

5 物件調書

- この調書は、事業への参加希望者が現地を確認する上での参考資料です。お申込みの前に、必ず現地をご確認ください。
- 最寄り駅からの距離は、駅から物件までの概ねの直線距離を表示しています。
- 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、関係機関にご確認ください。
- 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。
- 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	吹田藤白台住宅用地		
1	所在地	吹田市藤白台三丁目119番90		
交通機関	阪急北千里線「北千里駅」から南東へ約0.8km			
面積	登記簿 : 6,524.59㎡ 実 測 : 6,524.59㎡	地 目	宅地	
接面道路の状況	北東側 : 幅員 6.5m (市道藤白台23号線) 南東側 : 幅員 14.2m (市道藤白古江線)			
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域		
		用途地域	第一種中高層住居専用地域	
		地域地区	第三種高度地区	
		建 蔽 率	60 %	容 積 率
	その他の法令等	千里ニュータウン地区地区計画		
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	吹田市水道部工務室給水相談グループ 06-6384-1258	
	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(株)導管情報センター 06-6202-2141	
	公共下水道	有	吹田市下水道部下水道管理課管路保全室 06-6384-2068	
<p>【留意事項】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 既存建築物、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他当該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、物件の引渡しはあるがままの状態です。 2. 地上又は地中の別に関わりなく、これら既存建築物、工作物等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。 3. 物件内には関電柱・NTTの立上げ管路・支線（1箇所）および関電柱（2箇所）があります。歩道整備に伴う移設等については、関西電力送配電株式会社及びNTT西日本と協議してください。 4. 物件内にはソフトバンク株式会社所有の基地局アンテナがあります。撤去については大阪府とソフトバンク株式会社の協議により令和4年2月下旬となります。 5. 物件内には道路標識（1箇所）があります。取扱い等については吹田警察署と協議してください。 6. 落札者は、事業用地の周囲にある既存の防犯灯については、大阪府から維持管理を引き継がなければなりません。関西電力(株)と協議し名義変更等に必要書類を作成のうえ提出してください。防犯灯の点灯や新設については、吹田市並びに地元自治会と協議してください。 				

7. 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、事業者において各施設の管理者と協議してください。
8. 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、関係機関にご確認ください。
9. 当該事業用地の北東側、南東側の市道明示は受けておりませんので、必要であれば落札者において明示を受けてください。
10. 市道藤白台23号線沿いについては、都市計画法第32条に基づき、北側からの整備済み歩道（幅員3m）を延長する形状で敷地内に歩道を整備し、吹田市に移管してください。
また、工事着手の際は、先行して歩道（仮歩道でも可）を整備し、見通しや歩行者の安全性を確保してください。
11. 工事にあたっては、地域住民と工事協定について十分に協議し、必要な対応を行ってください。
12. 本地北側の隣接地については、平面図の範囲①を緑地帯として整備済みです。将来にわたる両用地の環境向上のため、本地北側の平面図の範囲②については、範囲①との連続性、一体性を確保した緑地帯として整備してください。
13. 本地は特定有害物質の使用の履歴がないため、土壤汚染調査は行っていません。
なお、本地南側の周辺地（吹田市藤白台一丁目103番5号）においては土壤汚染調査が実施されており、土壤溶出量基準を超える第1種特定有害物質「砒素及びその化合物」が検出されています。
調査結果の内容については大阪府建築部住宅経営室施設保全課で閲覧できます。
（お問い合わせ先：大阪府建築部住宅経営室施設保全課資産活用グループ
電話06-6210-9760）

建物の概要					
建物の内容	所在	吹田市藤白台三丁目119番地90		所有者	大阪府
	家屋番号	(未登記物件につき無)		床面積 17棟：1,509.82㎡ 18棟：1,939.88㎡ 19棟：1,325.68㎡ 20棟：2,011.07㎡ 合計：6,786.45㎡ (注意：ここに記載の延床面積は既存図面に記載されているものであり、不動産登記法その他登記に必要となる諸規則等の規定に基づく算定ではありません。)	
	種類	(未登記物件につき無)			
	構造等	鉄筋コンクリート造4・5階建			
	建築時期	昭和39年、平成元年増築			
	附属建物	屋根付自転車置場			
	棟数・戸数	4棟・110戸	駐車場		有
	工作物	囲障、階段、給水設備、雨水排水設備、汚水排水設備、ガス設備等		閉鎖時期	平成30年

【特記事項】

1. 既存物を含め、その他当該物件に存するものすべてを現状有姿で売却しますので、物件の引渡しはあるがままの状態です。
2. 建物内の残置物については、買受人の責任において関係法令を遵守のうえ適切に処理してください。建物内部等には、浴槽、バランス釜、瞬間湯沸かし器、照明装置等の動産があります。現状有姿による売却ですので、動産についてもあるがままでの引渡しとなります。家電リサイクル法に基づく処理が必要なものについては、同法に基づき適切に処理してください。また、消火器を処分する際には、「廃消火器リサイクルシステム」を参考にして適切に処理してください。
3. 建物、附属建物、諸設備（電気、ガス、水道等の供給設備）及び工作物は使用できません。
4. 建築物については、契約後2年以内に撤去してください。
5. 建物及び工作物を取壊し処分する際には、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」などの関係法令に基づき、地中の杭基礎部分や埋設管等を含め適切に処理してください。
6. P.28～35の参考図は、増築工事（平成元年ごろ）の図面です。現状と異なる場合は、現状を優先してください。なお、住棟新築時等の設計図面はありません。また、下記URLで増築工事の図面を参考に公開します。あくまでも参考図ですので、現状と異なる可能性があります。
https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_vochikatsuyo.html
7. 建物の設計図面等には石綿（アスベスト）含有建材の記載がありますが、石綿の種類、含有率、使用量等の詳細が不明です。そのため価格形成要因から除外していますが、そのことにより大阪府が石綿除去費用を負担するものではありません。但し外壁吹付リシンについては調査を行い、価格形成要因としています。入札に当たってはそれらを了知のうえ、石綿除去費用は設計図面等を参考に各自で見積もったうえで入札してください。建物の解体を行う場合には、石綿含有建材について、予め十分調査をした上で工事を行ってください。石綿含有建材の使用が認められる場合は、「大気汚染防止法」、「労働安全衛生

法」に基づく「石綿障害予防規則」、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」等の規定に基づく所定の手続きを行った上で適切に処理してください。

なお、外壁吹付リシンについては、アスベスト含有調査の結果を大阪府建築部住宅経営室施設保全課で閲覧できます。

(お問い合わせ先：大阪府建築部住宅経営室施設保全課資産活用グループ

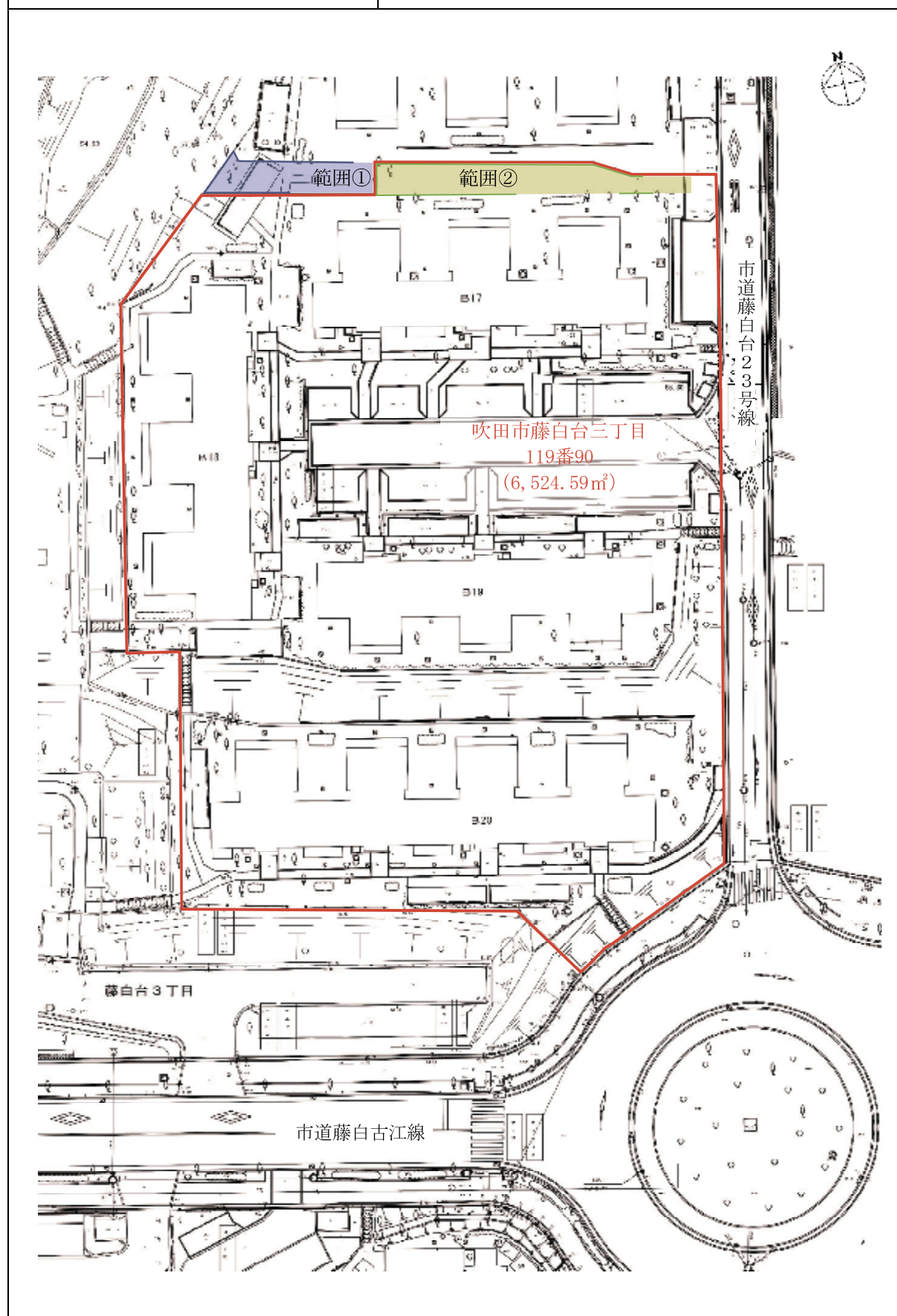
電話06-6210-9760)

