地は、市営住宅（木造平家建）の跡地であり、建物解体工事の際に、建物基礎は撤去しましたが、階段、石積擁壁、通路部分のアスファルト舗装等は残置しています。現状での引渡しとなります。

・売却対象地内に電柱、支線及び架空線がありますが現状での引渡しとなります。

・売却対象地に、隣接地の雨水配管が一部越境していますが、現状での引渡しとなります。

・売却対象地の西側の一部が土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）及び土砂災害警戒区域（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（TEL.078-737-2149）までお問い合わせください。

・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建築安全係（TEL.078-595-6562）までお問い合わせください。

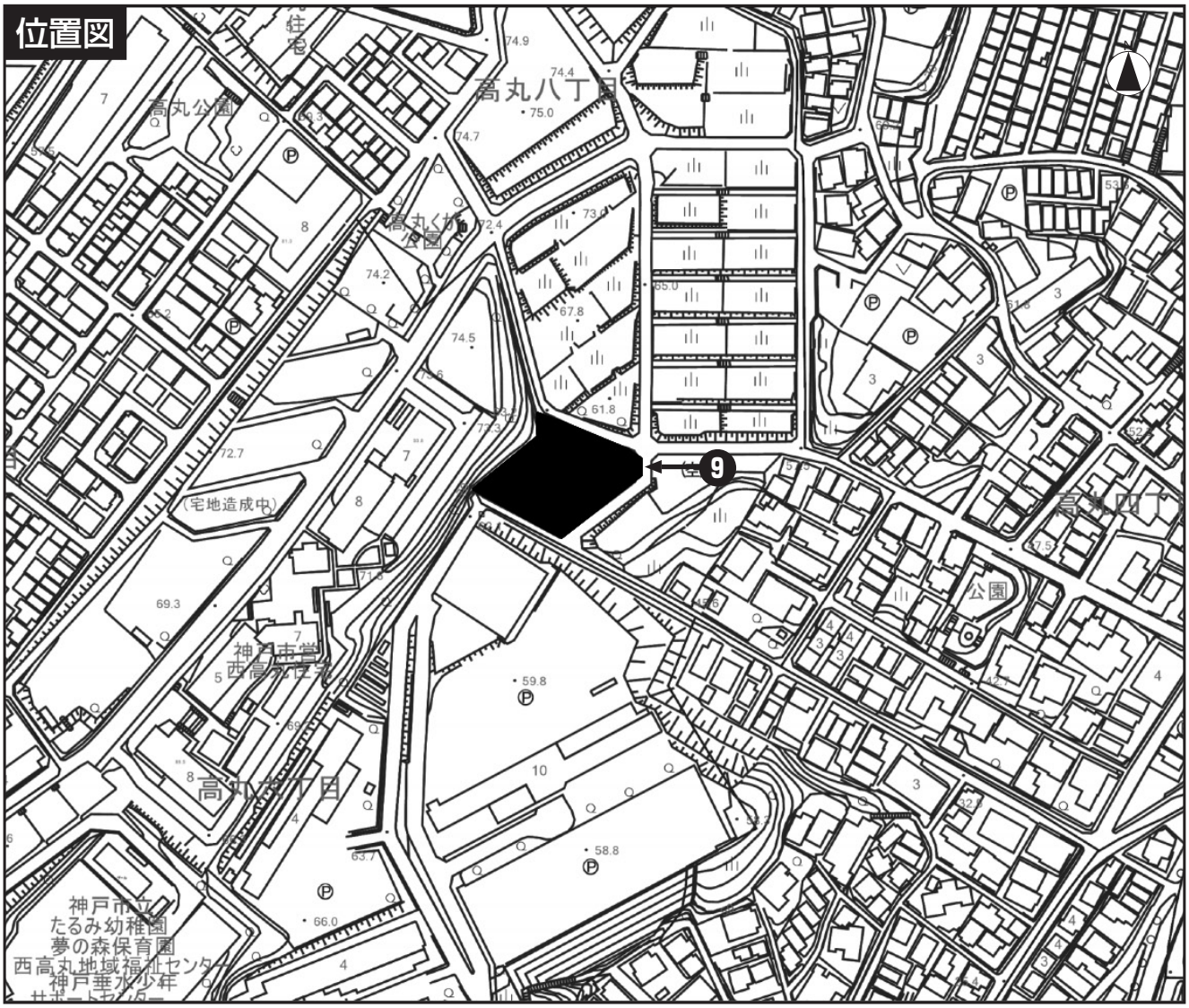
・売却対象地内に法面及び石積擁壁等があり、宅内での高低差があります。また、道路との高低差があります。

・売却対象地の石積擁壁の利用又は改修については、建設局防災課宅地審査係（TEL.078-595-6353）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「駅・主要バス停周辺居住区域(居住誘導区域)以外の区域」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「神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)に関する届出制度の手引」（https://www.city.kobe.lg.jp/documents/10460/todokedeseido_tebiki.pdf）をご確認ください。（届出先：都市局都市計画課　TEL.078-595-6709）

