

物 件 調 書

1 号地

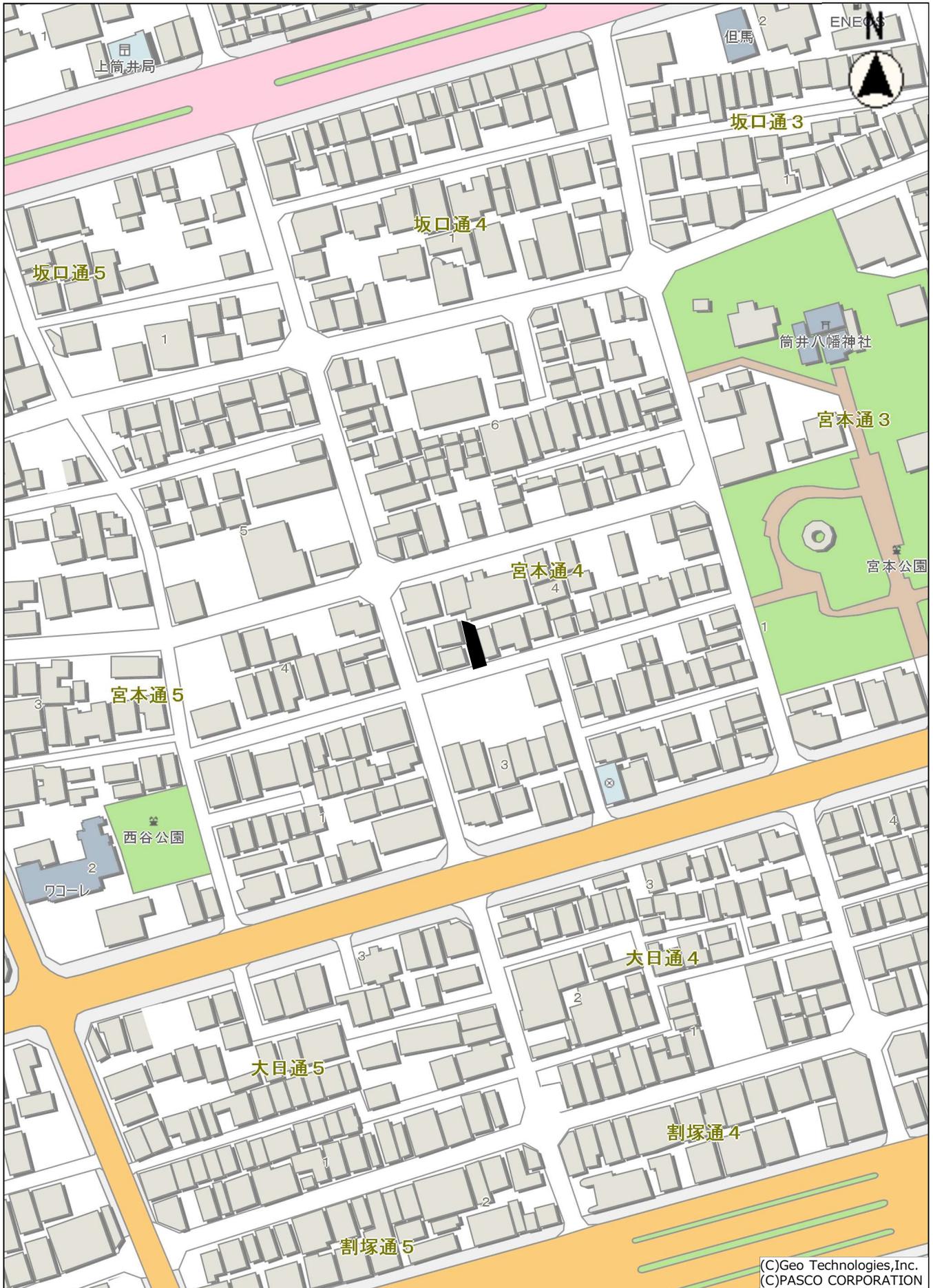
所在地	地 番	神戸市中央区宮本通 4 丁目 359 番 1				
	住居表示	神戸市中央区宮本通 4 丁目 4 街区				
地 目	公 簿	宅地		現 況	宅地	
面 積	公 簿	51.10 m ²		実 測	51.10 m ²	
地 勢	平坦（敷地内段差あり、道路との高低差あり）					
区 域 区 分	市街化区域			用途地域	第 2 種中高層住居専用地域	
建 ぺ い 率	60%			容 積 率	200%	
高 度 地 区	第 4 種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、眺望景観形成地域（ポーアイしおさい公園、ビーナステラス／区域 a）					
道 路 状 況	南 側	幅員約 3.9m の公道 [42 条 2 項]				
	東・西・北側	無				
電 気	関西電力㈱ / 前面道路に配線有					
ガ ス	大阪ガス㈱ / 前面道路に 50mm の配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路に 50mm の配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路に 250mm の配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	阪急電鉄「春日野道」駅より徒歩約 9 分					
境 界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現 況	擁壁等	下記参照			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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）までお問い合わせください。 売却対象地において、面掘りによる地下基礎等の調査を実施し、最大 GL-70 cm までの掘削において判明した構造物等は撤去しています。その深さ以下の部分および調査箇所以外の部分については不明です。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。 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、土地利用の際には道路の中心線から 2m 後退が必要になります。 売却対象地にコンクリート擁壁及び石積が残置されております。根入れ深さは不明ですが、現状での引き渡しとなります。擁壁の撤去及び改修等に要する一切の費用は、落札者の負担となります。 売却対象地南西側において、電線が上空で越境していますが、現状での引渡しとなります。 売却対象地東側において、隣接地の排水管が越境していますが、現況での引渡しになります。 売却対象地南側において、階段が残置されておりますが、現状での引渡しとなります。 売却対象地内にトラフ・排水柵が残置されておりますが、現状での引渡しとなります。 					

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・売却対象地内の東側に側溝があります。・南側前面道路に電柱があります。 |
|--|--|

<p>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8年2月1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。</p>
--

位置図

1号地



①南から北を撮影



②東から西を撮影



物 件 調 査 書

2 号地

所在地	地 番	神戸市兵庫区高松町 62 番 3				
	住居表示	神戸市兵庫区高松町 1 街区				
地 目	公 簿	宅 地		現 況	宅 地	
面 積	公 簿	684.32 m ²		実 測	684.32 m ²	
地 勢	平坦（敷地内高低差あり）					
区 域 区 分	市街化区域			用途地域	工業専用地域	
建 ぺ い 率	60%			容 積 率	200%	
高 度 地 区	指定なし			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、都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、地区計画（浜山地区）					
道 路 状 況	北 側	幅員約 30.0m の公道 [42 条 1 項 1 号]				
	東 側	幅員約 7.9m の公道 [42 条 1 項 1 号]				
	南・西側	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 [北] に 200mm、 [東] に 150mm の配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路 [北] に 200mm、 [東] に 150mm の配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路 [北] に 350mm、 [東] に 350mm の配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 有					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	市営地下鉄海岸線「御崎公園」駅から徒歩約 5 分					
境 界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現 況	擁壁等	無			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浜山地区地区計画（工業育成地区）の主な内容 <ul 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500m² 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」、「山麓・郊外居住区域」から除く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) ・ 市営地下鉄海岸線から 30m以内のため、掘削や基礎杭設置等を伴う工事を行う場合は、交通局との神戸市営地下鉄近接施工協議が必要となる場合があります。 詳しくは交通局高速鉄道部施設課（TEL:078-984-0175）までお問い合わせください。 ・ 売却対象地において面掘りによる地下基礎等の調査を実施し、GL-50cm 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。なお、南側においては隣接地との境界線から約 4 m控えて調査をしており、また西側の不整形部分は調査をしていません。その深さ以下の部分および調査箇所以外の部分については不明です。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。 					

