

物 件 調 査 書

物件番号		1006					
所在地		大阪府大阪市住之江区粉浜1丁目6-26					
住居表示		大阪府大阪市住之江区粉浜1丁目16街区					
現況地目及び面積等		宅地		93.70 m ²		工作物	—
						立木竹	—
登記簿	地番	6-26					
	地目	宅地					
	数量	93.70m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路の状況		北側	舗装私道		幅員約	3.8 m	(法第42条第2項道路)
		東側	舗装市道		幅員約	3.6~3.7 m	(法附則第5項道路)
法令に基づく制限	都市計画法	市街化区域					
		用途地域	第一種住居地域				
		地域・地区					
		建ぺい率	80%				
		容積率	200%				
		高度制限	指定なし				
	防火指定	準防火地域					
その他	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)						
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 11.00 m ²
		道路後退	有	負担の内容	下記参考事項欄のとおり		
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	—		—	
施設の概要	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	南海電鉄南海線 粉浜駅の北西方 約0.4km 徒歩5分					
公共施設	住之江区役所		市立北粉浜小学校		市立住吉第一中学校		
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。

物件番号 1006

【現況に関する留意事項】

- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・南側隣接者（15番4所有者）と「越境物に関する確認書」を取り交わしています。当該確認書を閲覧に供していますので、必ず内容を確認してください。
- ・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。）

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地の東側道路は、建築基準法附則第5項道路であり、幅員が4メートルに満たない部分については道路中心線から2メートルのセットバックが必要です。また、本地の北側道路は、建築基準法第42条第2項道路であるため、建物建築の際に、道路中心線から2メートルのセットバックが必要です。
- ・なお、北側道路については道路中心線が確定していないため、関係権利者と事前協議が必要です。（詳しくは、大阪市建築指導部建築企画課にお問い合わせください。）
- ・本地は大阪府建築基準法施行条例第5条に基づき、建物建築の際に北東端の隅切りが必要です。
- ・本地の北側道路は私道であり持分が一部しかないため、使用及び掘削については、他の道路所有者の同意が必要です。

【ライフラインに関する留意事項】

- ・本地内の南側には、本地及び第三者使用の排水管が埋設されています。（詳細は不明です。）
- ・本地内に大阪ガスのガス管が埋設されています。
- ・本地の北側道路及び東側道路には、地中ケーブルが埋設されているため、掘削する場合はN T Tと事前協議が必要です。（詳しくは、N T T西日本大阪社外工事立会センタTEL06-4258-4041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、廃棄物（コンクリートガラ、レンガ、瓦、タイル、ゴミ）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。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

- ・本物件については、令和2年12月9日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和7年頃から令和2年頃まで住宅地として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。

【その他留意事項】

- ・本物件は、従前の建物基礎及び杭等を撤去しております。なお、撤去等工事写真を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。また、撤去工事により工事前の地耐力を確保していません。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

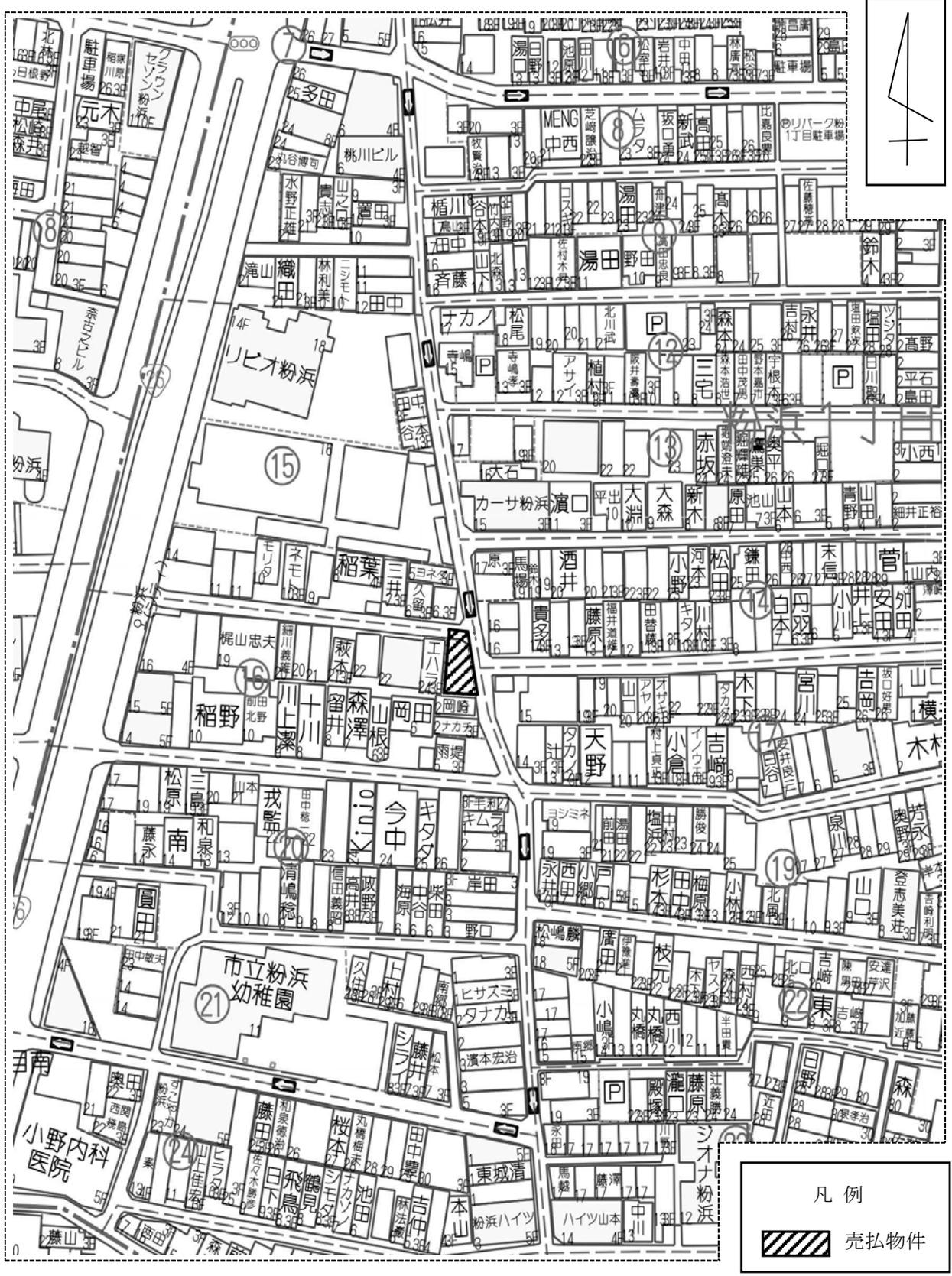
- ・令和2年12月9日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和5年10月30日付 「埋設物調査報告書」
- ・平成28年2月3日付 「境界確定協議書」
- ・令和5年1月24日付 「境界確定協議書（対；6番25）」
- ・令和5年1月24日付 「境界確定協議書（対；15番4）」
- ・令和6年5月10日付 「越境物に関する確認書」
- ・令和4年12月19日付 大建測第1966号 「道路区域明示図・土地境界確定協議図」

