

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

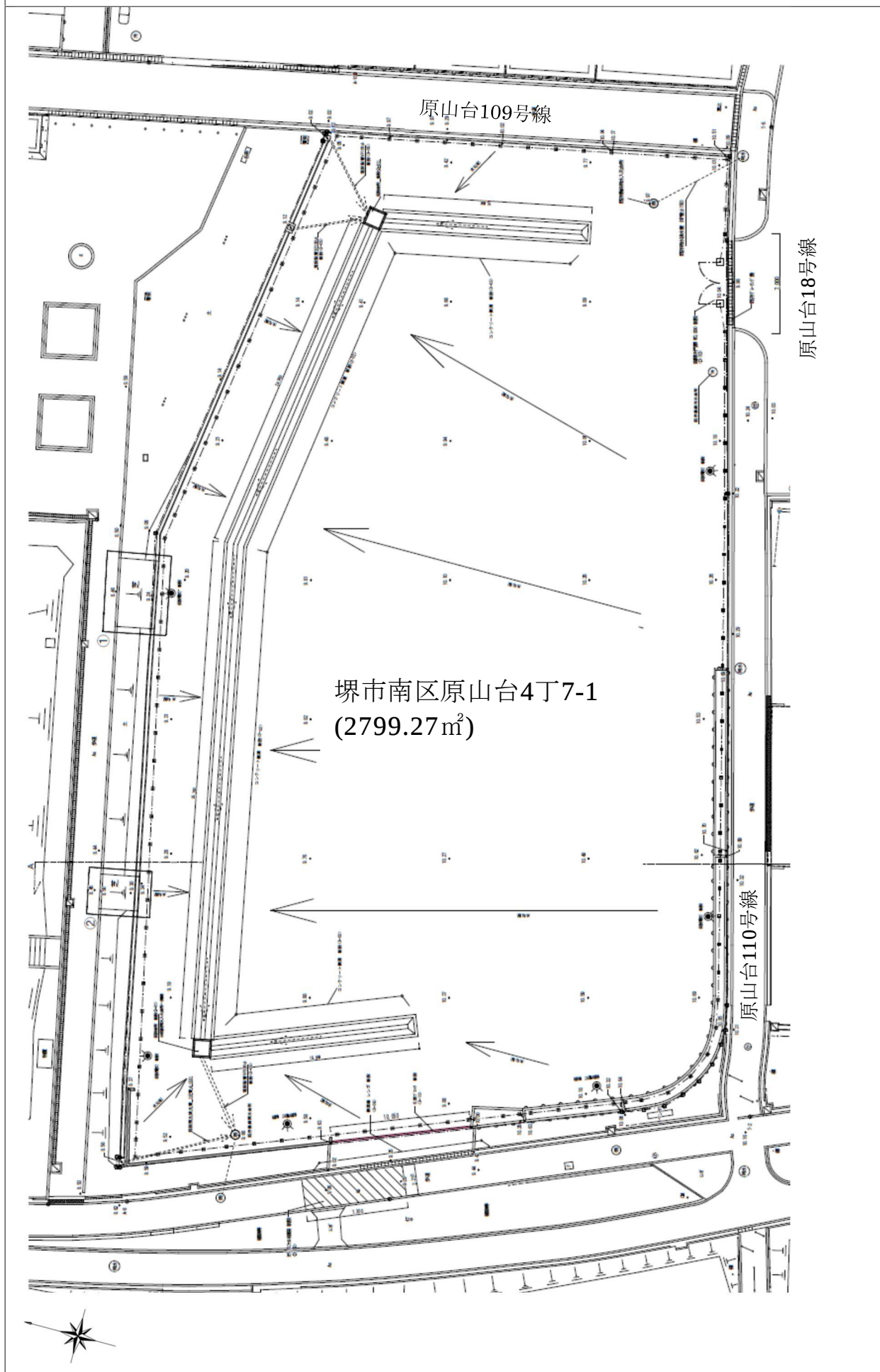
物件番号		事業用地名称		原山台4丁住宅用地	
1		所 在 地		堺市南区原山台四丁7-1	
交通機関		南海電鉄「柁・美木多駅」から南へ約0.8km			
面 積		登 記 簿：2799.27㎡ 実 測：2799.27㎡		地 目	宅地
接面道路の状況		南側：市道 原山台110号線(幅員 最小0m 最大3.1m) 市道 原山台18号線 (幅員 最小6.25m 最大8.84m) 東側：市道 原山台109号線 (幅員 最小4.74m 最大13.72m)			
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域			
		用途地域	近隣商業地域		
		地域地区	準防火地域		
		建 蔽 率	80 %	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】					
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6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。					
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.29-30）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の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） 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。					
3 事業用地にて試掘調査を実施したところ、ガラ等が確認されましたが、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.31-32）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の予約をお願いします。（2．お問合せ先参照）					

