

# 物 件 調 査 書

物件番号 1502

所在地		奈良県葛城市忍海8-2					
住居表示		同 所					
現況地目及び面積等		宅地	768.82 m <sup>2</sup>				工作物 一式
							立木竹 一
登記簿	地番	8-2					
	地目	宅地					
	数量	768.82m <sup>2</sup>					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路の状況		下記参考事項欄のとおり					
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					
		建ぺい率	70%				
		容積率	400% (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 指定なし					
		都市計画法第29条・第34条(開発行為の許可及び基準) 文化財保護法第93条(遺物散布地) 景観法第16条(葛城市景観計画) 葛城市景観条例(一般区域) 奈良県屋外広告物条例(許可地域) 葛城市開発指導要綱 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)					
		*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	無	下記参考事項欄のとおり		無	
交通機関	鉄道等	近鉄御所線 忍海駅の 北西方 約0.6km 徒歩8分					
公共施設	葛城市役所		市立忍海小学校		市立新庄中学校		
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】**

- ・工作物の一式の内訳は、橋梁、圍障です。
- ・本地の北側隣接地（地番；8番4、8番5）、東側隣接地（地番；8番6）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。

**【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（9番9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。
- ・本地の北西側ブロック塀の一部について、北側隣接者（葛城市）から占用許可を受けております。引き続き占用許可を必要とする場合は、購入者において「道路占用許可申請書(変更)」により名義変更を行う必要があります。（詳しくは、葛城市都市整備部建設課にお問い合わせください。）
- ・本地を含む周辺地域は、葛城市により地域防災ハザードマップが作成されています。（詳しくは、葛城市総務部生活安全課TEL0745-44-5011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、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、葛城市歴史博物館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、葛城市歴史博物館にお問い合わせください。）

**【接面道路に関する留意事項】**

- ・本地と前面道路との間には、水路が介在しており、本地は前面道路とは接面していませんが、水路の占用許可を受けております。引き続き占用許可を必要とする場合は、購入者において「道路占用許可申請書（変更）」により名義変更を行う必要があります。（詳しくは、葛城市都市整備部建設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】**

- ・都市ガスについては、接面道路に配管はありませんが、南東側市道には配管があります。本地までの引込み及び掘削については道路所有者（葛城市）及び東側土地所有者（葛城市）の同意が必要です。（詳しくは、大和ガス株式会社管理一部及び葛城市都市整備部建設課にお問い合わせください。）

**【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、コンクリートガラ、コンクリート杭、塩ビパイプ、煉瓦片、玉石、木片、木杭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、「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。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2年10月付「令和2年度旧大阪食糧事務所（奈良）橿原支所新庄庁舎土地履歴調査業務報告書」に記載のとおり、大正13年頃から田畑として利用され、昭和49年3月頃から平成20年3月頃まで旧大阪食糧事務所（奈良）橿原支所新庄庁舎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土壌汚染概況調査を実施したところ、令和3年3月付「令和2年度旧大阪食糧事務所（奈良）橿原支所新庄庁舎土壌汚染概況調査業務報告書」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が、油分が検出されたことから、「地下埋設物調査報告書」に記載のとおり、油分分布範囲調査及び土砂撤去工事を行っています。
- ・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。

