

物 件 調 書

物件番号		C-1		土地単価(参考価格)		160,000円／㎡			
土地	所在地	大阪市住之江区南港北1丁目34番3 (大阪市住之江区南港北1丁目23番街区)							
	地 積	登記簿	7,910.37㎡		実 測	7,910.37㎡			
	地 目	登記簿	宅地		現 況	宅地			
	形 状	明細図のとおり			土地の状況	更地			
法令等に基づく制限	都市計画法等	都市計画区域	市街化区域						
		用途地域	準工業地域						
		指定建ぺい率	60%		指定容積率	200%			
		高度指定	無		防火地域	準防火地域			
		臨港地区規制	無分区		その他規制	・咲洲コスモスクエア地区地区計画 ・コスモスクエア地区まちづくり要綱 ・地区計画に基づく建築物の容積率の最高限度:600%			
接面道路の状況		東側	臨港道路	幅員約	14 m	舗装	有	高低差	無
		北側	臨港道路	幅員約	14 m	舗装	有	高低差	無
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無		※接面道路との境界部分において、一部土地を提供いただき通行帯を整備していただく必要があります。				
供給処理施設の状況	電気	東側前面道路配管	有	関西電力㈱ 大阪南支社					
		北側前面道路配管	有	難波営業所 (0800)777-8021					
	上水道	東側前面道路配管	有	大阪市水道局 西部水道センター					
		北側前面道路配管	有	水道局お客さまセンター (06)6458-1132					
	下水道	東側前面道路配管	有	クリアウォーターOSAKA株式会社					
		北側前面道路配管	有	住之江管路管理センター (06)6686-1909					
ガス	東側前面道路配管	有	大阪ガス㈱ 大阪導管事業部 計画チーム						
	北側前面道路配管	有	導管計画グループ (06)6586-3197						
最寄の交通機関	鉄道	大阪市営地下鉄 中央線 コスモスクエア 駅		の	南東	約	400 m	徒歩約	5 分
	バス	大阪市営バス 南港北一丁目 停留所		の	北西	約	400 m	徒歩約	5 分
土地・建物の履歴	平成 7 年 12 月	公有水面埋立により大阪市が所有権を取得							
		現在に至る							

その他	土壌調査	人為的原因	履歴調査のみ(履歴なし)。
		自然的原因	本物件を含む近隣土地に自然的原因による土壌汚染についての情報は ありません。(平成29年3月16日現在)
	アスベスト(石綿) の使用状況等	建築物は存在しません。	
	耐震診断	建築物は存在しません。	
	地下埋設物 (地下基礎等)	地下埋設物等の調査は行なっていない。	
	埋立材	海砂、山砂、建設残土	

境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	無
	越境物	無
	地積測量図	有

特記事項	1	本物件が存在する地域は、都市計画法上の「臨港地区(無分区)」に指定されています。 一定規模以上の事業場の新增設をする場合には届出が必要となります。 詳細は大阪市港湾局営業推進室開発調整課(TEL 06-6615-7740)へお問い合わせください。
	2	本物件の北・東側接面道路(臨港道路)は、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路です (明細図参照)。 詳細については、都市計画局建築指導部建築企画課道路判定担当(電話:06-6208-9286)へお問い合わせ ください。
	3	本物件の土地利用に伴い、車両を歩道に乗入れる施設を設ける計画のある場所については、歩道改築にあ たり大阪市港湾施設条例に基づく臨港道路等工事施行許可申請を行い許可を得る必要があります。 詳細は、大阪市港湾局計画整備部施設管理課施設管理グループ(TEL:06-6572-2674)へお問い合わせく ださい。
	4	本物件内には、土壌汚染対策法施行規則並びに大阪府生活環境の保全等に関する条例に規定される指定 基準値を超過する土壌(以下、基準値超過土)が存在する可能性があります。引渡しはすべて現状有姿で行 い、本市は瑕疵担保責任を一切負いません。 土壌汚染対策法並びに大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土壌汚染調査及び対策費用につ いては、本市は一切負担しません。また、自主調査で確認された土壌汚染にかかる調査費及び対策費につ いては、本市は一切負担しません。ただし、建築物その他構築物の建設等に当たって搬出する建設残土(対象範 囲は埋立層:海底面より上)については、原則夢洲において受入れが可能(但し、本市受入れ基準に合致する ものに限り。)ですが、建設残土の搬出処理については大阪市港湾局営業推進室販売促進課(TEL:06- 6615-7797)へお問い合わせください。
	5	本物件内に、雨水処理のための側溝、ネットフェンス、単管バリカー、咲洲キャナルへの階段及び手すりが残 存していますが、引渡しはすべて現状有姿で行い、市は瑕疵担保責任を一切負いません。なお、既設の階段 を撤去する場合は、コスモスクエア地区まちづくり要綱に基づき代替施設を買受人の負担で整備していただき ます。詳細は大阪市港湾局営業推進室開発調整課(TEL 06-6615-7740)へお問い合わせください。(参考図 面① 参照)
	6	本物件内に、咲洲キャナルへの階段の照明設備の照明柱の基礎碎石及び電気配管(FEP管)が残存してお ります。引渡しはすべて現状有姿で行い、市は瑕疵担保責任を一切負いません。
	7	本物件内には、本市所有となる第1人孔(道路からの接続管含む)が設置されております。本管への接続、移 設及び撤去については、大阪市建設局下水道河川部施設管理課「許認可申請等・排水協議窓口」(電話:06- 6615-6260))と協議、調整を行ったうえで、同担当の指示に従ってください。(参考図面① 参照)

