

物件調書

**事前登録申込
受付終了物件**

物件番号	S-8	土地単価(参考価格)	119,000円/m ²		
土地	所在地	大阪市住之江区南港南2丁目23番8、23番9 (大阪市住之江区南港南2丁目3番街区)			
	地積	登記簿	5,434.65m ²	実測	5,434.65m ²
	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	商業地域		
		指定建ぺい率	80%	指定容積率	400%
		高度指定	無	防火地域	防火地域
		臨港地区規制	修景厚生港区	その他規制	咲洲(南港)地区まちづくり要綱
接面道路の状況	西側	臨港道路	幅員約 22 m	舗装 有	高低差 無
	東側	臨港道路	幅員約 60 m	舗装 有	高低差 有
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無		負担の内容	-
供給処理施設の状況	電気	配管等の状況		照会先	
		西側前面道路配管及び電柱	有	関西電力(株)大阪南支社難波営業所 (0800)777-8021	
	東側前面道路配管及び電柱	無			
	上水道	西側前面道路配管	有	大阪市水道局 西部水道センター 水道局お客さまセンター (06)6458-1132	
		東側前面道路配管	無		
下水道	西側前面道路配管	有	クリアウォーターOSAKA株式会社 住之江管路管理センター (06)6686-1909		
	東側前面道路配管	有			
ガス	西側前面道路配管	無	大阪ガス(株) 大阪導管事業部 計画チーム 導管計画グループ (06)6586-3197		
	東側前面道路配管	有			
最寄の交通機関	鉄道	ニュートラム南港ポートタウン線 フェリーターミナル駅 の 西 約 210 m 徒歩約 3 分			
	バス	大阪市営バス フェリーターミナル停留所 の 南西 約 120 m 徒歩約 2 分			
土地・建物の履歴	昭和 49 年 7 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			

