

物 件 調 査 書

物件番号 1003

所在地		大阪府貝塚市堀3丁目342-33					
住居表示		大阪府貝塚市堀3丁目26街区					
現況地目 及び面積等		宅地	42.74 m ²			工作物	—
						立木竹	—
登記簿	地番	342-33					
	地目	宅地					
	数量	42.74m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況		南西側 北西側	舗装市道 舗装市管理道路	幅員約 幅員約	3.1~3.4 m 1.3~1.5 m	(法附則第5項道路) (法外道路)	
法令に基づく制限	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	60%				
		容積率	200% (道路幅員による制限あり)				
		高度制限	指定なし				
	防火指定	指定なし					
その他	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(堀新遺跡) 航空法第56条の3(高さ制限) 景観法第16条(貝塚市景観計画) 貝塚市景観条例 貝塚市における大阪府屋外広告物条例の施行に関する規則(許可地域・路線型表示制限区域(住居系区域))						
*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	有	負担の内容 下記参考事項欄のとおり			
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			有	
	公共下水道	接面道路配管	有			有	
	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 貝塚駅の北方 約1.0km 徒歩13分					
公共施設	貝塚市役所		市立津田小学校		市立第二中学校		
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】

- ・本地の北側隣接地（地番；342番32）との境界について、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、貝塚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、貝塚市危機管理部危機管理課TEL072-433-7392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関西空港運用部KIXオペレーションセンターTEL072-455-2221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（堀新遺跡）内に所在するため、土地の掘削工事を行う場合には、大阪府教育委員会教育長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、貝塚市教育部社会教育課文化財保存活用室にお問い合わせください。）

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地の南西側道路は、建築基準法附則第5項道路です。道路幅員が4メートルに満たない部分については、本地側に4メートルのセットバックが必要です。（詳しくは、大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室審査指導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】

- ・本地の南西側道路に公共下水道管が配管されていますが、本地内には公共枵が設置されていません。なお、公共下水道に接続する場合は、開発者において、公共枵の新設及び下水道受益者負担金を負担する必要があります。（詳しくは、貝塚市上下水道部下水道推進課にお問い合わせください。）
- ・本地に口径13mmの公営水道管が引込されていますが、新たに給水施設設置の際は、口径20mm以上への引込直しが必要となります。（詳しくは、貝塚市上下水道部水道管理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、地下埋設物のレーダー探査を行っています。調査結果については、「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、令和6年2月27日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和21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。

