

物件明細 ①（旧）羽曳野市立恵我之荘幼稚園						
概算売却価格			99,753,000円 ※令和7年7月18日時点での概算価格です。現在、不動産鑑定中のため、後日改めて公開します。			
物件の表示	所在地		地目		地積	
	町名	地番	登記	現況	登記	実測
	南恵我之荘六丁目	36番	学校用地	学校用地	1,577㎡ ※令和7年7月18日時点での登記簿地積です。現在、敷地測量中のため、後日改めて公開します。	
		地積合計				
住居表示		有		土地の状況	建物あり	
接面道路の状況		市道南恵我之荘16号線、市道南恵我之荘50号線 市管理道路（幼稚園東側）※車両通行不可（別途協議必要） 東大塚緑地（幼稚園南側）※工事不可		私道負担	無	
建物の状況		構造	延べ面積	竣工	現況	
		鉄骨造1階建	445㎡	昭和53年6月	令和3年度末閉園	
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	第一種低層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	150%
	その他	※特記事項1				
供給処理施設の状況	項目	利用可能な施設		配管等の状況		
	電気	関西電力(株)		※特記事項6		
	ガス	大阪ガス(株)		※特記事項6		
	上水道	市営水道		※特記事項3, 6		
	下水道	公共下水道		※特記事項2, 6		
学区		恵我之荘小学校		高鷺南中学校		
特記事項	別紙、物件明細特記事項のとおり					

物件明細特記事項(①(旧)羽曳野市立恵我之荘幼稚園)

1. 当該物件利用に伴うその他法令等の制限について

- ・ 建築基準法第22条の区域内、宅地造成等工事規制区域内
- ・ 各部の高さ規制：道路斜線、北側斜線
- ・ 日影規制：軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物は対象
平均地盤からの高さ1.5m
敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間は5時間
敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間は3時間
- ・ 外壁の後退距離：1m
- ・ 建築物の高さの限度：10m
- ・ 当該地北東側に面する道路は建築基準法第42条1項1号道路である。
- ・ 当該地南東側に面する道路は建築基準法第42条1項1号道路である。
- ・ 建築物等の計画を行う場合には、建築基準法などによる手続きが必要となるので、都市開発部建築指導課と協議すること。

※上記内容の問い合わせ先：都市開発部建築指導課審査検査担当 内線2501, 2502, 2503, 2504

- ・ 都市計画法第4条第12項の規定による土地の区画形質の変更がある場合、同法第29条第1項の規定により、開発行為の許可が必要。
都市開発部建築指導課と協議すること。
- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可が必要となる場合は、大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室審査指導課との協議が必要。
- ・ 羽曳野市都市開発指導要綱の適用範囲に該当する開発（建築）行為を行う場合は、同要綱に基づく協議が必要となるので、都市開発部建築指導課と協議すること。

※上記内容の問い合わせ先：都市開発部建築指導課開発指導担当 内線2512, 2513, 2514

- ・ 羽曳野市全域を羽曳野市景観計画区域に指定しており、建築物又は工作物の新築、増築、改築等を行う場合は、景観法第16条第1項の規定により、あらかじめ市に届出が必要になる場合があるので、都市開発部都市計画課と事前に協議すること。
- ・ 当該地は第一種低層住居専用地域であり、大阪府屋外広告物条例の規定により屋外に看板や広告塔等の広告物を掲出することができない禁止区域に該当する。

※上記内容の問い合わせ先：都市開発部都市計画課 内線2572, 2573

2. 下水道について

- ・ 当該地北東角に公共汚水枳（C型）有り。
 - ・ 当該地北東付近の道路に汚水人孔有り、放流方式は分流式。
 - ・ 当該地は公共下水道供用開始済区域である。よって受益者負担金（1㎡あたり450円）は賦課されない。
 - ・ 雨水排水施設は北側敷地境界付近に排水構造物（側溝）及び雨水管、東側道路に排水構造物（側溝）及び雨水管有り。
（雨水枳の有無については土地管理部署に確認すること）
- （全般）
- ・ 市の下水道事業計画と整合する計画を行うこと。
 - ・ 当該物件の土地利用に係る全ての調査及び協議は、事業者にて行うこと。
 - ・ 全ての機能復旧は事業者にて行うこと。
- （汚水）
- ・ 公共汚水枳の調査は事業者にて行うこと。
 - ・ 公共汚水枳及び取付管、宅内排水の整備については事業者にて行うこと。また汚水本管の延伸が必要な場合は、事業者にて行うこと。