- ・テレビ共同受信施設（都市受信障害対策施設）の対象区域です。
- ・前面道路の歩道を車道乗入構造に改修する場合は、本市乗入設置基準に則り、道路管理者（建設局中部建設事務所（TEL:078-511-0515））に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。
- ・前面道路は電線共同溝整備により、無電柱化されています。
- ・売却対象地内西側においてアスファルト舗装を、また中央部分において縁石を設置していますが、現状での引き渡しとなります。
- ・売却対象地内北側の地中において塩ビ管を残置していますが、現状での引き渡しとなります。
- ・売却対象地内の南側において、隣接地のフェンス基礎コンクリート及びブロック塀の鉄筋が越境していますが、現状での引き渡しとなります。
- ・売却対象地の北側道路に街路樹、街灯柱、標識柱があります。また東側は交差点に面しており、横断歩道、信号柱、車止め施設があります。
- ・売却対象地の北側道路にクリーンステーションがありますが、現状での引渡しとなります。移設等に関しては、実施要領 16 ページの Q & A をご確認ください。

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 8 年 2 月 1 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:078-595-6756）までお問い合わせください。

位置図

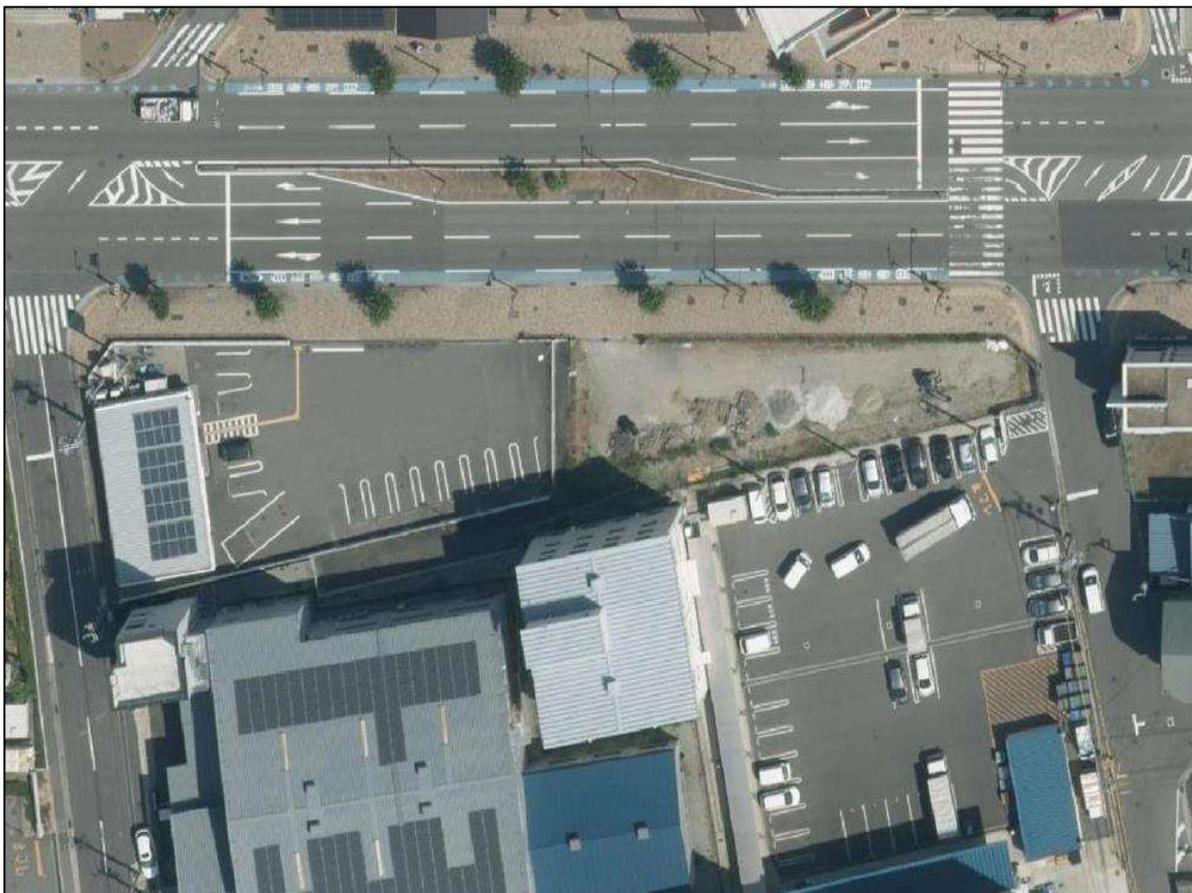
2号地



写真

2号地

航空写真



①北から南を撮影



②東から西を撮影



③アスファルト敷地を撮影



物 件 調 査 書

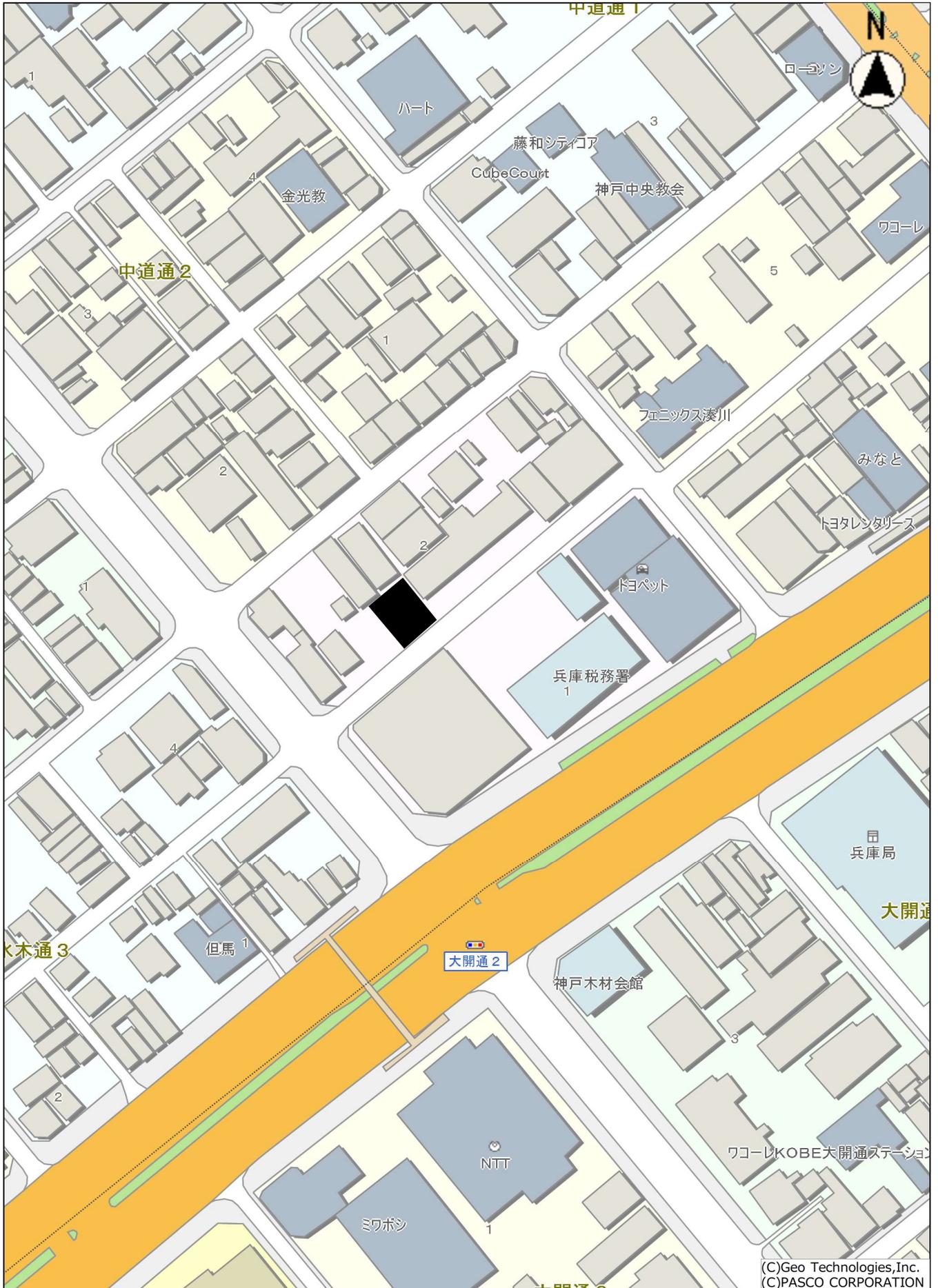
3 号地

所在地	地 番	神戸市兵庫区水木通2丁目2番4				
	住居表示	神戸市兵庫区水木通2丁目2街区				
地 目	公 簿	宅地		現 況	宅地	
面 積	公 簿	263.40 m ²		実 測	263.40 m ²	
地 勢	平 坦					
区 域 区 分	市街化区域			用 途 地 域	近隣商業地域	
建 ぺ い 率	80%			容 積 率	400%	
高 度 地 区	第7種高度地区			防 火 ・ 準 防 火 地 域 等	防 火 地 域	
そ の 他 制 限	宅地造成等工事規制区域、中央駐車場整備地区、眺望景観形成地域（ビーナステラス/区域①、a）					
道 路 状 況	南東側	幅員約5.2mの公道〔42条1項1号〕				
	北東・北西・南西側	無				
電 気	関西電力㈱ / 前面道路に配線有					
ガ ス	大阪ガス㈱ / 前面道路に50mmの配管有					
水 道	神戸市水道局/前面道路に50mmの配管有					
下 水 道	神戸市建設局/前面道路に250mmの配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局/無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	神戸高速線「新開地」駅より徒歩約3分					
境 界	道路明示	換地処分	境界確認	有（一部無）	境界標	有
現 況	擁壁等		無		地下基礎等	下記参照
そ の 他 特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 売却対象地は、従前市立心身障害福祉センターの駐車場として利用されており、地下基礎等の調査の際に調査範囲の舗装版を撤去しています。売却対象地の内周部分に舗装版の一部が残地されていますが、現状での引渡しとなります。 売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において、「駅・主要バス停留周辺居住区域」内及び「広域型都市機能誘導区域」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) 売却対象地において、面堀りによる地下基礎等の調査を実施し、GL-50cm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。その深さ以下の部分および調査箇所以外の部分については不明です。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。 売却対象地南西側において、隣接地のアスファルト舗装及びブロック塀の一部が越境しており、対象地内に隣接者所有の鉄製のポールが設置されています。また、売却対象地北東側において、隣接地のコンクリート擁壁の一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。工事にあたっては隣接者と協議が必要となります。 売却対象地北西側一部の境界確定は、令和8年4月頃までに完了する予定ですが、売却対象地北西側一部において隣接者との立会が未了の境界があります。 売却対象地南東側において、隣接地の擁壁ブロック及び花壇フチ石の一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。 売却対象地の内周部分にコンクリートブロック塀及びコンクリート塀がありますが、現状での引渡しとなります。 					

