

別紙 1 物件調書・位置図・画地図

☆☆☆ 注意事項 ☆☆☆

- 土地は現況でお渡しします。土地の現況や電柱、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。
- 土地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)

- 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調査確認を行ってください。
- 面積や地目が、公簿と実測（現況）で相違する物件がありますが、現況での処分となり、神戸市で地積更正等を行いません。地積更正等が必要な場合は、落札者の負担において行っていただくこととなります。
- 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。

【参考】建築基準法第42条（抄）

第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員4メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第68条の九第1項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第68条の九第1項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（同項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2メートル未満1. 3.5メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4メートル未満2. 7メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

4 第1項の区域内の幅員6メートル未満の道(第1号又は第2号に該当する道にあつては、幅員4メートル以上のものに限る。)で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。

- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
- 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
- 三 第1項の区域が指定された際現に道路とされていた道

5 前項第3号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員4メートル未満の道については、第2項の規定にかかわらず、第1項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。

6 特定行政庁は、第2項の規定により幅員1. 8メートル未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

●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、利用にあたって必要な工事等については、落札者の負担において行っていただくこととなります。

●「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、落札者の負担において行っていただくこととなります。

●地下基礎調査等の事由により、宅地の一部に掘削跡があることがあります。

（ 位 置 図 ）

●位置図は、現地調査のための参考資料ですので、道路の整備や建物の新築・解体などにより現況と相違している可能性があります。**なお、現況と異なる場合は現況が優先します。**また、位置図に記載されている数字は、建物の階数や土地のレベル等を表すものですが、現況と相違している可能性があります。

（ 画 地 図 ）

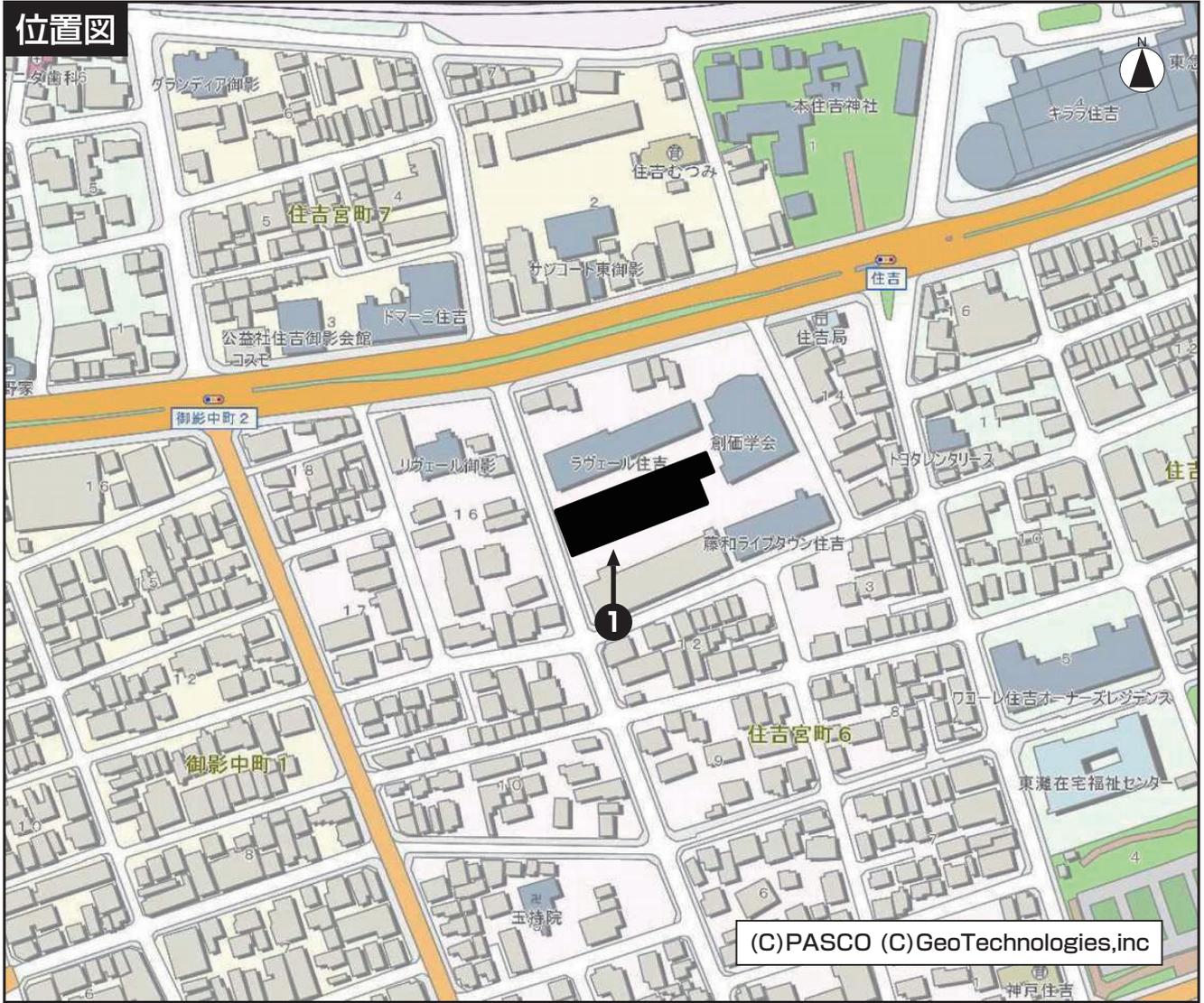
●画地図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくために作成した図面で、現況を全て正確に表したものではありません。現地の状況は、必ず入札参加者ご自身でご確認ください。**なお、現況と異なる場合は現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。**