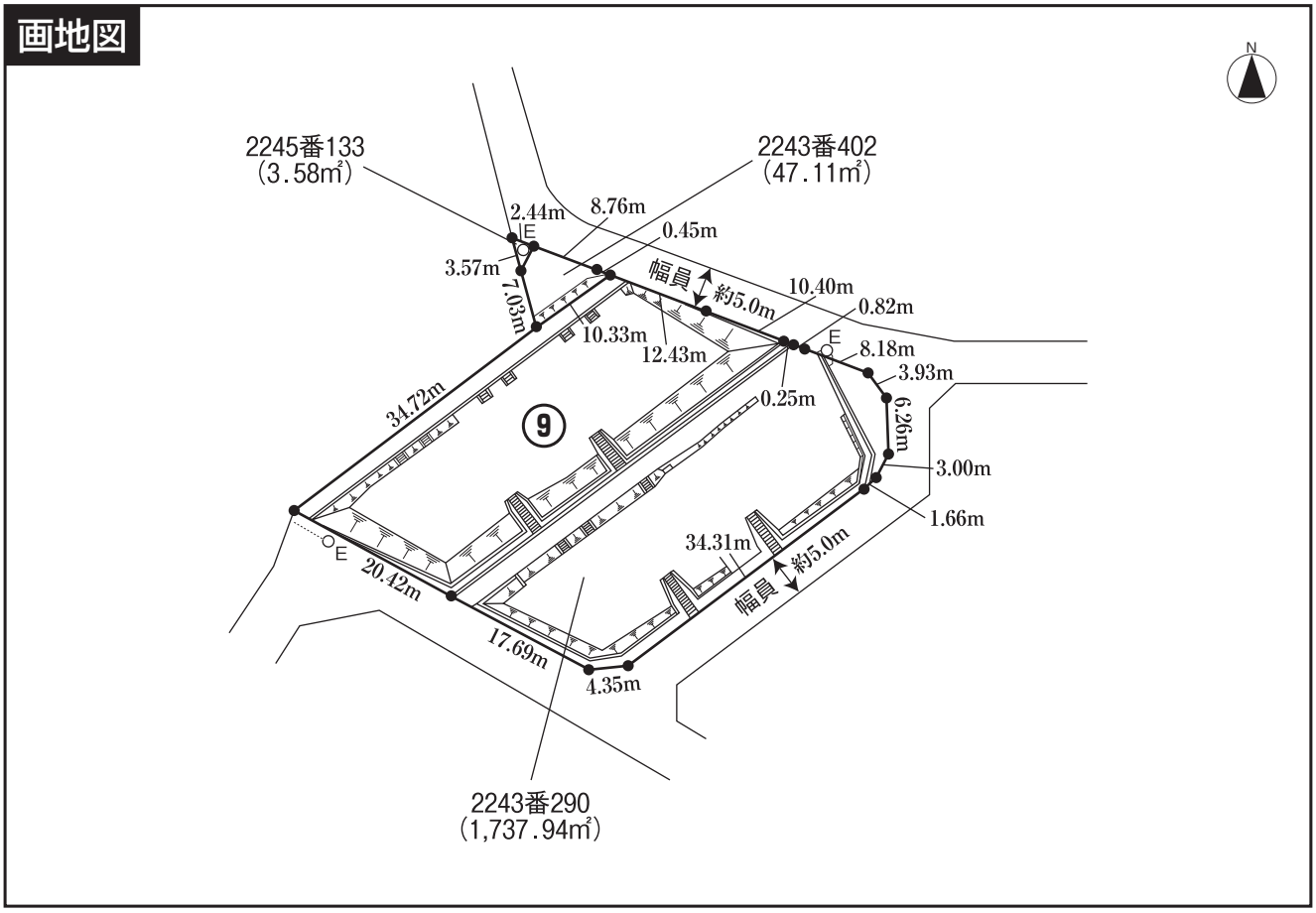
この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和４年10月１日に作成したものです。
詳細については、建築住宅局 住宅整備課 調整担当（TEL.078-595-6170）までお問い合わせください。

位置図



高丸八丁目
高丸公園
高丸くが公園
(宅地造成中)
神戸市営西高丸住宅
高丸七丁目
高丸四丁目
公園
神戸市立たるみ幼稚園
夢の森保育園
西高丸地域福祉センター
神戸垂水少年サポートセンター
9

画地図



N
2245番133
(3.58㎡)
2243番402
(47.11㎡)
2.44m
8.76m
0.45m
3.57m
7.03m
幅員
約5.0m
10.40m
0.82m
10.33m
12.43m
8.18m
3.93m
0.25m
6.26m
34.72m
9
3.00m
1.66m
34.31m
約5.0m
幅員
20.42m
17.69m
4.35m
2243番290
(1,737.94㎡)