

物 件 調 査 書

物件番号 1402

所在地		兵庫県伊丹市稲野町7丁目9-10 外1筆					
住居表示		同 所					
現況地目 及び面積等	宅地	171.56㎡				工作物	—
						立木竹	—
登記簿	地番	9-8	9-10				
	地目	宅地	宅地				
	数量	19.14㎡	152.42㎡				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	西側	舗装市道		幅員約	2.7~2.9 m	(法第42条第2項道路)	
	北側	一部舗装私道		幅員約	1.6~2.0 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	近隣商業地域 第一種低層住居専用地域				
		地域・地区					
		建ぺい率	80% 50%				
		容積率	200% 100% (道路幅員による制限あり)				
		高度制限	第三種高度地区 第一種高度地区				
	防火指定	指定なし					
その他	航空法第56条の3(高さ制限) 兵庫県環境の保全と創造に関する条例 兵庫県屋外広告物条例(許可地域・第2種禁止区域) 伊丹市都市景観条例 伊丹市宅地開発等指導要綱 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)						
私道の負担等 に関する事項	私道負担	有	負担の内容	北側の一部	面積	約 18.00㎡	
	道路後退	有	負担の内容	道路中心線から2m後退	面積	約 31.00㎡	
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	鉄道等	阪急伊丹線 稲野駅の 西方 約0.2km 徒歩3分					
公共施設	伊丹市役所		市立南小学校		市立南中学校		
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；9番11）については自己筆界であるため、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。
- ・本地を含む周辺地域は、伊丹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、伊丹市総務部危機管理室TEL072-784-8166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、大阪国際（伊丹）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）との事前協議が必要です。（詳しくは、関西エアポート（株）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。（詳しくは、伊丹市都市交通部土地調査課にお問い合わせください。）
- ・本地の北側道路は建築基準法上の道路でないため、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。また、本地の北側道路は、通路協定により、建物建築の際に、道路中心線（地番9-8と地番9-17の境界線）から2メートルのセットバックが必要です。協定内容については、協定道路申請書及び協定図面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下さい。（詳しくは、伊丹市都市活力度建築指導課にお問い合わせください。）
- ・本地の西側道路には、電柱（関西電力柱／NTT柱）がありますが、移設する場合は、関西電力送配電（株）神戸本部 尼崎電力所への連絡が必要です。（詳しくは、関西電力送配電（株）神戸本部 尼崎電力所TEL06-6482-5076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】

- ・本地の公営水道の引込みは、西側道路より私設給水管が引込まれ、そこからの引込みとなります。（詳しくは、伊丹市上下水道局経営企画室給排水課にお問い合わせください。）
- ・本地内に大阪ガス（株）のガス管が埋設されています。

【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（コンクリートガラ、レンガ、陶器くず、瓦、石、ゴミ）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5年12月14日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、大正14年6月5日から令和4年6月21日まで居宅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。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

