

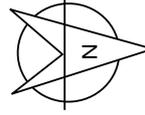
物件調書

物件番号: 1-1

所在地	地番	神戸市東灘区住吉山手5丁目1681番2、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	水道用地	
面積	公簿	4,017㎡	実測	4,863.58㎡	
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、第三種風致地区、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の舗装市道「住吉村合併6号線」それぞれ接面しております。				
電気	関西電力(株)／前面道路に配線有				
ガス	大阪ガス(株)／前面道路に配管有				
水道	神戸市水道局／前面道路に配管有				
下水道	神戸市建設局／前面道路に配管有				
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				
境界	道路明示	済	境界確認	済	境界標 有
現況	石積等	有			

<p>その他特記事項</p>	<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500㎡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。 ・土壌汚染について、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、過去において土壌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。
<p>地勢・地盤等</p>	<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。
<p>地元からの要望</p>	<ol 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



29.033m

水道用地
阪神水道企業団

本画地図は測量図を基に作成しておりますが、土地の形状を確認するための参考図としてご覧下さい。
本画地図と現況に相違がある場合、現況が優先します。

39.749m

第1種低層住居
専用地域

第1種中高層
住居専用地域

11.194m

