

## 物件調査書

物件番号 1003

所在地		大阪府交野市東倉治2丁目1512 外1筆					
住居表示		大阪府交野市東倉治2丁目18街区 外					
現況地目		雑種地	11,043.09 m <sup>2</sup>			工作物	—
及び面積等			—			立木竹	—
登記簿	地番	1512	3001				
	地目	雑種地	雑種地				
	数量	10,890m <sup>2</sup>	152m <sup>2</sup>				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路		北側	舗装市道	幅員約	4.7~5.8 m	(法第42条第1項第1号道路)	
の状況		南西側	未舗装里道	幅員約	1.8 m	(法外道路)	
法令に基づく制限	建築基準法	市街化調整区域					
		用途地域	指定なし				
		地域・地区					
		建ぺい率	60%				
		容積率	200%				
		高度制限	指定なし				
	防火指定	指定なし					
その他	都市計画法第29条・第34条(開発行為の許可及び基準) 旧宅地造成等規制法第8条(宅地造成工事の許可) 景観法第16条(交野市景観まちづくり計画) 交野市景観まちづくり条例 大阪府屋外広告物条例(一般制限区域) 建築基準法第22条(屋根) 森林法第5条(地域森林計画) 森林法第10条の7の2(所有者となった旨の届出等) 森林法第10条の8(伐採及び伐採後の造林の届出) 土壌汚染対策法第4条(土地の形質の変更の届出) 文化財保護法第93条(倉治古墳群) 土砂災害防止法(土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域) 交野市開発指導要綱 砂防法第4条(砂防指定地)						
私道の負担等に関する事項		私道負担	有	負担の内容	明細図のとおり	面積	約 6.00 m <sup>2</sup>
		道路後退	無	負担の内容			
供給処理	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況		施設整備の特別負担の有無	
	電気	接面道路配線	有	—		—	
	公営水道	接面道路配管	有			無	
	公共下水道	接面道路配管	有	下記参考事項欄のとおり		無	
施設の概要	都市ガス	接面道路配管	無			無	
交通機関	鉄道等	JR学研都市線 津田駅の南東方 約1.6km 徒歩20分					
公共施設	交野市役所		市立倉治小学校		市立第二中学校		
参考事項	別紙を参照してください。						

※ 物件調査は、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の調査確認を行ってください。

**【現況に関する留意事項】**

- ・本地の大部分については、急な傾斜地であることや樹木が繁茂していることにより、地形及び内部の状況を確認できていません。
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・本地は、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）及び、土砂災害警戒区域（土石流）に指定されています。なお、「土砂災害警戒区域等区域図」を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。（詳しくは、大阪府都市整備部枚方土木事務所管理課にお問い合わせください。）
- ・本地のコンクリート擁壁、石積みの設置時期は不明ですが、経年による老朽化、劣化が生じており、使用にあたっては安全性の確認が必要です。なお、本地の擁壁等については老朽化診断・耐震化診断を受けておりません。
- ・本地を含む周辺地域は、交野市により水害ハザードマップが作成されています。（詳しくは、交野市危機管理室 安心安全担当 TEL072-892-0121にお問い合わせください。）

**【法令制限に関する留意事項】**

- ・本地は、砂防法に基づく砂防指定区域内に在るため、建築物・工作物の建築、本地の掘削及び盛土等の土地の形状を変更する行為、立木竹の伐採等については、大阪府の許可が必要です。また、本地内に設置している沈砂池の取扱いについては、大阪府と事前協議が必要です。（詳しくは、大阪府都市整備部枚方土木事務所管理課にお問い合わせください。）
- ・本地は、市街化調整区域内に所在するため、原則として建物の建築はできません。
- ・本地は、昭和46年11月8日大阪府指令第9-456号において宅地造成工事の許可を得ていますが、完了検査申請書の提出及び検査が未了となっております（詳細は不明です）。開発を行う場合、既存擁壁は使用できません。
- ・本地は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地（倉治古墳群）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、交野市教育委員会へ文化財保護法に基づく届出の上、協議が必要です。（詳しくは、交野市生涯学習推進部社会教育課文化財係にお問い合わせください。）
- ・本地の一部は、森林法第5条の「地域森林計画の対象となっている民有林」内に所在するため、所有権移転に当たって、交野市への所有権移転の届出が必要です。（詳しくは、交野市環境部環境衛生課にお問い合わせください。）

