

物件調書・位置図

☆☆☆注意事項☆☆☆

- 土地は現況でお渡します。土地の現況や電柱、支線、街灯、クリーンステーション、その他施設の位置等をご確認の上で、お申し込み下さい。
- 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下さい。

(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において現地及び諸規制について調査確認を行って下さい。
- 面積や地目が、公簿と実測（現況）で相違する物件がありますが、現況での処分となり、阪神水道企業団では地積更正等は行いません。地積更正等が必要な場合は、落札者の負担において行っていただくことになります。
- 各種供給処理施設（ガス・上水道等）の利用にあたっては、各供給業者と十分協議して下さい。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ただくことになります。

(位置図)

- 位置図は、現地調査のための参考資料で、土地所在地近辺を表示しておりますのでご注意下さい。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。

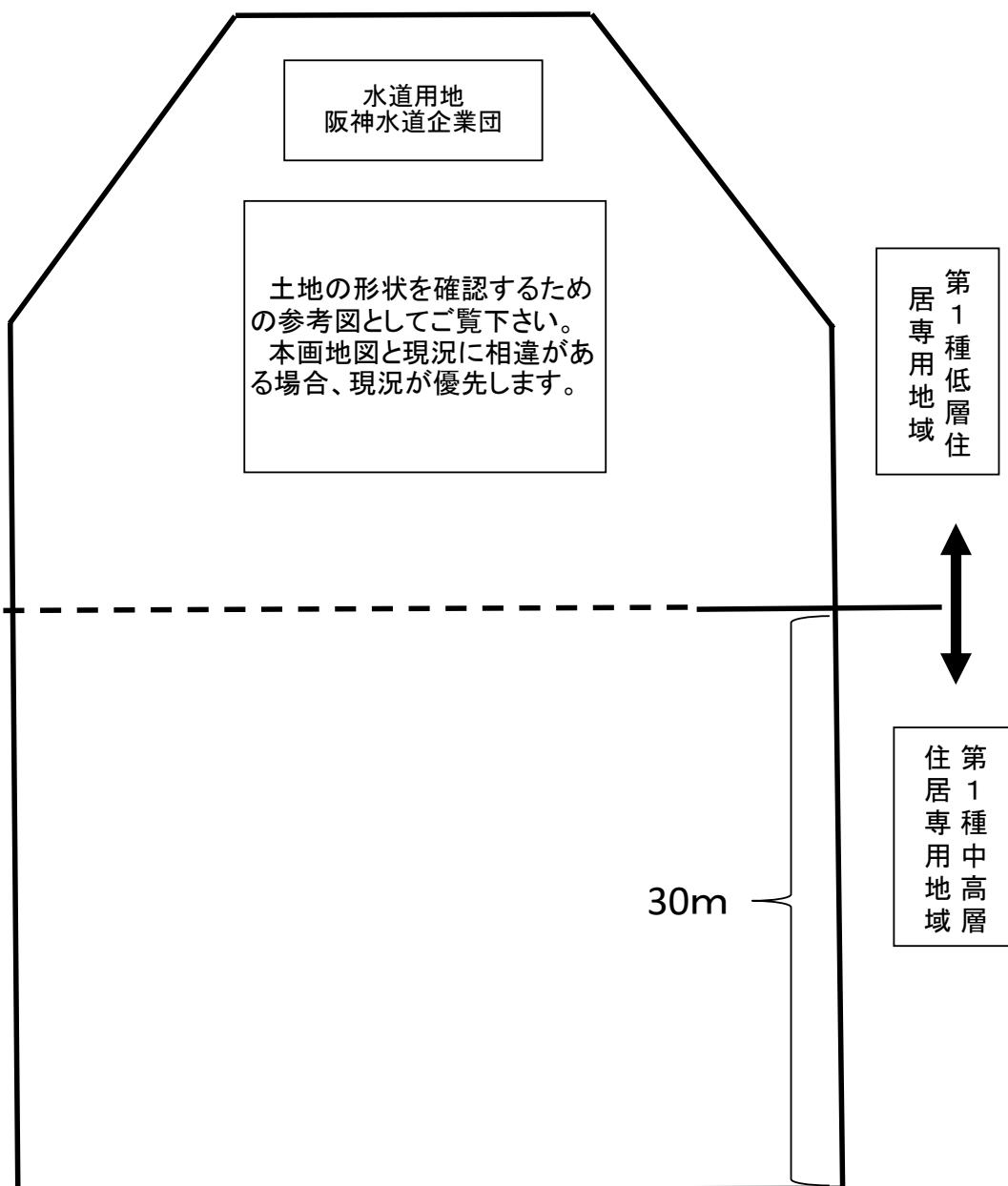
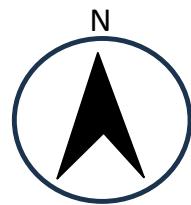
物 件 調 書

