

物 件 調 査 書

物件番号 1501

所在地		奈良県奈良市半田開町7-1 外1筆					
住居表示		同 所					
現況地目 及び面積等		宅地	10,826.58 m ²			工作物	一式
						立木竹	94
登記簿	地番	7-1	1412				
	地目	宅地	宅地				
	数量	10,052.98m ²	773.60m ²				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路		東側 舗装市道 幅員約 5.3~6.7 m (法第42条第1項第1号道路) 北側 未舗装里道 幅員約 1.6~1.9 m (法外道路)					
の状況							
法令に基づく制限	建築基準法	市街化調整区域					
		用途地域	指定なし				
		地域・地区	第一種風致地区 歴史的風土保存区域 歴史的風土特別保存地区				
		建ぺい率	30%				
		容積率	80%				
		高度制限	指定なし				
		防火指定	指定なし				
	その他	都市計画法第29条・第34条(開発行為の許可及び基準) 建築基準法第22条(屋根) 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) 文化財保護法第93条(平城京跡) 景観法第16条(奈良市景観計画) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第8条(歴史的風土保存区域(平城宮跡保存区域) 歴史的風土特別保存地区(聖武天皇陵特別保存地区)) 奈良県建築基準法施行条例(がけ) 奈良市開発指導要綱 奈良市屋外広告物条例(第1種禁止地域) 第1種風致地区(佐保山風致地区)					
		*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	近鉄奈良線 近鉄奈良駅の 北方 約1.2km 徒歩15分					
公共施設	奈良市役所		市立佐保小学校		市立若草中学校		
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】

- ・不動産登記簿に記載されている所在地は次のとおりです。
(1) 半田開町7番1 (2) 法蓮町1412番
- ・工作物の一式の内訳は、囲障、土留、下水、舗床、門です。

【現況に関する留意事項】

- ・本物件については、境界標が一部欠落しています。境界標欠落の状況については、概要図をご確認ください。
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・北側隣接者（半田開町10番4、10番6、11番4、11番1、11番3所有者）及び西側隣接者（法蓮町1408番、1409番1、1409番2、法蓮佐保山4丁目18番1、18番2、18番3、18番6、18番7、16番1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。
- ・本地の既存擁壁の設置時期は不明ですが、経年による老朽化・劣化及び樹木の根による支障が生じており、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、本地の既存擁壁については、老朽化診断を受けておりません。
- ・南西側モルタル吹付については、南側隣接者（1410番2所有者）と「モルタル吹付に係る確認書」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、奈良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、奈良市危機管理監危機管理課TEL0742-34-4930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、市街化調整区域内に所在するため、原則として建物の建築はできません。
- ただし、都市計画法に基づき開発許可を得た場合は、建築が可能です。
- ・本地は、第1種風致地区内に在るため、建築物・工作物の建築に際し、外壁の後退、緑地率等の制限があります。
- また、本地は歴史的風土特別保存地区（聖武天皇陵特別保存地区）内に所在するため、建築物その他の工作物の新築、改築または増築等の行為をするときは許可を受ける必要があります。
- （詳しくは、奈良市都市整備部都市計画課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（平城京跡）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、奈良市教育委員会文化財課へ文化財保護法に基づく届出の上、発掘調査が必要です。
- （詳しくは、奈良市教育委員会文化財課にお問い合わせください。）

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地は西側で幅員約0.9mの里道（法外道路）に接面していますが、現況はありません。

【ライフラインに関する留意事項】

- ・本地内に大阪ガス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、地下埋設物のレーダー探査の結果、街灯の電線、給水管、塩ビ管等の非鉄管、巨礫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、「奈良地方気象台地下埋設物（給水管等）探査業務報告書」「旧奈良地方気象台地下埋設物（建物基礎等）探査業務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、平成28年2月付「奈良地方気象台敷地土壌汚染地歴調査等委託業務報告書」に記載のとおり、昭和28年頃から平成29年頃まで奈良地方気象台敷地として利用されていました。
- 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、ダイオキシン類の土壌汚染調査を実施したところ、平成28年6月1日付「計量証明書」に記載のとおり、指定基準値以下でした。
- 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。

