

物 件 調 査 書

物件番号 1015

所在地	大阪府貝塚市堀3丁目342-64				
住居表示	大阪府貝塚市堀3丁目26街区				
現況地目 及び面積等	雑種地	106.39 m ²	工作物	—	
			立木竹	—	
登記簿 記載事項	地番	342-64			
	地目	宅地			
	数量	106.39 m ²			
記載事項	地番				
	地目				
	数量				
接面道路 の状況	北側	舗装市管理道路	幅員約	2.7~2.9 m	(法外道路)
	西側	舗装市管理道路	幅員約	1.7~2.1 m	(法外道路)
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域			
		用途地域	第一種住居地域		
		地域・地区			
		建ぺい率	60%		
		容積率	200%		
		高度制限	指定なし		
	防火指定	指定なし			
その他	建築基準法第22条(屋根) 文化財保護法第93条(堀新遺跡) 航空法第56条の3(高さ制限) 景観法第16条(大阪府景観計画) 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) 貝塚市における大阪府屋外広告物条例の施行に関する規則(許可地域・路線型表示制限区域(住居系区域))				
*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	無	浄化槽設置要	無
	都市ガス	接面道路配管	無		無
交通機関	鉄道等	南海電鉄南海線 貝塚駅の 北方 約1.0km 徒歩13分			
公共施設	貝塚市役所		市立津田小学校		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。

【入札対象物件に関する留意事項】

・本地の東側隣接地（地番；342番12）との境界は自己筆界であるため、境界に関する書面はありません。
また、本地の南側隣接地（地番；342番65）は自己筆界による境界確定後、国から他者へ所有権が移った物件であるため、所有権移転後の同地との境界に関する書面はありません。

【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（342番65）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、貝塚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、貝塚市危機管理課TEL072-433-7392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関西空港運用部KIXオペレーションセンターTEL072-455-2221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（堀新遺跡群）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、大阪府教育委員会教育長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、貝塚市教育部社会教育課文化財担当にお問い合わせください。）

【接面道路に関する留意事項】

・本地は建築基準法上の道路に接面していないため、現状のままでは建物建築はできません。
なお、建築基準法第43条第2項第2号の規定に係る許可を得た場合は、例外として建築物を建築することができます。
（詳しくは、貝塚市都市整備部まちづくり課開発指導担当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】

・本地への合併処理槽の設置に当たっては、大阪府及び貝塚市へ設置届が必要です。
また、浄化槽処理水の放流先について、貝塚市と事前協議が必要です。
（詳しくは、貝塚市市民生活部環境衛生課にお問い合わせください。）
・東側隣接地の雨水排水が共用の雨水桝を経由し、本地内の排水管より流出している可能性があります。（詳細は不明です。）

【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。
・本物件については、地下埋設物の試掘調査の結果、コンガラ、レンガ、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。
・本物件については、地下埋設物の試掘調査の際、地表面から60cmの位置において湧水が確認されています。詳細については「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。

【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18日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、元々畑であった土地を昭和21年頃から平成31年頃まで居宅として利用されてきました。
・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7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。
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査等（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】

- 本地の北方約50メートルに、墓地があります。
- 本地の西方約120メートルに、阪神高速道路があります。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- 令和元年10月18日付 「土地履歴調査報告書」
- 令和2年2月7日付 「土壌汚染概況調査報告書」
- 令和3年10月28日付 「地中レーダー探査報告書」
- 令和6年2月19日付 「埋設物調査報告書」
- 平成14年5月30日付 貝塚市指令貝道公第114号「公共用地境界明示」
- 令和6年10月3日付 「越境物に関する確認書」

