

物 件 調 査 書

物件番号		1012					
所在地		大阪府東大阪市永和3丁目77-7					
住居表示		大阪府東大阪市永和3丁目18街区					
現況地目 及び面積等		宅地	57.55 m ²			工作物	—
			—			立木竹	—
登記簿	地番	77-7					
	地目	宅地					
	数量	57.55 m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況		東側 舗装市道 幅員約 4.5 m (法第42条第1項第5号道路)					
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	市街化区域					
		用途地域	近隣商業地域				
		地域・地区					
		建ぺい率	80%				
		容積率	300%				
		高度制限	指定なし				
		防火指定	準防火地域				
	その他	宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等に関する工事の許可) 航空法第56条の3(高さ制限) 景観法第16条(東大阪市景観計画) 東大阪市景観条例(一般区域) 東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 4.00 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 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	
交通機関	都市ガス	接面道路配管	有			無	
	鉄道等	JRおおさか東線 俊徳道駅の 東方 約0.4km 徒歩5分					
公共施設	東大阪市布施駅前行政サービスセンター		市立桜橋小学校		市立上小阪中学校		
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】

- ・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（77番8所有者）及び西側隣接者（77番10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、東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、東大阪市危機管理室TEL06-4309-3130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TEL06-4865-9601にお問い合わせください。）

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地の前面道路の現況幅員は約5.4メートルですが、認定幅員は約4.5メートルです。
- ・本地の前面道路は、建築基準法第42条第1項第5号道路であり、本地内に道路の位置指定線（建築線）があるため、建物建築の際には、認定幅員の線から0.9メートルのセットバックが必要です。（詳しくは、東大阪市土木部道路管理室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、地下埋設物のレーダー探査を行っています。調査結果については、「地中レーダー探査報告書」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。

【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11月21日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和34年頃から令和元年頃まで宅地として利用されていましたが、隣接地のペンキ店では製造はしていないものの、過去に販売が行われていました。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。
- ・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、令和2年2月21日付「土壌汚染概況調査報告書」に記載のとおり、土壌汚染対策法に定める特定有害物質（これに準ずる物質を含む。）は不検出又は指定基準値以下でした。
- ・なお、調査結果については、上記各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】

- ・本地は、令和元年8月1日に、居宅（木造瓦葺2階建 建26.90平方メートル／延46.50平方メートル）を取り壊しています。撤去状況がわかる資料がないため、地中に建物基礎及び宅内配管等が残存している可能性があります。なお、取壊し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】

- ・令和元年11月21日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和2年2月21日付 「土壌汚染概況調査報告書」
- ・令和4年12月20日付 「地中レーダー探査報告書」
- ・令和4年5月11日付 「越境物に関する確認書（対；77番8）」
- ・令和4年5月11日付 「越境物に関する確認書（対；77番10）」
- ・令和4年2月24日付 東大阪土道第7724号「明示書」
- ・令和4年5月11日付 「境界確定協議書（対；77番6）」
- ・令和4年5月11日付 「境界確定協議書（対；77番8）」
- ・令和4年5月11日付 「境界確定協議書（対；77番10）」

物件番号

1012

参
考
事
項

物件番号

1012

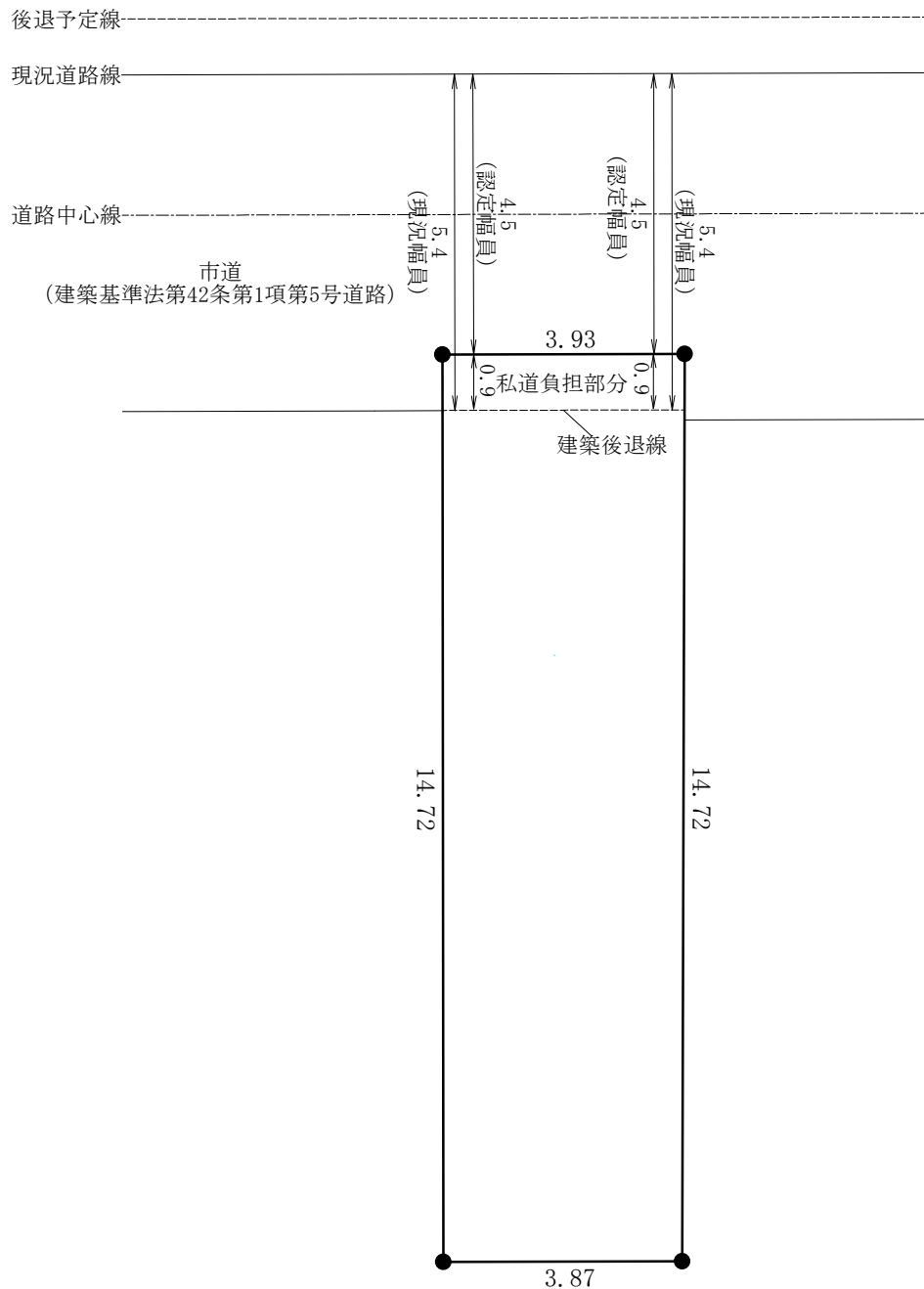
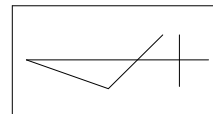
周 辺 図



