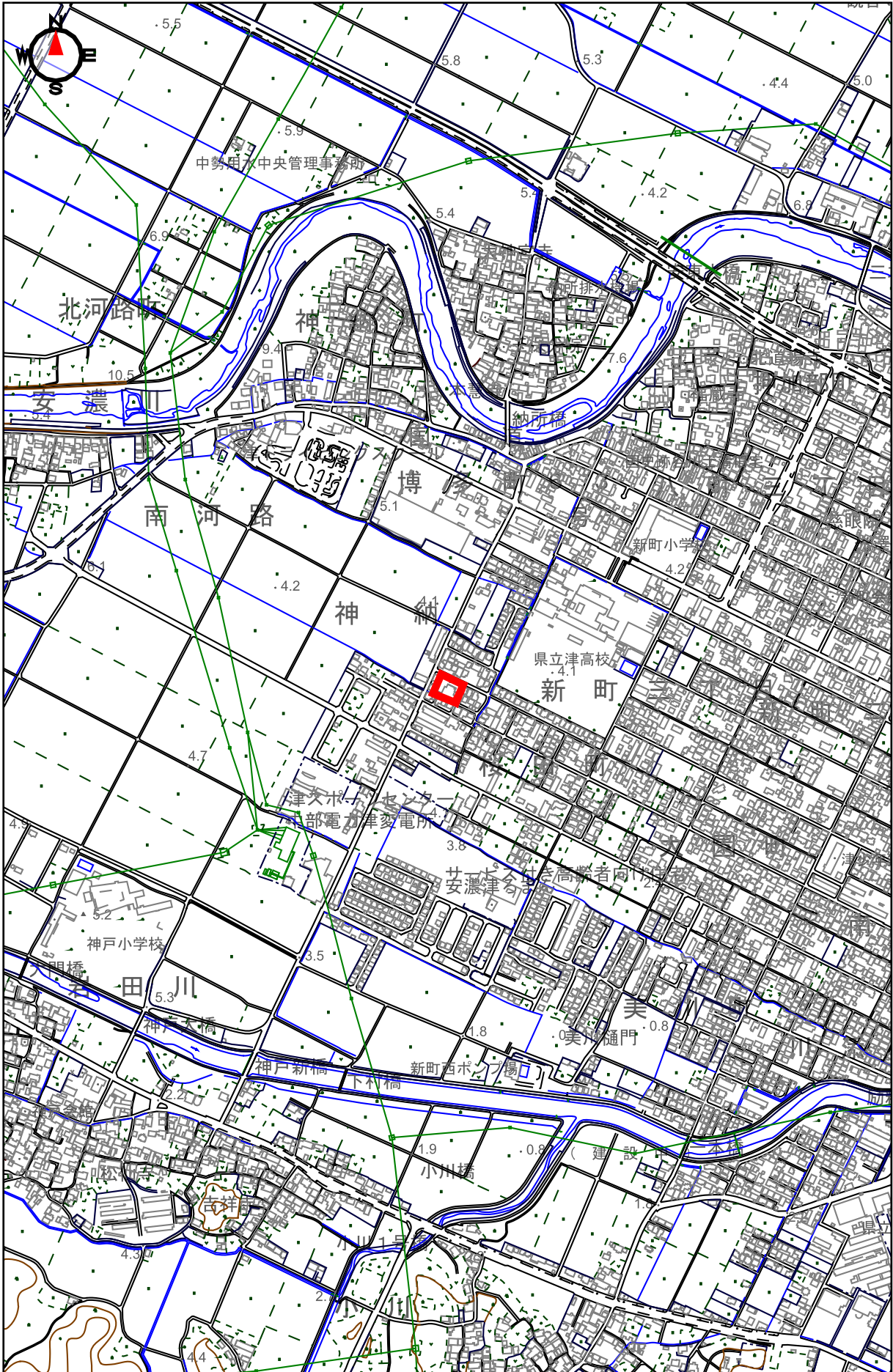


令和6年度第1回津市公有財産売却 参考資料

物件番号1 津市桜田町

- 1 位置図
- 2 現況写真
- 3 公図
- 4 全部事項証明書
- 5 地積測量図
- 6 旧新町保育園解体工事における既設杭及び
土留壁について

位置図



0 400m
1:10,000

物件番号1：現況写真



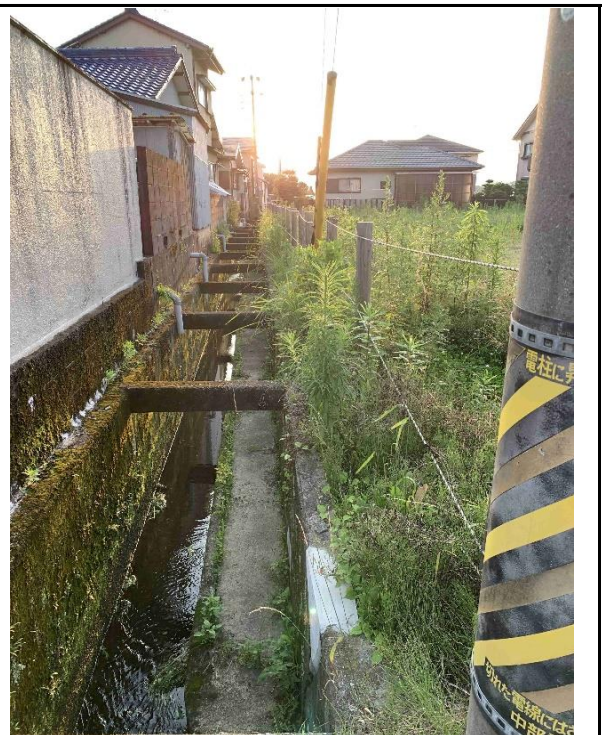
1 物件北西部道路から南東を望む



