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

<table>
<tr><td colspan="2">物件番号</td><td>事業用地名称</td><td colspan="3">堺宮園住宅用地</td></tr>
<tr><td colspan="2">1</td><td>所 在 地</td><td colspan="3">堺市中区宮園町15番26</td></tr>
<tr><td colspan="2">交通機関</td><td colspan="4">南海電鉄泉北線「深井駅」から西へ約800m</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>登 記 簿 ： 2,078.50㎡
実　　測 ： 2,078.50㎡</td><td>地　　目</td><td colspan="2">宅地</td></tr>
<tr><td colspan="2">接面道路の状況</td><td colspan="4">北西側　：　幅員 約 23.7m(市道八田北深井沢線)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">法令等に基づく制限</td><td rowspan="3">都市計画法</td><td colspan="4">市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="3">近隣商業地域</td></tr>
<tr><td>地域地区</td><td colspan="3">準防火地域</td></tr>
<tr><td>建 蔽 率</td><td>80 ％</td><td>容 積 率</td><td>300 ％</td></tr>
<tr><td>その他の法令等</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">私道の負担等に関する事項</td><td>負担の有無</td><td colspan="3">無</td></tr>
<tr><td>負担の内容</td><td colspan="3">―</td></tr>
<tr><td rowspan="5">供給処理施設の状況</td><td>区　　分</td><td>配管等の状況</td><td colspan="3">照 会 先 及 び 電 話 番 号</td></tr>
<tr><td>公営水道</td><td>有</td><td colspan="3">堺市上下水道局サービス管理部給排水設備課
072‐250‐4697</td></tr>
<tr><td>電　　気</td><td>有</td><td colspan="3">関西電力送配電㈱コンタクトセンター
0800‐777‐3081</td></tr>
<tr><td>都市ガス</td><td>有</td><td colspan="3">大阪ガス㈱導管情報センター
06‐6202‐2141</td></tr>
<tr><td>公共下水道</td><td>雨水：有
汚水：無
(留意事項６～８参照)</td><td colspan="3">堺市上下水道局下水道管路部下水道管理課
072‐250‐9116</td></tr>
</table>

【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。府営住宅等の撤去工事を令和２年から令和４年にかけて行っていますが、残置物等が残存している可能性がありますので、これら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。

2　府営住宅の撤去工事における、杭引抜き工事の記録は、参考図１(P.30)及び参考図２(P.31)を参照ください。また、杭引抜き工事の写真等は閲覧できますので、閲覧を希望される場合は、事務局まで事前にご連絡のうえ日時の予約をお願いします。(事務局は巻末参照)

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、これらを撤去され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、ガラ等が確認されたため処分しました。(試掘調査の結果は、参考図３(P.32)参照)

試掘時の写真等は閲覧できますので、閲覧を希望される場合は、事務局まで事前にご連絡のうえ日時の予約をお願いします。(事務局は巻末参照)

なお、残置物等については、新たに発見され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。

4　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。

5　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ご確認ください。

6　事業用地北側の歩道は、大阪府が府営住宅の建替等を行った際に併せて整備を行いましたので、そこに埋設されている給水本管、雨水排水本管及び汚水排水本管の敷設工事に関する図面を参考資料として大阪府ホームページに掲載します。なお、物件調書の記載内容(図面や参考資料等を含む。)が現状と相違している場合は、現状を優先しますので、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。
(大阪府ホームページ：https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r8-2.html)

7　２つの事業用地(物件番号１と物件番号２)の間にある通路敷付近に用水路(□600)が既存で埋設されているため、周辺で掘削等を行う場合は、埋設位置を確認の上、用水路の維持管理(通水管理・構造物管理)に支障のないよう慎重に作業してください。なお、作業する際は、落札者において、堺市の担当部署や水利組合など関係者と事前に協議を行ってください。
(お問合せ先：堺市 産業振興局 農政部 農業土木課　電話：072-228-6972)
　堺宮園住宅の団地内にある用水路は、大阪府が府営住宅の建替等を行った際に併せて付替や撤去による整備を行いましたので、その際の考え方をまとめた配置図を参考に提供します(参考図６(P.35)参照)。また、事業用地周辺の用水路付替工事の図面を参考資料として大阪府ホームページに掲載します。なお、物件調書の記載内容(図面や参考資料等を含む。)が現状と相違している場合は、現状を優先しますので、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。
(大阪府ホームページ：https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r8-2.html)

8　汚水排水の引き込みについて、敷地北西側にある最寄りの汚水本管からの接続可否を検証するために、留意事項７に記した用水路周辺を試掘調査したところ、高さ関係から必要な排水勾配を確保することは困難と考えられます。そのため、落札者の責任(費用負担含む。)において、他の施工方法や代替ルート等も含めて多角的に検討した上で、堺市上下水道局下水道管路部下水道管理課ほか関係者と十分に協議し、関係法令に従って適切に処置してください。なお、本事業用地の最低売却価格は、この引き込みに要する費用相当分をあらかじめ差し引いた(減額した)価格に設定しています。(試掘調査の結果は、参考図４(P.33)及び参考図５(P.34)参照)
(お問合せ先：堺市 上下水道局 下水道管路部 下水道管理課　電話：072‐250‐9116)

9　事業用地に越境物が発見された場合、その取扱いについては、落札者にて隣接者及び所有者と協議してください。

10　事業用地は、土地造成と利用履歴から人為的な土壌汚染の恐れは考えにくいため、府による土壌調査は実施していません。なお、国土地理院の航空写真によると、本事業用地は府営住宅建設前には耕作地であったと思われます。また、売買契約後、汚染土壌処理基準を超えている土壌が発見され、撤去及び処分等を行われる場合は、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。

