

物 件 調 査 書

5 号地

| | | | | | | |
|---------------------------|--|-----------------------------|------|-----------|------------------------------|------|
| 所在地 | 地 番 | 神戸市北区大池見山台 25 番 26 | | | | |
| | 住居表示 | — | | | | |
| 地 目 | 公 簿 | 宅地 | | 現 況 | 宅地 | |
| 面 積 | 公 簿 | 476.98 m ² | | 実 測 | 476.98 m ² | |
| 地 勢 | 一部平坦（道路との高低差及び法面あり） | | | | | |
| 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 | 40% | | | 容 積 率 | 80% | |
| 高 度 地 区 | 第1種高度地区 | | | 防火・準防火地域等 | 防火・準防火指定なし (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、地区計画（大池見山台地区） | | | | | |
| 道 路 状 況 | 西 側 | 幅員約 7.3m の公道 [42 条 1 項 1 号] | | | | |
| | 北 側 | 幅員約 6.0m の公道 [42 条 1 項 1 号] | | | | |
| | 南・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[西]に 150mm、[北]に 50mm の管が配管有 | | | | | |
| 水 道 | 神戸市水道局 / 前面道路[西]に 150mm、[北]に 75mm の管が配管有 | | | | | |
| 下 水 道 | 神戸市建設局 / 前面道路[西][北]にそれぞれ 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「花山」駅から徒歩約 14 分 | | | | | |
| 境 界 | 道路明示 | 有 | 境界確認 | 不明 | 境界標 | 有 |
| 現 況 | 擁壁等 | 石積擁壁・法枠ブロック有 | | | 地下基礎等 | 下記参照 |
| その他特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・大池見山台地区地区計画（戸建住宅地区）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 150 m² (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物の軒の高さの最高限度 7m（地階を除く階数は 2 以下とする） (5) 建築物等の形態・意匠の制限 (6) かき・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。 ・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。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. 078-595-6711) ・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。 ・売却対象地の擁壁の利用又は改修については、建設局森林・防災部防災課（TEL:078-322-6089）までお問い合わせください。 ・西側及び北側前面道路の道路側溝の一部が売却対象地内に含まれていますが、現状での引き渡しとなります。建築工事及び土地利用により境界内の道路構造物（側溝の側壁等）の撤去・補修・改築等が生じる場合や、側溝に溝蓋を設置する場合は、建設局北建設事務所 | | | | | |

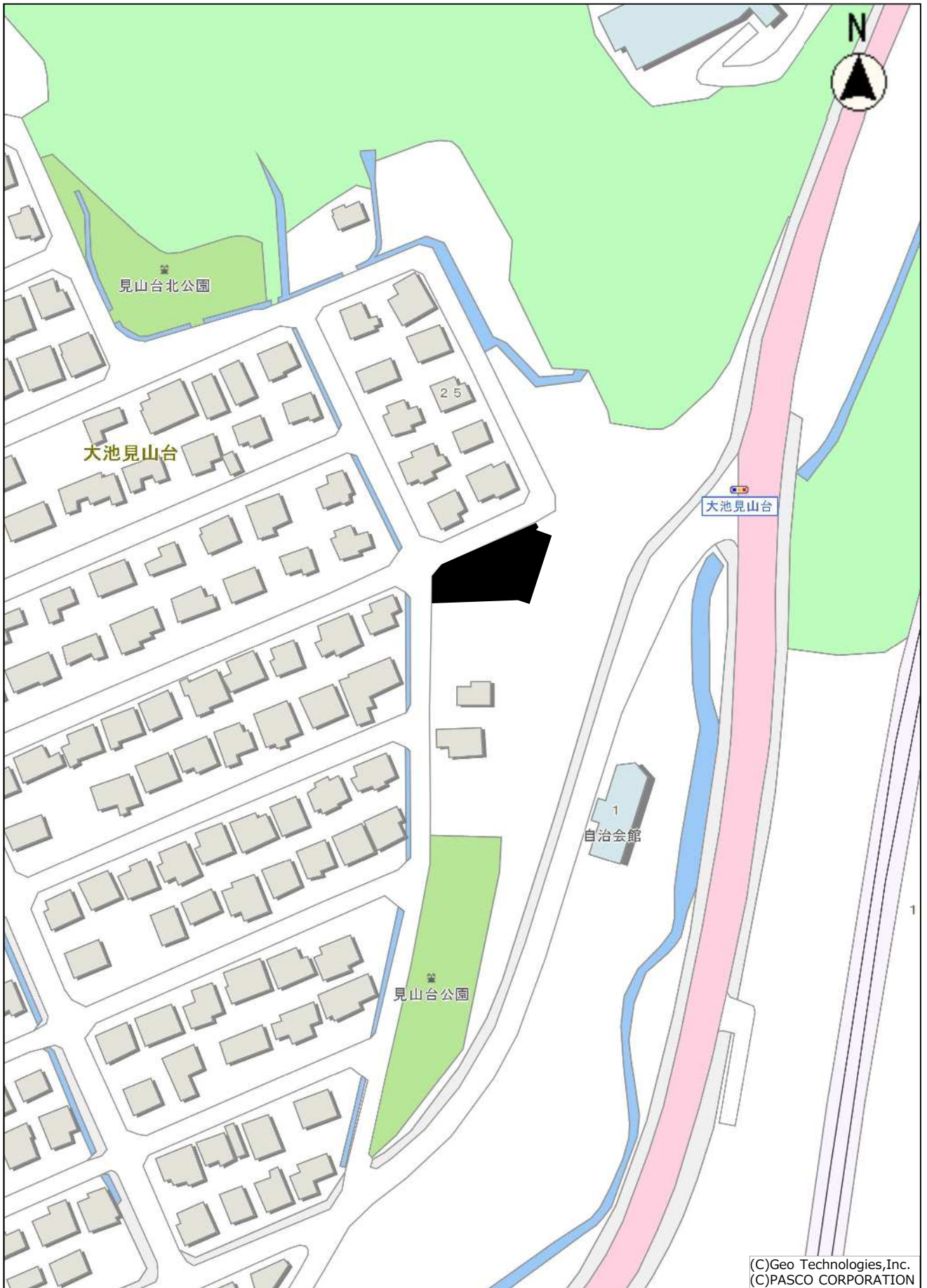
(TEL:078-981-5192)へ道路法の手続きが必要となります。なお、改修等にかかる工事に必要な費用は、購入者の負担となります。

- 売却対象地全体が土砂災害警戒区域（土石流）になっています。
- 売却対象地において筋堀（GL-50 cm）及び壺堀（GL-120～145 cm）による地下基礎等の調査を実施しています。その深さ以下の部分及び調査箇所以外の部分については不明ですが、現状での引き渡しとなります。調査結果については、下記担当課までお問い合わせください。
- 売却対象地の南東側において、隣接地の樹木の一部が上空を越境していますが、現状での引き渡しとなります。
- 北側前面道路に街灯柱があり、この街灯柱の電線（引込み線）が一部上空を越境していますが、現状での引き渡しとなります。
- 売却対象地内に樹木が残存し、また売却対象地北側に引込管（ガス・水道・下水）を残置していますが、現状での引き渡しとなります。
- 売却対象地内の北側に電柱及び支線がありますが、現状での引き渡しとなります。
- 売却対象地の面積には、東側の約 86 m²の擁壁を含んでいます。
- 売却対象地内の東側に排水溝があります。
- 石積の一部にクラック（ひび割れ）が入っていますが、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7年9月12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:078-595-6755）までお問い合わせください。

位置図

5号地



北西から南東を撮影



東から西を撮影

