

物 件 調 査 書

物件番号 1009

所 在 地		大阪府東大阪市小若江1丁目406-11						
住 居 表 示		大阪府東大阪市小若江1丁目9街区						
現 況 地 目 及び面積等		宅地	76.78 m <sup>2</sup>				工作物	—
			—				立木竹	—
登 記 簿	地番	406-11						
	地目	宅地						
	数量	76.78m <sup>2</sup>						
記載事項	地番							
	地目							
	数量							
接面道路  の 状 況		東側 一部未舗装市道 幅員約 4.2 m (法第42条第2項道路)						
法令に基づく制限	建 都 市 基 準 画 法	市街化区域						
		用途地域	第一種中高層住居専用地域					
		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	指定なし					
	そ の 他	防火指定	準防火地域					
		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 東大阪 市屋外広告物条例(許可地域) 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)						
		*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	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	近鉄大阪線 長瀬駅の 東方 約0.7km 徒歩9分						
公共施設	東大阪市布施駅前行政サービスセンター		市立弥刀小学校		市立弥刀中学校			
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 1009

**【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。
- ・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 I T A M I 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。）

**【接面道路に関する留意事項】**

- ・本地の東側道路の現況幅員は約3.3メートルですが、認定幅員は約2.4メートルです。
- ・本地と東側道路との間には、未舗装の水路が介在しており、本地は市道とは接面していませんが、建築基準法上の道路に水路も含まれるため接道要件は満たしています。
- ・本地の東側道路は、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。  
なお、本地と東側道路の間には幅員1.0メートルの水路が介在しており、本地はセットバック不要です。（詳しくは、東大阪市建築部建築指導室建築審査課にお問い合わせください。）
- ・本地と東側道路との間には、水路が介在しており、本地への乗り入れ等で水路を使用する際は、道路法第24条の施行承認を提出する必要があります。（詳しくは、東大阪市土木部道路管理室道路管理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】**

- ・本地内の西側には、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。）

**【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（小石、コンクリートガラ、レンガ、陶器くず）等の地下埋設物の存在が確認されています。  
また、地下埋設物の試掘調査の際、地表面から1.5メートルの位置において湧水が確認されています。  
なお、調査結果及び湧水の状況については「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5年10月24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4年頃まで居宅または食堂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査等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、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井戸等を撤去しております。  
なお、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】**

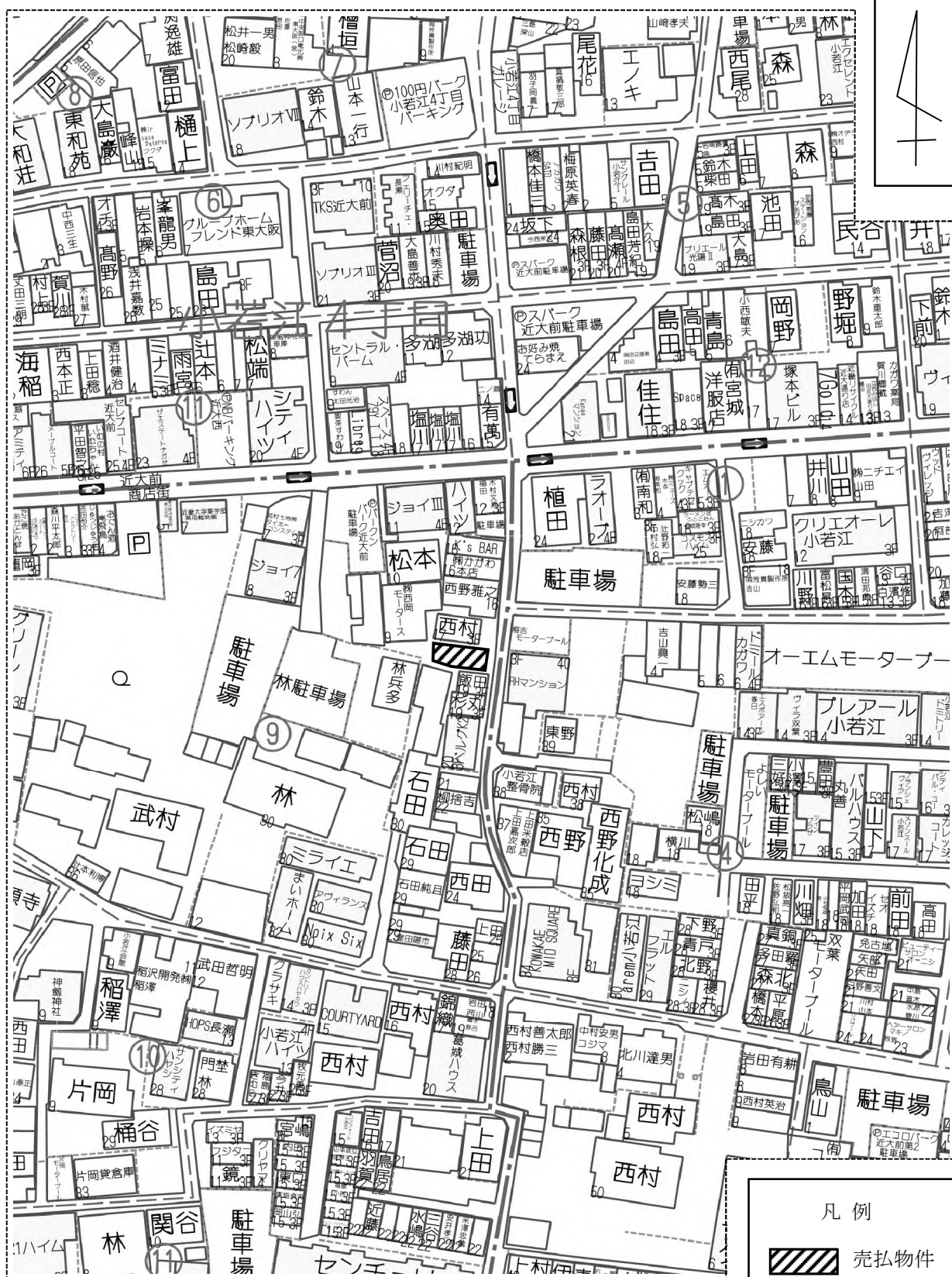
- ・令和5年10月24日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和5年12月15日付 「埋設物調査報告書」
- ・昭和63年6月16日付 63八土第3-225号 「確定図」（写）
- ・令和5年10月25日付 「境界確定協議書（対；406番10）」
- ・令和5年10月25日付 「境界確定協議書（対；406番9）」

