

物 件 調 査 書

物件番号 1002

所在地		大阪府大阪市住之江区粉浜1丁目11-47					
住居表示		大阪府大阪市住之江区粉浜1丁目14-7					
現況地目 及び面積等		宅地	76.31 m ²			工作物	—
						立木竹	—
登記簿	地番	11-47					
	地目	宅地					
	数量	76.31m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況		南側 舗装私道 幅員約 3.7~3.8 m (法第42条第2項道路)					
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	200%				
		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) 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)						
私道の負担等 に関する事項		私道負担	有	負担の内容	明細図のとおり	面積	約 9.00 m ²
		道路後退	有	負担の内容	道路中心線から2m後退	面積	約 1.00 m ²
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	南海電鉄南海線 粉浜駅の 北方 約0.4km 徒歩5分					
公共施設	住之江区役所		市立北粉浜小学校		市立住吉第一中学校		
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。

【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。
- ・東側隣接者（11番46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。）

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地の南側道路は、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。
 なお、反対側がセットバック済みであるため、反対側の後退線から4メートル後退する必要があります。（詳しくは、大阪市計画調整局建築指導部建築企画課にお問い合わせください。）
- ・本地の南側道路は私道であり持分が一部しかないため、使用及び掘削については、他の道路所有者の同意が必要です。

【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。
- ・本地内の南側私道負担部分に、供給処理施設（公営水道管・公共下水道管・ガス管）が埋設されている可能性があります。（詳細は不明です。）
- ・本地内の北側には、本地及び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、コンクリートガラ、瓦、レンガ、ガラスくず、木くず、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5年10月16日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和23年頃から令和5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。

