

5 物件調書

- この調書は、入札への参加予定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、駅から事業用地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。
- 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。

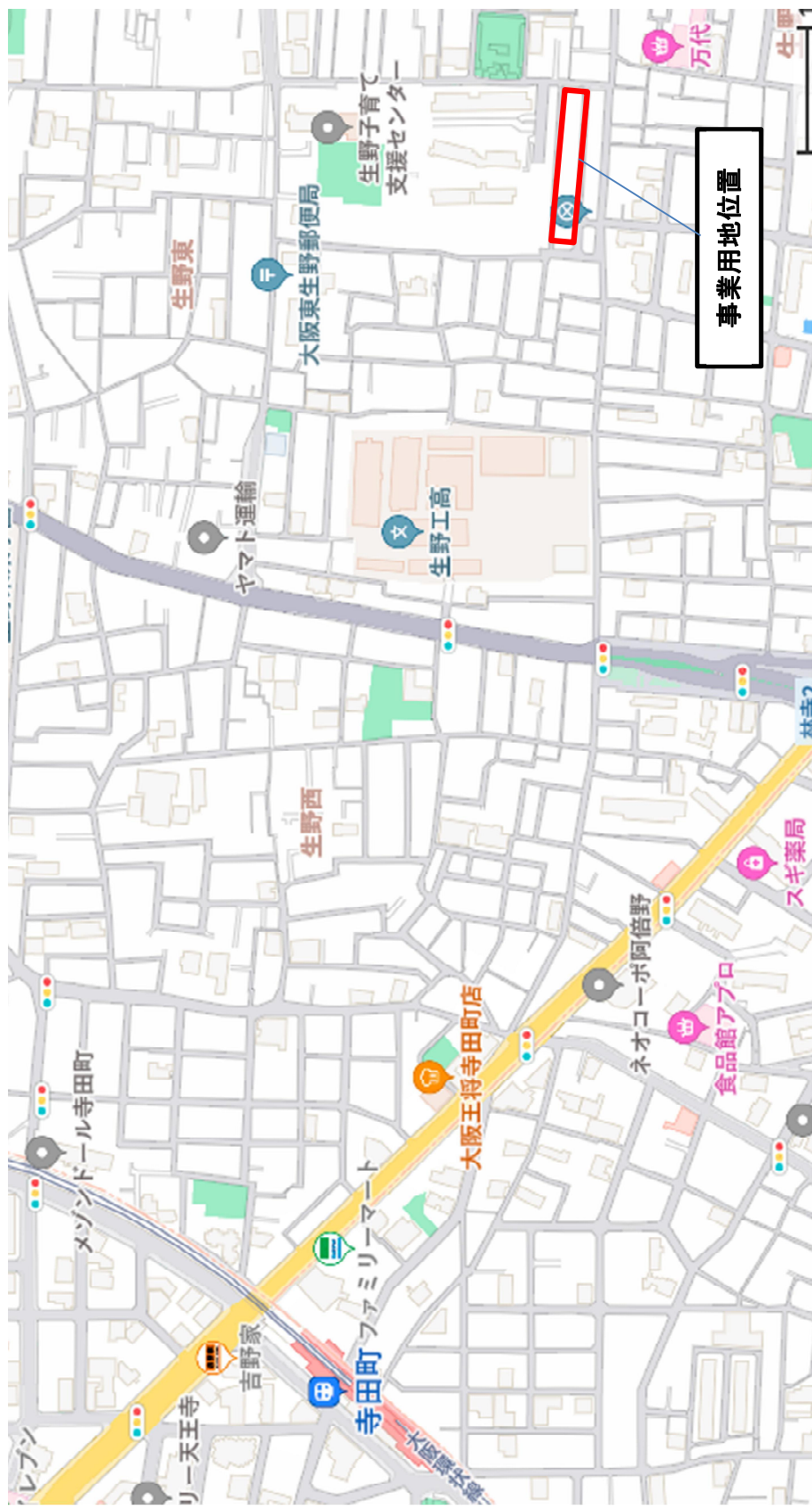
物 件 明 細

物件番号	事業用地名称	南生野住宅用地		
1	所在地	大阪市生野区生野東四丁目138番4		
交通機関	JR「寺田町駅」から東南東へ約1km			
面積	登記簿	2312.16㎡	地目	宅地
	実測	2312.16㎡		
接面道路の状況	西側：幅員約8.0m（市道 生野区第2291の13号線） 南側：幅員約10.5m～17.51m （市道 生野区第2024-01号線 及び 市道 生野区第2291の13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	第一種住居地域	
		地域地区	準防火地域	
		建蔽率	80%	容積率
	その他の法令等	大阪市建築基準法施行条例（防火規制）		
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	大阪市東部水道センター 06-6927-7611	
	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)大阪事業部導管計画チーム 06-6586-1076	
	公共下水道	有	大阪市建設局下水道部施設管理課 06-6615-6260	
【留意事項】				
<p>1. 既存物を含め、その他本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、本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2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. 本事業用地について、府営住宅の杭が残存しています。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。残存杭の位置については、(7)参考図1（P. 29）をご参照ください。杭の引抜状況の集計表および引抜写真は、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、事前にご連絡のうえ日時のご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>3. 本事業用地にて実施した試掘調査の結果を（7）参考図2-1（試掘調査位置）（P. 30～33）及び（7）参考図2-2（試掘結果）（P. 34）に示します。今回確認された埋設物は撤去済みですが、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、事前にご連絡のうえ日時のご予約をお願いします。</p>				