**【ライフラインに関する留意事項】**

- ・本地の一部が公共下水道処理区域外であるため、接続については交野市と事前協議が必要です。（詳しくは、交野市都市整備部下水道課にお問い合わせください。）

**【土壌汚染調査に関する留意事項】**

- ・本物件については、平成26年9月付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和21年から昭和40年まで交野文化学園及び旧交野女子学院として利用され、その後昭和42年頃から平成25年に解体されるまで大阪府警察学校訓練所として利用されてきました。訓練所解体時に建屋内について土壌汚染調査を実施し、基準不適合の部分については、深度調査を実施した上で基準超過の土壌を全量掘削・除去しております。
- ・土地履歴調査の結果を受け土壌汚染概況調査を実施したところ、平成27年3月付「旧警察学校訓練所土壌汚染概況調査等業務委託報告書」に記載のとおり、土壌汚染対策法に定める特定有害物質（鉛及びその化合物）が指定基準値を超えて検出されています。しかしながら、汚染土壌の深度調査は、地盤面が急こう配等の理由から実施できていません。
- ・開発等により基準に適合しない範囲の土壌を掘削し搬出する場合には、土壌汚染対策法に基づく対策を講じる必要があります。
- ・調査結果については、上記報告書を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。なお、土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域及び同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定は受けておりません。
- ・本物件は土壌汚染調査を実施しておりますが、平成29年4月1日より改正法が施行された土壌汚染対策法により特定有害物質として追加指定された「クロロエチレン」については、平成28年4月15日付環水大土発第1604151号「土壌の汚染に係る環境基準の追加及び地下水の水質汚濁に係る環境基準における項目名の変更並びに土壌汚染対策法の特定有害物質の追加等に伴う土壌汚染対策法の運用について」に基づき、追加調査は実施していません。

**【地下埋設物調査に関する留意事項】**

- ・本物件については、地下埋設物の試掘調査の結果、コンクリート塊の地下埋設物の存在が確認されています。なお、調査結果については、「地下埋設物調査報告書」を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。また、試掘調査により工事前の地耐力を確保していません。
- ・過去に利用されていた旧交野女子学院の建物解体撤去工事は行われたものの、建物基礎等の地下埋設物が上記の埋設物とは別に一部残存しています。建物の仕様等については資料が残っていないため不明です。
- ・また、平成25年には大阪府警察学校訓練所の建物を撤去しております。撤去時の写真を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。なお、撤去工事により工事前の地耐力を確保していません。

**【特約条項に関する留意事項】**

・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承のうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

**【その他留意事項】**

・本地南西に位置する準用河川免除川に係るS39水路明示図及び本地南側里道に係るH5里道明示図で表示された、本地と免除川の境界付近の状況には相違がありますが、法務局備付の地積測量図で示された境界が準用河川免除川及び里道との境界になります。S39水路明示図、H5里道明示図、及び地積測量図を閲覧に供していますので、必ずご確認ください。

