

物 件 調 書

物件名： 県営原良団地C区画

所在地		鹿児島市明和四丁目2600番616					
住居表示		鹿児島市明和四丁目15番					
面積等		面積	14,781.97㎡	地目	宅地	形状	詳細のとおり
最低売却価格		643,000,000円					
接面道路の幅員		東, 西, 北側が幅員約12m, 南側が幅員約16mの市道に面している。					
法基 令づ 等く に制 限	都市計画法	区分区域の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	市街化区域			
	または	用途地域の内外	<input checked="" type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外	第一種住居地域			
	建築基準法	建ぺい率	60%	容積率	200%		
	その他の 法律	防火地域等指定	建築基準法第22条指定地域	文化財保護等指定	無		
		その他の制限	参考事項参照				
私道の負担等 に関する事項		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	負担の内容				
		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	負担の内容				
供給処理施設の状況					事業所名	電話番号	
		電気	<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可	九州電力(株)鹿児島営業所		0120-879-565	
		上水道	<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可	鹿児島市水道局		099-257-7111	
		下水道	<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可	鹿児島市水道局		099-257-7111	
		都市ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可	日本ガス(株)原良サービスショップ		099-282-2192	
交通機関		鉄道	JR鹿児島中央駅 約3.5km				
		バス	明和県営住宅前停留所 約10~220m				
公共施設等物件 からの直線距離		行政施設	鹿児島市役所		物件の東南東方 約4.5km		
		教育施設	鹿児島市立明和小学校		物件の南西方 約0.35km		

	種類	構造	延床面積	建築年月	その他
建 物	共同住宅 (1号棟)	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1,476.90㎡	昭和48年 3月31日	未登記
	共同住宅 (2号棟)	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1,476.90㎡	昭和48年 3月31日	未登記
	共同住宅 (3号棟)	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1,969.20㎡	昭和48年 3月31日	未登記
	共同住宅 (4号棟)	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1,476.90㎡	昭和48年 3月31日	未登記
	共同住宅 (5号棟)	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1,969.20㎡	昭和48年 3月31日	未登記
	共同住宅 (6号棟)	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1,476.90㎡	昭和48年 3月31日	未登記
	共同住宅 (7号棟)	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1,476.90㎡	昭和48年 3月31日	未登記
	共同住宅 (8号棟)	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1,476.90㎡	昭和48年 3月31日	未登記
	集会所	鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建	60.55㎡	昭和48年 3月31日	未登記
	駐輪場 (8棟)	鉄骨造金属屋根 平家建	9.0㎡×8棟 (計72.0㎡)	昭和48年 3月31日	未登記

物 件 調 書

物件名： 県営原良団地C区画

参 考 事 項

- ・ 本敷地には、もと県営住宅8棟（一部杭基礎）、集会所1棟、駐輪場8棟、看板、樹木（雑草等含む）、工作物の残置等がありますが、すべて現況引き渡しになります。
- ・ 最低売却価格は、更地の鑑定評価額から建物等の取り壊し費用を考慮しております。
- ・ 取り壊す場合の取り壊し費用、使用する場合の修繕費用等すべての費用は購入者の負担となります。
- ・ 本敷地は、全周市道に接しています。
- ・ 本敷地と敷地に接する市道とは高低差（敷地が高い）が約0.1m～2.5m程度あります。また、本敷地の境界沿いには、植栽帯、擁壁、フェンス等があります。
- ・ 現況における上下水道の給水負担金及び下水道の受益者負担金は納付済みです。詳しくは、鹿児島市水道局（TEL：099-257-7111）にお問い合わせください。
- ・ 本敷地には、電柱、N T T柱が設置されています。購入後の賃貸借契約や移設に関する詳細は、電柱については九州電力送配電(株)鹿児島配電事業所（TEL：0120-986-968）、N T T柱についてはN T T西日本鹿児島支店（TEL：0120-928-449）にお問い合わせください。
- ・ 建築を行う際、本敷地と市道との高低差が2mを超える場合には、がけ規制を受ける可能性があります。詳しくは、鹿児島市建築指導課（TEL：099-216-1516）にお問い合わせください。
- ・ 本敷地は、屋外広告物規制地域（第一種制限地域）です。条例の適用が除外される一部の広告物以外は、すべて許可が必要な地域です。詳しくは、鹿児島市都市景観課（TEL：099-216-1425）にお問い合わせください。
- ・ 本敷地は、宅地造成工事規制区域内です。造成工事を行う場合は許可が必要となります。詳しくは、土地利用調整課（TEL：099-216-1383）にお問い合わせください。

