

物 件 調 査 書

物件番号 1001

所在地	大阪府大阪市旭区生江3丁目1003 外1筆					
住居表示	大阪府大阪市旭区生江3丁目18街区					
現況地目 及び面積等	宅地	323.45 m ²			工作物	—
					立木竹	—
登記簿	地番	1002	1003			
	地目	宅地	宅地			
	数量	137.75m ²	185.70m ²			
記載事項	地番					
	地目					
	数量					
接面道路 の状況	西側	舗装市道	幅員約 20.7~22.4 m	(法第42条第1項第1号道路)		
	北側	舗装市道	幅員約 5.9~6.0 m	(法第42条第1項第1号道路)		
法令に基づく制限	都市計画法	市街化区域				
		用途地域	第二種中高層住居専用地域			
		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	準防火地域				
その他	文化財保護法第93条(生江3丁目所在遺跡) 航空法第56条の3(高さ制限) 景観法第16条(大阪市景観計画) 大阪市都市景観条例(一般区域) 大阪市屋外広告物条例(許可地域)					
*別業「補足説明事項」参照						
私道の負担等 に関する事項	私道負担	無	負担の内容			
	道路後退	無	負担の内容			
供給処理 施設の概要	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		無	
	都市ガス	接面道路配管	有		無	
交通機関	鉄道等	JRおおさか東線	城北公園通駅の北東方	約0.9km	徒歩12分	
公共施設	大阪市旭区役所		市立生江小学校	市立大宮中学校		
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。

【入札対象物件に関する留意事項】

・本地については、土地区画整理事業が完了しており、不動産登記法第14条第1項地図が法務局に備え付けられています。

【現況に関する留意事項】

・本地を含む周辺地域は、大阪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、大阪市危機管理室TEL06-6208-7384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、空港の制限表面区域内に所在するため、建築物・工作物の建築の際には、関西エアポート株式会社との事前協議が必要です。

（詳しくは、関西エアポート株式会社伊丹空港運用部ITAMIオペレーションセンターTEL06-4865-9601にお問い合わせください。）

・本地は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地（生江3丁目所在遺跡）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、大阪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、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護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】

・本地の従前の上水道については、引込状況等の詳細が不明なため新設工事扱いとなります。（詳しくは大阪市水道局東部水道センター給水装置工事グループにお問い合わせください。）

・本地の前面道路（西側及び北側道路）には、地中ケーブルが埋設されているため、掘削する場合はNTT西日本及び関西電力送配電株式会社と事前協議が必要です。

（詳しくは、NTT西日本大阪社外工事立会センターTEL06-4258-4041、関西電力送配電株式会社大阪支社大阪北電力本野江電力所TEL06-6930-6020にお問い合わせください。）

【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、コンクリートガラ及びコンクリート枀・管渠等の地下埋設物の存在が確認されましたので撤去工事を実施しています。

・上述の調査に加え、さらに地下埋設物の試掘調査を行った結果、小石、コンガラ、アスガラ、瓦等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、「埋設物調査報告書」を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。

また、撤去工事及び試掘調査により工事前の地耐力を確保していません。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

・本物件については、令和元年10月付「もと生江青少年会館付設プール北側児童遊園土地利用履歴等調査業務報告書」に記載のとおり、古くから居宅または店舗として利用されてきました。昭和60年頃から現在まで生江住宅付設児童遊園として土地利用されてきました。

また、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。

なお、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。

【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。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