物 件 調 査 書

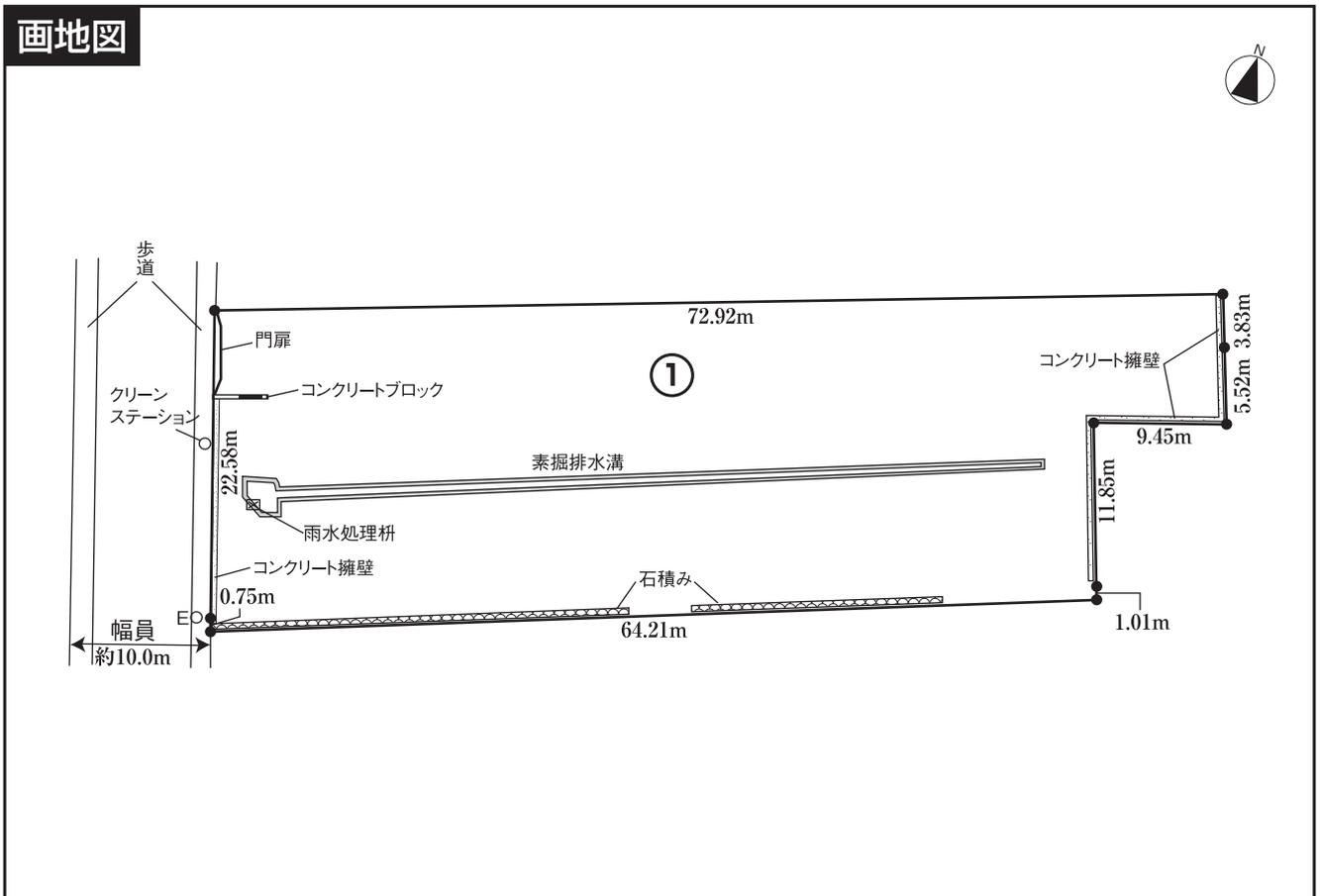
1 号地

所在地	地番	神戸市東灘区住吉宮町6丁目87番				
	住居表示	神戸市東灘区住吉宮町6丁目15街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	1,537.95㎡		実測	1,537.95㎡	
地勢	平坦					
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	準防火地域	
その他制限						
道路状況	東側	無				
	南側	無				
	西側	幅員約10mの公道〔42条1項1号〕				
	北側	無				
電気	関西電力(株) / 前面道路に配線有					
ガス	大阪ガス(株) / 前面道路に80mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路に200mm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					
最寄り駅及び交通機関	JR「住吉」駅から徒歩約7分					
境界	道路明示	無	境界確認	無	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	<ul style="list-style-type: none"> ・売却対象地は、市営住宅（鉄筋コンクリート造4階建て）の跡地です。 ・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 ・埋蔵文化財包蔵地（住吉宮町遺跡）の区域内に位置するため、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。 ・建物解体工事の際に建物基礎は撤去しましたが、西側に汚水桝、ブロック塀の一部を残置しています。解体工事の範囲以外の地下埋設物の状況は不明です。また、北側境界付近に樹木の切り株があり、根が原因とみられる地面の隆起がありますが、いずれも現状での引渡しとなります。工事を行う場合は、隣接者との協議が必要です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 ・売却対象地は酒造用地下水地域の対象地区内にあります。土木工事等については協議が必要となりますので、灘五郷酒造組合ホームページの「酒造用地下水（宮水）の保全に関する対応の件」をご確認ください。 ・売却対象地内は再生砕石敷きの上プライムコート散布をし、雨水処理用の素掘り排水溝、枡を設置していますが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地東側において、コンクリート及びコンクリートブロックの擁壁（隣地との地盤の高低差は約60～100cm）がありますが、根入れ深さ等構造の詳細は不明です。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。工事を行う場合は、隣接者との協議が必要です。 ・売却対象地東側において隣接地のコンクリート構造物の一部が、南側において隣接地の縁石と樹木の一部が、北側において隣接地の樹木の一部が越境していますが、いずれも現状での引渡しとなります。売却対象地西側において、コンクリート構造物の一部が道路に越境していますが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地の前面道路上に電柱及びクリーンステーションがあります。 ・本物件は、令和5年12月1日（金）10:00～11:00まで現地見学会を実施します（雨天決行・荒天中止）。見学をご希望の方は令和5年11月27日（月）までに、下記担当課まで電話でご連絡ください。参加人数は、原則2名までとします。事前予約が必須です。予約が無い場合は参加できません。 					
<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5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。</p>						

位置図



画地図



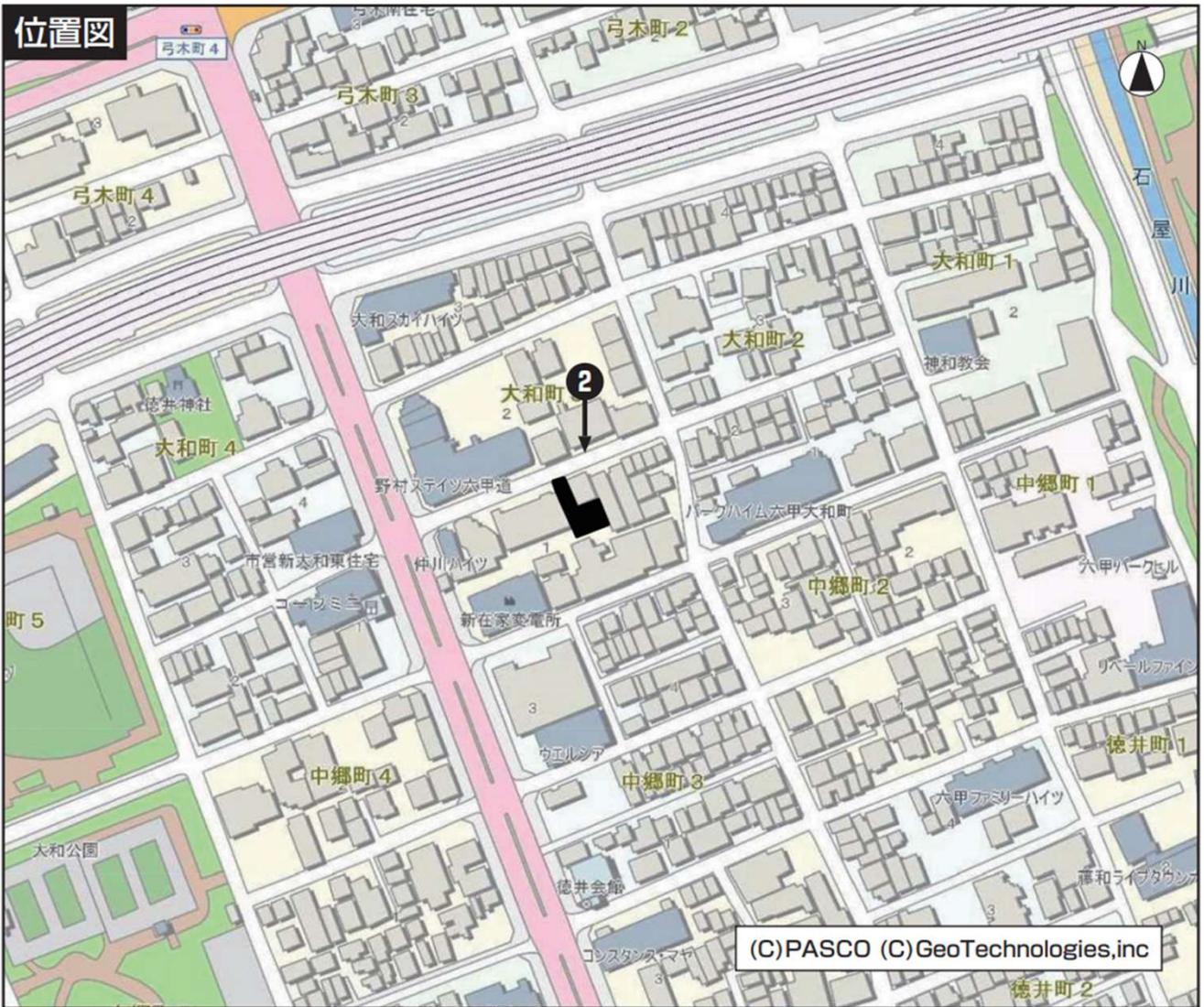
物 件 調 査 書

2 号地

所在地	地 番	神戸市灘区大和町3丁目1番11				
	住居表示	神戸市灘区大和町3丁目1街区				
地 目	公 簿	宅 地		現 況	宅 地	
面 積	公 簿	210.88 m ²		実 測	210.94 m ²	
地 勢	平 坦					
建 物	家屋番号	1 番 1 1		建築年月日	昭和 59 年 3 月 23 日	
	延床面積	151.43 m ² (1階: 75.27 m ² , 2階: 76.16 m ²)				
	構 造	鉄筋コンクリート造スレートぶき2階建				
	建築確認	建築確認番号 0374 (昭和 58 年 10 月 5 日確認済み)				
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	6 0 %			容 積 率	2 0 0 %	
高度地区	第 4 種高度地区			防火・準防火地域	準防火地域	
その他制限						
道 路 状 況	東 側	無				
	南 側	無				
	西 側	無				
	北 側	幅員約 6 m の公道 [4 2 条 1 項 1 号]				
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 75mm の管が配管有					
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 150mm 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「六甲道」駅から徒歩約 15 分					
境 界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	一部無
	<ul style="list-style-type: none"> ・一部の境界標は埋設が不可能なため埋設されていませんが、境界は確定しています。 ・次に示す隣接地との越境については、本市と隣接地の土地所有者との間で、越境物に関する覚書を締結しており、土地の引渡しにあたっては、当該覚書を本市から落札者に承継します。 ①売却対象地の工作物（ブロック）の一部が、北東側隣接地（大和町3丁目1番12）に越境しています。本工作物の改修にあたっては、越境の是正が必要となります。 ②南側隣接地（大和町3丁目1番10）の工作物（ブロック）が、売却対象地に越境していますが、現状での引渡しとなります。 					
石 綿 調 査	令和 4 年に実施した石綿含有建材予備調査において、建物一部に石綿の含有が確認されています。改修又は解体撤去等にあたっては、関係法令に従い落札者の費用負担と責任において適切に処理してください。なお、調査において、複数の壁面等に直径約 15 cm の穴を開けており、その後補修等は行っておりませんが、現状での引き渡しとなります。詳細は「石綿含有建材予備調査報告書」をご確認ください（※1）。					
立 地 適 正 化 計 画	神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）において、駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）に指定されており、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き」をご確認ください。 HP : 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）					
現 況	石 積 等	有	地下基礎等	下記参照		
	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、昭和 59 年に「成徳老人いこいの家」として建設された建物です。用途廃止以降、平成 11 年から令和 3 年 3 月までの間は、NPO 法人により使用されていました。 ・土地（車止め、ブロック、土嚢等の定着物及び工作物等含む。）、建物（アンテナ、エアコン等の残置物、附属設備含む。）は、現状有姿での引渡しとなります。 ・建物の附属設備（電気、水道、ガス等の設備）の稼働確認は行っていません。 ・本件物件は、新築より長期間経過しており、また、令和 3 年 4 月以降は未利用となって 					