8. 建物は未登記ですので、ここに記載している床面積の数量は不動産登記法、その他登記に必要となる諸規則等の規定に基づき算定されたものではありません。

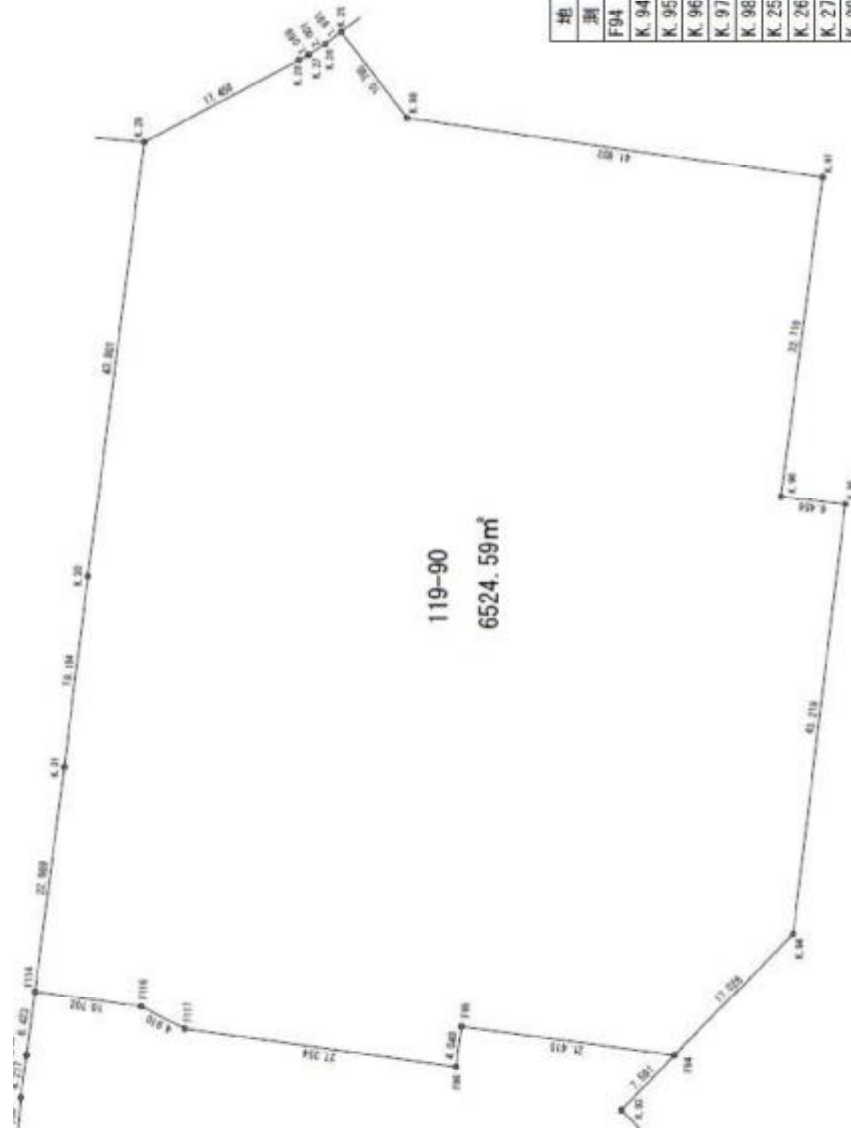
(1) 位置図



(2) 平面図



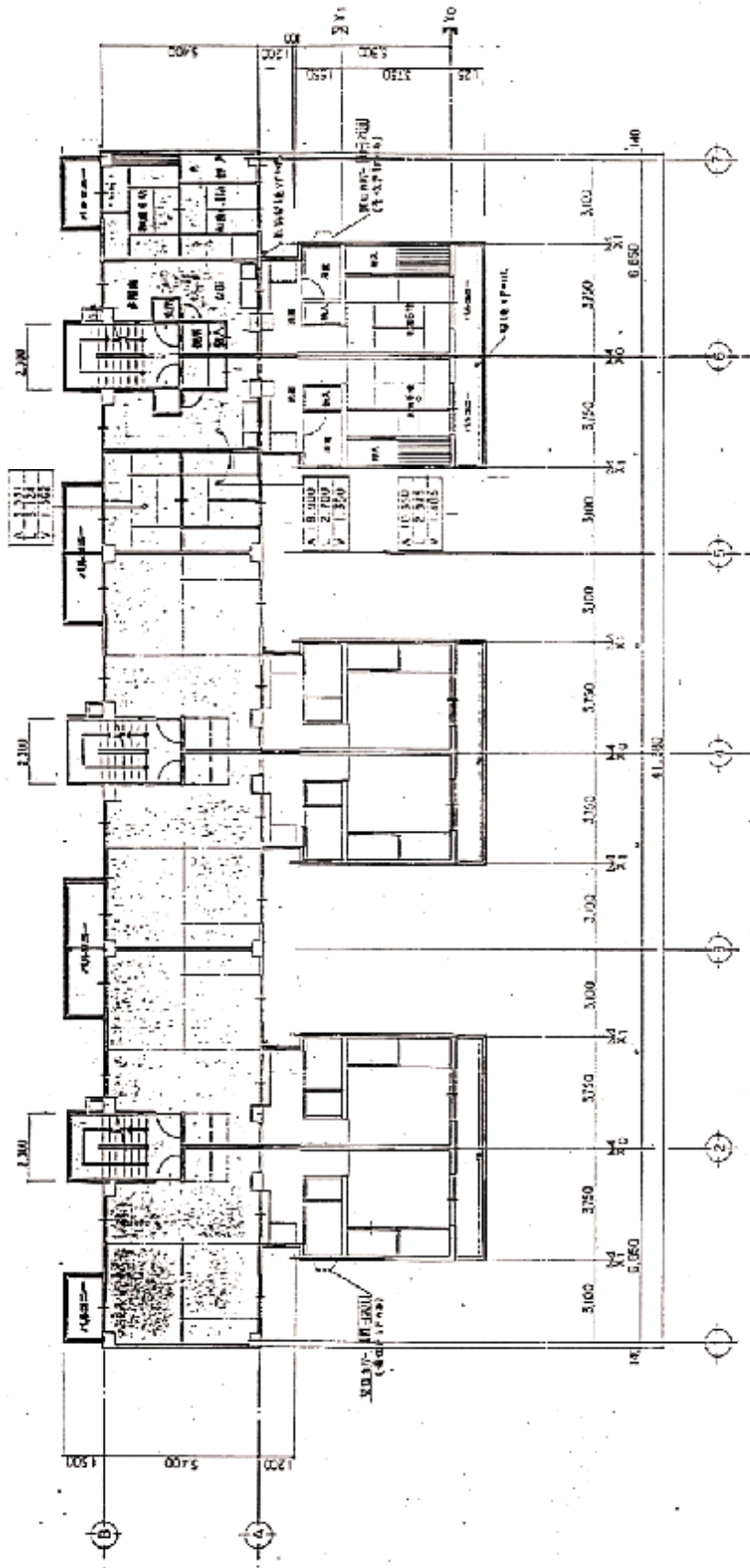
(3) 丈量图



座標求積表

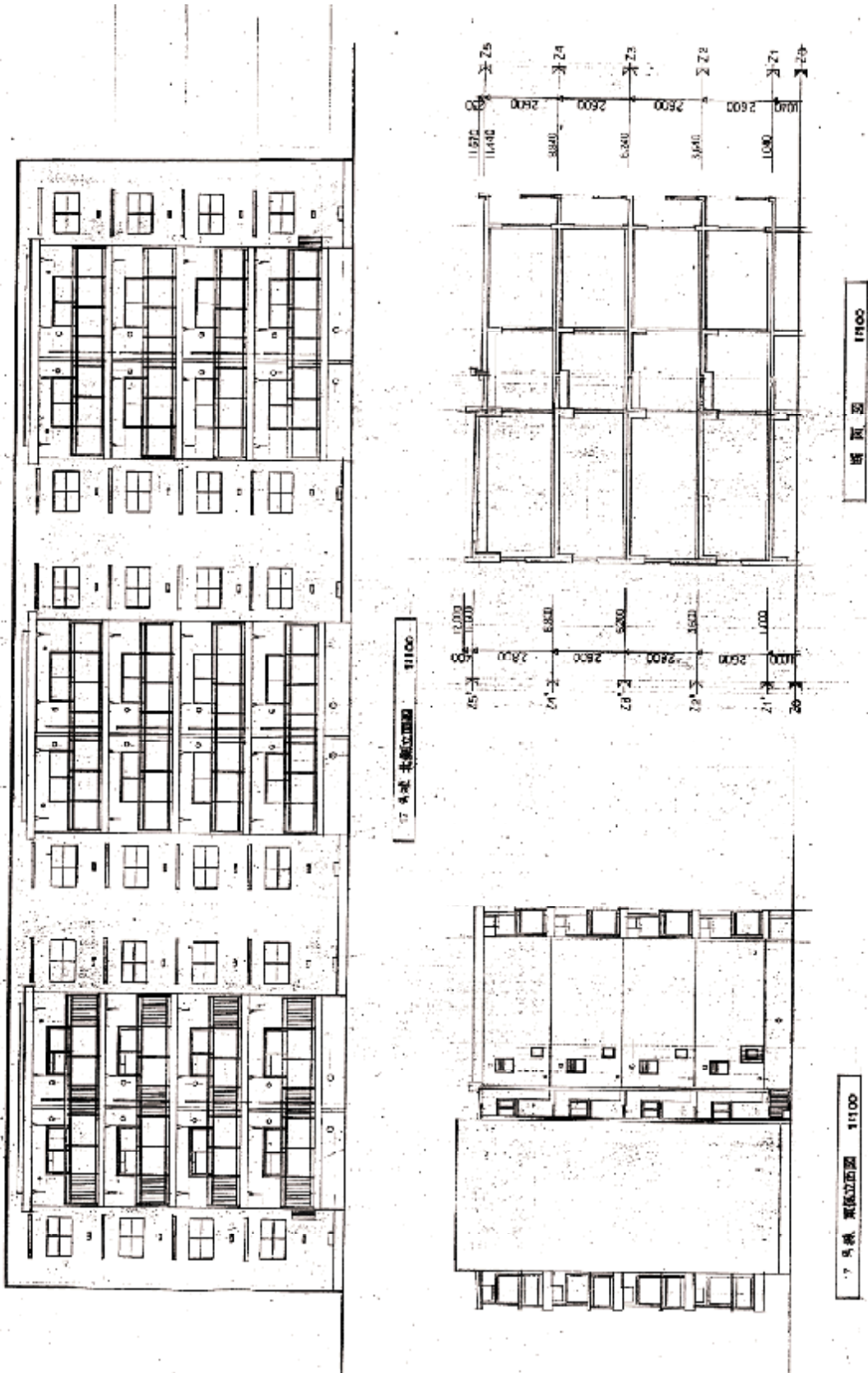
地 番	測 点	Xn	Yn	距 離
119-90	F94	-131059.899	-44375.082	17.026
	K.94	-131076.400	-44379.281	43.219
	K.95	-131116.148	-44362.309	6.456
	K.96	-131113.610	-44356.372	32.110
	K.97	-131143.262	-44344.050	41.933
	K.98	-131127.746	-44305.093	10.785
	K.25	-131131.862	-44295.124	1.991
	K.26	-131130.021	-44294.364	2.001
