

## 5 物件調書

- この調書は、事業への参加希望者が現地を確認する上での参考資料です。お申込みの前に、必ず現地をご確認ください。
- 最寄り駅からの距離は、駅から物件までの概ねの直線距離を表示しています。
- 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示していますので、建物建築等に伴い必要となる道路後退等については、関係機関にご確認ください。
- 土地利用に必要な接道条件(幅員、連続性等)については、関係機関と十分協議してください。
- 各種供給処理施設(上・下水道、電気、ガス等)の利用にあたっては、各事業者と十分協議してください。

物件明細

|              |  |                                  |  |      |  |                               |
|--------------|--|----------------------------------|--|------|--|-------------------------------|
| 物件番号         | 事業用地名称   | 瓜破東1丁目住宅用地                       |  |      | 交通機関   | 大阪市営地下鉄 谷町線「喜連瓜破駅」下車 南東へ約650m |
| 1            | 所在地  | 大阪市平野区瓜破東一丁目 585 番2<br>及び 845 番3 |  |      |  |                               |
| 面積           | 登記簿 :2,124.05㎡<br>実測 :2,124.05㎡  | 地目                               | 宅地   |      | <b>【留意事項】</b><br>1. 一定規模以上の建築物の建設計画に対して、建築確認等法令手続きに入る前に、事前協議が必要になりますので、大阪市と協議してください。<br>(問合わせ先 : 大阪市都市計画局開発調整部開発誘導課)<br>2. 既存建築物、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他当該事業用地に存するものすべてを現状有姿で売却しますので、物件の引渡しはあるがままの状態です。<br>3. 地上又は地中の別に関わりなく、これら既存建築物、工作物等を撤去される場合は落札者の責任(費用負担含む)において関係法令を遵守のうえ適切に実施してください。撤去に際しては、大阪市環境局環境管理部環境管理課と協議・確認のうえ実施してください。<br>4. 845番3について、現在設置している敷地内ネットフェンスが里道へ越境していますので、当該敷地境界沿いへのブロック塀やフェンス設置の際には、大阪市所管部局と協議し、境界を確認のうえ設置してください。また、南側資材置き場の資材が事業用地内フェンス沿いまで置かれています。越境している場合や、施工上支障がある場合などの対応については、落札者にて隣接者と協議してください。その他の越境物は確認できていませんが、越境物があった場合は、落札者にて隣接者と協議してください。<br>5. 事業用地内には関電柱・NTT柱があります。取扱い等については関西電力株式会社及びNTT西日本と協議してください。<br>6. 消火栓の取り扱いについて、平野消防署と協議してください。<br>7. 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地である「瓜破遺跡」に指定されており、建物建築等の際は同法に基づく届出が必要です。<br>(連絡先 : 大阪市教育委員会 生涯学習部 文化財保護担当 )<br>8. 事業用地内に公共下水道施設(人孔及び取付管)が4か所存在するため、土地利用計画に併せて不要なものの撤去等の処置をする必要があります。落札者の責任(費用負担含む)において必要な処置を行ってください。なお、工事施工前に大阪市との協議が必要です。 |                               |
| 接面道路の状況      | 活用用地①【585番2】<br>南側 : 幅員 約 12.0m(市道平野区第 2697 号線)<br>西側 : 幅員 約 18.0m(市道南霊園線) |                                  |  |      |  |                               |
|              | 活用用地②【845番3】<br>北側 : 幅員 約 12.0m(市道平野区第 2697 号線)<br>西側 : 幅員 約 18.0m(市道南霊園線) |                                  |  |      |  |                               |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法  | 市街化区域                            |  |      |  |                               |
|              |  | 用途地域                             | 活用用地①【585番2】<br>第1種中高層住居専用地域                 |      |  |                               |
|              |  |                                  | 活用用地②【845番3】<br>第1種中高層住居専用地域<br>第2種中高層住居専用地域 |      |  |                               |
|              |  | 地域地区                             | 準防火地域  |      |  |                               |
|              | 建ぺい率   | 60%                              | 容積率  | 200% |  |                               |
| その他の法令等      | 文化財保護法(埋蔵文化財「瓜破遺跡」に該当する。)  |                                  |  |      |  |                               |
| 私道の負担等に関する事項 | 負担の有無  | 無                                |  |      |  |                               |
|              | 負担の内容  | —                                |  |      |  |                               |

【次頁へ続く】

| 供給処理施設の状況 | 区分    | 配管等の状況 | 照会先及び電話番号                                | 【留意事項】<br><br>問合わせ先：大阪市建設局下水道河川部施設管理課<br>「許認可申請等・排水協議窓口」(分室)<br>電話 06-6615-6260<br><br>9. 左記の供給処理施設の状況は、各種台帳等により調査したものです。接続等については、事業者において各施設の管理者と協議してください。<br>10. 防犯灯の新設については、大阪市並びに地元自治会と協議してください。<br>11. 売買契約の締結後に、この物件に隠れたかきが発見されても、その担保責任は一切負いません。 |
|-----------|-------|--------|--|--|
|           | 公営水道  | 有      | 大阪市水道局図面閲覧コーナー<br>06-6208-0026           |  |
|           | 電気    | 有      | 関西電力(株)東住吉営業所<br>06-7504-0214            |  |
|           | 都市ガス  | 有      | 大阪ガス(株)マップメンテセンター<br>06-6202-2141        |  |
|           | 公共下水道 | 有      | 大阪市建設局道路・<br>下水道資料閲覧コーナー<br>06-6208-8415 |  |