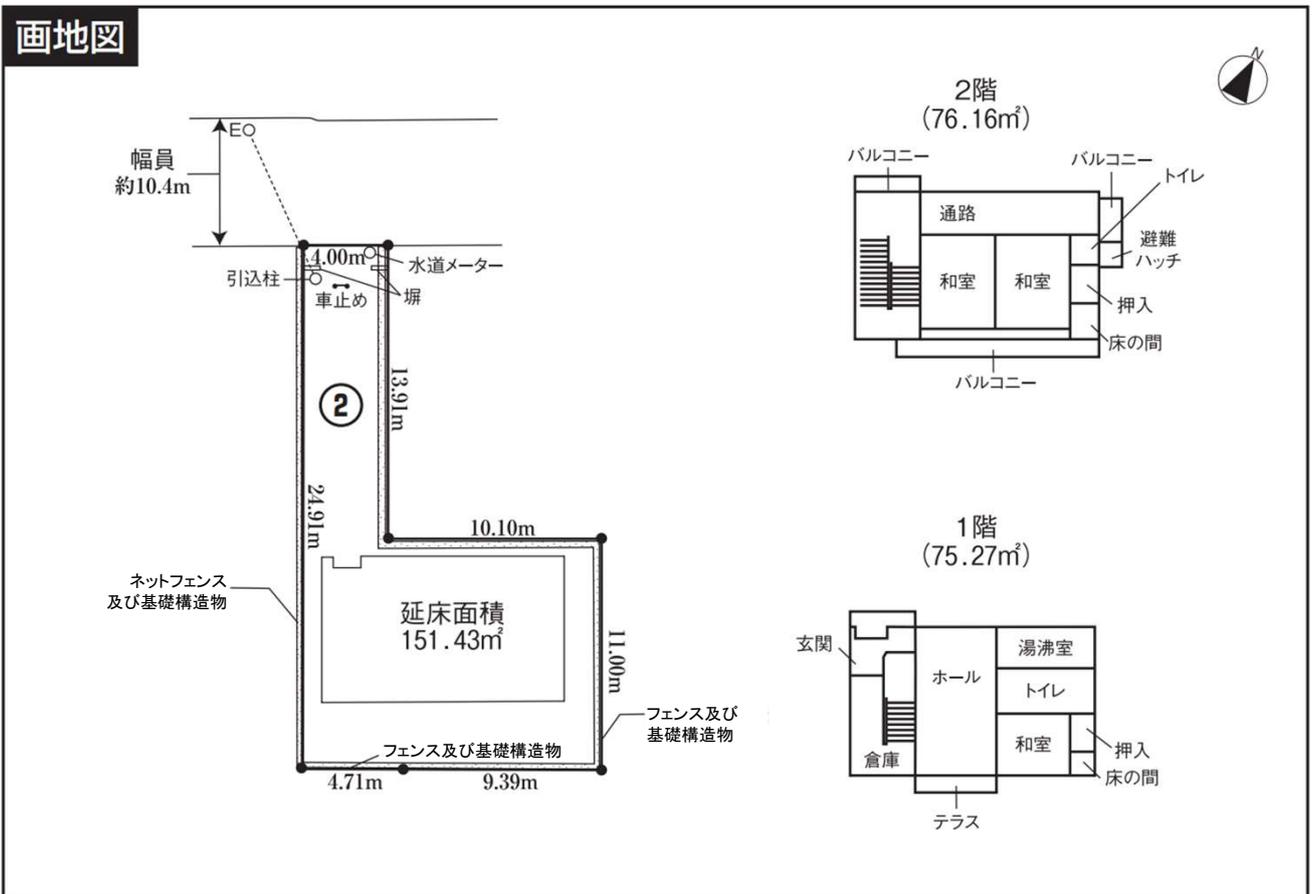
	<p>います。目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれるほか、建物付帯設備等を使用する場合は、落札者の負担により点検・大規模修繕が必要となる場合があります。建物の使用にあたっては、落札者が改修又は解体撤去等を行うなど適切に管理することにより、安全確保を図ってください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物基礎杭等は、「建物建築図面」をご確認ください(※2)。ただし、当該図面は建築時の設計図面であり、現況が図面のとおりとは限りません。 ・現況と物件調書等が相違する場合には、現況が優先します。
現地見学会	<p>建物内の見学を希望される方を対象に、現地見学会を開催します(事前申込制)。参加希望者は、①代表者氏名(法人名)・連絡先(電話番号)、②希望日、③人数を11月27日(月)までに行財政局資産活用課までご連絡の上、お申込みください。</p> <p>【日時】 11月30日(木) 14:00~16:00 12月1日(金) 14:00~16:00</p> <p>【申込方法】メールまたは電話 E-Mail: katsuyou_nyusatsu@office.city.kobe.lg.jp TEL: 078-322-5142 (行財政局資産活用課)</p> <p>【申込先】 行財政局資産活用課 一般競争入札担当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メールでのお申し込みの場合、件名は「2号地現地見学会参加申込」とし、本文に上記①~③を記載して下さい。 ・電話でのお申し込みの場合、【申込先】記載の担当者に、件名「2号地現地見学会参加申込」と上記①~③をお伝えください。
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染、地下埋設物、地盤に関する調査、建物耐震診断は実施していません。 ・土地及び建物内の備品等は、落札者の負担で適正に管理・処分してください。特に特定家庭用機器再商品化法(家電リサイクル法)の対象となる備品等については、法令に基づく適切な処理を行ってください。 ・本物件は住宅地に所在するため、建物の解体撤去等を行う際には、近隣に周知を行うとともに、作業時の埃、騒音防止等、近隣へ配慮をしてください。
関連資料提供(※1・2)	<p>入札参加申込者を対象に、次の資料を提供予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況平面図 ・境界標写真 ・求積図 ・越境物に関する覚書 ・石綿含有建材予備調査報告書(※1) ・建物建築図面(※2) <p>入札参加申込前に資料提供を希望される場合は、以下の手続きによりお申込みください。なお、本物件の入札参加申込手続きをされている方は、お申込み不要です。</p> <p>【申込方法】 HP掲載の申込書に必要事項を記載の上、メールにてお申込みください。 申込書: https://www.city.kobe.lg.jp/a59688/r5ippan.html E-Mail: katsuyou_nyusatsu@office.city.kobe.lg.jp 件名は「2号地関連資料提供申込」としてください。</p> <p>【提供期間】 11月22日(水)~12月6日(水)</p>
<p>本物件の記載内容は、関係機関や現地を確認の上、令和5年10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。</p>	

位置図



(C)PASCO (C)GeoTechnologies,inc

画地図



物 件 調 書

3号地

所在地	地番	神戸市兵庫区浜中町2丁目74番16				
	住居表示	神戸市兵庫区浜中町2丁目5街区・6街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	463.68㎡		実測	463.68㎡	
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	準防火地域	
その他制限	浜山地区地区計画（住宅地区）、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）、角敷地等指定区域					
道路状況	北西側	幅員約5.9mの公道〔42条1項1号〕				
	北東側	幅員約4.9mの公道〔42条1項1号〕				
	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[北]・[東]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	石積等	無		地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浜山地区地区計画（住宅地区）の主な内容 <ol 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60㎡ (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（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。 ・ 売却対象地北側において電線の一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。 ・ 北西側前面道路に電柱が、北東側前面道路に電柱・支線があります。 ・ 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。 					

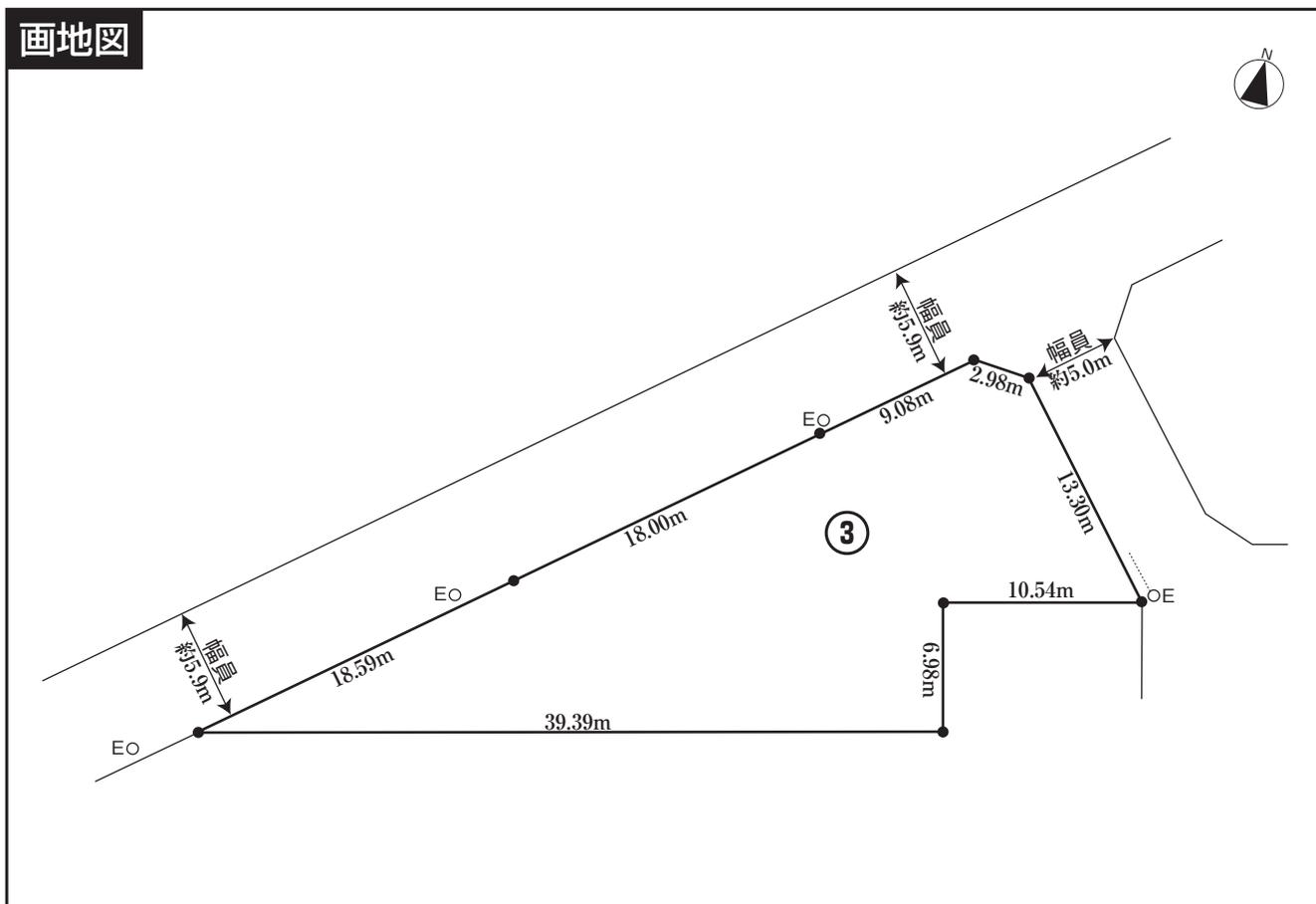
この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和5年10月1日に作成したものです。詳細については、都市局 用地活用推進課（TEL:078-595-6751）までお問い合わせください。