- 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。地盤改良の範囲等については、(4) 参考図3 (P.33) をご参照ください。その他にも府営住宅建設前の建物等の建設時や撤去時に地盤改良を行っている可能性もあります。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。
- 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 事業用地南側市道原山台18号線、原山台110号線及び西側梅緑道内に農業用水管(φ700mm、土被り約2.5m~3m)が埋設されており、周辺を掘削する場合は注意してください。また、当該農業用水管に雨水を接続不可であるため、別途雨水排水経路を確保してください。
- 8 開発計画で、公共下水(雨水管)に排水を計画する際、流量計算を行い既設管能力の確認、能力がない場合は布設替えが必要となります。既に事業用地周辺の雨水管の流量が規定流量を超えているため、基本的に布設替えが必要となります。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。なお、最低売却価格は、布設替え費用相当分を減額した後の価格となっております。
- 9 事業用地南東部に汚水枥が1箇所あり、枥深、取付管容量に不足があるなど、施設の変更を行う場合は、落札者負担にて施工してください。
- 10 事業用地には、既存の電柱(1箇所)、電柱間の上空架線が設置されています。また、これらの電柱、上空架線の一部が、事業用地外に越境しております。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。
- 11 事業用地は、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を実施していません。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。
- 12 事業用地は、埋蔵文化財包蔵地(陶邑窯跡群梅地区及び牛石古墳群)ですが、届出不要地となっています。