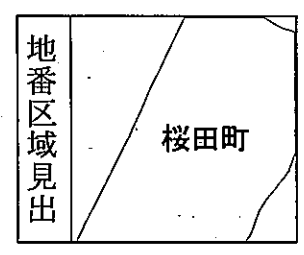
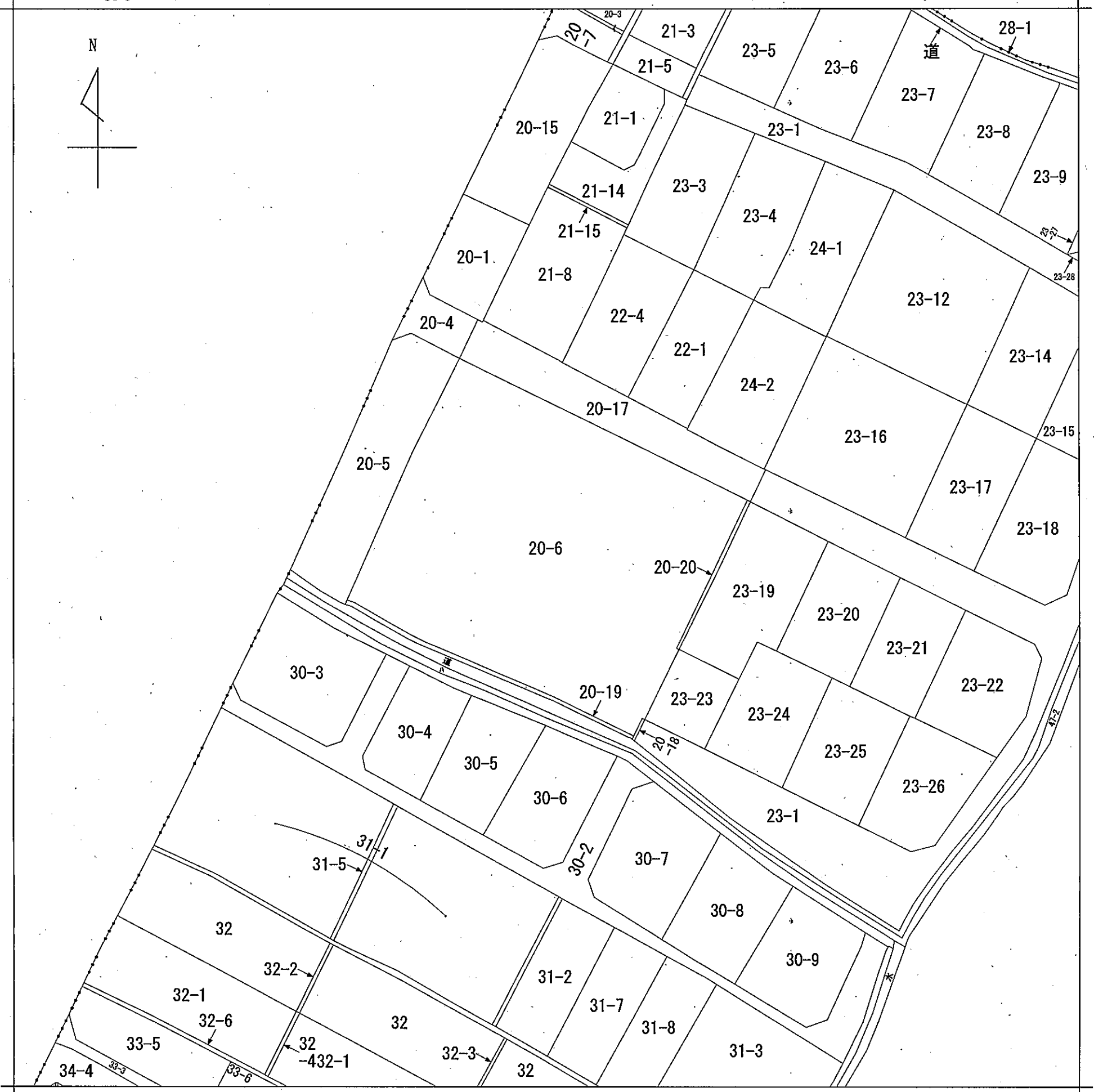
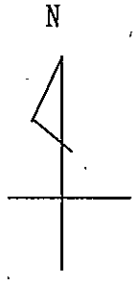
2 物件北東部道路から南西を望む



3 物件南東部道路から北を望む



4 物件南東部道路から西（水路）を望む



請求 部分	所在	津市桜田町			地番	20番6		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			補記 事項	