物 件 調 書

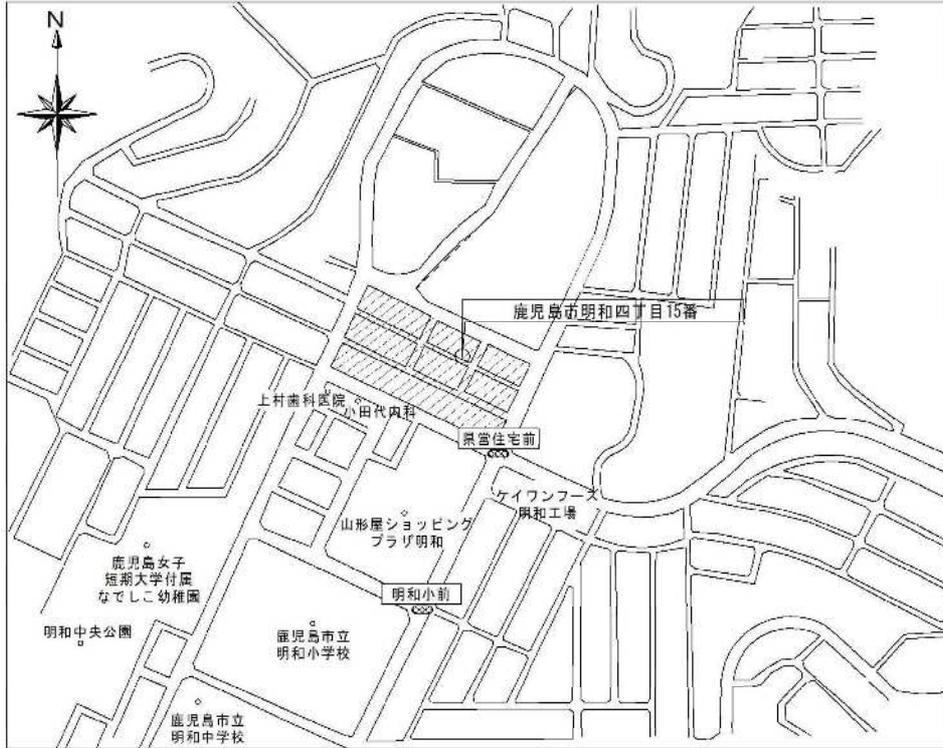
物件名： 県営原良団地C区画

参 考 事 項

- ・ 建ぺい率と容積率は、都市計画で定める数値であり、立地条件や敷地が接する道路の幅員で制限や緩和を受けます。詳しくは、鹿児島市建築指導課（TEL：099-216-1516）にお問い合わせください。
- ・ 1 haを超える開発行為を行う場合は、鹿児島市の条例で地区計画が必要です。詳しくは、鹿児島都市計画課（TEL：099-216-1378）にお問い合わせください。
- ・ 本敷地の建築物には、塗装下地やタイル下地、サッシ廻り油性コーキング等にアスベストが含有されています。分析結果は、添付資料をご確認ください。
- ・ 地域住民から、本敷地活用策等について、次のようなご意見をいただいていますので参考にしてください。
 - ① 複合施設・ビル（1，2 Fに商業施設，その上に老人ホームや住宅）
 - ② 多目的広場（イベントやスポーツ対応）
 - ③ マンションの誘致
 - ④ 商業・流通施設（ドラッグストア，スーパーマーケット）
 - ⑤ グランドゴルフ場の整備
 - ⑥ シルバー世帯向けケア付マンション整備（温泉活用）
 - ⑦ 城西公民館のような体育館やホールを併せ持つ施設
 - ⑧ 飲食店
 - ⑨ 本敷地東側の歩道の拡幅
- ・ 本敷地購入後に事業を実施する際は、地域住民への説明を丁寧に行ってください。
- ・ 本敷地については、現在（令和6年12月16日（月）時点）、確定測量中であり、概ね年内には登記が完了する見込みとなっております。万が一、表記面積（14,781.97㎡）に変更がある場合は、速やかに当物件調書を更新するとともに、入札申込のあった方へご連絡します。

