



物件調書

- 物件調書は調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状とに差異がある場合は、現状を優先します。
- 入札参加希望者は必ず入札前にご自身で諸規制の状況等を確認してください。
- 物件は現状有姿のまま、引き渡します。
- 物件番号1の公開図書は堺市ホームページに掲載しています。
- 買受人は、売買契約の締結後に、引渡された物件に関して数量の不足その他契約の内容に適合しないこと（地下埋設物や土壌汚染等の隠れたものも含む。）を理由として、物件の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、売買代金の減免請求、損害賠償請求及び契約の解除はできないものとします。ただし、消費者契約法（平成12年5月12日法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合は、物件の引渡しから2年間は売買代金の減免請求に限り応じることができるものとします。物件の現状確認をよく行っただうえで入札してください。



物件調書

物件番号		1		最低売却価格		10 億 8830 万円	
物 件 の 表 示	所在・地番		堺市西区山田 2 丁①94 番 2、②94 番 3、③94 番 8、④94 番 10、⑤94 番 17、⑥94 番 18、⑦94 番 21、⑧94 番 22、⑨94 番 23、⑩94 番 24、⑪94 番 25、⑫94 番 26、⑬94 番 35、⑭94 番 43、⑮94 番 45、⑯94 番 46				
	地 目		登記	宅地		現況	宅地
	地 積	登記	登記	① 1,985.28 m ²		実測	① 1,985.28 m ²
				② 2,273.37 m ²			② 2,273.37 m ²
				③ 1,301.13 m ²			③ 1,301.13 m ²
				④ 1,324.62 m ²			④ 1,324.62 m ²
				⑤ 1,766.27 m ²			⑤ 1,766.27 m ²
⑥ 1,294.94 m ²				⑥ 1,294.94 m ²			
⑦ 1,082.09 m ²				⑦ 1,082.09 m ²			
⑧ 604.83 m ²				⑧ 604.83 m ²			
⑨ 1,273.98 m ²				⑨ 1,273.98 m ²			
⑩ 1,296.79 m ²				⑩ 1,296.79 m ²			
⑪ 138.44 m ²				⑪ 138.44 m ²			
⑫ 6,013.50 m ²				⑫ 6,013.50 m ²			
⑬ 657.75 m ²				⑬ 657.75 m ²			
⑭ 2,870.56 m ²				⑭ 2,870.56 m ²			
⑮ 2,709.61 m ²				⑮ 2,709.61 m ²			
⑯ 614.06 m ²				⑯ 614.06 m ²			
合計 27,207.22 m ²		合計 27,207.22 m ²					
土地の状況		更地		従前用途	市営住宅跡地：①～⑥・⑨～⑪・⑯ スポーツグラウンド：⑦・⑧・⑬・⑭		
		法面			法面：⑫・⑮		
住居表示			未実施				
接面道路の状況			府道和田福泉線（幅員約 6.5m） 市道菱木 6 号線（幅員約 5.5m）、7 号線（幅員約 6.5m）、10 号線（幅員約 6.5m）、18 号線（幅員約 4.5m）、20 号線（幅員約 5.5m）、21 号線（幅員約 6.5m）、22 号線（幅員約 4m）、27 号線（幅員約 4.5m）、29 号線（幅員約 6.5m）、30 号線（幅員約 4.5m） 市道山田 25 号線（幅員約 6m）、26 号線（幅員約 4.5m）、27 号線（幅員約 6.5m）※詳細は「位置図」参照				
私道負担の有無			無	負担の内容		—	
法令等の 制 限	都市計画 区 域	市街化区域					
	用途地域	第一種住居地域					
	指定建蔽率	60%		指定容積率		200%	
	高度制限	—		防火指定		準防火地域	
	そ の 他	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物許可区域（第 1 種許可区域）					
供給処理 施 設 の 状 況	項 目	利用可能な施設	配管等の状況		問い合わせ先		電話番号
	電 気	関西電力(株)	前面道路 電柱あり		関西電力送配電(株) フリーコール（電気設備）		0800 777-3081
	ガ ス	都市ガス	前面道路 配管あり		大阪ガス(株)		072 238-2428
	上 水 道	市営水道	前面道路 一部配管あり		上下水道局サービス管理部 給排水設備課		072 250-4697
	下 水 道	公共下水道 （分流式）	前面道路 一部排水管あり		上下水道局下水道管路部 下水道管理課		072 250-9116

交通機関	鉄 道	JR 阪和線「鳳駅」から南へ約 3 km（直線距離） （南海バス「鳳駅前」から「山田停留所」・「南山田停留所」まで約 15 分）	
	バ ス	南海バス「山田停留所」・「南山田停留所」から西へ約 50m（直線距離）	
学 校 区	市立福泉小学校		市立福泉中学校
土地・建物の履歴	昭和 37 年から	市営住宅敷地として利用	
	平成 21 年	市営住宅解体の撤去完了	
		以降、更地で現在に至る	
境界に関する事項	境界確定	済	
	道路明示	無	
	地積測量図	有	
	越境物	有	特記事項⑩参照
その他	文化財保護	周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。	
	土壌調査	令和 2 年に調査を実施し、調査地点の一部から基準値を超えるフッ素を確認しています。調査内容は、公開図書「福泉住宅跡地土壌汚染調査」をご参照ください。	
	地下埋設物等	令和 2 年に掘削調査した結果、一部掘削地点から瓦やスレート等の埋設物を確認しています。調査内容は、公開図書「福泉住宅跡地地下埋設物調査」をご参照ください。	
ハザードマップ情報	洪水	区域外	
	高潮	区域外	
	土砂災害	区域外	
	内水	区域外	
	津波	区域外	
特記事項	①本物件は、既存構造物等や設備配管等の地下埋設物、その他当該地に存するものすべてを現状有姿により売却しますので、物件の引渡しはあるがままの形になります。 ②周辺道路が建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の位置指定道路に指定されています。建築行為を行う際は道路指定による支障等がないか、事前に本市建築都市局開発調整部宅地安全課（072-228-7483）と協議を行ってください。 ③地番 94-43 の土地は航空写真から昭和 40 年頃までは西側法面と一体の谷であり、昭和 50 年頃に平面利用が可能なように埋め立てが行われたことが推測されます。埋め立てに関する経過及び方法は不明なため、買受人により地盤調査等を実施の上、関係法令等に適合するよう対応してください。 ④地番 94-26 及び 94-45 の土地は西側との高低差がある法面となっています。当該高低差を構成する法面に係る図面等の資料は無く、構造等詳細は不明です。 ⑤下水道の整備に際しては、本市上下水道局下水道管理課（072-250-9116）の指導に基づき、現地調査・測量等を十分に行ったうえで計画してください。 ⑥開発行為等を行う場合は、関係法令等や開発指導基準に基づき設計・施工することとし、詳細は関係部署に問い合わせてください。 ⑦本物件の接面市道下には、雨水排水を目的とした既設の雨水管（公開図書「既設雨水管参考図」参照）が敷設されていますが、敷設後相当年数が経過しており、老朽化や能力不足が確認出来ていますので、一体敷地として敷設替えが必要です。敷設替えに係る費用は買受人の負担となります。当該雨水管の敷設替えについては、事		

前に本市上下水道局下水道管理課（072-250-9116）と十分に協議を行ってください。また、雨水管の管種、管径、延長等、下水道管理課が必要とする情報については、現地調査を実施のうえ、図面を作成すること。

⑧本物件敷地内には市道の雨水排水を受けているU字側溝があるため、雨水排水機能は今後も存置してください。側溝の形状変更等を実施する場合は、本市建設局土木部西部地域整備事務所（072-223-1600）と協議を行ってください。なお、形状変更等に係る費用は買受人の負担となります。

⑨雨水排水については、土地利用形態の変更や市道部分の改修など周辺施設の変更に伴い、溢水等のおそれがあるかどうか、堺市公共下水道事業計画を基に、既設雨水排水施設への影響を検討し、本市上下水道局下水道管理課と十分に協議を行ってください。

なお、協議結果に基づき、必要に応じて雨水流出抑制を目的とした貯留槽、貯留管、雨水浸透枳等の設置その他の適切な浸水対策を講じること。

⑩雨水排水を西側の水路、ため池等へ放流する場合は、事前に関係水利組合と協議すること。

⑪地番 94-26 及び 94-45 の土地のうち、地番 94-44 の土地（二ノ池へのアクセス通路）と接する部分においては、本市敷地内に転落防止のための柵を設置すること（高さ 1800 mmメッシュフェンス同等品）。

⑫周辺環境に配慮し、本物件敷地内の竹や草木等について、買受人の責任と負担において適切な維持管理を行うこと。

⑬本物件を第三者に譲渡する場合は、本項に定める雨水排水に関する一切の義務を、譲受人に承継させること。

⑭汚水排水については、下水道事業計画区域の為、一体敷地として公共下水道化が必要です。本市上下水道局下水道管路部下水道管理課と協議の上、買受人の負担と責任において整備を行ってください。