表題部 (土地の表示)		調製	平成11年9月9日	不動産番号	1900000482526
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	津市桜田町			余白	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
20番6	雑種地	2 40		不詳 〔昭和47年12月18日〕	
余白	宅地	余白		②昭和58年4月1日変更 〔昭和58年7月13日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年9月9日	
余白	余白	1998 27		③20番16、21番2、22番2、22番3、24番3、24番4、24番5、24番6、42番を合筆 〔令和5年5月2日〕	
余白	余白	1610 41		③錯誤 年月日不詳一部地目変更 ③20番6、20番17ないし20番20に分筆 〔令和5年5月9日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和47年12月20日 第38505号	所有者 津市 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年9月9日
2	合併による所有権登記	令和5年5月2日 第8919号	所有者 津市



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和5年5月15日
津地方法務局

登記官

田代尚昌

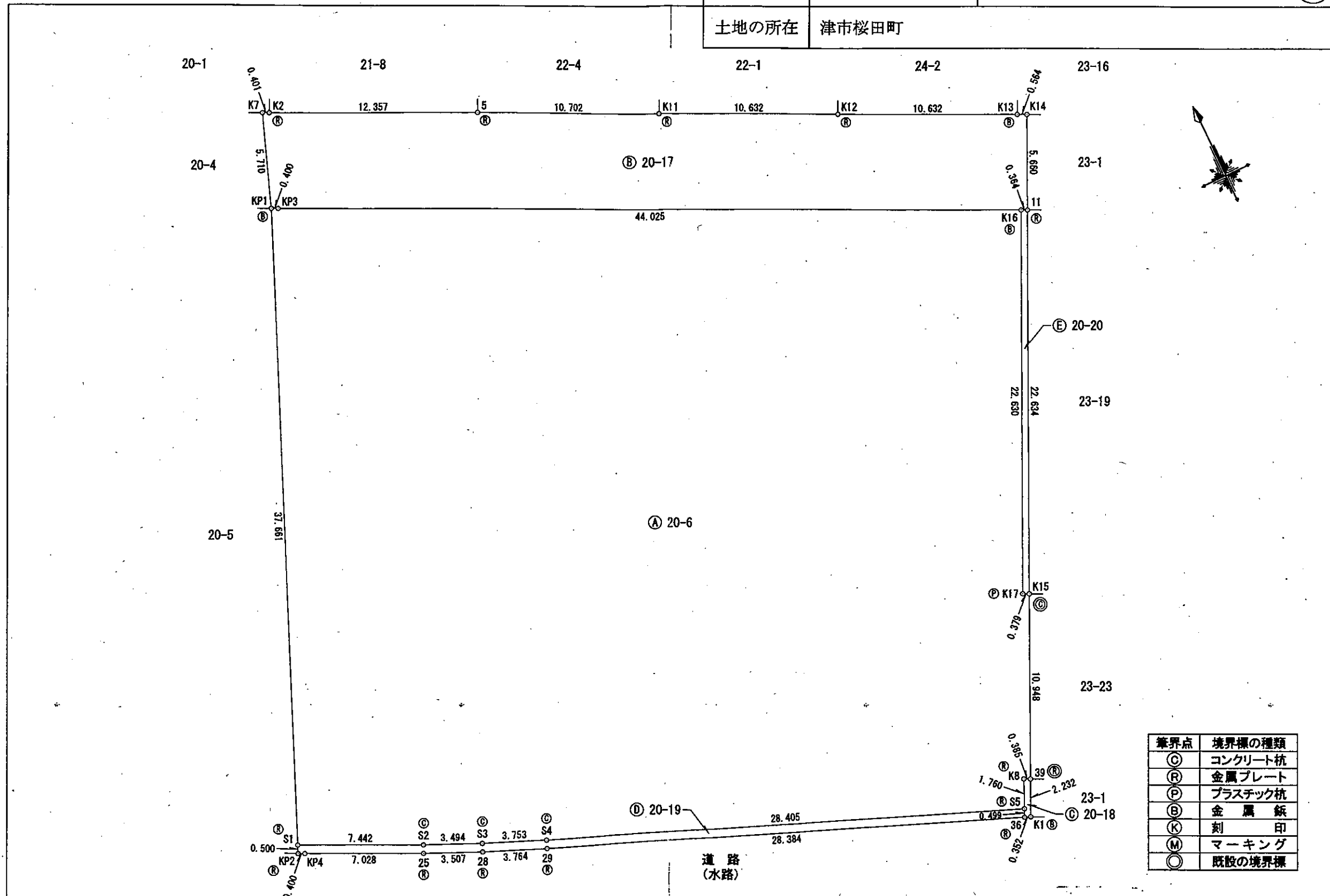


登記年月日：令和5年5月9日

地番 20-6、-17~-20

地積測量図 1/2

土地の所在 津市桜田町



境界点	境界標の種類
ⓐ	コンクリート杭
ⓑ	金属プレート
ⓒ	プラスチック杭
ⓓ	金属板
ⓔ	刻印
ⓕ	マーキング
ⓖ	既設の境界標

作成者 公益社団法人三重県公共嘱託登記地籍調査士協会社員
 津市東丸之内1番11号 サンロイヤルビル内202号
 土地家屋調査士 佐波 章 (令和5年3月6日作成)