11　事業用地周辺で過去に実施した地質調査報告書(ボーリング調査結果など)は閲覧できますので、閲覧を希望される場合は、事務局まで事前にご連絡のうえ日時の予約をお願いします。(事務局は巻末参照)

12　事業用地は、宮園遺跡に該当するため、土木工事等を行う場合には、着手しようとする日の60日前までに堺市あてに文化財保護法93条の1に基づく届出を提出していただく必要があります。その際に求められる対応も含め、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対応してください。

過去に当該地周辺で大阪府教育委員会による埋蔵文化財の確認調査や発掘調査が行われた結果、遺構及び遺物が検出されています。調査結果は、以下のホームページにて公表されています。

詳細については、大阪府教育庁文化財保護課に確認してください。

(お問合せ先：大阪府教育庁文化財保護課　電話：072‐291‐7401)

(調査結果が公表されたホームページ)

・宮園遺跡①：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/22996
・宮園遺跡②：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/62775
・宮園遺跡③：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/70695
・宮園遺跡④：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/138643
・宮園遺跡⑤：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/138647

物　件　明　細

物件番号		事業用地名称	堺宮園住宅用地		
2		所 在 地	堺市中区宮園町15番25		
交通機関		南海電鉄泉北線「深井駅」から西へ約900m			
面　積		登 記 簿 ： 1,422.85㎡ 実　　測 ： 1,422.85㎡		地　　目	宅地
接面道路の状況		北西側　：　幅員 約 23.7m(市道八田北深井沢線)			
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㈱コンタクトセンター 0800 - 777 - 3081		
	都市ガス	有	大阪ガス㈱導管情報センター 06 - 6202 - 2141		
	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。府営住宅等の撤去工事を令和元年から令和３年にかけて行っていますが、残置物等が残存している可能性がありますので、これら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。

2　府営住宅の撤去工事における、杭引抜き工事の記録は、参考図１(P.30)を参照ください。
　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、これらを撤去され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、ガラや放棄管等が確認されたため処分しました。(試掘調査の結果は、参考図３(P.32)及び参考図４(P.33)参照)
　試掘時の写真等は閲覧できますので、閲覧を希望される場合は、事務局まで事前にご連絡のうえ日時の予約をお願いします。(事務局は巻末参照)
　なお、残置物等については、新たに発見され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。

4　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。

5　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ご確認ください。

6　事業用地北側の歩道は、大阪府が府営住宅の建替等を行った際に併せて整備を行いましたので、そこに埋設されている給水本管、雨水排水本管及び汚水排水本管の敷設工事に関する図面を参考資料として大阪府ホームページに掲載します。なお、物件調書の記載内容(図面や参考資料等を含む。)が現状と相違している場合は、現状を優先しますので、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。
(大阪府ホームページ：https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r8-2.html)

7　事業用地に越境物が発見された場合、その取扱いについては、落札者にて隣接者及び所有者と協議してください。

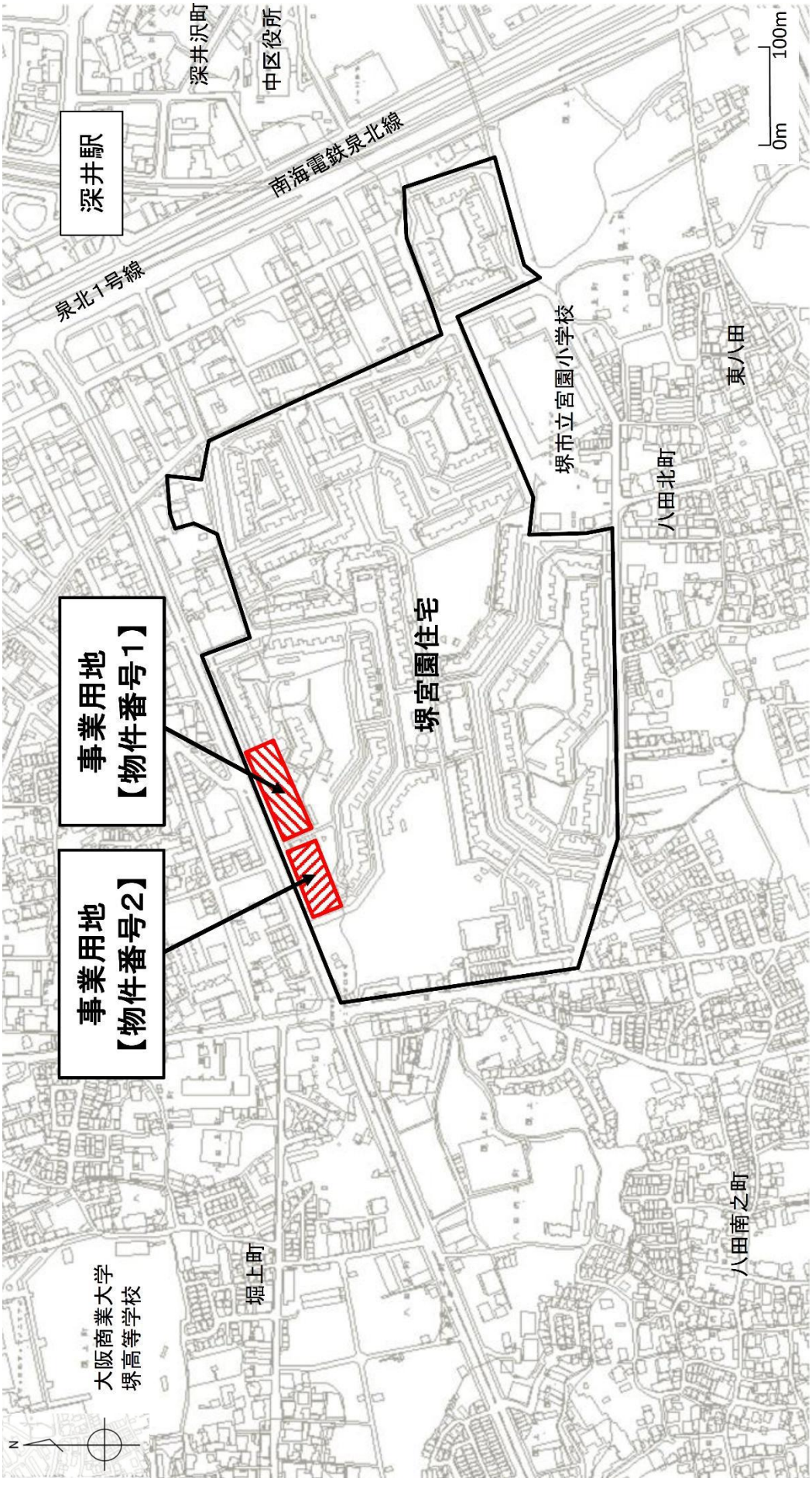
8　事業用地は、土地造成と利用履歴から人為的な土壌汚染の恐れは考えにくいため、府による土壌調査は実施していません。なお、国土地理院の航空写真によると、本事業用地は府営住宅建設前には耕作地であったと思われます。また、売買契約後、汚染土壌処理基準を超えている土壌が発見され、撤去及び処分等を行われる場合は、落札者の責任(費用負担含む。)において、関係法令を遵守のうえ適切に実施してください。

