

5 物件調書

- (1) この調書は、入札への参加予定者が事業用地を確認する上での参考資料です。申込みの前に、必ず現地を確認してください。
- (2) 最寄り駅からの距離は、駅から事業用地までの概ねの直線距離を表示しています。
- (3) 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、建物の建築等に伴い必要となる道路後退等については、関係機関に確認してください。
- (4) 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。
- (5) 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	高倉台センター住宅用地			
1	所在地	堺市南区高倉台三丁2-63、2-64			
交通機関	南海電鉄「泉ヶ丘駅」から東へ約 1.3km				
面積	登記簿 : 3143.68m² 実 測 : 3143.68m²	地 目	宅地		
接面道路の状況	北側 : 市道 高倉台 109 号線(幅員 最大 3.16m) 西側 : 市道(予定) (幅員 6m)				
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域			
		用途地域	近隣商業地域		
		地域地区	準防火地域		
		建 蔽 率	80 %	容 積 率	300 %
	その他の法令等				
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		
	公営水道	有	堺市上下水道局サービス管理部給排水設備課 072-250-4697		
	電 気	有	関西電力送配電(株)コンタクトセンター 0800 - 777 - 3081		
	都市ガス	有	大阪ガスネットワーク(株)南部事業部導管計画チーム 0120-544-209		
	公共下水道	有	堺市上下水道局下水道管路部下水道管理課 072-250-9116		
【留意事項】					
<p>1 既存物を含め、その他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、事業用地の引渡しはあるがままの状態です。府営住宅の撤去工事を令和7年度に行っていますが、残置物等が残存している可能性があります。これらを撤去す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。</p> <p>2 府営住宅の撤去工事における、杭引き抜き工事の記録は（4）参考図1（P.30-31）を参照してください。杭引き抜き工事の写真等は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室で閲覧できますので、閲覧を希望する場合は、事前に連絡のうえ日時予約をお願いします。 （お問合せ先：大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課資産活用グループ 電話 : 06-6210-9759）</p> <p>なお、杭引抜き工事施工中に破損した杭やその他の残置物等が地中に残っている可能性がありますので、これらを撤去する場合は落札者の責任（費用負担を含む）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。</p> <p>3 事業用地にて試掘調査を実施したところ、コンクリート塊や放棄管等が確認されましたが、粉碎及び場外搬出しています。実施した試掘調査の結果を（4）参考図2（P.32-33）に示します。なお、今回の試掘調査では分からなかったその他の地下埋設物等がある可能性があります。それらが発見され、撤去等が必要な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。試掘調査写真は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室で閲覧できますので、閲覧をご希望される場合は、事前に連絡のうえ日時予約をお願いします。</p>					

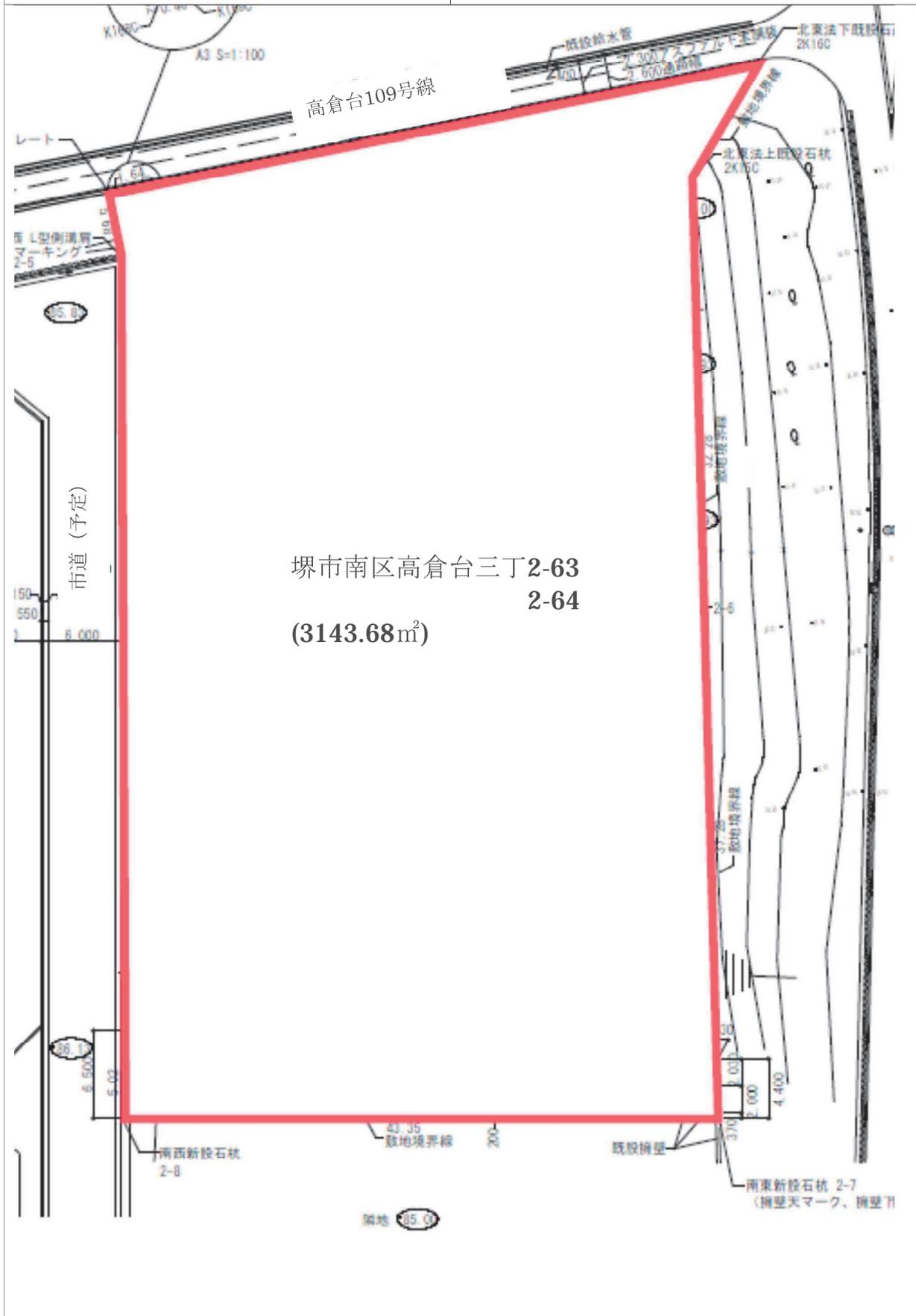
(2. お問い合わせ先参照)