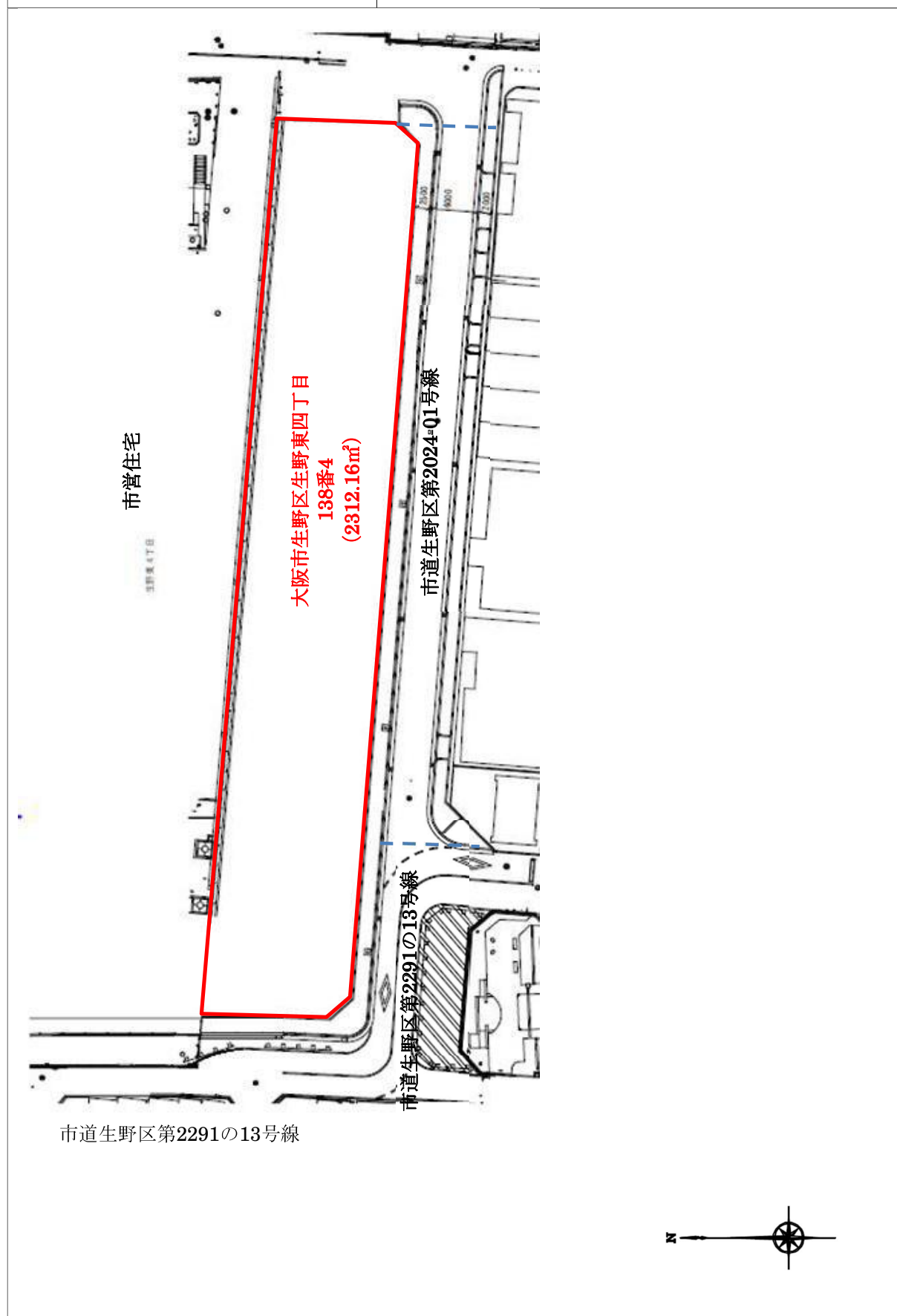
(2. お問い合わせ先参照)

4. 本事業用地にて雨水流出防止対策として、素掘側溝及び土手を設置しております。設置位置につきましては、(6)「雨水対策工事位置図」(P. 28)をご参照ください。
5. 本事業用地について、国土地理院の航空写真によると、府営住宅建設前は府営生野高校用地であったと思われます。府営住宅建設前の建物等の基礎構造物など、3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。府営住宅新築図面(昭和46年度)に現況図として府営住宅建設前の府営生野高校の配置図がありましたので、(7)参考図3(P. 35)として添付いたします。参考図と当時の配置図が異なる場合がありますので、あくまで参考として、ご参照ください。
6. 本事業用地での旧府営住宅の解体撤去工事において、杭引き抜き工事に係る地盤改良を行っています。3. 試掘調査や4.雨水流出防止対策における掘削時、ショベルカーで掘削したところ、地表面が固く、ガリガリと音を立てながらの掘削となりました。掘削中は地盤改良が時間の経過等により硬化したと推測されるものが確認されました。確認された部分については破碎しています。地盤改良の範囲等については、(7)参考図4(P. 36)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。
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、落札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、落札者において関係機関にご確認ください。
9. 本事業用地南側道路下に、大阪市下水道台帳に記載のない下水管があります。台帳に記載のない下水管のおおよその位置については(5)「下水管位置図」(P. 27)に示しますが、詳細は大阪市建設局下水道部施設管理課にご確認ください。
10. 本事業用地の東側の敷地境界は隣地境界であり道路に接していないため、開発道路の接続道路条件を満たしておりません。
11. 落札者は、本事業用地の周囲にある既存の防犯灯(4箇所)について、大阪府から維持管理(電気料金の負担を含む)を引き継がなければなりません。土地売買契約時に名義変更を大阪府で手続きしますので、必要な書類を作成のうえ提出してください。また、防犯灯の点灯や新設については、大阪市及び地元自治会と協議してください。
12. 本事業用地周囲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。
13. 本事業用地は、令和3年に土壤汚染対策法第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」を大阪市に提出しておりますが、調査命令は現在までにございませぬ。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、本事業用地は府営住宅建設前には府営生野高校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ている土壤が発見された場合は、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撤去及び処分等を実施してください。
14. 本事業用地は、周知の埋蔵文化財包蔵地外ですが、生野東4丁目遺跡に隣接しております(下記URL参照)。届出等の手続きは不要ですが、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合には、速やかに大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課(電話 06-6208-9168)に連絡してください。
[大阪府/地図情報システムとは \(osaka.lg.jp\)](http://osaka.lg.jp)