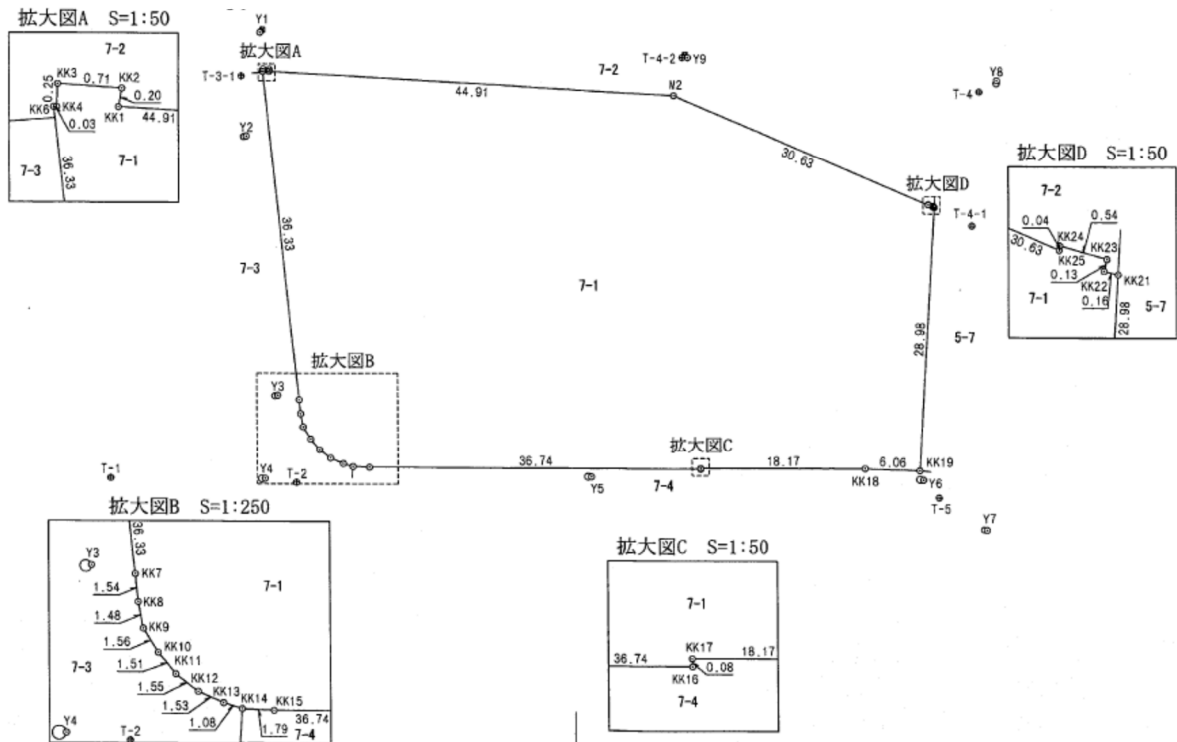
(1) 位置図



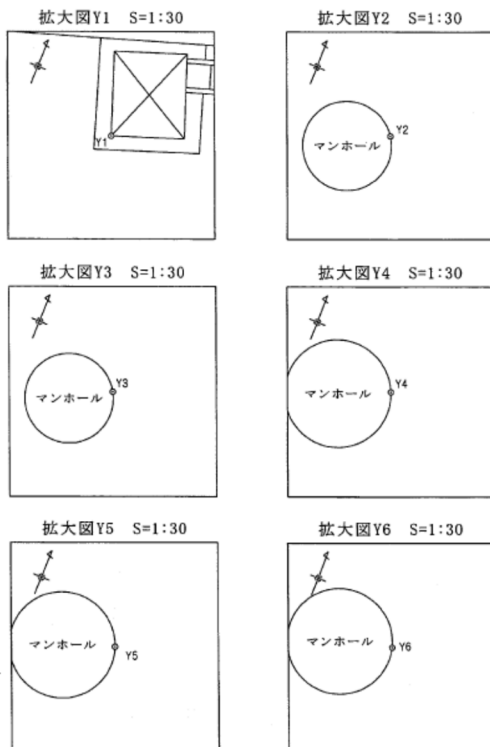
(2) 平面図



(3) 地積測量図

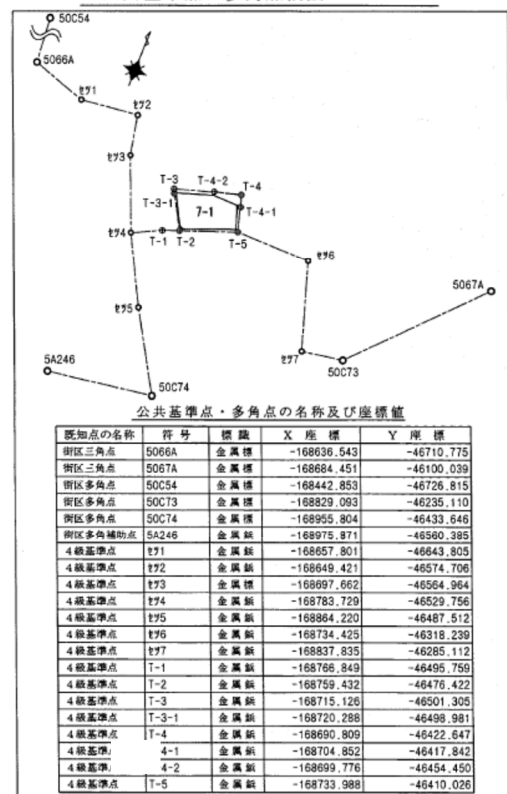


参照点図



公共基準点・多角点網図 S=1:5000

(2/3)



【座標系：世界測地系 第VI系 平均縮尺係数0.999927】

(3) 地積測量図-2

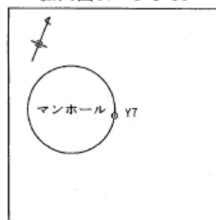
引 照 点 表

境界点	点 間 距 離	境界点	点 間 距 離
KK3	Y1 4.063	Y2 7.651	
KK16	Y5 12.200	Y6 24.649	
KK21	Y7 35.940	Y8 15.688	
境界点	点 間 距 離	境界点	点 間 距 離
KK10	Y3 6.048	Y4 6.753	
KK19	Y6 1.102	Y7 9.867	
M2	Y8 35.796	Y9 4.511	

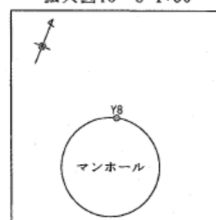
座 標 求 積 表

地 番	7-1				
測 点	境界線の種類	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	距 離
KK1	金属プレート	-168718.621	-46496.253	668058.163104	0.20
KK2	金属プレート	-168718.417	-46496.295	976.422195	0.71
KK3	金属プレート	-168718.642	-46496.974	21574.595936	0.25
KK4	金属プレート	-168718.881	-46496.888	11624.222000	0.03
KK6	金属プレート	-168718.892	-46496.917	1485111.528980	36.33
KK7	コンタリット杭	-168750.821	-46479.576	1547723.401224	1.54
KK8	金属プレート	-168752.191	-46478.858	121960.523392	1.48
KK9	コンタリット杭	-168753.445	-46478.063	100857.396710	1.56
KK10	金属プレート	-168754.361	-46476.791	76128.983658	1.51
KK11	金属プレート	-168755.083	-46475.455	53446.773250	1.55
KK12	金属プレート	-168755.511	-46473.955	21749.810940	1.53
KK13	金属プレート	-168755.551	-46472.417	-2602.455352	1.08
KK14	金属プレート	-168755.455	-46471.332	-32204.633076	1.79
KK15	金属プレート	-168754.858	-46469.635	-668863.926190	36.74
KK16	金属プレート	-168741.061	-46435.579	-64432.965362	0.08
KK17	金属プレート	-168740.980	-46435.615	-323377.622860	18.17
KK18	金属プレート	-168734.097	-46418.798	-416887.224838	6.08
KK19	金属プレート	-168731.999	-46413.112	-1371368.220264	28.98
KK21	金属プレート	-168704.550	-46422.427	-1273135.060475	0.16
KK22	金属プレート	-168704.574	-46422.588	-5060.062092	0.13
KK23	金属プレート	-168704.441	-46422.609	-3203.160021	0.54
KK24	金属プレート	-168704.505	-46423.152	5199.393024	0.04
KK25	金属プレート	-168704.553	-46423.142	-21168.952752	30.63
M2	コンタリット杭	-168704.049	-46453.769	653511.622292	44.91
		倍 面 積	5598.553423		
		面 積	2799.2767115		
		地 積	2799.27 m ²		
		総 計	2799.27 m ²		