物件番号

1015

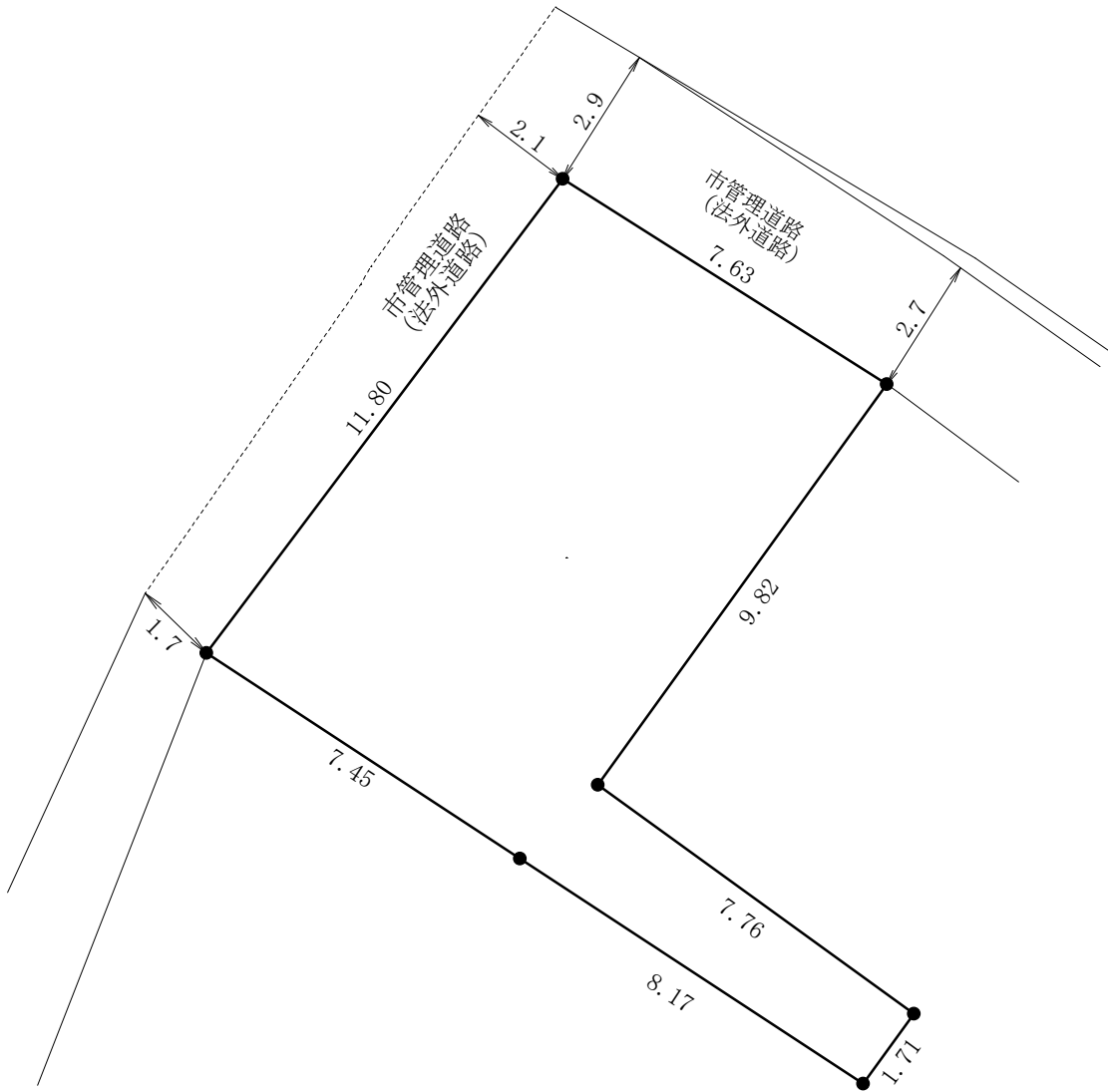
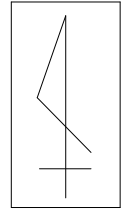
周 辺 図