物件明細特記事項(①(旧)羽曳野市立恵我之荘幼稚園)	
・整備を行う場合施工承認等申請書を行うこと。 ・宅内排水の整備をする場合、羽曳野市排水設備指定工事店から排水設備工事確認申請書を提出し確認を受けること。 (雨水) ・雨水、雑排水、用水の調査は事業者にて行うこと。 ・当該地の雨水整備については事業者にて行うこと。 ・関係する全ての水利組合及び流出先権利者と協議を行うこと。 ・当該地に既存の雨水流入がある場合は、関係者と協議し、機能復旧を行うこと。 ・雨水人孔が越境しているため、事業者にて移設又は撤去すること。また、移設又は撤去する時は施工承認等申請書を2部提出すること。 ※上記内容の問い合わせ先：下水道部下水道総務課管理担当 内線2390	
3. 上水道について	・上水道本管、引込管、水道メータの有無・位置・口径については以下のとおり。 (上水道本管) ダクタイル鋳鉄管75mm (引込管) H I V P 50mm (水道メータ) 無 (位置) 北から2m、東から1.5m (口径) 40mm 土地利用用途により、既設給水の利用の可、不可や、口径変更の有無等の判断を行うため、別途協議が必要。 ※上記内容の問い合わせ先：水道局工務課管理担当 内線5045
4. 文化財関係について	・当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、敷地面積が300㎡以上であることから、土木工事等を行う場合は、事前に「試掘調査依頼書」の提出が必要。(開発指導要綱第19条) ・埋蔵文化財の保護について、生涯学習部文化財・世界遺産室と協議すること。 ※上記内容の問い合わせ先：生涯学習部文化財・世界遺産室 内線4484
5. 資料の閲覧について	・建物のアスベストについては、令和7年6月に行った調査では、園舎各所から試料採取を実施し、偏光顕微鏡による定性分析の結果、一部の箇所からアスベストが検出されている。アスベスト調査結果の閲覧を希望する場合、事前に閲覧希望日時を連絡し、指定の日時に来庁すること。 ・園舎の建築図面について、閲覧を希望される場合、事前に閲覧希望日時を連絡し、指定の日時に来庁すること。なお、参考資料として閲覧に供するもので、現状と相違している場合は現状を優先する。 ※上記内容の問い合わせ先：こどもえが部こども保育課 内線1233・1234
6. その他について	・その他の法令・条例等の調査については、全て事業者にて行うこと。 ・施設整備にかかる事前協議等の必要な手続きは、事業者において行うこと。 ・この物件明細は、物件の概要を把握するための参考資料であるため、必ず事業者自身において現地及び諸規制についての調査確認を行うこと。 ・土地及び建物は現状有姿のまま引き渡すこととし、建物等については、事業者にて解体撤去の上、新たな園舎を設置すること。なお、建物等の解体撤去費用(処分費を含む)及び新たな園舎の整備費用は、事業者負担とする。 ・物件売却価格は、旧園舎等の解体撤去費を考慮して設定する。現在、敷地測量・不動産鑑定中のため、実際の売却価格については、後日改めて公開する。

物件明細特記事項①（旧）羽曳野市立恵我之荘幼稚園

- ・地盤調査、土壌汚染調査及び地下埋設物調査は実施していないため、必要な場合は、事業者負担において施工すること。
- ・当該物件の利用に伴うライフライン（電気、ガス、上下水道等）の調査、申請、引込状況、費用の確認及び近隣との調整については、事業者にて行うこと。

位置図