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8年2月1日に作成したものです。詳細については、行財政局 資産活用課 (TEL:078-322-5142) までお問い合わせください。

位置図

3号地



①南東から北西を撮影



②東から西を撮影



物 件 調 査 書

4 号地

所在地	地 番	神戸市長田区御屋敷通4丁目101番7				
	住居表示	神戸市長田区御屋敷通4丁目1街区				
地 目	公 簿	宅地		現 況	宅地	
面 積	公 簿	91.81 m ²		実 測	91.81 m ²	
地 勢	平坦					
区 域 区 分	市街化区域			用途地域	商業地域	
建 ぺ い 率	80%			容 積 率	500%	
高 度 地 区	指定なし			防火・準防火地域等	防火地域	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、西部駐車場整備地区、眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）、景観形成市民協定（新長田駅北・西地区）、地区計画（新長田駅北・西地区）、角敷地等指定区域					
道 路 状 況	北東側		幅員約27.1mの公道〔42条1項1号〕			
	南東・北西・南西側		無			
電 気	関西電力㈱ / 前面道路に配線有					
ガ ス	大阪ガス㈱ / 前面道路に100mmの配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路に150mmの配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路に250mmの配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	市営地下鉄「新長田」駅・JR「新長田」駅から徒歩約7分					
境 界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有
現 況	擁壁等		無		地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画（新長田北・西地区）＜シンボルロード沿道地区＞の主な内容 <ul 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60 m² (3) 壁面の位置の制限 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。 ・ 景観形成市民協定（新長田駅北・西地区）で、まちなみのルール等が設定されています。また建築確認申請を出す前に「新長田駅北・西地区まちなみ委員会」に「建築事前報告書」を提出してください。詳しくは、神戸市ホームページ内「新長田駅北・西地区景観形成市民協定」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a96653/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/scene/30_keikanmachidukuri/02_siminkyotei/05_shinnagataekikitanishi.html) ・ 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）」内及び「広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）【旧市街地型】」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） ・ 売却対象地において、筋堀による地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において 					

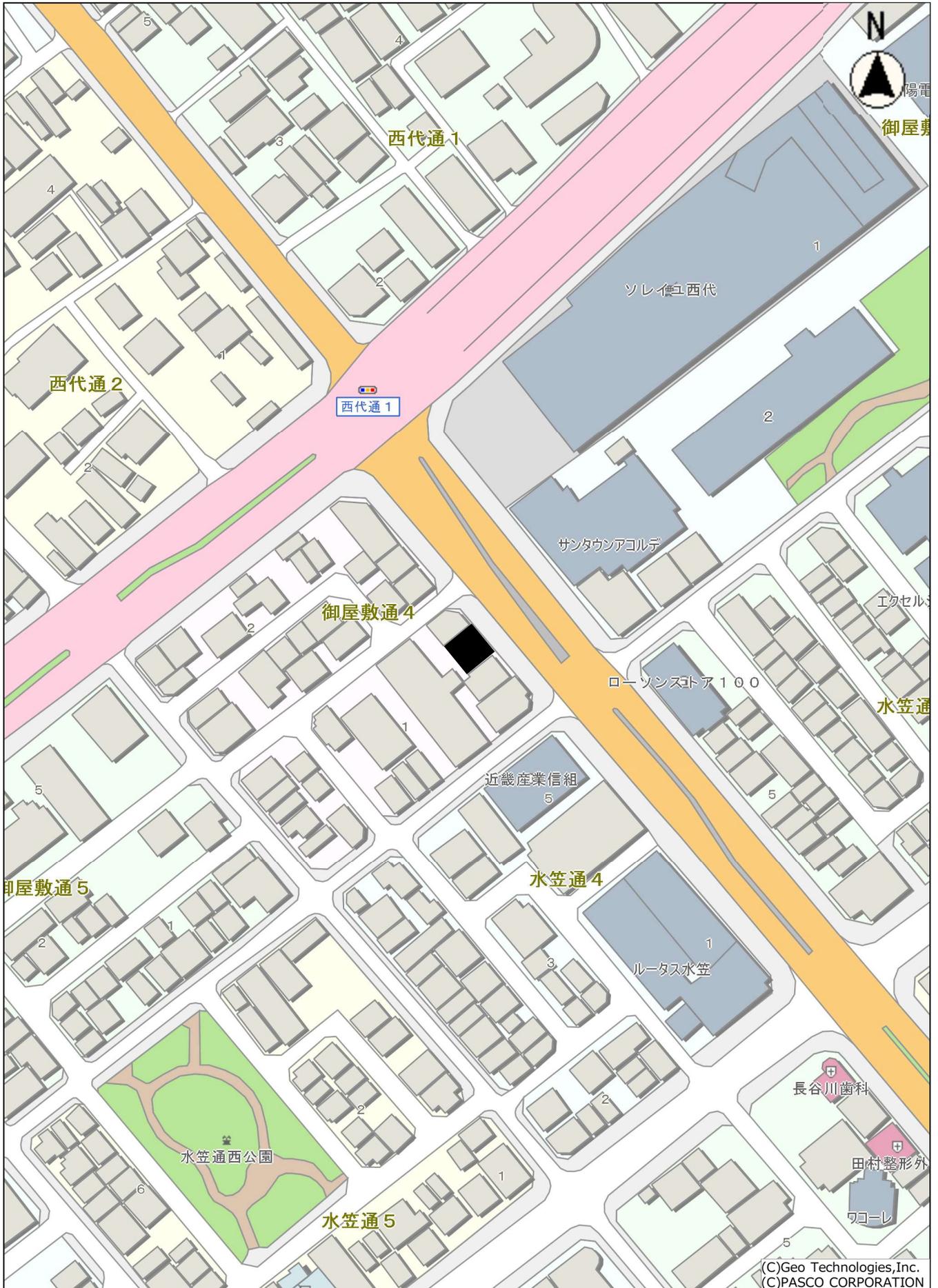
判明したコンクリートガラ等は撤去しています。その深さ以下の部分及び調査箇所以外の部分については不明です。調査結果については、下記担当課までお問い合わせください。なお、当調査において、南東側にコンクリート構造物が確認されましたが、残置しており、現状での引渡しとなります。地中のコンクリート構造物を撤去する場合は、西部建設事務所（TEL:078-742-2422）と協議してください。