⑮本市に引き継ぐ公共下水道施設（私有管でない部分）について、本市の指定する様式の竣工図を作成すること。

⑯本物件敷地に給水管の引き込みはありません。給水管の新設が必要な場合は本市上下水道局サービス管理部給排水設備課（072-250-4697）との協議が必要です。なお、新設に係る費用は買受人の負担となります。

⑰本物件において、接面道路との間に数センチ～数十センチ程度の高低差が生じている箇所が複数箇所見受けられます。当該高低差を整備し、進入路の確保を行う場合は、関係法令等を遵守し、買受人の責任と負担において実施してください。

⑱本物件敷地内に電柱および支線柱があります。契約の引継に関しては買受人と設置事業者と協議してください。

⑲本物件敷地内に電柱の架空線が上空を一部占有している箇所があります。当該越境部分の取扱いについては、買受人において架空線所有者と協議してください。本市では対応いたしません。

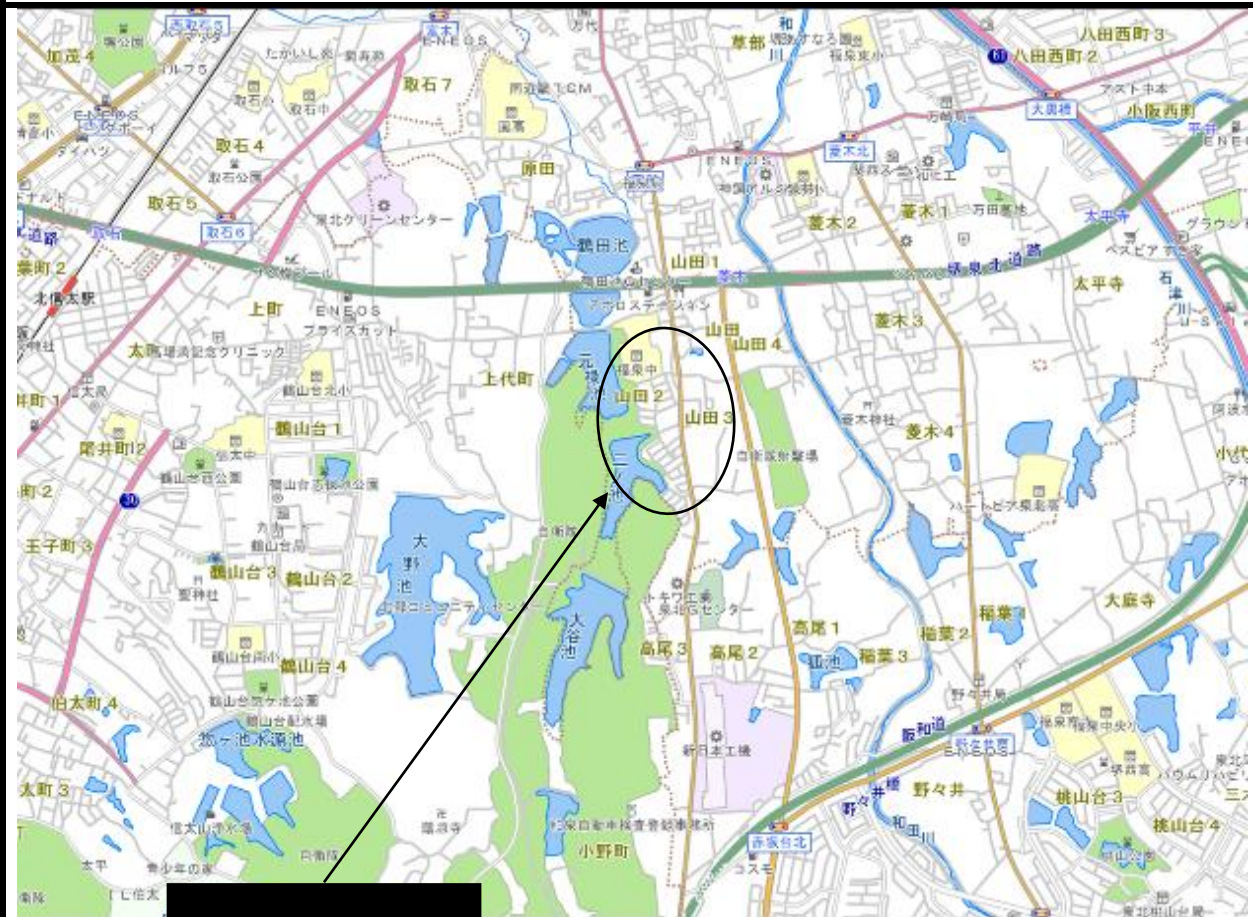
⑳開発等の事業を実施する前に、事業内容について周辺自治会に説明を行うこと。

㉑本物件は、本市屋外広告物条例で規定する第1種許可区域内にあり、本条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて本市建築都市局都市計画部都市景観課（072-228-7432）と協議が必要です。

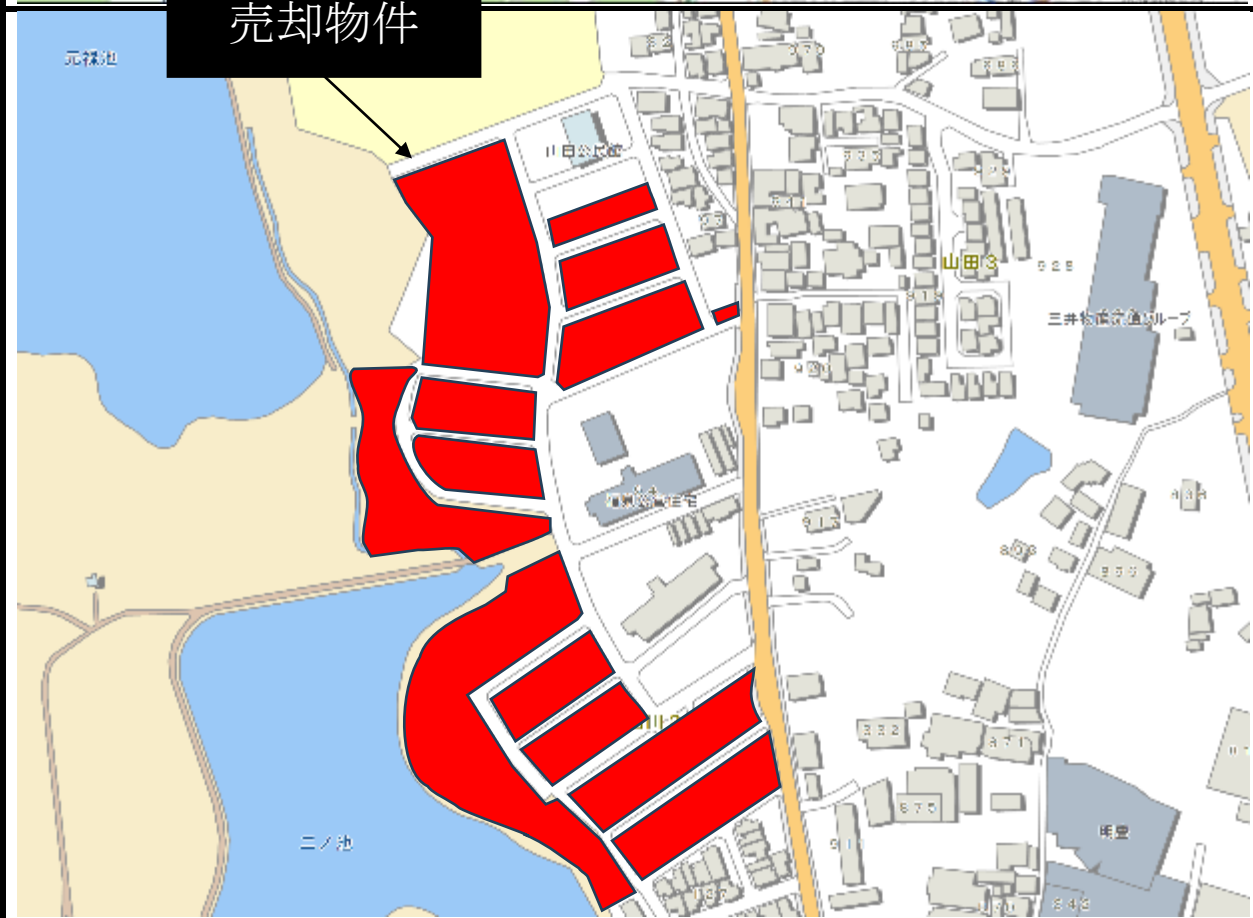
㉒周辺エリアの状況の確認も踏まえ、本市ホームページに掲載している水害ハザードマップを必ずご確認ください。（問合せ先：本市危機管理室防災課 072-228-7605）

㉓物件調書は、調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状に差異がある場合は、現状を優先します。