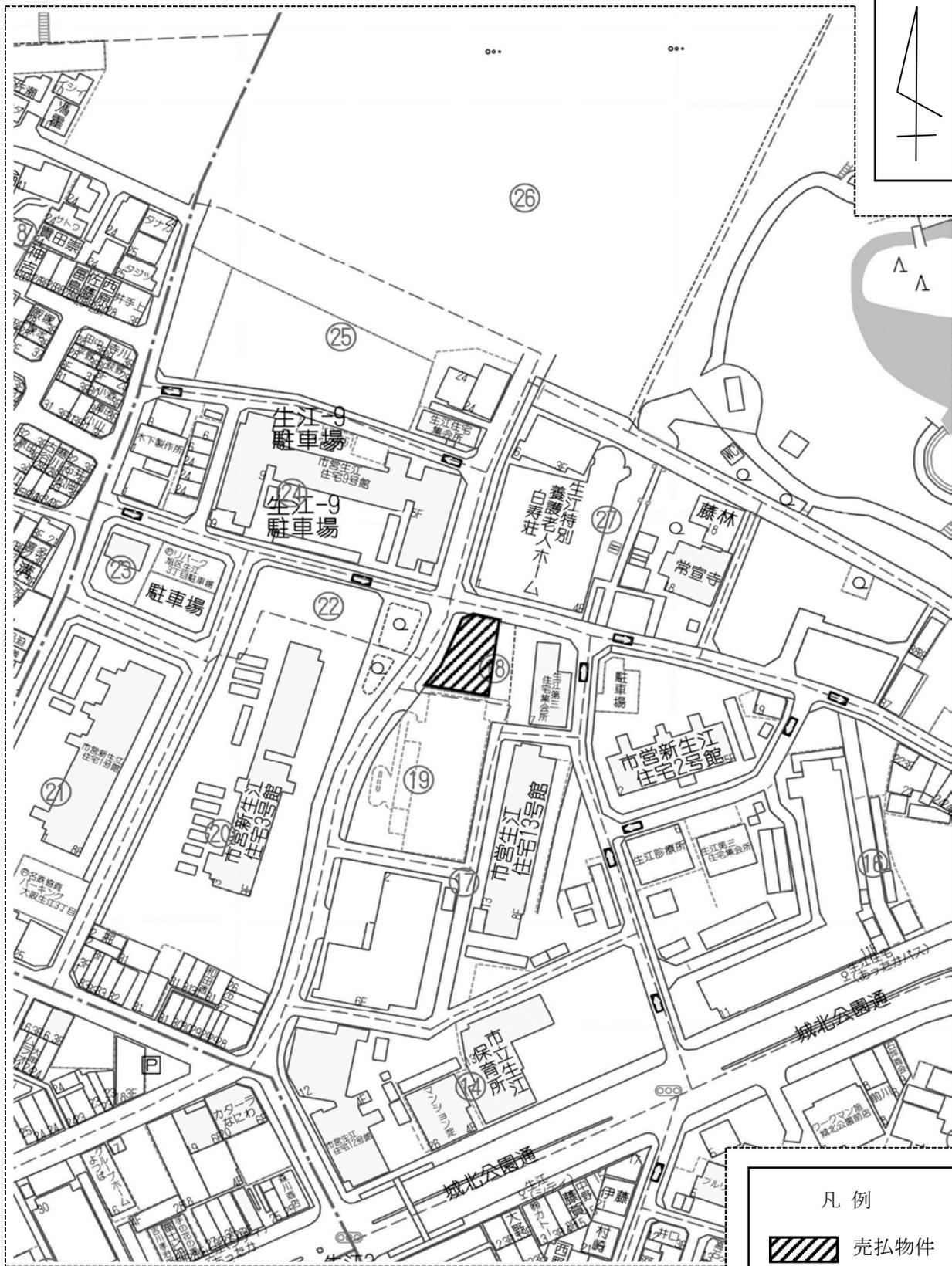
- ・令和元年10月付 「もと生江青少年会館付設プール北側児童遊園土地利用履歴等調査業務報告書」
- ・令和3年3月31日付 「埋設物調査報告書」
- ・令和5年1月23日付 「埋設物調査報告書」
- ・令和6年8月23日付 「境界確定協議書」

参
考
事
項

物件番号

1001

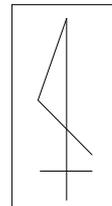
周辺図



複製許諾番号 : Z24JH 第 670 号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位：メートル