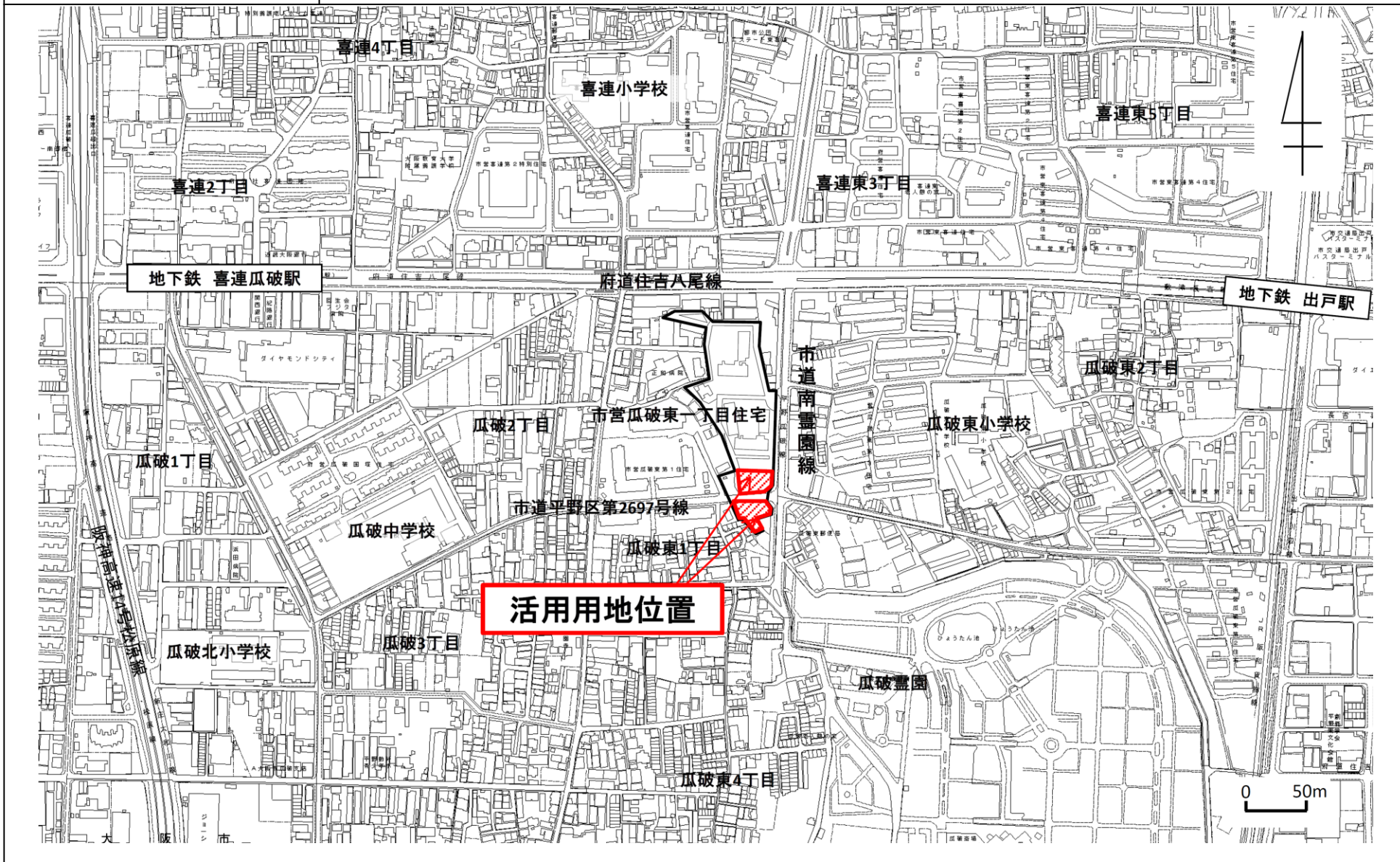
- 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示していますので、建物建築等に伴い必要となる道路後退等については、関係機関にご確認ください。
- 土地利用に必要な接道条件(幅員、連続性等)については、関係機関と十分協議してください。
- 各種供給処理施設(上・下水道、電気、ガス等)の利用にあたっては、各事業者と十分協議してください。

| 建物の概要            |         |   |   |
|------------------|---------|---|---|
| 建物の内容・本件は未登記物件です | 所在      | 大阪市平野区瓜破東1丁目845番3   | <b>【留意事項】</b><br>1. 現状有姿による売却ですので、物件の引渡しはあるがままの形になります。<br>2. 建物内の残地物については、買受人の責任において関係法令を遵守のうえ適切に処理してください。建物内部等には、テレビ、洗濯機、冷蔵庫、エアコン等の動産があります。現状有姿による売却ですので、動産についてもあるがままでの引渡しとなります。家電リサイクル法に基づく処理が必要なものについては、同法に基づき適切に処理してください。<br>3. 売買契約後、引渡し物件に隠れたかしが発見されても、その担保責任は一切負いません。<br>4. 建物、付属建物、諸設備（電気、ガス、水道等の供給設備）及び工作物は使用できません。<br>5. 既存建築物については、契約後2年以内に撤去してください。<br>6. P.30～32の参考図は、増築工事（平成4年ごろ）の図面です。現状と異なる場合は、現状を優先してください。なお、住棟新築時等の設計図面はありません。また、下記URLで隣接区画に存在した同タイプ（2号棟）の住棟の撤去図面を参考に公開します。あくまでも参考図ですので、現状と異なる可能性があります。ただし、1号棟東側階段の住戸については増築住戸ではなく2戸1住戸です。ご注意ください。<br><a href="http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/h28_1_nyusatsu.html">http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/h28_1_nyusatsu.html</a><br>7. 一部部材に石綿（アスベスト）含有建材（石綿を含有すると認められる成形板）を使用している可能性があります（留意事項6の図面参照）。この建物の解体・改修・補修等を行う場合には、予め十分調査をした上で工事を行ってください。石綿含有建材の使用が認められる場合は、「大気汚染防止法」、「労働安全衛生法」に基づく「石綿障害予防規則」、「大阪府生活環境の保全に関する条例」等の規定に基づく所定の手続きを行った上で適切に処理してください。 |
|                  | 家屋番号    | （未登記物件につき無し）  |   |
|                  | 種類      | （未登記物件につき無し・財産名称は瓜破東住宅）   |   |
|                  | 構造      | 鉄筋コンクリート造4階建  |   |
|                  | 床面積     | 延床面積 1,104.51㎡<br>（注意：ここに記載の床面積は既存図面に記載されているものであり、不動産登記法その他登記に必要となる諸規則等の規定に基づく算定ではありません。） |   |
|                  | 建築時期    | 昭和35・36年、平成4年増築   |   |
|                  | 附属建物    | 屋根付自転車置場  |   |
|                  | 所有者     | 大阪府   |   |
| 戸数               | 1棟(20戸) |   |   |
| 工作物              | フェンス等   |   |   |
| 駐車場              | なし      |   |   |
| 閉鎖時期             | 平成25年   |   |   |