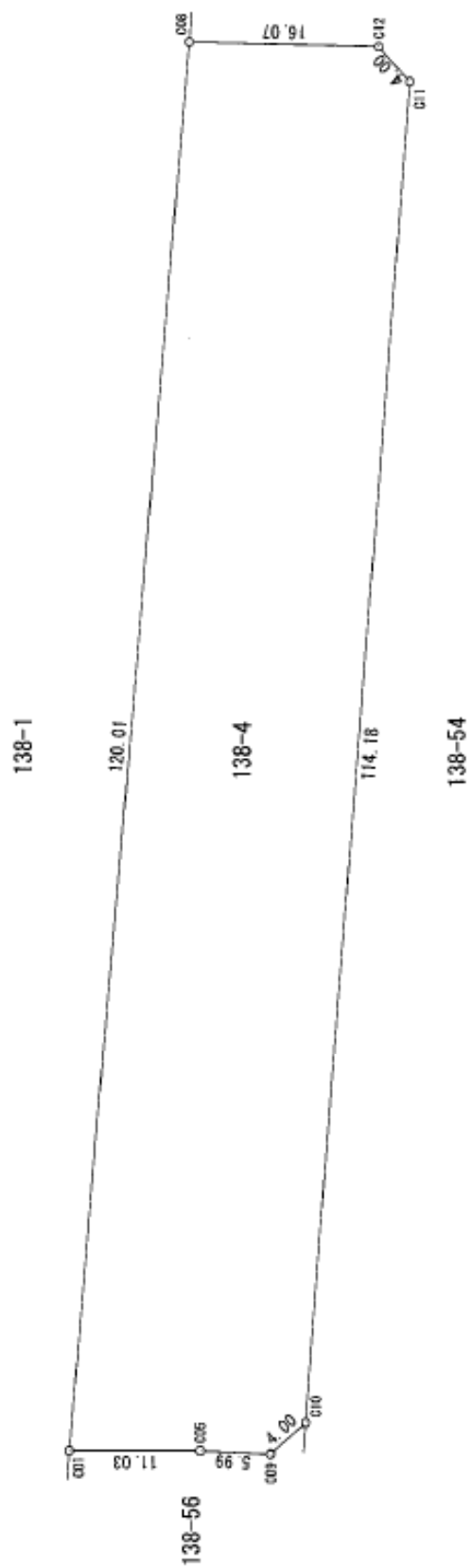
(1) 位置図



(2) 平面図



(3) 丈量図

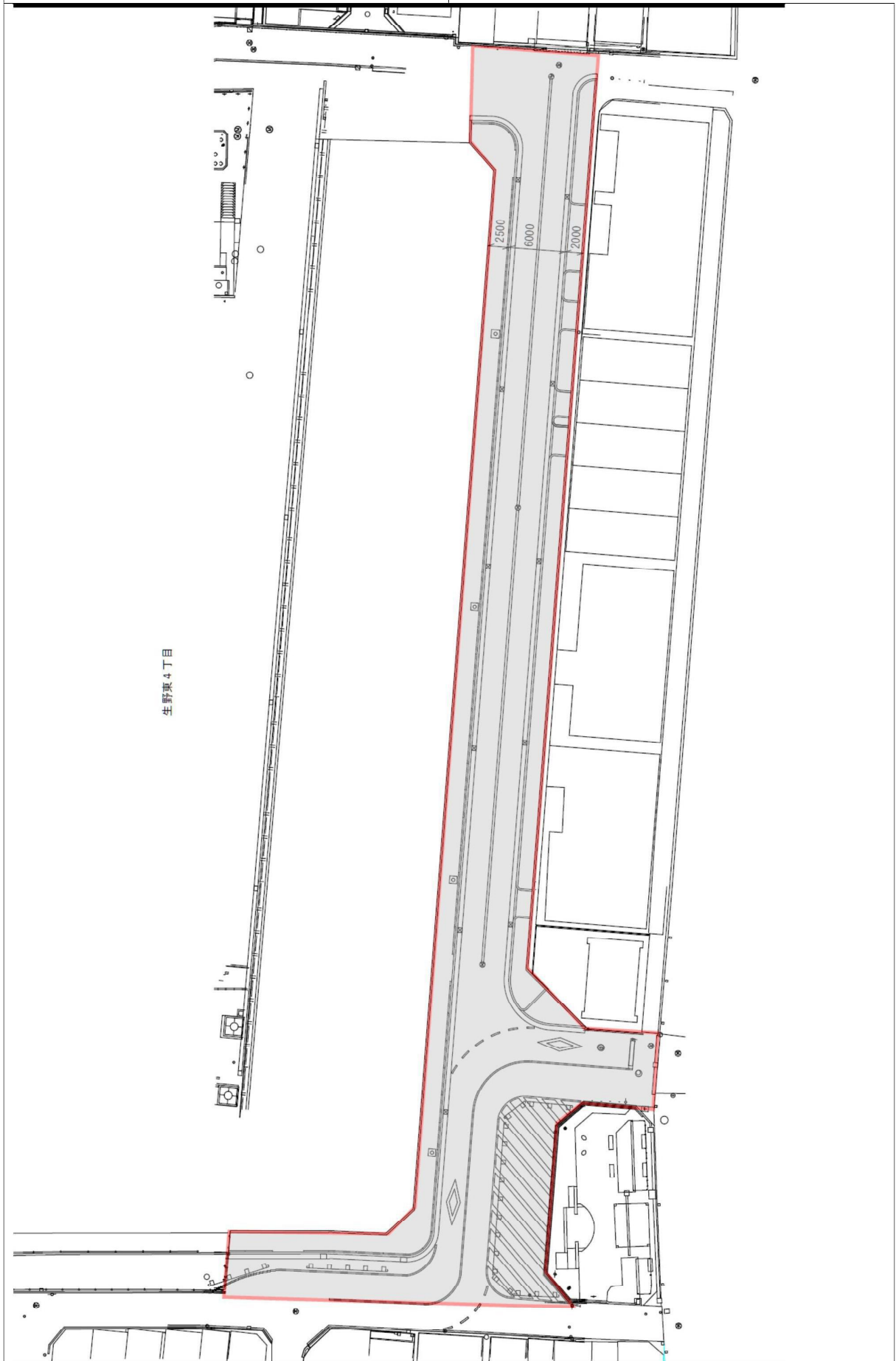


(3) 丈量図₂

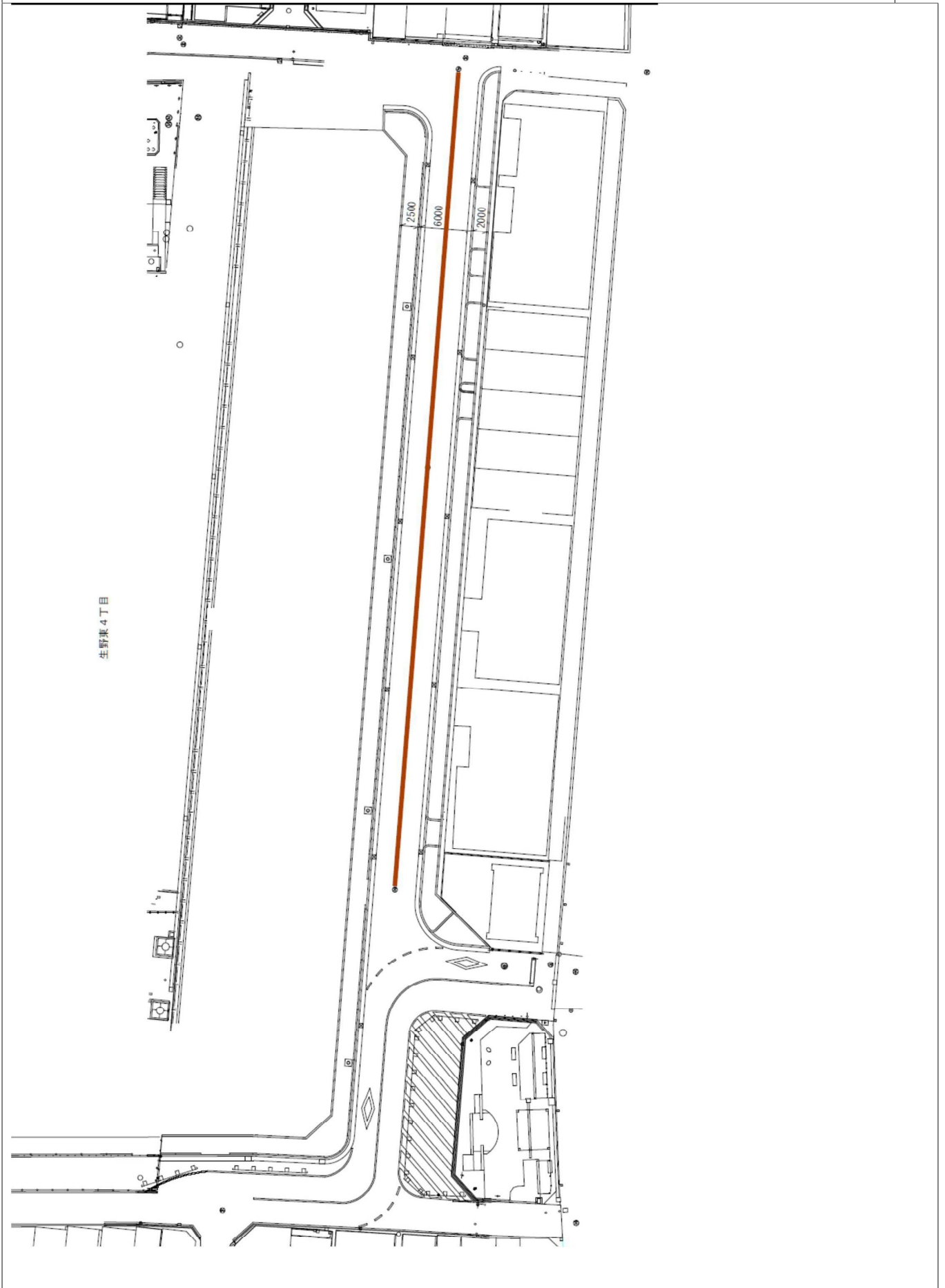
138-4			
地番	X座標	Y座標	距離
測点名			
C01	-150045.285	-42804.019	11.03
C05	-150056.324	-42804.017	5.99
C09	-150062.308	-42804.285	4.00
C10	-150065.304	-42801.635	114.18
C11	-150074.154	-42687.789	4.00
C12	-150071.473	-42684.820	16.07
C08	-150055.399	-42684.435	120.01
	倍面積		4624.333937
	面積		2312.1669685
	地積		2312.16