	K.27	-131128.244	-44293.444	1.069
	K.28	-131127.331	-44292.887	17.458
	K.29	-131112.554	-44283.590	43.801
	K.30	-131072.115	-44300.421	19.184
	K.31	-131054.454	-44307.913	22.569
	F114	-131033.516	-44316.602	10.702
	F116	-131037.525	-44326.525	4.910
	F117	-131037.750	-44331.430	27.354
	F96	-131048.012	-44356.787	4.048
	F95	-131051.766	-44355.271	21.415
倍面積				13049.194157
面積				6524.597085
地積				6524.59

(4) 参考図-1



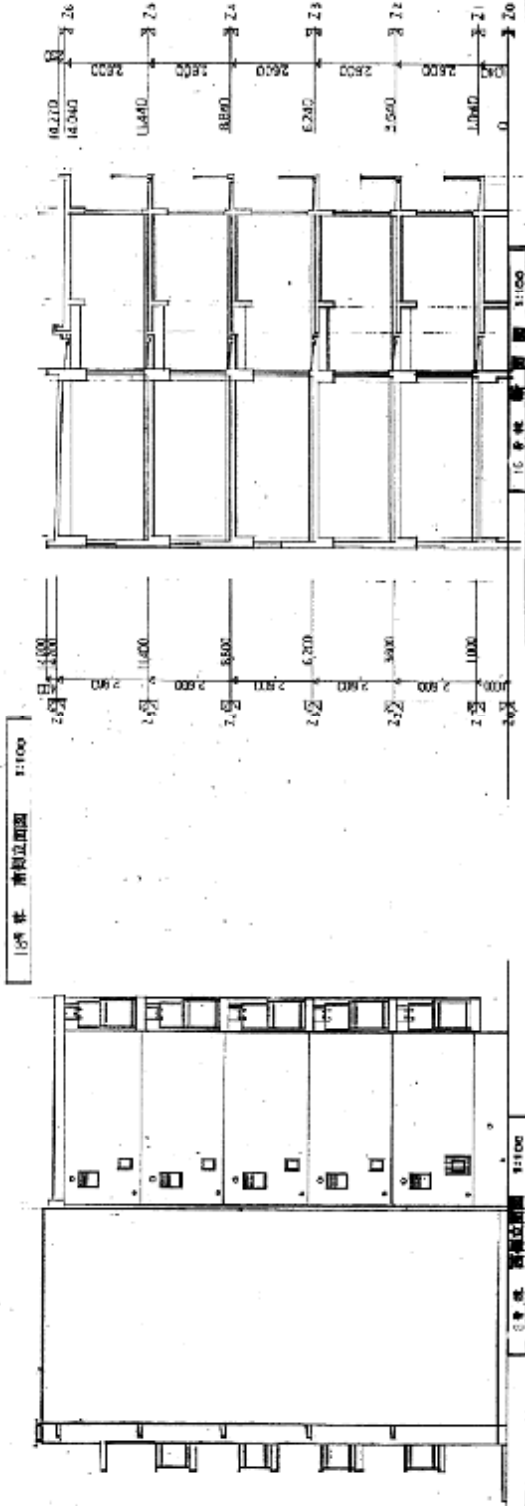
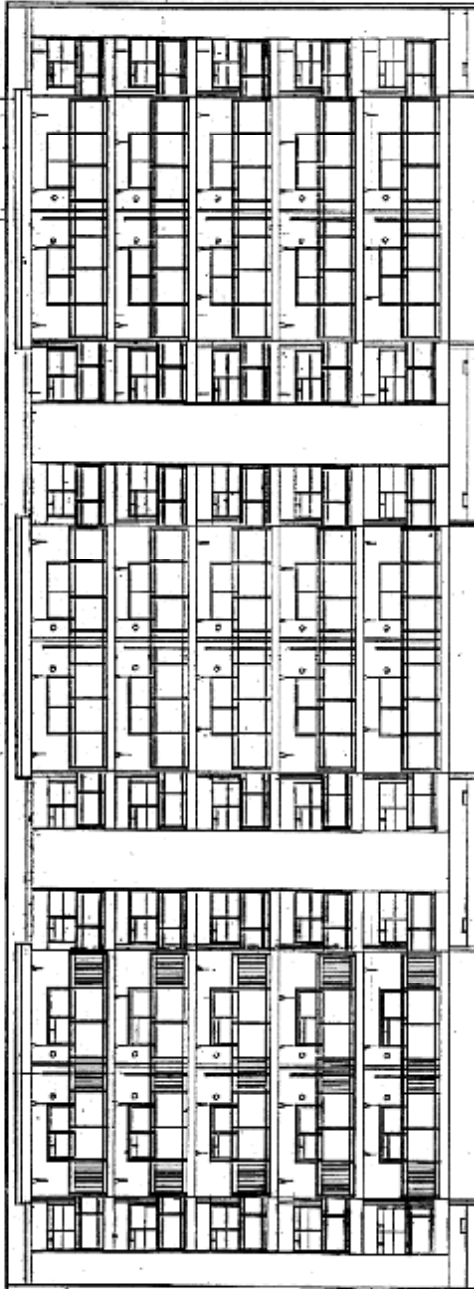
17号棟、19号棟については同じタイプ