- 4 事業用地での旧府営住宅の解体撤去工事において、杭引抜工事に係る地盤改良を行いました。その後、地盤改良土を全て撤去し、真砂土に入れ替えております。
- 5 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。接続等利用については、落札者において各施設の管理者と協議してください。
- 6 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示しています。土地利用に必要な接道条件(幅員、連続性等)や建物の建築等に伴い必要となる道路後退等については、落札者において関係機関に確認してください。
- 7 土地利用計画によっては、堺市との協議により、接続先既設管の増径に伴う布設替え、または接続先の規制等により、落札者の負担により下水道整備を行う必要が生じる可能性があるため、事前に堺市上下水道局下水道管理課と十分に協議してください。
また、堺市に引き継ぐ公共下水道施設(私管でない部分)について、堺市の指定する様式の竣工図を作成してください。
- 8 事業用地内に汚水柵は設置されておりません。必要に応じて、落札者の負担により柵を設置してください。雨水柵は事業用地内に1箇所設置されておりますが、撤去される場合は、関係機関と協議の上、落札者の責任において適切に処理してください。また柵設置等により、事業用地西側道路を掘削する場合、掘削範囲によっては舗装の本復旧が全面復旧となる可能性があります。本復旧の範囲については、道路管理者とよく協議してください。
- 9 事業用地西側道路は区画整理事業により新たに築造されたため、道路下のインフラ管について、各種台帳に記載がない可能性があります。各インフラ管のおおよその位置について、(4)参考図3(P.34-38)に示しますが、詳細は関係機関に確認してください。
- 10 事業用地西側道路は新舗装となっており、掘削範囲によっては舗装の本復旧が全面復旧となる可能性があります。本復旧の範囲については、よく道路管理者と協議してください。
- 11 事業用地西側道路は建築基準法第42条第1項第2号道路であり、堺市において、市道として認定手続きを実施する予定です。
- 12 事業用地には、既存の電柱(1箇所)、支線及び電柱間の上空架線が設置されております。また、既存の電柱(1箇所)付近の污水管について、撤去する事により電柱が倒れる危険性があつたため、存置しております((4)参考図4(P.39)参照)。また、事業用地西側道路に設置された電柱上部の一部が事業用地に越境しています((4)参考図5(P.40-41)参照)。取扱い等については、関西電力送配電株式会社と協議してください。
- 13 事業用地は、土壤汚染対策法第4条第1項に基づく「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」及び大阪府生活環境の保全等に関する条例第81条の5第1項に基づく「土地の利用履歴等調査結果報告書」を堺市に提出しておりますが、調査命令は現在までありません。また、土地造成と利用履歴から人為的な土壤汚染の恐れは考えにくいため、同法及び同条例による土壤汚染状況調査の契機はなく、府の判断による自主的な土壤調査も実施していません。なお、国土地理院の航空写真によると、事業用地は府営住宅建設前には山林であったと思われます。なお、売買契約後、土壤汚染対策法の指定基準を超える土壤汚染が発見された場合は、本事業者の責任(費用負担含む)において、関係法令を遵守のうえ適切に撤去及び処分等を実施してください。
- 14 事業用地は、埋蔵文化財包蔵地(陶邑窯跡群高蔵寺地区)ですが、届出不要地となっております。
- 15 事業用地は、本公告時点で、宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)の許可を得ています。(許可番号:堺宅地第M-22号、M-23号)新たに盛土や法面処理、擁壁設置等を行う際は事前に堺市宅地安全課と協議してください。また事業用地南東角に一部擁壁が設置されており、本擁壁は事業用地に隣接する南側敷地内から連続しています。
- 16 事業用地は、西側接面道路より約1m低くなっています。また、事業用地北側に法面が