- ・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。
- ・北西側隣接地のブロック塀及びブロック塀上の柵が一部越境していますが、現状での引渡しとなります。
- ・前面道路に電柱および支線、街灯柱、街路樹、植栽帯があります。

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8年2月1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

4号地



①東から西を撮影



②北東から南西を撮影



物 件 調 査 書

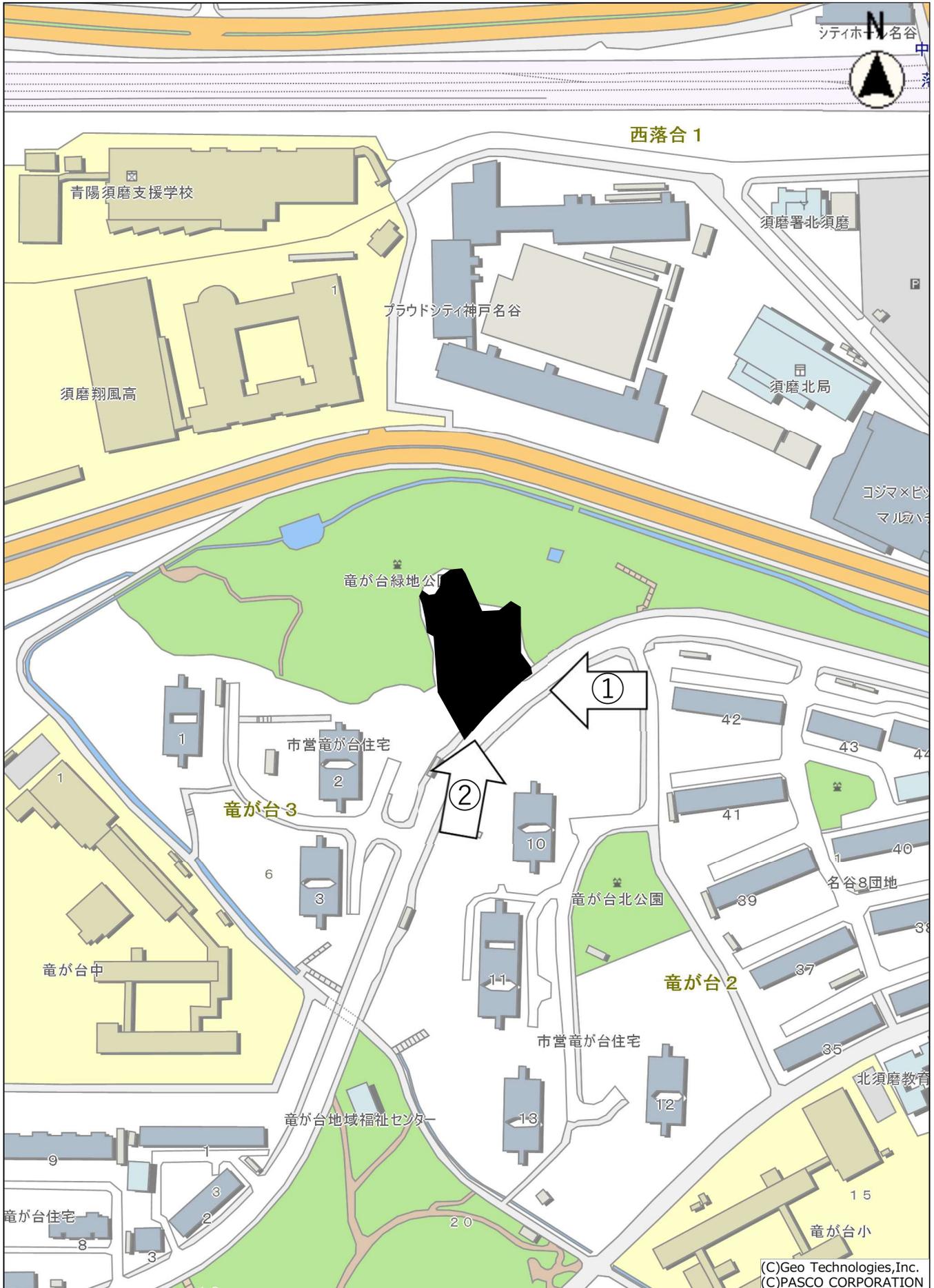
5号地

所在地	地 番	神戸市須磨区竜が台3丁目1番2				
	住居表示	—				
地 目	公 簿	宅地		現 況	宅地	
面 積	公 簿	2,238.23 m ²		実 測	2,238.23 m ²	
地 勢	平坦					
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	
建 ぺ い 率	60%			容 積 率	200%	
高 度 地 区	第4種高度地区			防火・準防火地域等	防火指定なし (建築基準法第22条区域)	
その他制限	宅地造成等工事規制区域、新住宅市街地開発事業(名谷地区)					
道 路 状 況	南側	幅員約15.0mの公道〔42条1項1号〕				
	東・西・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) / 前面道路に200mmの配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路に200mmの配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路に250mmの配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	市営地下鉄「名谷」駅から徒歩約9分					
境 界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
現 況	擁壁等	無			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・売却対象地は、市営竜が台住宅4号棟(鉄筋コンクリート造り5階建て)の跡地です。解体工事で基礎は撤去しましたが、建物の建築範囲以外の地下埋設物の状況は不明です。現状での引渡しになります。 ・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。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)までお問い合わせください。 ・売却対象地に以下の構造物等が残置していますが、現状での引渡しとなります。残置物の調査及び撤去等に要する一切の費用は落札者の負担となります。 ①売却対象地北側：土留めのための縁石 ②売却対象地中央から西側：素掘り側溝 ③売却対象地西端：雨水側溝 ・敷地北側の公園への通路は廃止されています。 ・隣接地とは、境界に沿ってフェンス及び外柵で仕切っています ・前面道路に電信柱及び標識柱があります。 ・上水道・ガスの引込管は撤去しています。敷地南西に、下水道の残置配管切断点を木杭にて提示しています。 					

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8年2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（TEL:078-595-6170）までお問い合わせください。