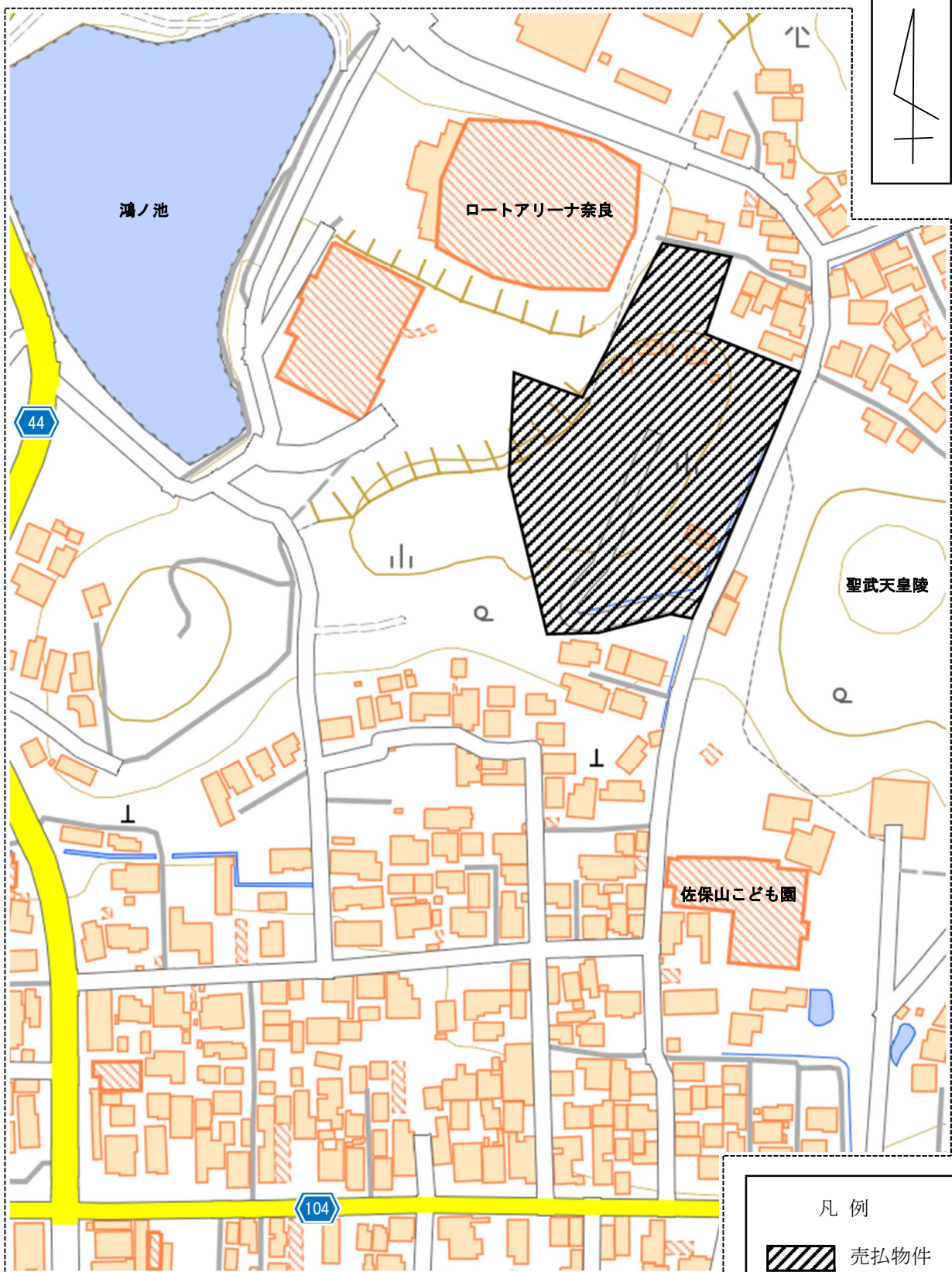
【その他留意事項】

- ・本物件は、従前の建物基礎及び杭等を撤去しております。なお、撤去工事写真を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。また、撤去工事により工事前の地耐力を確保していません。
- ・前面道路の北方対面側、南方本地側がゴミステーションになっています。
- ・本地の東側対面地は法蓮北畑古墳（聖武天皇佐保山南陵）、南西側は東淡海公古墳（聖武天皇陵陪塚ろ号）です。
- ・本地には多くの樹木及び竹が生い茂っており、一部倒木や切株も存在しますが全てを概要図に表示することはできておりません。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・平成28年2月付「奈良地方気象台敷地土壌汚染地歴調査等委託業務報告書」
- ・平成28年6月1日付「計量証明書」
- ・平成29年3月付「奈良地方気象台地下埋設物（給水管等）探査業務報告書」
- ・平成29年11月付「旧奈良地方気象台地下埋設物（建物基礎等）探査業務地中レーダー探査報告書」
- ・平成29年11月13日付「越境物に関する確認書（対半田開町10番4、10番6、11番4）」
- ・平成29年11月13日付「越境物に関する確認書（対半田開町11番1）」
- ・平成29年11月13日付「越境物に関する確認書（対半田開町11番3）」
- ・平成29年11月20日付「越境物に関する確認書」
- ・平成29年12月5日付「越境物に関する確認書」
- ・平成25年12月26日付「筆界確認書（対法蓮町1410番1、1410番2）」
- ・平成25年12月26日付「筆界確認書（対半田開町10番4、10番6、11番4）」
- ・平成25年12月26日付「筆界確認書（対半田開町11番3）」
- ・平成25年12月26日付「筆界確認書（対半田開町11番1）」
- ・平成26年2月24日付「筆界確認書（対法蓮町2059番3、2059番7、2059番11）」
- ・平成26年2月24日付「筆界確認書（自己筆界）」
- ・平成26年3月5日付「境界確定書」
- ・平成26年3月10日付「境界確定書」
- ・平成26年3月10日付「昭和51年5月25日付境界確定書 証明書」
- ・平成26年3月10日付「平成22年6月22日付境界確定書 証明書」
- ・平成26年12月5日付「筆界確認書」
- ・平成30年1月24日付「モルタル吹付に係る確認書」