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



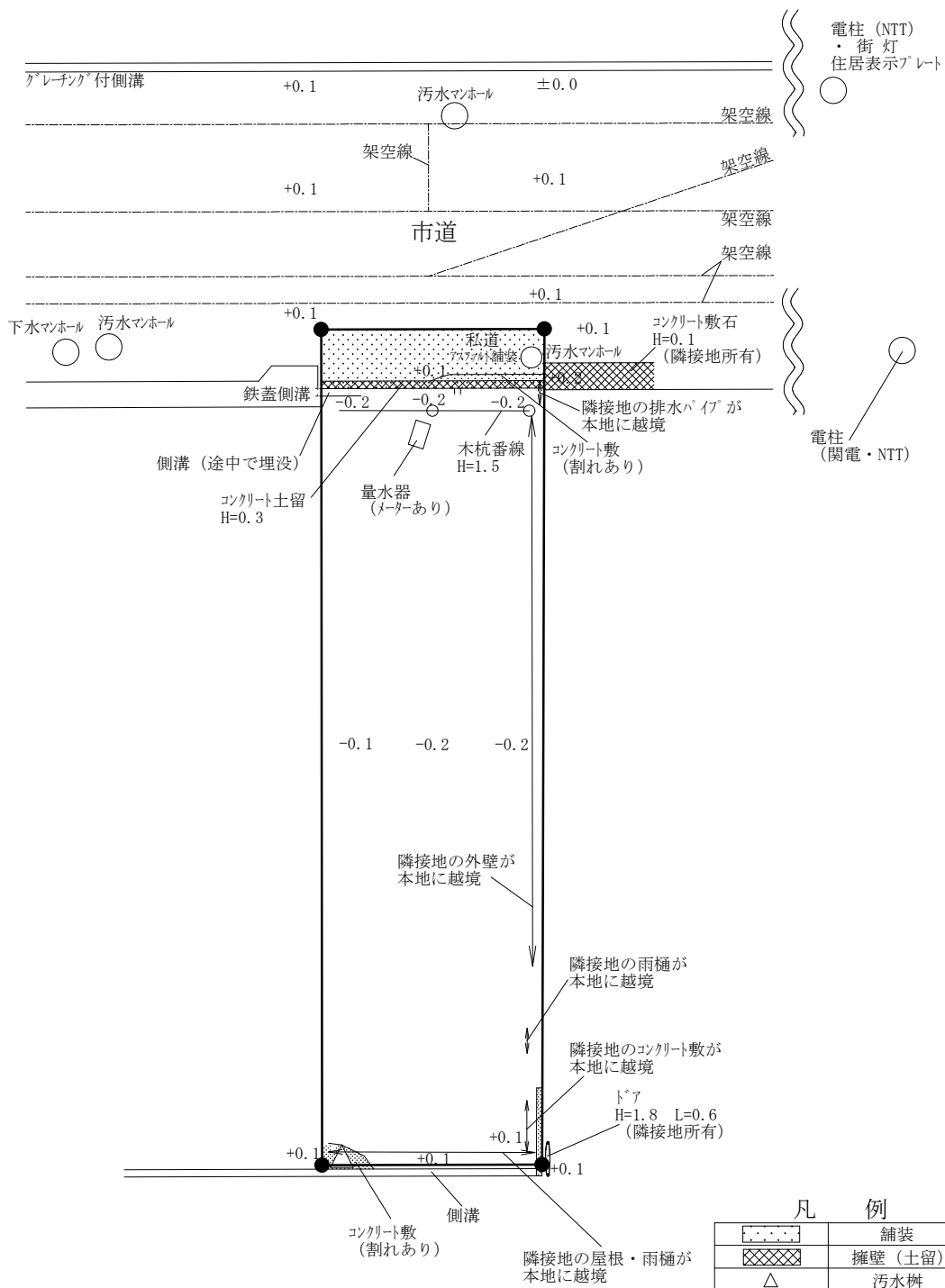
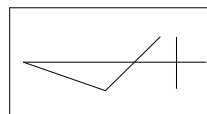
単位：メートル

※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。

物件番号

1012

概要図



電柱 (NTT)
・街灯
住居表示プレート

電柱
(関電・NTT)

凡 例

	舗装
	擁壁 (土留)
	汚水樹

単位：メートル

※現況と異なる場合があります。

※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。