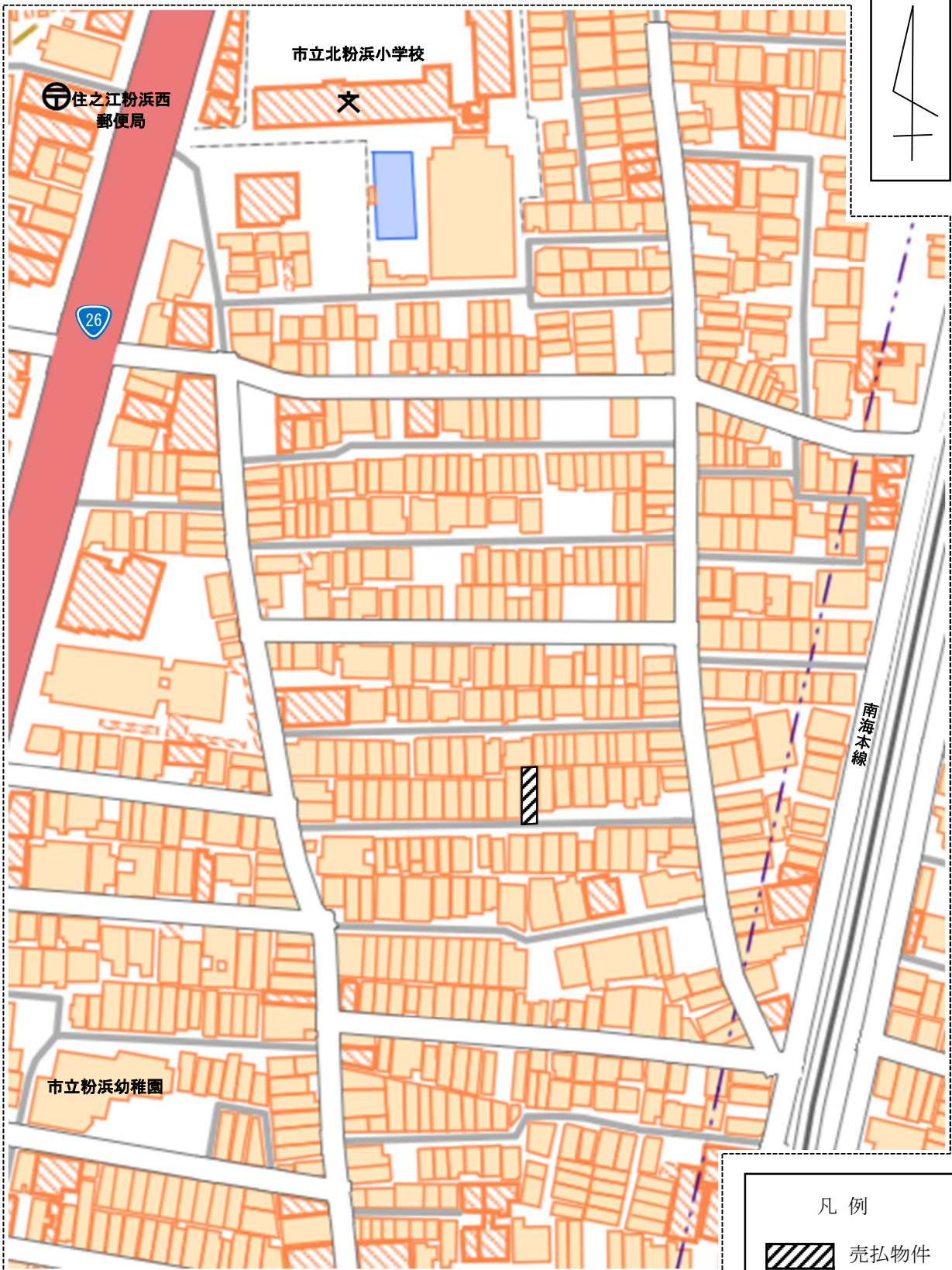
【特約条項に関する留意事項】

- ・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、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5年10月16日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和7年1月22日付 「埋設物調査報告書」
- ・平成29年3月24日付 「境界確定協議書（対；11番50、11番51）」
- ・令和7年1月28日付 「境界確定協議書（対；11番14）」
- ・令和7年1月28日付 「境界確定協議書（対；11番36、11番54）」
- ・令和7年1月28日付 「境界確定協議書（対；11番46）」
- ・令和7年2月20日付 「境界確定協議書（対；11番48、11番67）」
- ・令和7年1月28日付 「越境物に関する確認書」

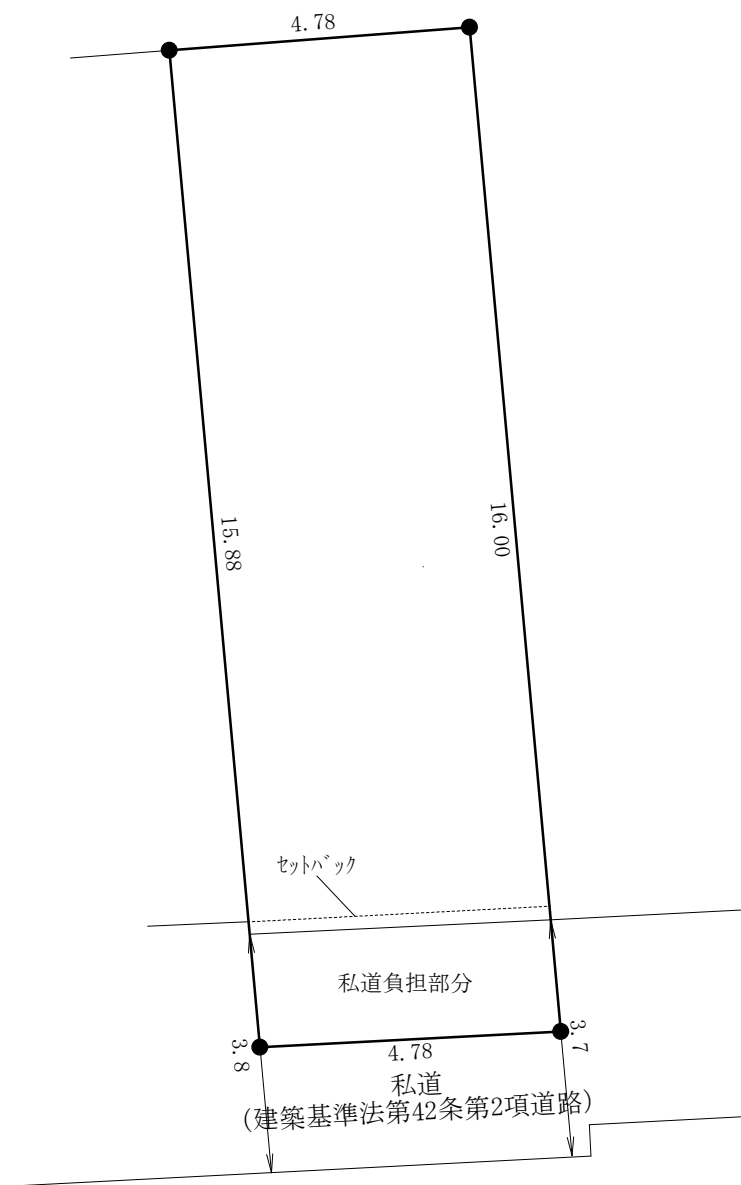
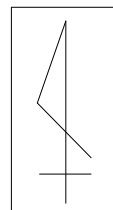
周 辺 図