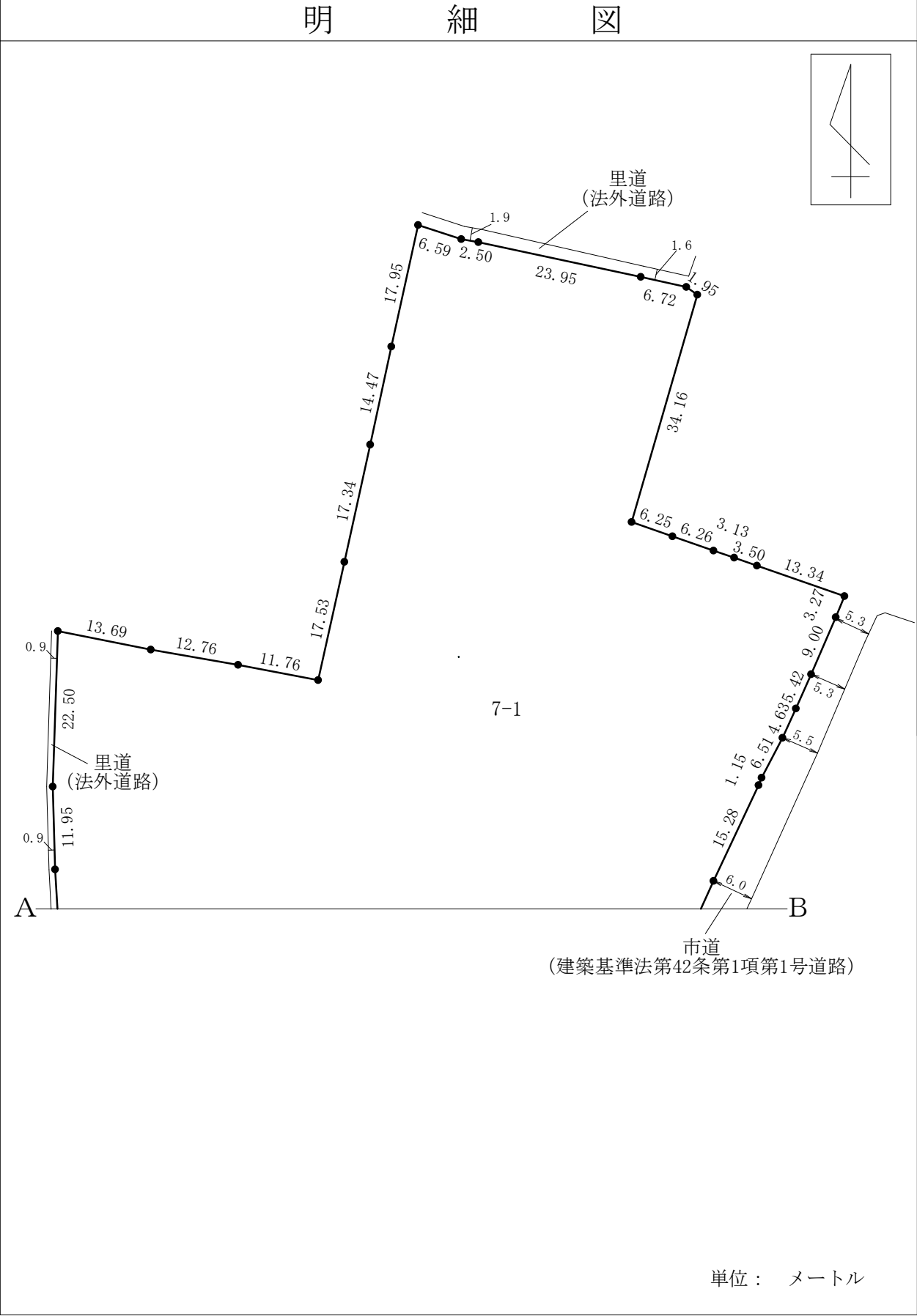
周 辺 図



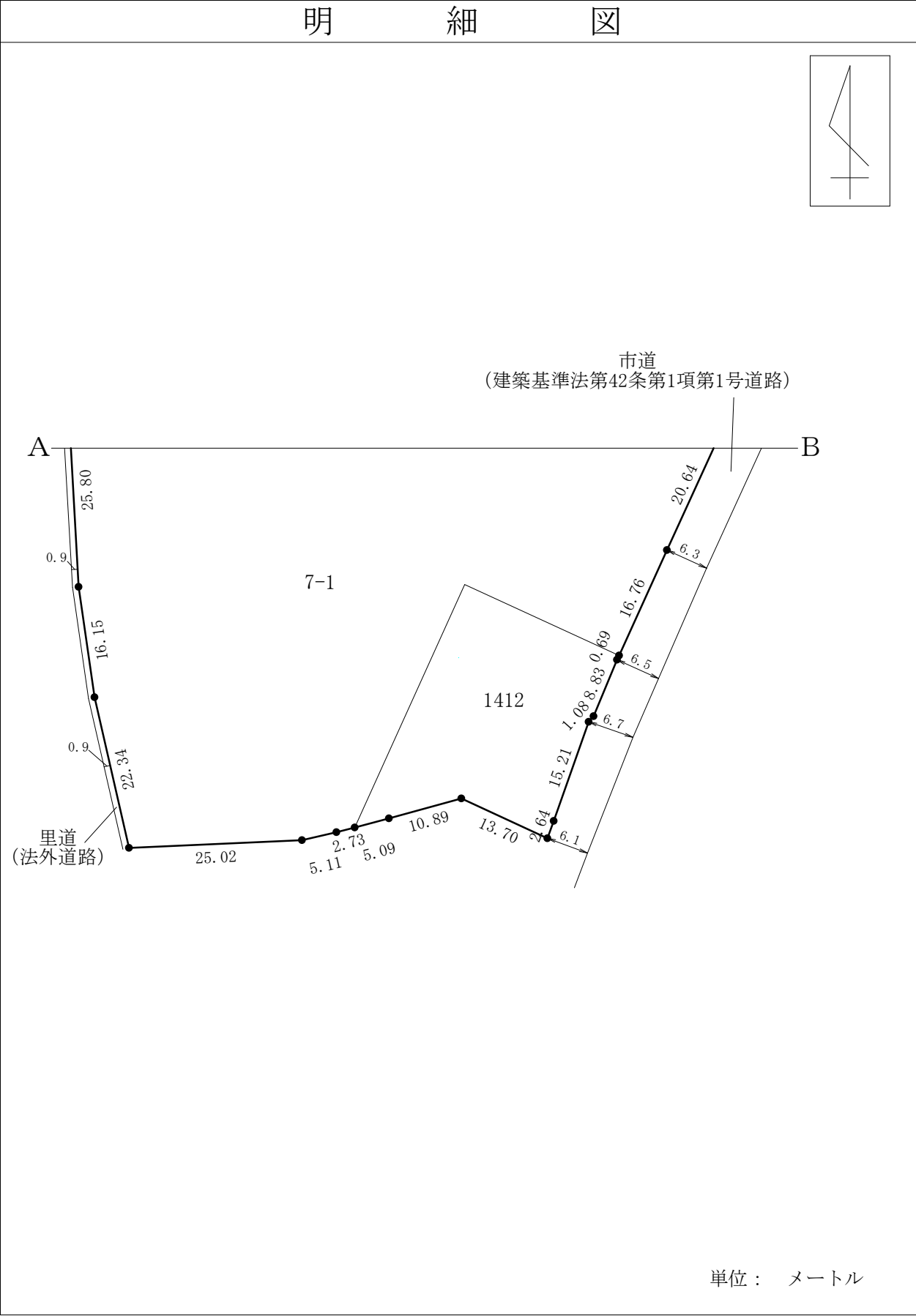
国土地理院地図を加工して作成