嘱託者 津市長 前葉泰幸

縮尺 1/250

地番	20-6、-17~-20	地積測量図	2/2
土地の所在	津市桜田町		

座標求積表

地番	㉠ 20-6			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K16	-142097.423	44760.535	-29.962	4257522.987926
KP3	-142078.307	44720.876	-40.020	5685973.846140
KP1	-142078.133	44720.515	-15.207	2160582.168531
S1	-142112.745	44705.669	-8.122	1154239.714890
S2	-142115.936	44712.393	9.910	-1408368.925760
S3	-142117.372	44715.579	6.655	-945791.110660
S4	-142118.805	44719.048	29.838	-4240540.903590
S5	-142129.366	44745.417	27.099	-3851563.689234
K8	-142127.764	44746.147	1.076	-152929.474064
39	-142127.934	44746.493	5.031	-715045.635954
K15	-142118.039	44751.178	4.345	-617502.879455
K17	-142117.871	44750.838	9.357	-1329796.918947
合計				-3220.820177
合計面積				1610.4100885
地積				1610.41 m ²

地番	㉡ 20-19			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
S5	-142129.366	44745.417	-26.162	3718388.473292
S4	-142118.805	44719.048	-29.838	4240540.903590
S3	-142117.372	44715.579	-6.655	945791.110660
S2	-142115.936	44712.393	-9.910	1408368.925760
S1	-142112.745	44705.669	-6.921	983582.308145
KP2	-142113.205	44705.472	0.165	-23448.678825
KP4	-142113.376	44705.834	6.711	-953722.866336
25	-142116.390	44712.183	9.547	-1356785.175330
28	-142117.831	44715.381	6.677	-948920.757587
29	-142119.268	44718.860	29.829	-4239275.645172
36	-142129.821	44745.210	26.557	-3774541.656297
合計				-43.058100
合計面積				21.5290500
地積				21.52 m ²

地番	㉢ 20-17			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
K14	-142092.465	44763.286	1.915	-272107.070475
K13	-142092.219	44762.778	-10.081	1432431.659739
K12	-142087.592	44753.205	-19.145	2720266.948840
K11	-142082.964	44743.633	-19.208	2729129.572512
5	-142078.306	44733.997	-20.773	2951392.650538
K2	-142072.952	44722.860	-11.499	1633696.875048
K7	-142072.778	44722.498	-2.345	333160.664410
KP1	-142078.133	44720.515	-1.622	230450.731726
KP3	-142078.307	44720.876	40.020	-5685973.846140
K16	-142097.423	44760.535	39.987	-5682049.653501
11	-142097.581	44760.863	2.751	-390910.445331
合計				-511.912634
合計面積				255.9563170
地積				255.95 m ²

地番	㉣ 20-20			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
11	-142097.581	44760.863	9.357	-1329607.065417
K16	-142097.423	44760.535	-10.025	1424526.665575
K17	-142117.871	44750.838	-9.357	1329796.918947
K15	-142118.039	44751.178	10.025	-1424733.340975
合計				-16.821870
合計面積				8.4109350
地積				8.41 m ²

総合計面積	1897.1347255 m ²
-------	-----------------------------

使用した基準点リスト

点名	種別	X座標	Y座標
1052A	街区三角点	-141767.896	44858.752
10021	街区多角点	-142000.582	44737.579
10027	街区多角点	-142266.834	44982.731
10028	街区多角点	-142365.866	44937.321

【世界測地系】

測量年月日	令和5年3月4日
座標系	第七系

作成者	公益社団法人三重県公共嘱託登記簿調査士協会社員 津市東丸之内1番11号 サンロ 土地家屋調査士 佐波 尊 (令和5年3月6日作成)	嘱託者	津市長 前葉泰幸	縮尺	1/
-----	---	-----	----------	----	----

津市字第2511号
令和4年2月4日

三重県津地域防災総合事務所長 様

津市長 前 葉 泰 幸
(公 印 省 略)

旧新町保育園解体工事における既設杭及び既設土留壁について（送付）
このことについて、旧津市新町保育園解体工事における既存地下工作物につ
いての現状及び当市の方針とその理由を別紙のとおり取りまとめましたので送
付いたします。

事務担当 健康福祉部子育て推進課保育担当
電話番号 059-229-3167
E-mail 229-3167@city.tsu.lg.jp



令和4年2月4日

旧新町保育園解体工事における既設杭及び既設土留壁について

<施設概要>

場所 津市桜田町7番1号
建物概要 構造等：鉄筋コンクリート造平家建て 延べ面積549m²
建築年：昭和47年築
基礎杭：鉄筋コンクリート製 φ250 L=5.0m N=137本
土留壁：1（東側） コンクリート造 H=1.3m L=37m程度
2（西側） コンクリート造 H=0.35m L=37m程度
土地利用計画 施設解体後に有償売却予定（売却先、利用計画とも未定）

<現 状>

建物南西隅部（X5 - Y1通り）の基礎杭について、杭頭の埋設深さが当初設計では地盤面下1m程度の想定でしたが、実際は地盤面下2m程度の位置にあり、杭抜き工事を施工する杭の頭出しのために2.5m程度の深さまで掘削する必要があります。更に当該箇所の杭の中には、建設時の打撃杭工法の影響により杭が中折れし、その結果、基礎コンクリートの解体撤去時に杭の頭部側2m程度が抜け取れてしまったため、杭頭が地盤面下4m程度の位置にあり、4.5m程度の深さまで掘削が必要なものもありますが、隣地との離隔は2m程度と狭く、土質がゆるい粘土層であるため、杭を抜くことによる地盤沈下などで隣地構造物への影響が懸念されます。