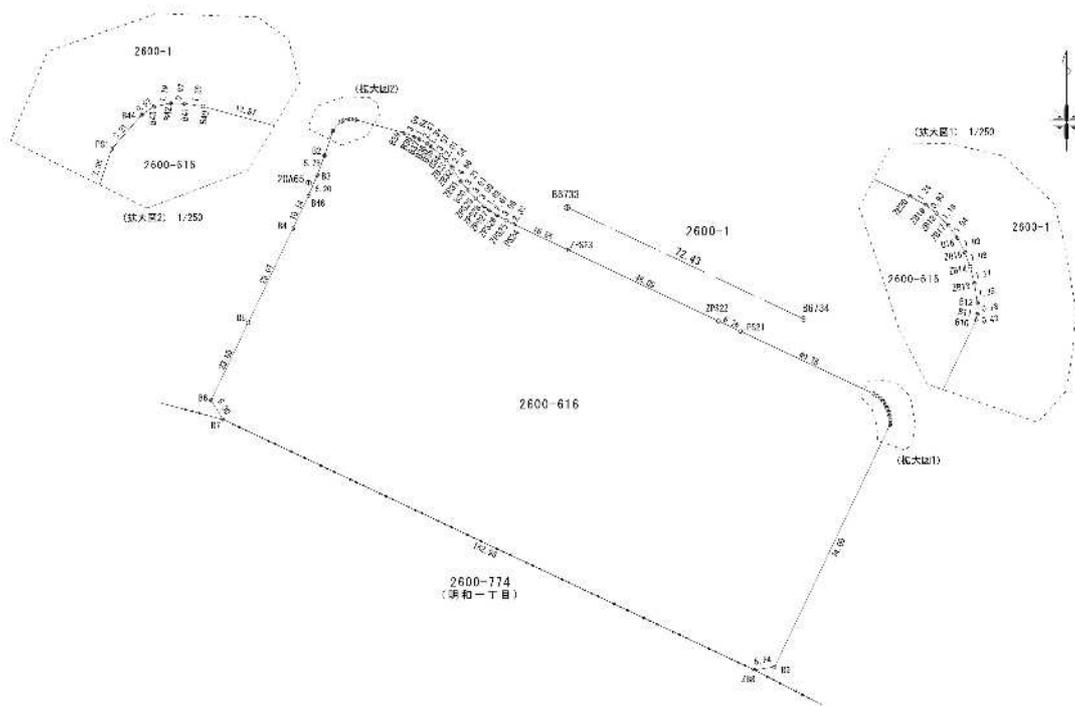
物件名 県営原良団地C区画

周辺図



※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

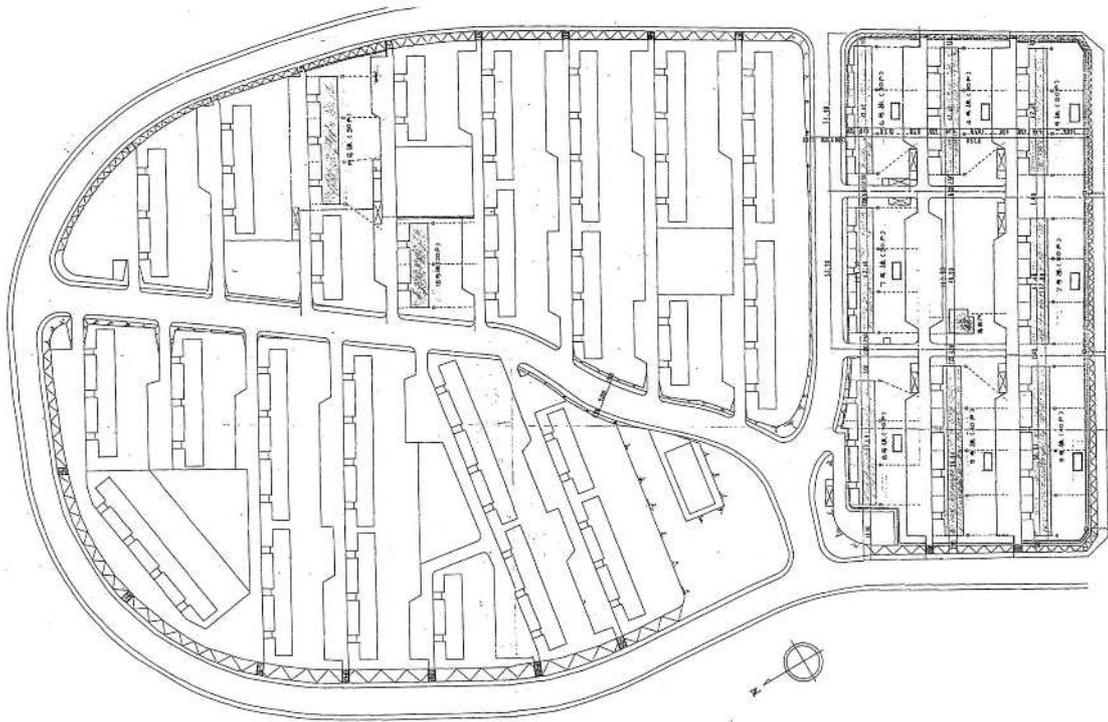
概要図



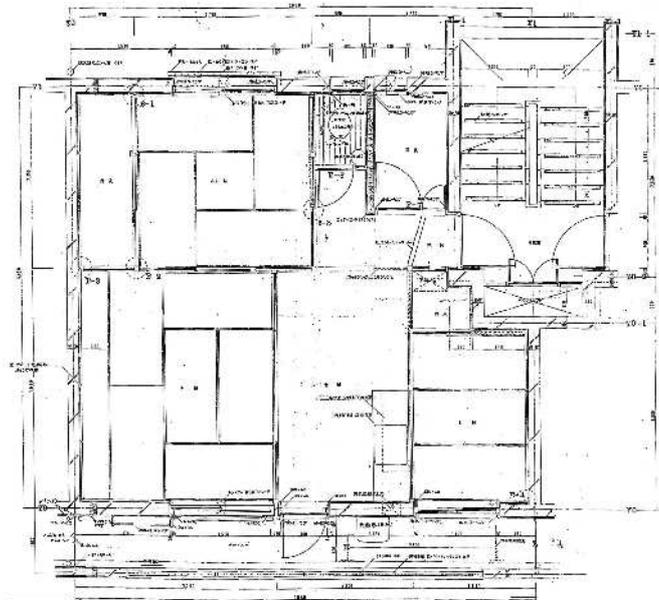
※ 物件は、現状有姿での引渡しとなりますので、必ず入札参加者等ご自身で現地等の調査確認を行ってください。