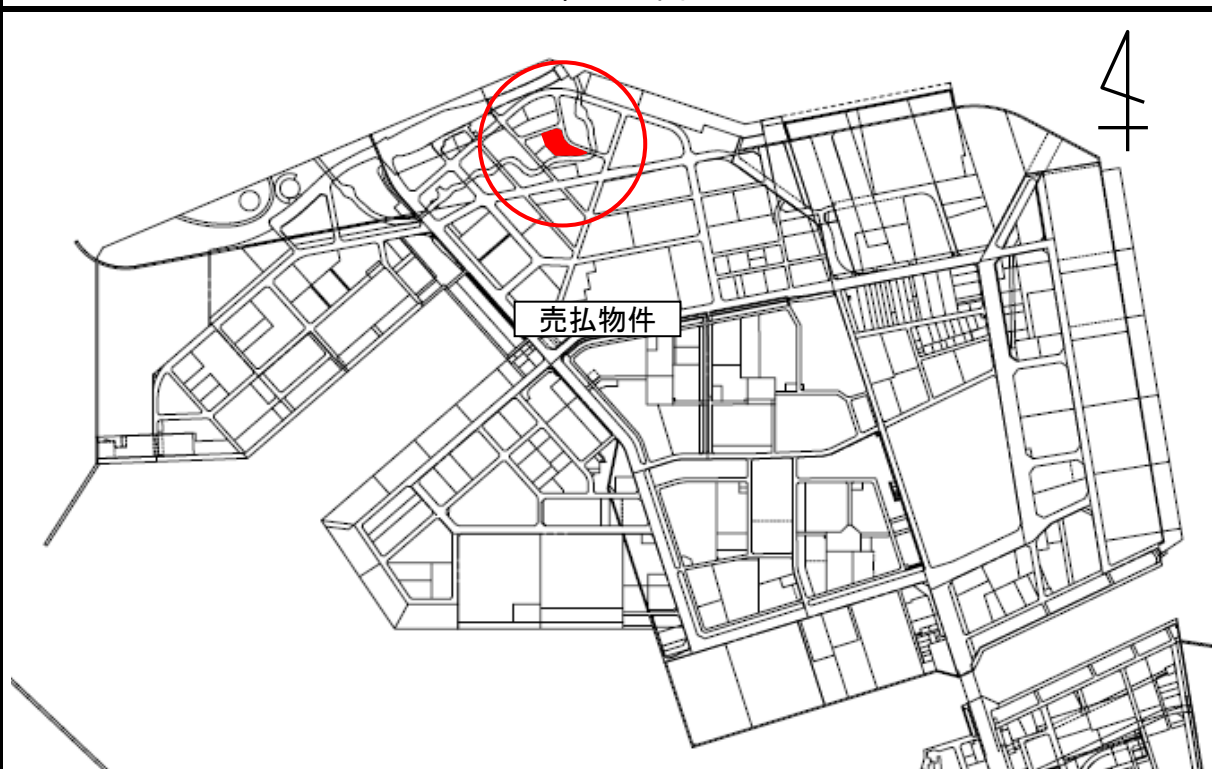
特 記 事 項	8	本物件は埋立地であり、上記5以外にも地中埋設物、碎石、アスファルトやコンクリート塊（巨礫含む）、地盤改良材、鉋さい、レンガ片、木片などが残存している可能性があります。引渡しはすべて現状有姿で行い、撤去・処分等が必要な場合には、買受人の負担にて行ってください。本市は瑕疵担保責任を一切負いません。
	9	本物件南東部は運河橋梁擁壁構造物と接しているため、付近を開発する場合、着手前に施設管理者と協議する必要があります。詳細については、大阪市港湾局計画整備部施設管理課（道路）（TEL:06-6572-2674）へお問い合わせください。（参考図面① 参照）
	10	3,000㎡以上の土地の形質の変更を行う場合、土地の形質の変更者は、土地の形質の変更に着手する30日前までに、土壤汚染対策法第4条に基づき形質変更届を提出するとともに、大阪府生活環境の保全等に関する条例第81条の5に基づき本件地の利用履歴等について調査し、その結果を都道府県知事等に報告する必要があります。詳細については、大阪市環境局環境管理部環境管理課土壤汚染対策グループ（電話:06-6615-7926）へお問い合わせ下さい。なお、形質変更届や利用履歴等の調査にかかる費用（外部委託に係る費用を含む。）については、買受人の負担となります。
	11	本物件について、開発許可の対象となり、また大規模建築物（準大規模建築物）に関する事前協議等が必要となる場合があります。対象となる条件等の詳細については、大阪市都市計画局開発調整部開発誘導課（電話:06-6208-9285）へお問い合わせください。 また、建築物を新築、増築、改築等を行う場合、建築確認申請手続きをする必要があります。建築確認申請等についての詳細は、大阪市都市計画局建築指導部建築確認課（電話:06-6208-9291）へお問い合わせください。