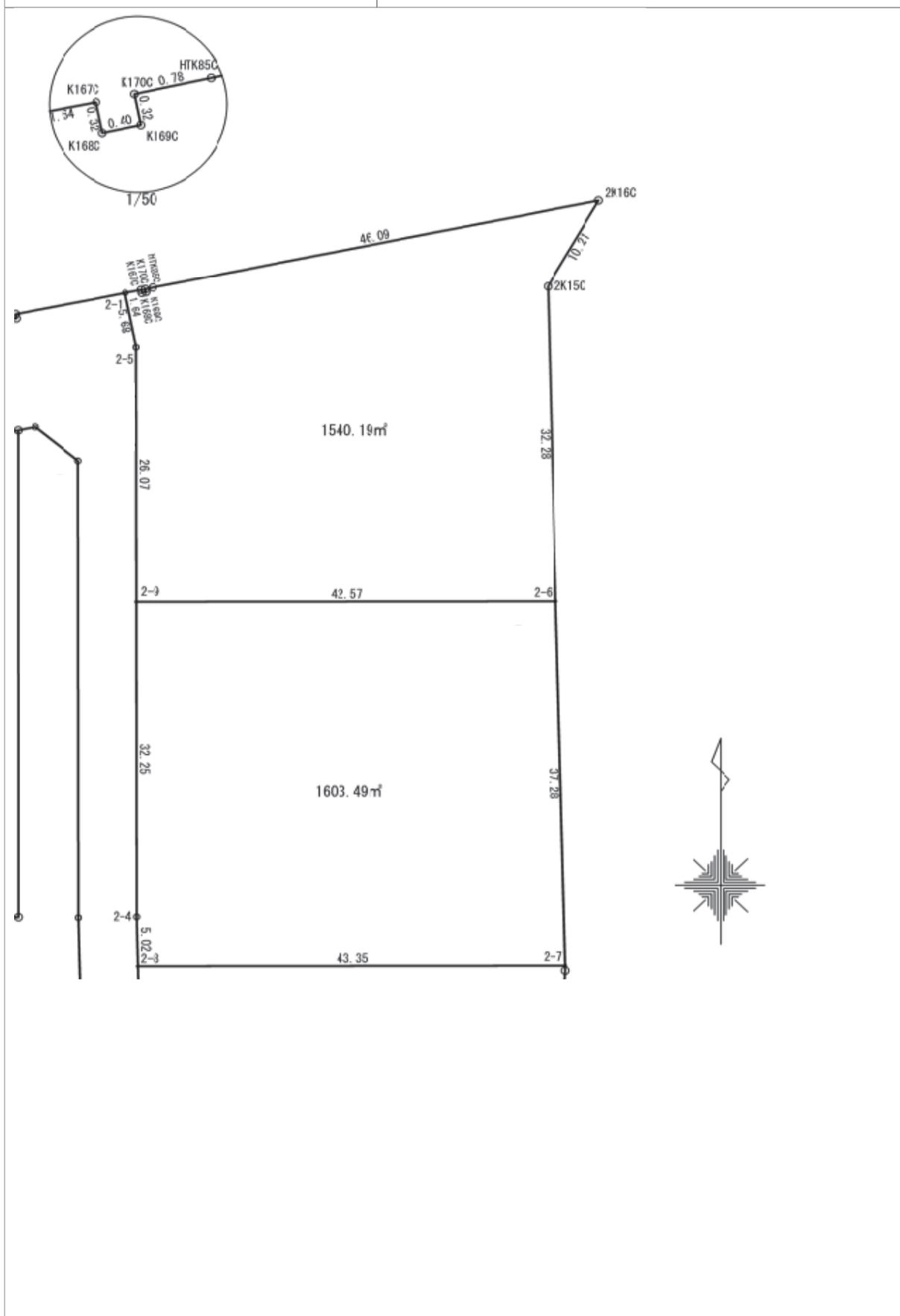
あります。造成等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。なお、本件最低売却価格は、高低差があることを考慮した価格としています。また、西側接面道路から事業用地内に至る仮設のスロープを撤去工事時に設置し、存置しております（(4) 参考図6 (P.42) 参照）。撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。

- 17 事業用地は、土地区画整理事業の施行区域内に位置しています。令和8年2月6日に換地処分公告され、**令和8年3月10日に登記手続きが完了しております。**
区画整理事業の詳細は、土地区画整理事業の組合事務局である株式会社URリンケージ西日本支社 都市整備本部事業推進部（電話：06-6949-5734）まで問合せください。
- 18 土地区画整合法第40条に規定する賦課金の納付の義務は大阪府に帰属します。なお、事業用地の所有権移転登記申請後の登記手続きが完了した日（以後、「所有権移転登記手続き完了日」という。）以降に賦課金の徴収が発生する場合には、賦課金の徴収決定通知のあった賦課金徴収金債務について、大阪府が重層的債務引受によって引き受けることとします。この場合、落札者と大阪府は、納付期限までに、債務引受にかかる承諾申請書を連署のうえ申請し、土地区画整理事業施行者の承諾を得なければなりません。
- 19 事業用地の所有権移転登記手続き完了日が土地区画整合法第49条に規定する決算報告の承認日以前の場合、事業用地の所有権移転登記手続き完了日をもって、落札者が土地区画整合法第26条による組合員となり、同法第3条及び第8条の規定に基づく同意を承継したものとします。

(2) 平面図



(3) 画地確定図



(3) 画地確定図₂

座標値一覽表

地番 : 2BL-1		
測点名	X(i)	Y(i)
2K15C	-166754.287	-43489.977
2-6	-166786.565	-43489.161
2-9	-166786.613	-43531.737
2-5	-166760.540	-43531.766
2-1	-166754.964	-43532.869
K167C	-166754.645	-43531.253
K168C	-166754.959	-43531.186
K169C	-166754.878	-43530.790
K170C	-166754.561	-43530.852
HTK85C	-166754.396	-43530.085
2K16C	-166745.441	-43484.872