物件所在地



売却物件



位置図（接面道路の状況）



航空写真（番号は写真撮影の位置）



現地写真

本物件北側（①の位置より撮影）



本物件西側（②の位置より撮影）



現地写真

本物件南西側（③の位置より撮影）



本物件南側（④の位置より撮影）

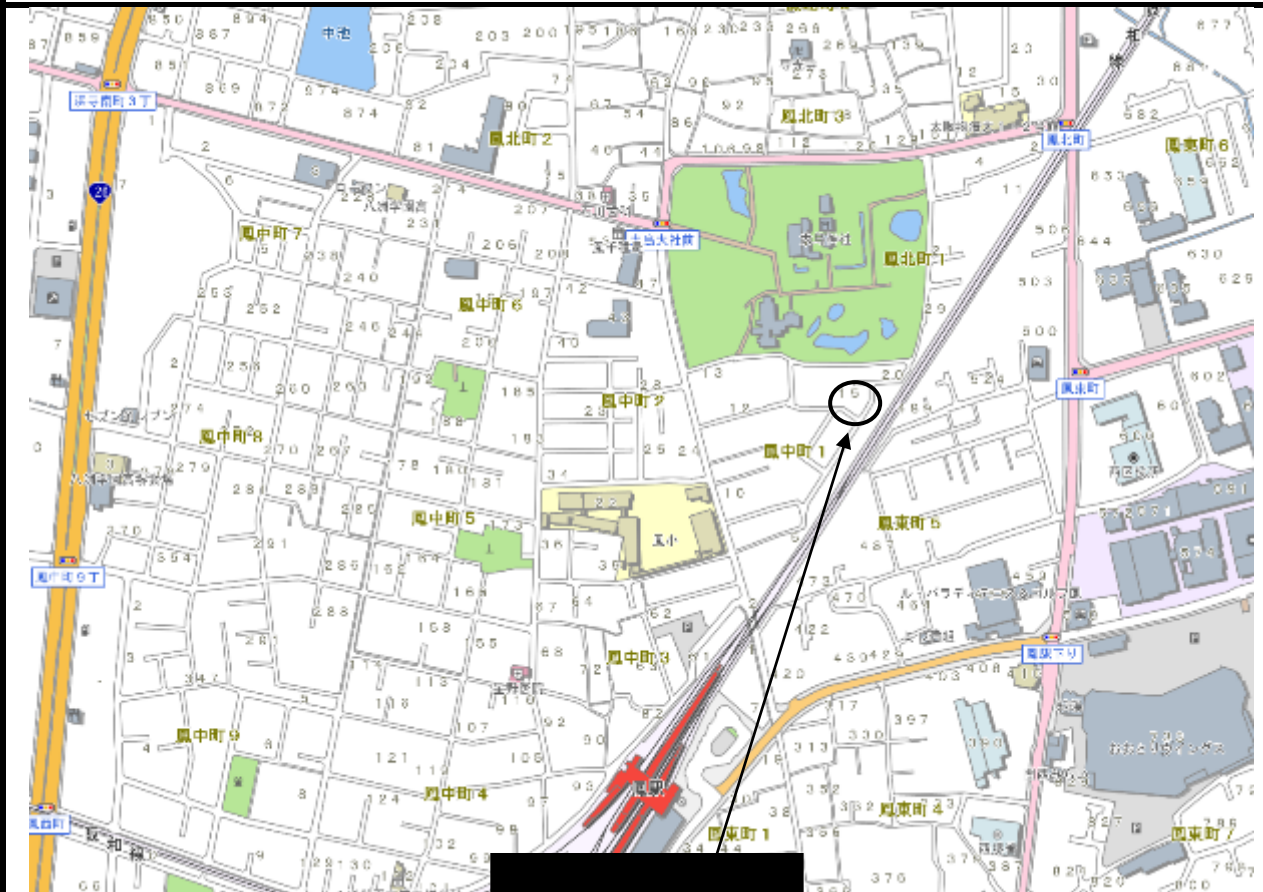


物件調書

物件番号	2	最低売却価格	4650 万円		
物 件 の 表 示	所在・地番	西区鳳中町 1 丁 12 番 54			
	地 目	登記	宅地	現況	宅地
	地 積	登記	315.95 m ²	実測	315.95 m ²
	土地の状況	更地		従前用途	防災倉庫用地
住居表示		未実施			
接面道路の状況		東側 市道鳳中 55 号線（幅員約 4m） 南側 市道鳳中 53 号線（幅員約 4m）			
私道負担の有無		無	負担の内容	—	
法令等の 制 限	都市計画 区 域	市街化区域			
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	指定建蔽率	60%	指定容積率	200%	
	高度制限	第二種高度地区	防火指定	準防火地域	
	そ の 他	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物許可区域（第 1 種許可区域）			
供給処理 施 設 の 状 況	項 目	利用可能な施設	配管等の状況	問い合わせ先	電話番号
	電 気	関西電力㈱	前面道路 電柱あり	関西電力送配電㈱ フリーコール（電気設備）	0800 777-3081
	ガ ス	都市ガス	前面道路 配管あり	大阪ガス㈱	072 238-2428
	上 水 道	市営水道	前面道路 配管あり	上下水道局サービス管理部 給排水設備課	072 250-4697
	下 水 道	公共下水道 （分流式）	前面道路 排水管あり	上下水道局下水道管路部 下水道管理課	072 250-9116
交通機関	鉄 道	JR 阪和線「鳳駅」から北へ約 400m（直線距離）			
	バ ス	南海バス「鳳駅前」から北へ約 400m（直線距離）			
学 校 区	市立鳳小学校			市立鳳中学校	
土地・建 物の履歴	昭和 26 年度	市営住宅を建設（木造 2 戸）			
	平成 25 年 4 月	敷地東側の 1 戸を除却し、跡地に校区防災倉庫を設置			
	平成 30 年 3 月	敷地西側の 1 戸を除却			
	令和 7 年 9 月	校区防災倉庫を撤去			
		以降、更地で現在に至る			
境界に関 する事項	境界確定	済			
	道路明示	無			
	地積測量図	有			
	越境物	無			
その他	文化財保護	埋蔵文化財包蔵地「大鳥神社遺跡」内			
	土壌調査	土壌調査は行っておりません。			
	地下埋設物等	地下埋設物等の調査は行っておりません。			

ハザード マップ 情報	洪水	区域外
	高潮	区域外
	土砂災害	区域外
	内水	区域外
	津波	区域外
特記事項	①現状有姿による売却ですので、物件の引渡しはあるがままの形になります。 ②本物件敷地内には、過去に設置されていた校区防災倉庫の基礎が残置されているため、基礎の撤去は買受人の負担と責任において実施してください。 ③本物件敷地内には、南側及び東側の市道の雨水排水を受けているU字側溝があるため、雨水排水機能は今後も存置してください。側溝の形状変更等を実施する場合は、本市建設局土木部西部地域整備事務所（072-223-1600）と協議を行ってください。なお、形状変更等に係る費用は買受人の負担となります。 ④本物件敷地内の北東角地のアスファルト舗装部分について、買受人の負担と責任において、本市建設局土木部西部地域整備事務所へ道路法 24 条に基づく道路施行承認申請を行い、地積測量図通りに道路構造物の整備を行ってください。 ⑤雨水排水については、土地利用形態の変更に伴い、溢水等のおそれがあるかどうか、堺市公共下水道事業計画を基に、既設雨水排水施設への影響を検討し、本市上下水道局下水道管路部下水道管理課（072-250-9116）と十分に協議を行ってください。 ⑥汚水排水については、土地利用形態の変更に伴い、新たに下水道施設が必要となった場合は、本市上下水道局下水道管路部下水道管理課と協議の上、買受人の負担と責任において整備を行ってください。 ⑦本物件敷地内に給水管の引き込みはありません。給水管の新設が必要な場合は本市上下水道局サービス管理部給排水設備課（072-250-4697）との協議が必要です。なお、新設に係る費用は買受人の負担となります。 ⑧南側市道は、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の位置指定道路に指定されています。開発行為を行う際は、道路指定による支障等がないか、事前に本市建築都市局開発調整部宅地安全課（072-228-7483）と協議を行ってください。 ⑨本物件敷地は周知の埋蔵文化財包蔵地内であるため、文化財保護法第 93 条に基づき、土木工事等を行う際には、開発（掘削）に着手する日の 60 日以上前までに堺市長あて（文化庁長官）に届出が必要です。詳細については、本市文化観光局歴史遺産活用部文化財課（072-228-7198）までお問い合わせください。 ⑩本物件は、本市屋外広告物条例で規定する第 1 種許可区域内にあり、本条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて本市建築都市局都市計画部都市景観課（072-228-7432）と協議が必要です。 ⑪周辺エリアの状況の確認も踏まえ、本市ホームページに掲載している水害ハザードマップを必ずご確認ください。（問合せ先：本市危機管理室防災課 072-228-7605） ⑫物件調書は、調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状に差異がある場合は、現状を優先します。	