物件番号: 1-1

所在地	地番	神戸市東灘区住吉山手5丁目1682番1、1682番2、1645番2			
	住居表示	神戸市東灘区住吉山手5丁目3-11			
地目	公簿	水道用地	現況	宅地	
面積	公簿	4,017m ²	実測	4863.58m ²	
都市計画区域	市街化区域		用途地域	第1種低層住居専用地域	
				第1種中高層住居専用地域	
建ぺい率	40%(第1種低層住居専用地域)		容積率	80%(第1種低層住居専用地域)	
	60%(第1種中高層住居専用地域)			200%(第1種中高層住居専用地域)	
その他制限	第1種、第3種高度地区、住吉川・赤塚山第3種風致地区、宅地造成工事規制区域、文教地区、神戸市がけ条例、土砂災害警戒区域(敷地北側)、土砂災害特別警戒区域(敷地北端の一部)				
道路状況	東側にて幅員約4.4mの舗装市道「住吉村合併4号線」、南側にて幅員約6m~6.2mの舗装市道「住吉村合併6号線」、北西側にて幅員約4.6m~6mの舗装市道「東灘里54号線」にそれぞれ接面しております。				
電気・ガス・水道	配線・配管済み(水道は上下水道共)				
最寄り駅及び交通機関	・阪急電鉄「御影駅」徒歩約10分				
校区	①小学校 市立渦が森小学校 ⋯ 北西方約1.6km ②中学校 市立住吉中学校 ⋯ 南東方約600m				
主な付近の公共機関、利便施設等	①東灘区役所 ⋯ 南東方約1.9km ②ライフコーポレーション御影店 ⋯ 南西方約1.1km ③甲南病院 ⋯ 西方約600m				

その他特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・南側接面街路「住吉村合併6号線」より30m以内は、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、第3種高度地区となります。 ・南側接面街路「住吉村合併6号線」より30m以遠は、第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)、第1種高度地区となります。 ・住吉川・赤塚山第3種風致地区(建ぺい率40%)に該当します。 ・敷地北側が土砂災害警戒区域、敷地北端の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているため、宅地分譲等を行う際は、対策工事の計画等について都道府県知事並びに各関係機関と協議を行って下さい。 ・本件土地西側隣接者(1682番3)との境界線において、公図と地積測量図に一部相違がある箇所があります。 ・原則として500m²以上の開発行為は神戸市長の許可が必要となります。 ・建築される建築物によって、冬至日に一定時間以上日影となる部分を、敷地境界線から一定の範囲内におさめるという規制を受けます。 ・土壤汚染について、有害物質使用特定施設の届出はなく、閉鎖登記簿及び住宅地図に基づく地歴調査においても、過去において土壤が汚染される可能性のある者が所有していた履歴はありません。 ・これらの制限は都市計画法、建築基準法等に基づく概要であり、全ての制限についての記載ではありません。 ・法による制限と神戸市で定める条例などによる制限が異なる場合があります。
地勢・地盤等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地全体としては、現状で大きく3か所の概ね平坦な地盤面から構成され、当該3か所の地盤面間の高低差は約1m～2.2mです。 ・現況配水池の地下部分に深さ6m程度の構造物が埋設され、その西側の流量計室の地下部分にも同様に深さ5m程度の構造物が埋設されていることから、当該構造物撤去後は、部分的に地盤面が低くなることが想定されます。
地元からの要望	<ul style="list-style-type: none"> ①当該地の区画分割に関して、小規模区画の制限についての要望が出ておりますので、必ず地元協議を行って下さい。 ②解体工事の際は、事前に工事の詳細並びに対策等について、隣接土地所有者及び地元自治会と協議を行って下さい。また、敷地北側に存する建物(倉庫)については、アスベスト含有建材が一部含まれているため、撤去等の際は、近隣への対策を講じるとともに、トラブル等が起こらないように、必要な措置を行って下さい。 ③当該地は閑静な住宅地となっているため、近傍状況を踏まえ景観を配慮した開発を行って下さい。 ④地元自治会である「山田区民会」を周知して下さい。

画 地 図



- ・南側接面街路「住吉村合併6号線」より30m以内は、第1種中高層住居専用地域
- ・南側接面街路「住吉村合併6号線」より30m以遠は、第1種低層住居専用地域

位置図