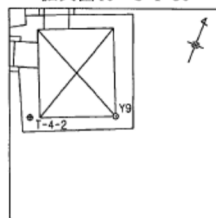
拡大図Y7 S=1:30



拡大図Y8 S=1:30



拡大図Y9 S=1:30



恒久的地物の名称	X 座 標	Y 座 標
Y1	-168715.029	-46498.834
Y2	-168726.224	-46495.947
Y3	-168751.285	-46481.999
Y4	-168760.381	-46479.852
Y5	-168746.484	-46446.508
Y6	-168732.800	-46412.355
Y7	-168735.294	-46403.811
Y8	-168688.899	-46421.336
Y9	-168699.539	-46453.897

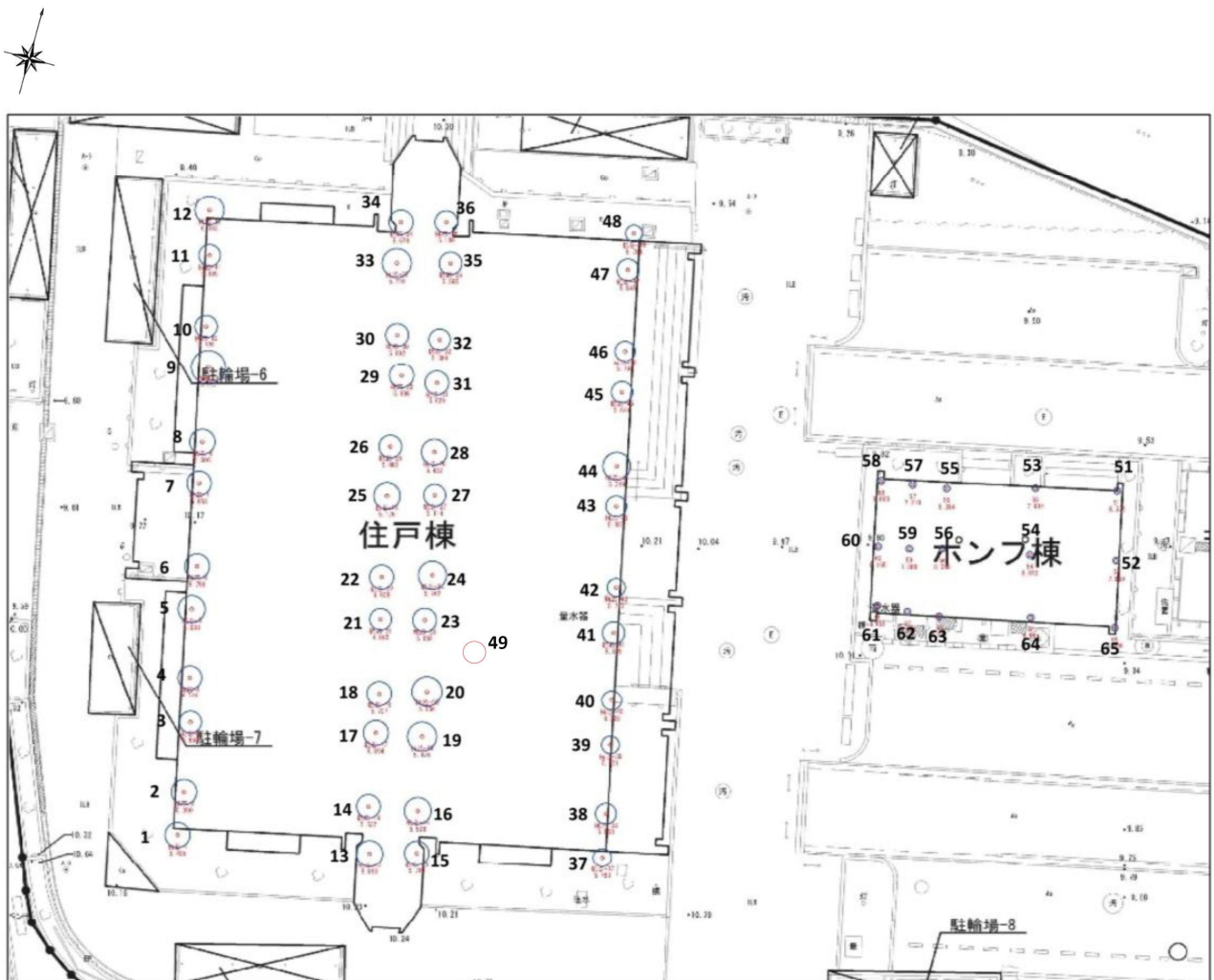
(3/3)

(4) 参考図 1

杭引き抜き工事の記録は以下のとおりになります。なお、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もあるため、その際は落札者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ適切に処置してください。

