

# 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 <sup>2</sup>		実 測	85.67 m <sup>2</sup>	
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
そ の 他 特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>売却対象地は鈴蘭台環状線の事業残地です。</li> <li>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。 (<a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/toshikukan/index.html</a>) (届出先：都市局都市計画課 TEL:078-595-6709)</li> <li>画地内において約 200cm の高低差があります。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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る場合があります。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>					

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

10号地



写真

10号地

南から北を撮影



南西から東を撮影