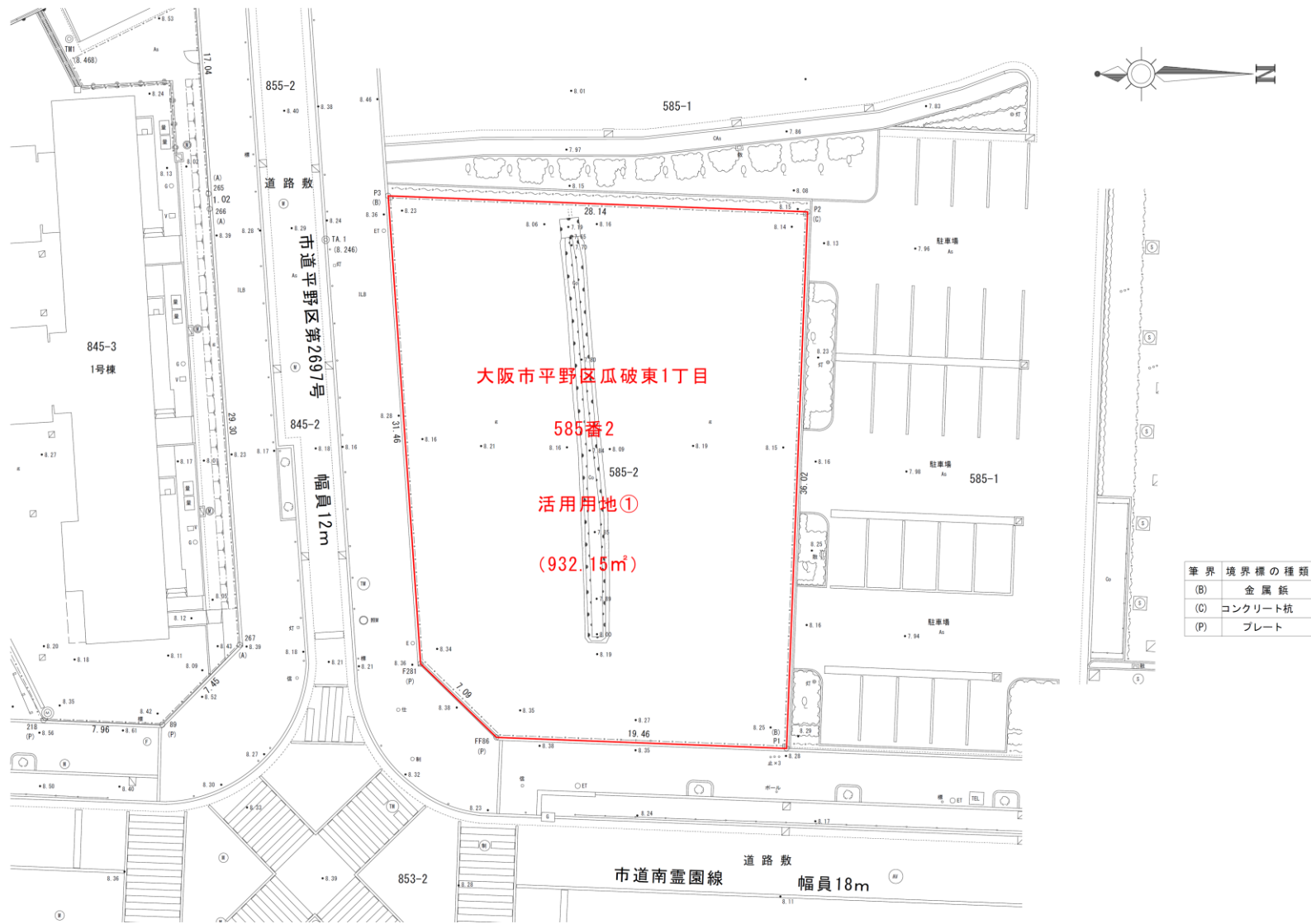
【次頁へ続く】

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>8. 建物及び工作物を取壊し処分する際には、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」などの関係法令に基づき、地中の杭基礎部分や埋設管等を含め適切に処理してください。</p> <p>9. 建物は未登記ですので、ここに記載している床面積の数量は不動産登記法、その他登記に必要となる諸規則等の規定に基づき算定されたものではありません。</p> |
|--|--|---|

# (1) 位置図



# (2) 平面図①



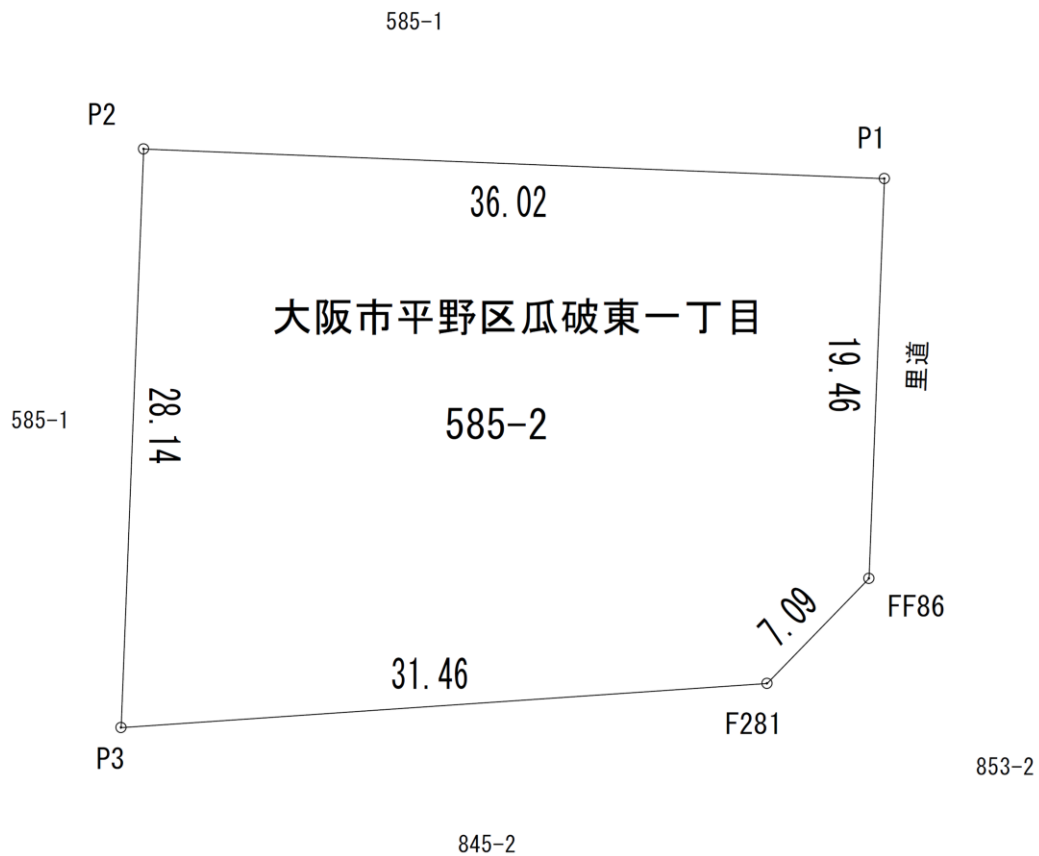


# (2) 平面図②



| 筆界  | 境界標の種類  |
|-----|---------|
| (A) | プラスチック杭 |
| (C) | コンクリート杭 |
| (P) | プレート    |