位置図



(C)PASCO (C)GeoTechnologies,inc

画地図



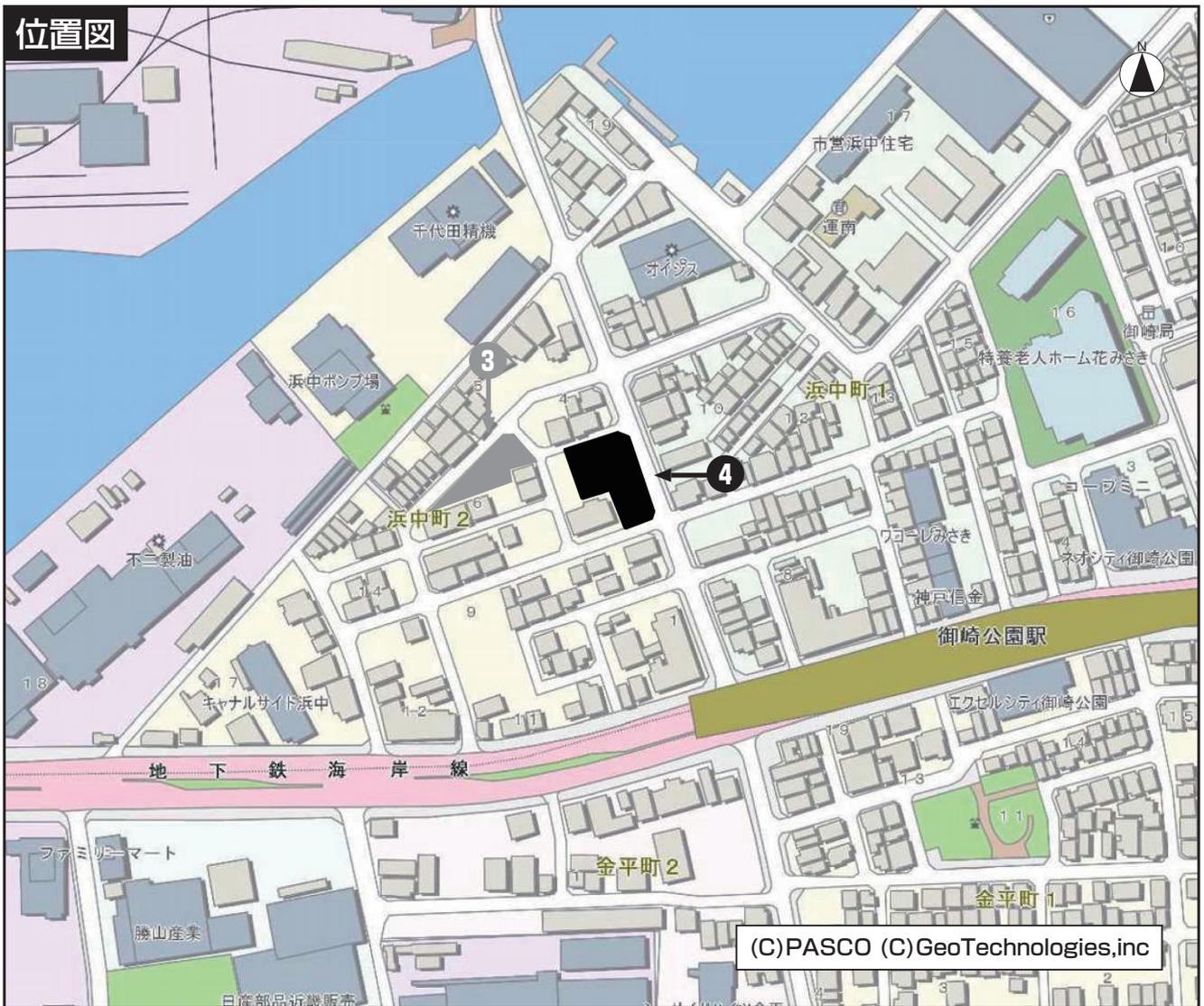
物件調書

4号地

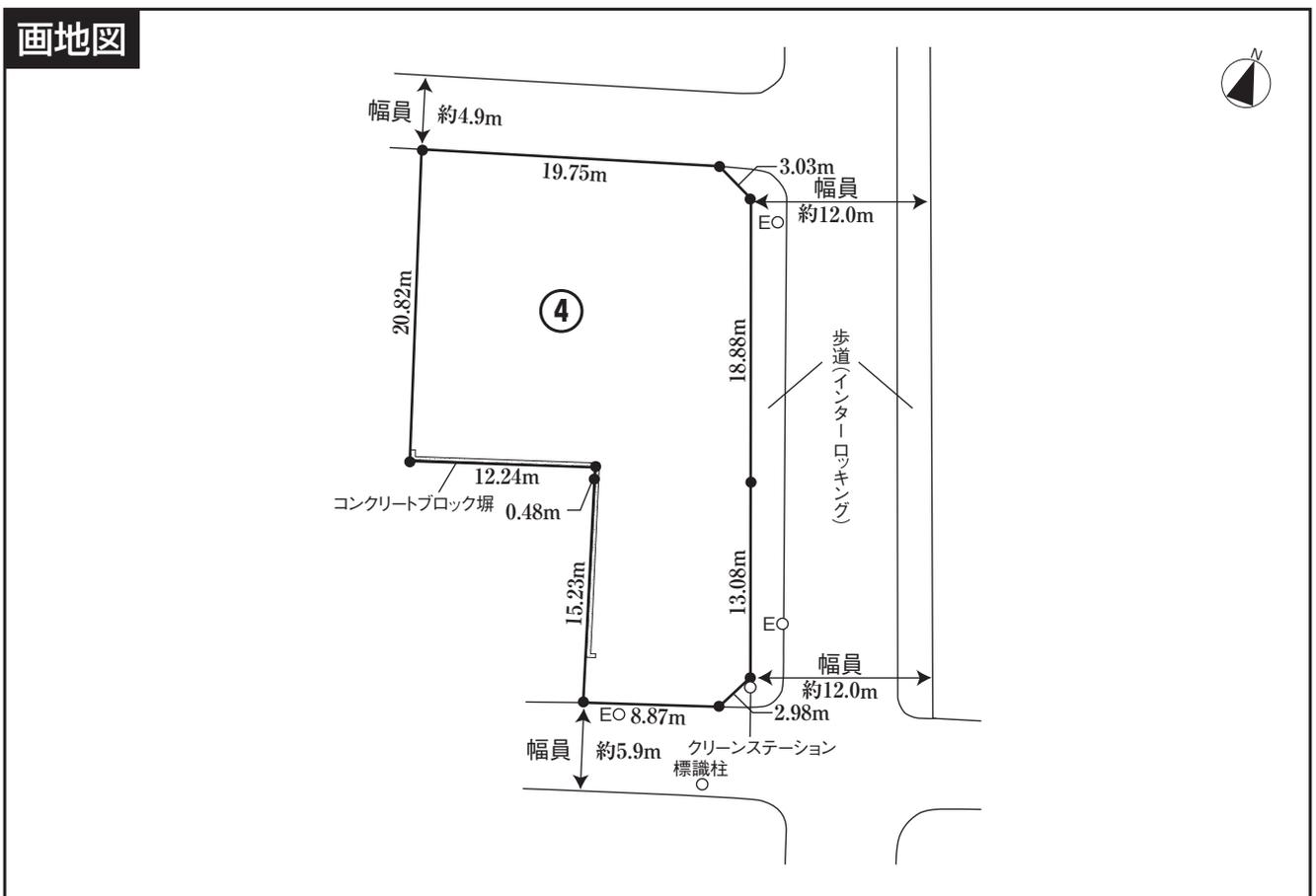
所在地	地番	神戸市兵庫区浜中町2丁目76番1				
	住居表示	神戸市兵庫区浜中町2丁目3街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	622.82㎡		実測	622.82㎡	
地勢	平坦					
区域区分	市街化区域			用途地域	第2種住居地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第5種高度地区			防火・準防火地域	準防火地域	
その他制限	浜山地区地区計画（住宅地区）、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、角敷地等指定区域					
道路状況	東側	幅員約12.0mの公道〔42条1項1号〕				
	北側	幅員約4.9mの公道〔42条1項1号〕				
	南側	幅員約5.9mの公道〔42条1項1号〕				
	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75mm・〔東〕に200mm・〔南〕に50mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔北〕・〔東〕に100mm・〔南〕に150mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔北〕・〔東〕に200mm・〔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	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	石積等	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"> ・浜山地区地区計画（住宅地区）の主な内容 <ol 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60㎡ (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（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。 ・売却対象地内（南側）にブロック塀がありますが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地南東側前面道路にクリーンステーションがありますが、現状での引渡しとなります。 ・東側前面道路に電柱、南側前面道路に電柱・標識柱があります。 ・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。 					

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5年10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