物件所在地



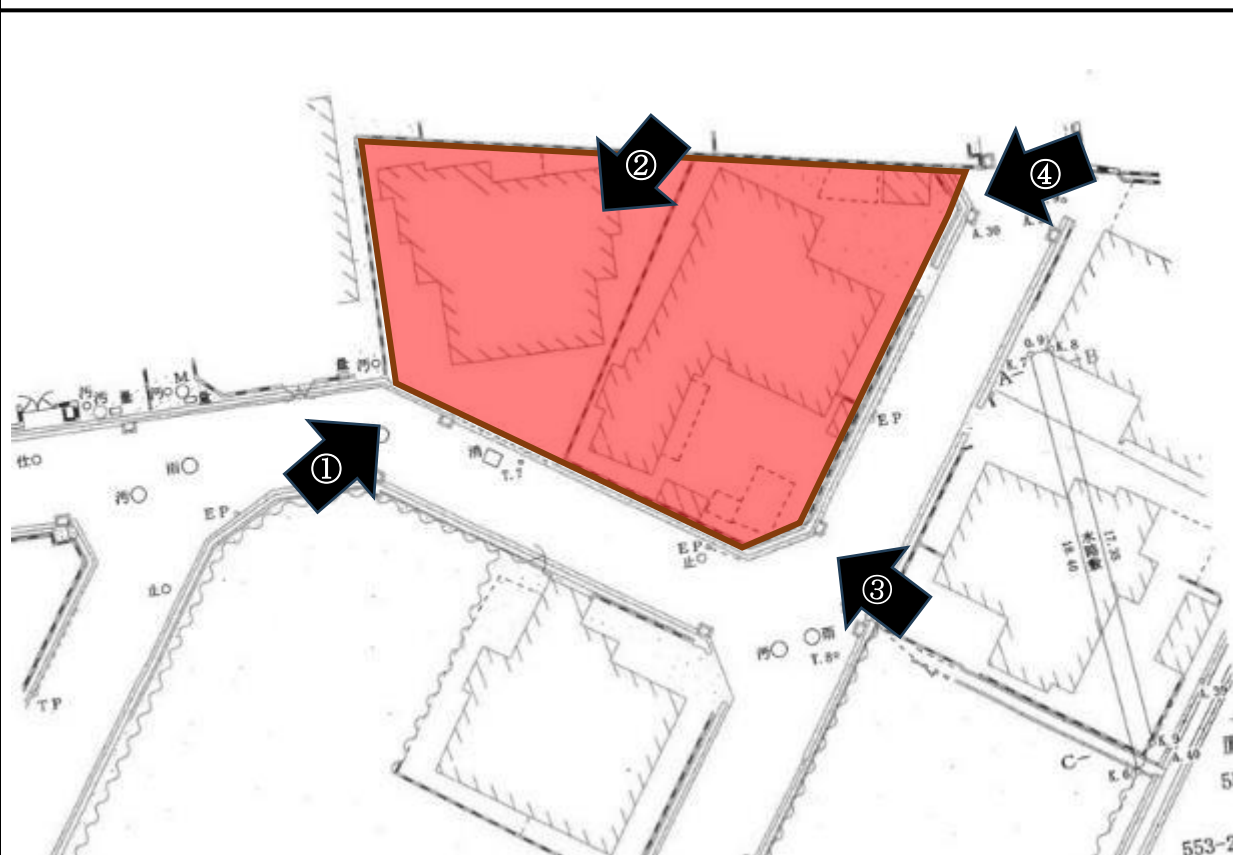
売却物件



航空写真



現況平面図（番号は写真撮影の位置）



現地写真

本物件西側（①の位置より撮影）



本物件西側（②の位置より撮影）



現地写真

本物件東側（③の位置より撮影）



本物件東側（④の位置より撮影）



現地写真

特記事項②の防災倉庫跡（基礎部分）を撮影



特記事項④のアスファルト舗装部分を撮影

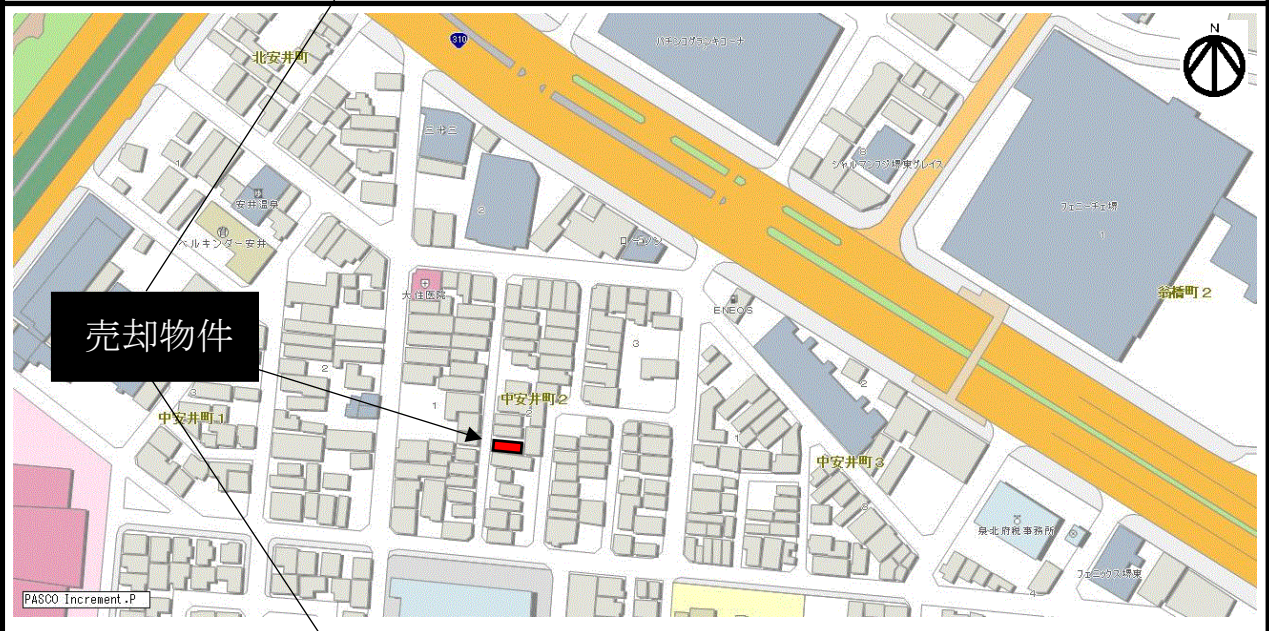
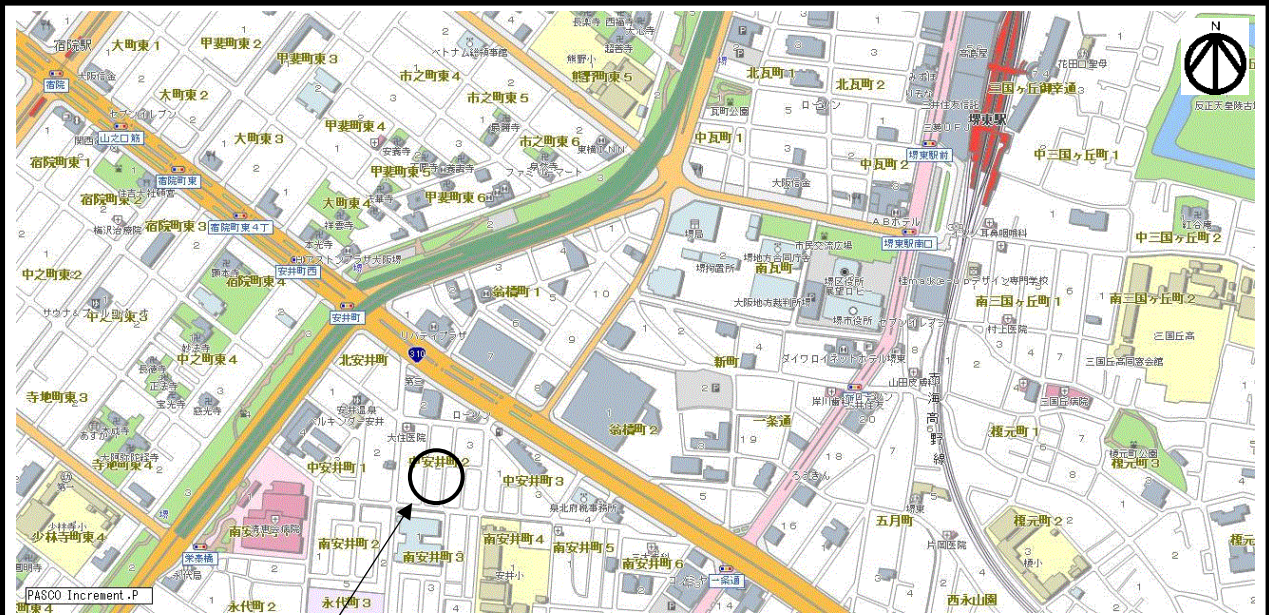