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

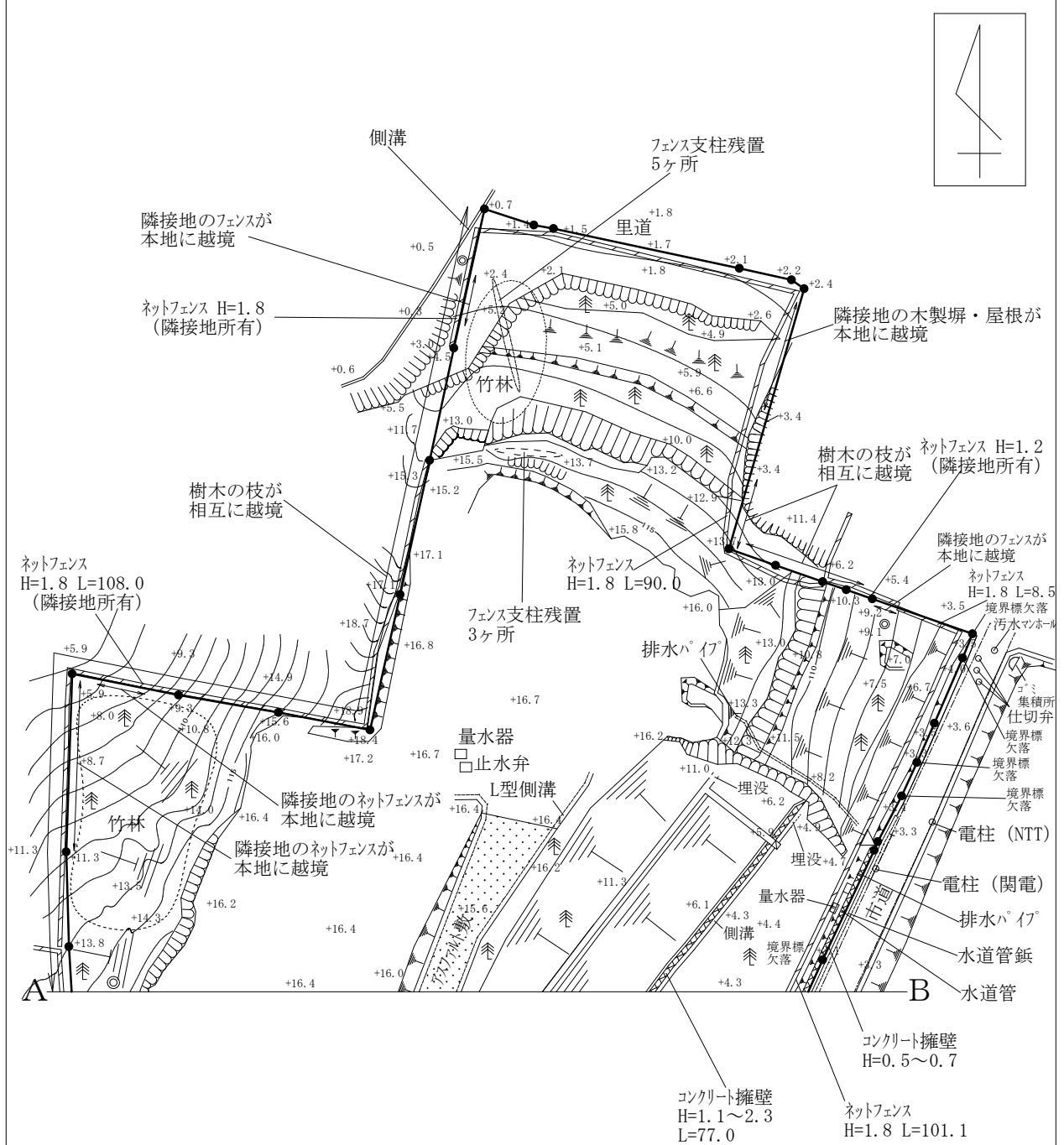
明細図












明 細 図



概 要 図



凡 例