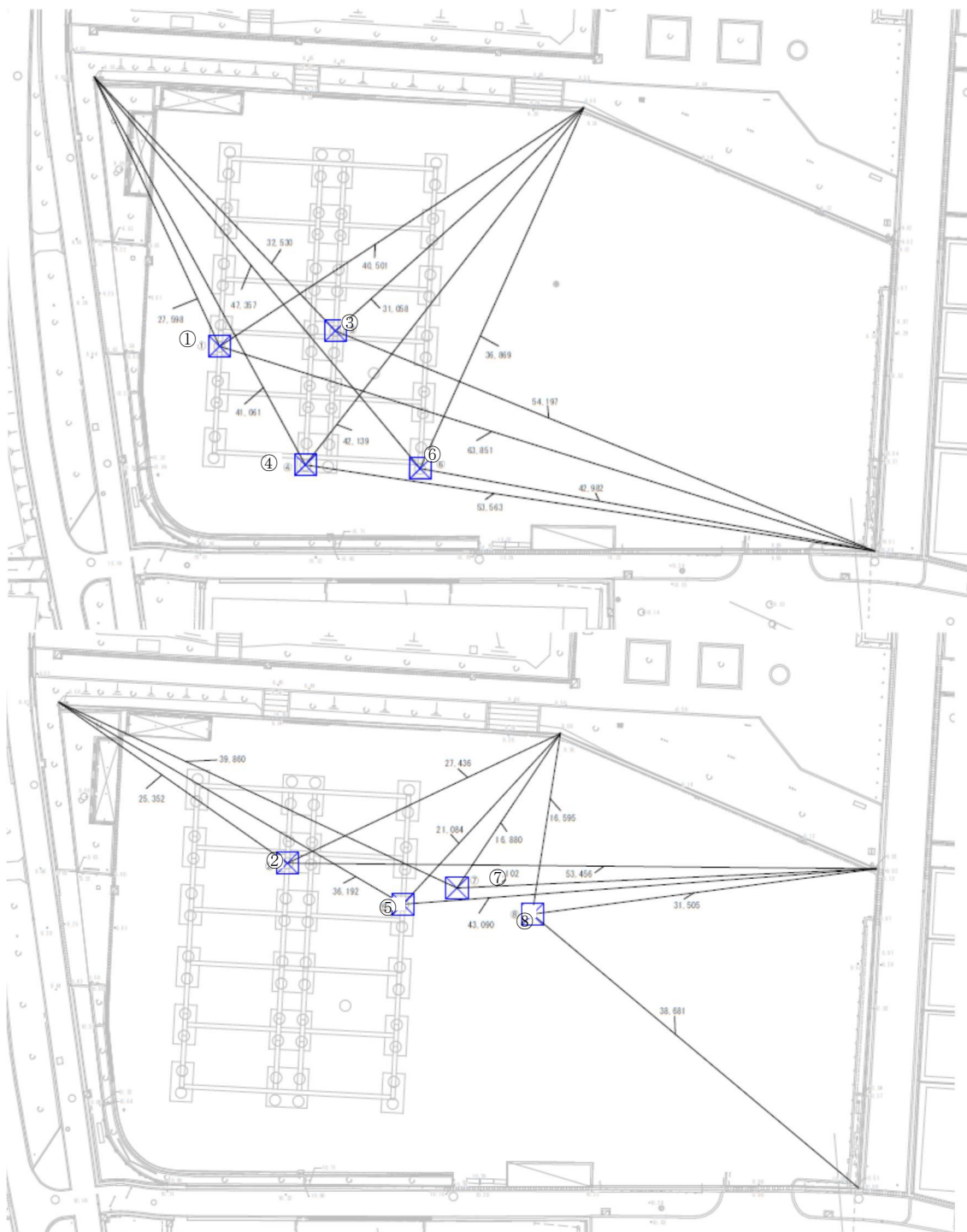
設計杭頭高さ		5.950 m		杭長																合計 (m)		残置杭	座屈	杭先	掘削深さ (m)	埋戻し量 (m3)	杭抜き完了年月日
杭番号	杭径 (直径)	杭頭高さ KBM	杭頭高さ (m)	杭頭欠損 (m)	引揚 (m)										杭長	26.0											
					上			中				下															
1	φ1000	-4.60	5.40	0.55	7.5			9.3				7.2			24.0	24.55	無	無	有	29.00	24.00	2024年 3月 7日 (木)					
2	φ1000	-4.61	5.39	0.56	8.2			6.8				10.1			25.1	25.66	無	無	有	29.20	16.00	2024年 3月22日 (金)					
3	φ1000	-5.33	4.67	1.28	8.1			8.6				7.2			23.9	25.18	無	無	有	29.00	16.00	2024年 3月15日 (金)					
4	φ1000	-5.25	4.75	1.20	8.4			8.2				7.6			24.2	25.40	無	無	有	29.50	16.00	2023年 3月 8日 (金)					
5	φ1000	-4.06	5.94	0.01	8.4			9.3				7.6			25.3	25.31	無	無	有	30.00	16.00	2024年 3月13日 (水)					
6	φ1000	-4.20	5.80	0.15	8.4			7.5				9.7			25.6	25.75	無	無	有	29.80	16.00	2024年 3月27日 (水)					
7	φ1000	-4.04	5.96	-0.01	7.9			8.5				10.0			26.4	26.39	無	無	有	30.00	16.00	2024年 4月17日 (水)					
8	φ1000	-4.39	5.61	0.34	8.1			8.2				7.9			24.2	24.54	無	無	有	30.00	16.00	2024年 3月29日 (金)					
9	φ1000	-4.23	5.77	0.18	8.7			8.1				8.6			25.4	25.58	無	無	有	30.00	16.00	2024年 4月12日 (金)					
10	φ1000	-4.27	5.73	0.22	8.1			7.2				10.2			25.5	25.72	無	無	有	29.70	16.00	2024年 4月 5日 (金)					
11	φ1000	-4.14	5.86	0.09	8.6			7.8				9.5			25.9	25.99	無	無	有	30.00	16.00	2024年 4月19日 (金)					
12	φ1000	-3.96	6.04	-0.09	8.2			8.2				8.7			25.1	25.01	無	無	有	30.00	16.00	2024年 4月10日 (水)					
13	φ1000	-4.11	5.89	0.06	8.2			8.0				8.3			24.5	24.56	無	無	有	29.30	16.00	2024年 3月21日 (木)					
14	φ1000	-4.37	5.63	0.32	8.3			8.3				7.7			24.3	24.62	無	無	有	28.50	16.00	2024年 4月 3日 (水)					
15	φ1000	-4.25	5.75	0.20	3.0	2.8	2.2	4.1	2.3	2.8	2.5	2.5	2.3	—	24.5	24.70	無	無	有	28.50	19.50	2023年10月06日 (金)					
16	φ1000	-4.49	5.51	0.44	3.2	4.3	4.6	2.1	2.2	3.0	2.6	2.0	—	—	24.0	24.44	無	無	有	28.50	19.10	2023年10月11日 (水)					
17	φ1000	-4.11	5.89	0.06	9.0			8.7				7.1			24.8	24.86	無	無	有	30.00	16.00	2024年 4月26日 (金)					
18	φ1000	-4.29	5.71	0.24	8.3			8.2				7.3			23.8	24.04	無	無	有	30.00	14.00	2024年 5月 8日 (水)					
19	φ1000	-4.52	5.48	0.47	2.9	2.7	2.7	4.2	2.4	3.0	2.5	2.8	1.5	—	24.7	25.17	無	無	有	28.70	19.60	2023年10月19日 (水)					
20	φ1000	-4.43	5.57	0.38	8.7			8.7				7.2			24.6	24.98	無	無	有	30.00	14.00	2024年 6月14日 (金)					
21	φ1000	-5.01	4.99	0.96	8.3			8.8				6.5			23.6	24.56	無	無	有	30.00	14.00	2024年 6月 5日 (水)					
22	φ1000	-5.09	4.91	1.04	8.8			7.1				8.2			24.1	25.14	無	無	有	30.00	14.00	2024年 5月22日 (水)					
23	φ1000	-4.20	5.80	0.15	8.5			8.5				8.1			25.1	25.25	無	無	有	30.00	14.00	2024年 6月26日 (水)					
24	φ1000	-4.24	5.76	0.19	8.2			7.6				7.7			23.5	23.69	無	無	有	30.00	14.00	2024年 7月 8日 (月)					