位置図

5号地



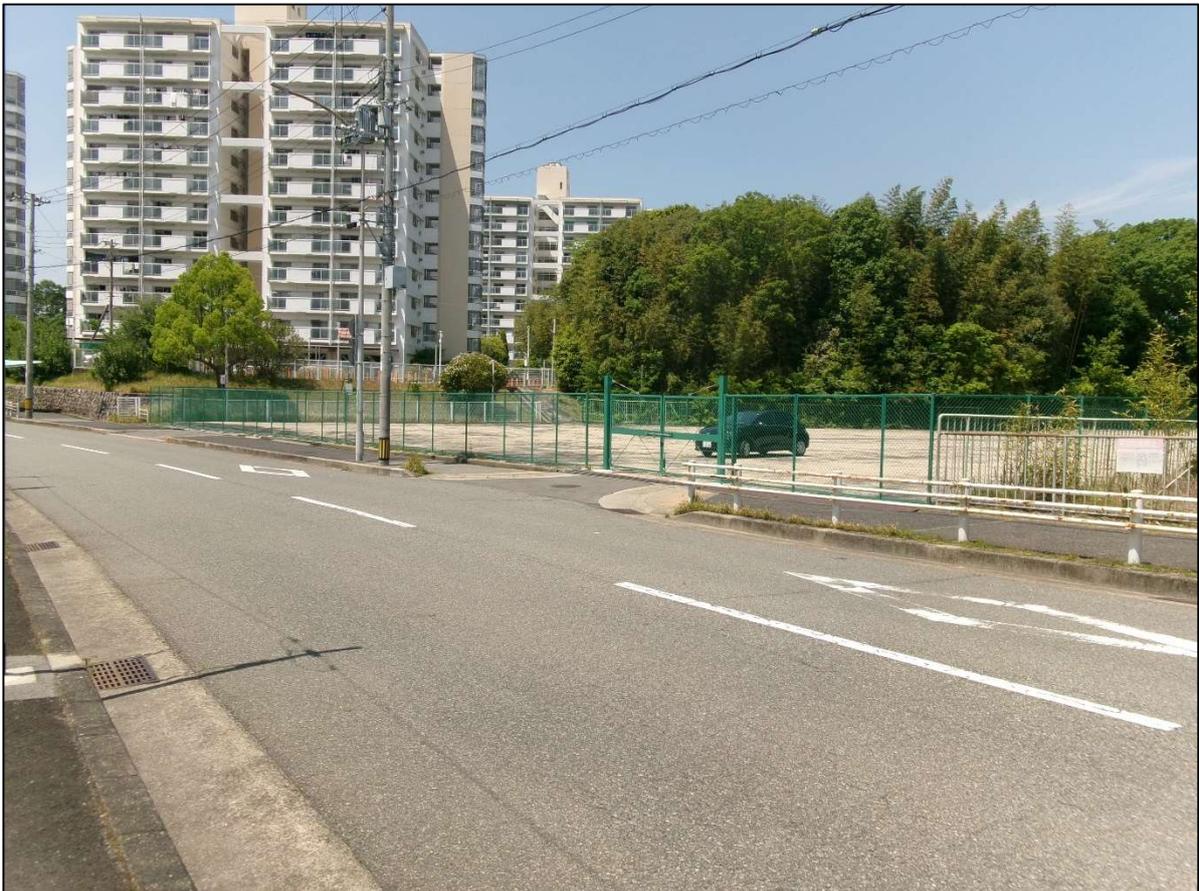
写真

5号地

上空から撮影



①東から西を撮影



②南から北を撮影



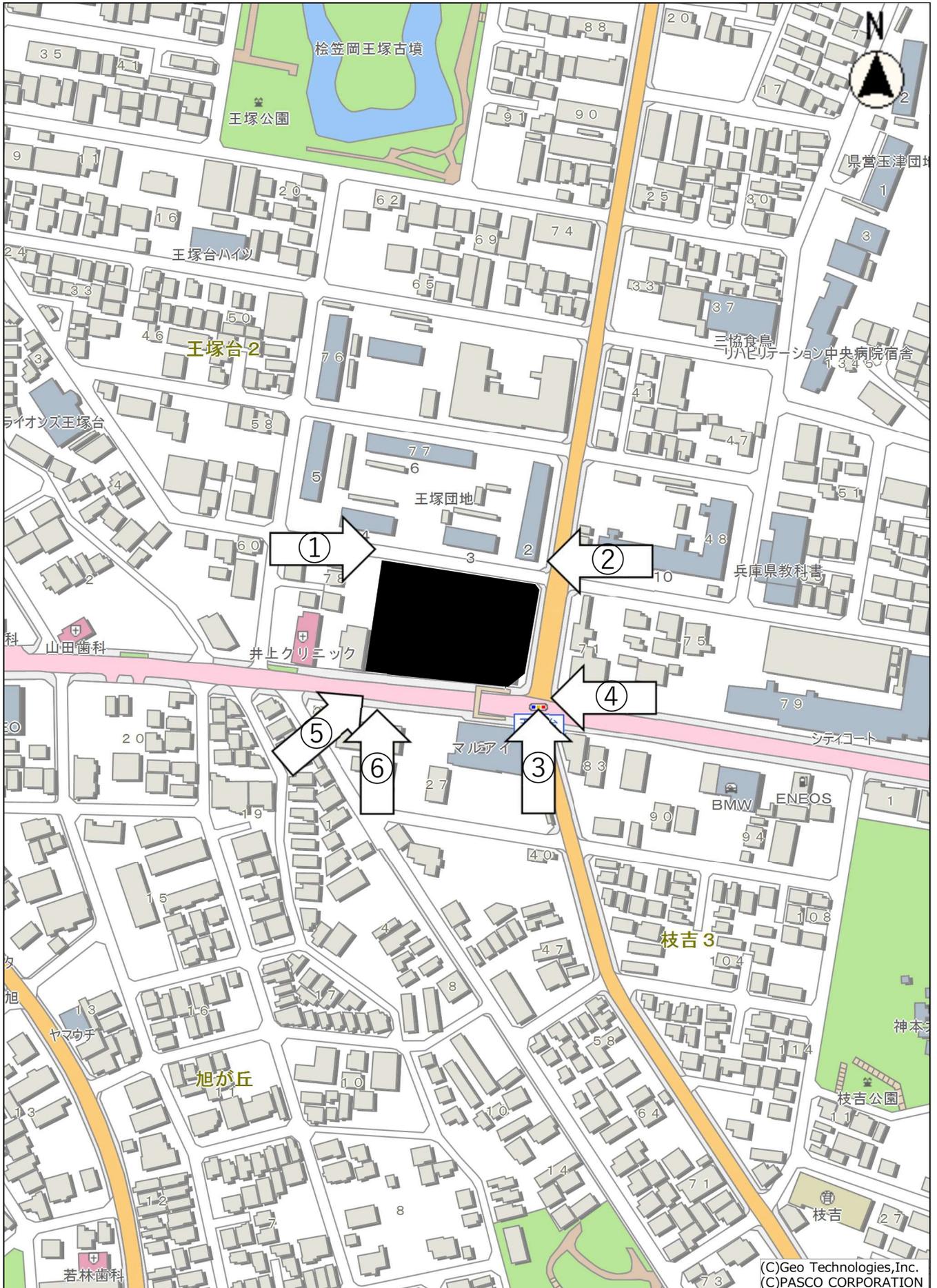
物 件 調 査 書

6 号地

所在地	地 番	神戸市西区王塚台 2 丁目 81 番 1、82 番 1				
	住居表示	—				
地 目	公 簿	宅地		現 況	宅地	
面 積	公 簿	3,664.01 m ²		実 測	3,664.01 m ²	
地 勢	平坦					
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 準住居地域	
建 ぺ い 率	60%			容 積 率	200%	
高 度 地 区	第 3 種高度地区／第 5 種高度地区			防火・準防火地域等	防火指定なし (建築基準法第 22 条区域)	
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 12.0m の公道 [42 条 1 項 1 号]				
	南 側	幅員約 16.0m の公道 [42 条 1 項 1 号]				
	西 側	無				
	北 側	幅員約 6.0m の公道 [42 条 1 項 1 号]				
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[東]に 200mm、[南]に 75 mm、[北]に 50mm の配管有					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[東]に 200mm、[南]に 100 mm、[北]に 100mm の配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[東]に 250mm、[南]に 250 mm、[北]に 250mm の配管有					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	J R 「西明石駅」 駅から神姫バス「王塚台 1 丁目」 まで約 9 分 バス停より徒歩約 1 分					
境 界	道路明示	一部なし	境界確認	有	境界標	有
現 況	擁壁等	下記参照			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 売却対象地は、市営住宅（鉄骨鉄筋コンクリート造 7 階建）の跡地です。 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。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) 売却対象地南東側において、ネットフェンス及び基礎が前面道路 [東] に越境していますが、現状での引渡しとなります。 売却対象地東側及び南側において、従前建物の解体工事により建物の基礎は撤去していますが、基礎杭は道路保護の観点から 198 本残置しています。現状での引渡しとなります。関係資料を入札参加申込者に提供いたします。基礎杭を撤去する場合は、事前に建設局西建設事務所占用宅地開発担当 (TEL:078-912-3752) までお問い合わせください。 売却対象地北西側において、境界鉄以西は売却対象外です。 売却対象地西側の一部に U 字側溝及びコンクリート擁壁、南側に雨水排水路及び柵がありますが、現状での引渡しとなります。 東側、南側、北側前面道路に電柱、南東側前面道路に信号柱、東側前面道路に郵便ポストがあります。 前面道路 [北] の側溝上にブロックがあり、売却対象地の土砂を支えている状態にあります。売却対象地で工事を行う場合は、そのブロックに影響を及ぼさないように施工してください。当該工事が原因でブロックが損傷又は崩壊した場合は、復旧していただくこととなります。 					
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 8 年 2 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 (TEL:078-595-6170) までお問い合わせください。						