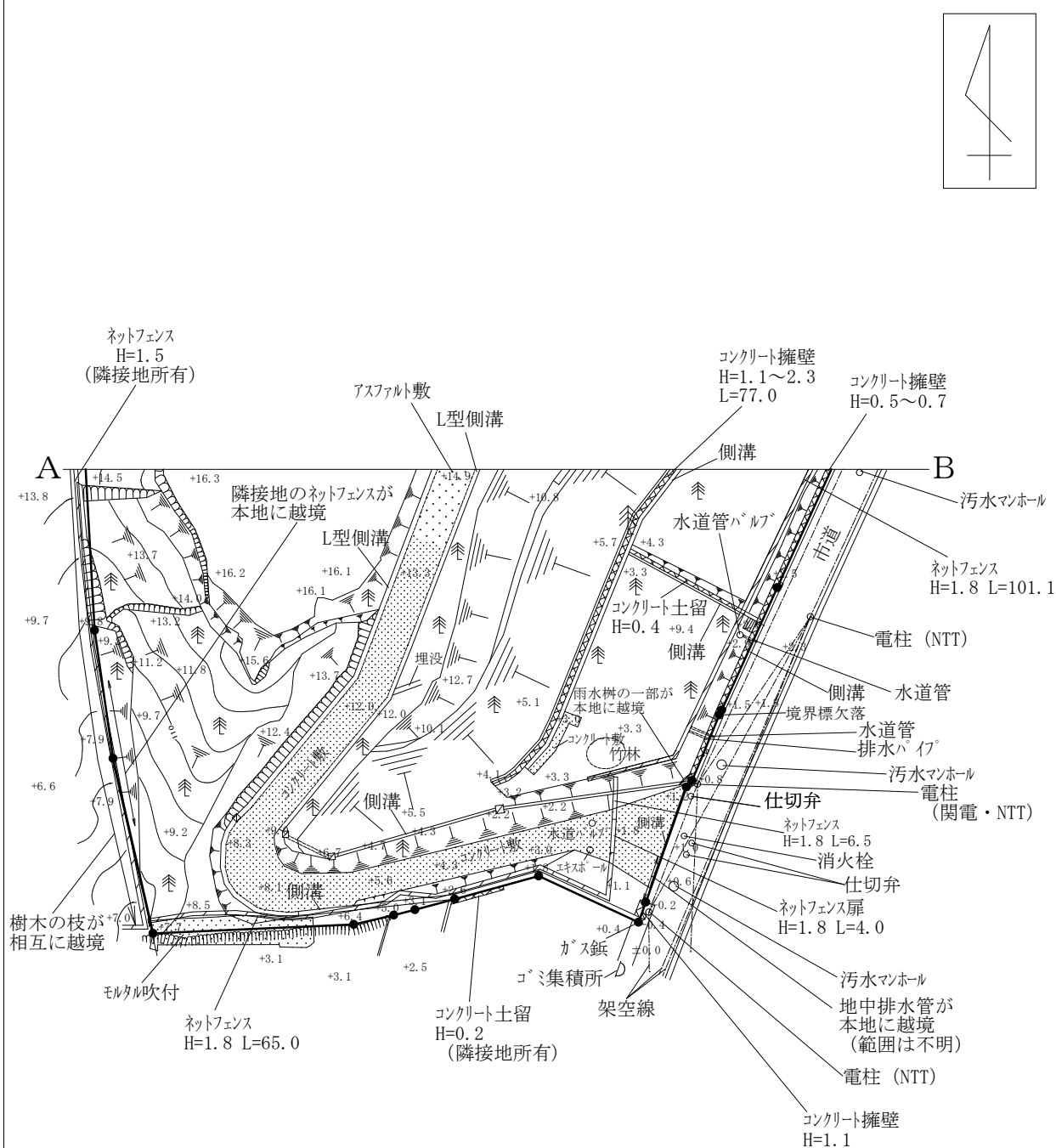
	舗装
	擁壁（土留）
	フェンス
	汚水桝
	雨水桝
	樹木
	切株
	法地
	がけ地

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。

概 要 図



凡 例	
	舗装
	擁壁 (土留)
	フェンス
	汚水樹
	雨水樹
	樹木
	切株
	法地
	がけ地

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。