(5) 参考図-2

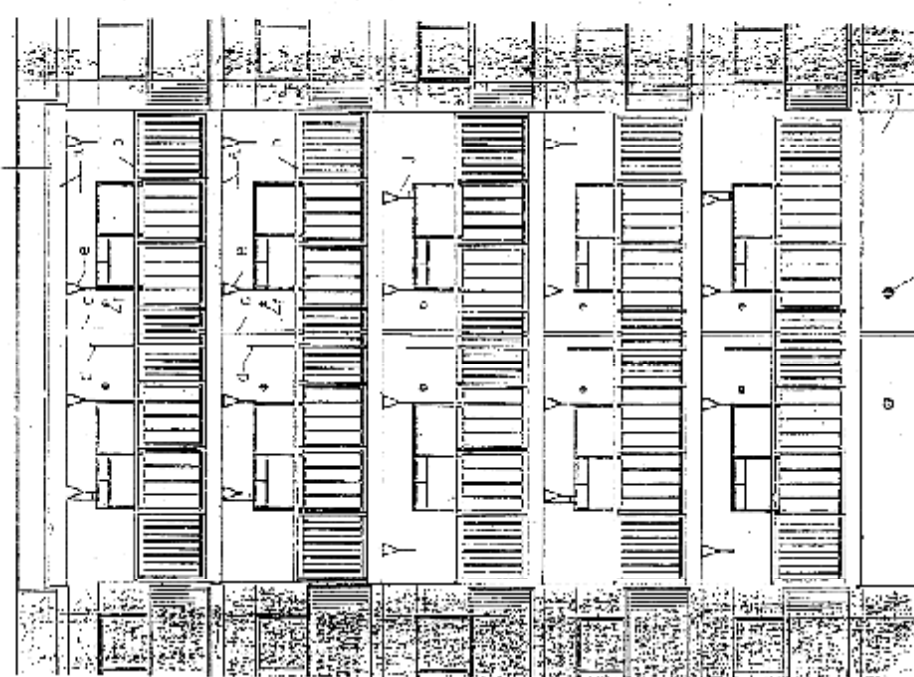
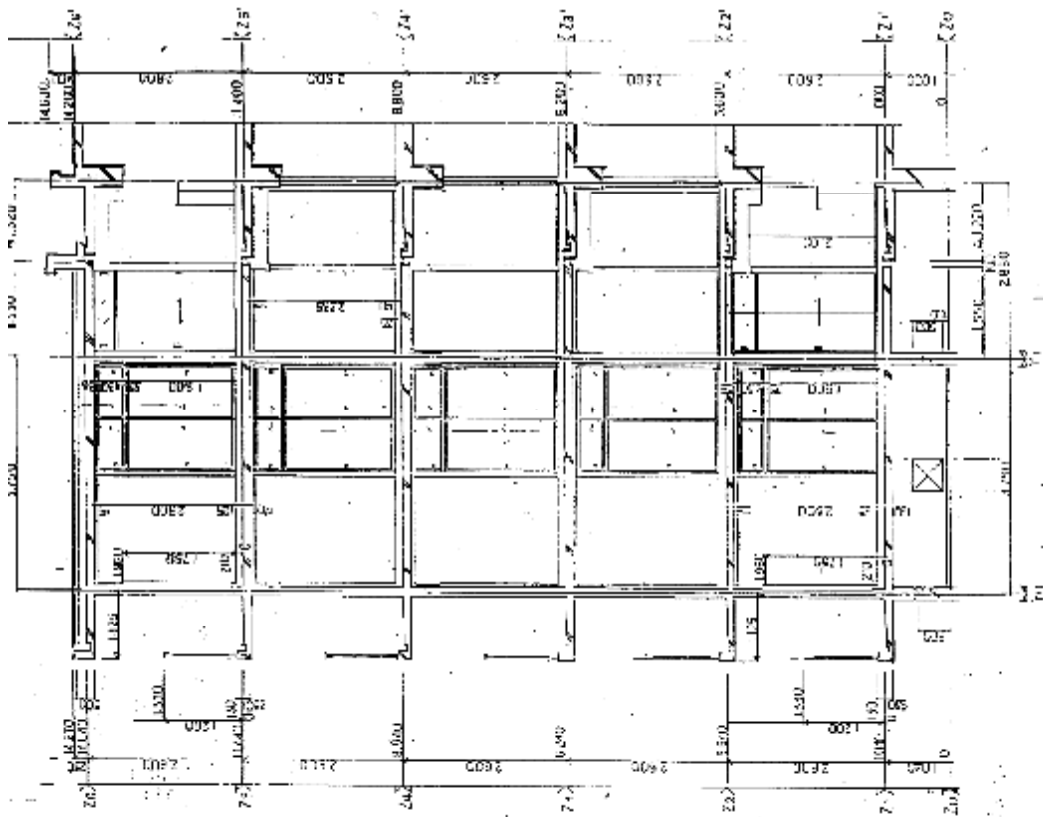


17棟、19棟については同じタイプ

(8) 参考図-5



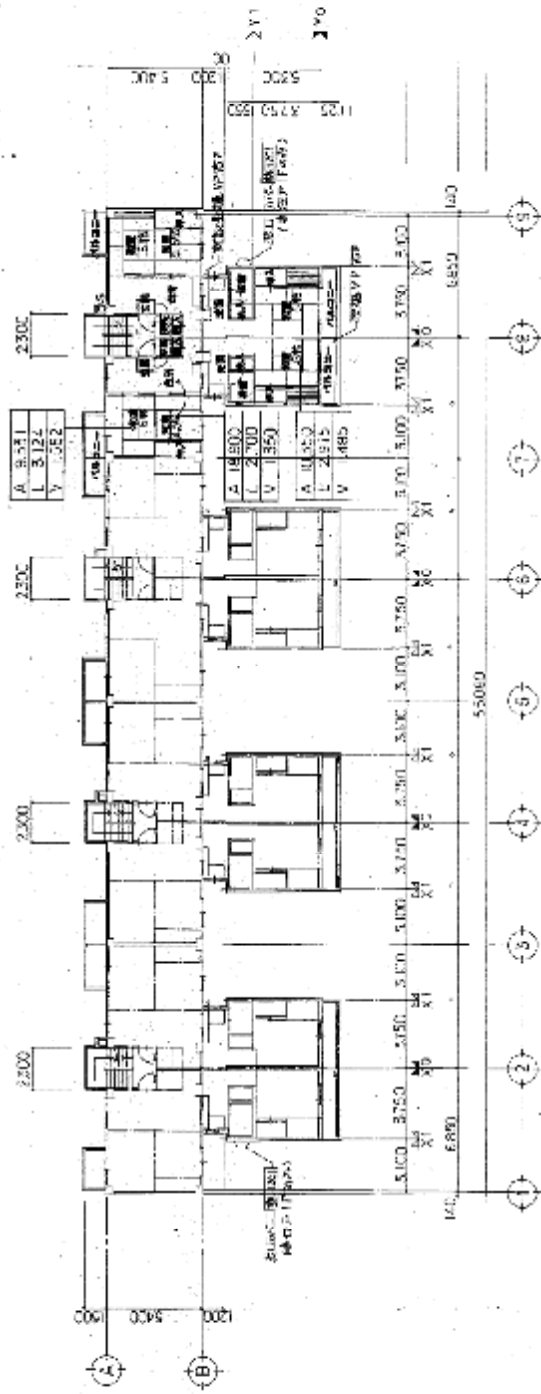
(9) 参考図-6



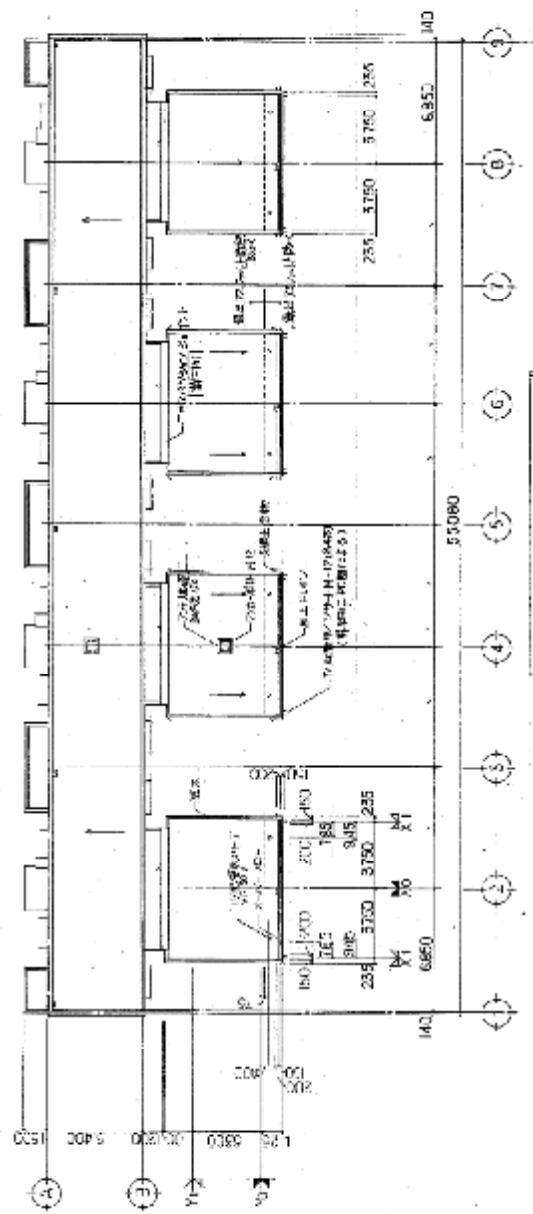
1	1:500
2	1:500
3	1:500
4	1:500
5	1:500
6	1:500

