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、街灯柱、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。

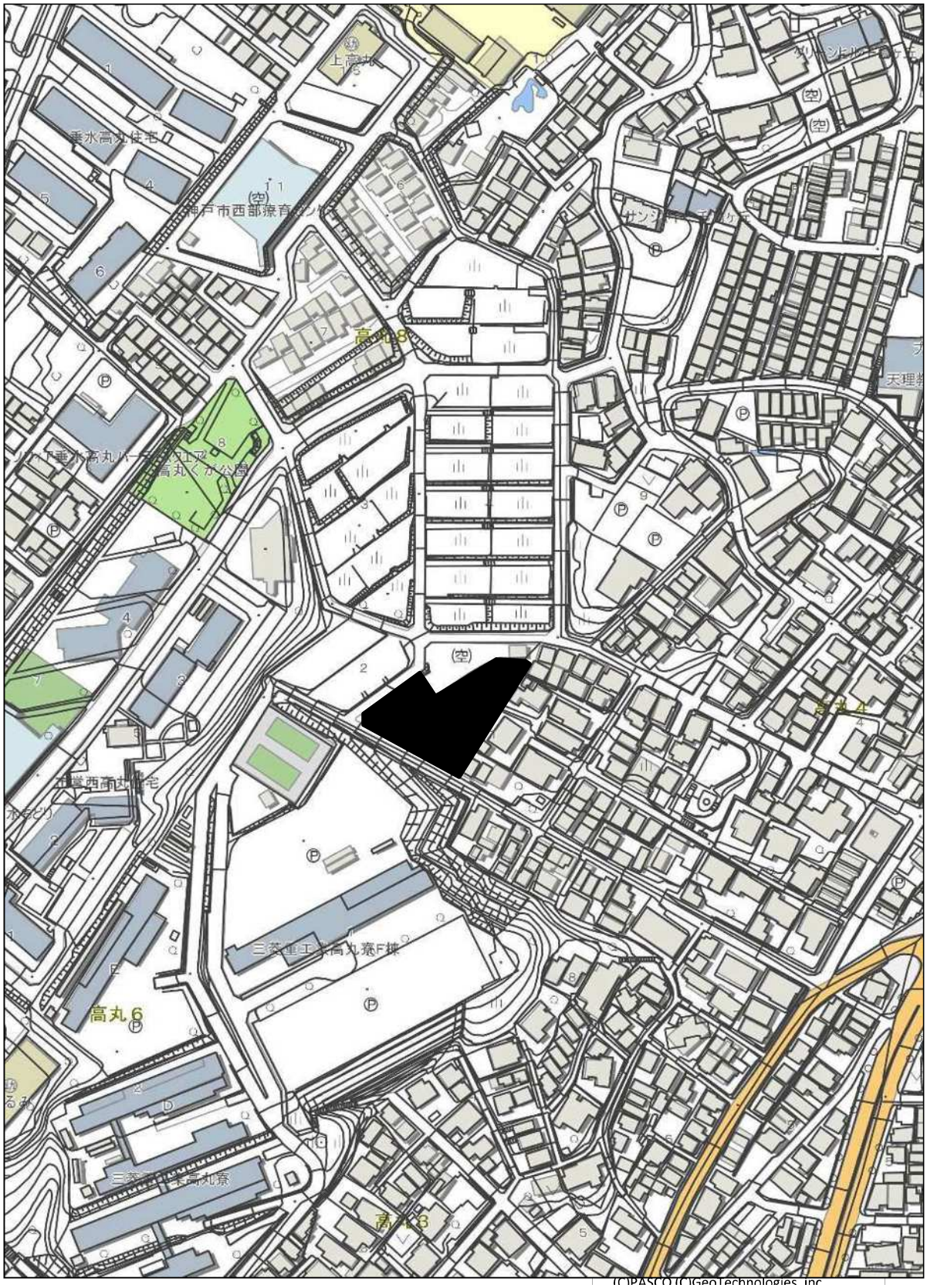
●神戸市全域が「景観計画区域」に指定されています。
https://www.city.kobe.lg.jp/a96653/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/scene/20_apply/todokede.html

物　件　調　書

所在地	地番	神戸市垂水区高丸８丁目2243番581				
	住居表示	神戸市垂水区高丸８丁目１街区				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	１，９９５．９４㎡		実測	１，９９５．９４㎡	
地勢	宅内段差					
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・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					
道路状況	北西側	6.5mの私道				
	南西側	5.3mの公道〔42条１項１号〕				
電気	関西電力㈱　／前面道路[南西・北西]に配線有					
ガス	大阪ガス㈱　／前面道路[南西]に80㎜の管が配管有					
水道	神戸市水道局／敷地北東から北へ10mの道路に100㎜の管が配管有					
下水道	神戸市建設局／前面道路[南西・北西] 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	山陽電鉄・ＪＲ「垂水」駅から山陽バス「上高丸団地」まで７分バス停から徒歩約７分					
境界	道路明示	無	境界確認	有	境界標	有
現況	石積等	南西道路沿等に石積擁壁有		地下基礎等	下記参照	
その他特記事項	・売却対象地の一部は、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。 ・売却対象地南東に、給水ポンプ室建屋（未登記）、ポンプ機器、下部水槽等がありますが、落札者にて解体してください。 ・売却敷地内に用途廃止された電柱、電線、南西道路沿いに古い門柱等が残置していますが、現状での引渡しとなります。 ・売却対象地において、地下埋設物等の調査を実施し、コンクリート基礎、鉄板等が発見されましたが撤去しました。ただし、調査個所以外の部分については不明です。 ・売却対象地内に立木が複数存在しますが、現状での引渡しとなります。 ・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。 ・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。					