# (3) 丈量図①

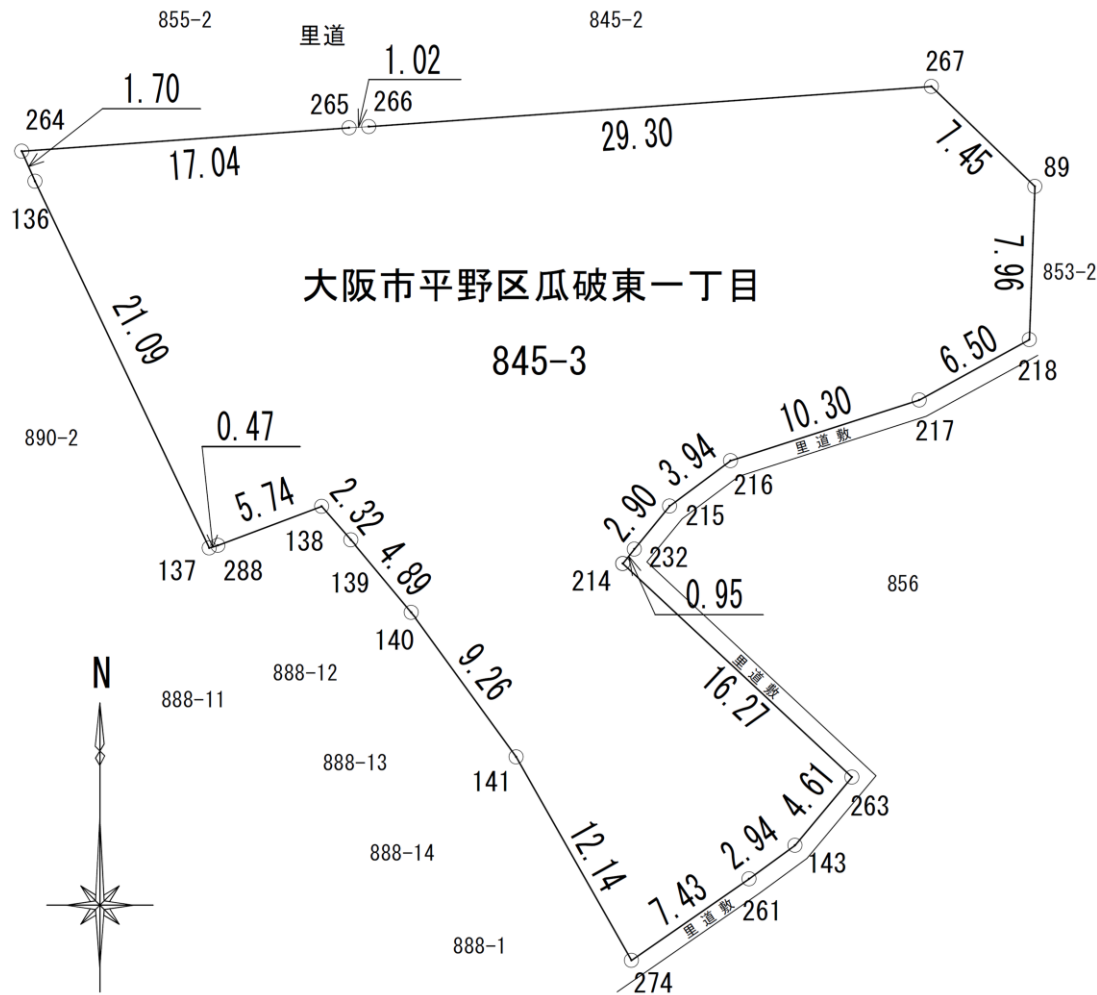


求積表

| 地番   | 585-2          |                |        |                                  |
|------|----------------|----------------|--------|----------------------------------|
| NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | 辺長距離   | 計算                               |
| P1   | -154427.762    | -40513.748     | 36.023 | -114623.7763                     |
| P2   | -154426.348    | -40549.743     | 28.148 | 2281277.5680                     |
| P3   | -154454.477    | -40550.814     | 31.461 | -176084.5635                     |
| F281 | -154452.305    | -40519.427     | 7.097  | -412948.8257                     |
| FF86 | -154447.209    | -40514.487     | 19.461 | -1575756.0860                    |
| 合計   |                |                |        | 1864.316338                      |
| 合計面積 |                |                |        | 932.158169                       |
| 地積   |                |                |        | 932.15 <sub>m</sub> <sup>2</sup> |