物件名 県営原良団地C区画

詳細図



配置図

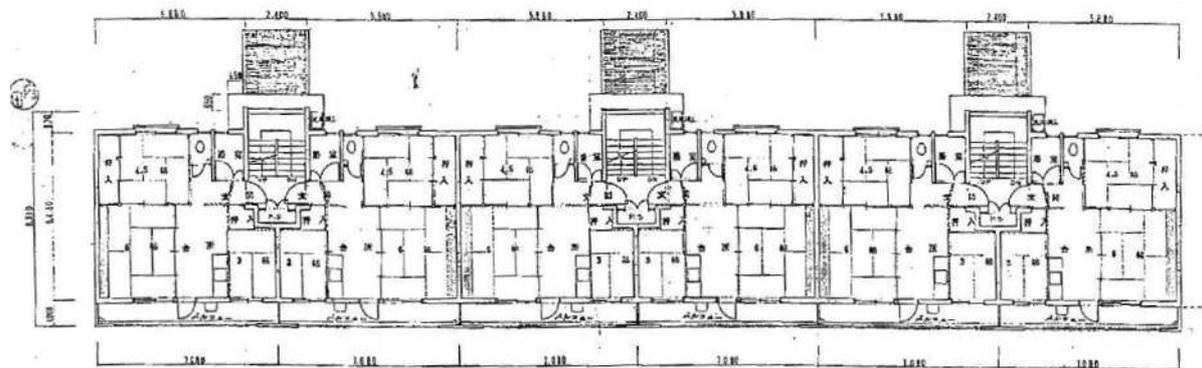


平面詳細図（共通）

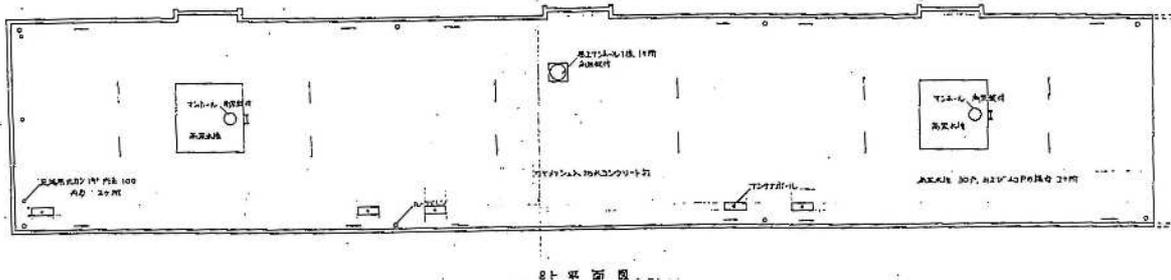
※ 物件は、現状有姿での引渡しとなりますので、必ず入札参加者等ご自身で現地等の調査確認を行ってください。