物件調書

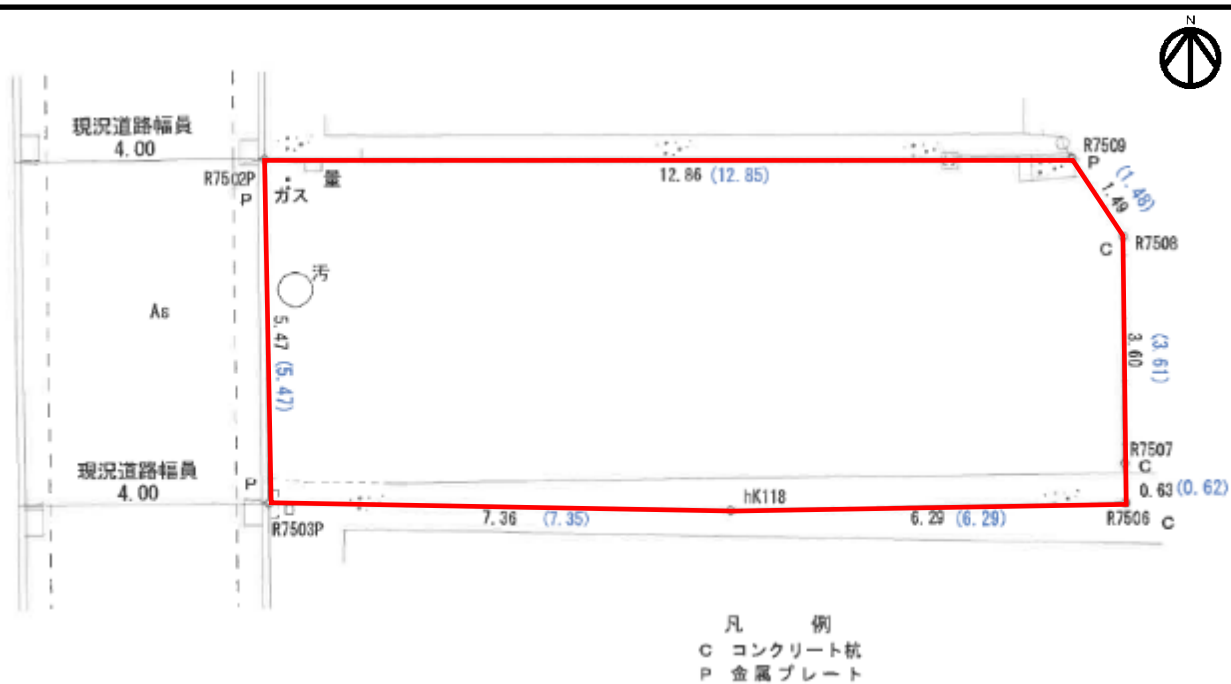
物件番号	3	最低売却価格	930 万円		
物 件 の 表 示	所在・地番	堺区中安井町 2 丁 72 番 7			
	地 目	登記	宅地	現況	宅地
	地 積	登記	75.19 m ²	実測	75.19 m ²
	土地の状況	更地		従前用途	住宅敷地
住居表示		堺区中安井町 2 丁 2 番街区			
接面道路の状況		西側 市道中安井 2 号線（幅員約 4m）			
私道負担の有無		無	負担の内容	-	
法令等の 制 限	都市計画 区 域	市街化区域			
	用途地域	近隣商業地域			
	指定建蔽率	80%	指定容積率	300%	
	高度制限	-	防火指定	準防火地域	
	そ の 他	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物許可区域（第 2 種許可区域）、 駐車場整備地区			
供給処理 施 設 の 状 況	項 目	利用可能な施設	配管等の状況	問い合わせ先	電話番号
	電 気	関西電力(株)	前面道路 電柱あり	関西電力送配電(株) フリーコール（電気設備）	0800 777-3081
	ガ ス	都市ガス	前面道路 配管あり	大阪ガス(株)	072 238-2428
	上 水 道	市営水道	前面道路 配管あり	上下水道局サービス管理部 給排水設備課	072 250-4697
	下 水 道	公共下水道 （分流式）	前面道路 排水管あり	上下水道局下水道管路部 下水道管理課	072 250-9116
交通機関	鉄 道	南海高野線「堺東駅」から南西へ約 850m（直線距離）			
	バ ス	南海バス「安井町停留所」から南へ約 100m（直線距離）			
学 校 区	市立安井小学校			市立陵西中学校	
土地・建 物の履歴	昭和 34 年	土地区画整理法による換地処分			
	昭和 60 年	市有地となる			
	昭和 60 年	住宅敷地として貸付			
	令和 7 年 12 月	家屋を解体撤去			
		以降、更地で現在に至る			
境界に関 する事項	境界確定	済			
	道路明示	有			
	地積測量図	有			
	越境物	有	特記事項⑥⑦参照		
その他	文化財保護	周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。			
	土壌調査	土壌調査は行っておりません。			
	地下埋設物等	地下埋設物等の調査は行っておりません。			

ハザード マップ 情報	洪水	大和川洪水浸水想定区域（0.5m未満）内
	高潮	浸水想定区域（0.5～3.0m 未満）内
	土砂災害	区域外
	内水	区域外
	津波	区域外
特記事項	①現状有姿による売却ですので、物件の引渡しはあるがままの形になります。 ②本物件敷地内にある宅内雨水排水用のU型側溝は、形態変更が可能です。変更する場合は、本市上下水道局サービス管理部給排水設備課（072-250-4697）と協議を行ってください。なお、形態変更に係る費用は買受人の負担となります。 ③本物件周辺において、過去に地下埋設物（瓦やコンクリートブロックなど）が発見されました。本物件内でも地下埋設物（瓦やコンクリートブロックなど）が存する可能性があります。埋設物等が発見された場合の撤去工事については、買受人が関係法令等を遵守し、買受人の負担と責任において行ってください。本市では対応いたしません。 ④本物件の北東角に隣地へ一部越境している階段状のコンクリート構造物があります。撤去を行う場合は、買受人の負担と責任において行ってください。 ⑤本物件北側と隣地との間に柵形のコンクリート構造物があり、所有者は不明です。当該構造物の取扱いについては、買受人において、隣地所有者と協議してください。本市では対応いたしません。 ⑥本物件南側に隣地のコンクリートが一部越境しています。また、本物件南東角付近に隣地の樹木が一部越境している可能性があります。越境部分の取扱いについては買受人において、隣地所有者と協議してください。本市では対応いたしません。 ⑦本物件東側に隣地の構造物（トタン）が一部越境しています。当該越境物の取扱いについては、買受人において、隣地所有者と協議してください。本市では対応いたしません。 ⑧本物件に給水管φ13mmが引き込まれています。移設や改造、撤去が必要な場合は本市上下水道局サービス推進部給排水設備課との協議が必要です。なお、移設や改造、撤去に係る費用は買受人の負担となります。 ⑨換地図において、接面道路は幅員4mと表示されています。接面道路は、現在市道として管理しているため、換地図は本市建設局土木部路政課（072-228-7417）にご確認ください。 ⑩道路幅員は、現況幅員を表示しております。建物の開発等に伴い必要となる道路の復元等については、本市建築都市局開発調整部宅地安全課（072-228-7483）及び建築安全課（072-228-7936）にご確認ください。 ⑪本物件は、本市屋外広告物条例で規定する第2種許可区域内にあり、本条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて本市建築都市局都市計画部都市景観課（072-228-7432）と協議が必要です。 ⑫周辺エリアの状況の確認も踏まえ、本市ホームページに掲載している水害ハザードマップを必ずご確認ください。（問合せ先：本市危機管理室防災課 072-228-7605） ⑬物件調書は、調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状に差異がある場合は、現状を優先します。	