1:500

(10) 参考図-7



20階 1~7 階平面図 1:500



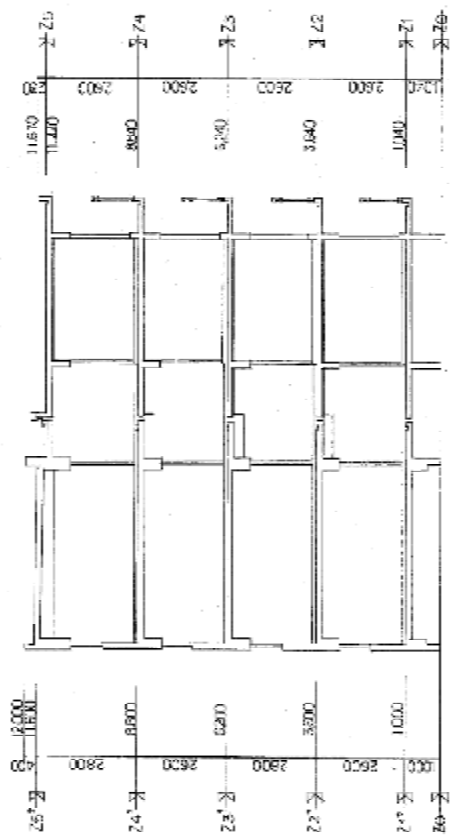
20階 機械快図 1:500

(11) 参考图-8



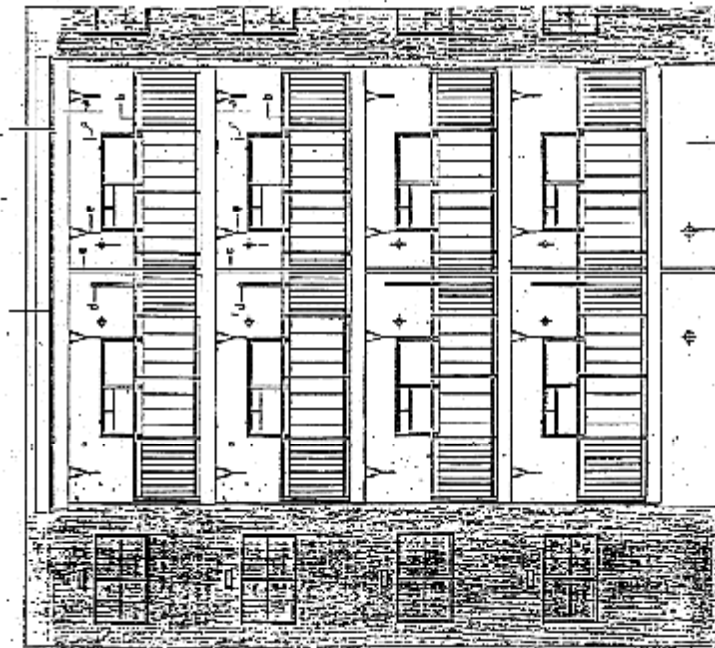
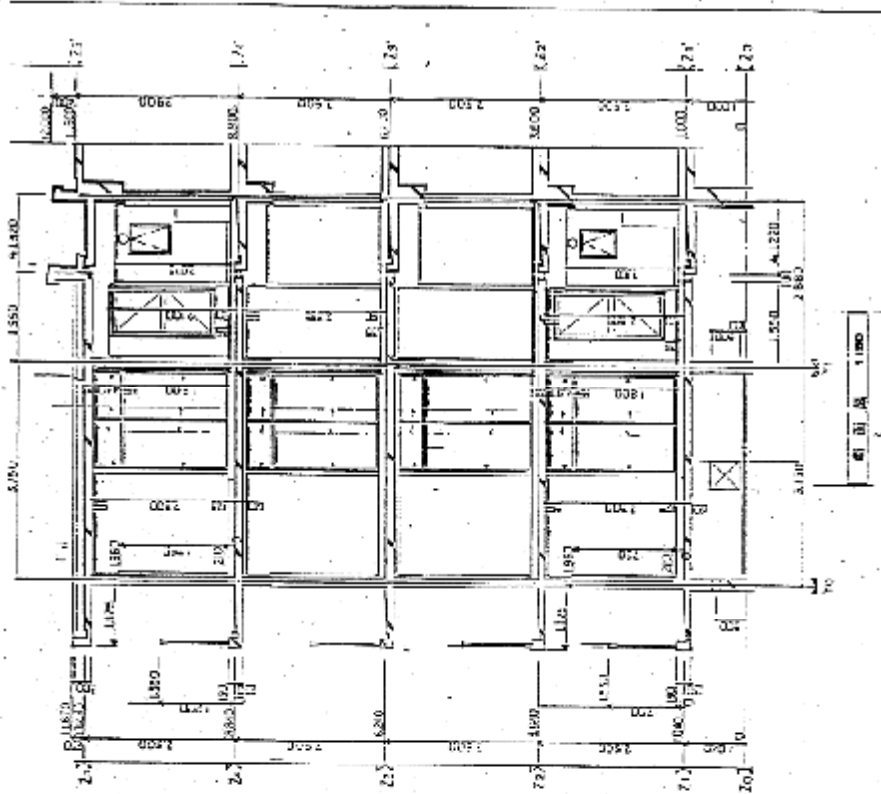
20号楼 北侧立面图 1:200

20号楼 南侧立面图 1:200



20号楼 断面图 1:100

(12) 参考図-9



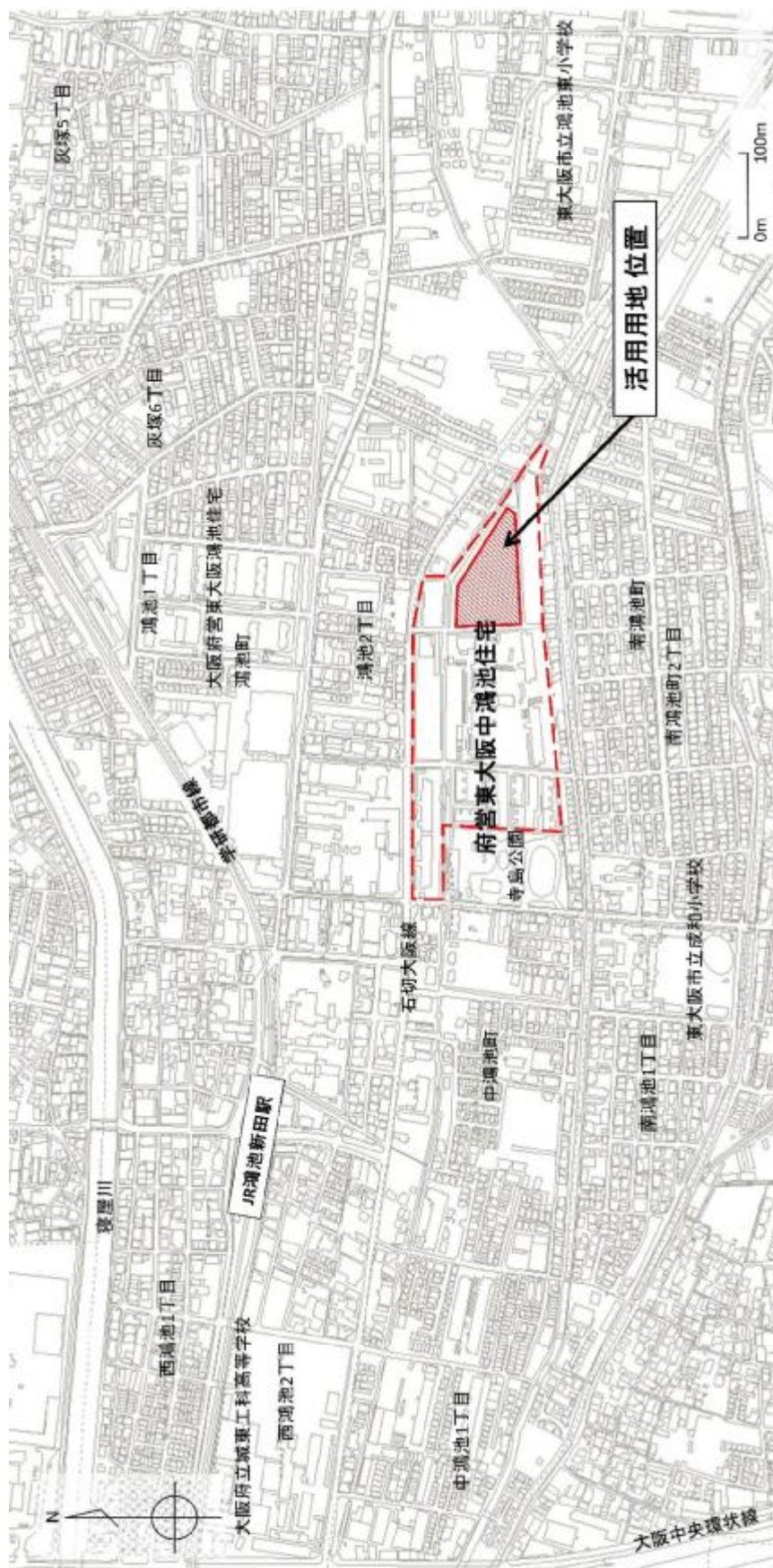
PROJECT DATA	
1	2-1000-2-000
2	INTERIOR
3	SECTION
4	DATE: 1952-11-10
5	SCALE: 1:1000
6	DRAWN BY: [Signature]

