

# 物 件 調 査 書

物件番号 1503

所在地		奈良県生駒郡三郷町勢野東6丁目363-2 外1筆					
住居表示		奈良県生駒郡三郷町勢野東6丁目6街区					
現況地目 及び面積等	宅地	572.71㎡				工作物	—
						立木竹	—
登記簿	地番	363-1	363-2				
	地目	宅地	宅地				
	数量	266.11㎡	306.60㎡				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	西側	舗装町道		幅員約	2.3~2.4 m	(法第42条第2項道路)	
	南側	舗装里道		幅員約	1.8 m	(法外道路)	
	北側	未舗装里道		幅員約	1.2 m	(法外道路)	
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	第一種住居地域				
		地域・地区					
		建ぺい率	60%				
		容積率	200% (道路幅員による制限あり)				
		高度制限	15m高度地区				
	防火指定	指定なし					
その他	都市計画法第29条(開発行為の許可) 旧宅地造成等規制法第8条(宅地造成工事の許可) 建築基準法第22条(屋根) 奈良県建築基準法施行条例第3条(がけに近接する建築物) 奈良県景観条例(一般地域) 奈良県屋外広告物条例(許可地域) 三郷町宅地開発行為に関する指導要領 土砂災害防止法第7条(土砂災害警戒区域) 地すべり等防止法第18条(地すべり防止区域)						
*別葉「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	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	無	未定 浄化槽設置要		無	
	都市ガス	接面道路配管	有			無	
交通機関	鉄道等	JR関西本線 王寺駅の北東方 約0.9km 徒歩12分					
公共施設	三郷町役場		町立三郷北小学校		町立三郷中学校		
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】**

- ・本地は土砂災害警戒区域（地すべり）に指定されています。  
なお、「土砂災害警戒区域区域図」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、奈良県郡山土木事務所計画調整課にお問い合わせください。)
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・本地の既存石積の設置時期は不明ですが、経年による老朽化・劣化等が生じており、建築物・工作物等の建築に当たっては、安全性の確認が必要です。  
なお、本地の既存石積については、老朽化診断を受けておりません。  
(詳しくは、奈良県郡山土木事務所建築課にお問い合わせください。)
- ・東側隣接者（366番所有者）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、三郷町により洪水・土砂災害ハザードマップが作成されています。  
(詳しくは、三郷町総務部総務課TEL0745-43-7311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、地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域内に所在するため、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長・誘発する行為等、工作物の建築、土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、奈良県の許可が必要です。  
(詳しくは、奈良県郡山土木事務所管理課にお問い合わせください。)

**【接面道路に関する留意事項】**

- ・本地の西側道路は、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、道路中心線が確定していないため、関係権利者及び三郷町と事前協議が必要です。  
(詳しくは、三郷町環境整備部都市建設課及び奈良県郡山土木事務所建築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】**

- ・公営水道は、本地の西側道路に配管されておりますが、直接本地へ引込むに当たっては、本地の西及び南側に設置されている石積が引込工事の障害になる場合があります。  
また、本地南側にある量水器跡は、本地南側里道に本地専用の私設給水管があった際に使用されていたものです。が、現在、当該給水管は撤去されています。  
なお、本地南側里道には別地のための私設水道管が埋設されておりますが、接続の可否等、詳細は不明です。  
(詳しくは、三郷町環境整備部水道課にお問い合わせください。)
- ・本地への合併処理槽の設置に当たっては、奈良県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三郷町と事前協議が必要です。  
(詳しくは、三郷町環境整備部住環境政策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、関西電力送配電株式会社及び西日本電信電話株式会社と「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、各社と協議が必要です。

**【地下埋設物調査に関する留意事項】**

- ・本物件については、地下埋設物の試掘調査を行っています。  
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。  
なお、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、平成31年2月22日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、元々個人所有の畑であり、その後建物が建てられましたが、平成20年までには更地となっております。  
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。