参 考 事 項	
------------------	--

物件番号

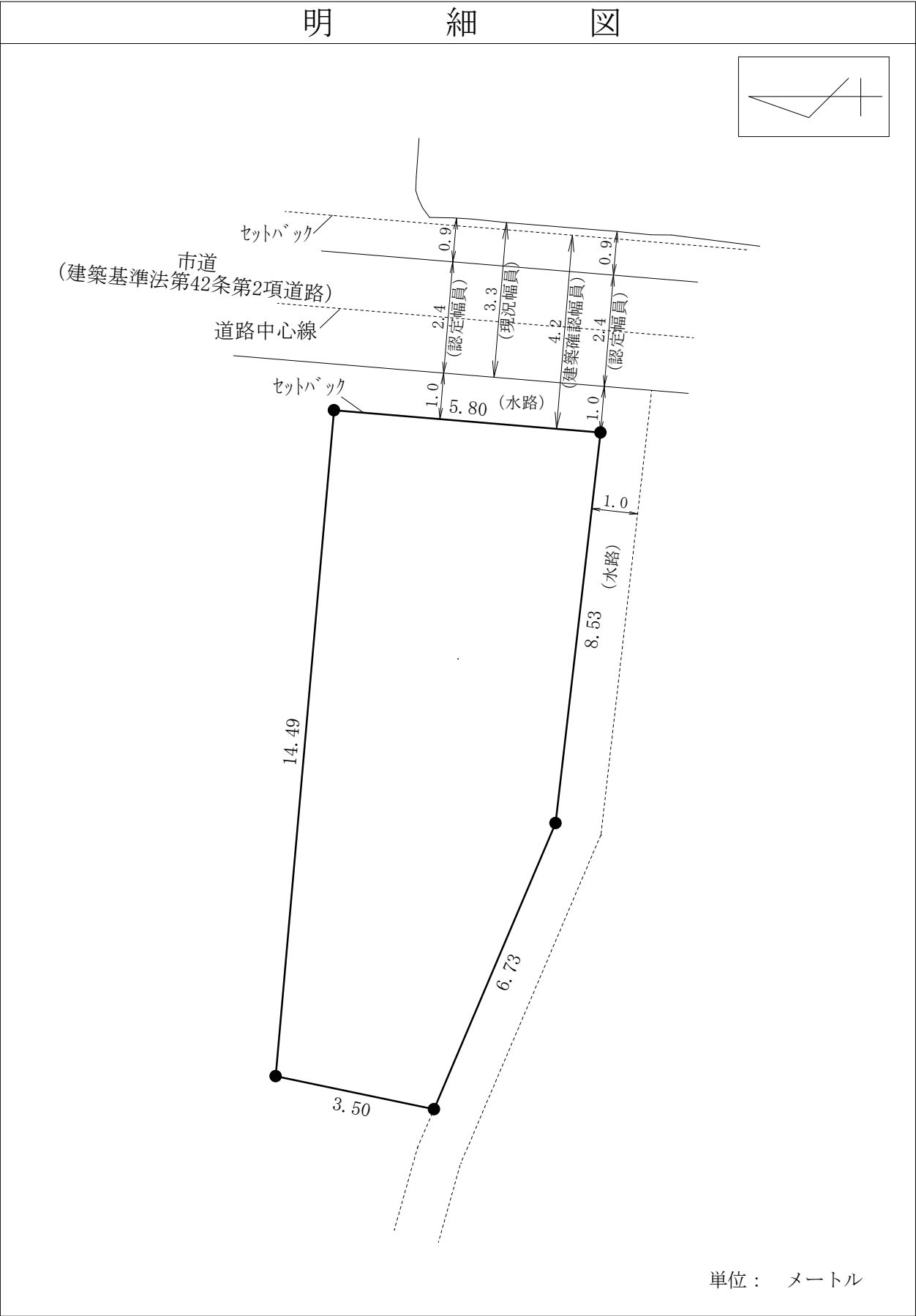
1009

周 辺 図



複製許諾番号 : Z25JH 第 768 号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。