9　事業用地周辺で過去に実施した地質調査報告書(ボーリング調査結果など)は閲覧できますので、閲覧を希望される場合は、事務局まで事前にご連絡のうえ日時の予約をお願いします。(事務局は巻末参照)

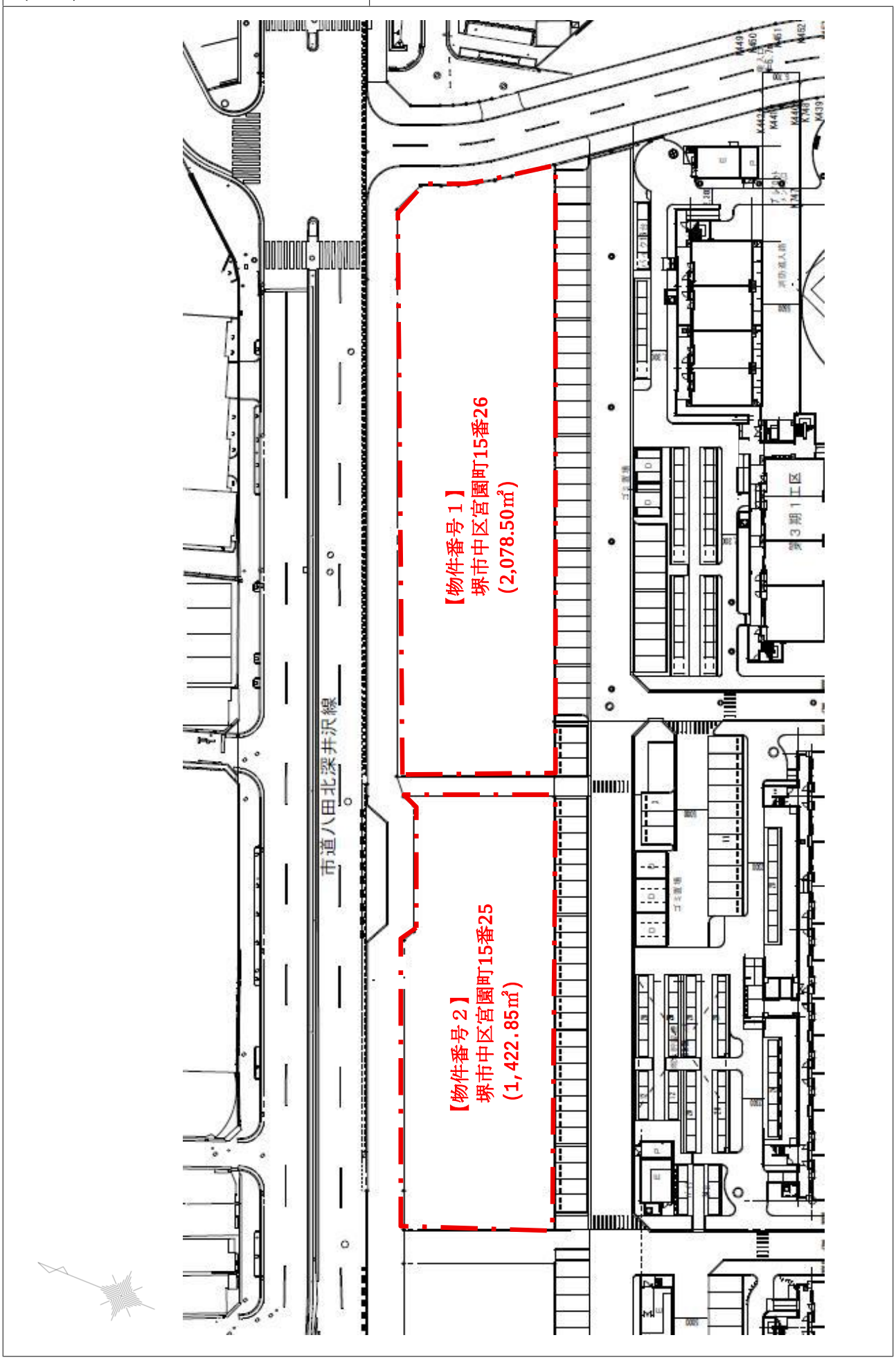
10　事業用地は、宮園遺跡に該当するため、土木工事等を行う場合には、着手しようとする日の60日前までに堺市あてに文化財保護法93条の1に基づく届出を提出していただく必要があります。その際に求められる対応も含め、落札者の責任(費用負担含む。)において、関係法令を遵守のうえ適切に対応してください。
　過去に当該地周辺で大阪府教育委員会による埋蔵文化財の確認調査や発掘調査が行われた結果、遺構及び遺物が検出されています。調査結果は、以下のホームページにて公表されています。
　詳細については、大阪府教育庁文化財保護課に確認してください。
(お問合せ先：大阪府教育庁文化財保護課　電話：072 - 291 - 7401)