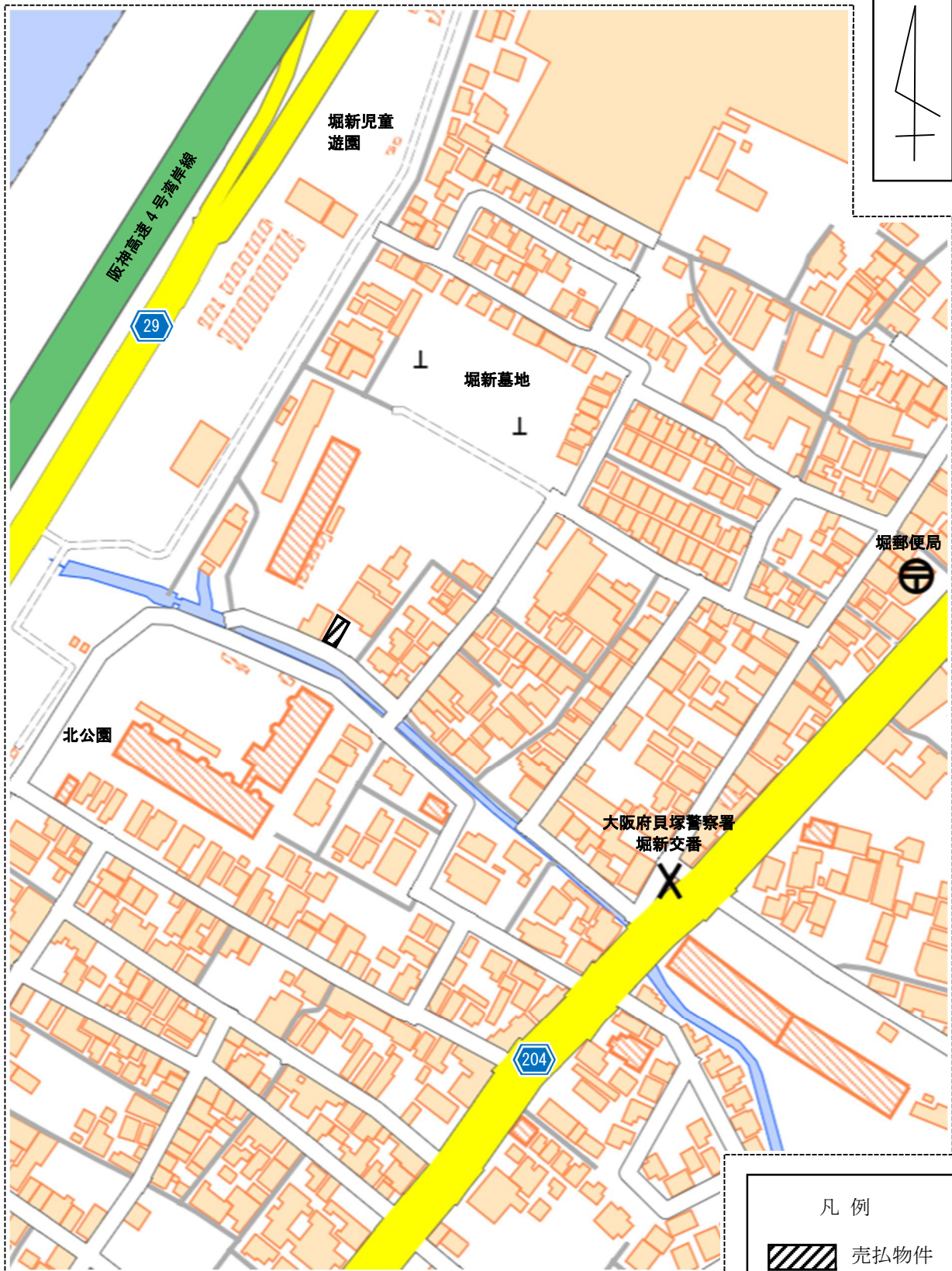
【その他留意事項】

- ・本地は、令和5年12月23日に居宅を取り壊しています。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。なお、取壊し工事により工事前の地耐力を確保していません。
- ・本地の北方約100メートルには、墓地があります。
- ・本地の西方約130メートルには、阪神高速道路があります。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・平成14年5月30日付 貝塚市指令貝道公第114号「公共用地境界明示」（写）
- ・平成11年1月7日付 貝塚市指令貝道公第421号「公共用地境界明示」（写）
- ・令和6年9月20日付 「境界確定協議書」
- ・令和6年2月27日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和6年9月30日付 「地中レーダー探査報告書」

周 辺 図



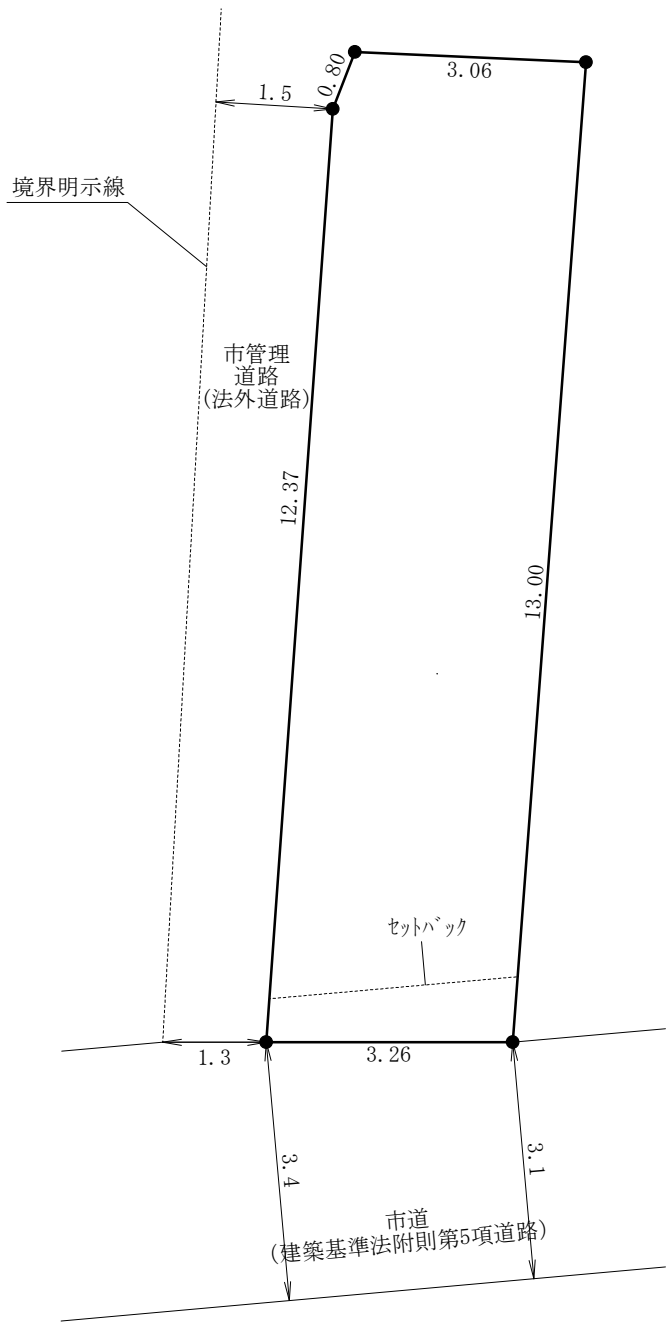
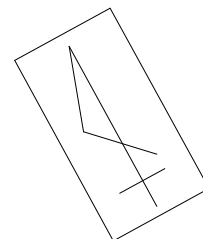
凡 例