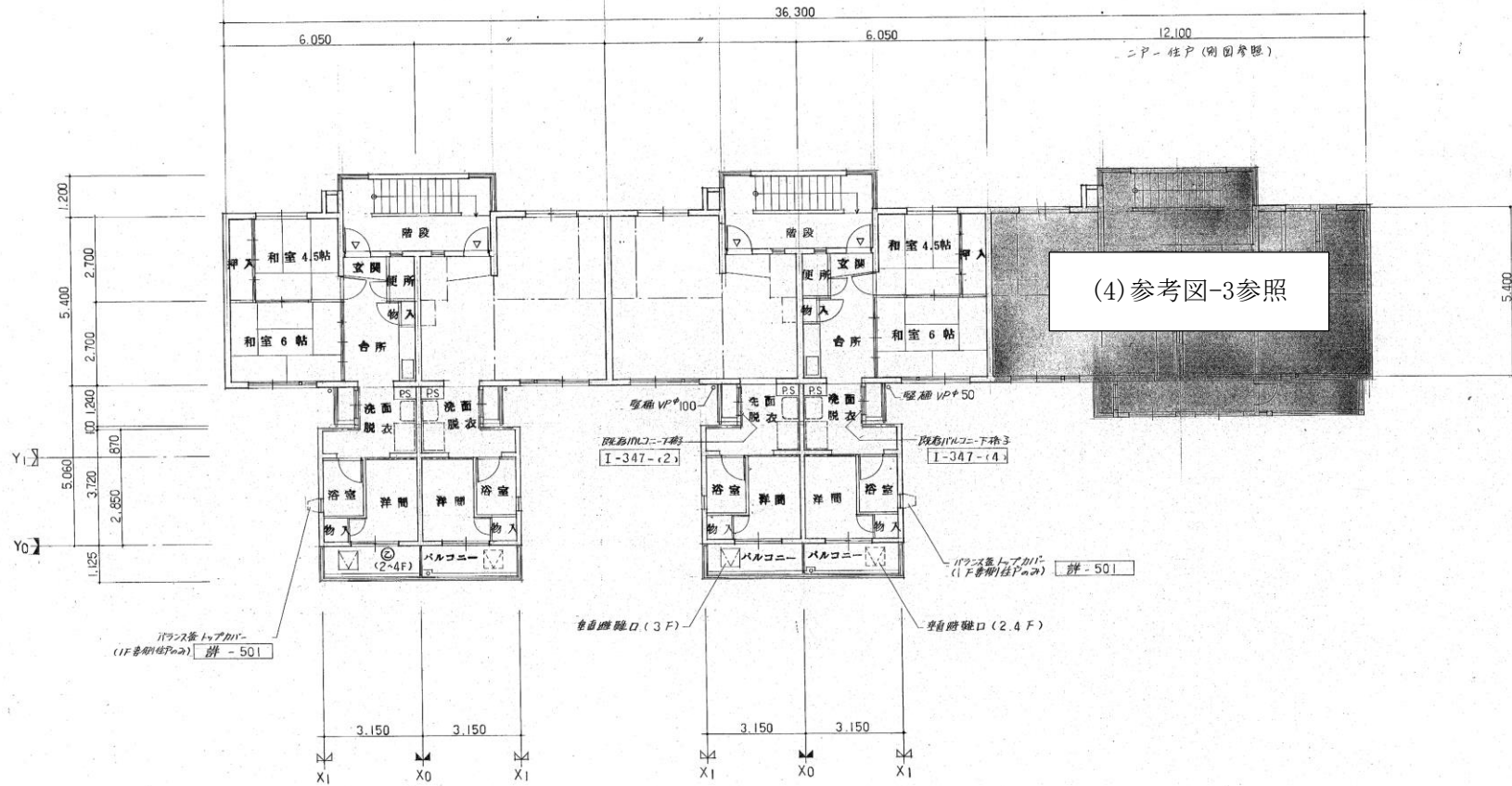
# (3) 丈量図②



求積表

| 地番 845-3 |          |          |        |                       |
|----------|----------|----------|--------|-----------------------|
| NO       | Xn       | Yn       | 辺長距離   | 計算                    |
| 264      | 1091.494 | 1046.034 | 17.041 | 5712.991137           |
| 265      | 1094.203 | 1062.859 | 1.022  | 346.656501            |
| 266      | 1094.366 | 1063.868 | 29.309 | 10047.930190          |
| 267      | 1099.025 | 1092.803 | 7.457  | -10266.751170         |
| 89       | 1094.340 | 1098.606 | 7.968  | -17488.747500         |
| 218      | 1086.382 | 1099.025 | 6.510  | -7943.941966          |
| 217      | 1082.759 | 1093.617 | 10.309 | -8745.799824          |
| 216      | 1078.743 | 1084.122 | 3.944  | -5690.416284          |
| 215      | 1076.115 | 1081.181 | 2.905  | -5190.071058          |
| 232      | 1073.713 | 1079.548 | 0.953  | -1700.946068          |
| 214      | 1072.925 | 1079.013 | 16.272 | -21699.986530         |
| 263      | 1062.929 | 1091.854 | 4.618  | -8270.625024          |
| 143      | 1059.137 | 1089.218 | 2.944  | -4232.757625          |
| 261      | 1057.192 | 1087.007 | 7.437  | -10316.76664          |
| 274      | 1052.434 | 1081.292 | 12.146 | 21556.900000          |
| 141      | 1062.434 | 1074.398 | 9.264  | 14956.080900          |
| 140      | 1069.414 | 1068.307 | 4.896  | 7410.608262           |
| 139      | 1072.888 | 1064.856 | 2.323  | 3417.620998           |
| 138      | 1074.494 | 1063.177 | 5.744  | -5307.199866          |
| 288      | 1071.992 | 1058.006 | 0.477  | -363.877696           |
| 137      | 1071.820 | 1057.562 | 21.093 | 38256.396610          |
| 136      | 1089.999 | 1046.866 | 1.710  | 3128.885500           |
| 合計       |          |          |        | -2383.817149          |
| 合計面積     |          |          |        | -1191.908575          |
| 地積       |          |          |        | 1191.90m <sup>2</sup> |

# (4) 参考図-1



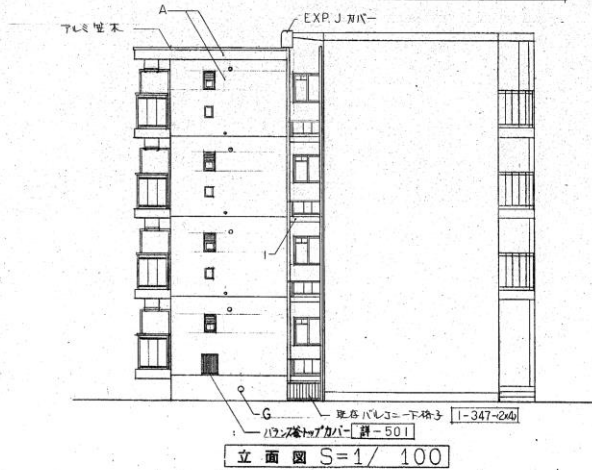
※ ②は乙種防火区画を示す。

# (4) 参考図-2

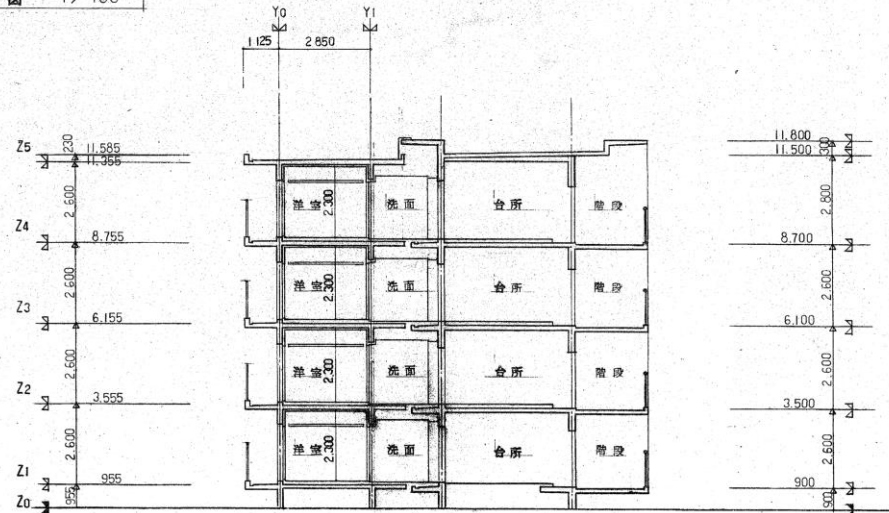


| 記号 | 仕 止        | 記号 | 仕 止             |
|----|------------|----|-----------------|
| A  | PC版の上 AEPR | G  | 床下換気孔           |
| B  | バルコニー手摺    | H  | コンクリート敷地        |
| C  | 壁 柱 VPφ75  | I  | 足取下面処理上 AEPR    |
| D  | バルコニー雨庇    | J  | 多目的スラブφ75 (FRP) |
| E  | 晒干金物       |    |                 |
| F  | 多目的スラブφ65  |    |                 |