(調査結果が公表されたホームページ)
- 宮園遺跡①：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/22996
- 宮園遺跡②：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/62775
- 宮園遺跡③：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/70695
- 宮園遺跡④：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/138643
- 宮園遺跡⑤：https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/138647

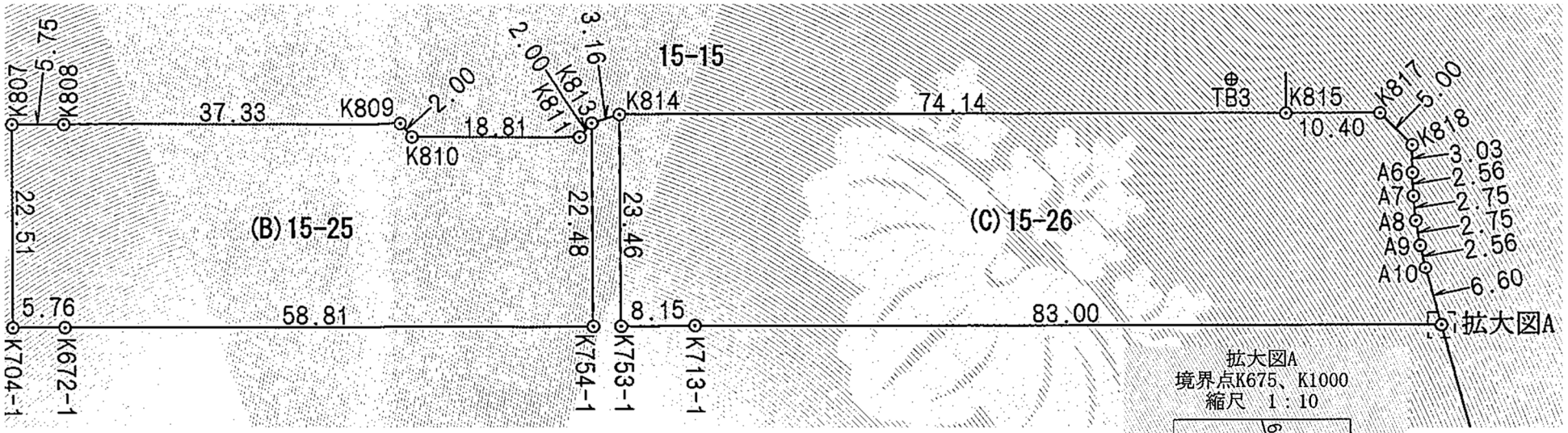
(1)位置図

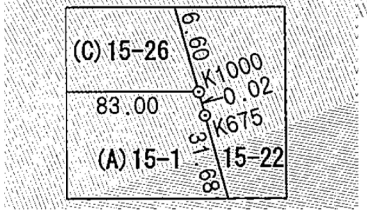

深井駅
深井沢町
中区役所
南海電鉄泉北線
泉北1号線
事業用地
【物件番号1】
事業用地
【物件番号2】
堺宮園住宅
堺市立宮園小学校
八田北町
東八田
八田南之町
堀上町
大阪商業大学
堺高等学校
N
0m
100m

(２)平面図


【物件番号１】
堺市中区宮園町15番26
(2,078.50㎡)
【物件番号２】
堺市中区宮園町15番25
(1,422.85㎡)
市道八田北深井沢線
第３期１工区

