

物件調書

別紙 2

所在地	摂津市千里丘新町 200 番 26、200 番 30、 200 番 52、200 番 53、200 番 54、200 番 55、 200 番 56、200 番 57、200 番 58、717 番 2、 717 番 3、717 番 4、717 番 5、718 番 2、 719 番 1、719 番 2			住居表示	摂津市千里丘新町 3 番
面積	5872.13㎡			地目	宅地
接面道路の状況	北側：幅員約 14.0m の市道（私道負担なし） 西側：幅員約 12.0m の市道（私道負担なし） 南側：幅員約 14.0m の市道（私道負担なし）				
交通機関	JR 東海道本線（JR 京都線）「岸辺」駅から徒歩約 9 分（約 700m）				
法令上の制限	内 容（特記事項参照）				
	市街化区域	用途地域等	準工業地域		
	建ぺい率	60%		容積率	200%
	高度地区	—		防火指定	準防火地域
	その他の法規制	千里丘新町地区地区計画 埋蔵文化財包蔵地「明和池遺跡」			
供給処理施設	配管等の状況			照会先及び電話番号	
	電気	関西電力（株）		関西電力（株）北摂営業所 （0800）777-8810	
	ガス	道路配管有（引込は自己負担）		大阪ガス（株）北部事務所 （0120）5-94817	
	上水道	道路配管有（引込は自己負担）		摂津市上下水道部水道施設課	
	下水道	道路配管有（合流式、引込は自己負担）		摂津市上下水道部下水道事業課	

《 特記事項 》

（1）吹田市では、下水処理場施設並びに施設にかかる基礎杭及び埋設管を GL-2.0m の深さまで撤去しました。吹田市が撤去した下水処理場施設並びに施設にかかる基礎杭及び埋設管以外にも、事業用地の地中に障害物が存在している可能性があります。事業用地については、現状のまま引き渡すこととしますので、抜杭・撤去が必要な場合には周辺地域への影響を十分注意して、事業者の責任・負担にて実施してください。

（2）本事業用地には吹田市の公共下水道施設（管渠 HP φ1,100mm L＝約 27m、人孔 1 箇所）、摂津市の公共下水道施設（管渠 HP φ900mm L＝約 24m、人孔 1 箇所）及び大阪府の流域下水道施設（シールド φ2,000mm ～2,400mm、人孔 1 箇所）が埋設されています。管渠及び人孔が埋設されている敷地に建物等を建築する場合の荷重は、地表面において 1㎡あたり 1t 以下とします。

公共下水道施設及び流域下水道施設を維持管理するために、周辺の道路から敷地内の人孔まで、管理車両等が常時通行可能な通路（管理用通路）を確保した施設配置とすることが必要です。

管理用通路の部分には、立入・使用・掘削のため、建築物等の築造など公共下水道施設の維持管理に支障となる行為はできません。管理用通路は、幅員 4.0m 以上の空間を設け、4.0t 車両が通行可能な舗装が必要です。歩道のある道路から管理車両が乗り入れる場合は、歩道の切下げが必要です。敷地をフェンス等で囲む場合は、管理車両等が通行可能な門扉の設置が必要です。

これらの整備は、周辺地域への影響を十分注意して、事業実施者の責任・負担にて実施してください。

なお、管理用通路を確保するに当たっては、別途、吹田市下水道部、摂津市上下水道部又は大阪府北部流域下水道事務所若しくは三者（以下「三者等」という。）と協議し、承諾を得る必要があります。また、維持管理のための立入り等の詳細に関しても同様とし、必要に応じて、地上権及び地役権の設定又は三者等と覚書を締結する必要があります。

