

# 物件調書・位置図・画地形状図

## ☆☆☆ 注意事項 ☆☆☆

- 土地は、現状有姿のままお渡しします。土地の現況や電柱、支線、街灯、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。
- 土地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 ）

- 物件調書は、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、必ず入札参加者ご自身で現地及び諸規制について調査確認を行ってください。
- 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。  
（【参考】建築基準法第42条（抄））
- 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、利用にあたって必要な工事等については、落札者の負担において行っていくことになると思います。
- 「道路明示」、「境界確認」が「無」となっていますが、境界確認書等が必要となる場合は、落札者の負担において行っていくことになると思います。

## （ 位 置 図 ）

- 位置図は、現地調査のための参考資料ですので、道路の整備や建物の新築・解体などにより現況と相違している可能性があります。**なお、現況と異なる場合は現況が優先します。**また、位置図に記載されている数字は、土地のレベル等を表すものですが、現況と相違している可能性があります。

## （ 画 地 形 状 図 ）

- 画地形状図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくために作成した図面で、現況を全て正確にあらわしたものではありません。現地の状況は、必ず入札参加者ご自身でご確認ください。**なお、現況と異なる場合は現況が優先します。**

【参考】建築基準法第42条（抄）

第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。

# 物 件 調 書

所在地	地番	神戸市東灘区向洋町中九丁目1番1の一部				
	住居表示	—				
地目	公簿	雑種地	現況	宅地		
面積	概則	43,739.77 m <sup>2</sup>				
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	200%					
高度地区	指定なし					
防火地域	指定なし（用途地域を定めている区域は建築基準法 22 条区域）					
その他制限	・ 地区計画（六甲アイランド都市機能ゾーン） ・ 広域型都市機能誘導区域（郊外拠点型）【郊外拠点型】 ・ 駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域） ・ 宅地造成等工事規制区域 ・ 神戸市六甲アイランド地区日照基準取扱要綱					
電気	関西電力(株) / 前面道路[北]に配線有（無電柱化エリア）					
ガス	大阪ガス(株) / 前面道路[東]に 200mm の管が配管有					
水道	神戸市水道局／前面道路[北・西]に 200mm の管が配管有					
下水道（污水）	神戸市建設局／前面道路[北]に 200mm の管が配管有					
下水道（雨水）	神戸市建設局／前面道路[北]に既設雨水枒有					
道路状況	北側	約 41m舗装公道（建築基準法 42 条 1 項 5 号道路）				
	西側	約 15m舗装公道（未供用）（建築基準法 42 条 1 項 5 号道路）				
工業用水	神戸市水道局／無					
最寄り駅 及び 交通機関	神戸新交通「マリンパーク駅」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	・ 本件土地は、広域型都市機能誘導区域（郊外拠点型）【郊外拠点型】及び駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）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> ) ・ 現況は、主に臨時駐車場として使用されていた範囲にアスファルト乳剤または砕石による舗装がされている。また敷地内の雨水排水のための構造物が存在している。 ・ 本件土地内に本市が設置している管理用フェンスは、現状有姿で引渡し					

	<p>ます。土地引渡し後も引き続き使用する場合は、賃借人の管理物件であることを明示することとし、本市はその管理について一切責任を負いません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地の前面道路は、無電柱による道路整備を行っており、架空による電力・通信の引き込みは原則できません。</li> <li>・ 六甲アイランドの埋め立て事業においては、岩を含む山土が用いられているほか、本件土地はアミューズメント施設「A O I A」の建築歴があります。図面等については、応募予定登録者に開示します。建築工事等に当たって必要な場合は、賃借人側で必要な対応を行ってください。</li> <li>・ 当該区画については、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に規定される土壤調査を行っていません。同法に規定する調査及び措置を実施する場合は、契約締結後、賃借人の責任と費用において行ってください。なお、地下埋設物のうち杭を撤去する場合、地盤沈下防止等の措置を講じていただく必要がございます。また、建設予定の道路にも影響を及ぼす可能性がありますので、事前に本市にご相談ください。</li> <li>・ 対象地全体の雨水排水計画については、別途、本市と協議を行うものとします。なお、対象地の北側 2 箇所において宅内排水管がありますが、その使用についても本市と協議を行うものとします。</li> <li>・ 本件土地の引渡しの日から翌日から起算して原則 2 年以内に着工、3 年を経過する日までに、文化・教育・スポーツ関連の施設の建設工事を完了し、運営を開始してください。</li> </ul>
--	---

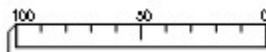
# 位置図

対象地



街角広場  
(地区計画上の地区施設)

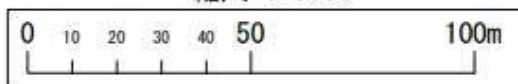
縮尺 1 : 3000



# 画地形状図



縮尺 1:1500



※道路構造(幅員、曲線部構造、交差点形状など)については、現在、協議中であるため、対象地面積は増減する可能性があります。