位置図

6号地



写真

6号地

航空写真



東側上空から撮影



①北西から東を撮影



②北東から西を撮影



③南東から北を撮影



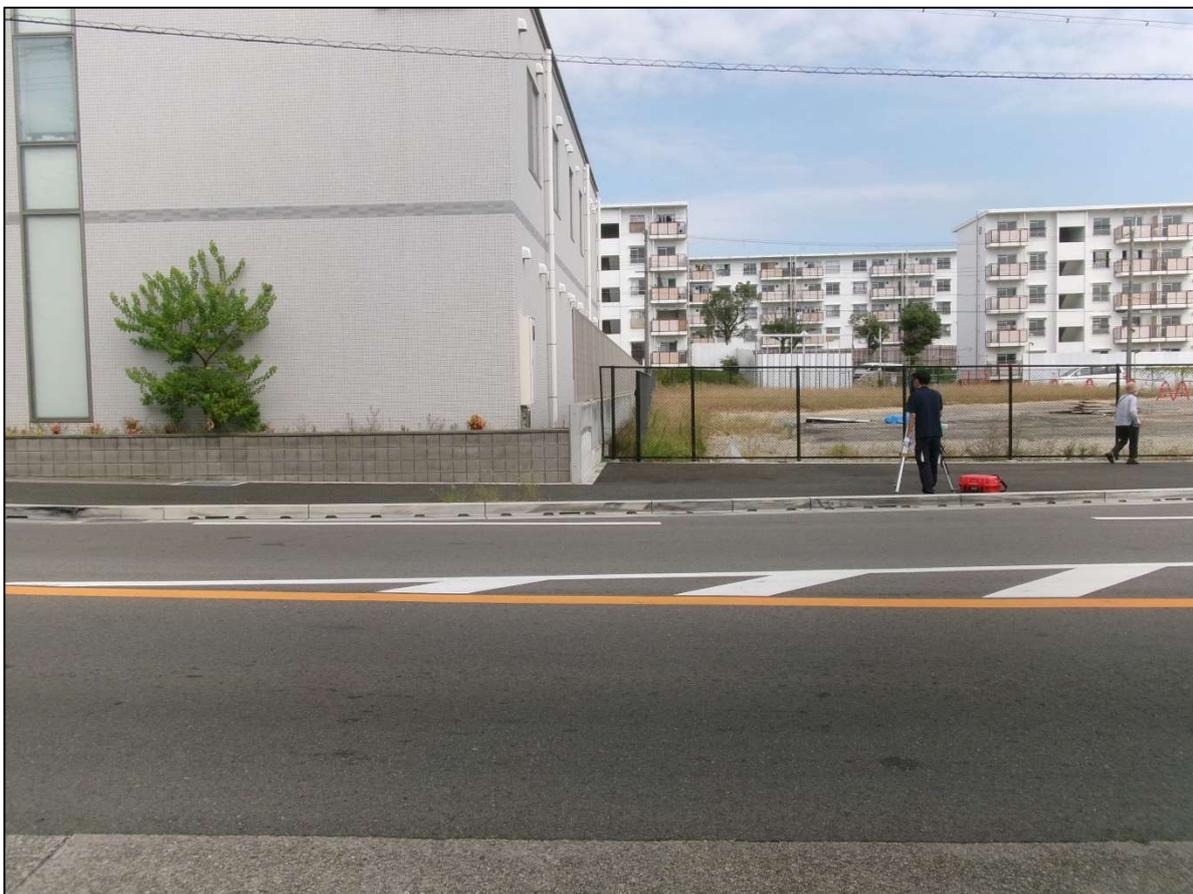
④南東から西を撮影



⑤南西から北東を撮影



⑥南西から北を撮影



物 件 調 査 書

7号地

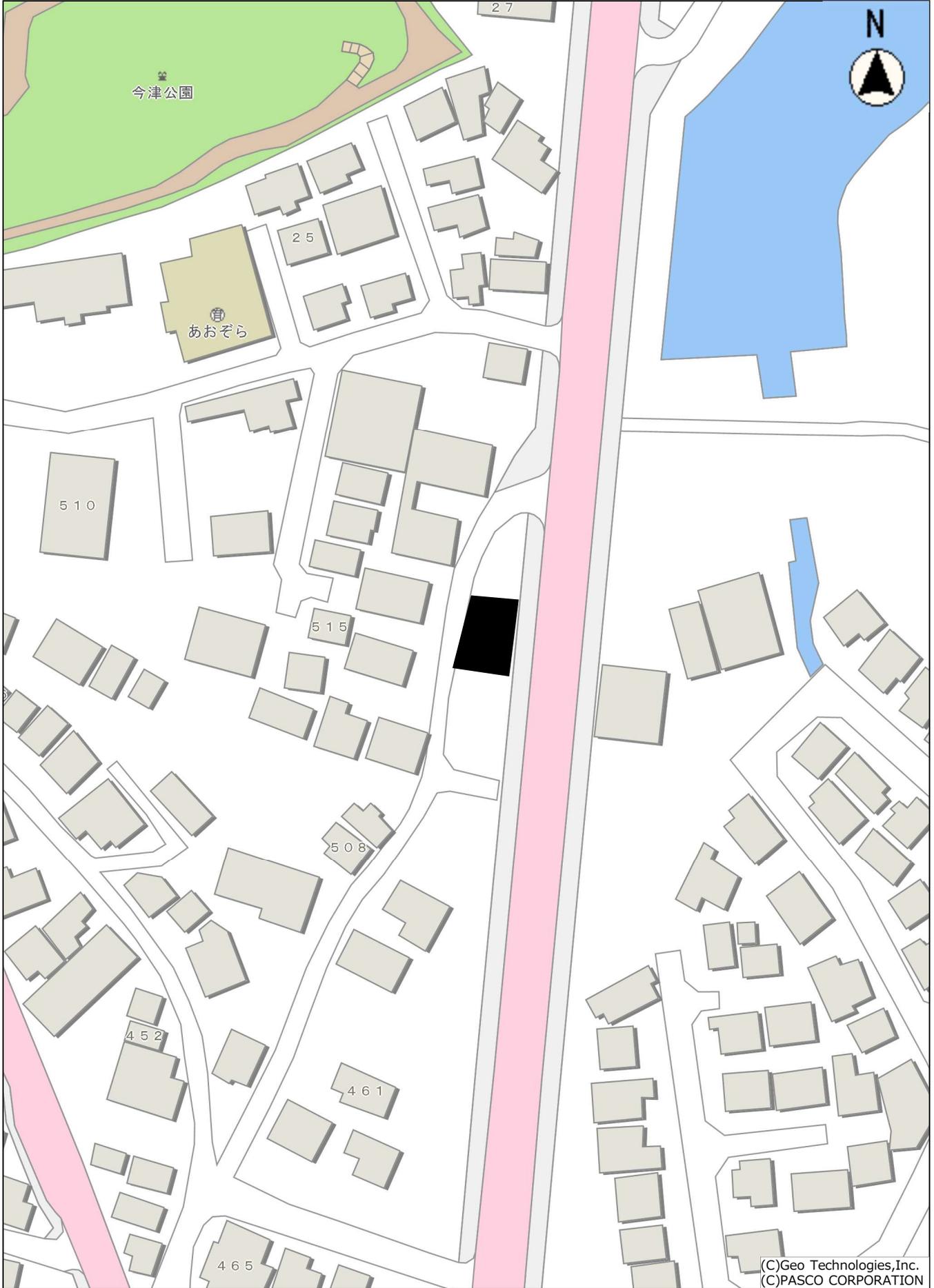
所在地	地番	神戸市西区玉津町高津橋字西山神 505 番 15				
	住居表示	—				
地目	公簿	宅地		現況	宅地	
面積	公簿	204.40 m ²		実測	204.40 m ²	
地勢	平坦（道路との高低差あり）					
区域区分	市街化区域			用途地域	第1種住居地域	
建ぺい率	60%			容積率	200%	
高度地区	第5種高度地区			防火・準防火地域等	防火指定なし （建築基準法第22条区域）	
その他制限	宅地造成等工事規制区域					
道路状況	東側	幅員約15.9mの公道〔42条1項1号〕				
	西側	幅員約3.5mの公道〔42条2項〕				
	北・南側	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100mmの配管有					
水道	神戸市水道局 / 前面道路〔東〕に150mm、〔西〕に150mmの配管有					
下水道	神戸市建設局 / 前面道路〔東〕に200mm、〔西〕に250mmの配管有					
工業用水	神戸市水道局 / 無					
最寄り駅 及 交通機関	JR「明石」駅、山陽電気鉄道「山陽明石」駅から神姫バス「高津橋北」まで約10分 バス停より徒歩約3分					
境界	道路明示	無	境界確認	無	境界標	有
現況	擁壁等	無			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 売却対象地は、都市計画道路明石木見線の事業残地です。 売却対象地は「神戸市都市空間向上計画」において「山麓・郊外居住区域」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） 西側前面道路は、幅員が4m未満の2項道路（建築基準法第42条第2項）のため、建築の際は道路の中心線から水平距離で2m後退する必要があります。 売却対象地において、筋掘りによる地下基礎等の調査を実施し、GL-100cmまでの掘削について判明した下水管等は撤去しています。その深さ以下の部分および調査箇所以外の部分については不明です。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。 売却対象地南西角において、道路縁石の一部が越境していますが、現状での引渡しとなります。また、売却対象地西側において、コンクリート擁壁が一部道路へ越境していますが、現状での引渡しとなります。道路に影響を及ぼす工事の実施を予定している場合は、事前に神戸市建設局西建設事務所（078-912-3750）との協議が必要です。 売却対象地に以下の構造物等が残置していますが、現状での引渡しとなります。残置物の調査及び撤去等に要する一切の費用は落札者の負担となります。 ①売却対象地北側：水道の引込管、水道メーターボックス ②売却対象地西側：下水道の引込管、汚水柵 ③売却対象地西側：コンクリート擁壁 					

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・東側前面道路にクリーンステーションがあります。・東側前面道路に街路灯及び街路樹、西側前面道路に電柱があります。 |
|--|---|

<p>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8年2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。</p>
--

位置図

7号地



①北東から南西を撮影



②北西から南東を撮影



物 件 調 査 書

8 号地

所在地	地 番	神戸市西区玉津町出合字古瀬 204 番 4			
	住居表示	神戸市西区玉津町出合 204 番 4			
地 目	公 簿	宅地	現 況	宅地	
面 積	公 簿	629.95 m ²	実 測	629.95 m ²	
地 勢	平 坦				
建 物	家屋番号	204 番の 4	建築年月日	昭和 39 年 3 月 27 日	
	延床面積	357.4 m ² (1 階 : 178.70 m ² 、2 階 : 178.70 m ²)			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建			
	建築確認	新築 : 建築確認番号 0246 (昭和 39 年 5 月 25 日確認済) 増築 : 建築確認番号 0024 (平成 6 年 6 月 8 日確認済)			
区 域 区 分	市街化区域		用 途 地 域	準住居地域	
