

物 件 調 査 書

物件番号 1001

| | | | | | |
|------------------|---|------------------------------|----------------|--------|------------------|
| 所在地 | | 大阪府大阪市生野区舍利寺1丁目75-2 | | | |
| 住居表示 | | 大阪府大阪市生野区舍利寺1丁目11街区 | | | |
| 現況地目 及び面積等 | 宅地 | 123.46 m ² | | 工作物 | — |
| | | | | 立木竹 | — |
| 登記簿 | 地番 | 75-2 | | | |
| | 地目 | 宅地 | | | |
| | 数量 | 123.46m ² | | | |
| 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 6.3 m (法第42条第1項第3号道路) | | | | |
| 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 | 80% | | |
| | | 容積率 | 300% | | |
| | | 高度制限 | 指定なし | | |
| | 防火指定 | 準防火地域 | | | |
| その他 | 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) 航空法第56条の3(高さ制限) 景観法第16条(大阪市景観計画) 大阪市都市景観条例(一般区域) 大阪市屋外広告物条例(許可地域) *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 | 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 | JR大阪環状線 桃谷駅の南東方 約1.6km 徒歩20分 | | | |
| 公共施設 | 生野区役所 | | 市立義務教育学校生野未来学園 | | |
| 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。

【敷地境界及び契約数量に関する留意事項】

・本地の東側隣接地（地番：75番3）は自己筆界による境界確定後、国から他者へ所有権が移った物件であるため、所有権移転後の同地との境界に関する書面はありません。

【現況に関する留意事項】

・本物件については、境界標が一部設置されていません。境界標不存在の状況については、地積測量図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。
 ・越境物の状況については「概要図」とおりです。
 ・北側隣接者（74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。
 ・本地西側の側溝は、道路区域外に所在し、道路構造物ではなく本地の従属物です。
 ・本地を含む周辺地域は、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、大阪市危機管理室TEL06-6208-7384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ITAMI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】

・本地の前面道路の現況幅員は約7.2メートルですが、認定幅員は約6.3メートルです。
 ・本地の前面道路（西側道路）には、電柱（NTT柱）がありますが、移設する場合は、NTTと事前協議が必要です。
 （詳しくは、日本コムシス株式会社関西支店TEL06-6946-5508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】

・本地内に大阪ガスのガス管が埋設されています。
 ・本地の西側道路には、地中ケーブルが埋設されているため、掘削する場合は関西電力と事前協議が必要です。
 （詳しくは、関西電力送配電株式会社大阪南本部我孫子電力所TEL06-6695-5851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、レンガ、瓦、木くず、陶管、ガラスくず、ゴミ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、「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6年6月20日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和36年頃から昭和63年頃まで住宅地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。