物件名 県営原良団地C区画

平面図



平面図（共通）



屋上平面図（共通）

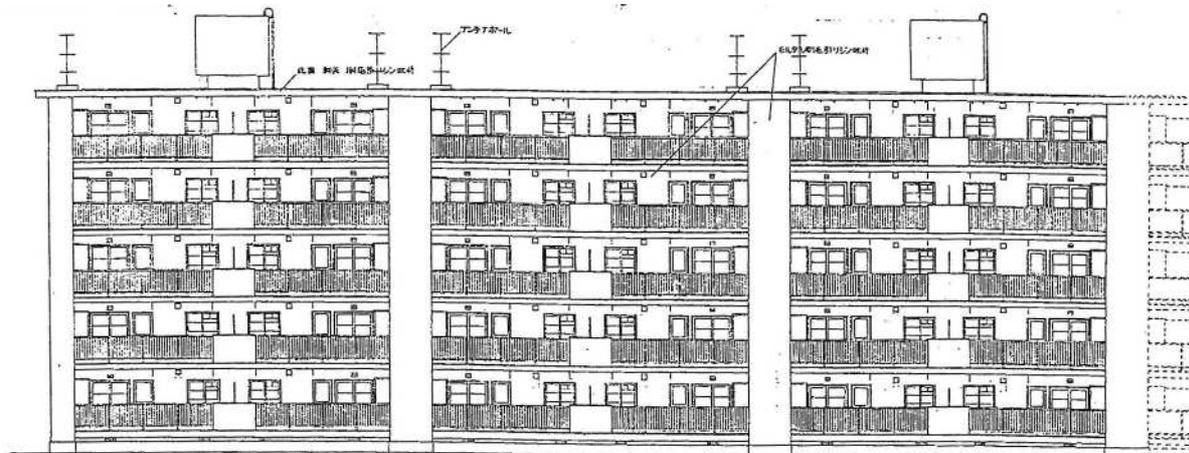
※ 1, 2, 4, 6, 7号棟共通の平面図になります。

※ 3, 5号棟共通の平面図は、上記に1階段室（2戸×5階）追加した形になります。

※ 物件は、現状有姿での引渡しとなりますので、必ず入札参加者等ご自身で現地等の調査確認を行ってください。

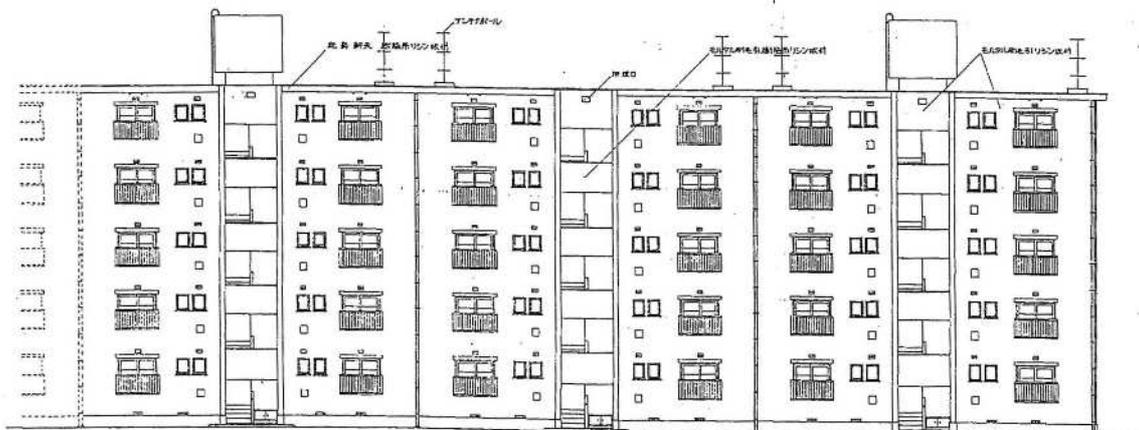