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	防火指定なし (建築基準法第 22 条区域)	
その 他 制 限	宅地造成等工事規制区域				
道 路 状 況	西 側	幅員約 20.1m の公道 [42 条 1 項 1 号]			
	北 側	幅員約 4.0m の公道 [42 条 1 項 1 号]			
	東・南側	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]に 50mm の配管有				
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[西]に 300mm の配管有				
下 水 道	神戸市建設局 / 前面道路[西][北]に 250mm の配管有				
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無				
最 寄 り 駅 及 び 交 通 機 関	JR 神戸線「明石」駅、山陽電気鉄道「山陽明石」駅から 神姫バス「王塚台 7 丁目」まで約 15 分、バス停から徒歩約 4 分				
境 界	道路明示	有	境界確認	有	境界標 有
	<ul style="list-style-type: none"> 次に示す隣接地からの越境については、本市と隣接地の土地所有者との間で越境物に関する覚書を締結しており、土地の引渡しにあたっては、当該覚書を本市から落札者に承継します。なお、売却にあたっては、現状での引渡しとなります。 ①東側隣接地から、排水管及び排水が売却対象地に越境しています。 ②南側隣接地から、排水管・排水及び電線が売却対象地に越境しています。 				
立地適正化計画	<ul style="list-style-type: none"> 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) 				
現 況	擁壁等	無		地下基礎等	下記参照
	<ul style="list-style-type: none"> 本物件は、昭和 39 年に「垂水区役所玉津出張所」として建設された建物です。平成 3 年に「玉津公民館」、平成 6 年に「玉津地域福祉センター」に用途変更され、令和 6 年に玉津地域福祉センターが移転した後は使用されていません。平成 23 年に行った耐震診断では、建築基準法で求める耐震性能を有しているものと診断されていますが、以後、耐震診断は行って 				

	<p>いません。平成 23 年時点の耐震診断の詳細は、「耐震診断報告書」をご確認ください。なお、平成 6 年に屋外階段を増築、平成 29 年に外壁及び屋上防水の改修を行っています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地（フェンス、会所柵等の定着物及び工作物等含む。）、建物（アンテナ等の残置物、附属設備含む。）は、現状有姿での引渡しとなります。 ・建物の附属設備（電気、水道、ガス等の設備）の稼働確認は行っていません。 ・本件物件は、新築より長期間経過しており、また令和 6 年 6 月以降は未使用となっています。目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれるほか、建物付帯設備等を使用する場合は、落札者が改修または解体撤去等を行うなど適切に管理することにより、安全確保を図ってください。 ・建物の詳細は、「建物建築図面」でご確認できますが、当該図面は工事時の設計図面であり、現況が図面の通りとは限りません。関係資料は入札参加申込者に提供いたします。 ・現況と物件調書等が相違する場合には、現況が優先します。 ・全面掘削（深さ 0.5m）による地中埋設物調査を行い、撤去できる埋設物については撤去済ですが、現存する地中埋設物があります。調査範囲等、詳細は別添の平面図をご確認ください。残置物の調査及び撤去等に要する一切の費用は、落札者の負担になります。
<p>その他特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地部分は消費税非課税、建物部分は消費税課税（10%）となります。最低売却価格は建物部分の消費税及び地方消費税相当額を含まない価格です。入札にあたっては、建物部分の消費税及び地方消費税相当額を含まない価格で記載してください。落札金額（税抜き）は最低売却価格の割合で土地・建物に按分し、端数処理は次のとおり行います。 <ul style="list-style-type: none"> ・土地価格：切り捨て ・建物価格（税抜き）：切り上げ ・建物消費税：切り捨て ・土壌汚染、地盤、石綿含有建材に関する調査等は実施していません。 ・土地及び建物内の備品は、落札者の負担で適正に管理・処分してください。 ・本物件は住宅地に所在するため、建物の解体撤去等を行う際には、近隣に周知を行うとともに、作業時の埃、騒音防止等、近隣へ配慮をしてください。 ・南側隣接地の引き込み柱が、本物件に近接して設置されています。