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。

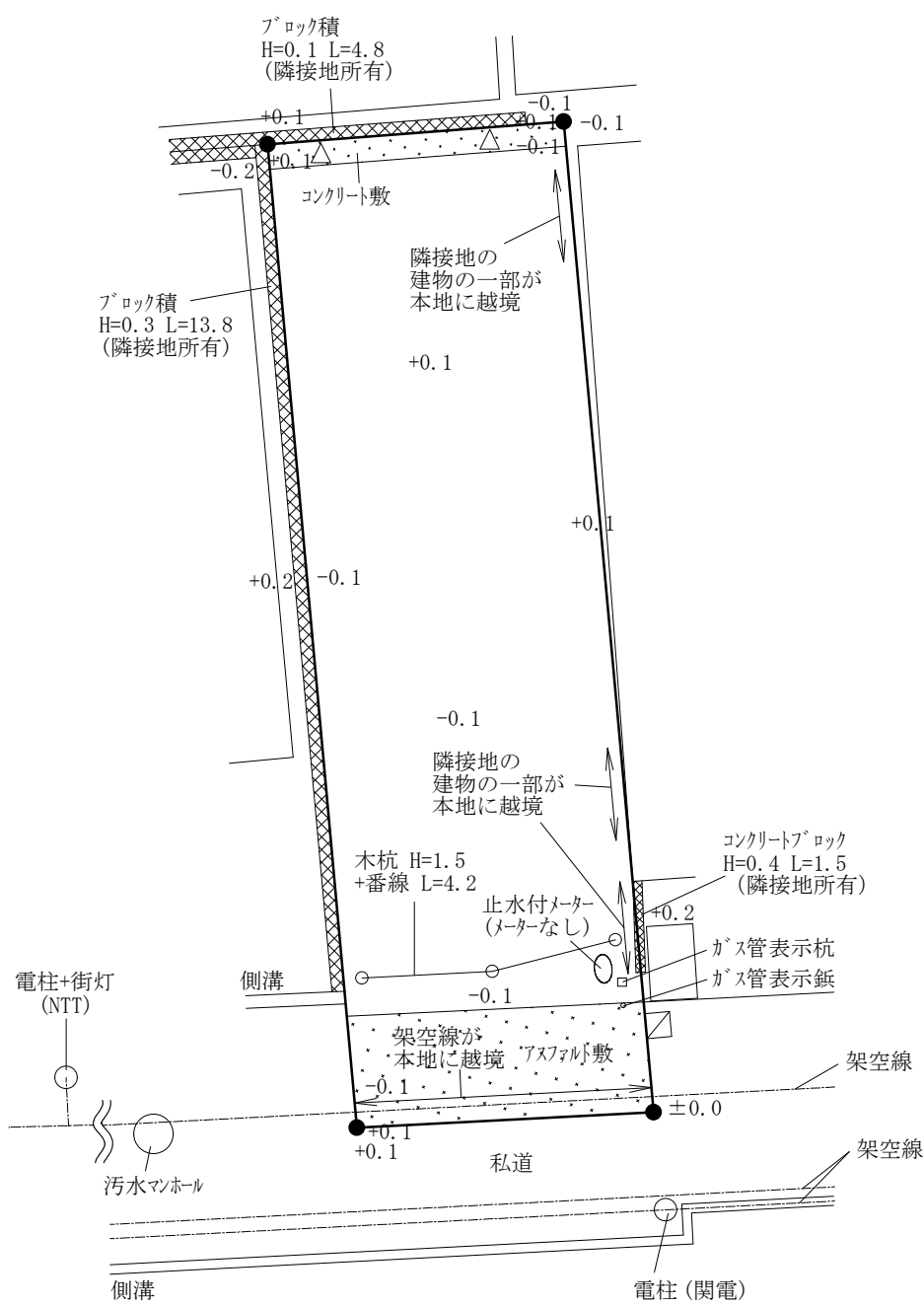
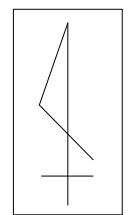
明 細 図



単位：メートル

※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



凡 例

	土留
	舗装
	雨水樋
	汚水樋

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。