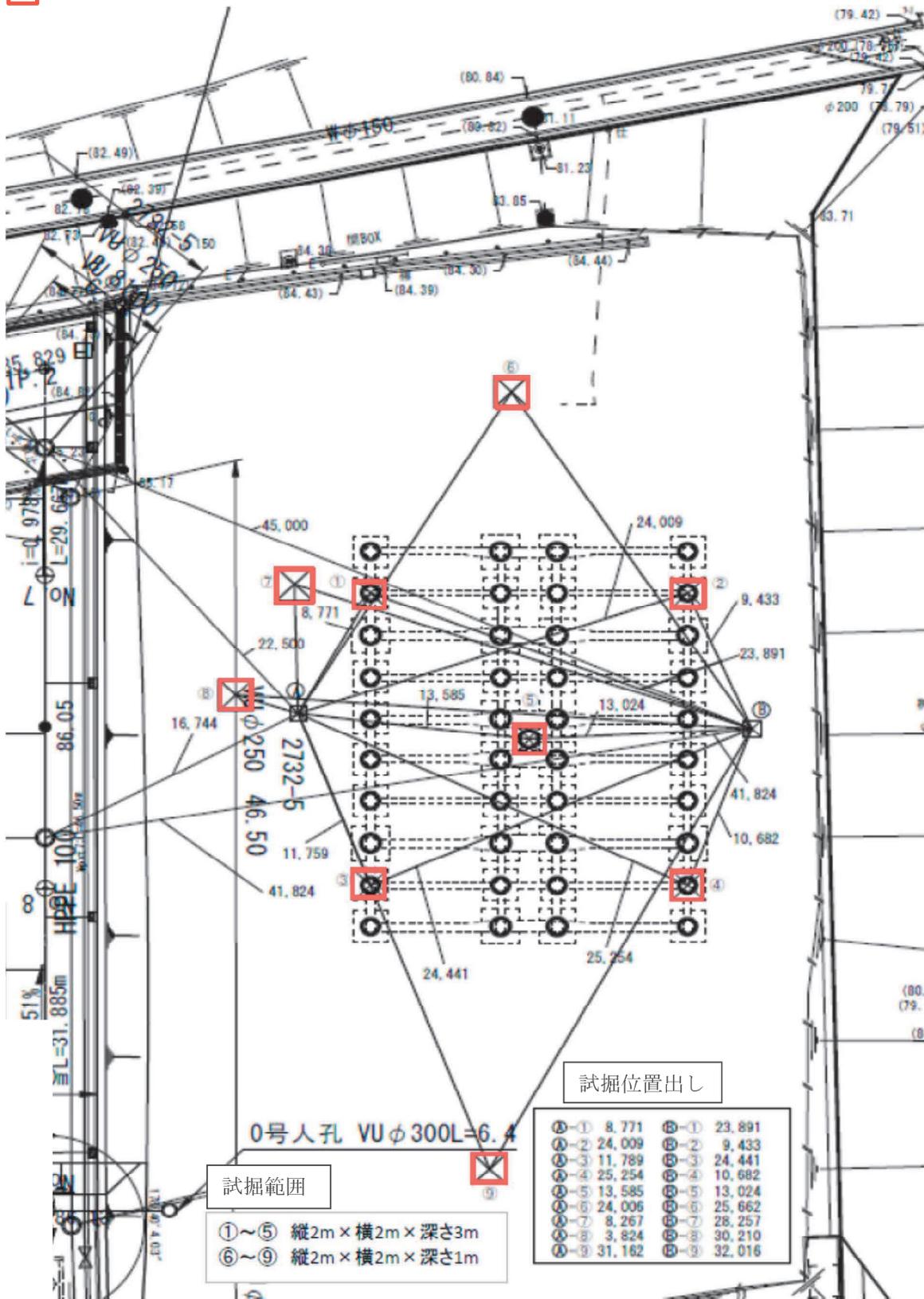
地番 : 2BL-2		
測点名	X(i)	Y(i)
2-6	-166786.565	-43489.161
2-7	-166823.839	-43488.219
2-8	-166823.888	-43531.577
2-4	-166818.863	-43531.700
2-9	-166786.613	-43531.737

地番 : 3BL-1		
測点名	X(i)	Y(i)
3-1	-166851.871	-43530.947
HTK50C	-166851.870	-43528.936
HTK47C	-166863.062	-43528.926
6K10C	-166863.053	-43518.205
6K9C	-166871.034	-43518.249
6K8C	-166872.886	-43527.449
3-2	-166873.603	-43530.972

No	杭径(mm)	引抜長(m)	撤去日	先端の有無	備考	No	杭径(mm)	引抜長(m)	撤去日	先端の有無	備考
A-1	1,000	16.29	令和7年1月28日	有り	F1	C-1	1,100	15.6	令和7年1月24日	有り	F2
A-1'	1,000	14.5	令和7年1月31日	有り	F1	C-1'	1,000	15	令和7年1月29日	有り	F1A
A-2	1,100	16	令和7年2月17日	有り	F2	C-2	1,100	16	令和7年2月17日	有り	F2
A-2'	1,000	15	令和7年2月19日	有り	F1	C-2'	1,000	15.9	令和7年2月20日	有り	F1A
A-3	1,000	14.5	令和7年2月21日	有り	F1	C-3	1,100	16.4	令和7年2月25日	有り	F2
A-4	1,000	15	令和7年2月27日	有り	F1	C-4	1,100	15.3	令和7年2月27日	有り	F2
A-4'	1,000	13.3	令和7年3月14日	有り	F1	C-4'	1,000	15.8	令和7年3月12日	有り	F1
A-5	1,100	16.2	令和7年3月7日	有り	F2	C-5	1,100	16.1	令和7年3月21日	有り	F2
A-5'	1,000	15.9	令和7年3月13日	有り	F1	C-5'	1,000	15.3	令和7年4月3日	有り	F1B
A-6	1,000	15.8	令和7年3月31日	有り	F1	C-6	1,100	14.7	令和7年4月4日	有り	F2A
B-1	1,100	16	令和7年1月22日	有り	F2A	D-1	1,000	14.9	令和7年1月24日	有り	F1
B-1'	1,000	15	令和7年1月31日	有り	F1B	D-1'	1,000	14.5	令和7年1月30日	有り	F1
B-2	1,100	15.7	令和7年2月18日	有り	F2	D-2	1,100	14.5	令和7年2月18日	有り	F2
B-2'	1,000	15	令和7年2月21日	有り	F1	D-2'	1,000	15.1	令和7年2月20日	有り	F1
B-3	1,100	16.2	令和7年2月28日	有り	F2	D-3	1,000	14	令和7年2月25日	有り	F1
B-4	1,000	15	令和7年3月3日	有り	F2	D-4	1,000	14.7	令和7年2月26日	有り	F1
B-4'	1,000	16	令和7年3月10日	有り	F1A	D-4'	1,000	15.1	令和7年2月28日	有り	F1
B-5	1,100	16.1	令和7年3月14日	有り	F2	D-5	1,100	16.5	令和7年3月6日	有り	F2
B-5'	1,000	15.8	令和7年4月2日	有り	F1A	D-5'	1,000	14.5	令和7年3月11日	有り	F1
B-6	1,100	14.8	令和7年4月7日	有り	F2	D-6	1,000	15	令和7年3月18日	有り	F1

