

# 物 件 調 書

## 12号地

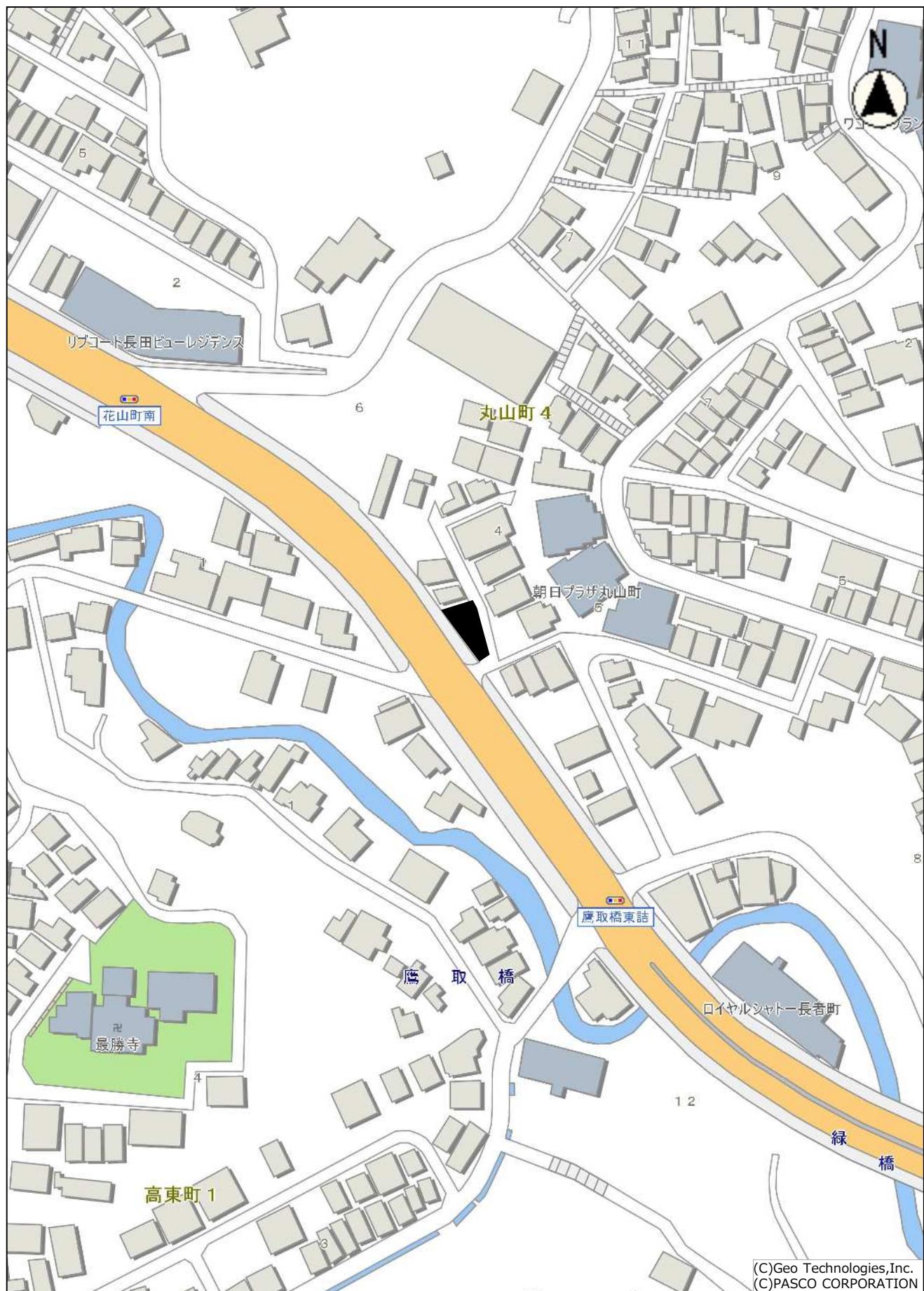
所在 地	地 番	神戸市長田区丸山町4丁目78番18、78番31、78番42									
	住居表示	神戸市長田区丸山町4丁目3街区									
地 目	公 簿	宅地		現 況	宅地						
面 積	公 簿	113.10 m <sup>2</sup>		実 測	113.10 m <sup>2</sup>						
地 勢	平坦（道路との高低差あり）										
区域 区 分	市街化区域		用 途 地 域	第1種住居地域							
建 ぺ い 率	60%		容 積 率	200%							
高 度 地 区	第5種高度地区		防 火 ・ 準防火地域等	準防火地域							
その 他 制 限	宅地造成等工事規制区域										
道 路 状 況	東側	幅員約3.6m～4.5mの私道〔42条1項5号〕									
	南側	幅員約4.3mの私道〔42条2項〕									
	西側	幅員約19.6m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・東〕に80mmの管が配管有										
水 道	神戸市水道局／前面道路〔西〕に300mmの管が配管有										
下 水 道	神戸市建設局／前面道路〔西〕に350mm・〔南〕に250mm・〔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 び 交 通 機 関	神戸電鉄「丸山」駅から約18分										
境 界	道路明示	無	境界確認	有（一部なし）	境界標 有						
現 況	擁壁等	石積擁壁		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。 (<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:078-595-6711)</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）へお問い合わせください。</li> <li>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。</li> <li>前面道路の歩道を車道乗入構造に改修する場合は、道路工事承認申請を行う必要があります。承認後、申請者の費用にて改修工事を行うことができます。詳しくは、建設局西部建設事務所（TEL:078-742-2422）までお問い合わせください。</li> <li>売却対象地の面積は、東側及び南側の私道部分（約34m<sup>2</sup>）を含んでいます。</li> <li>売却対象地のうち78番31・78番42（私道部分の一部）については、公共下水道事業用管渠の設置所有のための地上権が設定されていますが、現状での引き渡しとなります。</li> <li>売却対象地において筋堀による地中残置物の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明した基礎コンクリート・コンクリートガラ・不用管等は撤去していますが、判明している下水道引込管等の一部については残置しています。また、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。</li> <li>売却対象地内の南側に電柱と、それに添架された道路照明灯があります。また、電線及び引込線が上空で越境していますが、現状での引き渡しとなります。道路照明灯についての</li> </ul>										

- お問い合わせは、建設局西部建設事務所（TEL:078-742-2421）までお問い合わせください。
- ・売却対象地の北東側において、隣接地の工作物（コンクリート擁壁・階段）の一部が越境していますが、現状での引き渡しとなります。
  - ・売却対象地の西側において、前面道路擁壁の基礎コンクリートの一部が地中で越境しています。また、水抜き穴からの排水を売却対象地で受けている可能性がありますが、現状での引き渡しとなります。
  - ・東側前面道路幅員は概ね4mありますが、道路の中心線から2m後退して建築する必要がある場合があります。
  - ・南側前面道路は、建築基準法第42条第2項の道路ですので、土地利用の際にはセットバックが必要になる場合があります。
  - ・東側私道部分に給水管及びガス管が埋設されている可能性がありますが、現状での引き渡しとなります。
  - ・西側前面道路に街路樹及び道路の防護柵があります。

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

12号地



写真

12号地

南から北を撮影



北西から南を撮影