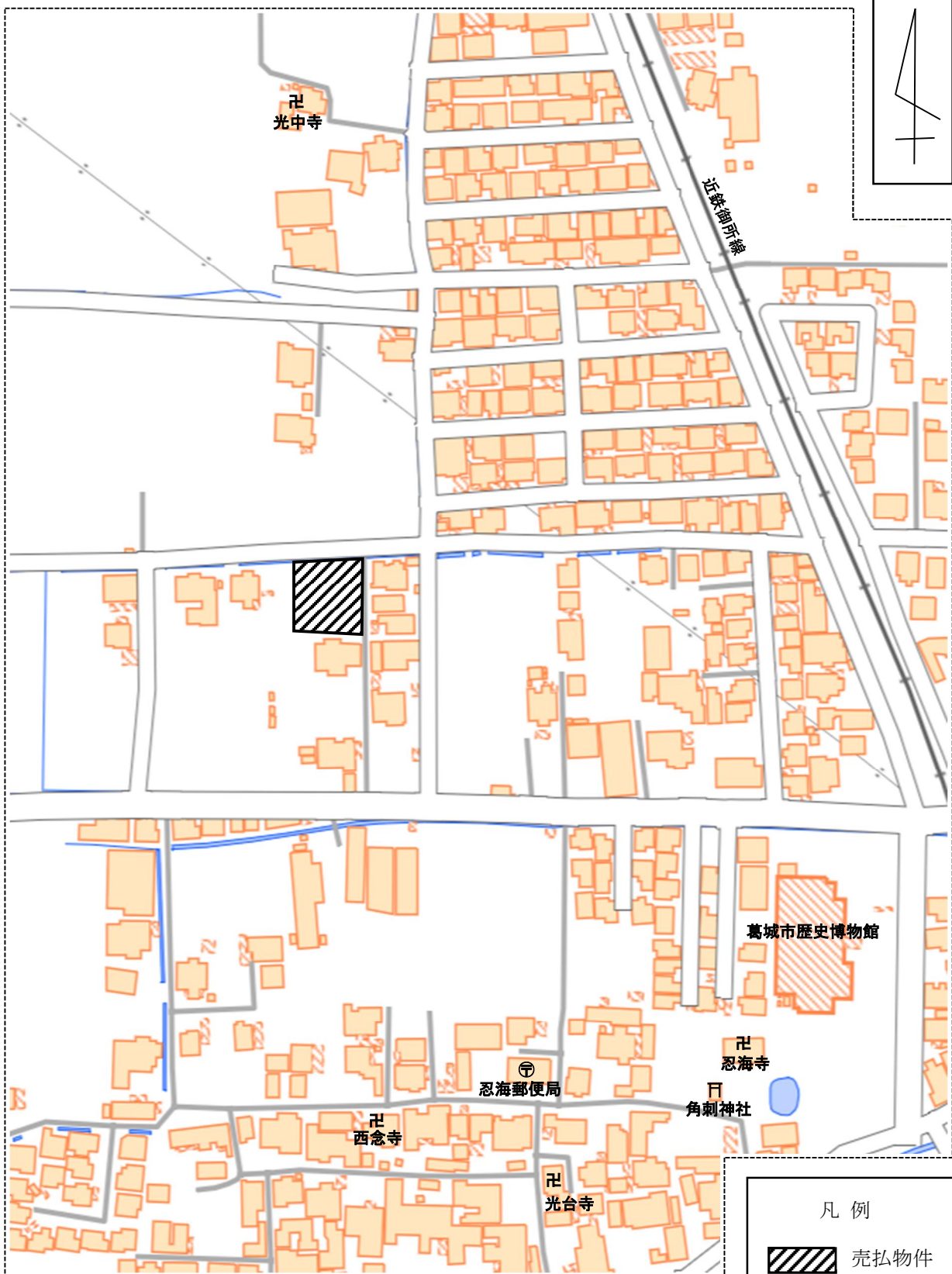
**【その他留意事項】**

- ・本物件は、従前の建物及び建物基礎等を撤去しておりますが、杭については撤去せず残置しております。なお、建物解体時の資料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。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・令和2年10月付「令和2年度旧大阪食糧事務所（奈良）橿原支所新庄庁舎土地履歴調査業務報告書」
- ・令和3年3月付「令和2年度旧大阪食糧事務所（奈良）橿原支所新庄庁舎土壤汚染概況調査業務報告書」
- ・令和5年3月14日付「地下埋設物調査報告書」
- ・令和5年10月25日付「越境物に関する確認書」
- ・平成21年3月27日付「筆界確認図」
- ・平成23年4月21日付「葛城市所管の公共物と隣接民有地との境界確定について」