（詳しくは、交野市都市整備部道路河川課にお問い合わせください。）

・本地に所在する電柱の敷地については、関西電力株式会社と「国有財産有償貸付契約」を締結しています。購入後の電柱の取扱いについては、同社と協議が必要です。

・本地の北方約40mには、高压電線が通っています。

・本地の北東方約50mには、墓地があります。

・本地の一部（地番3001）は元水路です。

**【売買物件引渡し時に交付する資料】**

・「土砂災害警戒区域等区域図」

・平成25年10月付 「大阪府警察学校解体工事 射撃場解体工事 施工状況写真」

・平成26年9月30日付 「土地履歴調査報告書」

・平成27年3月付 「旧警察学校訓練所土壤汚染概況調査等業務委託報告書」

・平成27年3月付 「旧警察学校訓練所土壤汚染概況調査等業務委託報告書」 （地下埋設物調査報告書）

・平成5年2月15日付 倉治財第7号 「境界明示確定通知書」 再交付

・平成26年9月17日付 交都土明第57号 「土地境界確定について（通知）」再交付

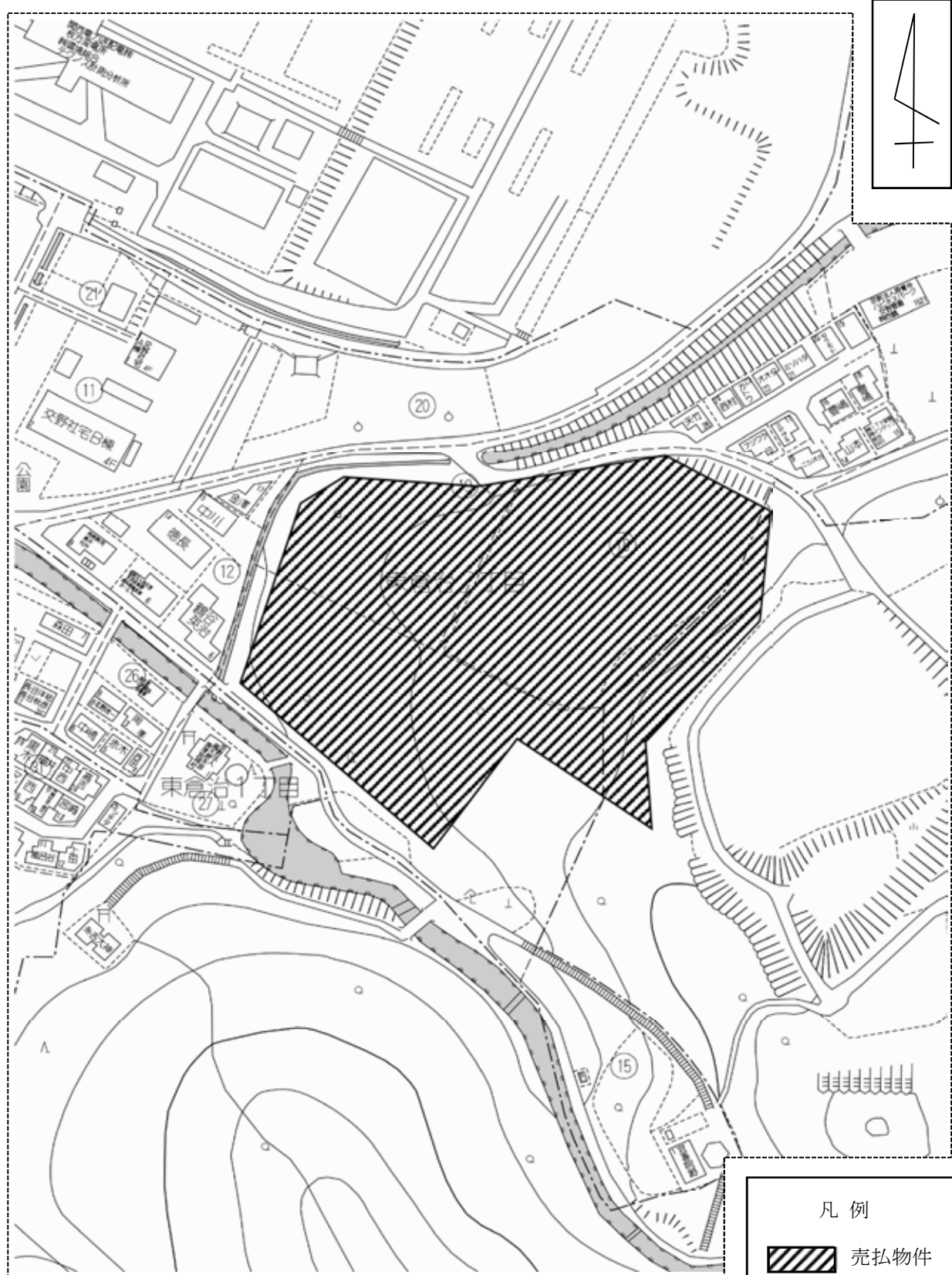
・平成27年6月24日付 交都土明第28号 「管理区域境界確定について（通知）」