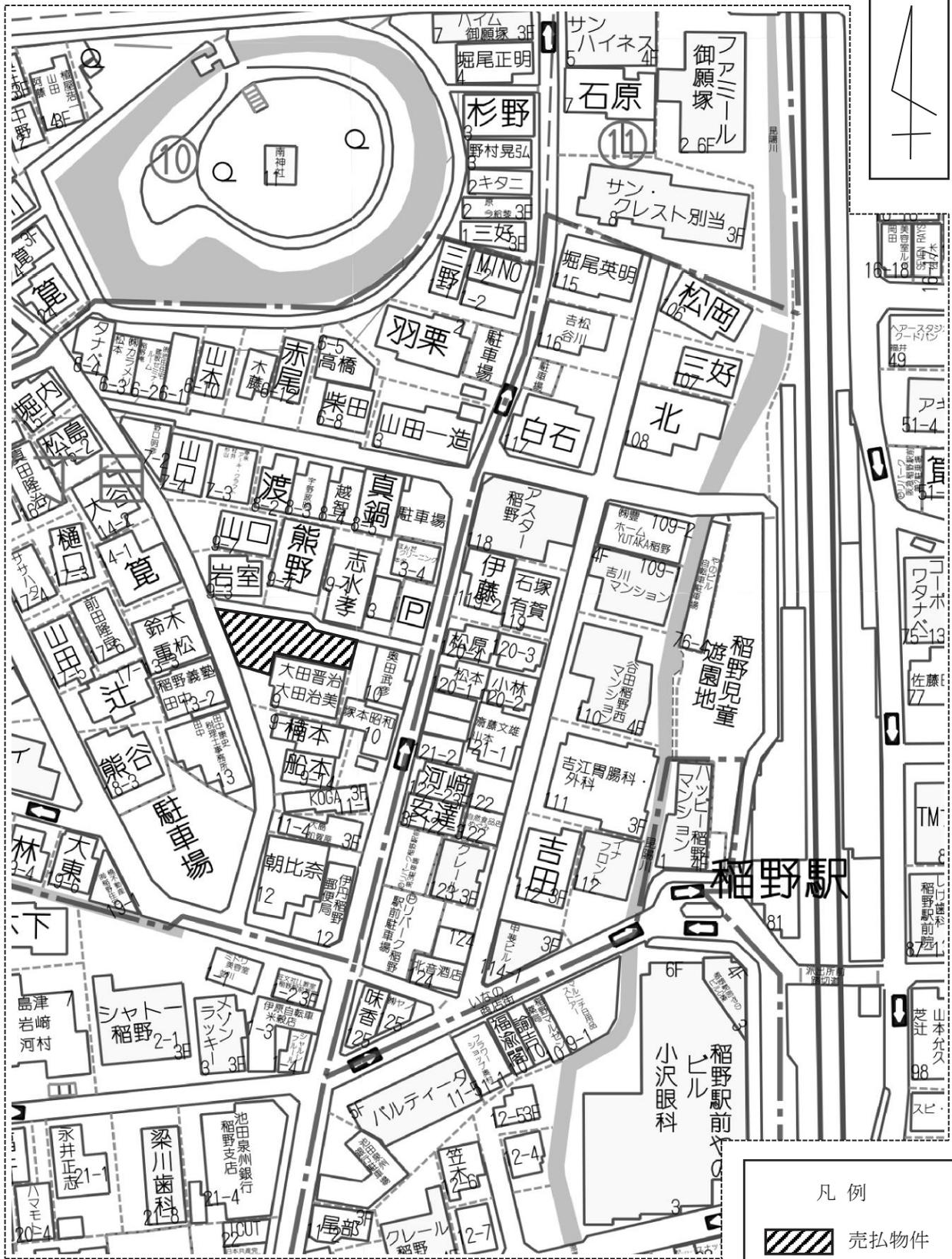
- ・昭和57年6月15日付 「協定道路申請書及び協定図面」 （写）
- ・平成9年4月16日付 「境界協定図」 （写）
- ・平成10年6月付 「境界確認書」
- ・令和5年12月14日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和6年6月20日付 「埋設物調査報告書」

物件番号

1402

参
考
事
項

周 辺 図



兵 庫 県

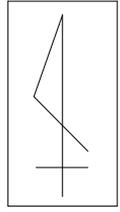
凡 例

売払物件

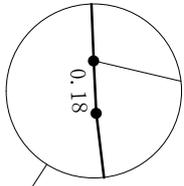
複製許諾番号 : Z25JH 第 768 号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図