(3)丈量図

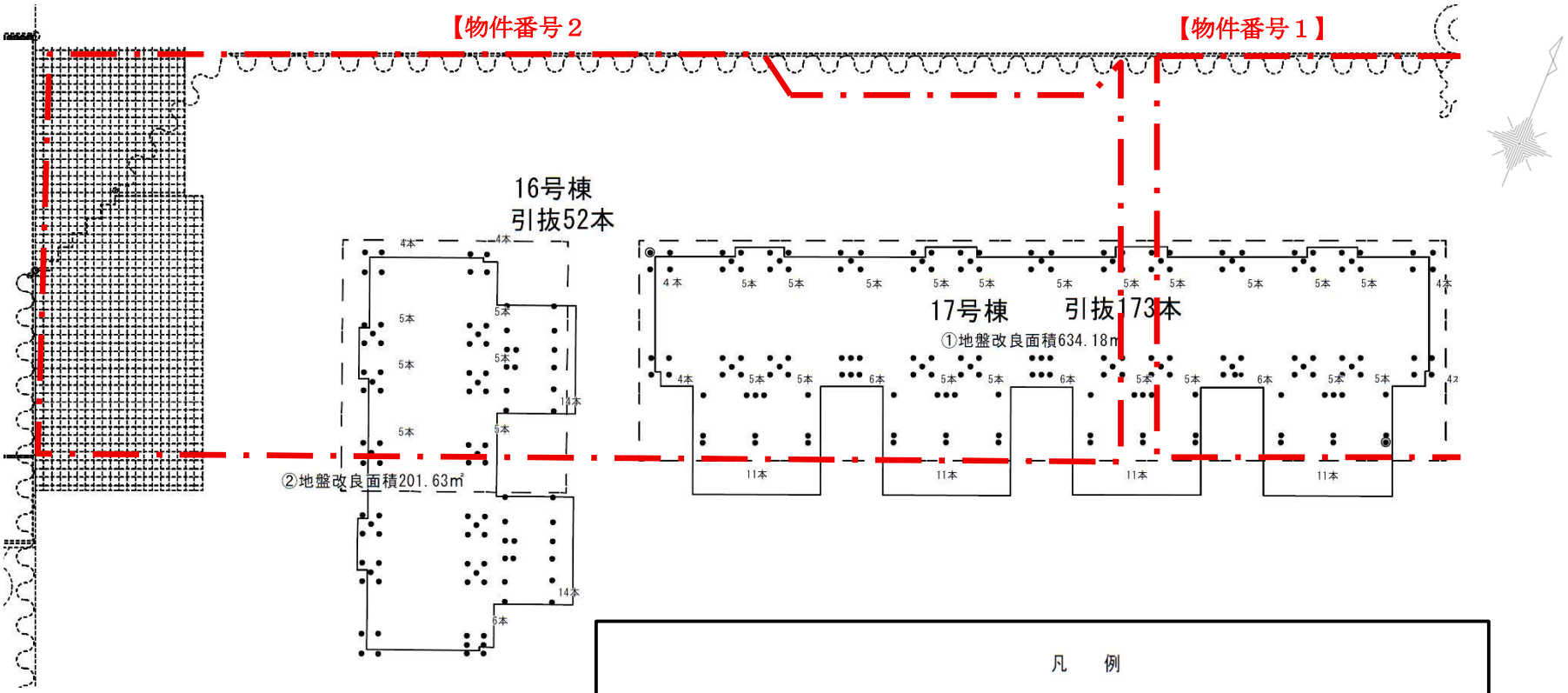




地番	(B)15-25				
測点	境界標の種類	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
K813	市金属プレート	-163156.594	-46817.309	-884332.149701	2.00
K811	市金属プレート	-163158.487	-46817.962	424217.553682	18.81
K810	市金属プレート	-163165.655	-46835.359	294360.231315	2.00
K809	市金属プレート	-163164.772	-46837.155	624854.484855	37.33
K808	市金属プレート	-163178.996	-46871.672	769679.725912	5.75
K807	市金属プレート	-163181.193	-46876.995	1078639.654950	22.51
K704-1	金属プレート	-163202.006	-46868.418	872689.943160	5.76
K672-1	金属プレート	-163199.813	-46863.082	-1154237.709660	58.81
K754-1	金属プレート	-163177.376	-46808.719	-2023026.026461	22.48
			倍面積	2845.708052	
			面積	1422.8540260	
			地積	1422.85 ㎡	

地番	(C)15-26				
測点	境界標の種類	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
K817	座標管理	-163122.334	-46736.729	95296.190431	10.40
K815	市金属プレート	-163126.297	-46746.353	1504858.595776	74.14
K814	市金属プレート	-163154.526	-46814.917	2336672.952221	23.46
K753-1	金属プレート	-163176.210	-46805.944	868203.455256	8.15
K713-1	金属プレート	-163173.075	-46798.420	-1623858.375580	83.00
K1000	金属プレート	-163141.511	-46721.652	-1719777.288468	6.60
A10	座標管理	-163136.266	-46725.667	-342452.413443	2.56
A9	座標管理	-163134.182	-46727.156	-206907.846768	2.75
A8	座標管理	-163131.838	-46728.609	-223316.022411	2.75
A7	座標管理	-163129.403	-46729.904	-222901.642080	2.56
A6	座標管理	-163127.068	-46730.957	-240430.773765	3.03
K818	座標管理	-163124.258	-46732.113	-221229.822942	5.00
			倍面積	4157.008227	
			面積	2078.5041135	
			地積	2078.50 ㎡	