契約上の主な特約	※ 次に掲げる事項を遵守すること。 ①業務・商業、研究開発、研修機能の用に供すること。 ②「咲洲コスモスクエア地区地区計画」に適合したものであること。 ③「コスモスクエア地区まちづくり要綱」を遵守すること。 ④ 契約締結後2年以内に施設建設の工事に着手すること。 ⑤事業運営にあたっては、地域との円滑な関係が確保できるよう事業者側で責任を持って調整すること。特に近隣の住宅居住者に配慮すること。 ⑥ 建物を建築するにあたっては、都市計画法、建築基準法、消防法、港湾法等の法令並びにこれらに基づく大阪府及び大阪市の条例、指導要綱等を遵守すること。 ⑦ 当該物件の開発に際し、建築確認申請を行う前に、上記の事項を遵守した「施設整備計画書」を別途作成のうえ本市へ提出し承認を得ること。 上記以外の特約については、実施要領「5 契約上の主な特約」をご覧ください。
----------	--

おける留意事項 建築計画等に	1	建築計画にあたっては、周辺地域の景観や環境にも配慮し、一体感があり調和のとれた計画とすること。 また、大型車両通行などの交通環境や、塩害、強風等、同地区の立地特性による環境にも十分配慮し、特に周辺地域にトレーラー等の大型車両の通行が多数あることに留意すること。
	2	咲洲キャナル付近においては、将来、同キャナルが全延長にわたって活用されることをイメージして、だれもが水辺の景観を楽しめる場となるよう、地区に寄与するものをプロムナードに沿って計画すること。
	3	咲洲キャナルのプロムナード・水路及び上空部分について、大阪市財産条例及び大阪市海浜施設条例に基づき、一定の条件のもと利用することができます。ただし、キャナルの形状等を変更することはできません。 なお、利用する場合は、同条例に基づく許可が必要であり、定められた使用料又は占用料をお支払いいただきます。
	4	咲洲キャナルは公共財産であり、不特定多数の人々がキャナルを使用することを阻害しない計画とすること。 また、キャナルの現況構造に配慮した安全性の確保を十分検討して、敷地内での施設を計画すること。

そ の 他	1	本物件が存在する地域は、総合特別区域法（以下「同法」という。）上の「国際戦略総合特別区域」に指定されています。「国際戦略総合特別区域」においては、同法等に定める要件を満たしている場合、規制の特例措置、課税の特例、総合特区支援利子補給金等の特例措置の適用を受けることができます。具体的な要件や措置内容等の詳細は、「内閣府 地方創生推進事務局 総合特区ホームページ」で確認頂くか、または下記の経済戦略局立地推進担当へお問い合わせください。 大阪市経済戦略局立地交流推進部立地推進担当 連絡先 電話番号:06-6615-3764
	2	本物件が存在する地域は、「関西イノベーション国際戦略総合特区」として、総合特別区域法上の「国際戦略総合特別区域」に指定されています。 本地域は、「大阪府成長産業特別集積区域における成長産業の集積の促進及び国際競争力の強化に係る成長産業事業計画の認定並びに法人の府民税及び事業税並びに不動産取得税の課税の特例に関する条例」（平成28年9月1日に施行）ならびに「大阪市国際戦略総合特別区域における産業集積の促進及び産業の国際競争力の強化に係る事業計画の認定並びに法人の市民税、固定資産税、事業所税及び都市計画税の課税の特例に関する条例」（平成24年12月1日に施行）に定める要件を満たしている場合、地方税の優遇措置を受けることができます。 具体的な要件や措置内容等の詳細は、大阪府※1または大阪市※2までお問い合わせください。 ※1:大阪府 商工労働部 成長産業振興室 立地・成長支援課 連絡先 電話番号:06-6210-9406 ※2:大阪市経済戦略局立地交流推進部立地推進担当 連絡先 電話番号:06-6615-6765
	3	買受人は、コスモスクエアのまちづくりを推進することを目的とした「コスモスクエア開発協議会」の会員になっていただきます。 詳細は大阪市港湾局営業推進室開発調整課（TEL 06-6615-7776）へお問い合わせください。
	4	コスモスクエア地区には、光ファイバー等の情報通信ケーブルを敷設できるよう埋設管を設置しており、通信事業者に開放しています。 詳細は大阪市港湾局計画整備部施設管理課（TEL06-6572-2674）へお問い合わせください。
	5	本物件は、引渡しまでの間、駐車場等として使用場合があります。

案内図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図