公共下水道施設若しくは流域下水道施設又はその両方に近接して掘削、杭の打設等を行う場合は、三者等と公共下水道管付近地掘削の届出が必要です。

敷地内の人孔の高さ調整を必要とする場合は、三者等の工事施工承認を得る必要があります。

- (3) 本事業用地の土壌汚染調査については、平成26年12月及び令和6年12月に実施しています。当該調査では、今回公募する画地において、土壌汚染は確認されませんでした。
- (4) 本事業用地は文化財保護法による周知の埋蔵文化財の包蔵地（遺跡名：明和池遺跡）に該当します。今後、事業者が実施する工事内容によっては、文化財保護法第93条に基づく手続き等が必要となる場合があります。この場合は事業者の責任・負担で必要な調査等を実施してください。なお、当該調査等の実施による整備期間延長又は建設費用の増加等により、事業実施者が何らかの損害が発生した場合、吹田市はその損害の一切について賠償する責めを負いません。
- (5) 南北道路（千里丘新町4号線）との接道部分には、当該道路の歩道から3mの緑地帯を画地内に整備し、管理する必要があります。
- (6) 騒音及び振動の規制について、第一種住居地域の規制基準を守るよう努める必要があります。
- (7) 都市計画法第33条第1項第2号及び摂津市開発協議基準第7条第3項第1号に定める公共空地の整備（開発区域面積の3%以上）の要件については、吹田市と摂津市の間で平成28年10月26日に締結の「健都イノベーションパークの土地利用に関する協定書」に基づき、事業者による整備を行う必要がないことを確認しています。
- (8) 本事業用地と道路との接道部分については、セットバック用地の緑化に努めてください。

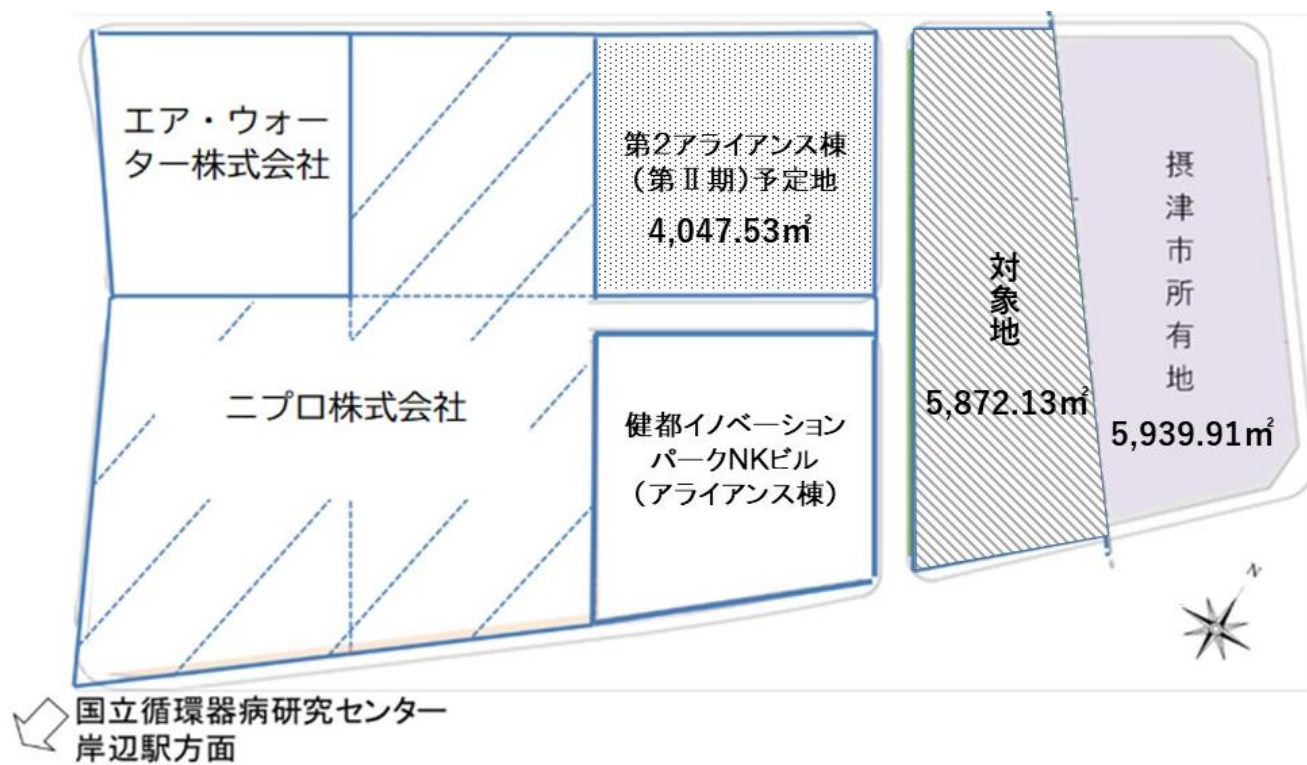
A パターン (売 却)	価 格	金 1,199,421,520 円
	契 約 保 証 金	契約金額の100分の5以上の金額
B パターン (定期借地)	価 格	年額 43,124,922 円
	契 約 保 証 金	年額貸付料の 12 分の1の額である月割額に定期借地期間月数を乗じた額の 100 分の5に相当する金額