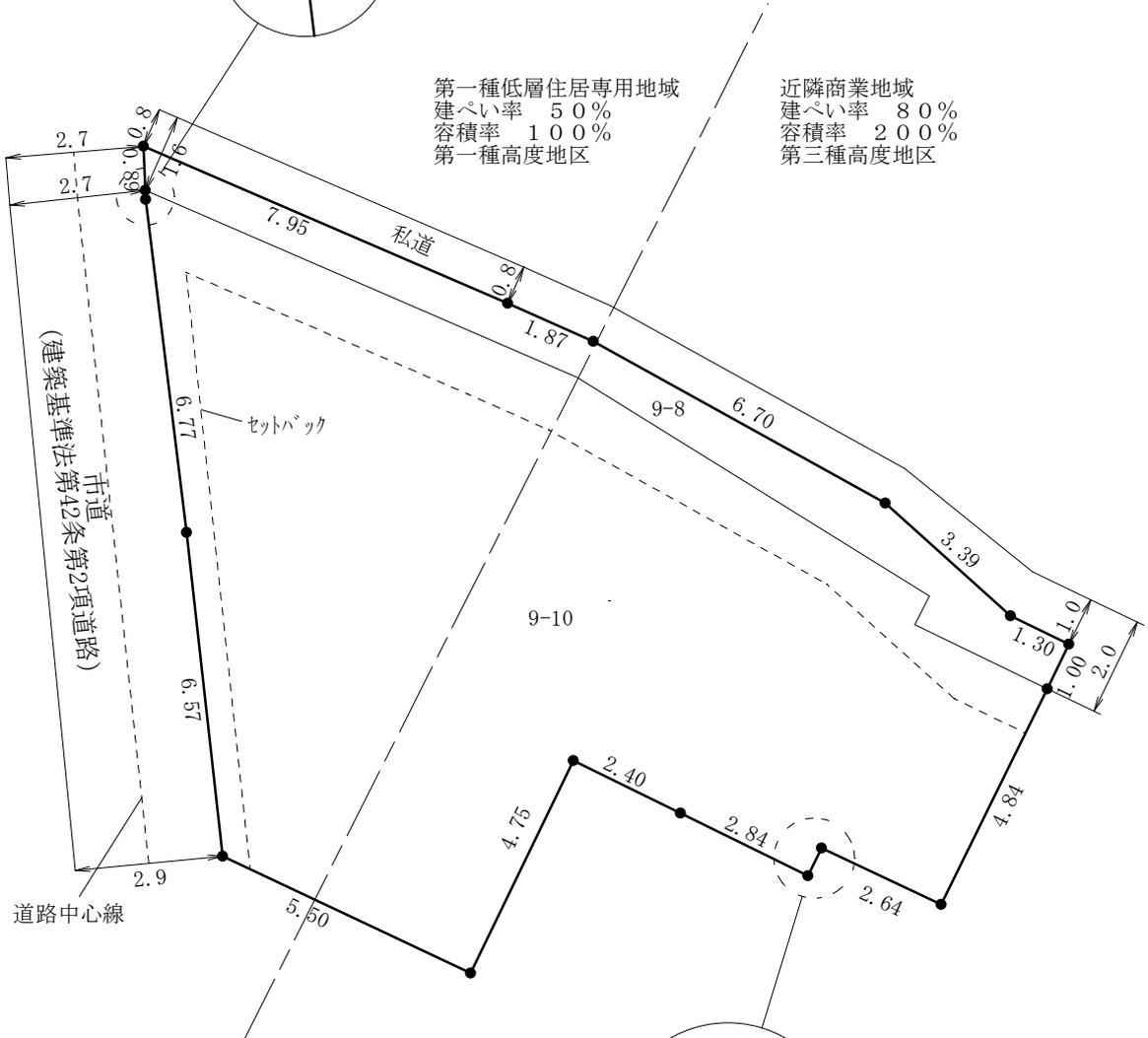


拡大図

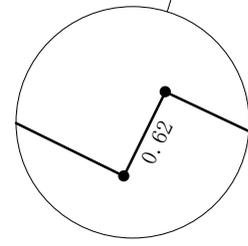


第一種低層住居専用地域
 建ぺい率 50%
 容積率 100%
 第一種高度地区

近隣商業地域
 建ぺい率 80%
 容積率 200%
 第三種高度地区