$$A=1/2 \sum (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$$

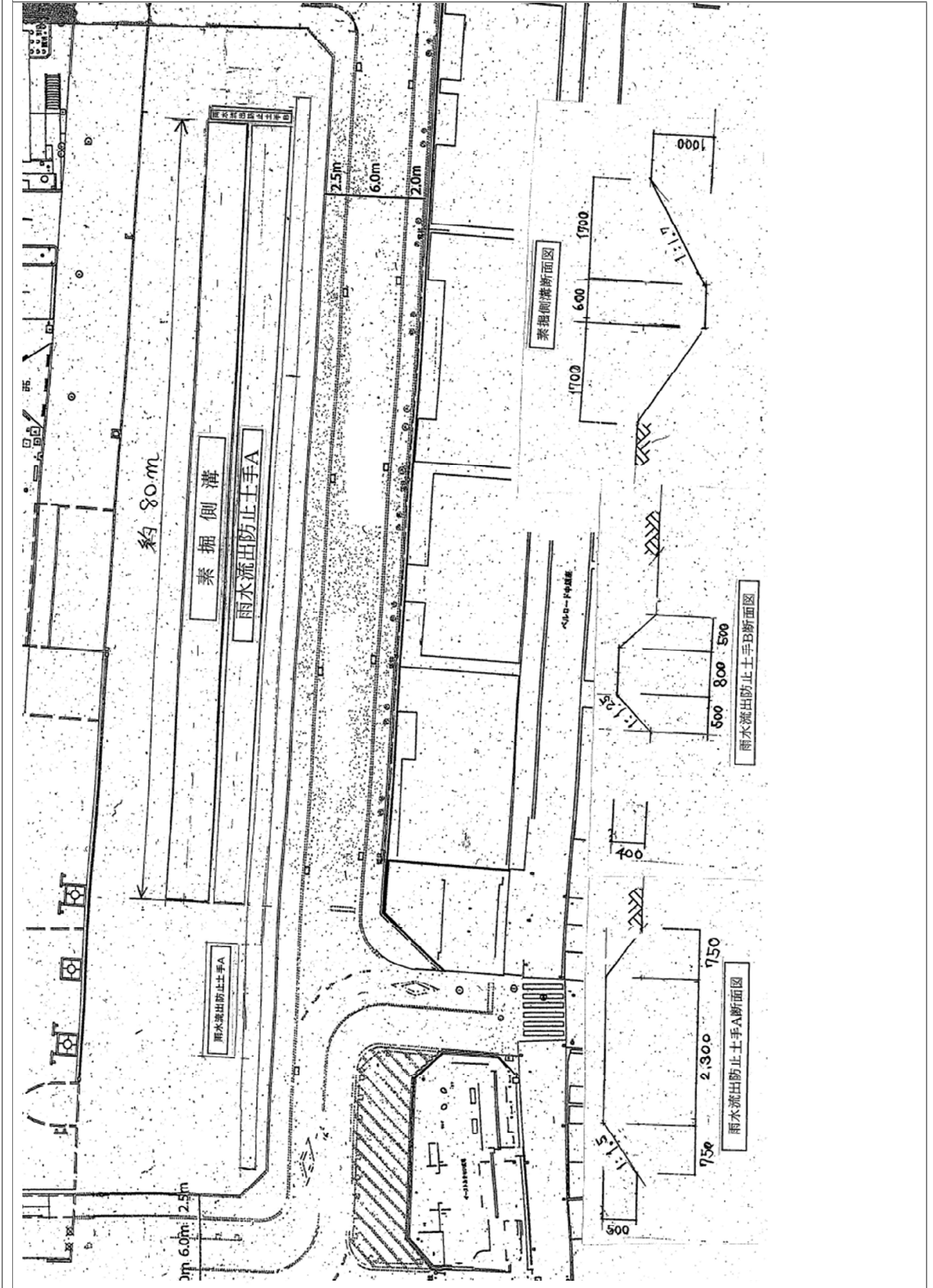
(4) 周辺道路図



(5) 下水管位置図

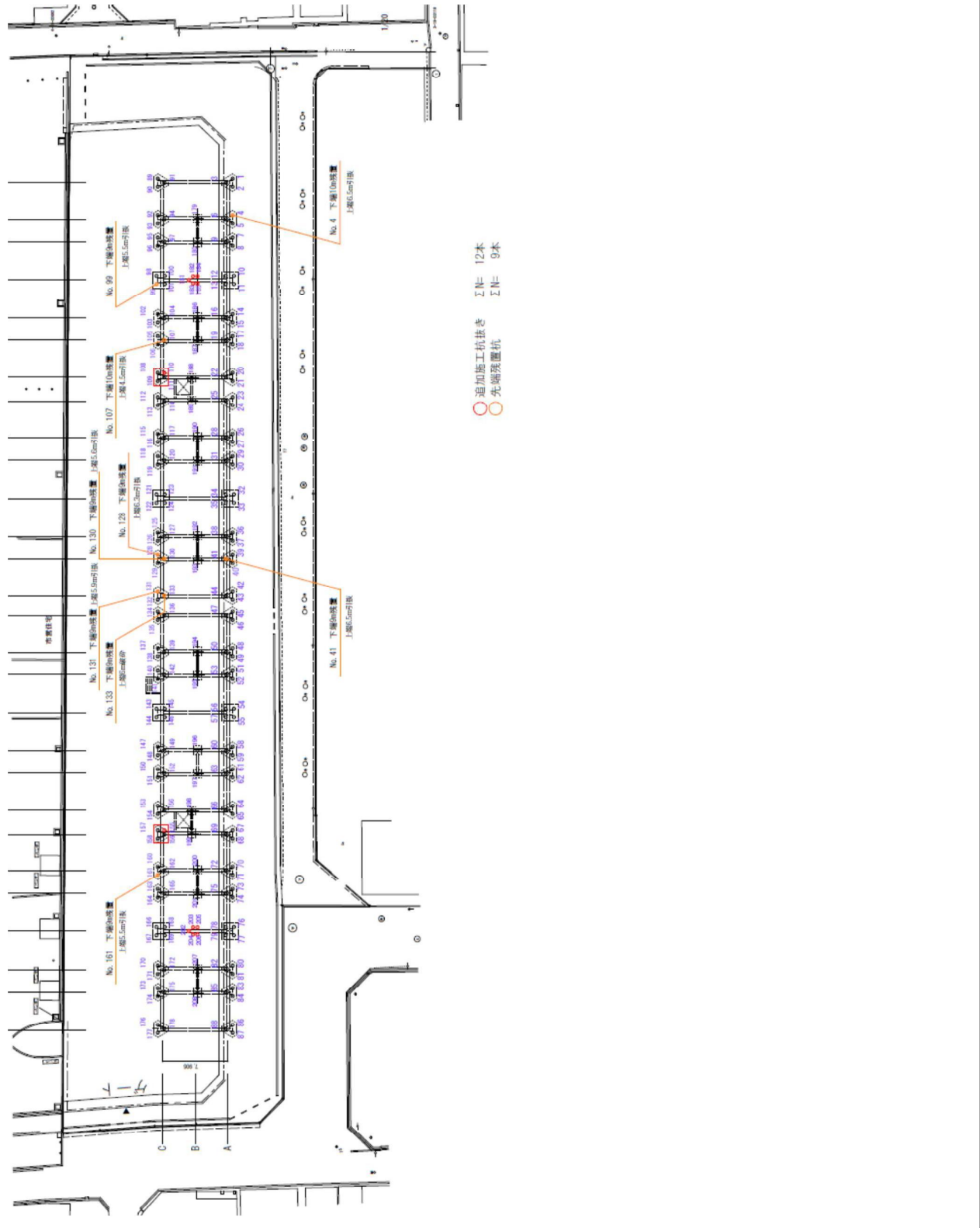


(6) 雨水対策工事位置図