画地図



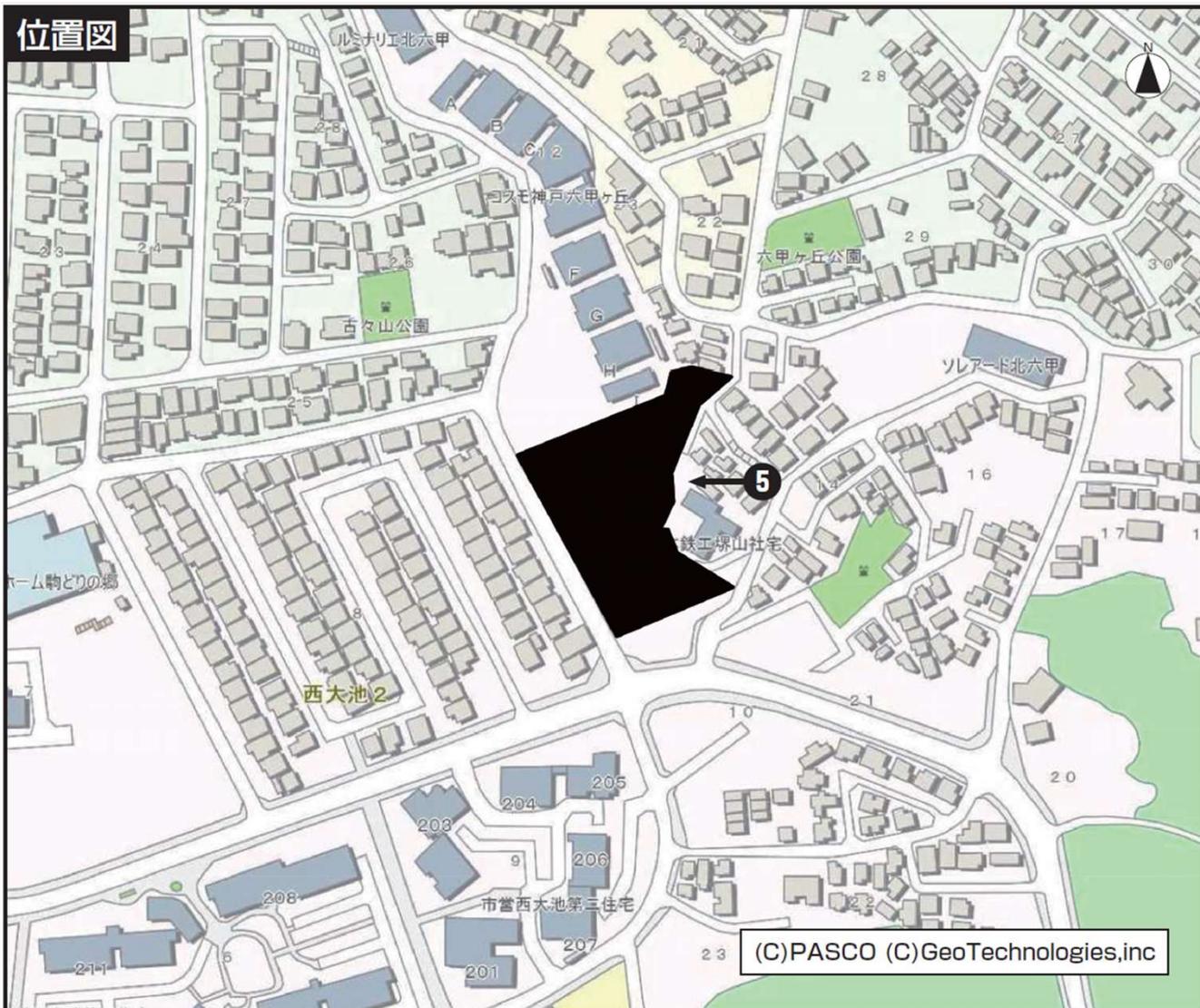
物 件 調 査 書

5号地

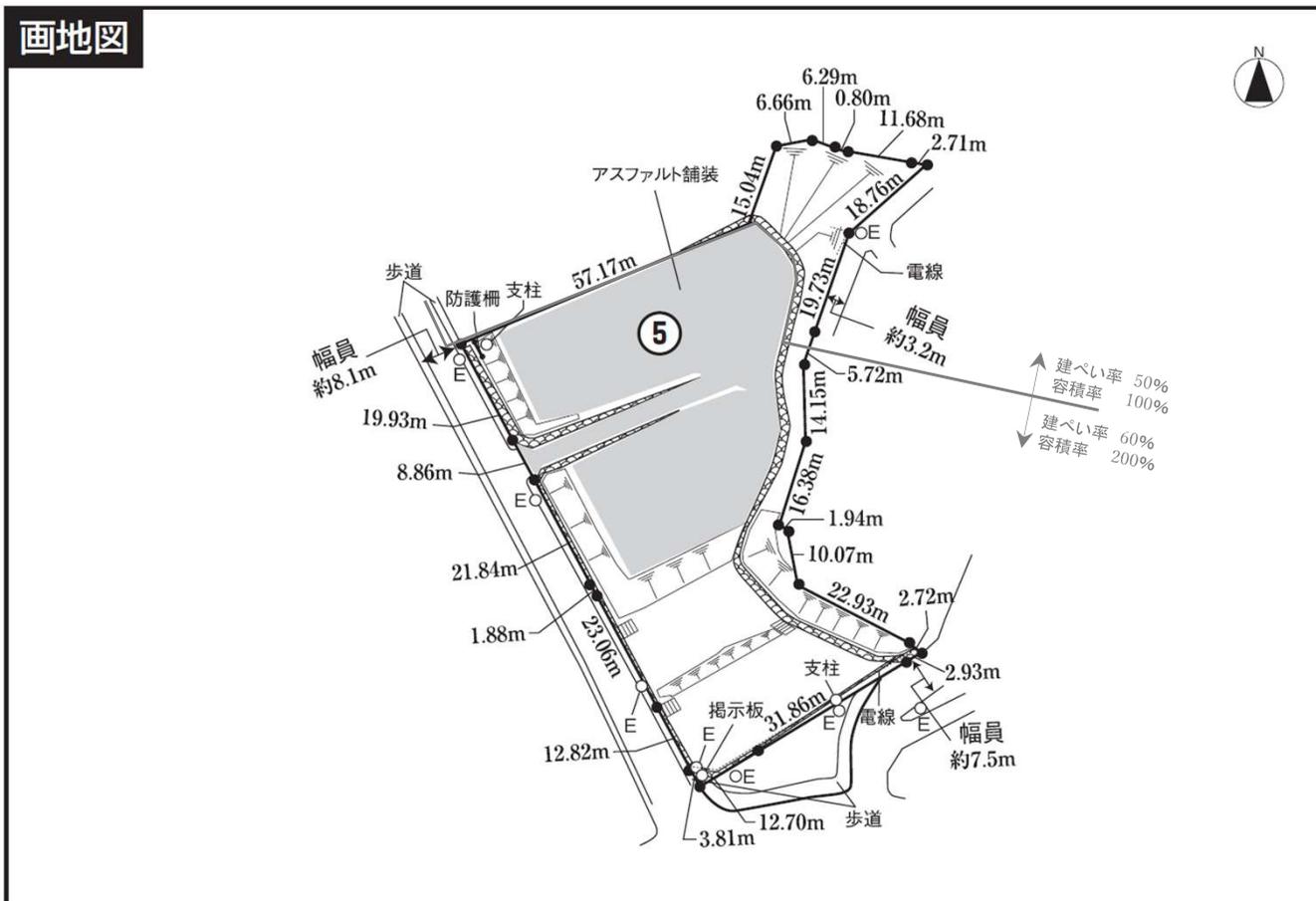
所在地	地番	神戸市北区西大池2丁目1番33			
	住居表示	神戸市北区西大池2丁目11街区			
地目	公簿	宅地	現況	宅地	
面積	公簿	4,697.55㎡	実測	4,697.55㎡	
地勢	平坦(道路との高低差あり、法面あり)				
区域区分	市街化区域		用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種低層住居専用地域	
建ぺい率	60%/50%		容積率	200%/100%	
高度地区	第2種高度地区/第1種高度地区		防火・準防火地域	指定なし(建築基準法22条区域)	
その他制限	宅地造成工事規制区域、一部土砂災害警戒区域(土石流)、敷地面積の最低限度(100㎡)(1低専)、一部すまい・まちなみ形成地区				
道路状況	東側	幅員約3.2mの私道			
	南東側	幅員約7.5mの公道〔42条1項1号〕			
	西側	幅員約8.1mの公道〔42条1項1号〕			
	北側	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〔西〕〔南〕に200mmの管が配管有				
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔西〕〔南〕に200mmの管が配管有				
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔西〕〔南〕に250mmの管が配管有				
工業用水	神戸市水道局 / 無				
最寄り駅及び交通機関	神戸電鉄有馬線「大池」駅から徒歩約11分				
境界	道路明示	なし	境界確認	なし	境界標 有
現況	石積等	石積み擁壁あり	地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<p>・売却対象地は、市営住宅(鉄筋コンクリート造4階建及び構造不明平家建)の跡地です。</p> <p>・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。</p> <p>(https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html)</p> <p>届出先: 都市局都市計画課 TEL:078-595-6709</p> <p>・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「かけ条例」)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。</p> <p>・売却対象地には隣接地にまたがる法面及び石積み擁壁等がありますが、現状での引渡しとなります。工事をする際は、隣接者との協議が必要です。また、対象地内には高低差があり、西側道路との高低差は約2.5m~6.2mです。</p> <p>・売却対象地で新たに造成工事等の工事を行う場合には、宅地造成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、建設局防災課宅地審査担当(TEL:078-322-6089)までお問い合わせください。</p> <p>・鉄筋コンクリート造建物は、建物解体工事の際に基礎まで撤去しました。構造不明建物があった周辺は地下埋設物等の調査を実施し、コンクリート版が発見されましたが残置しています。建物解体工事及び調査を実施した範囲以外の地下埋設状況は不明です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。</p> <p>・売却対象地内には階段、アスファルト舗装、雨水枡が残存しています。また、擁壁沿いに設置しているパイプの一部が道路に越境していますが、現状での引渡しとなります。</p> <p>・売却対象地北東側に電柱の支線が、南西側に電柱が、北西側に電柱の支柱があります。また、南側に架空線がありますが、いずれも現状での引渡しとなります。</p> <p>・売却対象地南側において、隣接地にまたがる鉄柵・フェンスが設置されています。また、南西側に掲示板がありますが、いずれも現状での引渡しとなります。</p> <p>・売却対象地内に樹木がありますが、現状での引渡しとなります。</p> <p>・本物件は、令和5年12月4日(月)10:00~11:00まで現地見学会を実施します(雨天決行・荒天中止)。見学をご希望の方は令和5年11月27日(月)までに、下記担当課まで電話でご連絡ください。参加人数は原則2名までとします。事前予約が必須です。予約がない場合は参加できません。</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5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