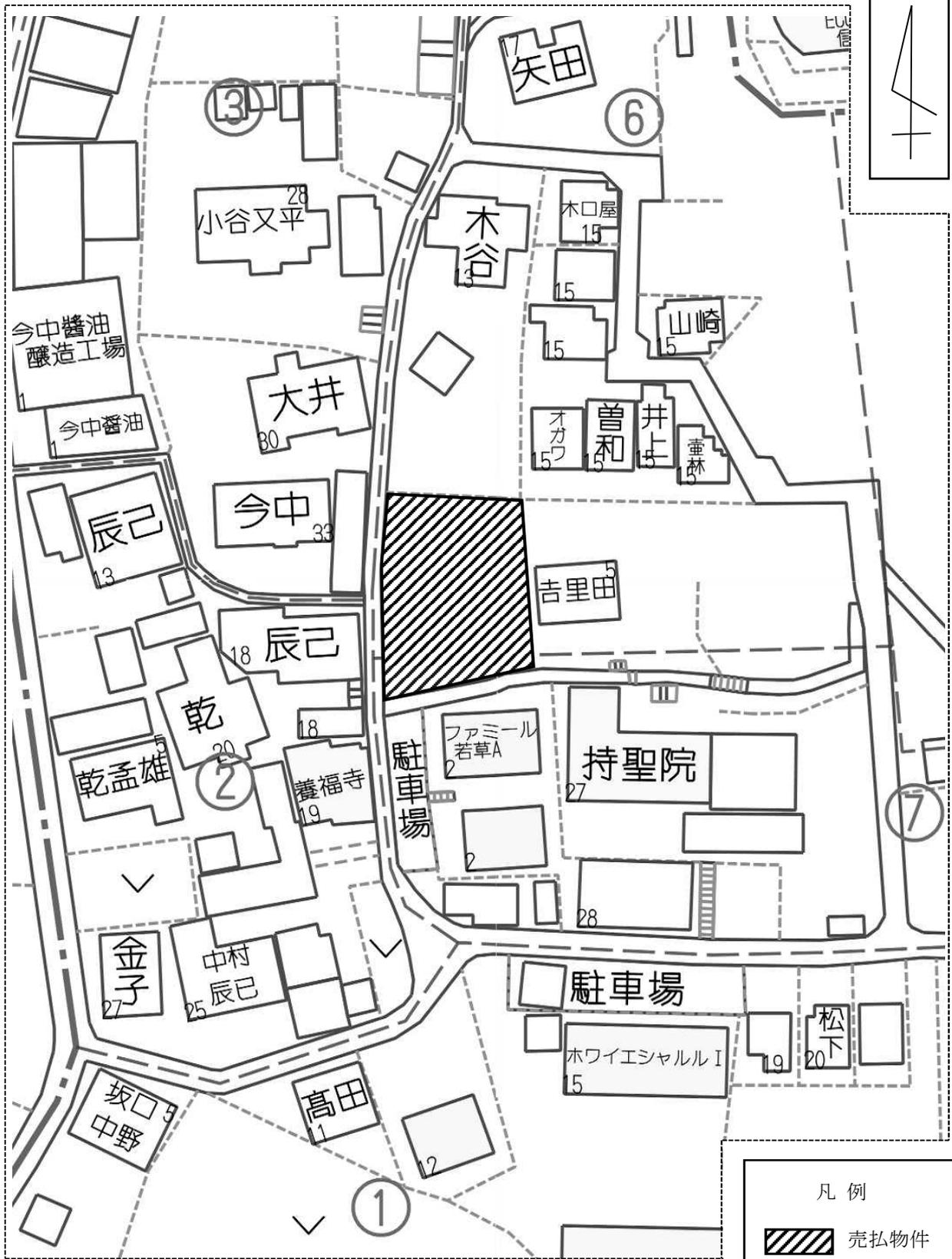
**【その他留意事項】**

- ・西側町道は公図上の里道敷地と水路敷地になります。  
なお、本地は接する水路の明示を受けておりますが、町道明示は受けておりません。
- ・西側町道の地中には暗渠が設置されていますが、詳細は不明です。
- ・本地内に井戸がありますが、利用の可否等も含め、詳細は不明です。