(4) 参考図 2

□ 試掘位置①～⑨ (9か所)

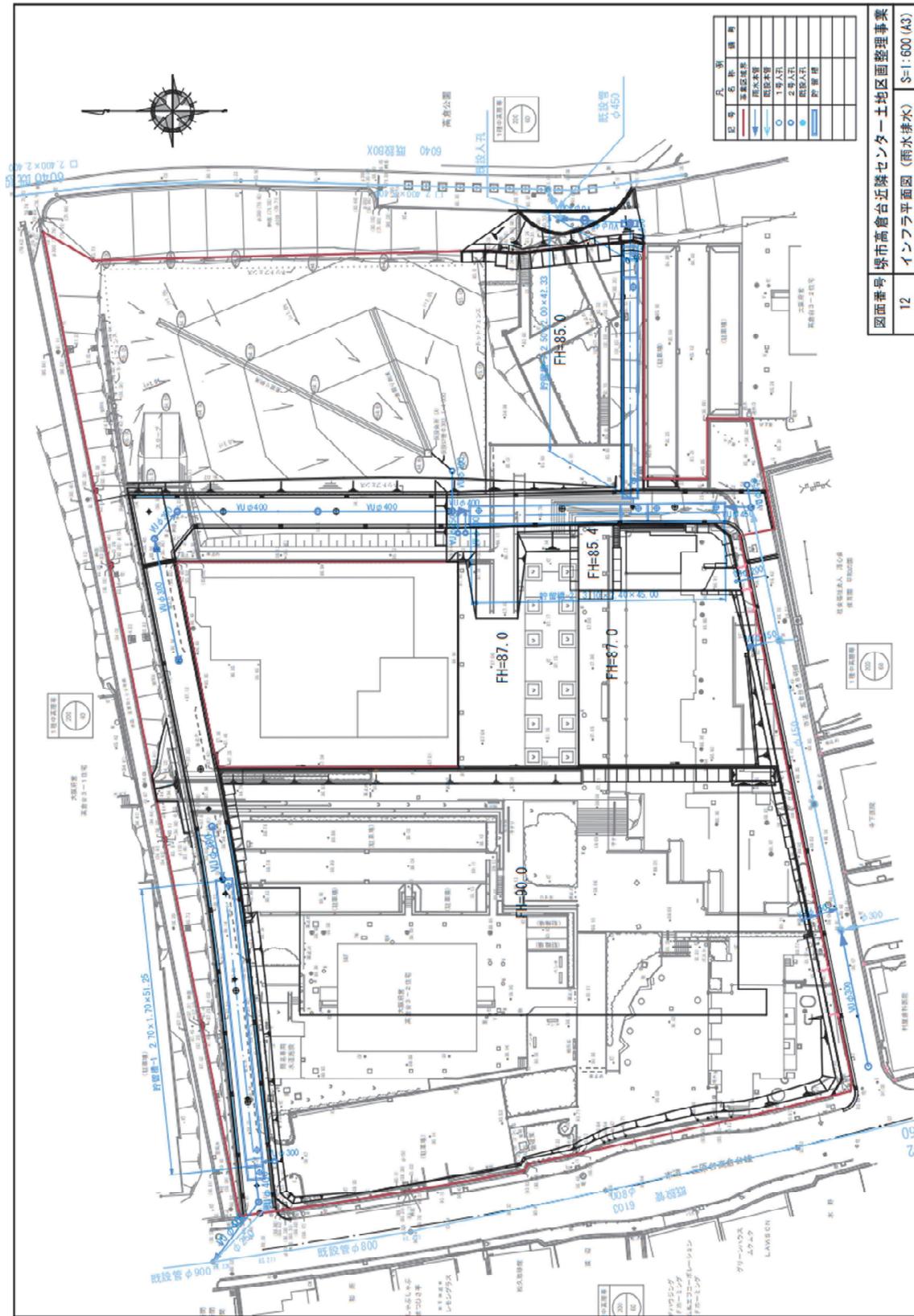


試掘結果

掘削 No.	埋設物	サイズ (mm) W×D×H L	埋設深さ (m)	備考
1	ガラ多数 鉄筋 鋼管 (角)	700×800×150 1300 600	2.0 1.0 1.0	ガラのサイズは最も大きいものを記載
2	ガラ多数 鉄筋	700×400×150 600	1.5 1.5	ガラのサイズは最も大きいものを記載
3	ガラ多数 鉄筋	300×200×150 1300	2.0 2.5	ガラのサイズは最も大きいものを記載
4	ガラ多数 鉄筋	700×400×200 500	2.5 0.5	ガラのサイズは最も大きいものを記載
5	ガラ多数 鉄筋	500×400×150 1300	1.0 1.0	ガラのサイズは最も大きいものを記載
6	ガラ多数	300×150×100	0.5	ガラのサイズは最も大きいものを記載
7	ガラ多数	200×150×100	0.5	ガラのサイズは最も大きいものを記載
8	ガラ多数 鋼管 (丸)	300×200×100 400	0.7 0.5	ガラのサイズは最も大きいものを記載
9	ガラ多数 ヒューム管	250×200×100 φ150×400	0.8 1.0	ガラのサイズは最も大きいものを記載