画地図



物 件 調 書

6号地

所在地	地 番	神戸市北区八多町中字坂本垣内 1009 番 1 外 6 筆				
	住居表示	—				
地 目	公 簿	宅 地		現 況	宅 地	
面 積	公 簿	1 2 5 8 . 7 9 m ²		実 測	1 2 5 8 . 8 2 m ²	
地 勢	平 坦 (法面あり)					
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	5 0 %			容 積 率	1 0 0 %	
高 度 地 区	第 1 種 高 度 地 区			防 火 ・ 準 防 火 地 域	指 定 な し (建 築 基 準 法 22 条 区 域)	
そ の 他 制 限	宅 地 造 成 工 事 規 制 区 域、地 区 計 画 (道 場 八 多 地 区)、道 場 八 多 地 区 ま ち づ くり 協 定					
道 路 状 況	東 側	幅 員 約 6 . 0 m の 公 道 [4 2 条 1 項 1 号]				
	南 側	幅 員 約 6 . 0 m の 公 道 [4 2 条 1 項 1 号]				
	西 側	幅 員 約 6 . 0 m の 公 道 [4 2 条 1 項 1 号]				
	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 [東] ・ [南] に 50mm 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 び 交 通 機 関	神 戸 電 鉄 有 馬 線 「 道 場 南 口 」 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	石 積 等	無		地 下 基 礎 等	下 記 参 照	
そ の 他 特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道場八多地区地区計画（低層住宅地区）の主な内容 <ol style="list-style-type: none"> (1) 敷地面積の最低限度130m² (2) かき又はさくの構造の制限 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。 ・ 道場八多地区まちづくり協定の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「まちづくり協定」ページをご確認ください。 https://www.city.kobe.lg.jp/a96653/kurashi/machizukuri/torikumi/conclusion/index.html 詳しくは、都市局まち再生推進課（TEL:078-595-6731）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・主要バス停留周辺居住区域(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）へ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。 ・ 売却対象地内には、汚水枳があり、ガス・水道が引き込まれています。 ・ 売却対象地内に排水溝が2本設置されておりますが、現状での引渡しとなります。 ・ 西側隣接地にクリーンステーションがありますが、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5年10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。

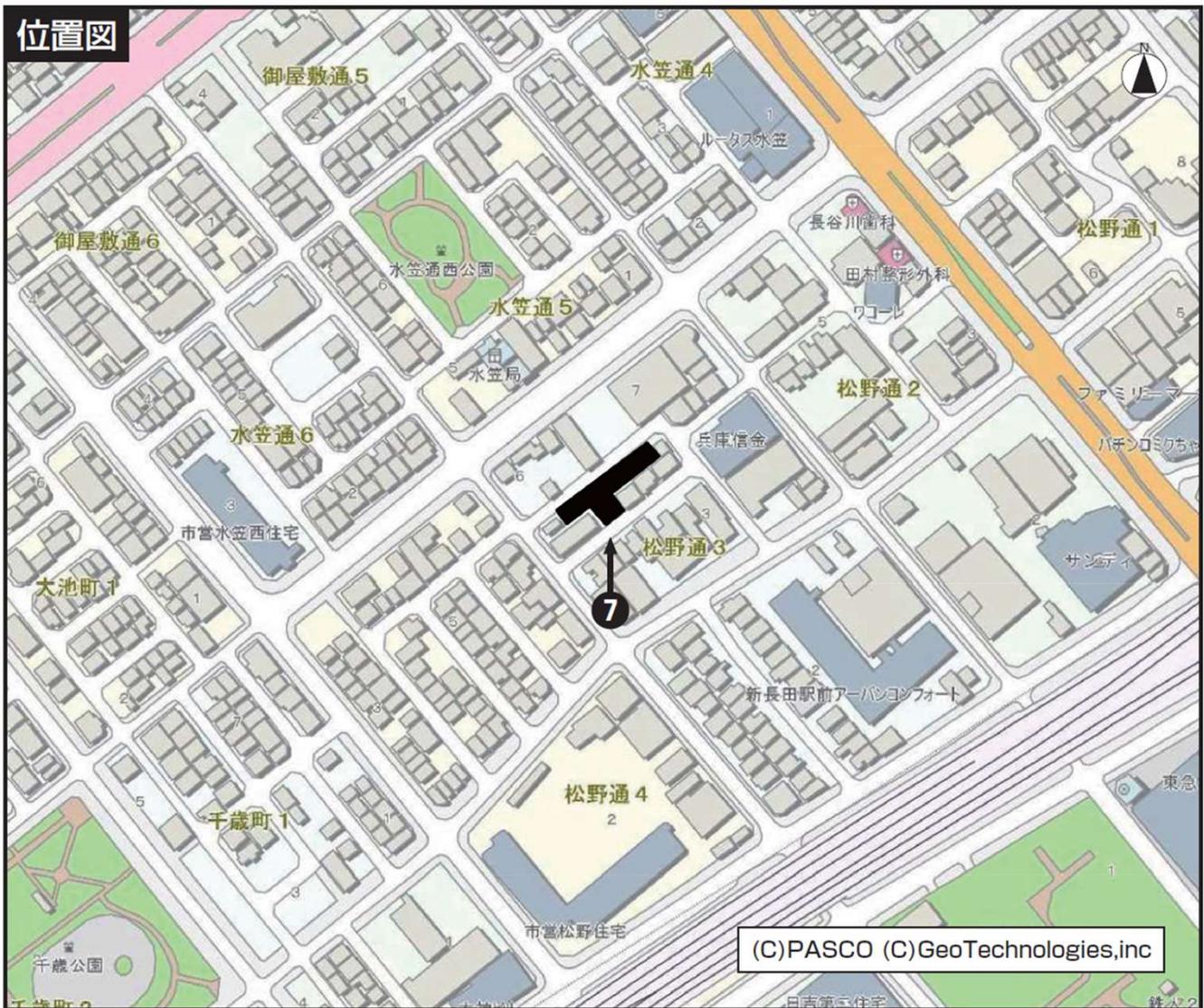
物 件 調 査 書

7号地

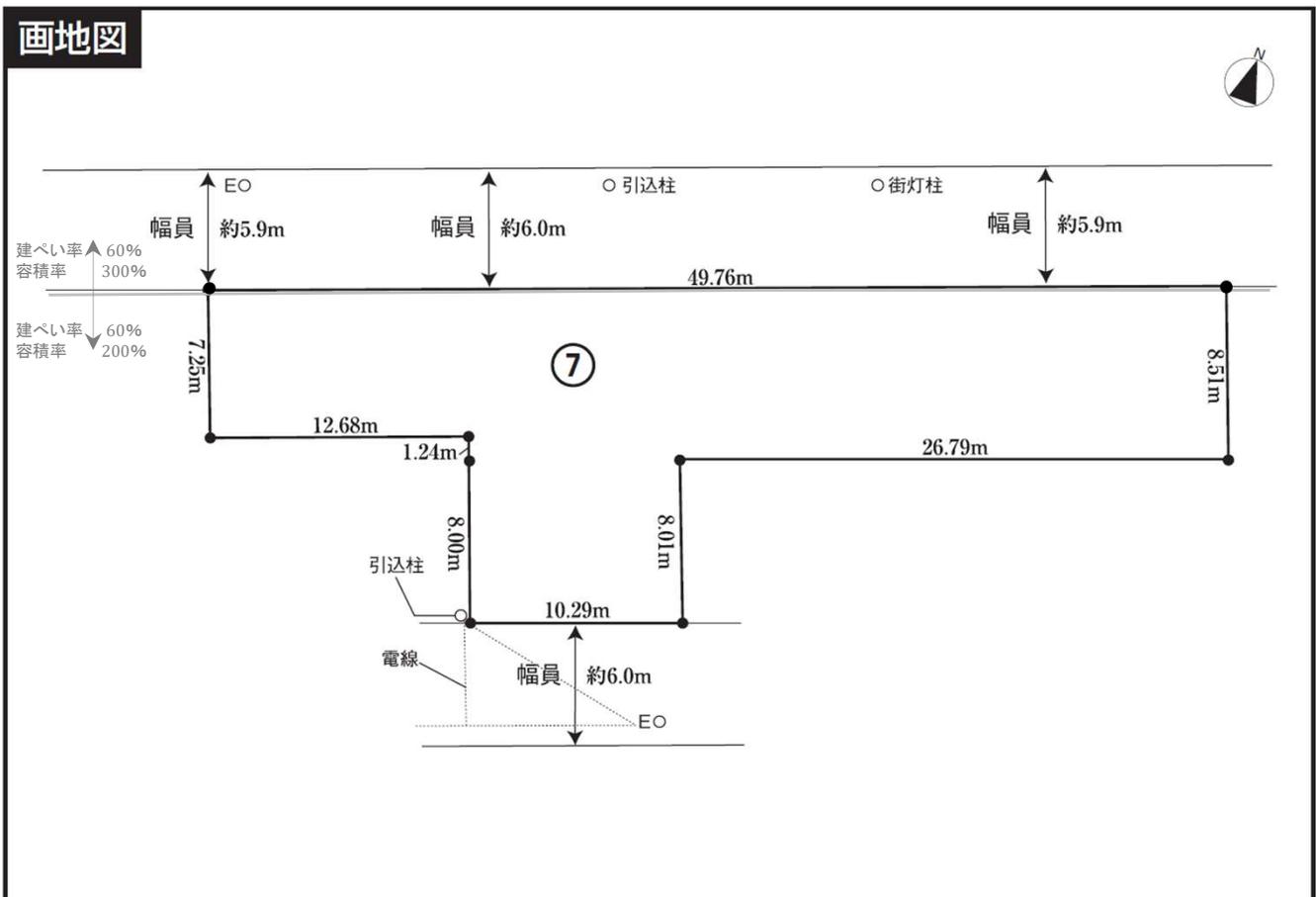
所在地	地番	神戸市長田区松野通3丁目103番2				
	住居表示	神戸市長田区松野通3丁目5街区				
地目	公簿	宅地	現況	宅地		
面積	公簿	489.55㎡	実測	489.55㎡		
地勢	平坦					
区域区分	市街化区域		用途地域	準工業地域		
建ぺい率	60%		容積率	200%・300%		
高度地区	第5種高度地区		防火・準防火地域	準防火地域		
その他制限	大規模集客施設制限地区、西部駐車場整備地区、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、景観形成市民協定（新長田駅北・西地区）、地区計画（新長田駅北・西地区）、角敷地等指定区域					
道路状況	北西側	幅員約6.0mの公道〔42条1項1号〕				
	南東側	幅員約6.0mの公道〔42条1項1号〕				
	西・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〕・〔南東〕に50mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔北西〕・〔南東〕に100mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔北西〕・〔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	石積等	無	地下基礎等	下記参照		
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・新長田駅北・西地区計画（住工協調地区B）の主な内容 <ol 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60㎡ 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。 ・南東側前面道路に電柱及び引込柱があります。 ・南東側隣接地の給湯器基礎が一部越境し、南西側隣接地からの電気引込線が上空で一部越境していますが、現状での引き渡しとなります。 					