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 8 年 2 月 1 日に作成したものです。詳細については、地域協働局 地域活性課（TEL:078-322-0319）までお問い合わせください。

位置図

8号地



航空写真



①南から北を撮影



②北西から南東を撮影



③北から南を撮影



写真

8号地

④南東から北西を撮影



物 件 調 査 書

9号地

所在地	地 番	神戸市西区玉津町二ツ屋字松ノ内 356 番 5				
	住居表示	—				
地 目	公 簿	雑種地		現 況	雑種地	
面 積	公 簿	206 m ²		実 測	207.26 m ²	
地 勢	平坦（敷地内高低差あり、道路との高低差あり）					
区 域 区 分	市街化調整区域			用途地域	指定なし	
建 ぺ い 率	60%			容 積 率	100%	
高 度 地 区	指定なし			防火・準防火地域等	指定なし （建築基準法第 22 条区域）	
その他制限	宅地造成等工事規制区域					
道 路 状 況	北 側	幅員約 12.5m の公道 [42 条 1 項 1 号]				
	東 側	幅員約 6.0m の私道 [建築基準法上の道路に該当しない]				
	西・南側	無				
電 気	関西電力㈱ / 前面道路に配線有					
ガ ス	大阪ガス㈱ / 無					
水 道	神戸市水道局 / 前面道路[北]に 500mm の配管有					
下 水 道	神戸市建設局 / 無					
工 業 用 水	神戸市水道局 / 無					
最 寄 り 駅 及 交 通 機 関	J R 「明石」 駅、山陽電気鉄道「山陽明石」 駅から神姫バス「西建設事務所前」 まで約 14 分、バス停より徒歩約 4 分					
境 界	道路明示	無	境界確認	有（一部無）	境界標	有
現 況	擁壁等	無			地下基礎等	下記参照
その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 売却対象地は、市道二ツ屋大久保線の事業残地です。 市街化調整区域のため、用途に合わない利用はできません。 売却対象地は北側が二ツ屋大久保線に接しています。 道路法上の道路の名称や概ねの幅員の確認方法については、神戸市ホームページ内「公道か私道かを調べる」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a69673/kurashi/access/road/kodo_shido.html) また、建築基準法上の道路の種別などの確認方法については、神戸市ホームページ内「道路の調べ方（インターネット）」ページをご確認ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/road/road_info1.html) 売却対象地内において約 210cm の高低差があります。 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。 建築物その他の工作物を築造する場合、南側隣地所有者（NEXCO 西日本 第二神名道路事務所（TEL：078-708-5132））との協議が必要です。 売却対象地において、筋掘りおよびつぼ掘りによる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基礎は撤去しています。その深さ以下の部分および調査箇所以外の部分については不明です。調査結果については、下記担当課までお問 					

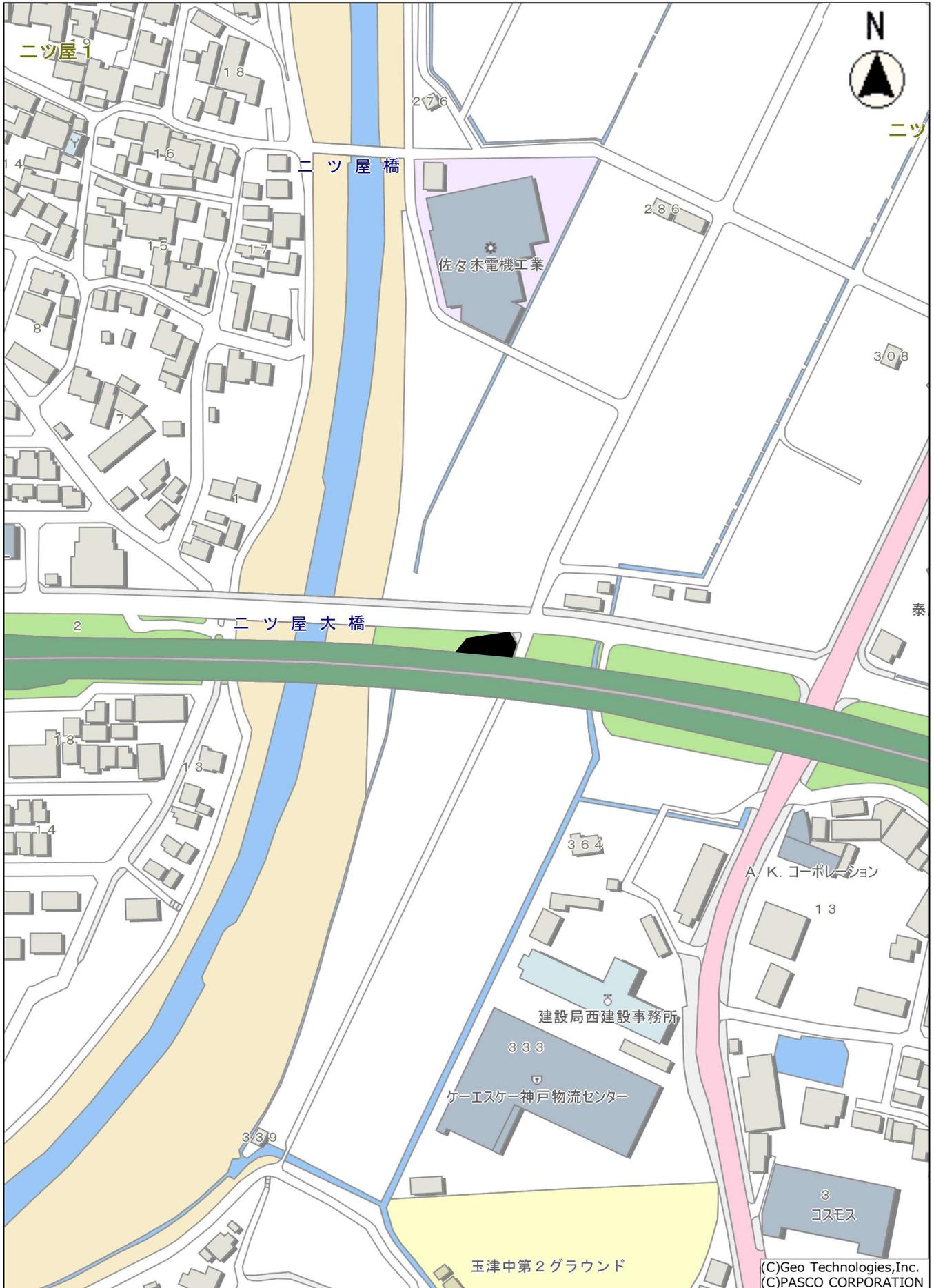
い合わせください。

- ・北側及び東側道路にガードレールがありますが、撤去等を行う場合は神戸市建設局西建設事務所（078-912-3750）との協議が必要です。
- ・売却対象地北西側において、樹木の切り株が残置しておりますが、現状での引渡しとなります。

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8年2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

9号地



①北西から南東を撮影



②北東から南西を撮影