位置図(周辺図)

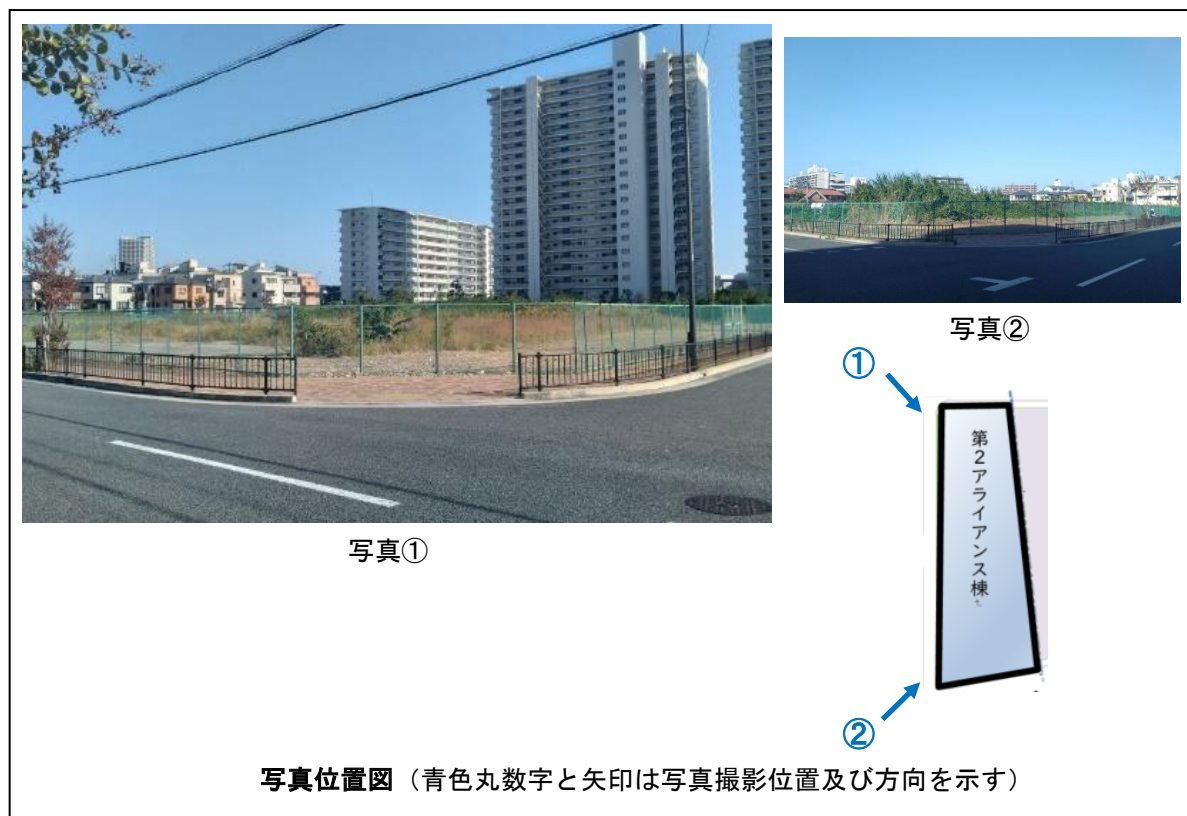


出典: 国土地理院発行 2万5千分1地形図(一部加筆)

位置図(健都イノベーションパーク概略図)



写 真 (令和6年 11 月撮影)



別図 健都イノベーションパーク第2アライアンス棟第1期 位置図（概略）