25	φ1000	-4.82	5.18	0.77	8.8			9.3				6.7			24.8	25.57	無	無	有	30.00	14.00	2024年 5月31日 (金)					
26	φ1000	-4.91	5.09	0.86	8.9			8.8				7.3			25.0	25.86	無	無	有	30.00	14.00	2024年 5月17日 (金)					
27	φ1000	-4.89	5.11	0.84	8.3			8.1				7.9			24.3	25.14	無	無	有	30.00	14.00	2024年 6月24日 (月)					
28	φ1000	-4.57	5.43	0.52	8.3			8.2				8.2			24.7	25.22	無	無	有	30.00	14.00	2024年 7月 3日 (水)					
29	φ1000	-4.10	5.90	0.05	2.0 + 8.5			6.8				8.3			25.6	25.65	無	無	有	30.00	14.00	2024年 5月24日 (金)					
30	φ1000	-4.11	5.89	0.06	8.8			8.6				7.5			24.9	24.96	無	無	有	30.00	14.50	2024年 5月15日 (水)					
31	φ1000	-4.37	5.63	0.32	8.4			8.9				8.3			25.6	25.92	無	無	有	30.00	14.00	2024年 6月21日 (金)					
32	φ1000	-4.61	5.39	0.56	8.3			8.2				8.1			24.6	25.16	無	無	有	30.00	14.00	2024年 6月28日 (水)					
33	φ1000	-4.29	5.71	0.24	8.7			7.8				9.4			25.9	26.14	無	無	有	30.00	14.00	2024年 5月29日 (水)					
34	φ1000	-4.32	5.68	0.27	9.4			6.7				6.4			22.5	22.77	無	無	有	30.00	14.00	2024年 5月10日 (金)					
35	φ1000	-4.41	5.59	0.36	5.5			9.0				8.4			22.9	23.26	無	無	有	30.00	14.00	2024年 6月12日 (水)					
36	φ1000	-4.81	5.19	0.76	8.4			-				10.6			19.0	19.76	無	無	有	30.00	14.00	2024年 4月24日 (水)					
37	φ1000	-4.22	5.78	0.17	3.0	2.4	0.8	1.9	3.4	2.5	2.6	2.4	—	—	19.0	19.17	無	無	有	30.50	15.20	2023年 9月14日 (木)					
38	φ1000	-4.14	5.86	0.09	2.8	2.2	2.9	2.6	2.4	3.0	2.8	—	—	—	18.7	18.79	無	無	有	24.01	15.10	2023年 9月25日 (月)					
39	φ1000	-4.38	5.62	0.33	3.0	2.3	2.7	3.0	2.5	2.0	2.0	2.5	2.0	2.5	24.5	24.83	無	無	有	28.50	19.80	2023年 9月19日 (火)					
40	φ1000	-3.98	6.02	-0.07	2.5	2.4	3.3	1.8	2.0	1.8	2.2	2.1	2.2	3.9	24.2	24.12	無	無	有	28.19	19.60	2023年 9月26日 (火)					
41	φ1000	-4.16	5.84	0.11	2.5	2.5	3.0	2.4	1.7	2.3	2.0	2.8	2.5	2.7	24.4	24.51	無	無	有	28.40	19.80	2023年 9月21日 (木)					
42	φ1000	-4.29	5.71	0.24	2.7	2.8	2.5	4.0	2.3	2.0	2.0	1.9	2.2	2.0	24.4	24.59	無	無	有	28.35	19.80	2023年 9月28日 (木)					
43	φ1000	-4.14	5.86	0.09	3.0	3.0	2.0	3.0	2.8	2.0	2.0	2.4	2.2	2.1	24.5	24.59	無	無	有	28.55	19.60	2023年 9月22日 (金)					
44	φ1000	-4.65	5.35	0.60	2.0	6.0	3.9	3.3	1.7	2.7	2.4	2.6	—	—	24.6	25.15	無	無	有	28.55	19.50	2023年 9月29日 (金)					
45	φ1000	-4.36	5.64	0.31	2.5	2.5	3.3	3.3	2.4	2.2	1.8	2.0	2.2	2.5	24.7	25.01	無	無	有	28.65	19.90	2023年10月13日 (金)					
46	φ1000	-4.21	5.79	0.16	2.5	2.8	2.7	2.8	2.3	1.7	2.0	2.7	2.4	2.5	24.4	24.56	無	無	有	28.40	19.50	2023年10月04日 (水)					
47	φ1000	-4.16	5.84	0.11	3.1	2.6	2.2	4.0	1.9	1.1	2.4	2.5	2.3	2.2	24.3	24.41	無	無	有	28.30	19.40	2023年10月10日 (火)					
48	φ1000	-4.22	5.78	0.17	2.9	2.5	2.7	4.1	2.4	2.7	2.9	2.3	2.2	—	24.7	24.87	無	無	有	28.70	19.60	2023年10月 2日 (月)					
49	φ1000	-	-	-	9.2			7.3				11.3			27.8	27.80	無	無	有	30.00	14.50	2024年 5月 2日 (木)					