立面図 1/100

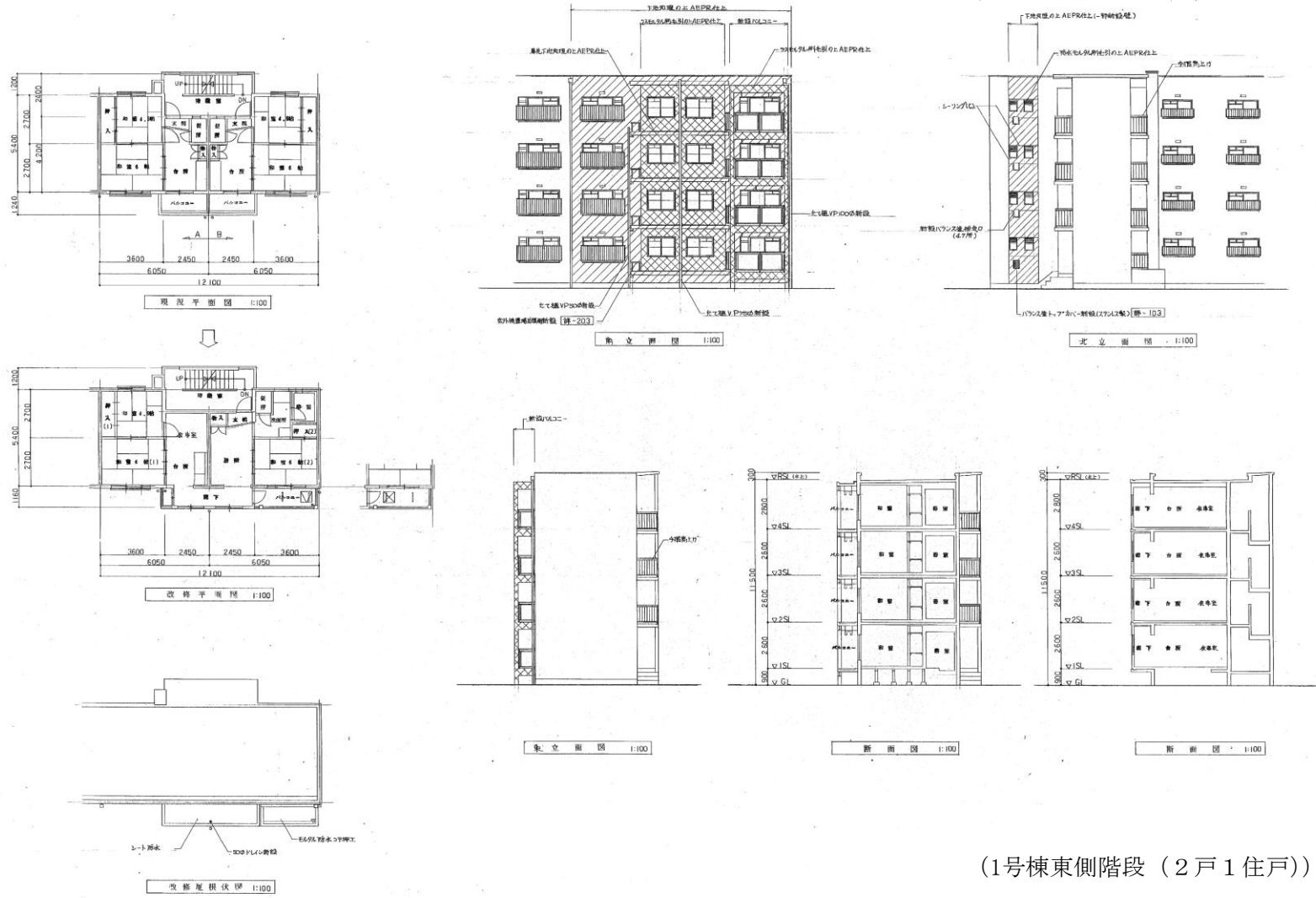


立面図 S=1/100



断面図 S=1/100

# (4) 参考図-3



(1号棟東側階段 (2戸1住戸))

物 件 明 細

|              |  |                 |         |       |   |   |  |
|--------------|--|-----------------|---------|-------|---|---|--|
| 物件番号         | 事業用地名称   | 久宝寺住宅用地         |         |       | 交通機関  | 近鉄大阪線「久宝寺口駅」下車 南へ約 750m<br>JR大和路線「久宝寺駅」下車 北東へ約 950m |  |
| 2            | 所在地  | 八尾市久宝寺二丁目 77 番2 |         |       |   |   |  |
| 面積           | 登記簿:1,135.68 m <sup>2</sup><br>実 測:1,135.68 m <sup>2</sup> | 地 目             | 宅地      |       | <b>【留意事項】</b><br>1. 一定規模以上の建築物の建設計画に対して建築確認等法令手続きに入る前に、事前協議が必要になりますので、八尾市と協議してください。<br><b>【問合せ先:八尾市建築部審査指導課開発指導室 TEL072-991-3881(代表)】</b><br>2. 工作物や地下埋設物、その他当該用地に存するものすべてを現状有姿で売却しますので、物件の引渡しはあるがままの状態です。<br>3. 地上又は地中の別に関わりなく、これら工作物等を撤去される場合は落札者の責任(費用負担含む)において関係法令を遵守のうえ適切に実施してください。<br>4. 売買契約の締結後に、この物件に隠れたかしが発見されても、その担保責任は一切負いません。<br>5. 左記の供給処理施設の状況は、各種台帳等により調査したものです。接続等については、事業者において各施設の管理者と協議してください。<br>6. 開発道路の仕上げ高さと久宝寺二丁目公園入口(二ヶ所)とのレベルを合わせてください。詳細については事前に八尾市と協議してください。<br><b>【問合せ先:八尾市都市整備部土木管財課、みどり課 TEL072-991-3881(代表)】</b><br>7. P.40に示す久宝寺二丁目104-2、104-3及び104-6との境界フェンスは基礎と共に撤去し、久宝寺二丁目104-2北側の境界フェンスは基礎と共に存置してください。また、存置する境界フェンスの端部は適切に処理してください。工事に当っては、事前に隣接土地所有者と協議してください。<br>8. P.41に示す埋設塩ビ管は公園との境界部分で切断し、エンドキャップを施した上で撤去してください。また、西側境界沿のU型トラフは久宝寺二丁目公園へ雨水が流れているため、久宝寺二丁目公園との境界で閉塞し、当該地の雨水が流入しないようにしてください。詳細については事前に八尾市と協議してください。<br><b>【問合せ先:八尾市都市整備部みどり課 TEL072-991-3881(代表)】</b><br>9. 久宝寺二丁目公園の北側に隣接する宅地を計画する場合は、緑地や空間を公園側に配置するなどの計画とし、公園利用者との円滑な関係に寄与するよう配慮してください。<br>10. 当該地と府営住宅との間の擁壁は府営住宅用地内にありますが、擁壁からの排水の処理は当該地において行ってください。<br><br><b>【次頁へ続く】</b> |   |  |
| 接面道路の状況      | 南側 : 幅員 約 5.3m(市道久宝寺第 33 号線)                               |                 |         |       |   |   |  |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法  | 市街化区域           |         |       |   |   |  |
|              |  | 用途地域            | 第1種住居地域 |       |   |   |  |
|              |  | 地域地区            | 準防火地域   |       |   |   |  |
|              |  | 建ぺい率            | 60%     | 容 積 率 | 200%  |   |  |
| その他の法令等      | 文化財保護法(埋蔵文化財「久宝寺遺跡」に該当する。)                                 |                 |         |       |   |   |  |
| 私道の負担等に関する事項 | 負担の有無  | 無               |         |       |   |   |  |
|              | 負担の内容  | —               |         |       |   |   |  |