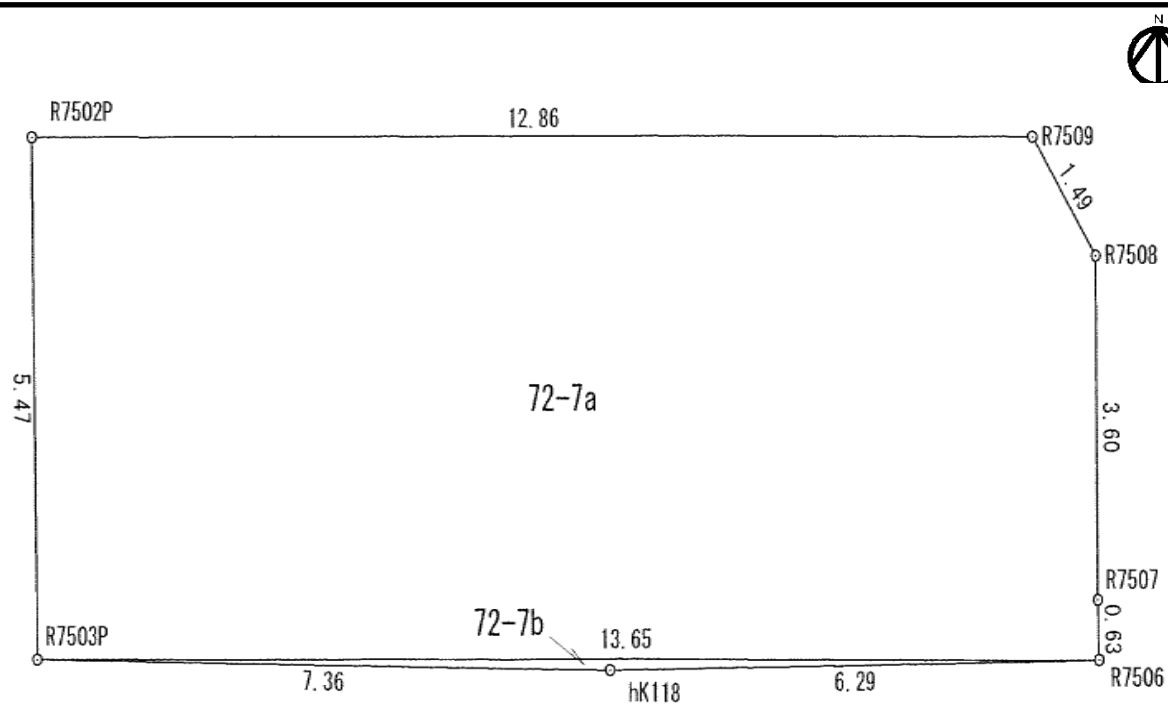
物件所在地



現況平面図



丈量図



現地写真

本物件（西側から撮影）



本物件（東側から撮影）

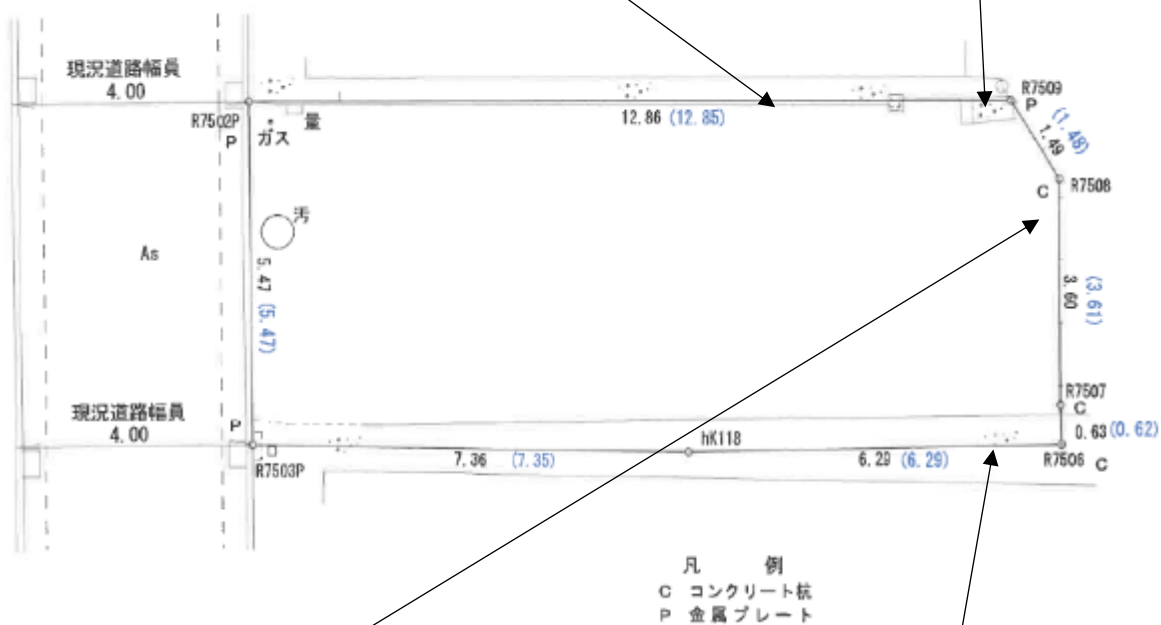


現地写真

特記事項⑤：柵状のコンクリート構造物



特記事項④：階段状のコンクリート構造物



特記事項⑦：隣地のトタン



特記事項⑥：隣地のコンクリート・樹木

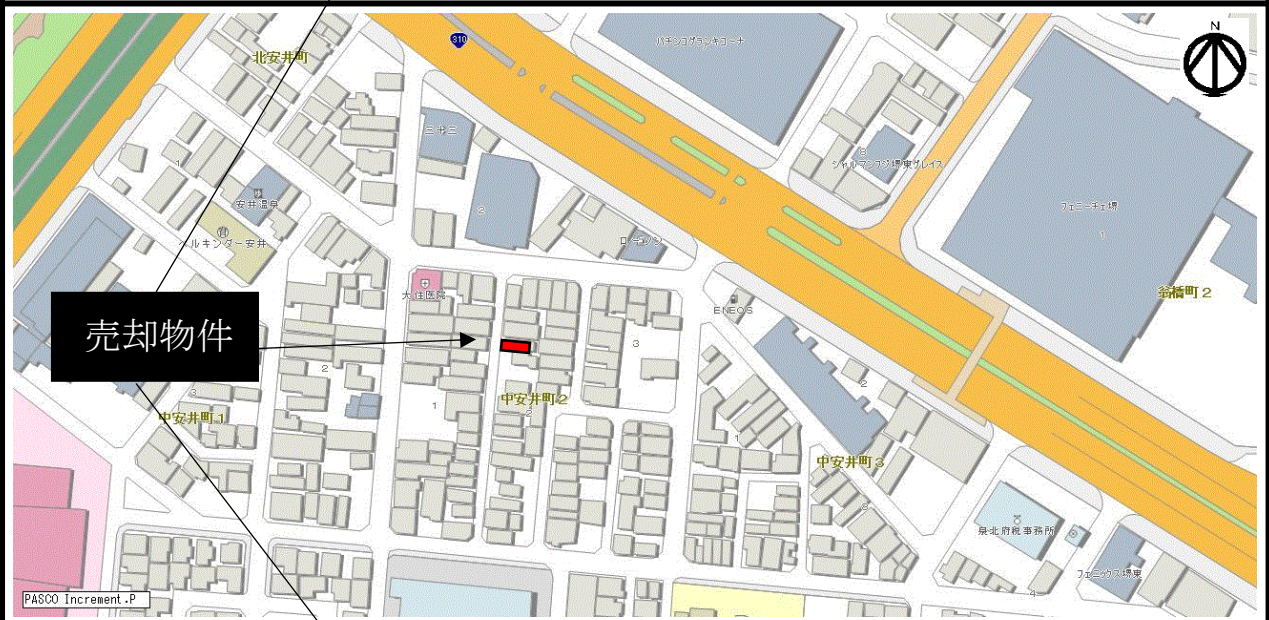
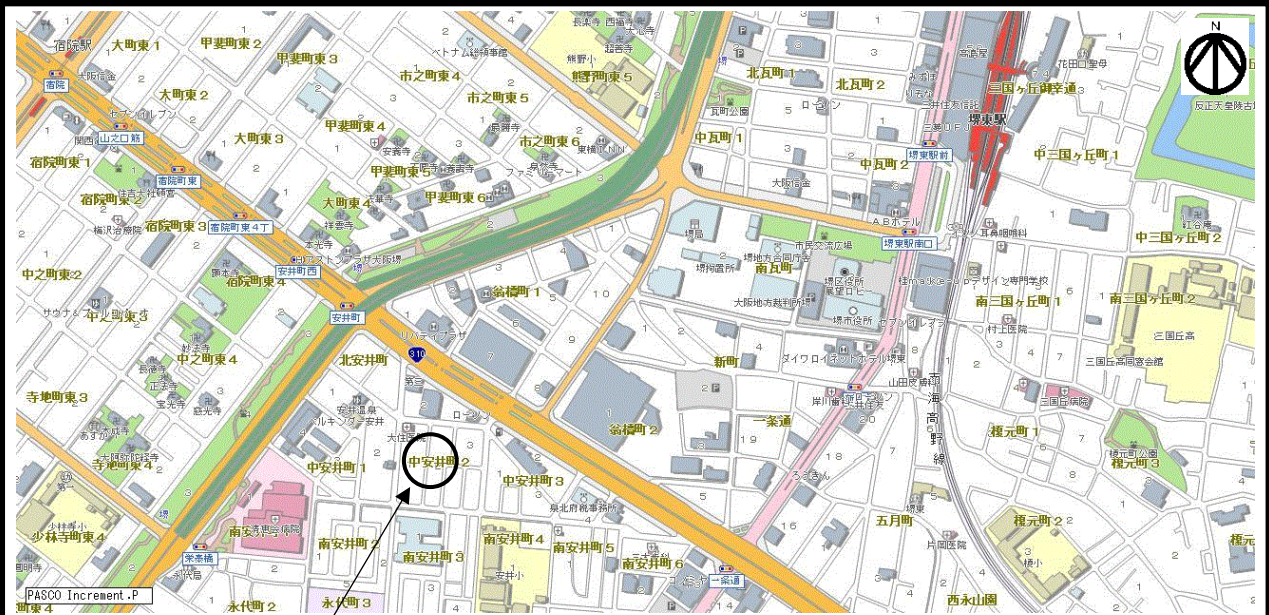