設計杭頭高さ		8.050 m		杭長											
杭番号	杭径	杭頭高さ	杭頭高さ	杭頭欠損	引揚 (m)				合計 (m)	残置杭	座屈	杭先	掘削深さ	埋戻し量	杭抜き年月日
	(直径)	KBM	(m)	(m)	上杭	中杭	下杭	杭長	26.0	可能性	有無	有無	(m)	(m3)	
51	φ 300	-1.47	8.53	-0.48	—	—	—	9.0	8.52	有	有	無	16.1	0.80	2023年10月25日 (水)
52	φ 300	-2.14	7.86	0.19	—	—	—	13.2	13.39	有	有	無	15.1	1.10	2023年10月25日 (水)
53	φ 300	-2.02	7.98	0.07	—	—	—	6.0	6.07	有	有	無	16.0	0.60	2023年10月25日 (水)
54	φ 300	-1.93	8.07	-0.02	—	—	—	6.7	6.68	有	有	無	16.1	0.70	2023年10月26日 (木)
55	φ 300	-1.67	8.33	-0.28	—	—	—	13.0	12.72	有	有	無	16.1	1.00	2023年10月26日 (木)
56	φ 300	-1.99	8.01	0.04	—	—	—	11.0	11.04	有	有	無	17.0	1.10	2023年10月26日 (木)
57	φ 300	-2.79	7.21	0.84	—	—	—	9.1	9.94	有	有	無	16.1	0.80	2023年10月26日 (木)
58	φ 300	-2.00	8.00	0.05	—	—	—	12.5	12.55	有	有	無	16.1	1.00	2023年10月26日 (木)
59	φ 300	-2.13	7.87	0.18	—	—	—	7.3	7.48	有	有	無	16.2	0.90	2023年10月27日 (木)
60	φ 300	-1.84	8.16	-0.11	—	—	—	13.8	13.69	有	有	無	16.2	1.20	2023年10月27日 (木)
61	φ 300	-1.35	8.65	-0.60	—	—	—	8.2	7.60	有	有	無	16.1	0.90	2023年10月27日 (木)
62	φ 300	-1.48	8.52	-0.47	—	—	—	4.0	3.53	有	有	無	16.1	0.50	2023年10月26日 (木)
63	φ 300	-3.06	6.94	1.11	—	—	—	8.6	9.71	有	有	無	16.0	0.80	2023年10月26日 (木)
64	φ 300	-3.04	6.96	1.09	—	—	—	6.8	7.89	有	有	無	16.1	0.90	2023年10月25日 (水)
65	φ 300	-3.05	6.95	1.10	—	—	—	9.1	10.20	有	有	無	16.1	0.90	2023年10月25日 (水)



