

# 物 件 調 査 書

## 5 号地

所在地	地 番	神戸市北区西大池2丁目12番16・94・102			
	住居表示	神戸市北区西大池2丁目10番 街区			
地 目	公 簿	宅 地 / 山 林	現 況	宅 地	
面 積	公 簿	1, 8 5 9 . 3 9 m <sup>2</sup>	実 測	1, 8 6 0 . 0 1 m <sup>2</sup>	
地 勢	宅地内段差あり（道路との高低差あり）				
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	6 0 % / 4 0 %		容 積 率	2 0 0 % / 8 0 %	
高度地区	第4種高度地区 / 第1種高度地区		防火地域	指定なし	
その他制限	宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、敷地面積の最低限度 100 m <sup>2</sup>				
道路状況	東 側	無			
	南 側	幅員約 3 . 4 m [非該当]			
	西 側	幅員約 9 . 5 m ~ 約 1 2 . 5 m の公道 [ 4 2 条 1 項 1 号 ]			
	北 側	幅員約 1 2 . 7 m ~ 約 1 6 . 8 m の公道 [ 4 2 条 1 項 1 号 ]			
電 気	関西電力(株) / 前面道路[西][南]に配線有				
ガ ス	大阪ガス(株) / 前面道路[北]に 200mm、[西]に 300 mm、[南]に 80 mm の管が配管有				
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[西]に 200mm、[南]に 100 mm の管が配管有				
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[西]に 150 mm、[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 13 分				
境 界	道路明示	有	境界確認	有	境界標 有
	現 況	石 積 等	石積擁壁等有	地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>売却対象地内の東側及び南東側（12 番 16, 102 南側）の排水溝は隣接地の雨水排水を受けていますが、現状での引き渡しとなります。</li> <li>売却対象地の南東側（12 番 16 南側）において隣接地上の建物の一部及び排水パイプが、南西端において隣接地の樹木の一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。</li> <li>売却対象地は、市営住宅（木造2階建）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、通路部分のアスファルト舗装等は残置しており、地下埋設物（上下水道、ガス管等）も残置していますが、現状での引渡しとなります。なお、地下埋設物の調査の結果、調査箇所においてコンクリート殻が発見されました。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。詳しくは、下記担当課までお問い合わせください。</li> <li>売却対象地内の南西側にクリーンステーションがあります。</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建築安全係（TEL:078-595-6562）までお問合せください。</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」内及び「広域型都市機能誘導区域」外に存しています。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」（<a href="https://www.city.kobe.lg.jp/documents/10460/todokedenotebiki2.pdf">https://www.city.kobe.lg.jp/documents/10460/todokedenotebiki2.pdf</a>）をご確認ください。（届出先：都市局指導課 TEL:078-595-6709）</li> <li>売却対象地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。</li> <li>道路からの乗り入れ部について、道路構造物を撤去・改築等する場合は、道路法の手続きが必要です。詳しくは、建設局北建設事務所安全推進係（TEL:078-981-5191代表）までお問い合わせください。</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2年12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 調整係（TEL:078-595-6505）までお問い合わせください。