物件調書

物件番号	4	最低売却価格	960 万円		
物 件 の 表 示	所在・地番	堺区中安井町 2 丁 73 番 9			
	地 目	登記	宅地	現況	宅地
	地 積	登記	78.13 m ²	実測	78.13 m ²
	土地の状況	更地		従前用途	住宅敷地
住居表示		堺区中安井町 2 丁 2 番街区			
接面道路の状況		西側 市道中安井 2 号線（幅員約 4m）			
私道負担の有無		無	負担の内容	—	
法令等の 制 限	都市計画 区 域	市街化区域			
	用途地域	近隣商業地域			
	指定建蔽率	80%	指定容積率	300%	
	高度制限	—	防火指定	準防火地域	
	そ の 他	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物許可区域（第 2 種許可区域）、 駐車場整備地区			
供給処理 施 設 の 状 況	項 目	利用可能な施設	配管等の状況	問い合わせ先	電話番号
	電 気	関西電力(株)	前面道路 電柱あり	関西電力送配電(株) フリーコール（電気設備）	0800 777-3081
	ガ ス	都市ガス	前面道路 配管あり	大阪ガス(株)	072 238-2428
	上 水 道	市営水道	前面道路 配管あり	上下水道局サービス管理部 給排水設備課	072 250-4697
	下 水 道	公共下水道 （分流式）	前面道路 排水管あり	上下水道局下水道管路部 下水道管理課	072 250-9116
交通機関	鉄 道	南海高野線「堺東駅」から南西へ約 850m（直線距離）			
	バ ス	南海バス「安井町停留所」から南へ約 100m（直線距離）			
学 校 区	市立安井小学校			市立陵西中学校	
土地・建 物の履歴	昭和 34 年	土地区画整理法による換地処分			
	昭和 60 年	市有地となる			
	昭和 60 年	住宅敷地として貸付			
	令和 7 年 7 月	家屋を解体撤去			
		以降、更地で現在に至る			
境界に関 する事項	境界確定	済			
	道路明示	有			
	地積測量図	有			
	越境物	有	特記事項④参照		
その他	文化財保護	周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。			
	土壌調査	土壌調査は行っておりません。			
	地下埋設物等	地下埋設物等の調査は行っておりません。			

ハザード マップ 情報	洪水	大和川洪水浸水想定区域（0.5～3.0m 未満）内
	高潮	浸水想定区域（0.5～3.0m 未満）内
	土砂災害	区域外
	内水	区域外
	津波	区域外
特記事項	①現状有姿による売却ですので、物件の引渡しはあるがままの形になります。 ②敷地内にある宅内雨水排水用の U 型側溝は、形態変更が可能です。変更する場合は、本市上下水道局サービス管理部給排水設備課（072-250-4697）と協議を行ってください。なお、形態変更に係る費用は買受人の負担となります。 ③当該地区域内で過去に地下埋設物（瓦やコンクリートブロックなど）が発見されました。本物件内でも地下埋設物（瓦やコンクリートブロックなど）が存する可能性があります。埋設物等が発見された場合の撤去工事については、買受人が関係法令等を遵守し、買受人の負担と責任において行ってください。本市では対応いたしません。 ④東側隣接建物の屋根の一部及びコンクリートたたきが本物件内に越境しています。当該越境部分の取扱いについては、買受人において隣接物件所有者と協議してください。本市では対応いたしません。 ⑤換地図において、接面道路は幅員 4m と表示されています。接面道路は、現在市道として管理しているため、換地図は本市建設局土木部路政課（072-228-7417）にご確認ください。 ⑥道路幅員は、現況幅員を表示しております。建物の開発等に伴い必要となる道路の復元等については、本市建築都市局開発調整部宅地安全課（072-228-7483）及び建築安全課（072-228-7936）にご確認ください。 ⑦本物件に給水管 φ 13mm が引き込まれています。移設や改造、撤去が必要な場合は本市上下水道局サービス管理部給排水設備課との協議が必要です。なお、移設や改造、撤去に係る費用は買受人の負担となります。 ⑧本物件は、本市屋外広告物条例で規定する第 2 種許可区域内にあり、本条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて本市建築都市局都市計画部都市景観課（072-228-7432）と協議が必要です。 ⑨周辺区域の状況確認を踏まえ、本市ホームページに掲載している水害ハザードマップを必ずご確認ください。（問合せ先：本市危機管理室防災課 電話 072-228-7605） ⑩物件調書は、調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状に差異がある場合は、現状を優先します。	

物件所在地



現況平面図

堺市堺区中安井町二丁目73番9

平面図 S=1/100

凡	例
○	コンクリート敷
P	金網フェンス

丈量図

現地写真

本物件（西側から撮影）



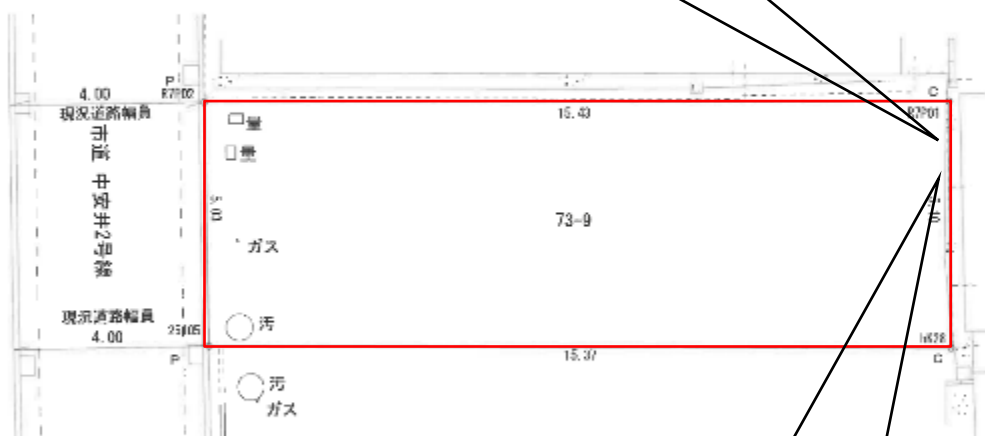
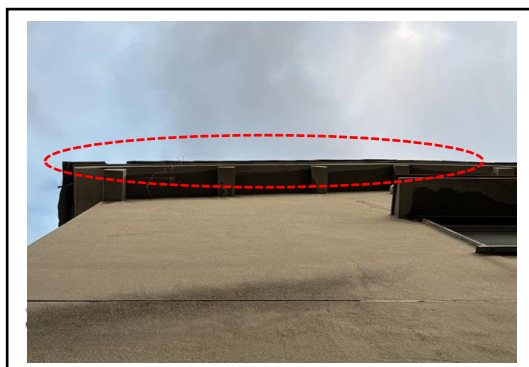
本物件（東側から撮影）