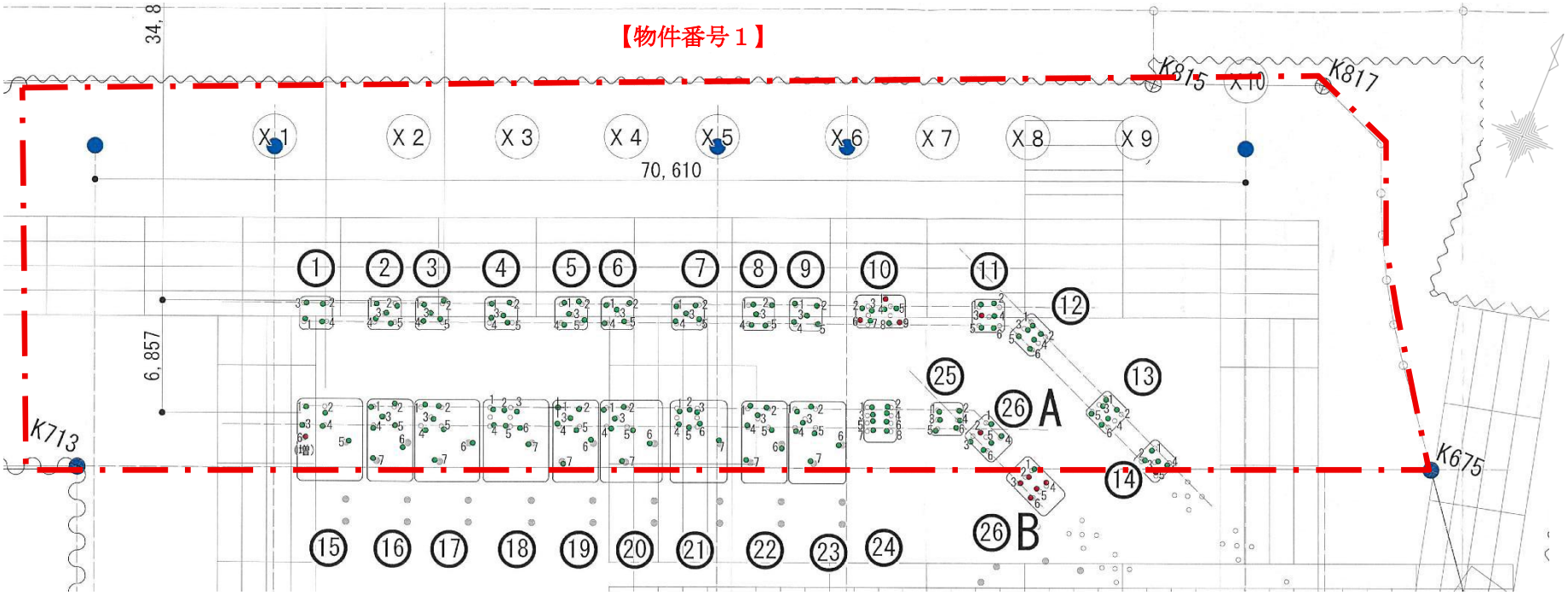
（４）参考図１



凡　例		
記　号	内容	
●	引抜を要する既存杭 （ＰＣ杭　φ３５０　）	杭長　8.50m
	引抜を要する既存杭 （ＰＣ杭　φ３００　）	杭長　10.1m

※参考図は、過去に実施した府営住宅の撤去工事の成果品をもとに作成しているため、一部の敷地境界線等が現状とは異なります。

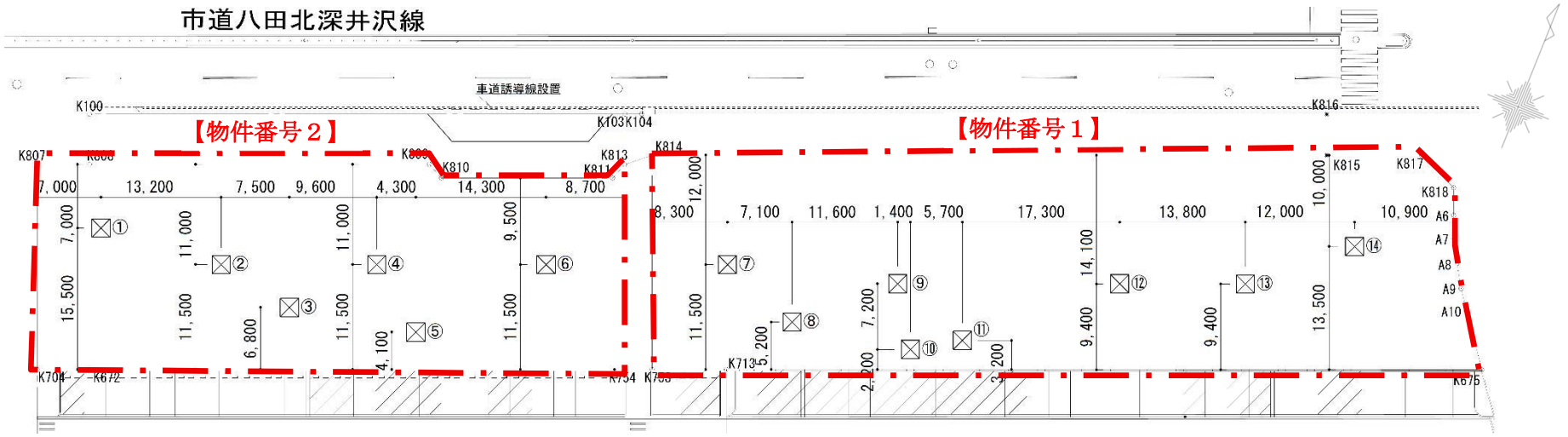
（５）参考図２



凡　例			
記　号	内　容		
既存杭　原設計引抜分	引抜を要する既存杭（ＰＣ杭　φ４００）	杭長	10m
既存杭　追加分	引抜を要する既存杭（ＰＣ杭　φ３００）	杭長	10m