 売払物件

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。

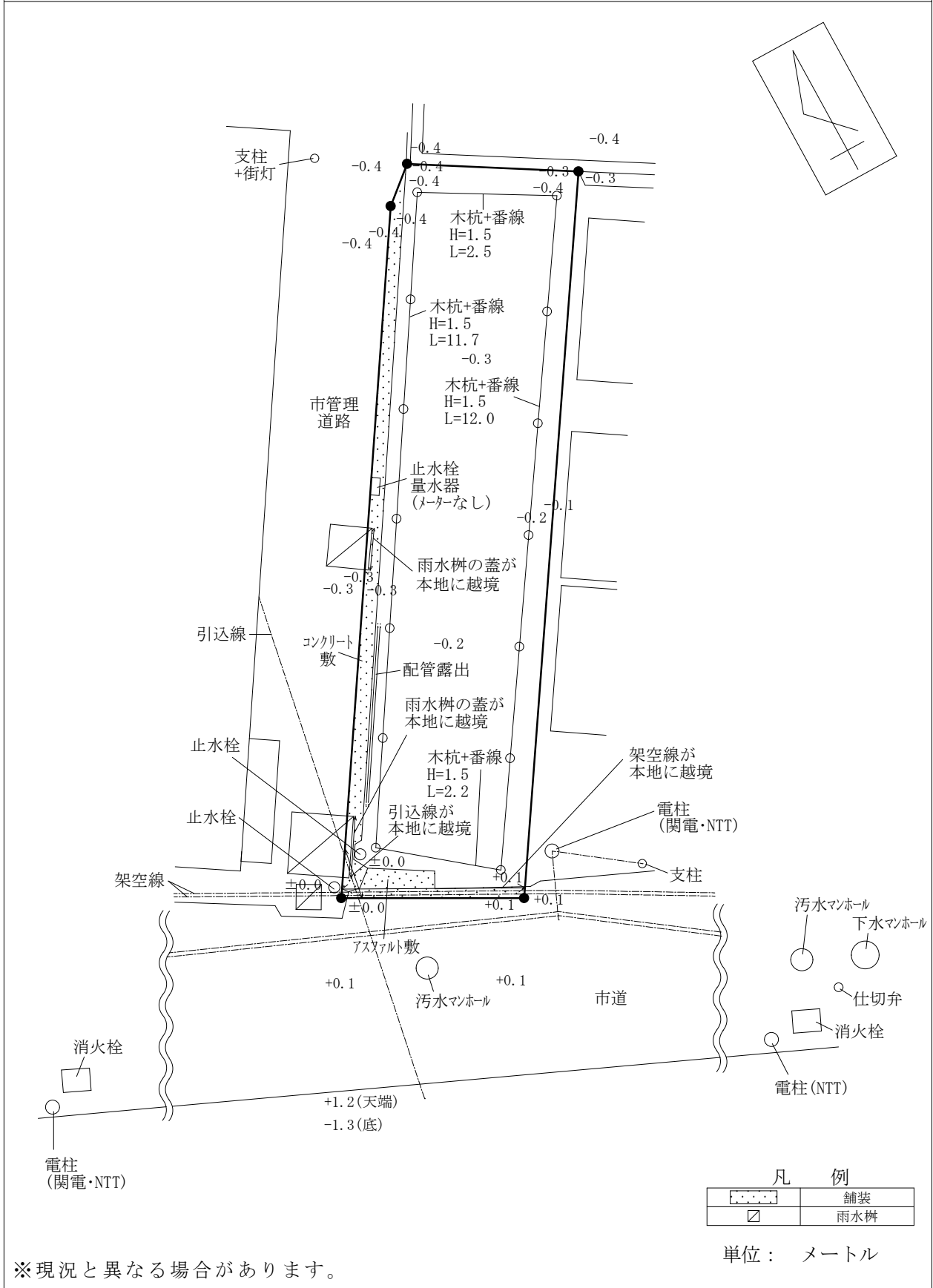
明 細 図



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



※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。