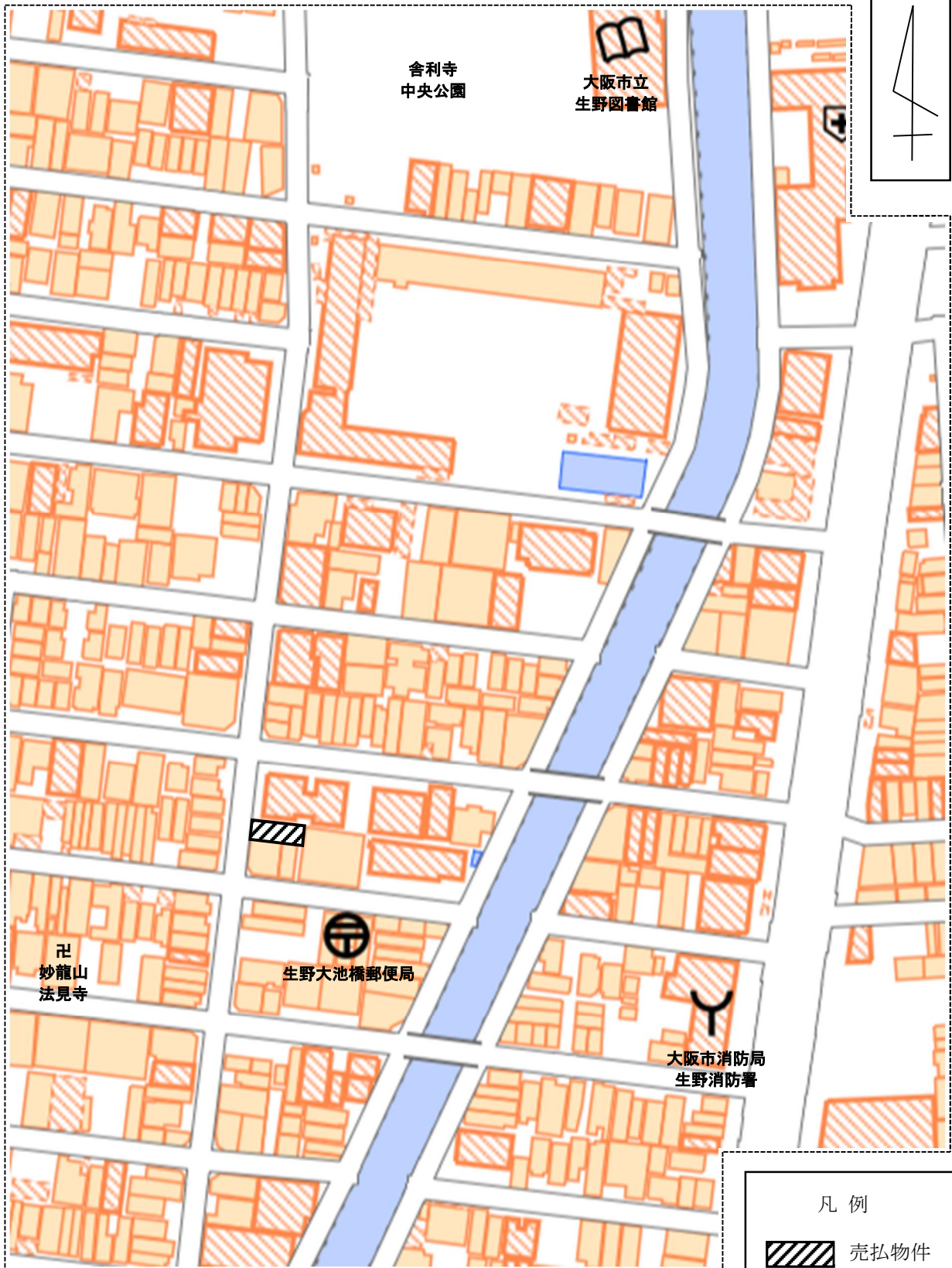
【特約条項に関する留意事項】

・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で、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】

・令和6年6月20日付 「土地履歴調査報告書」
 ・令和6年10月10日付 「埋設物調査報告書」
 ・令和5年11月15日付 「道路区域明示図・土地境界確定協議図」
 ・平成7年12月11日付 「筆界確認書」
 ・令和6年3月11日付 「境界確定協議書」
 ・令和8年1月6日付 「越境物に関する確認書」

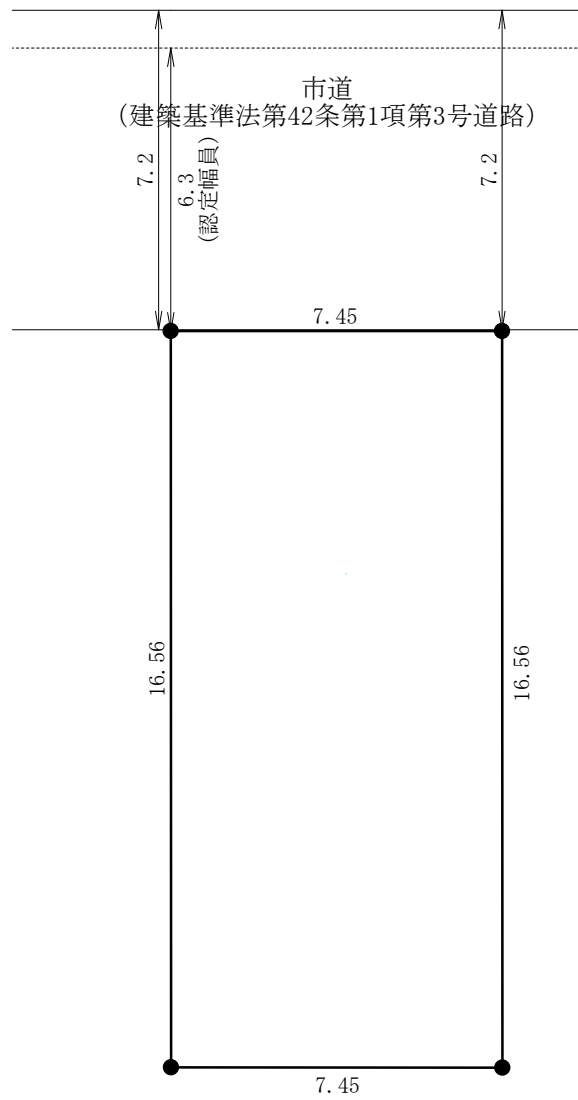
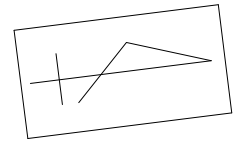
周 辺 図