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７年４月22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



(C)PASCO (C)GeoTechnologies, Inc.

現況平面図

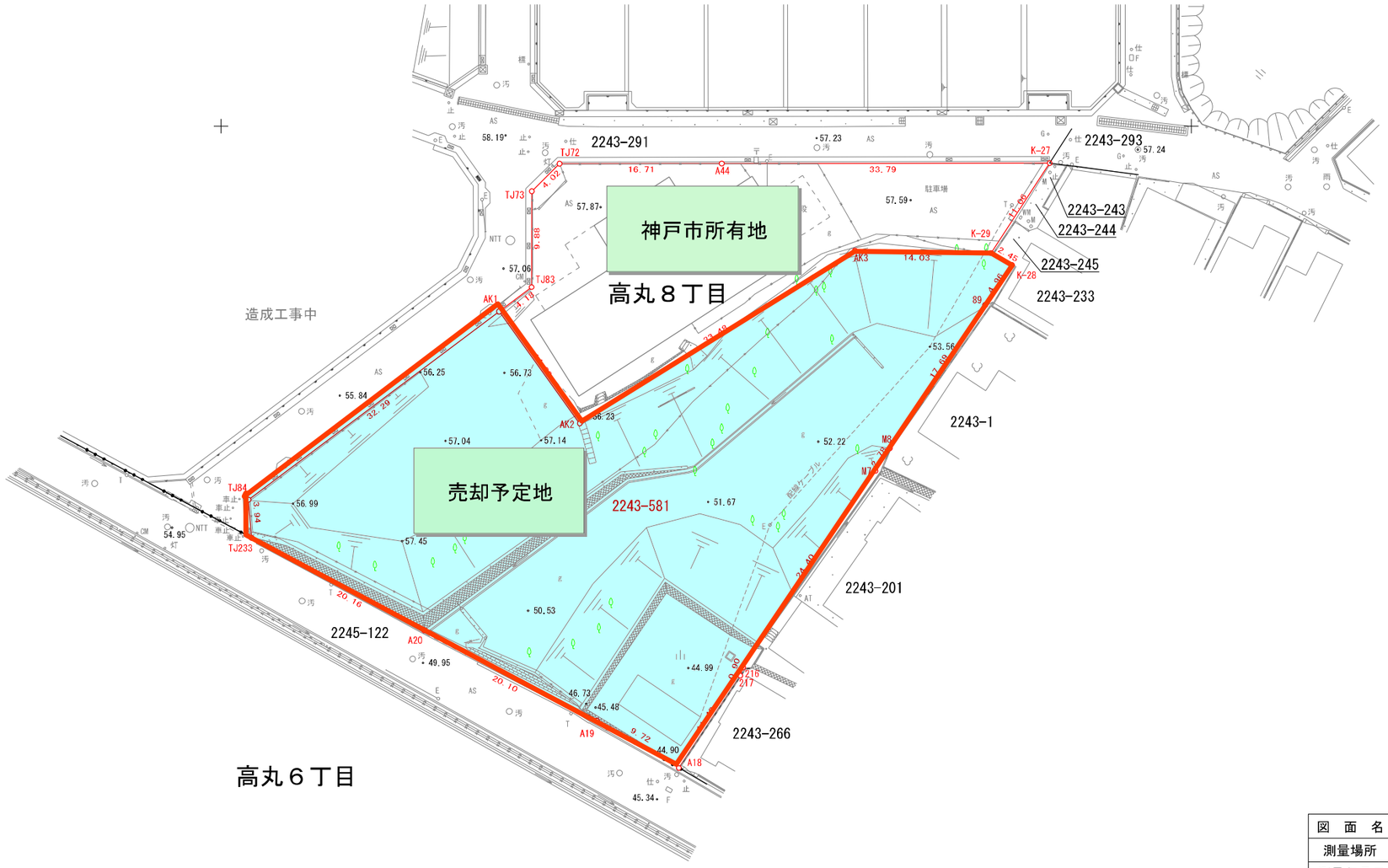


図　面　名	現況平面図		
測量場所	神戸市垂水区高丸8丁目		
測量年月日	令和7年3月	縮　尺	1/500

＜西側から東を撮影＞

＜西側から東南を撮影＞

＜南西から南東を撮影＞

＜南から北西を撮影＞