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

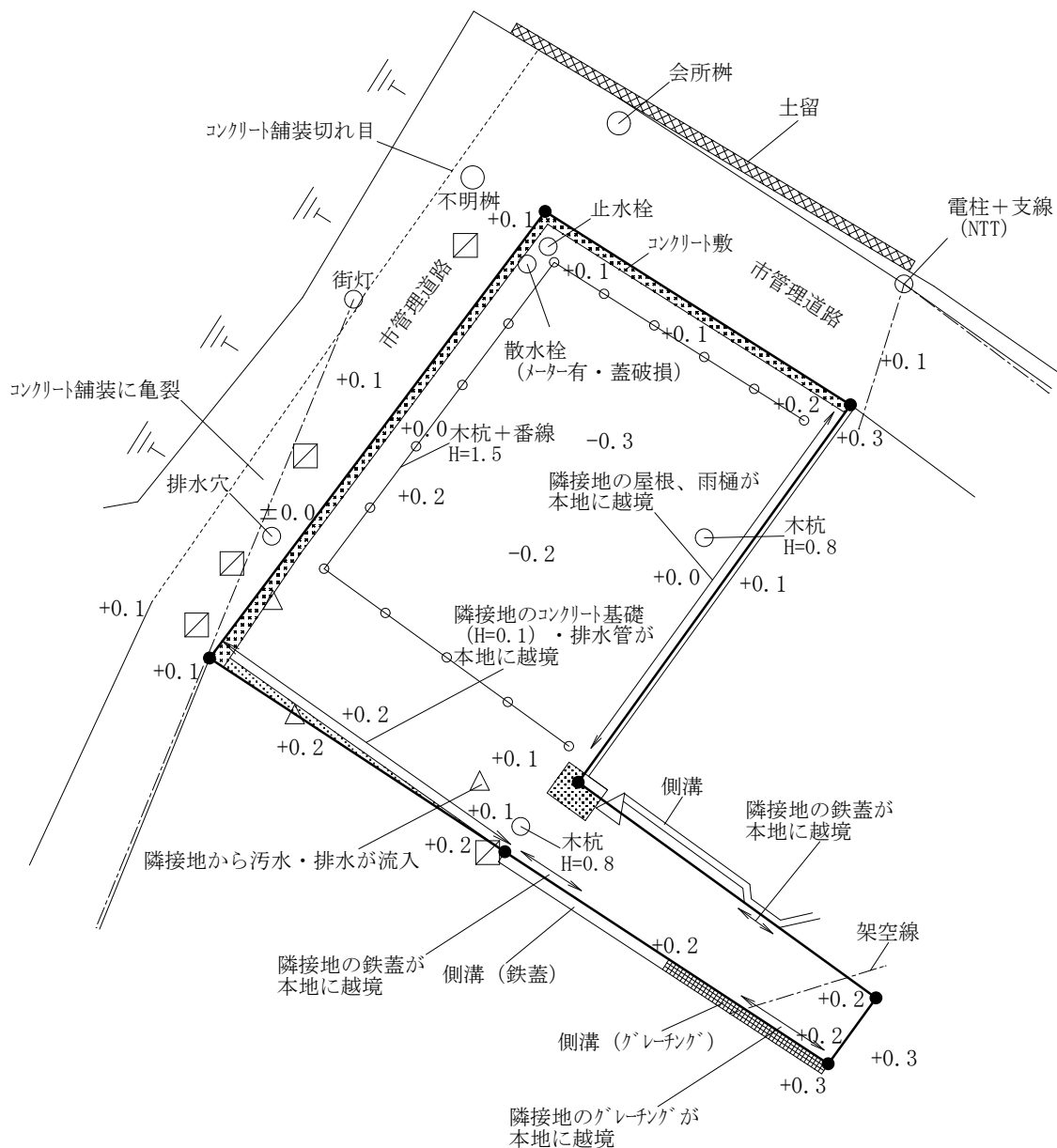
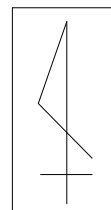


単位：メートル

物件番号

1015

概要図



凡例

	舗装
	雨水樹
	汚水樹
	法地

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。