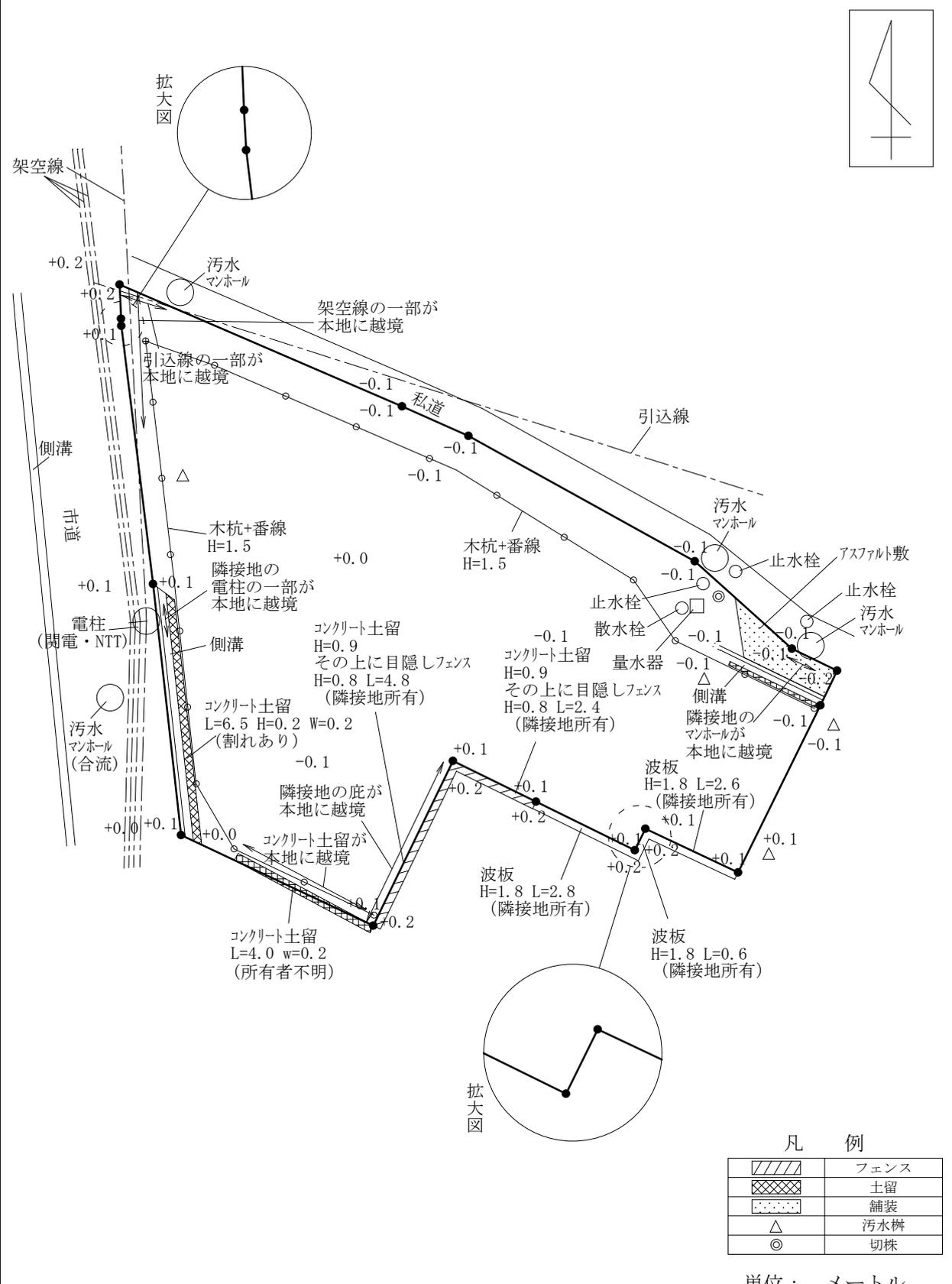
拡大図



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。

概要図



兵庫県

凡例

	フェンス
	土留
	舗装
	汚水樹
	切株

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。