物 件 明 細

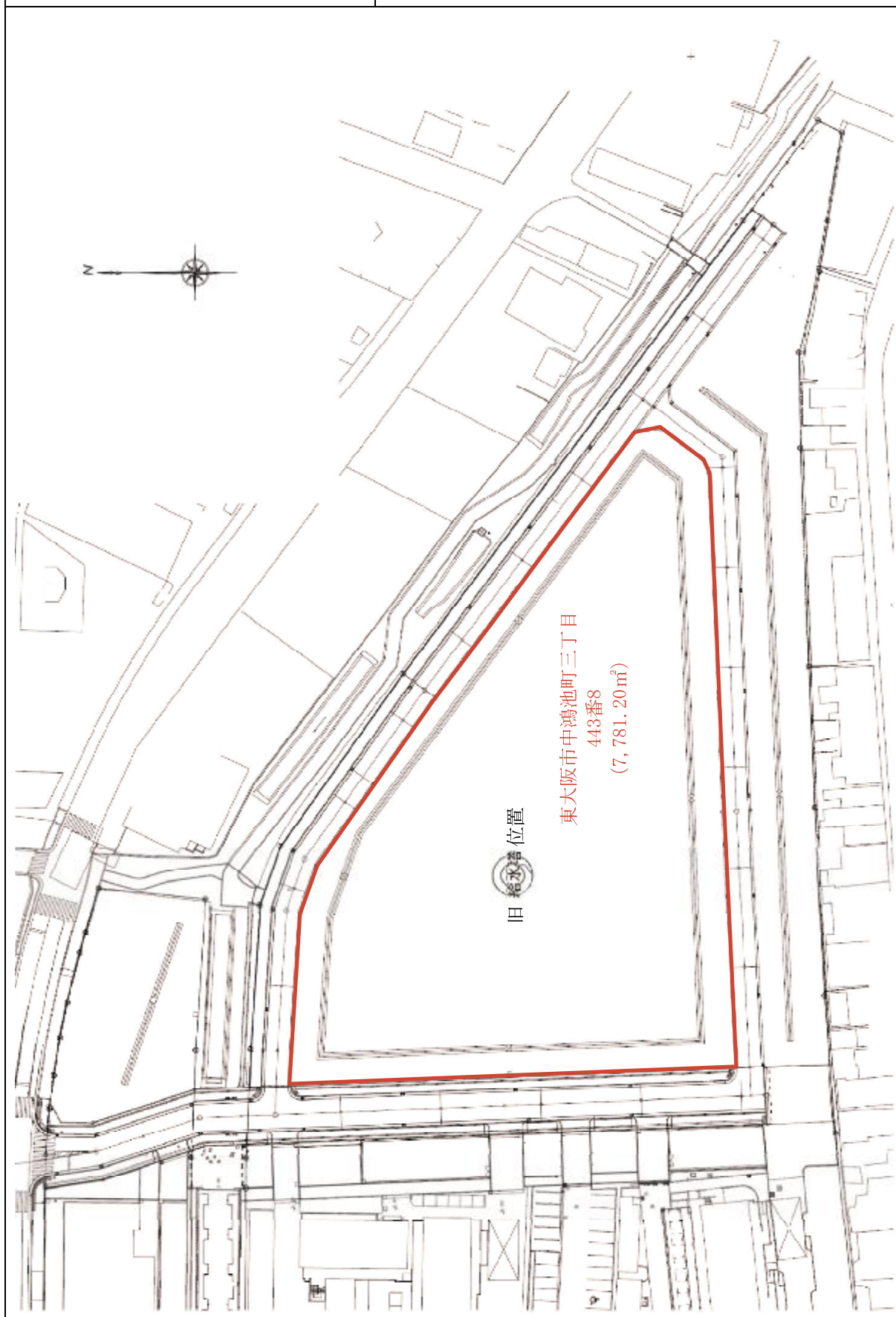
物件番号	事業用地名称	東大阪中鴻池住宅中央用地		
2	所在地	東大阪市中鴻池町三丁目443番8		
交通機関	J R 学研都市線「鴻池新田駅」から南東へ約0.7km			
面積	登記簿 : 7,781.20㎡ 実 測 : 7,781.20㎡	地 目	宅地	
接面道路の状況	北側 : 幅員 約5.7m (市道鴻池東154号線) 西側 : 幅員 約6.5m (市道鴻池東154号線) 南側 : 幅員 約5.7m (市道鴻池東154号線)			
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域		
		用途地域	第一種中高層住居専用地域	
		地域地区	準防火地域	
		建 蔽 率	60 %	容 積 率
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	東大阪市上下水道局水道施設部給水課 06 - 6724 - 1221	
	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(株)導管情報センター 06 - 6202 - 2141	
	公共下水道	有	東大阪市上下水道局下水道部下水道維持管理課 06 - 4309 - 3254	
<p>【留意事項】</p> <p>1. 既存物を含め、その他当該物件に存するものすべてを現状有姿で売却しますので、物件の引渡しはあるがままの状態です。</p> <p>2. 物件について、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。</p> <p>3. 当該物件について、令和3年9月から10月に実施した試掘調査において、従前府営住宅の撤去工事で撤去できなかったガレキや工作物等の残存物（最大で直径約1m程度）が確認されています。また、旧給水塔の配置位置付近においても工作物が確認されており、構造物の基礎が残存している可能性があります。</p> <p>4. 当該物件での旧建物の基礎杭の撤去施工においては、地盤改良（セメント系固化剤使用量：60kg/m³程度）を行っています。</p> <p>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、関係機関にご確認ください。</p> <p>6. 市道鴻池東154号線については、道路明示を受けていません。道路明示が必要な場合は落札者において明示を受けてください。</p>				

7. 現在、市道鴻池東154号線の一部区間についてはガードフェンス設置により閉鎖中ですが、工事着手等による閉鎖の解除および供用開始については、東大阪市と協議してください。
(お問い合わせ先：東大阪市土木部道路管理室道路管理課 電話06-4309-3219)
8. 供給処理施設の接続等利用については、事業者において各施設の管理と協議してください。なお、電気及び都市ガスについては、西側市道のみ整備されていますので、それ以降の整備について電気及び都市ガス管理者と協議してください。
9. 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、事業者において各施設の管理者と協議してください。