また、東側敷地境界線上に高さ1.3mの土留壁（1）があり、土中に1.1m程度埋まった状態で設置されていますが、隣地との離隔は0.45m程度と狭く、隣地建物との離隔も0.85m程度しかないため、撤去する場合、隣地構造物への影響は避けられません。なお、隣地とは0～0.45m程度の高低差があることから現状も土留の役割を果たしています。

同様に、西側敷地境界線上にもフェンス基礎を兼ねた高さ0.35mの土留壁（2）があり、解体工事においてフェンスは撤去したものの、現状も土留としての役割を果たしており、撤去することにより隣地構造物が沈下するなどの悪影響が懸念されます。

<方 針>

本敷地における上記の地下工作物について、令和3年9月30日付け環循適発第2109301号、環循規発第2109302号の通知及び（一社）日本建設業連合会作成の「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」に準じ、下記の理由により周辺的生活環境の保全に支障が生じるおそれがなく、かつ有用性がある工作物として存置することとします。なお、存置にあたっては、地下工作物に関する記録を作成し適切に管理するとともに、土地売却時には売却先に記録を開示し引渡します。

また、将来的に本土地の利用状況が変わった場合は、その時点で、本来、廃棄物処理法に従い適正に処理することが原則であることを踏まえ、あらためて工作物等の撤去について再検討することとし、売却先へも工作物等の撤去について再検討の必要性を申し送りします。

<理 由>

(基礎杭)

- a.杭はコンクリート構造体の有害物を含まない安定した性状のものであり周辺の生活環境の保全に支障が生じるおそれがない。
- b.土質が軟弱で地下水位も高いため、杭撤去による地盤沈下や水平変位の危険がある。
- c.地盤沈下防止のために仮設山留（鋼矢板等）を設置した場合でも、仮設山留の引抜きによる地盤沈下が生じる可能性がある。
- d.隣地との離隔が十分でないため、地盤沈下や水平変位が生じた場合、隣地構造物に損傷を与える可能性が極めて高い。
- e.計画が未定であるため、適切な埋戻方法の判断が難しく、将来計画に対する地盤の健全性、安定性を低下させる恐れがある。

※既設杭における上記の理由はガイドライン 3.2.2 既存地下工作物の取扱いに係る判断目安
(3) 存置による地盤の健全性・安全性の維持 (e.)
(4) 撤去に伴い周辺環境に影響がある場合(b.c.d.)
に該当する。

(土留壁 1)

- a. 土留壁 1 はコンクリート構造体の有害物を含まない安定した性状のものであり周辺の生活環境の保全に支障が生じるおそれがない。
- b.軟弱な土質のため、撤去に伴い周辺地盤に沈下や水平変位を生じさせる危険がある。
- c.地盤沈下防止のため仮設山留（鋼矢板等）を設置した場合でも、仮設山留の引抜きによる地盤沈下が生じる可能性がある。
- d.隣地との離隔が十分でないため、地盤沈下や水平変位が生じた場合、隣地構造物に損害を与える可能性が高い。
- e.隣地と 0～0.45 m 程度の高低差があることから、現状土留の役割を果たしている。
- f.将来、フェンスや塀などの基礎として活用することも期待できる。

※土留壁 1 における上記の理由はガイドライン 3.2.2 既存地下工作物の取扱いに係る判断目安の
(1) 既存地下工作物の本設利用 (e.f.)
(4) 撤去に伴い周辺環境に影響がある場合(b.c.d.)
に該当する。

(土留壁 2)

- a.土留壁 2 はコンクリート構造体の有害物を含まない安定した性状のものであり周辺の生活環境の保全に支障が生じるおそれがない。
- b.隣地と 0.35 m 程度の高低差があることから、現状土留の役割を果たしている。
- c.将来、フェンスや塀などの基礎として活用することも期待できる。
- d.撤去する場合、隣地構造物に損傷を与える可能性が高い。

※土留壁 2 における上記の理由はガイドライン 3.2.2 既存地下工作物の取扱いに係る判断目安の
(1) 既存地下工作物の本設利用 (b.c.)
(4) 撤去に伴い周辺環境に影響がある場合(d.)
に該当する

基礎杭



土留壁 1 (東側)