物件番号 1006

参考事項	
------	--

物件番号 1006

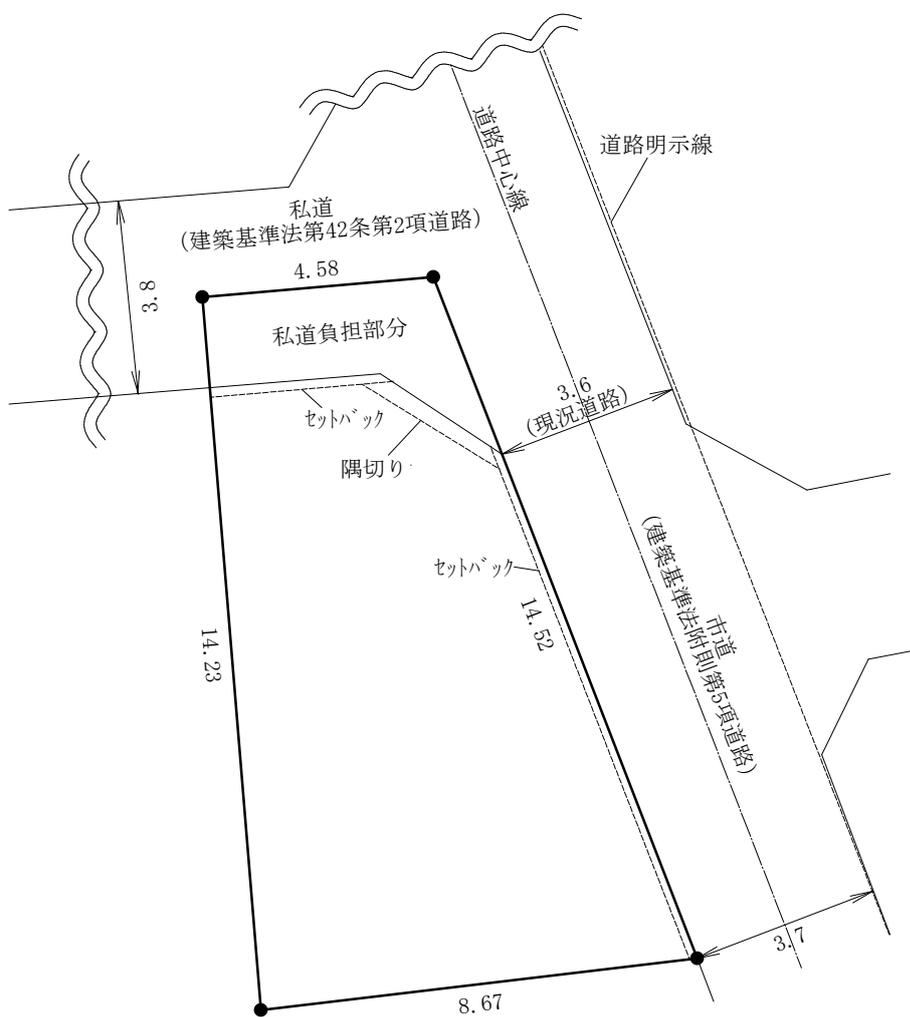
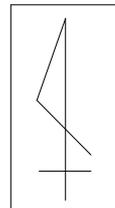
周 辺 図



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

※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。