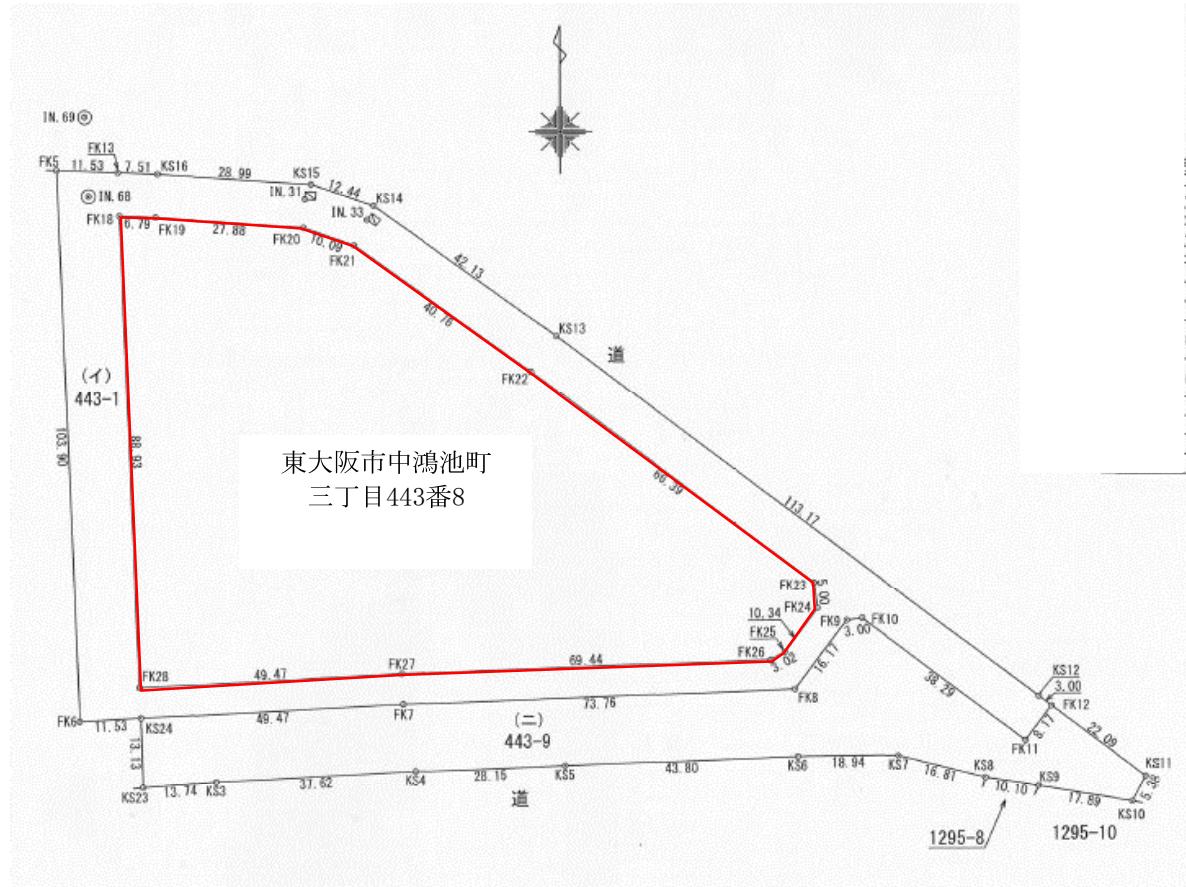
(1) 位置図



(2) 平面図



(3) 丈量図



座標求積表

地番	(ハ)443-8				
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
FK28	金属標	-144608.828	-36202.177	3122872.192374	
FK27	金属標	-144606.222	-36152.772	-191501.233284	
FK26	金属標	-144603.531	-36083.384	-149276.959608	
FK25	金属標	-144602.085	-36080.731	-350632.543858	
FK24	金属標	-144593.813	-36074.514	-477049.373136	
FK23	金属標	-144588.861	-36075.215	-1614690.548185	
FK22	金属標	-144549.054	-36128.358	-2290574.025558	
FK21	金属標	-144525.460	-36161.603	-974265.908026	
FK20	金属標	-144522.112	-36171.126	-188777.106594	
FK19	金属標	-144520.241	-36198.953	-77900.146856	
FK18	金属標	-144519.960	-36205.742	3207358.066554	
				倍面積	15562.413823
				面積	7781.2069115
				地積	7781.20 m ²

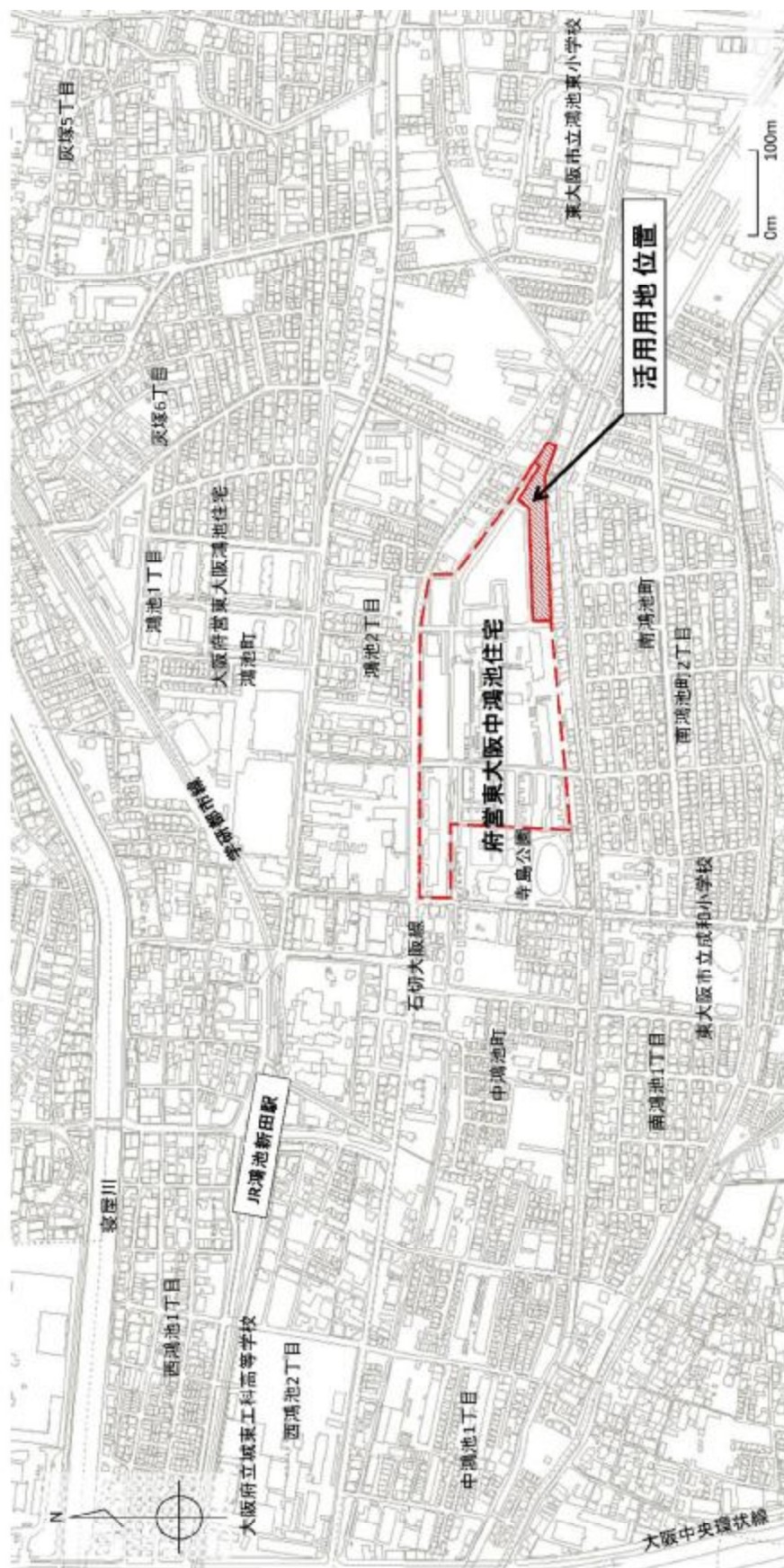
物 件 明 細

物件番号	事業用地名称	東大阪中鴻池住宅南側用地		
2	所在地	東大阪市中鴻池町三丁目443番9		
交通機関	J R 学研都市線「鴻池新田駅」から南東へ約0.75km			
面積	登記簿 : 2,574.48㎡ 実 測 : 2,574.48㎡	地 目	宅地	
接面道路の状況	北側 : 幅員 約5.7m (市道 鴻池東154号線)			
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域		
		用途地域	第一種中高層住居専用地域	
		地域地区	準防火地域	
		建 蔽 率	60 %	容 積 率
	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	東大阪市上下水道局水道施設部給水課 06 - 6724 - 1221	
	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(株)導管情報センター 06 - 6202 - 2141	
	公共下水道	有	東大阪市上下水道局下水道部下水道維持管理課 06 - 4309 - 3254	
<p>【留意事項】</p> <p>1. 物件について、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。</p> <p>2. 既存物を含め、その他当該物件に存するものすべてを現状有姿で売却しますので、物件の引渡しはあるがままの状態です。</p> <p>3. 当該物件について、令和3年9月から10月に実施した試掘調査において、従前府営住宅の撤去工事で撤去できなかったガレキや工作物等の残存物（最大で直径約1m程度）が確認されています。</p> <p>4. 当該物件内東側に電柱・支線（1箇所）があります。その取扱いについては、関西電力送配電株式会社及びNTT西日本と協議してください。</p> <p>5. 当該物件内東側において、周辺地に設置された2本の電柱を繋ぐ架空線（1箇所）が横断しています。その取扱いについては、関西電力送配電株式会社と協議してください。</p> <p>6. 当該物件での旧建物の基礎杭の撤去施工においては、地盤改良（セメント系固化剤使用量：60kg/m³程度）を行っています。</p> <p>7. 当該物件南側の隣接地（東大阪市中鴻池町三丁目1295番8、1295番10）に設置されているブロッ</p>				