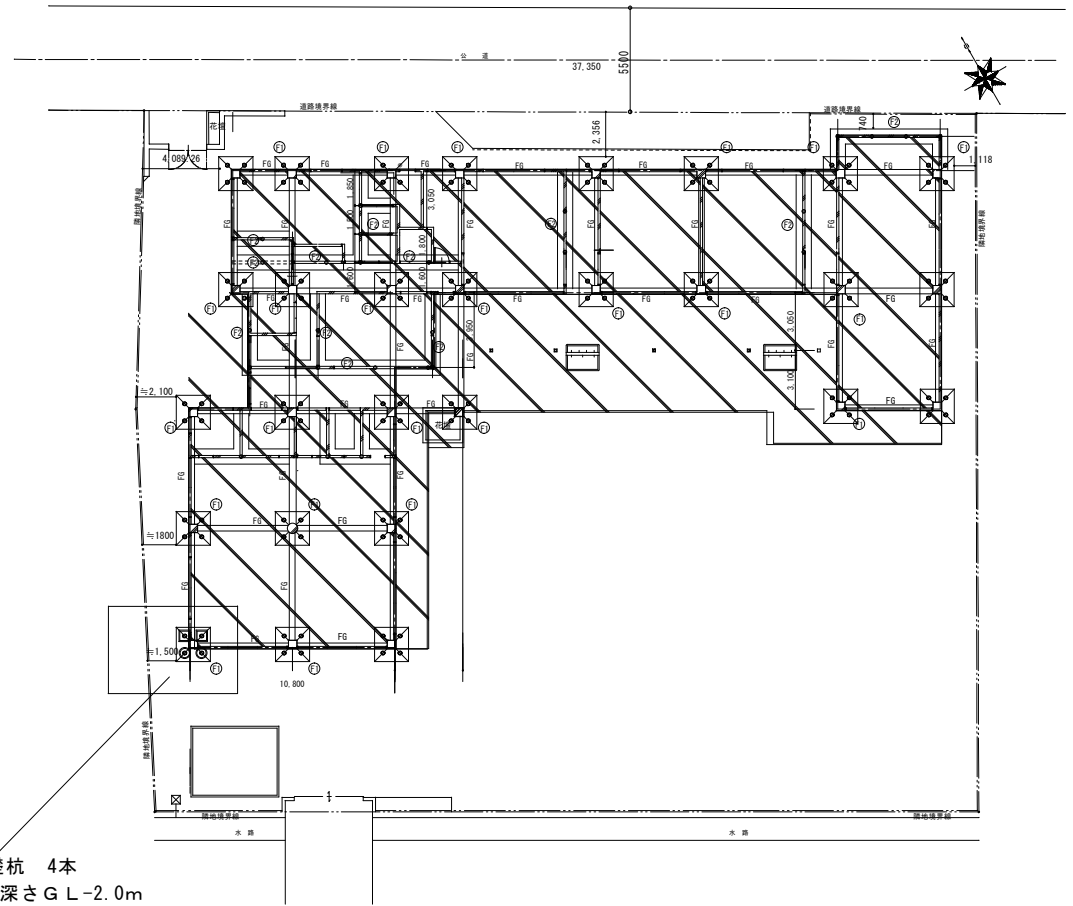
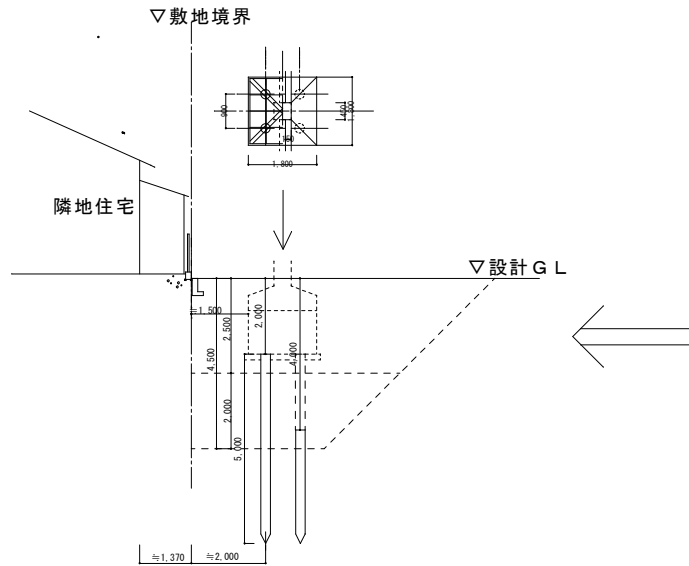


土留壁 1
(東側)