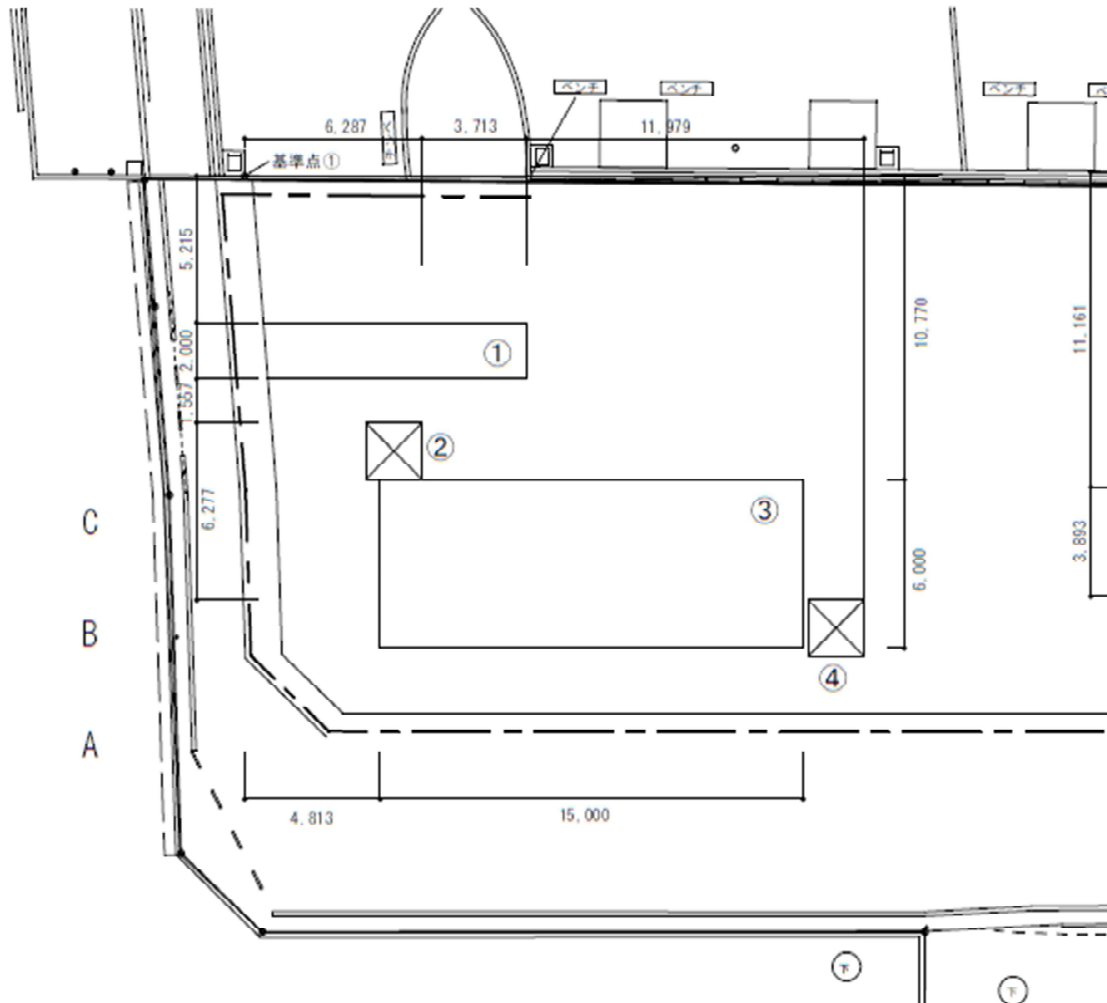
(7) 参考図 1

残存杭の位置及び長さは、参考図と現状で異なる場合があります。その場合、現状を優先してご判断ください。また、その他の既存杭は先端まで撤去できたことは確認できていますが、施工中に破損した杭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。