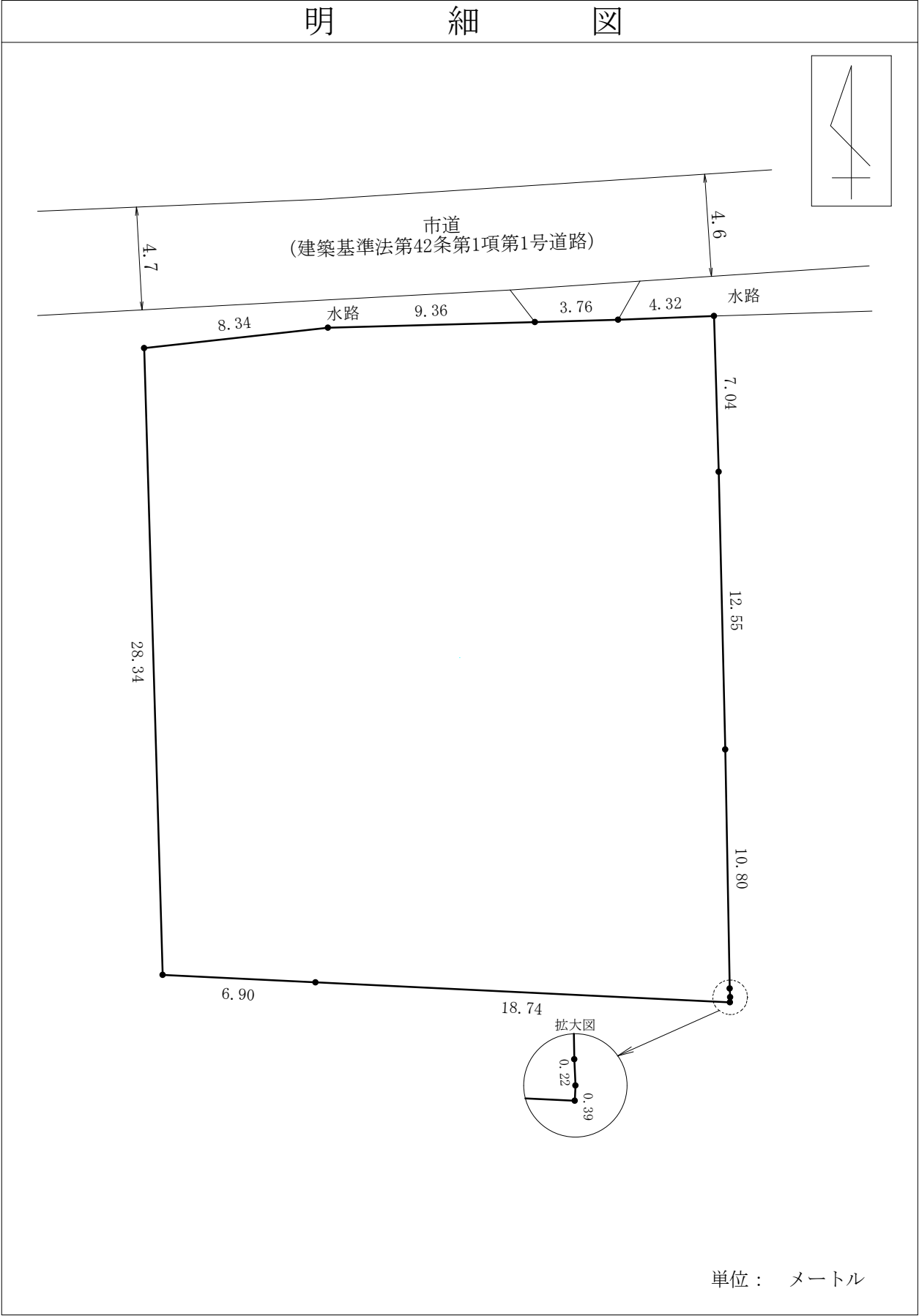
# 周 辺 図



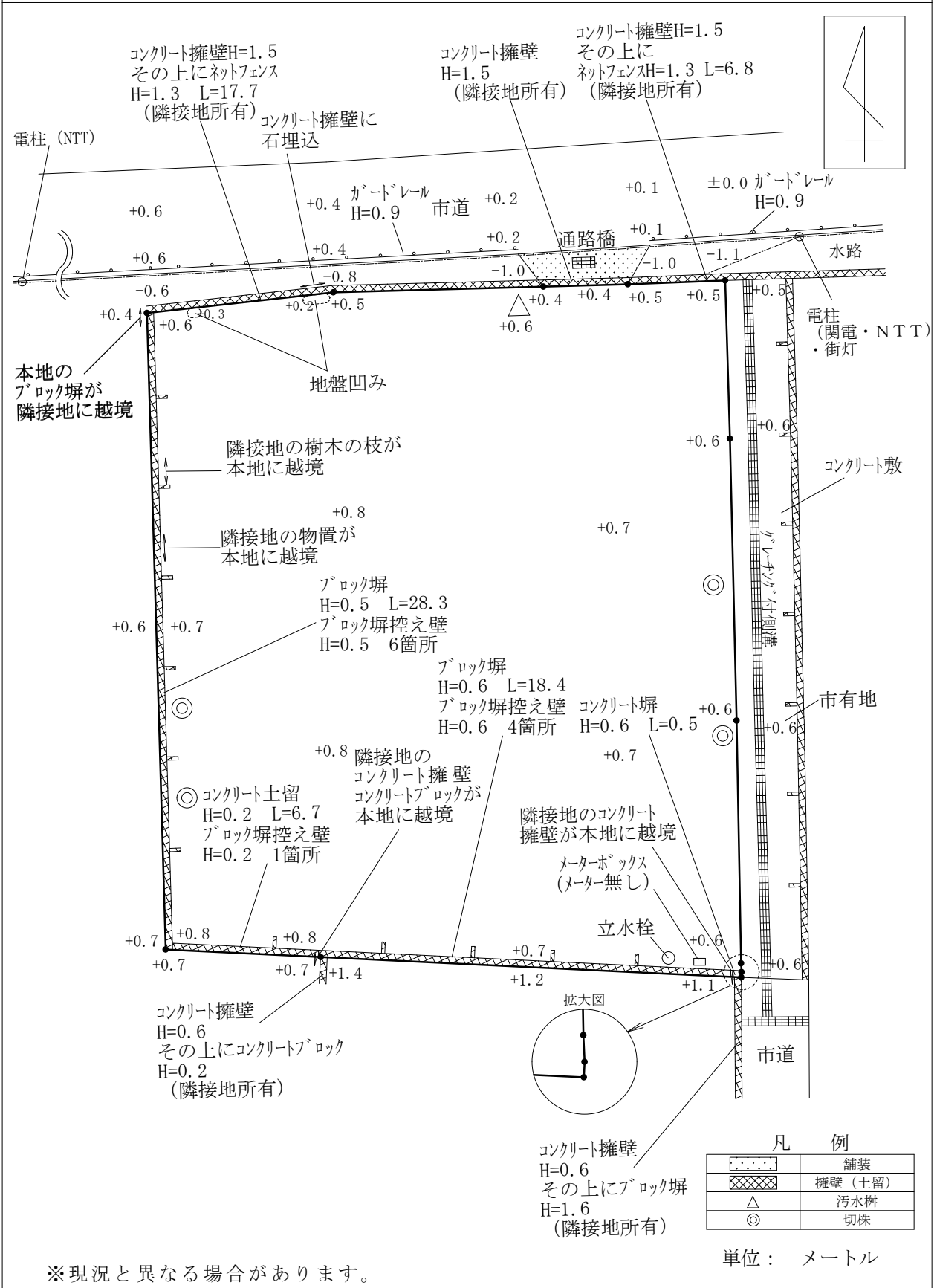
国土地理院地図を加工して作成

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明細図



# 概 要 図



※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。