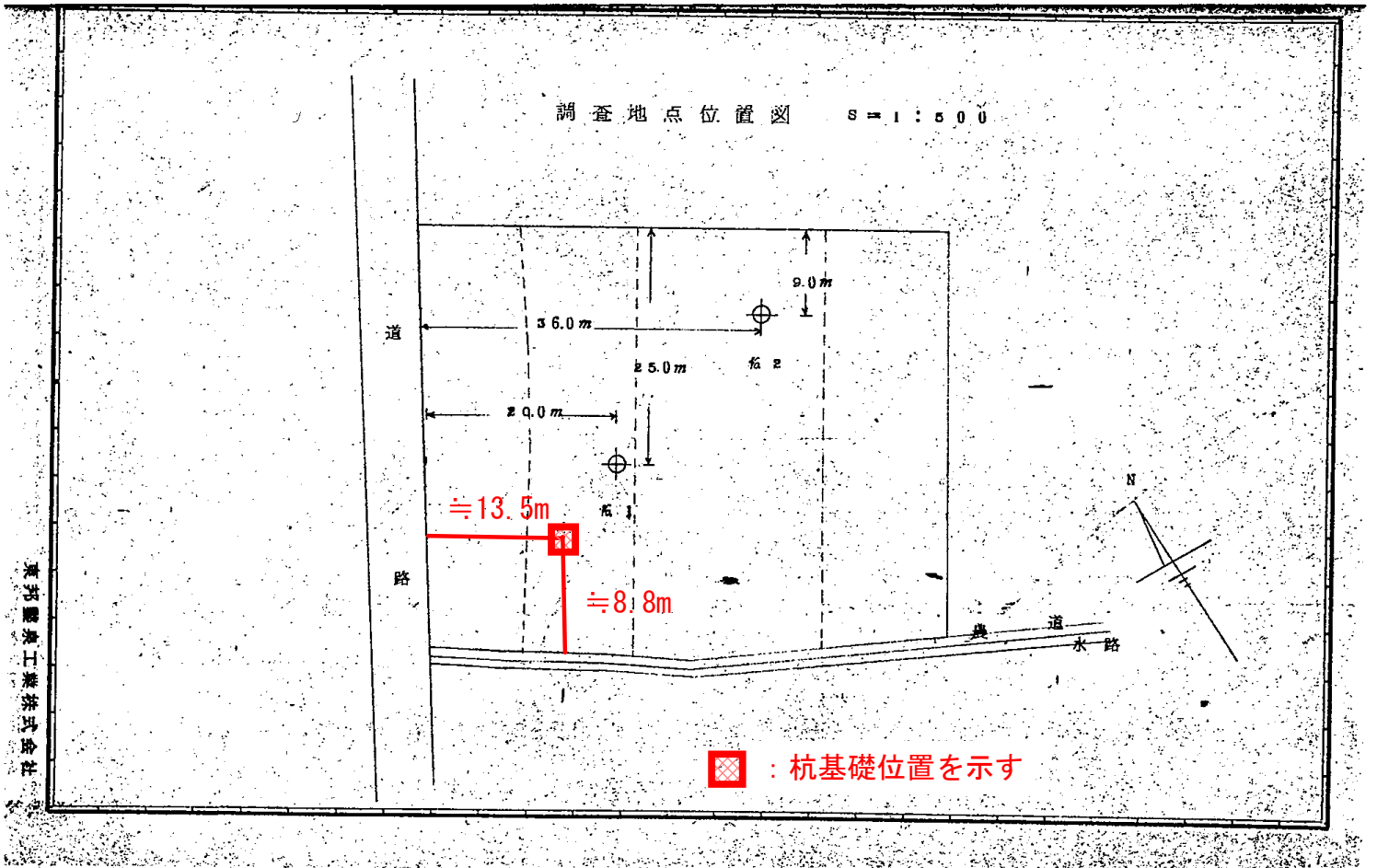


土留壁 2 (西側)





配置図 1/300



ボーリング記録表

ボーリング番号	系 1		孔内水位	m	備 考
調査名	市立新町保育園遊樂に伴う地質調査		発注者	津市役所建築課	
所在地	津市新町地内				
調査年月日	昭和46年8月17日～昭和46年8月19日				
標高	46 m 基準名称		東京港中等潮位との差		
ボーリング工法	ロータリー式		試錐口径	66 mm	試錐深度
実施者名	東邦鑿泉工業株式会社		責任者	梅 林 明	

標尺 (m)	標高 (m)	深 度 (m)	層 厚 (m)	試料採取位置 (m)	土質記号	色 調	土 質 名	観 察 記 事	相 対 密 度 及 び コンシメーション	単位cm当りのN値 N=10/10cm		標準貫入試験、電気検層結果						
										10	20	30	N 値	10	20	30	40	50
		0.55	0.95	1.00		黒 灰	表 土	シルト質砂	非 常 か い	自 沈								
		2.75	1.80	2.00		暗 灰	シルト	若干砂分を含む 非常に柔らかいシルト		〃								
				2.50				全体的にシルト分 を混入するも処々 に10-15mm程度 のシルト層をレ ンズ状にはさむ。	砂									
5				3.00														
				3.50														
				4.00														
				4.50														
				5.00														
				5.50														
				6.00														
				6.50														
				7.00														
				7.50														
				8.00														
				8.50														
				9.00														
				9.50														
				10.00														
10				10.50														
				11.00														
				11.50														
				12.00														
				12.50														
				13.00														
				13.50														
				14.00														
				14.50														
				15.00														
				15.50														
				16.00														
				16.50														
				17.00														
				17.50														
				18.00														
				18.50														
				19.00														
				19.50														
				20.00														
				20.50														
				21.00														
				21.50														
				22.00														
				22.50														
				23.00														
				23.50														
				24.00														
				24.50														
				25.00														

▽設計GL
4.5m

ボーリング記録表

ボーリング番号	K2	孔内水位	GL-0.30m	備考
調査名	市立新町保育園建築に伴う地質調査	発注者	津市役所建築課	
所在地	津市新町地内			
調査年月日	昭和40年8月19日～昭和40年8月24日			
標高	m 基準名称		東京港中等標位との差	
ボーリング工法	ロータリー式	試錐口径	試錐深度	15.0 m
実施者名	東邦鑿泉工業株式会社	責任者	梅林 明	

標尺 (m)	標高 (m)	深 度 (m)	層 厚 (m)	試料採取位置 (m)	土 質 記 号	色 調	土 質 名	視 察 記 事	相 対 密 度 及 び コンシステンシー	標準貫入試験、電気検層結果									
										単位cm当りのN値 N=回/10cm			N値						
										10	20	30	N値						
															10	20	30	40	50
		0.78	0.78	1.00	X	暗 灰	表 土	砂質土	非 柔 か い	自 沈									
		2.40	1.70	2.00	/	暗 灰	シルト	砂質シルト 有機性に富むシルト			1/40	2/42	3/42						
				3.00	/														
				4.00	/														
				5.00	/														
5				6.00	/														
				7.00	/														
				8.00	/														
				9.00	/														
				10.00	/														
		10.70	0.70	11.00	/	暗 灰	シルト質 細 砂	シルトをレンズ状 に挟む所有り 処々に腐植を混る 細砂である。	非 柔 か い										
				12.00	/														
		12.40	0.40	12.80	/		シルト	有機質シルト 少量の砂分混入	柔 か い										
				13.00	/														
		13.70	0.70	14.40	/		灰	砂 質 シルト分若干混入	密 着										
				14.80	/														
		15.40	0.70	16.10	/	青 灰	硬質粘土	土丹	特 硬 に										
				16.80	/														
20					/														
25					/														