※参考図は、過去に実施した府営住宅の撤去工事の成果品をもとに作成しているため、一部の敷地境界線等が現状とは異なります。

（6）参考図3



■凡例

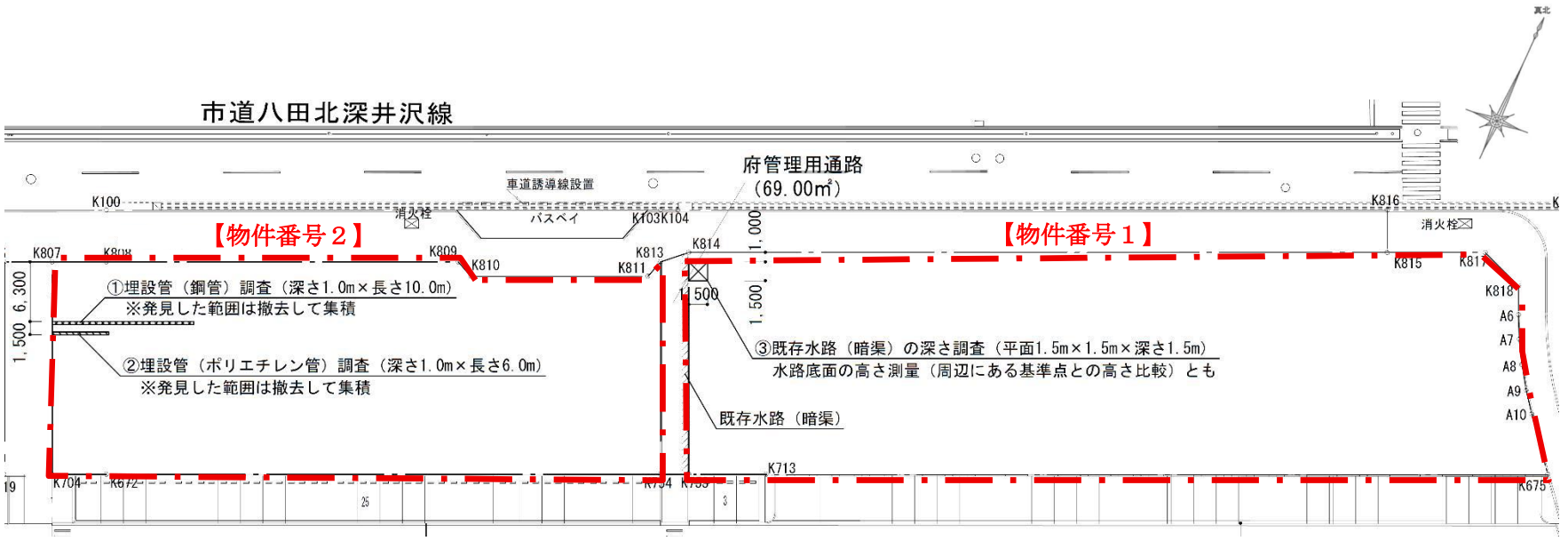
⊠ ①～⑭…平面2m角（底盤）×深さ1.5mにて掘削・埋戻し

【調査結果】
発見されたコンクリートガラ等は、敷地内に集積後、処分した。

掘削 No.	埋設物	サイズ（㎜） W×D×H L	埋設深さ（m）	備考
1	ガス管 CONガラ数個	200㎜ 200×200	0.5 1.0	ガス管は掘削範囲内で切断。 埋設全長を知るには再調査が必要。
2～14				複数の掘削箇所からCONガラが発見されたが、その大きさは拳大から人頭大程度のものだった。

※参考図は、過去に実施した府営住宅の撤去工事の成果品をもとに作成しているため、一部の敷地境界線等が現状とは異なります。
※図中の寸法は、端数処理した数値になるため、実測値とは異なる場合があります。

（7）参考図4

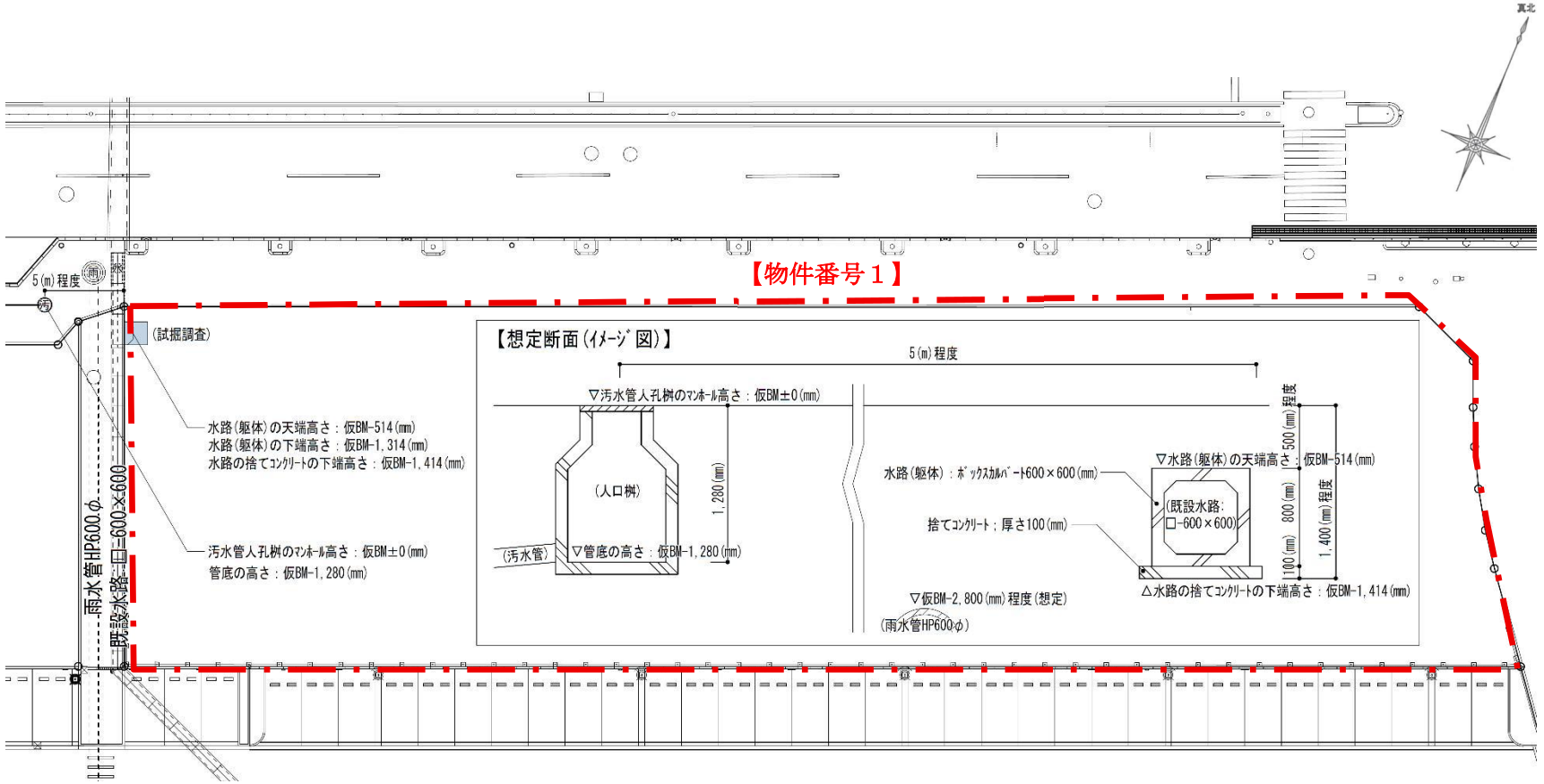


【調査結果】
①発見された鋼管、ポリエチレン管は、敷地内に集積後、処分した。

②既存の用水路（暗渠）の深さ測定は、指定位置で掘削し、近接している汚水管マンホール天端より測定した。
（測定結果をもとに作成した断面想定図は次頁参照）

※参考図は、過去に実施した府営住宅の撤去工事の成果品をもとに作成しているため、一部の敷地境界線等が現状とは異なります。
※図中の寸法は、端数処理した数値になるため、実測値とは異なる場合があります。