(4) 参考図 3

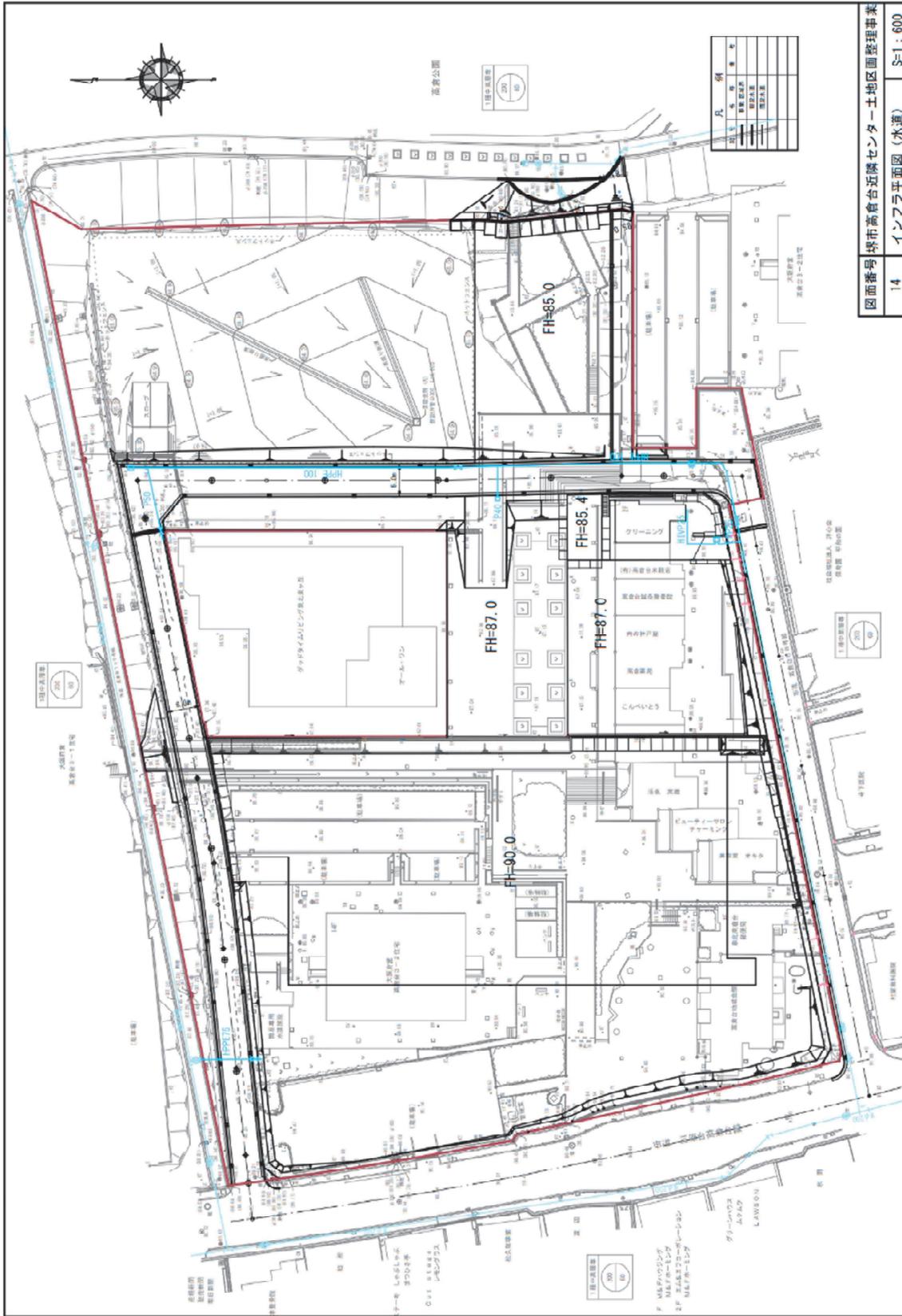
雨水排水

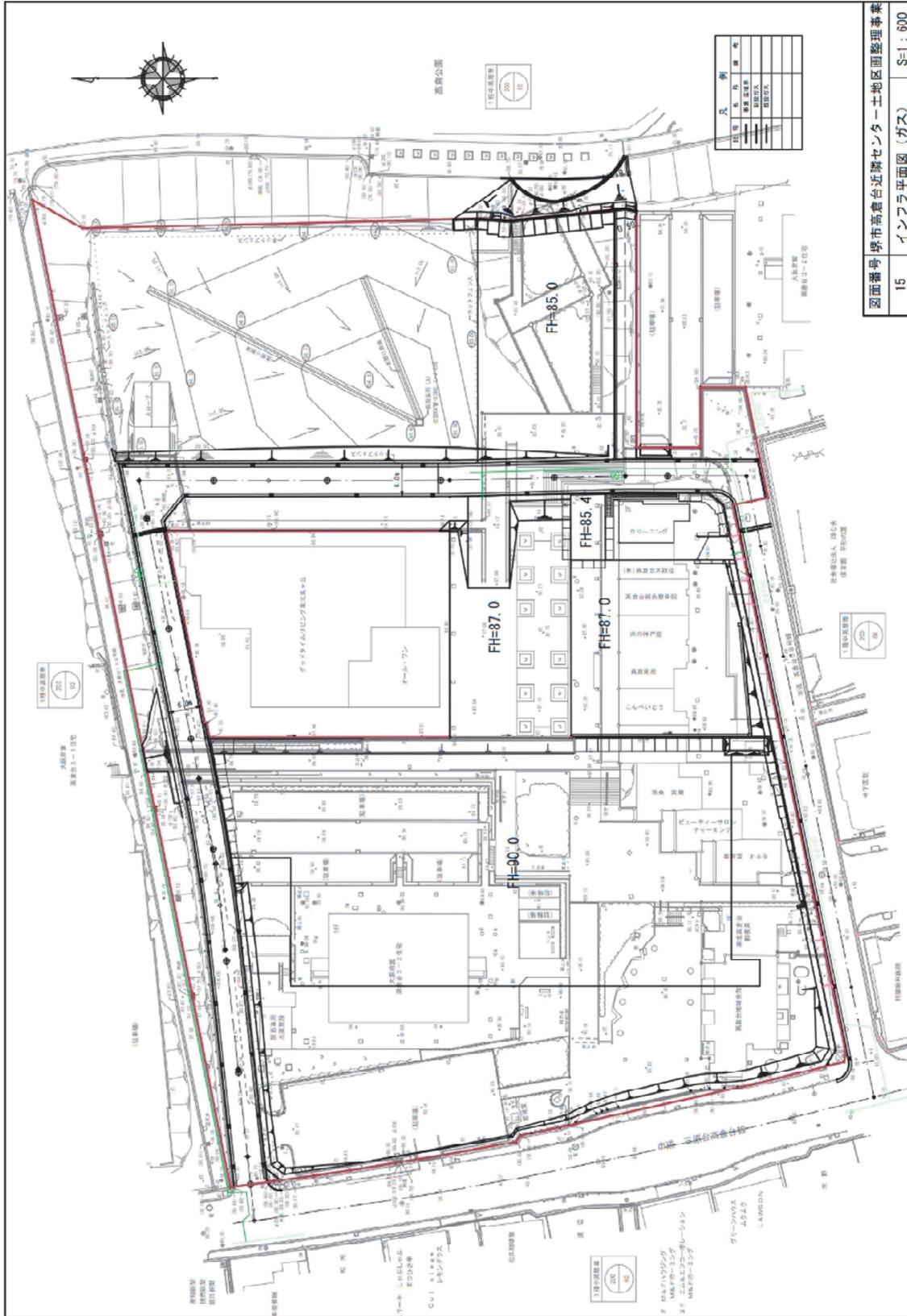


図面番号 堺市高倉台近隣センター土地区画整理事業
 12 インフロント平面図 (雨水排水) S=1:600 (A3)