| 供給処理施設の状況 | 区分    | 配管等の状況 | 照会先及び電話番号                         | 【留意事項】 |
|-----------|-------|--------|-----------------------------------|--------|
|           | 公営水道  | 有      | 八尾市水道局工事管理課<br>072-923-6311【代表】   |        |
|           | 電気    | 有      | 関西電力(株)東大阪営業所<br>06-7506-9594     |        |
|           | 都市ガス  | 有      | 大阪ガス(株)マップメンテセンター<br>06-6202-2141 |        |
|           | 公共下水道 | 有      | 八尾市都市整備部下水道管理課<br>072-924-3861    |        |

【留意事項】

11. 当該地の北西側で隣接地の住宅の庇の一部が越境していることが確認されています。この取扱いについては、隣接土地所有者と協議して下さい。
12. 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地である「久宝寺遺跡」に指定されており、建物建築等の際は同法に基づく届出が必要です。  
【連絡先：八尾市教育総務部文化財課 TEL072-991-3881(代表)】
13. 当該地は本府が取得する以前は工場(铸造所)用地であったことがS43年の住宅地図において確認されていますが、本府においては、土壤汚染調査は行っていません。
14. 当該地は昭和47年度に八尾市立久宝寺保育所が建設され、平成21年度末まで運営されていました。

- 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示していますので、建物建築等に伴い必要となる道路後退等については、関係機関にご確認ください。
- 土地利用に必要な接道条件(幅員、連続性等)については、関係機関と十分協議してください。
- 各種供給処理施設(上・下水道、電気、ガス等)の利用にあたっては、各事業者と十分協議してください。