特記事項④の越境部分



平面図 S=1/100

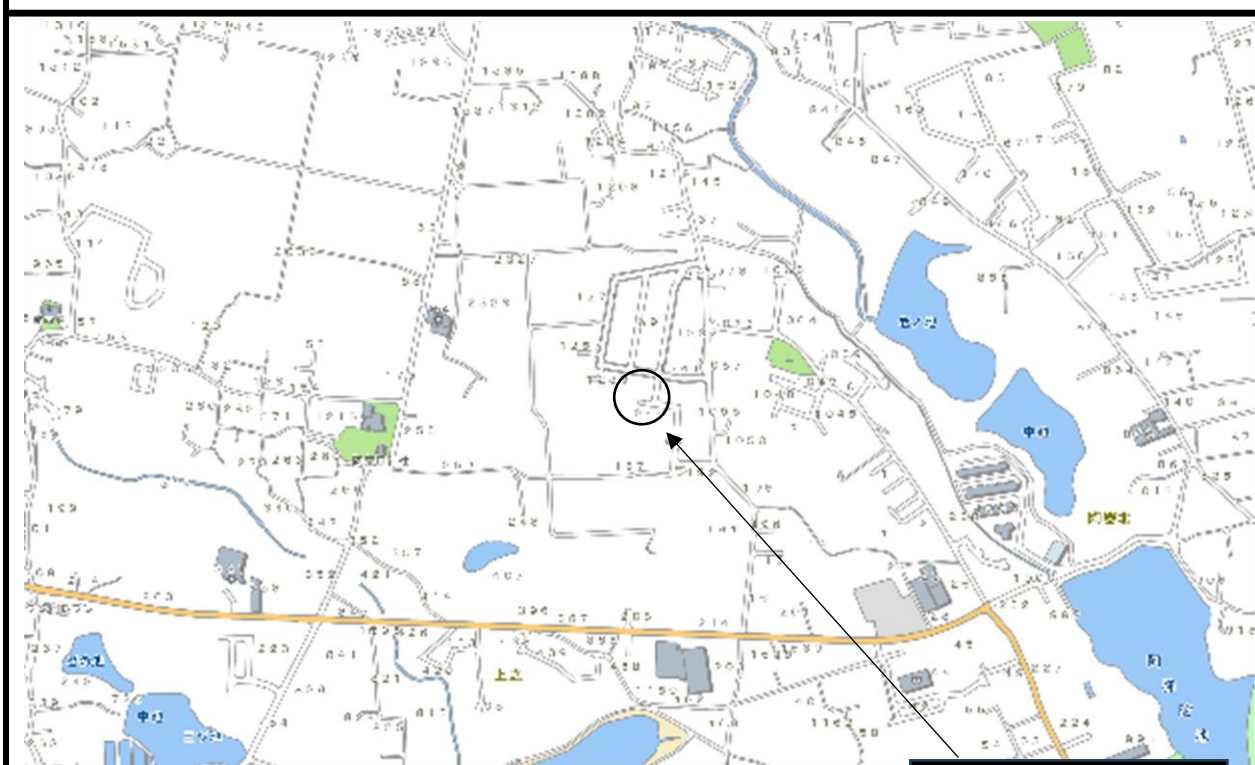


物件調書

物件番号	5	最低売却価格		470 万円	
物 件 の 表 示	所在・地番	中区陶器北 1239 番 31			
	地 目	登記	宅地	現況	宅地
	地 積	登記	83.88 m ²	実測	83.88 m ²
	土地の状況	更地		従前用途	集会所敷地
住居表示		未実施			
接面道路の状況		南側 市道陶器北 24 号線（幅員 4.7m）			
私道負担の有無		無	負担の内容	—	
法令等の 制 限	都市計画 区 域	市街化調整区域			
	用途地域	無指定			
	指定建蔽率	—		指定容積率	—
	高度制限	—		防火指定	指定なし
	その他	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物許可区域（第 1 種許可区域）			
供給処理 施 設 の 状 況	項 目	利用可能な施設	配管等の状況	問い合わせ先	電話番号
	電 気	関西電力(株)	前面道路 電柱あり	関西電力送配電(株) フリーコール（電気設備）	0800- 777-3081
	ガ ス	都市ガス	前面道路 配管あり	大阪ガス(株)	072- 238-2428
	上 水 道	市営水道	前面道路 配管なし	上下水道局サービス管理部 給排水設備課	072- 250-4697
	下 水 道	公共下水道 （分流式）	前面道路 排水管あり	上下水道局下水道管路部 下水道管理課	072- 250-9116
交通機関	鉄 道	南海高野線「北野田駅」から南西へ約 2.1km（直線距離） 南海泉北線「泉ヶ丘駅」から北東へ約 2.1km（直線距離）			
学 校 区	市立東陶器小学校			市立泉ヶ丘東中学校	
土地・建 物の履歴	昭和 57 年 4 月	堺市宅地開発等に関する指導基準による一団の開発に伴う自治会 集会所敷地として寄附			
	令和 7 年 12 月	集会所を撤去			
		以降、更地で現在に至る			
境界に関 する事項	境界確定	済			
	道路明示	有			
	地積測量図	有			
	越境物	有	特記事項④参照		
その他	文化財保護	陶邑窯跡群 陶器山地区（埋蔵文化財届出不要地）			
	土壌調査	土壌調査は行っておりません			
	地下埋設物等	地下埋設物等の調査は行っておりません			

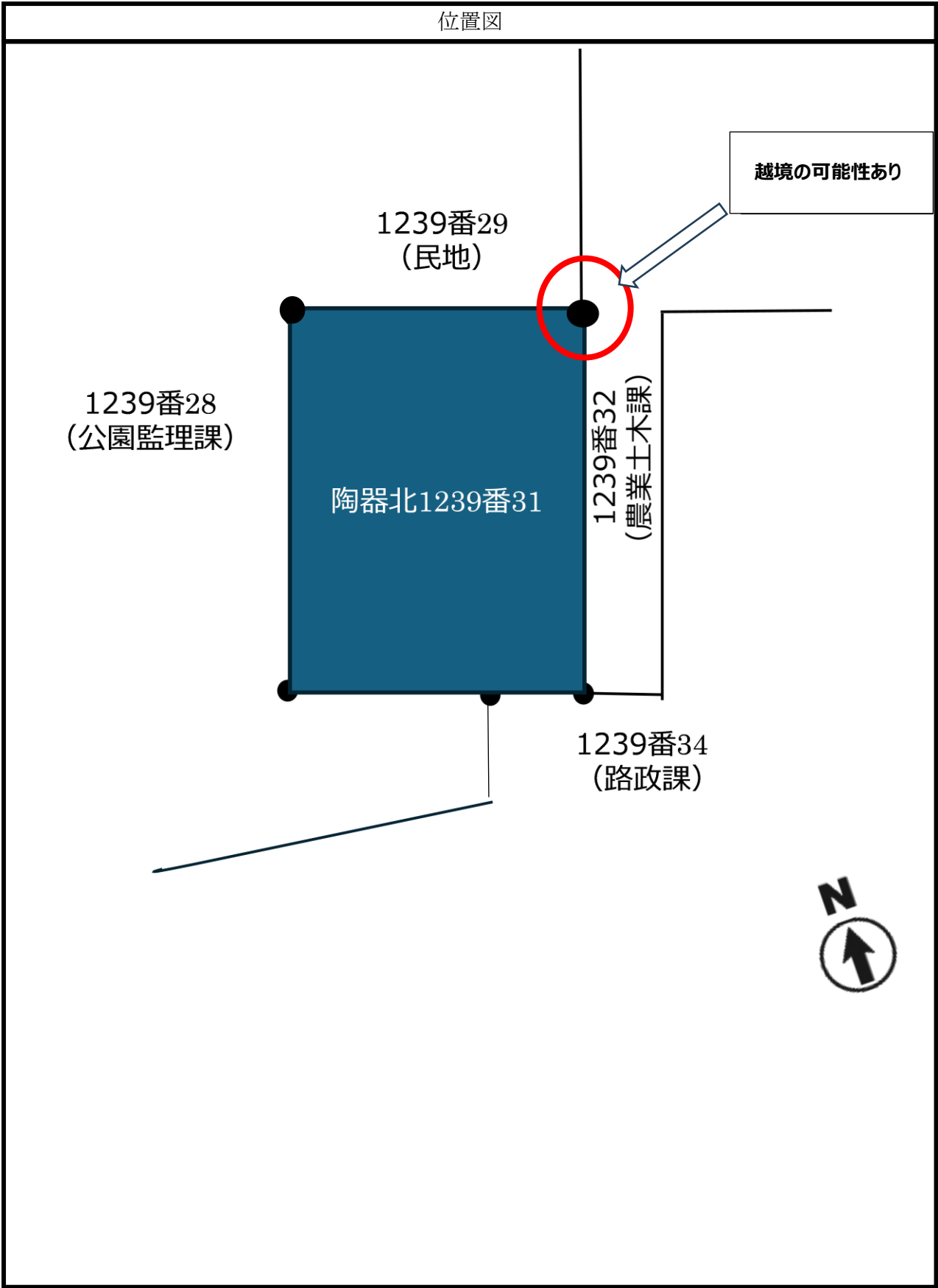
ハザード マップ 情報	洪水	区域外
	高潮	区域外
	土砂災害	区域外
	内水	区域外
	津波	区域外
特記事項	①現状有姿による売却ですので、物件の引渡しはあるがままの形になります。 ②本物件敷地は、市街化調整区域に存し、また開発許可において集会所用地となっており、開発行為や建築行為を行う場合には制限があります。詳細については、本市建築都市局開発調整部宅地安全課（072-228-7483）及び建築安全課（072-228-7936）までお問い合わせください。 ③本物件敷地の北側隣接地（地番 1239-29）は私有地となっており、東側隣接地（地番 1239-32）は本市産業振興局農政部農業土木課、南側隣接地（地番 1239-34）は本市建設局土木部路政課、西側隣接地（地番 1239-28）は本市建設局公園緑地部公園監理課が所管しております。なお、西側隣接地（地番 1239-28）は供用している公園のため、公園利用に影響が出るような場合は、事前に公園監理課（072-228-7824）へ協議してください。 ④本物件敷地の北側隣接地（地番 1239-29）との境界付近にあるコンクリートブロックの所有者は不明です。また、コンクリートブロックが地中で本物件敷地（あるいは北側隣接地）内に越境している可能性があります。土地利用に伴い撤去等が必要な場合は、買受人により隣接地所有者と協議してください。本市では対応いたしません。 ⑤本物件敷地は西側隣接地（地番 1239-28）と最大約 1.5m の高低差があり、一部階段形状の構造物があります。当該高低差を構成する構造物の図面等の資料は、本市建設局公園緑地部公園監理課まで問い合わせてください。 ⑥本物件敷地南側に、西側隣接地（地番 1239-28）から続いてブロックが埋設されております。土地利用に伴い撤去等が必要な場合は買受人により本市建設局公園緑地部公園監理課（072-228-7824）と協議を行ってください。 ⑦本物件に給水管 φ20mm が引き込まれています。移設や改造、撤去が必要な場合は本市上下水道局サービス管理部給排水設備課（072-250-4697）との協議が必要です。なお、移設や改造、撤去に係る費用は買受人の負担となります。 ⑧本物件は、本市屋外広告物条例で規定する第 1 種許可区域内にあり、本条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて本市建築都市局都市計画部都市景観課（072-228-7432）と協議が必要です。 ⑨周辺エリアの状況の確認も踏まえ、本市ホームページに掲載している水害ハザードマップを必ずご確認ください。（問合せ先：本市危機管理室防災課 072-228-7605） ⑩物件調書は、調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状に差異がある場合は、現状を優先します。	

物件所在図



売却物件





航空写真（集会所解体前）



現地写真

本物件（南側から撮影）



本物件（西側から撮影）



特記事項④：北側隣接地との境界付近（コンクリートブロック）



特記事項⑤：西側隣接地との高低差



特記事項⑥：敷地南側の埋設ブロック