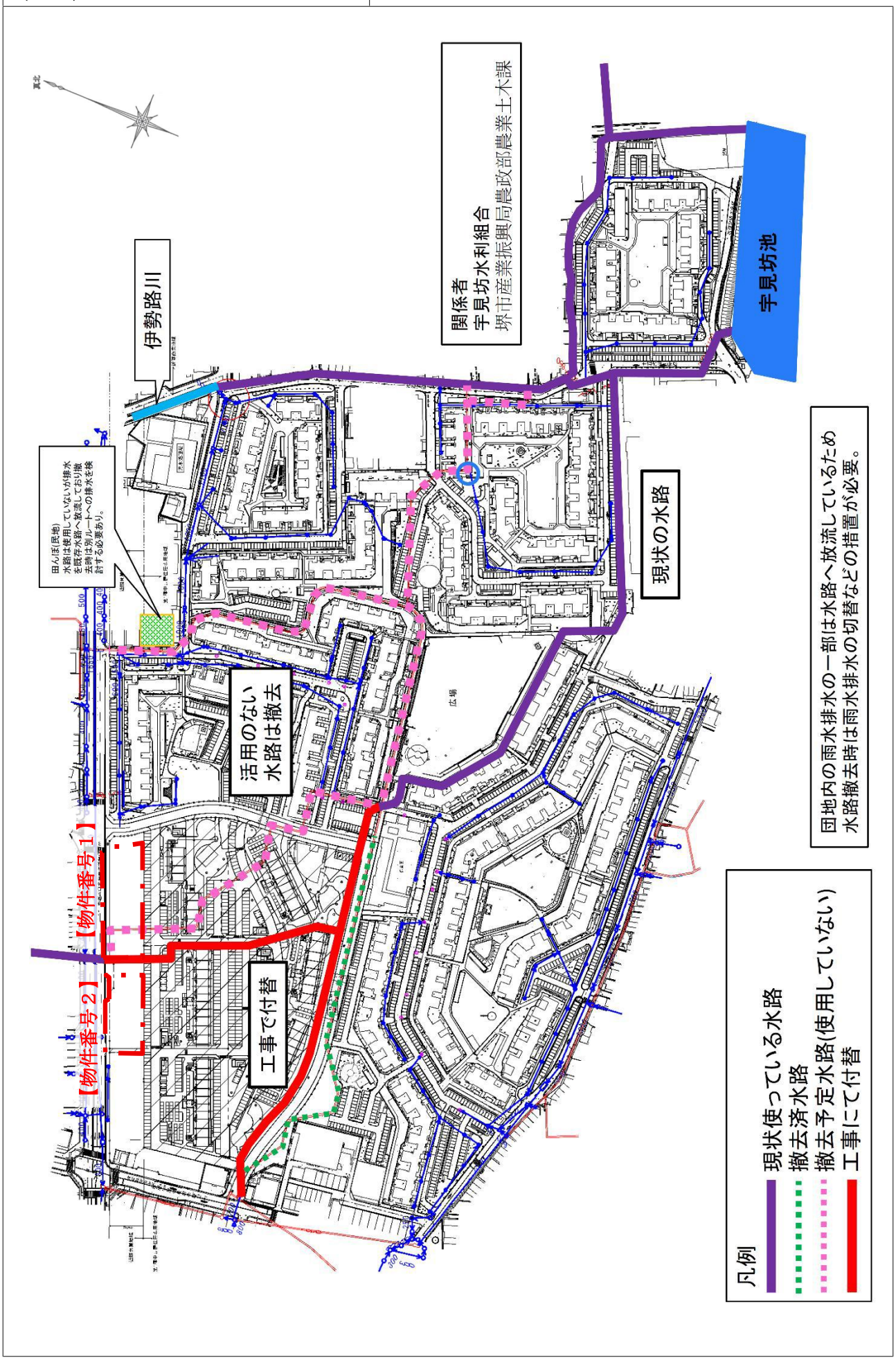
（8）参考図５



【調査結果】
既存の用水路（暗渠）の深さ測定は、指定位置で掘削し、近接している汚水管マンホール天端より測定した。

※参考図は、過去に実施した府営住宅の撤去工事の成果品をもとに作成しているため、一部の敷地境界線等が現状とは異なります。
※図中の寸法は、端数処理した数値になるため、実測値とは異なる場合があります。

(９)参考図６


伊勢路川
関係者
宇見坊水利組合
堺市産業振興局農政部農業土木課
宇見坊池
現状の水路
活用のない
水路は撤去
工事で付替
【物件番号１】
【物件番号２】
田んぼ(民地)
水路は使用していないが排水
を既存水路へ放流しており撤
去時は別ルートへの排水を検
討する必要あり。
団地内の雨水排水の一部は水路へ放流しているため
水路撤去時は雨水排水の切替などの措置が必要。
凡例
現状使っている水路
撤去済水路
撤去予定水路(使用していない)
工事にて付替