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5年10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



画地図



物件調書

8号地

所在地	地番	神戸市垂水区旭が丘2丁目2242番120 外2筆				
	住居表示	神戸市垂水区旭が丘2丁目11街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	13,770.95㎡		実測	13,770.95㎡	
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種中高層住居専用地域 第1種低層住居専用地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%/150%	
高度地区	第2種高度地区/第1種高度地区			防火・準防火地域	準防火地域	
その他制限	宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)					
道路状況	前面道路	画地図のとおり【42条1項1号】 2242番120の西側の一部は【42条1項5号】				
電気	関西電力(株) / 前面道路[南・西・北・東]に配線有					
ガス	大阪ガス(株) / 前面道路[東・北]に150mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路[南]に150mm、[西]の一部に50mm[東]に150mm、100mm、75mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路[南・西・東]に250mm、[北]の一部に200mm及び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	山陽電鉄・JR「垂水」駅から山陽バス「仲田南」まで7分バス停から徒歩約7分					
境界	道路明示	一部有	境界確認	一部有	境界標	有
現況	石積等	東・南・西・北に石積擁壁有		地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は「市会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和39年条例第84号)」第3条にあたることから、落札後仮契約を締結し、市会議決後に本契約としての効力を生じることとなります(令和6年6月下旬予定)。議決後、売買代金を別途定める日にち(令和6年7月予定)までにお支払いいただきます。 売却対象地は、市営住宅10棟(鉄筋コンクリート造4階及び5階建)の跡地です。 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 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。 売却対象地で新たに造成工事等の工事を行う場合には、宅地造成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宅地審査担当(TEL:078-322-6089)までお問い合わせください。 売却対象地の北東で一部道路の下法が含まれます。 売却対象地の北東で南側公道に通ずる階段等があり、一部道路区域内まで続いています。現状での引渡しとなります。 売却対象地の北東で東側の旭が丘北公園に通ずる通路がありますが、現状での引渡しとなります。 建物解体工事の際に建物基礎は撤去しましたが、一部の基礎、コンクリート擁壁、浄化槽、階段等は道路及び法面保護の観点から残置しています。また防草シートを施工していますが現状での引渡しとなります。確認出来ている残置物の図面は提供いたします。 売却対象地内北東の道路南側法面との境界で、隣接地のコンクリートブロック塀、ウッドデッキ、屋根、フェンス、コンクリート擁壁が、北東の道路北側でコンクリート構造物、雨樋、焼却炉、コンクリート叩き、コンクリート階段、玄関タイル等が越境していますが、現状での引渡しとなります。関係資料を、入札参加申込者に提供いたします。 売却対象地内に雨水及び汚水枡が点在しますが、現状での引渡しとなります。 売却対象地の南側道路に2か所、売却対象地を東西に横切る道路に1か所、北へ抜ける道路に1か所、計4か所のクリーンステーションがあります。 本物件は、令和5年12月1日(金)14:00~15:00まで現地見学会を実施します(雨天決行・荒天中止)。見学をご希望の方は令和5年11月27日(月)までに、下記担当までご連絡ください。参加人数は原則2名までとします。事前予約が必須です。予約がない場合は参加できません。 					

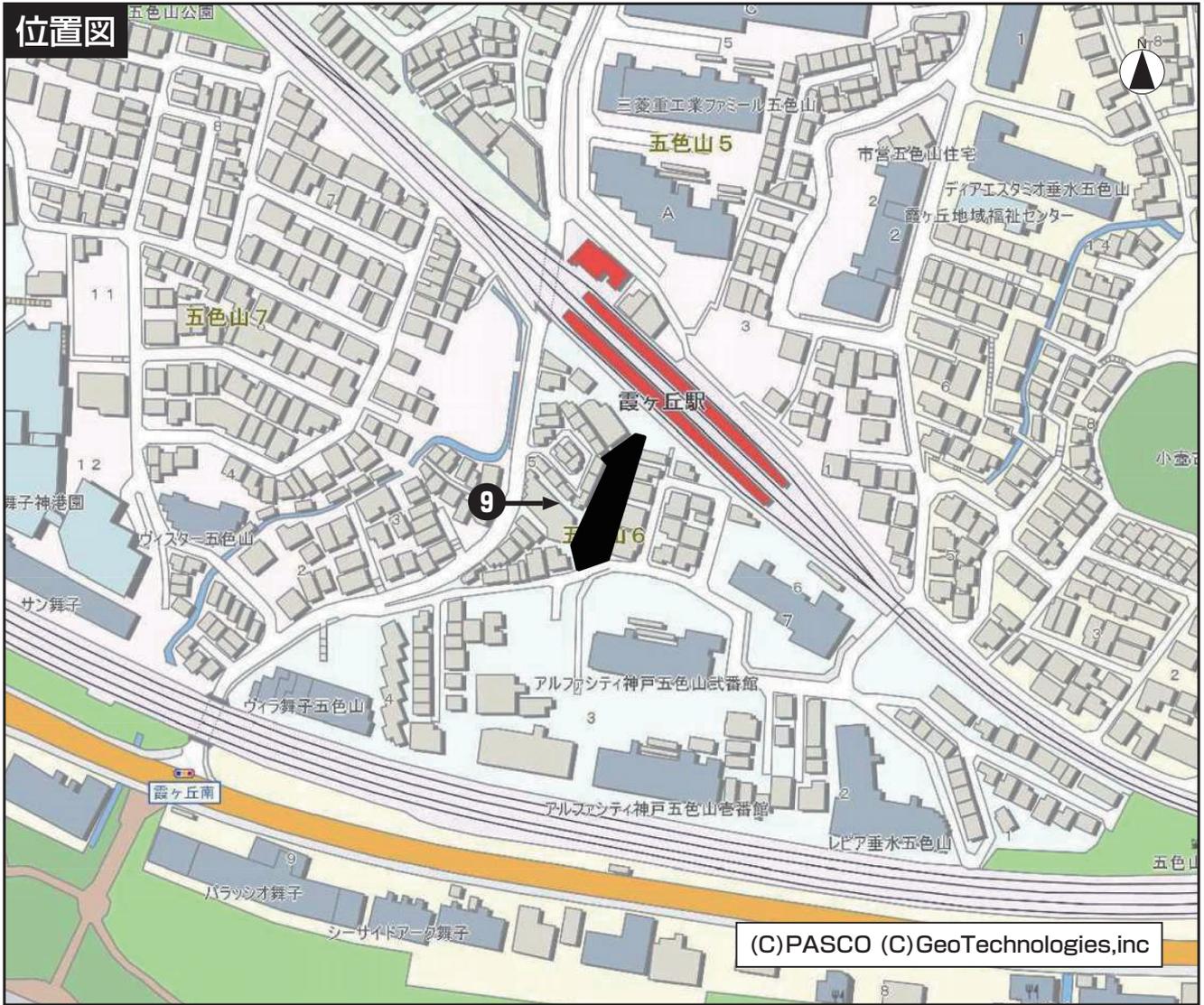
この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ令和5年10月1日に作成したものです。詳細については、建築住宅局住宅整備課調整担当(TEL:078-595-6170)までお問い合わせください。