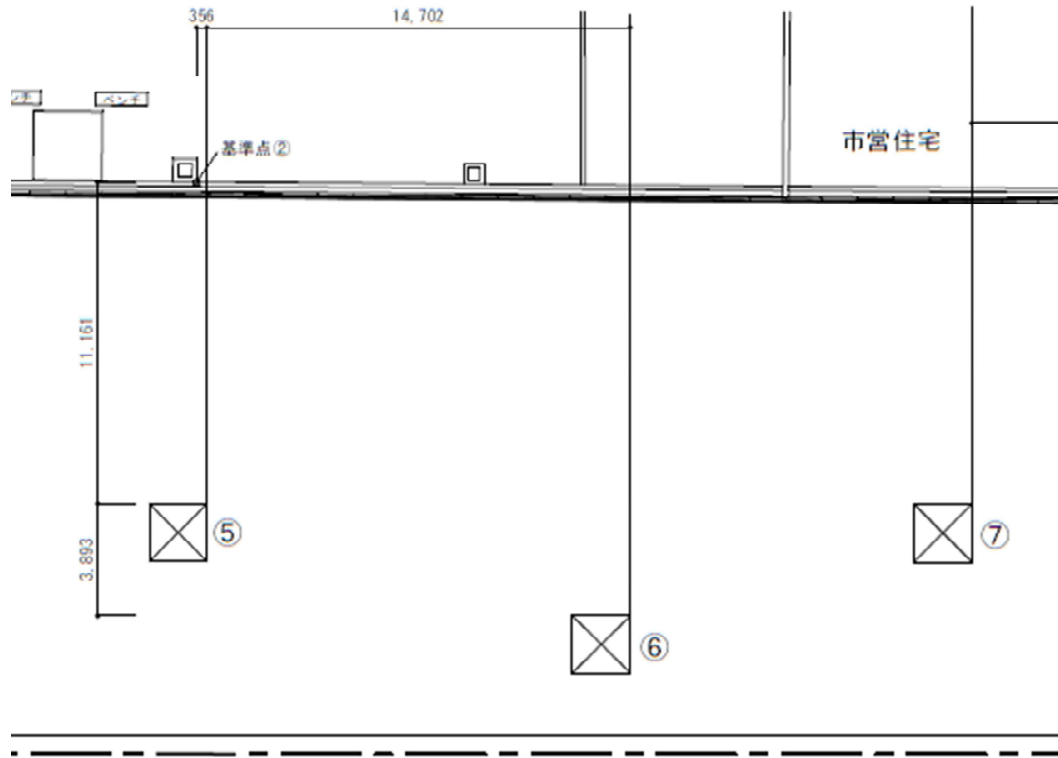


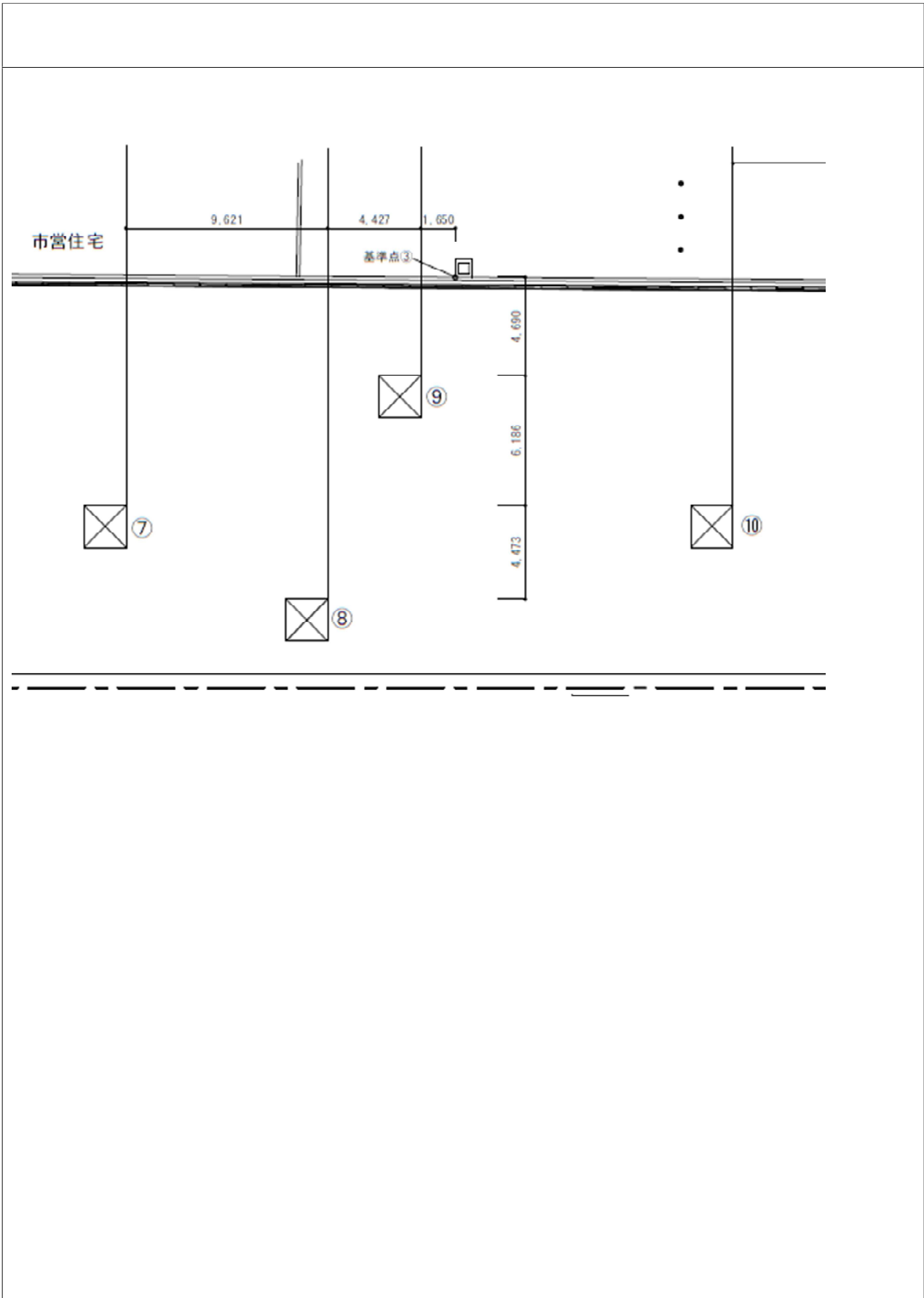
(7) 参考図 2 = 1

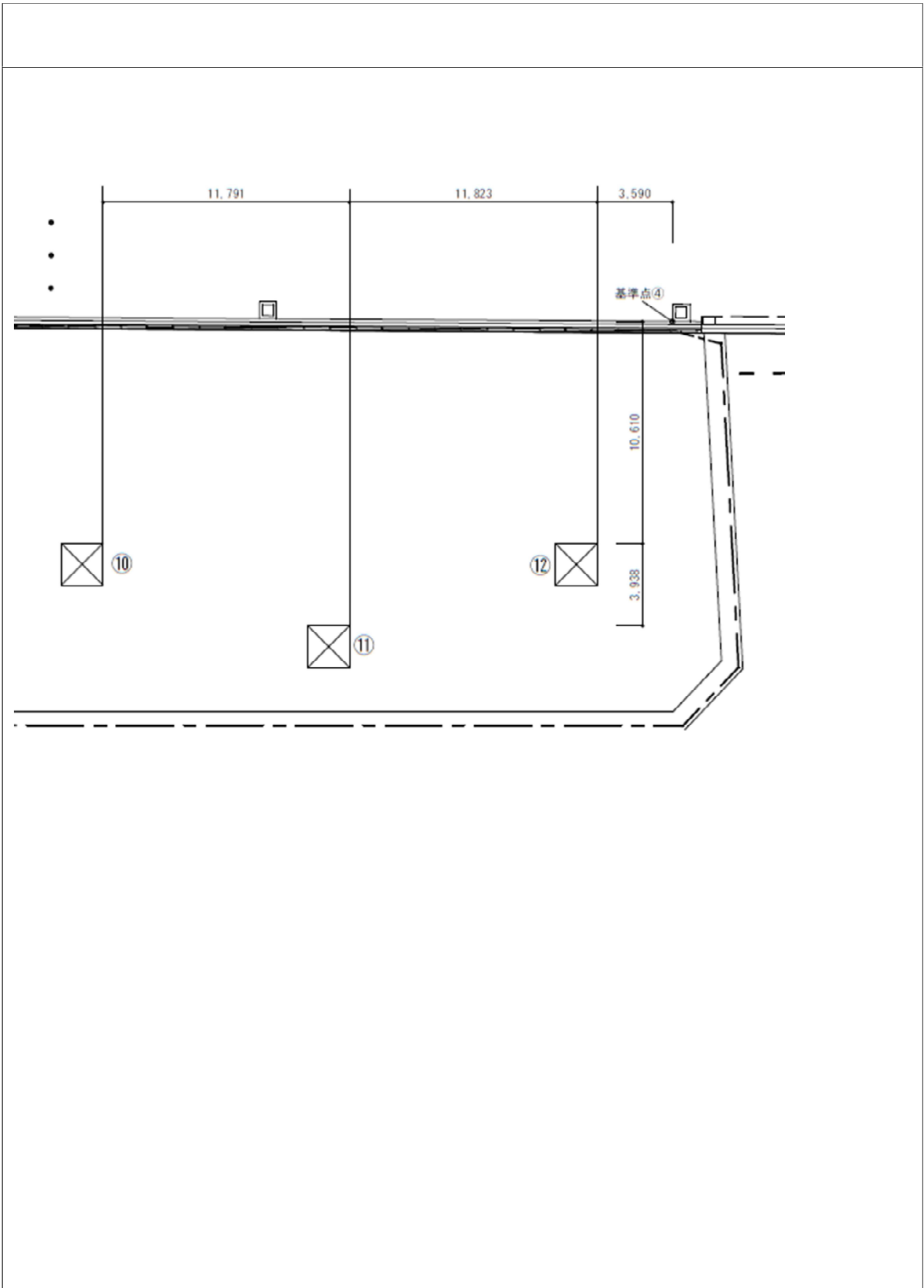
- ① 10m×2m×2m (深さ)、③ 15m×6m×2m (深さ)
- ②、⑨ 2m×2m×2m (深さ)
- ④～⑧、⑩～⑫ 2m×2m×3m (深さ)