・平成29年2月17日付 交都土明第113号 「土地境界確定について（通知）」

物件番号 1003

参考事項	
------	--

周辺図

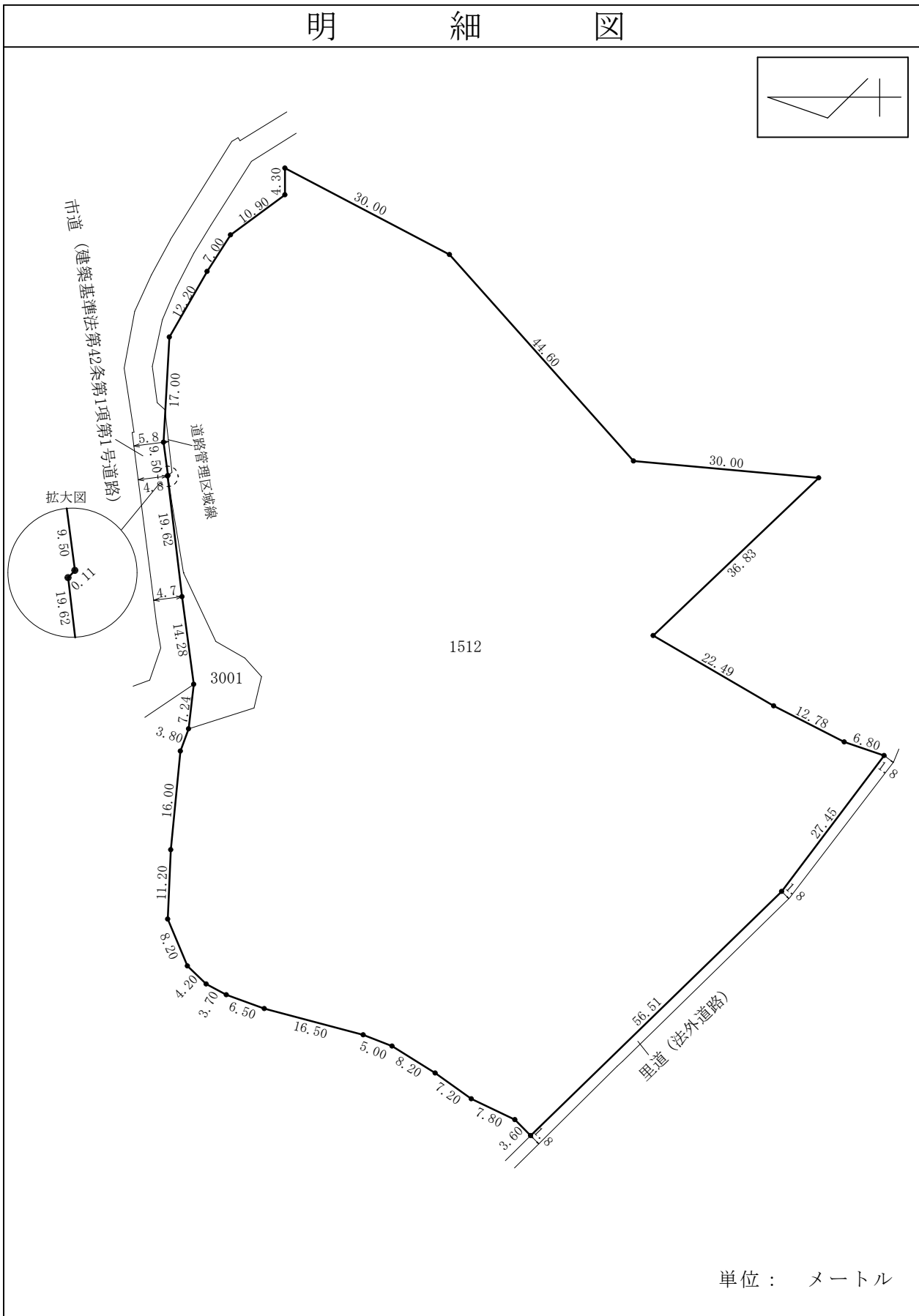


複製許諾番号 : Z23JH 第 564 号 ©ZENRIN CO.,LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