物 件 調 査 書

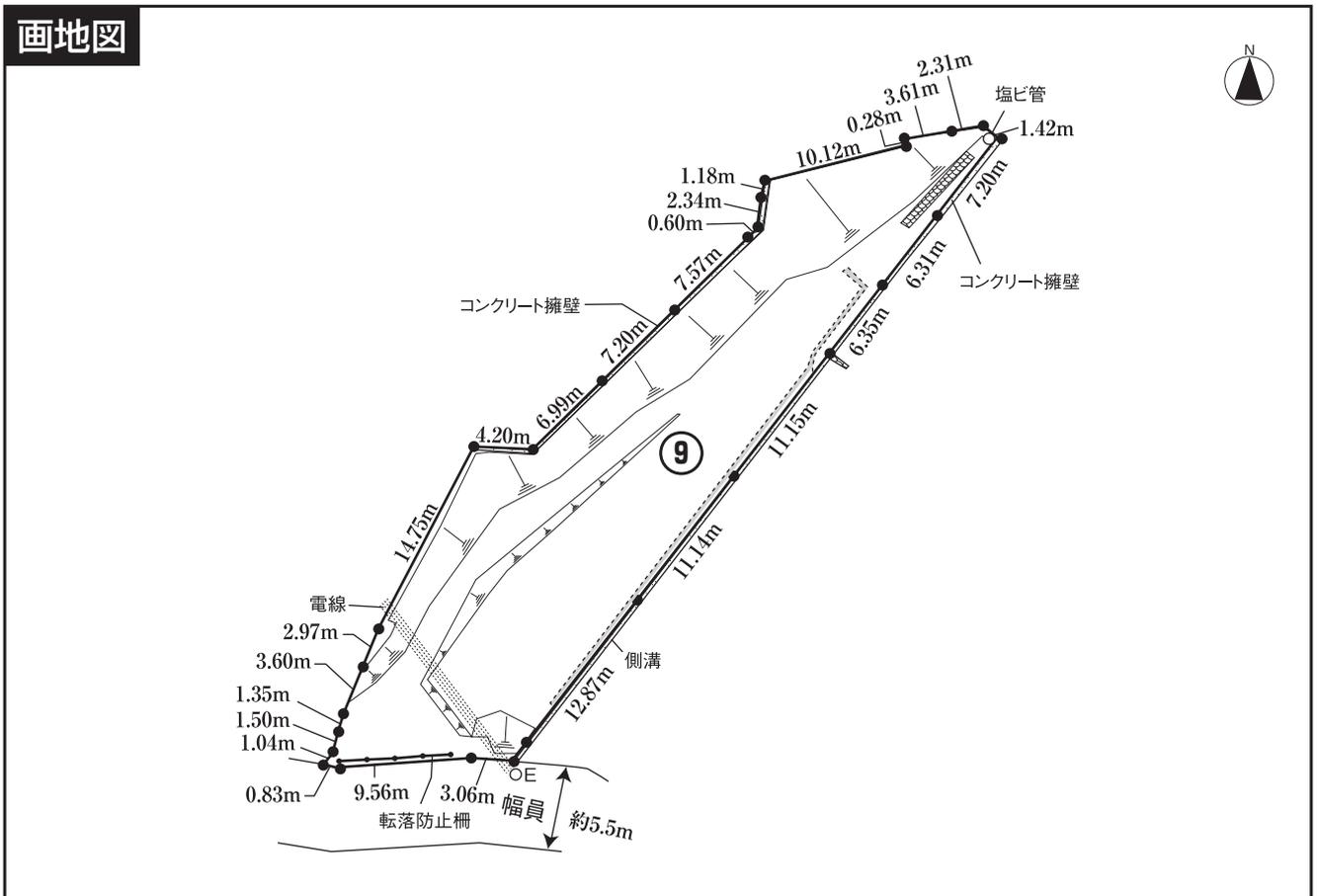
9号地

所在地	地番	神戸市垂水区五色山6丁目1953番1				
	住居表示	神戸市垂水区五色山6丁目5街区				
地目	公簿	宅地	現況	宅地		
面積	公簿	666.15㎡	実測	666.15㎡		
地勢	平坦（法面有、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	準防火地域		
その他制限	宅地造成工事規制区域					
道路状況	東側	無				
	南側	幅員約5.5mの公道〔42条1項1号〕				
	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100mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路に200mm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					
最寄り駅及び交通機関	山陽電鉄「霞ヶ丘」駅から徒歩約5分					
境界	道路明示	有	境界確認	有	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	<ul style="list-style-type: none"> ・売却対象地は、市営住宅（仮設住宅）の跡地です。 ・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担当（TEL:078-595-6353）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（TEL:078-595-6562）までお問い合わせください。 ・売却対象地内の西側に法面及び石積擁壁等が、東側に側溝があります。また、接面道路と約1.5mの高低差があります。 ・売却対象地において、地下埋設物等の調査を実施し、塩ビ管、コンクリート片等が発見されました。判明しているもので撤去可能なものについては撤去しましたが、調査箇所以外の部分については不明です。また、水道、ガスの引込管の一部は残置しています。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、地表に突出した塩ビ配管が4本ありますが、1本は売却対象地外、1本については隣地が設置した境界標の保護のためものです。残りの2本については、地中に埋設されている近隣の雨水配水の確認窓のような配管と推察されますが、現状での引渡しとなります。 ・前面道路沿いの売却敷地内に転落防止柵がありますが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地の西側隣接地のトタン屋根、木製の柱及び梁、東側隣接地の水抜き配管や擁壁が一部越境していますが、現状での引渡しとなります。 ・売却地西側で当物件のフェンス、擁壁、コンクリートが隣接地に一部越境していますが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地の南側で一部架空線の越境がありますが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地の南側でガス引込管保護のコンクリート構造物が道路区域に越境していますが、現状での引渡しとなります。 ・前面道路東側に電柱があります。 ・本物件は、令和5年12月1日（金）15:30～16:30まで現地見学会を実施します（雨天決行・荒天中止）。見学をご希望の方は令和5年11月27日（月）までに、下記担当まで電話でご連絡ください。参加人数は原則2名までとします。事前予約が必須です。予約がない場合は参加できません。 					
<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5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。</p>						

位置図



画地図



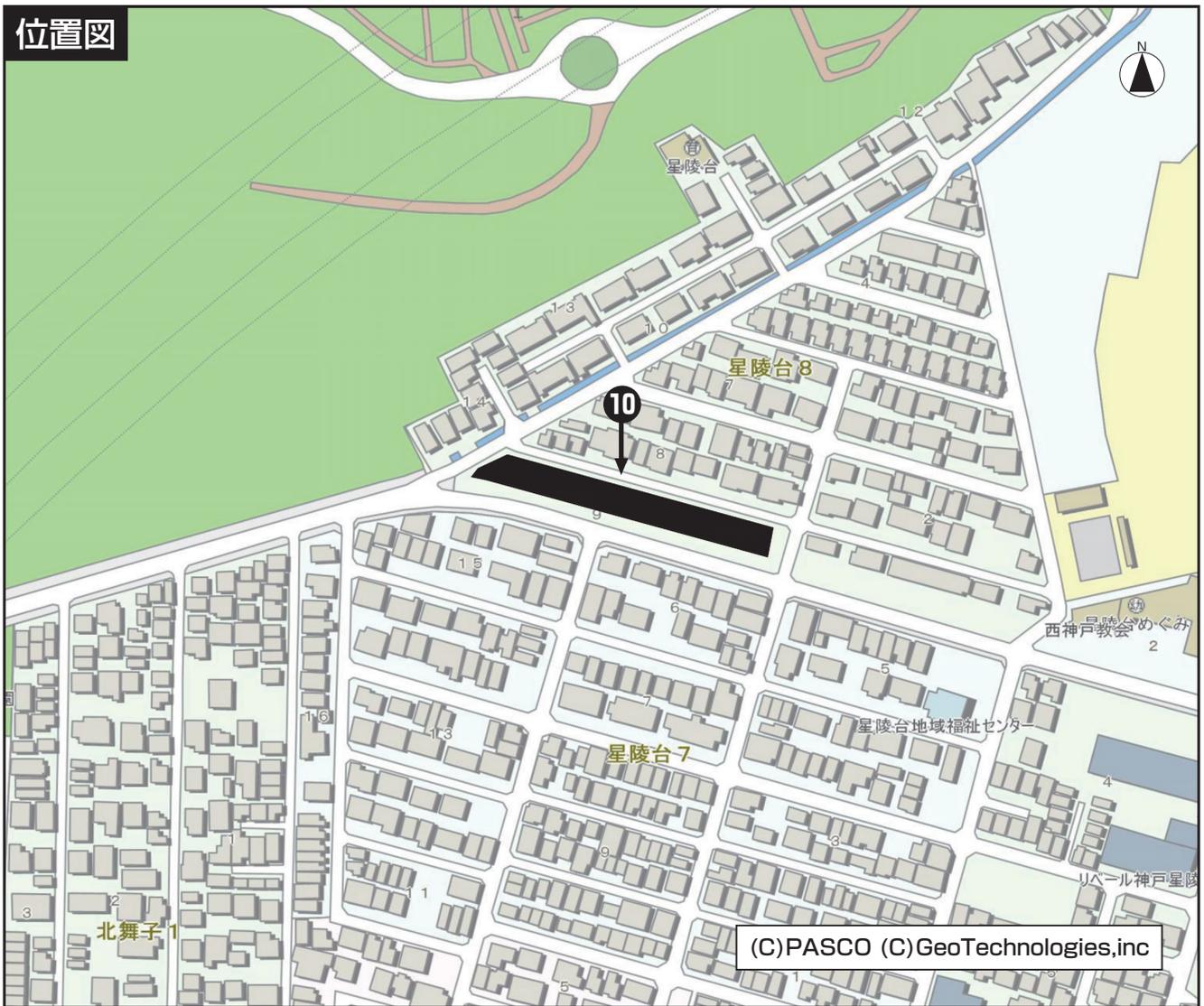
物 件 調 査 書

10号地

所在地	地番	神戸市垂水区星陵台8丁目1064番2319				
	住居表示	神戸市垂水区星陵台8丁目9街区				
地目	公簿	宅地	現況	宅地		
面積	公簿	1,366.64㎡	実測	1,366.64㎡		
地勢	やや傾斜					
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4種高度地区		防火・準防火地域	準防火地域		
その他制限	宅地造成工事規制区域、地区計画（星陵台8丁目地区）、文教地区					
道路状況	南側	約14.0mの道路〔42条1項2号〕 (約6.0mの拡幅部分+約8.0mの既存公道)				
	北側	無				
	東側	無				
	西側	無				
電気	関西電力株 / 前面道路〔南〕に配線有					
ガス	大阪ガス株 / 前面道路〔南〕に150mmの管が配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔南〕に150mmの管が配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔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山陽電鉄「垂水」駅、JR「舞子」駅、神戸市営地下鉄「学園都市」駅から山陽バス「星稜高校前」まで約15分（垂水駅）、バス停から徒歩約5分					
境界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
現況	石積等	北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、都市計画道路「星陵台舞子坂線」の事業残地です。南側接面道路は、現在拡幅作業中であり、令和6年度中に道路区域に編入予定です。北側・東側・西側の法面、階段及びスロープについては、今後、道路区域に編入予定です（時期未定）。 ・星陵台8丁目地区（沿道住宅地区）の主な内容 <ul style="list-style-type: none"> (1)建築物等の用途の制限 (2)高さの最高限度10m 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、現在まで建物が建築された形跡がありませんので、地下基礎等の調査は未実施です。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。 ・売却対象地南側において架空線の一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地の北側・東側・西側において隣接地の擁壁および側溝が存在します。 ・南側前面道路に電柱・外灯・交通標識があります。 ・売却対象地北東側にクリーンステーションがあります。 					

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5年10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



画地図