物件名 県営原良団地C区画

立面図



南立面図

南側立面図



北立面図

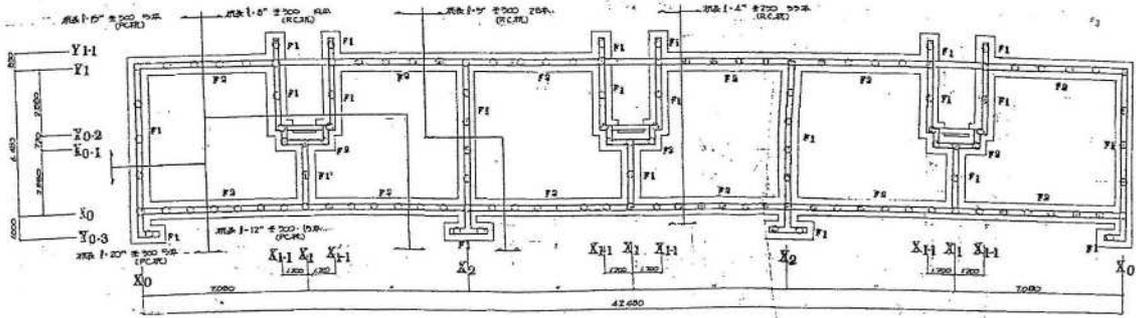
北側立面図

- ※ 1, 2, 4, 6, 7号棟共通の平面図になります。
- ※ 3, 5号棟共通の平面図は、上記に1階段室（2戸×5階）追加した形になります。

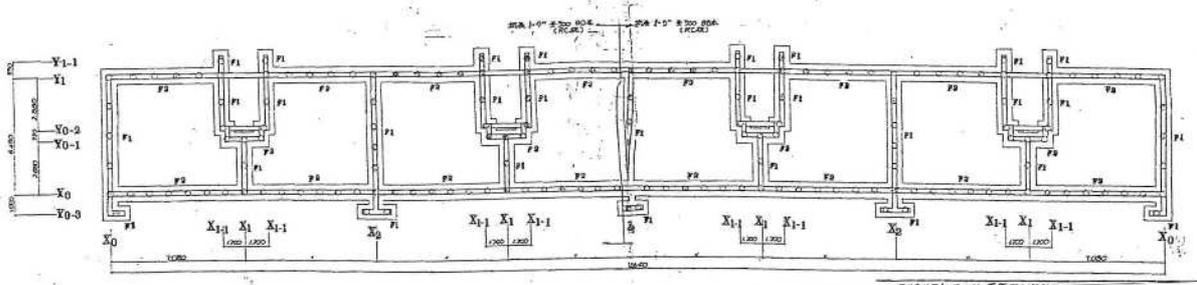
※ 物件は、現状有姿での引渡しとなりますので、必ず入札参加者等ご自身で現地等の調査確認を行ってください。