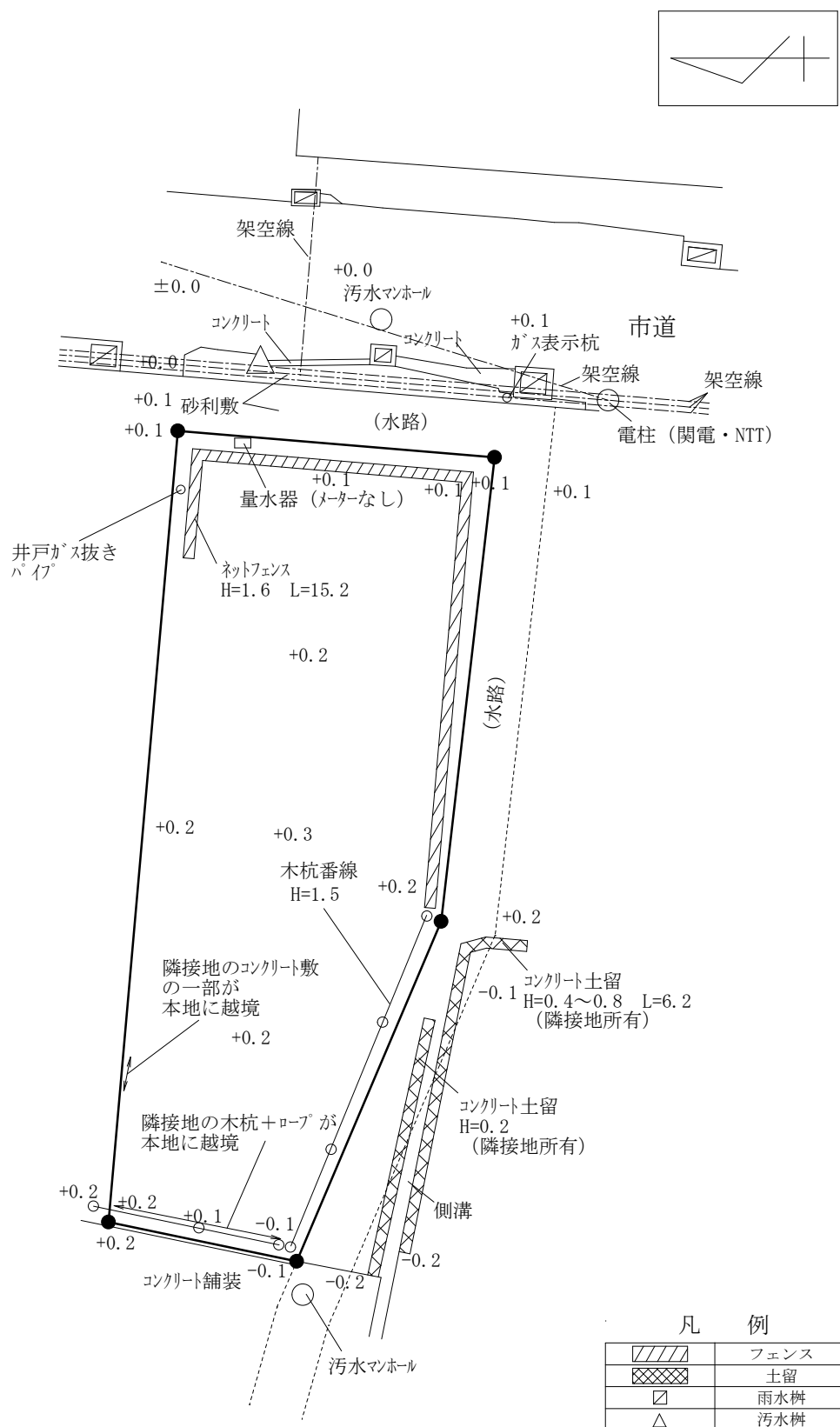
※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。



物件番号

1009

## 概 要 図



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。