(7) 参考図 2 = 1





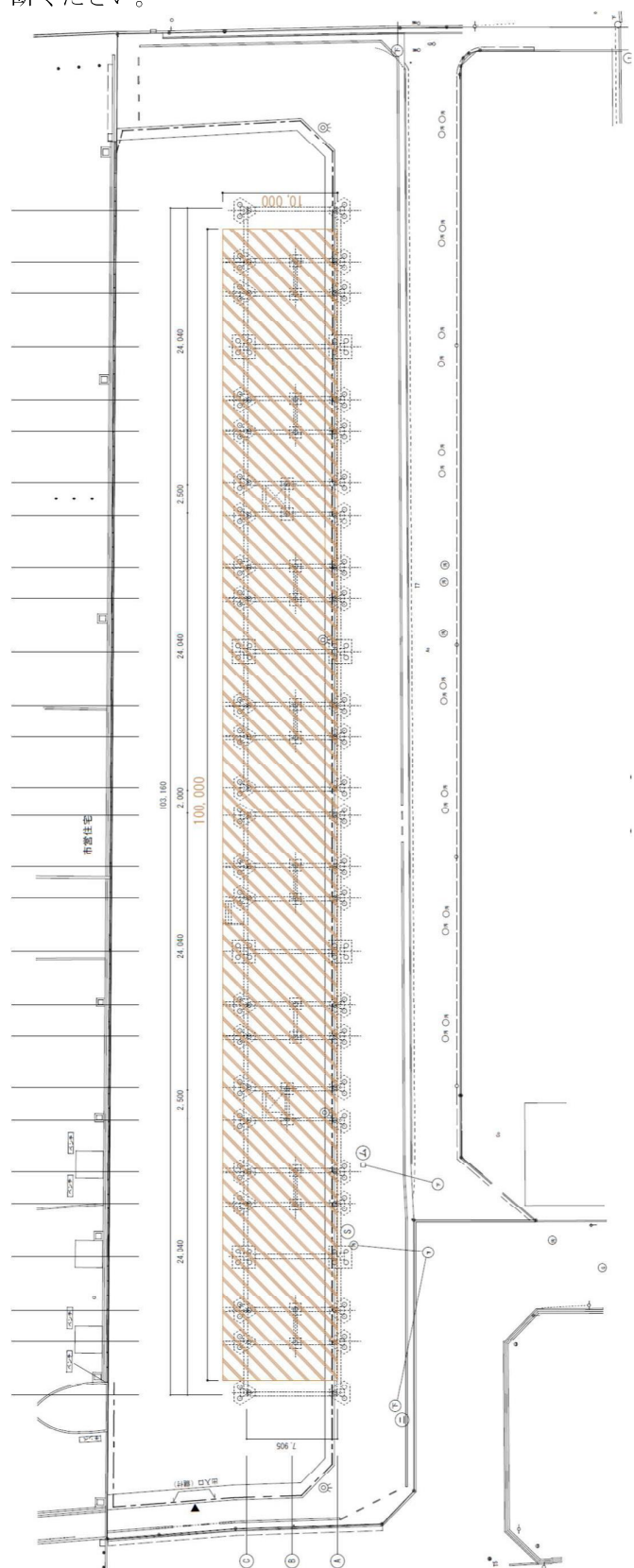


(7) 参考図 2 = 2

掘削 No.	埋設物	サイズ (m)	埋設深さ (m)	処理方法
1	ヒューム管 (東西方向)	約 $\phi 0.3 \times 20$	約 1.1	西側境界線から 2.4m の位置で、切断し撤去 済み。ヒューム管端末 はモルタル詰めにより 閉塞済み。
2				
3	コンクリート のような堅い 塊 (層)	約 2.1×1.4 $\times 0.2$ (厚さ)	約 0.7	南側境界線から 2.8m の位置で切断し、撤去 済み
		約 1.3×0.7 $\times 0.2$ (厚さ)	約 0.7	撤去済み
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

(7) 参考図 4

※地盤改良の範囲や深さは、参考図と現状で異なる場合があります。その場合、現状を優先してご判断ください。



地盤改良対象土量 $100\text{m} \times 10\text{m} \times \text{H}0.9\text{m} = 900\text{m}^3$