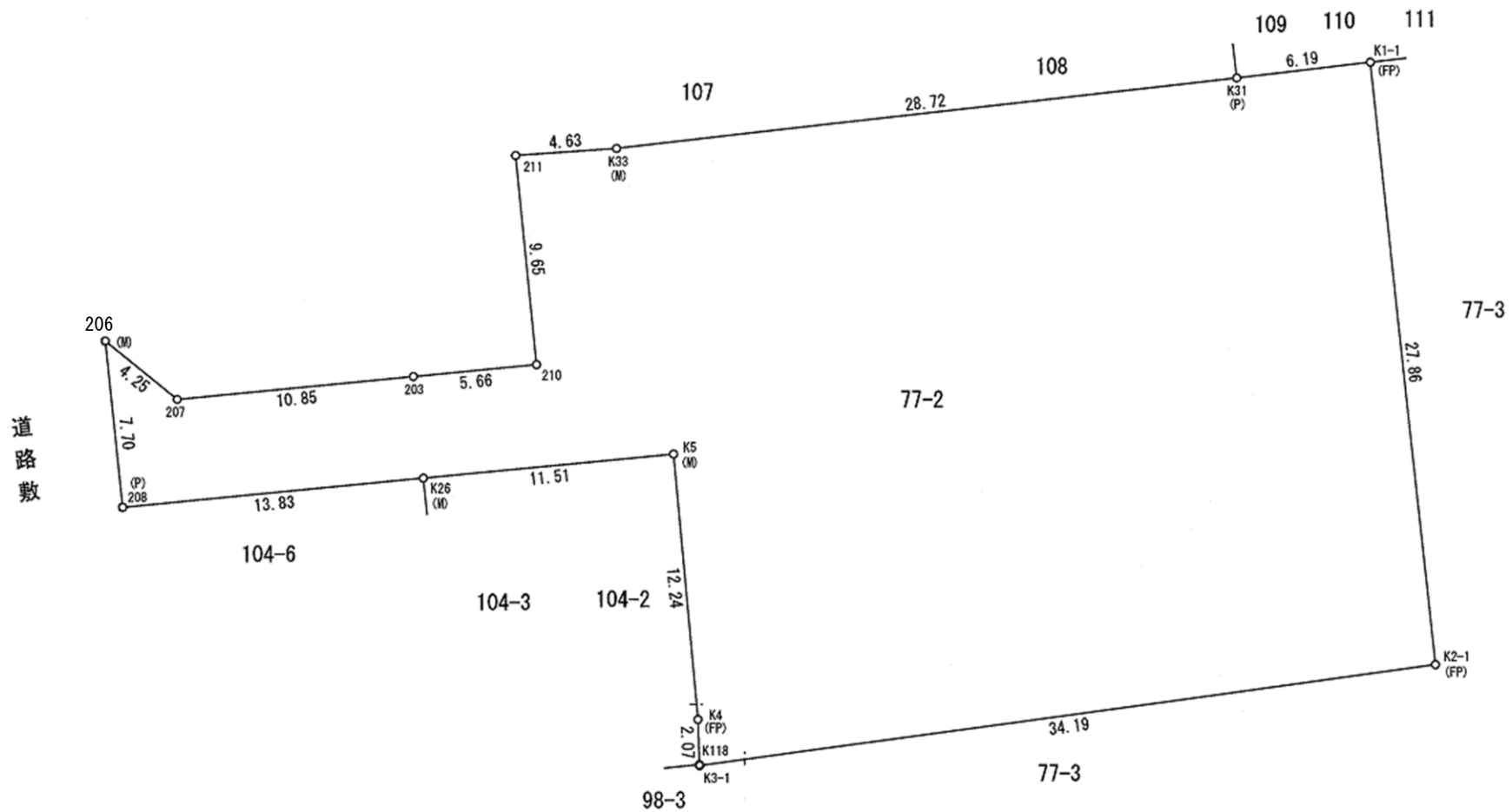
# (1) 位置図



## (2) 平面図



# (3) 丈量图-1



### (3) 丈量図-2

座標求積表

| 地番   | 77-2        |            |              |
|------|-------------|------------|--------------|
| 測点名  | X座標         | Y座標        | 距離           |
| K1-1 | -152098.676 | -37395.498 | 6.19         |
| K31  | -152104.830 | -37394.802 | 28.72        |
| K33  | -152133.370 | -37391.590 | 4.63         |
| 211  | -152137.992 | -37391.260 | 9.65         |
| 210  | -152137.065 | -37381.647 | 5.66         |
| 203  | -152142.707 | -37381.104 | 10.85        |
| 207  | -152153.515 | -37380.087 | 4.25         |
| 206  | -152156.799 | -37382.792 | 7.70         |
| 208  | -152156.036 | -37375.129 | 13.83        |
| K26  | -152142.262 | -37376.424 | 11.51        |
| K5   | -152130.804 | -37377.527 | 12.24        |
| K4   | -152129.731 | -37365.331 | 2.07         |
| K118 | -152129.671 | -37363.259 | 0.04         |
| K3-1 | -152129.667 | -37363.213 | 34.19        |
| K2-1 | -152095.778 | -37367.780 | 27.86        |
|      | 倍面積         |            | 2271.364539  |
|      | 面積          |            | 1135.6822695 |
|      | 地積          |            | 1135.68      |

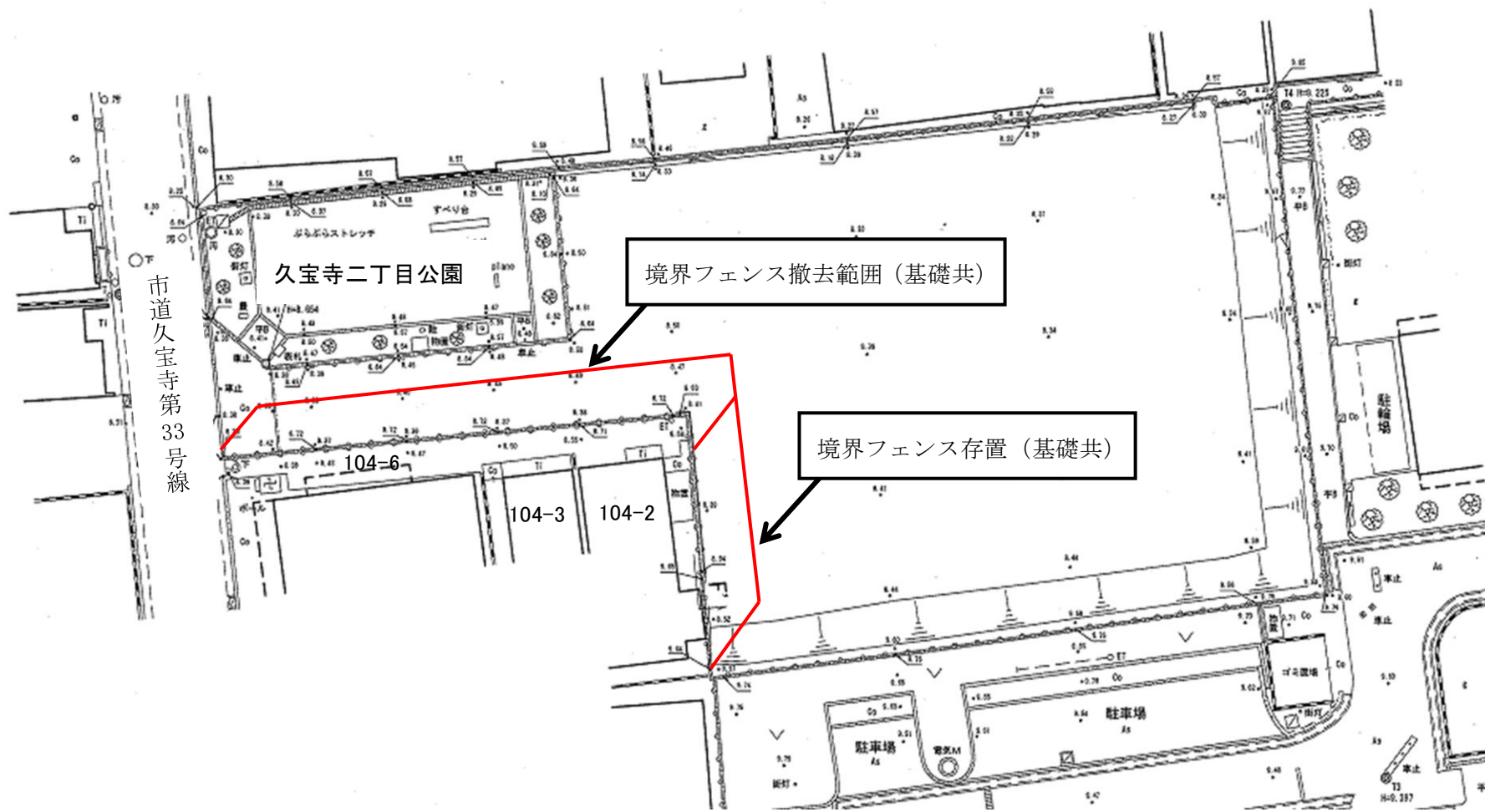
# (4) 参考図-1



…開発道路整備範囲を示す。

市に帰属、市道認定を受けてください。また、上記に示す範囲を延長して開発道路を整備する場合も同様に市に帰属し、市道認定を受けてください。

# (4) 参考図-2



# (4) 参考図-3



市道久宝寺第33号線

久宝寺二丁目公園

U型トラフは久宝寺二丁目公園との境界部分で閉塞し、雨水が公園敷地へ流入しないようにして下さい。

埋設されている塩ビ管(φ200深さ約80cm)は落札者が撤去して下さい。

埋設されている塩ビ管の端部は久宝寺二丁目公園との境界部分で切断し、エンドキャップで閉塞して下さい。

このページは空白です。