▽設計GL
4.5m

既存地下工作物の 取扱いに関するガイドライン

2020年2月

一般社団法人日本建設業連合会

建築技術開発委員会	地盤基礎専門部会
建築生産委員会	施工部会
環境委員会	建築副産物部会

3.2.2 既存地下工作物の取扱いに係る判断の目安

既存地下工作物の取扱いに係る判断の目安を以下に示す。

(1) 既存地下工作物の本設利用

既存地下工作物の本設利用の例として以下がある。

- a. 本設構造体としての利用
 - ・ 既存杭の杭利用
 - ・ 既存地下工作物の全部または一部を構造体として利用
 - b. その他の利用
 - ・ 既存基礎・基礎梁・基礎スラブを直接基礎における地業の一部（ラップルコンクリート相当）としての利用
 - ・ 浮力対策や地震時の安定を考慮したカウンターウェイトとしての杭・躯体利用（構造設計に反映されるもの）
- a. 本設構造体としての利用においては、構造体の健全性や耐久性、設計基準強度や最低配筋の規定等があり、既存地下工作物の設計図書や構造計算書、施工記録とともに実際の形状や強度等の確認が必要となる。これらを満足すれば、本設利用が可能となる。
- b. その他の利用について、既存地下工作物を地業の一部として利用する場合は、その強度や安定性から地業（敷砂利、捨てコンクリート、地盤改良、ラップルコンクリート等に代わるもの）として有効であることを示す。また、地盤の液状化対策、浮力対策、地震時の建物の安定性確保として利用する場合は、それらの性能を構造設計に反映し、構造図に記載することにより本設利用と見なすことができる。
- 具体的な利用形態は 2.3.2 項、2.3.3 項の「本設利用」の例を参照されたい。また、実際の設計に関しては、関連する手引き^{3.2.1), 3.2.2)}を参照されたい。

(2) 既存地下工作物の仮設利用

既存地下工作物の仮設利用の例として以下がある。

- a. 既存地下躯体の山留め壁利用
 - b. その他の利用
 - ・ 既存杭の存置による山留め等仮設時の地盤安定、水平変位の低減
- 具体的な利用形態は、2.3.2 項、2.3.3 項、2.3.4 項の「仮設利用」の例を参照し、同様の事例に倣って現状の計画の有用性を示す。なお、実際の仮設設計に関しては、関連する設計法が書いてある資料、例えば文献^{3.2.3)}を参照されたい。

(3) 存置による地盤の健全性・安定性の維持

以下に、既存地下工作物を存置することにより地盤の健全性・安定性を維持できる場合を示す。

- ・ 傾斜地盤の安定性確保のための既存杭利用
- ・ 地震時の水平抵抗としての余力
- ・ 撤去後の埋戻し地盤は原地盤と同等とはみなせない場合が多い。こうした埋戻し地盤が、後の利用形態や基礎工法選定に影響を与える場合。

具体的には、2.3.2項、2.3.3項、2.3.4項の「存置による地盤の健全性・安定性の維持」の例を参照し、同様の事例に倣って「存置による地盤の健全性・安定性の維持」に対して現状の計画が有効であることを示す。

(4) 撤去に伴い周辺環境に影響がある場合

撤去に伴い周辺環境に影響がある場合の例としては以下がある。

- ・既存地下工作物の撤去に伴って、周辺地盤を沈下させるおそれがある。影響範囲の目安として、2.3節では近接山留めの手引き^{3.2.4)}を引用している。
- ・地盤条件・杭撤去に伴う埋戻し方法・埋戻し材料によっては、地下水環境に影響を及ぼすおそれがある。

具体的には、2.3.2項、2.3.3項、2.3.4項の「撤去に伴う周辺環境への影響」の例を参照し、同様の事例に倣って「撤去に伴い周辺環境へ影響が及ぶのを防止すること」に対して現状の計画が有効であることを示す。

(5) 既存地下工作物の撤去が技術的に困難な場合

既存地下工作物の撤去が技術的に困難な場合の例としては以下がある。なお、この場合は自治体に相談する。

- ・敷地の規模、隣地建物との離隔、搬出入条件、撤去対象物の大きさ・深さによっては、採用できる実用的な撤去工法・施工重機が存在しない場合がある。

具体的には、2.3節の撤去が技術的に困難な場合の例を参照されたい。

【参考文献】

- 3.2.1) (一社)日本建設業連合会：既存杭利用の手引き，2018.11
- 3.2.2) 構造法令研究会：既存杭等再使用の設計マニュアル（案），2008.11
- 3.2.3) 日本建築学会編：山留め設計指針，2017.11，3.4節（3）その他の山留め等
- 3.2.4) 日本建築学会編：近接山留めの手引き，2015.10

測量結果報告書（基礎杭）

令和2年度営子推第73号 旧新町保育園解体工事