(4) 参考図 2

□ 試掘位置①～⑧（8か所）



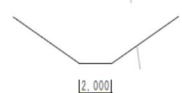
①～⑥ GL-4,500



⑦ GL-1,000



⑧ GL-2,000



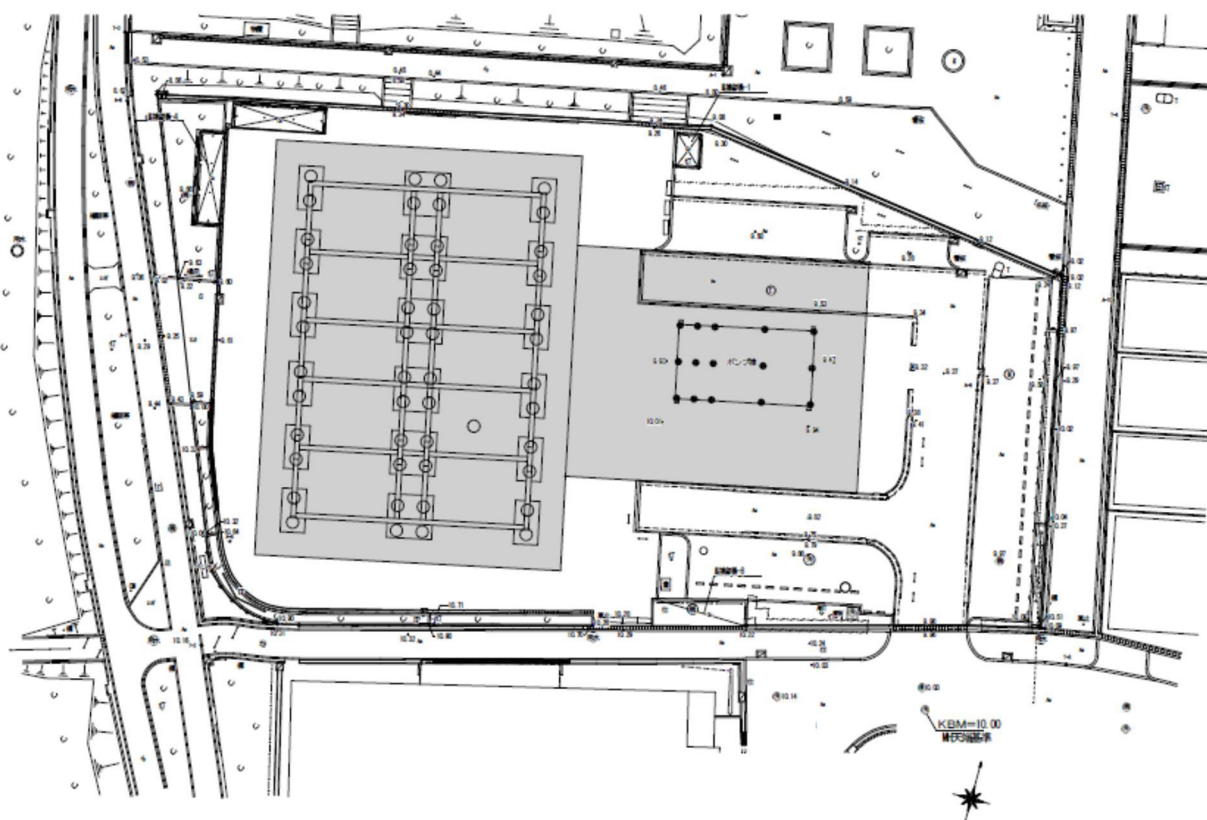
底板 2,000mm確保

試掘結果

掘削No. (位置)	埋設物
① 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 4.5m	無
③ 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 4.5m	有：深さ4.0m付近に約1.3m×0.9m×0.7m程度 のコンクリート塊
④ 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 4.5m	無
⑥ 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 4.5m	無

掘削No. (位置)	埋設物
② 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 4.5m	無
⑤ 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 4.5m	無
⑦ 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 1.0m	無
⑧ 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 2.0m	無

(4) 参考図 3



凡 例

記 号	名 称	備 考	区 分
	地盤改良 セメント系添加量 60kg/m ³ 程度	H=1,500	