**【売買物件引渡し時に交付する資料】**

- 平成31年2月22日付「土地履歴調査報告書」
- 令和元年10月2日付「地下埋設物調査報告書」
- 平成30年7月6日付「越境物に関する確認書」
- 昭和58年4月12日付「境界確定書」(写)
- 昭和60年11月7日付「境界確定書」(写)
- 平成30年7月6日付「筆界確認書(対366番)」

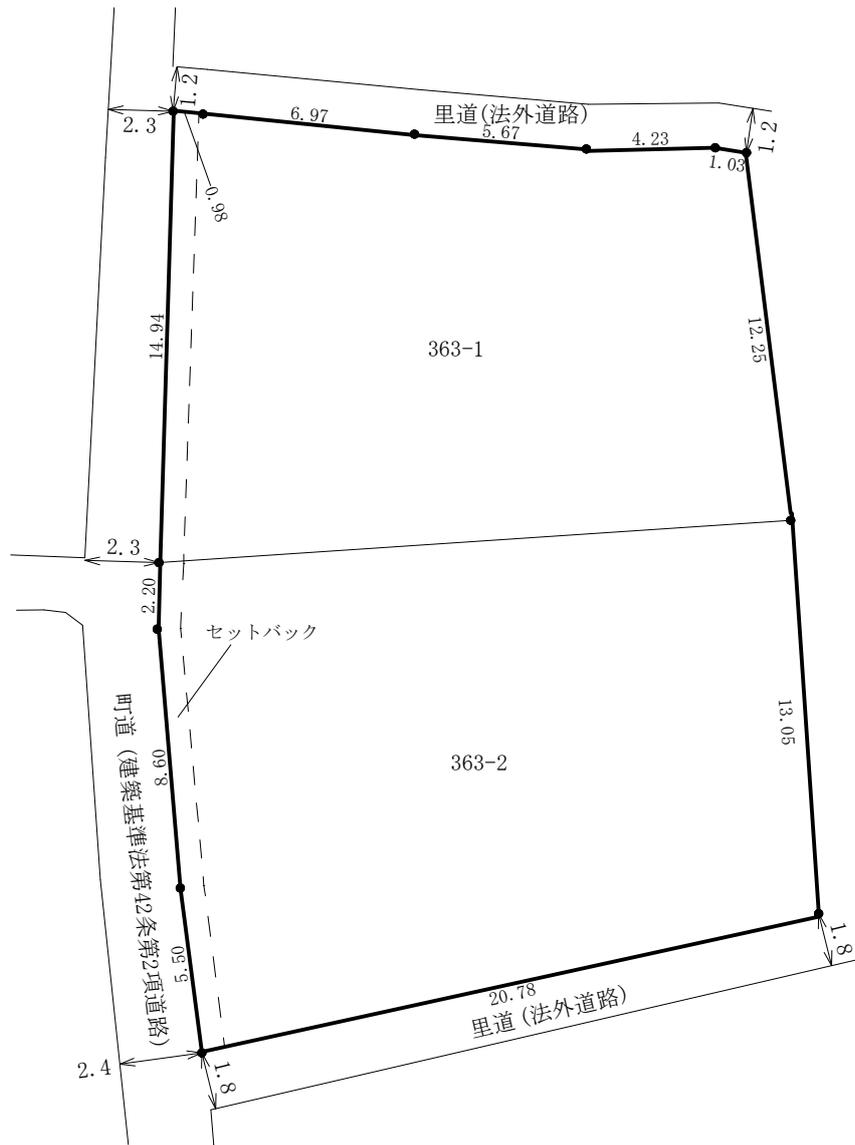
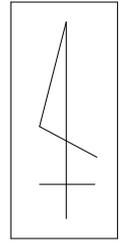
周辺図



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。

