

# 物件明細

①市立第1学校給食センター ②市立第2学校給食センター

## 概算売却価格

112,749,000円（①、②の合計額）  
※令和7年11月14日時点での概算価格です。現在、境界確定、一部分筆中のため、敷地面積が確定次第、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
	西浦六丁目	48番及び50番 ※一部分筆予定	学校用地	学校用地及び宅地	①約3,000㎡ ②約1,000㎡ ※令和7年10月30日時点での概算地積です。現在、境界確定・一部分筆中のため、増減する可能性があります。確定次第、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		市道西浦2号線道路 幅員5.27～8.87m		私道負担	無	
建物の状況		構造	延べ面積	竣工		現況
		①鉄骨造2階建 ②RC造2階建	①約1,640㎡ ②約720㎡	①昭和47年4月 ②昭和52年8月		令和8年3月末稼働終了予定
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	200%
	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5		
	ガス	大阪ガス(株)		※特記事項5		
	上水道	市営水道		※特記事項3, 5		
	下水道	公共下水道		※特記事項2, 5		
学区		西浦小学校		峰塚中学校		
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
<p>1. 当該物件利用に伴うその他法令等の制限について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法第22条区域内、宅地造成等工事規制区域内</li> <li>・ 各部の高さ規制：道路斜線、隣地斜線</li> <li>・ 日影規制：高さが10mを超える建築物は対象 <ul style="list-style-type: none"> <li>平均地盤からの高さ 4 m</li> <li>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4時間</li> <li>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2.5時間</li> </ul> </li> <li>・ 市立第1学校給食センター敷地北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。</li> <li>・ 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りますので、都市開発部建築指導課と協議してください。</li> </ul> <p>※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</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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となります。</li> <li>都市開発部建築指導課と協議してください。</li> <li>・ 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となります。</li> <li>・ 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りますので、都市開発部建築指導課と協議してください。</li> </ul> <p>※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</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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してください。</li> <li>・ 当該地は第一種中高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場合には制限があるため、許可が必要です。</li> </ul> <p>※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</p>
<p>2. 下水道について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共污水桝は、二つあり。位置は、別紙参照。</li> <li>・ 放流方式は、分流式</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 雨水排水施設について、市立第1学校給食センター敷地については南側、東側に水路有り。</li> </ul>

## 物件明細特記事項

### (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、落札者にて行うこと。
- ・全ての機能復旧は落札者にて行うこと。
- ・汚水枳及び取付管を改修等する場合は施工承認等申請書、排水設備を改修等する場合は排水設備等計画確認申請書を申請すること。

### (雨水)

- ・雨水、雑排水、用水の調査は落札者にて行うこと。
- ・当該地の雨水整備については落札者にて行うこと。
- ・関係する全ての水利組合及び流出先権利者と協議されたい。
- ・当該地に既存の雨水流出入がある場合は、関係者と協議し、機能復旧を行うこと。
- ・整備又は撤去を行う場合施工承認等申請書を行うこと。

※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

- ・現水道メーター以降の給水管は峰塚中学校敷地内を通過しているため、新建築物への既設給水利用はできません。
- ・建替え工事の際は既設給水の給水分岐止め、撤去を要します。（水道局と協議）
- ・上記項目を行うことにより、新建築物の給水工事申請における市納金の内、“分担金”として活用可能です。（メーター口径75mmの権利を有する）
- ・当物件の前面道路には配水管が無く、新建築物への給水には市と協議が必要です。
- ・新建築物の計画月間使用水量により、市において前面道路の水道本管を増径します。  
（想定するメーター口径40mm：本管必要口径75mm）※現在の本管口径は50mm
- ・売却後における開発行為を行う際は別途協議が必要です。

※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は該当しませんが、開発区域が300㎡以上となるため、羽曳野市開発指導要綱第19条に基づく「試掘調査依頼書」の提出が必要です。

※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

## 物件明細特記事項

### 5. 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。
- ・ 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。
- ・ 物件売却価格は、既存建物の解体撤去費を考慮して設定する。令和7年10月30日現在、土地の測量・不動産鑑定中のため、売却価格については、確定次第、改めて公開する。
- ・ 地積については、令和7年10月30日現在、土地の一部筆（市立第1学校給食センターの南側水路、中学校との境界、市立第2学校給食センターと中学校との境界等）、境界確定中のため、増減する可能性あり。確定次第、改めて公開する。
- ・ 敷地内にあるガス供給設備については、引渡しまでに撤去予定。
- ・ 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。

物件位置図