物件名 県営原良団地C区画

基礎伏図



5号棟基礎伏図



8号棟基礎伏図

※ 5, 8号棟の基礎伏図になります。

1, 2, 3, 4, 6, 7号棟については, 杭基礎であるか不明です。

※ 物件は, 現状有姿での引渡しとなりますので, 必ず入札参加者等ご自身で現地等の調査確認を行ってください。

4.分析結果

試料No.	試料名称	偏光顕微鏡による定性分析結果		石綿以外で確認された繊維		別添データNo.
		石綿の種類	推定石綿質量分率			
1	原良田池1号棟 玄関等 内壁 EP塗装	不検出	—	無	—	1
2	原良田池1号棟 浴室 天井 リンシ	不検出	—	無	—	2
3	原良田池1号棟 台所 内壁 プラスターボード	クリソタイル	5%~50%	有	セルロース	3
4	原良田池1号棟 外部 リンシ塗り 油性コーキング	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	4
5	原良田池1号棟 外部 外壁 リンシ	不検出	—	無	—	5
6	原良田池1号棟 外部 外壁 塗装	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	6
7	原良田池1号棟 外部 外壁 タイル	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	7
8	原良田池2号棟 玄関等 内壁 EP塗装	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	8
9	原良田池2号棟 浴室 天井 リンシ	不検出	—	無	—	9
10	原良田池2号棟 台所 内壁 プラスターボード	クリソタイル/アモサイト	5%~50%/0.1%~5%	有	セルロース	10
11	原良田池2号棟 外部 リンシ塗り 油性コーキング	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	11
12	原良田池2号棟 外部 外壁 リンシ	不検出	—	無	—	12
13	原良田池2号棟 外部 外壁 塗装	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	13
14	原良田池3号棟 玄関等 内壁 EP塗装	不検出	—	無	—	14
15	原良田池3号棟 浴室 天井 リンシ	不検出	—	無	—	15
16	原良田池3号棟 台所 内壁 プラスターボード	クリソタイル	5%~50%	有	セルロース	16
17	原良田池3号棟 外部 リンシ塗り 油性コーキング	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	17
18	原良田池3号棟 外部 外壁 リンシ	不検出	—	無	—	18
19	原良田池3号棟 外部 外壁 塗装	不検出	—	無	—	19
20	原良田池3号棟 外部 外壁 タイル	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	20
21	原良田池4号棟 玄関等 内壁 EP塗装	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	21
22	原良田池4号棟 浴室 天井 リンシ	不検出	—	無	—	22
23	原良田池4号棟 台所 内壁 プラスターボード	クリソタイル	0.1%~5%	有	セルロース	23
24	原良田池4号棟 外部 リンシ塗り 油性コーキング	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	24
25	原良田池4号棟 外部 外壁 リンシ	不検出	—	無	—	25
26	原良田池4号棟 外部 外壁 塗装	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	26
27	原良田池4号棟 外部 外壁 タイル	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	27
28	原良田池5号棟 玄関等 内壁 EP塗装	クリソタイル	0.1%~5%	無	—	28
29	原良田池5号棟 浴室 天井 リンシ	不検出	—	無	—	29
30	原良田池5号棟 台所 内壁 プラスターボード	クリソタイル	5%~50%	有	セルロース	30