汚水排水



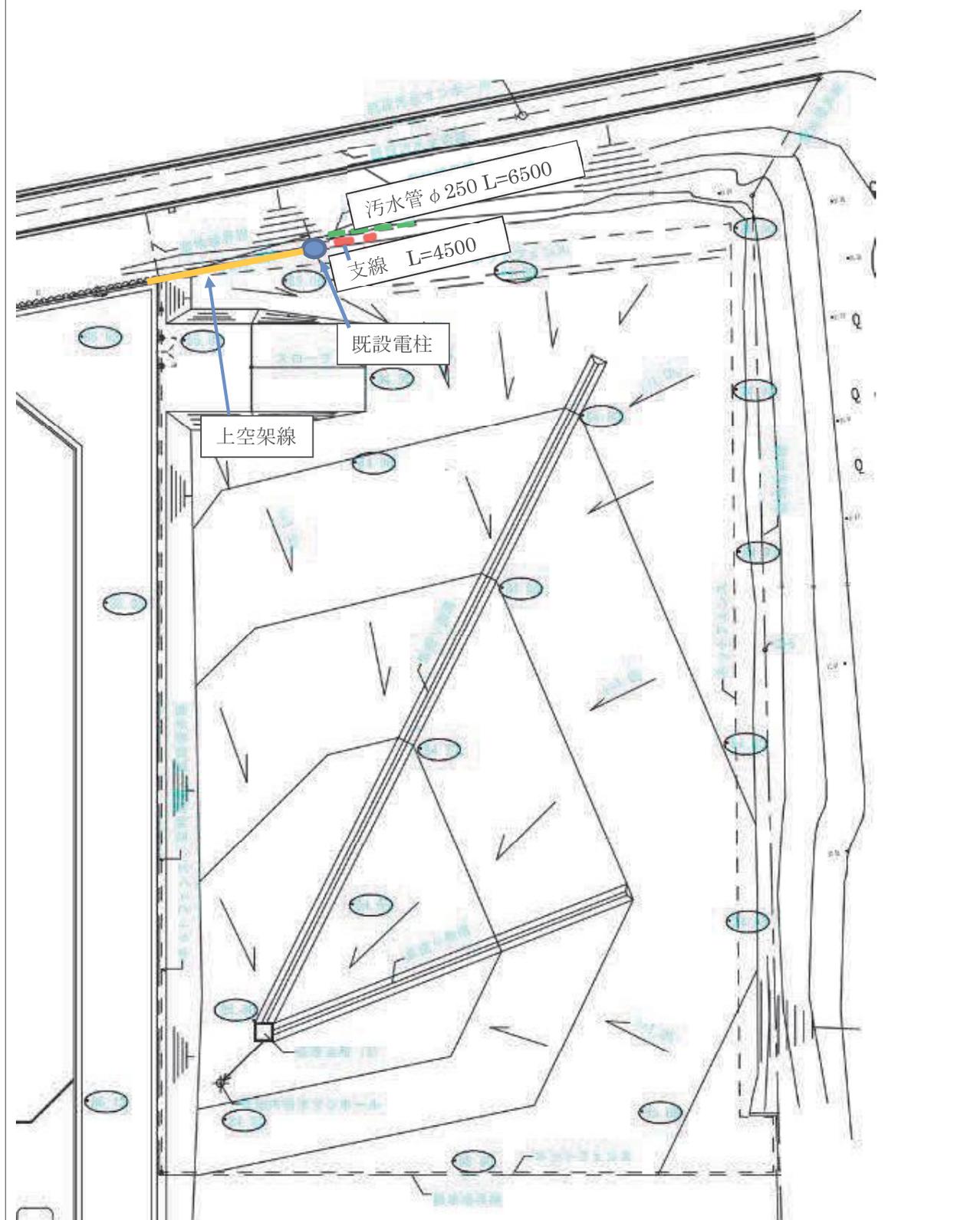




図面番号 15
 15 インフラ平面図 (ガス) S=1:600

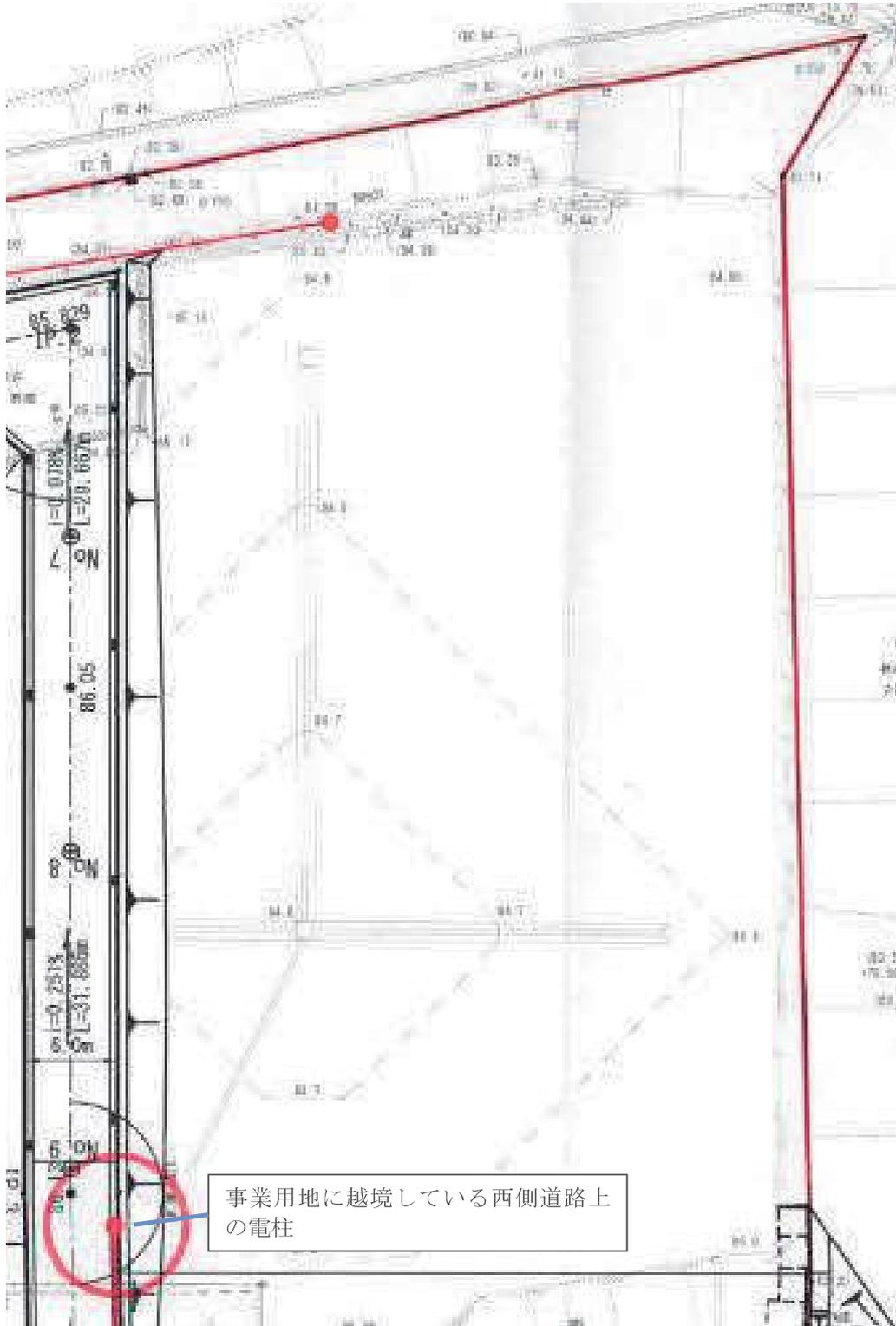
(4) 参考図 4

既設電柱 1 本と支線（長さ4500mm）、上空架線、汚水管（ $\phi 250$ mm 長さ6500mm）（既設電柱付近）が残置されています。



(5) 参考図 5

西側道路上にある電柱の一部が事業用地に越境しています。





西高倉台 22N7
上部の張り出しが事業用地に掛かっている。

事業用地

道路