国土地理院地図を加工して作成

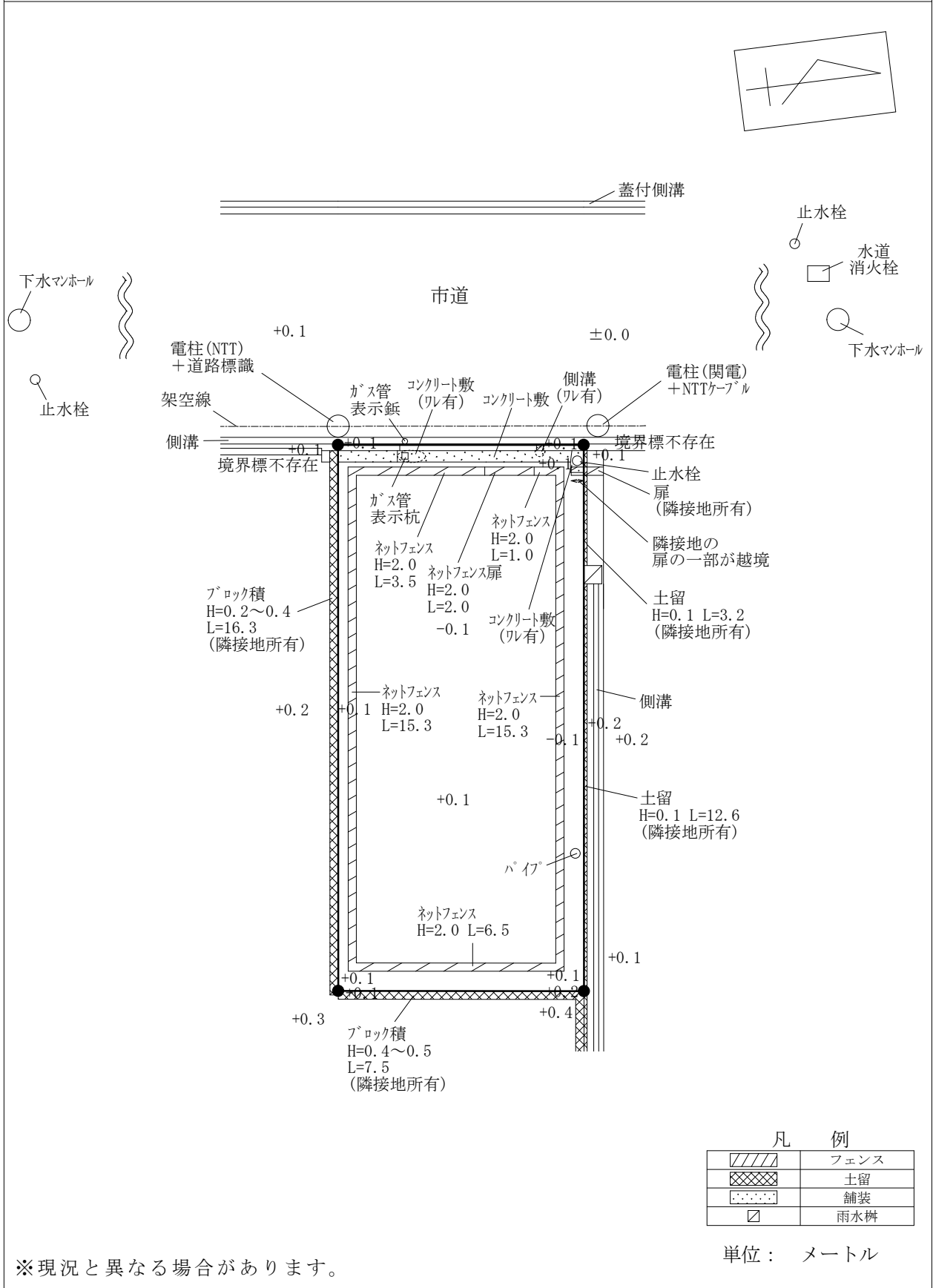
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位：メートル

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。