注1) 推定石綿質量分率の報告区分についてはJIS A 1481-1を参照のこと。

注2) 推定石綿質量分率の報告区分「検出」は分析中に繊維が1本または2本だけ検出されたことを示す。

注3) 『石綿以外で確認された繊維』の例としては、ロックウール、グラスウールなどの人造鉱物繊維(MMMP)、セルロース(CE)、合成有機繊維(SYN)、タルク(TA)、ウォラストナイト(WO)、ネマライト(繊維状ブルーサイト、NE)、石こう(GYP)、セピオライト(SE)などがあり、上記結果は推定で確認されたものである。

4.分析結果

試料No.	試料名称	偏光顕微鏡による定性分析結果		石綿以外で確認された繊維	別添データNo.	
		石綿の種類	推定石綿質量分率			
31	原良団地5号棟 外部 サッシ廻り油性コーキング	クリンタイル	0.1%~5%	無	—	31
32	原良団地5号棟 外部 外壁 リシン	不検出	—	無	—	32
33	原良団地5号棟 外部 外壁 塗装	クリンタイル	0.1%~5%	無	—	33
34	原良団地5号棟 外部 外壁 タイル	クリンタイル	0.1%~5%	無	—	34
35	原良団地6号棟 玄関等 内装 EP塗装	不検出	—	無	—	35
36	原良団地6号棟 浴室 天井 リシン	不検出	—	無	—	36
37	原良団地6号棟 台所 内装 プラスターボード	クリンタイル	5%~50%	有	セルロース	37
38	原良団地6号棟 外部 サッシ廻り油性コーキング	クリンタイル	0.1%~5%	無	—	38
39	原良団地6号棟 外部 外壁 リシン	不検出	—	無	—	39
40	原良団地6号棟 外部 外壁 塗装	不検出	—	無	—	40
41	原良団地6号棟 外部 外壁 タイル	クリンタイル	0.1%~5%	有	セルロース	41
42	原良団地7号棟 玄関等 内装 EP塗装	不検出	—	有	セルロース	42
43	原良団地7号棟 浴室 天井 リシン	不検出	—	無	—	43
44	原良団地7号棟 台所 内装 プラスターボード	クリンタイル	5%~50%	有	セルロース	44
45	原良団地7号棟 外部 サッシ廻り油性コーキング	クリンタイル	0.1%~5%	有	セルロース	45
46	原良団地7号棟 外部 外壁 リシン	クリンタイル	0.1%~5%	有	セルロース	46
47	原良団地7号棟 外部 外壁 塗装	不検出	—	無	—	47
48	原良団地8号棟 玄関等 内装 EP塗装	クリンタイル	0.1%~5%	無	—	48
49	原良団地8号棟 浴室 天井 リシン	不検出	—	無	—	49
50	原良団地8号棟 台所 内装 プラスターボード	クリンタイル	5%~50%	有	セルロース	50
51	原良団地8号棟 外部 サッシ廻り油性コーキング	クリンタイル	0.1%~5%	無	—	51
52	原良団地8号棟 外部 外壁 リシン	不検出	—	無	—	52
53	原良団地8号棟 外部 外壁 塗装	不検出	—	無	—	53
54	原良団地8号棟 外部 外壁 タイル	クリンタイル	0.1%~5%	無	—	54
55	原良団地集会所 玄関ホール 天井 リシン	不検出	—	有	合成繊維	55
56	原良団地集会所 室内 内装 塗装	不検出	—	無	—	56
57	原良団地集会所 室内 天井 六毛版	不検出	—	有	セルロース	57
58	原良団地集会所 外部 サッシ廻り油性コーキング	不検出	—	無	—	58
59	原良団地集会所 外部 外壁 リシン	不検出	—	無	—	59

注1) 推定石綿質量分率の報告区分についてはJIS A 1481-1を参照のこと。

注2) 推定石綿質量分率の報告区分“検出”は分析中に繊維が1本または2本だけ検出されたことを示す。

注3) 『石綿以外で確認された繊維』の例としては、ロックウール、グラスウールなどの人造鉱物繊維(MMMF)、セルロース(CE)、合成有機繊維(SYN)、タルク(TA)、ウォラストナイト(WO)、ネマライト(繊維状ブルーサイト、NE)、石こう(GYP)、セピオライト(SE)などがあり、上記結果は推定で確認されたものである。