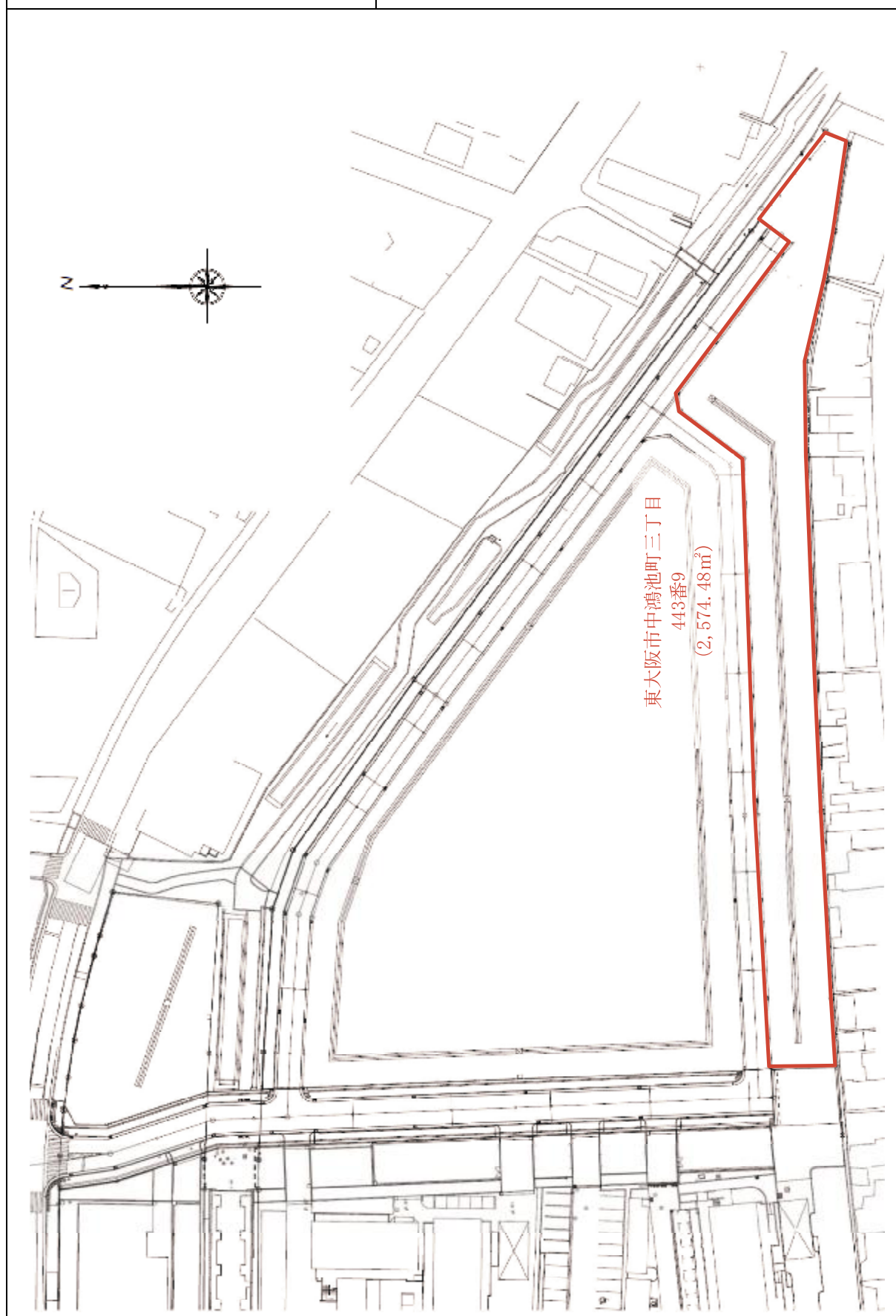
ク塀及び建屋の一部が、当該物件側に越境しています。この取扱いについては、落札者において隣接地所有者及び隣接土地利用者と協議してください。

8. 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、関係機関にご確認ください。
9. 市道鴻池東154号線については、道路明示を受けていません。道路明示が必要な場合は落札者において明示を受けてください。
10. 現在、市道鴻池東154号線は閉鎖中ですが、工事着手等による閉鎖の解除については、東大阪市と協議してください。
11. 供給処理施設の接続等利用については、事業者において各施設の管理と協議してください。なお、電気及び都市ガスについては、西側市道のみ整備されていますので、それ以降の整備について電気及び都市ガス管理者と協議してください。
12. 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、事業者において各施設の管理者と協議してください。

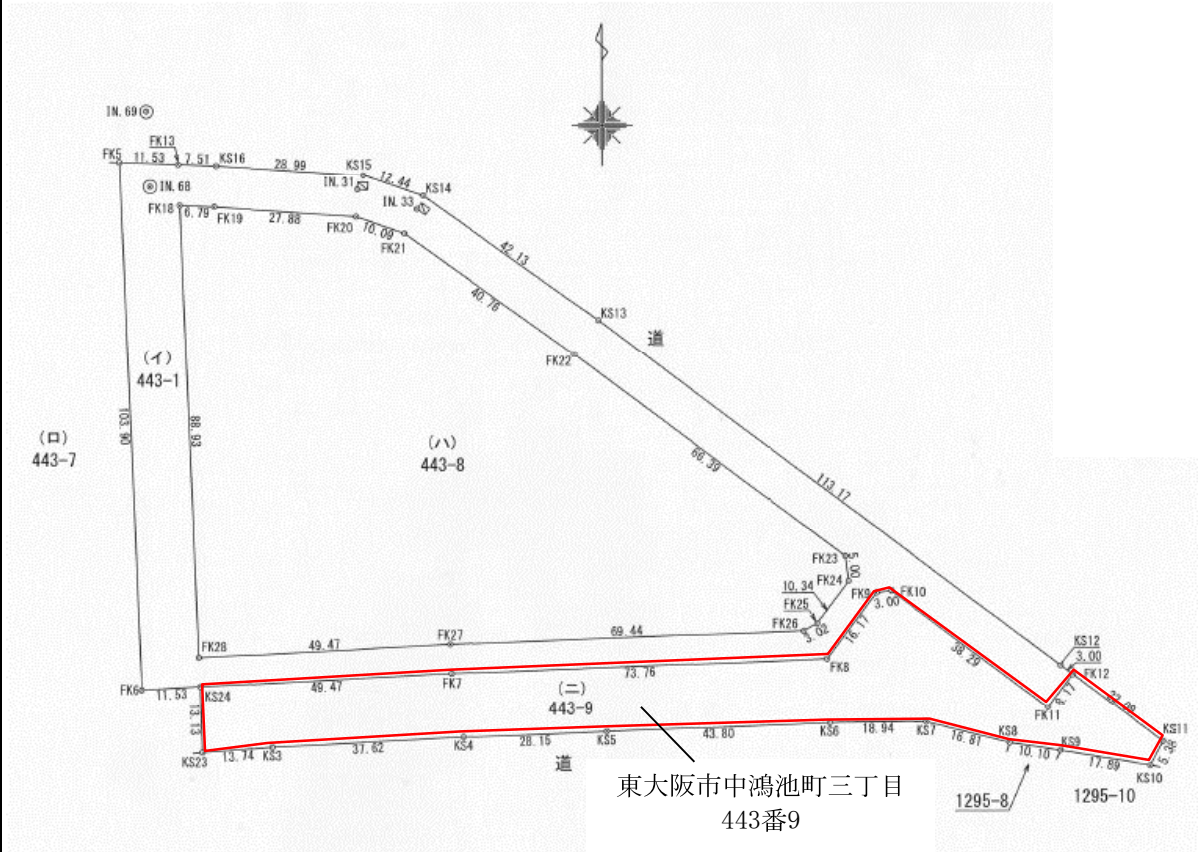
(1) 位置図



(2) 平面図



(3) 丈量図



陸 標 承 継 表

地番	(二) 443-9			
測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
KS23	金属標	-144627.646	-36201.469	435250.261787
KS3	金属標	-144626.546	-36187.769	-110445.070988
KS4	金属標	-144624.594	-36153.196	110583.449564
KS5	金属標	-144623.487	-36122.067	-103092.379218
KS5	金属標	-144621.740	-36079.293	-70929.924038
KS7	金属標	-144621.521	-36059.345	138864.537595
KS3	金属標	-144625.591	-36043.026	205445.248200
KS9		-144627.221	-36033.054	162761.304918
KS10		-144630.108	-36015.391	-67312.765779
KS11	金属標	-144625.352	-36012.812	-64763.528864
FK12	金属標	-144612.121	-36030.569	-241693.056852
FK11	金属標	-144618.544	-36035.498	-592639.800108
FK10	金属標	-144595.875	-36066.137	-812822.529569
FK9	金属標	-144596.107	-36069.107	482712.858881
FK3	金属標	-144609.058	-36078.793	570910.820432
FK7	金属標	-144611.931	-36152.501	157573.417865
KS24	金属標	-144614.523	-36201.910	568913.015650
			倍面積	5148.860748
			面積	2574.4303740
			地積	2574.48 m ²