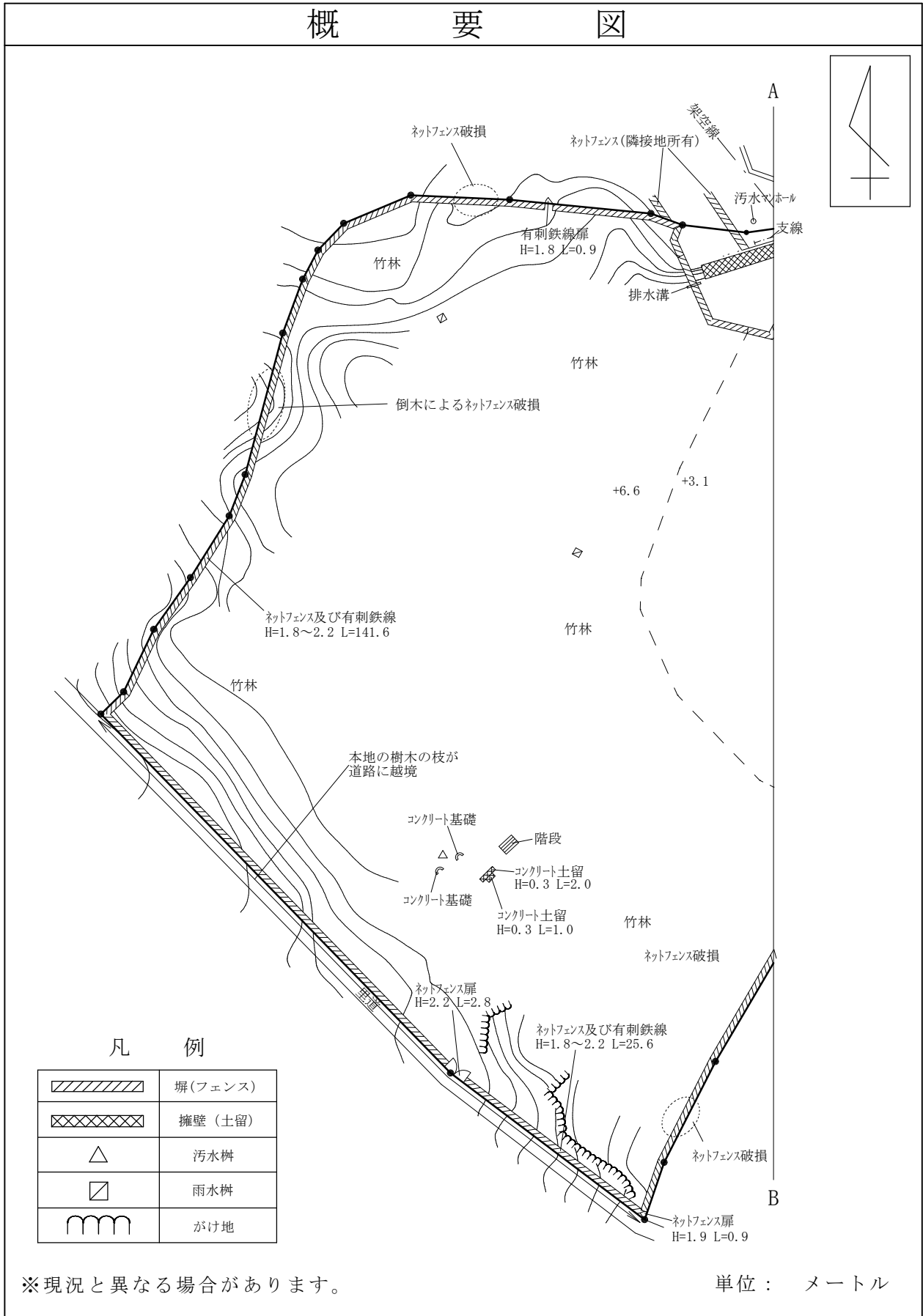
物件番号 1003

明 細 図



※ 法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

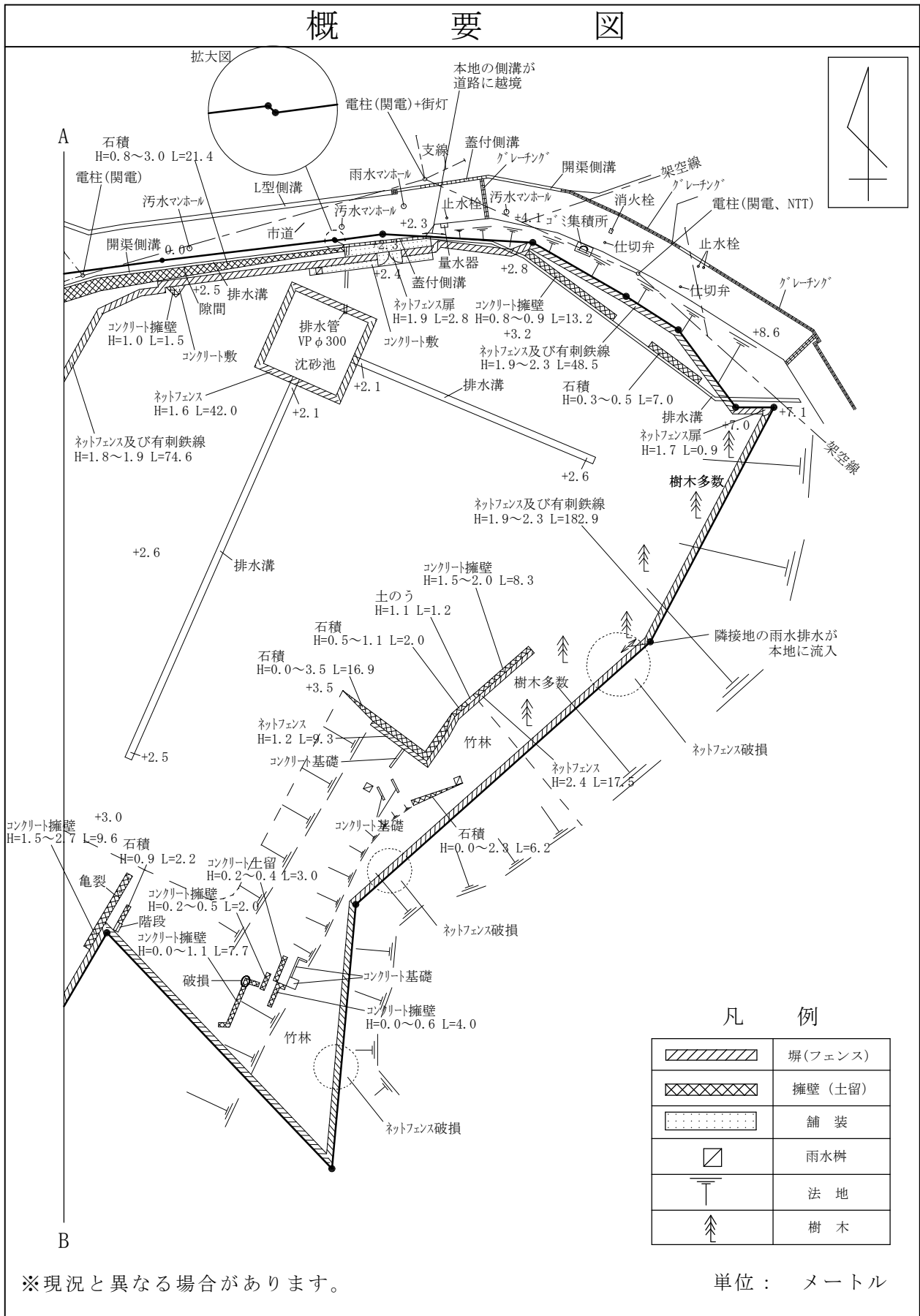
概 要 図



※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

物件番号 1003

概要図



※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。