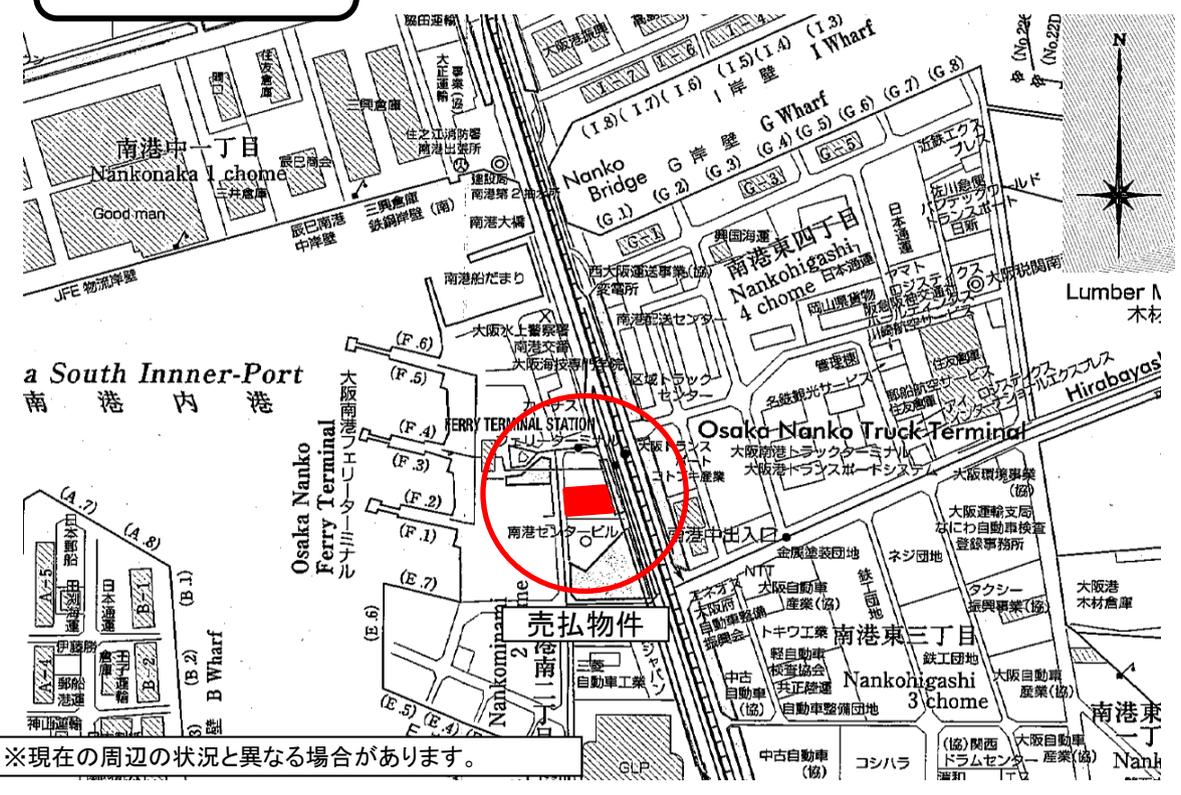
その他	事前登録申込 受付終了物件		<p>本物件は、土壌調査により一部の区画において土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)の指定基準を超過していることが確認されました。調査の概要は以下のとおりです。</p> <p>1. 調査時期 平成18年度</p> <p>2. 調査対象物質及び調査方法 土壌汚染対策法に基づき、事前に資料等調査を行ったうえで、次の土壌汚染対策法の特定有害物質(26項目)のうち、クロロエチレンを除く25項目を調査対象物質とし、調査を行いました。</p> <p>(1) 第1種特定有害物質(揮発性有機化合物) (2) 第2種特定有害物質(重金属等) (3) 第3種特定有害物質(農薬等)</p> <p>3. 調査結果 第1種特定有害物質については、土壌ガス調査を実施した結果、検出された物質はありませんでした。 第2種特定有害物質及び第3種特定有害物質については、表層土壌調査を行ったところ、ふっ素(溶出量)が指定基準を超過していました。</p> <p>調査結果報告書等の関連書類は、事前登録申込により閲覧することができます。 閲覧をご希望の場合は、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。</p>
	土壌調査	人為的原因	<p>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6月2日現在)</p>
	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っていないが、旧護岸の基礎等が残置されています。下記特記事項をご確認ください。関係図面は、参考図面①に記載しています。	
埋立柱	山砂、山土		
境界に関する事項	境界確定	済	
	道路明示	無	
	越境物	有(特記事項7及び8参照)	
	地積測量図	有	
特記事項	1	<p>本物件が存在する地域は、都市計画法上の「臨港地区(修景厚生港区)」に指定されています。臨港地区では構築物の用途(建築物その他構築物の建設等の規制)について、建築基準法第48条(用途地域)及び第49条(特別用途地区)の規定は適用されず、「大阪臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」が適用されます。 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。</p>	
	2	<p>本物件の西・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。 詳細は、大阪市都市計画局建築指導部建築企画課道路判定担当(TEL:06-6208-9286)へお問い合わせください。(明細図参照)</p>	
	3	<p>本物件の道路からの高低差は、東側道路の南側から北側にかけて接面部分から約0.3~0.9m高くなっています。</p>	
	4	<p>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。 また、本物件東側道路からの車両の乗り入れについては、当該道路の交通量が多いことから、警察との別途協議が必要ですが、条件次第では、出入口を設けることが可能です。 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。</p>	
	5	<p>本物件の一部の区画において、土壌汚染対策法に規定されているふっ素の指定基準を超過する土壌(以下、「基準値超過土」という。)が確認されていますが、引渡しはすべて現状有姿で行います。 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及び油汚染対策ガイドラインに基づく土壌汚染調査(地下水調査含む)及び対策費用については、本市は一切負担しません。また、法令等の改正・変更等により新たに土壌・環境に関する調査が必要となった時でも、土壌汚染(地下水含む)にかかる調査費及び対策費(外部委託に係る費用を含む)について、本市は一切負担しません。なお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(外部委託に係る費用を含む)についても、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あっては、建設残土(対象範囲は埋立柱層: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(ただし、本市受入れ基準に合致するものに限り)ますが、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。</p>	
	6	<p>本物件内には、フェンス、アスファルト、樹木、樹及びバリカー等を残置していますが、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。なお、撤去・収集・運搬・処分等は買受人の負担で行ってください。(参考図面②参照)</p>	
	7	<p>本物件内に残置されている樹木について抜根を計画し、隣接地及び道路への影響の可能性がある場合は、隣接地については、大阪市港湾局営業推進室販売促進課(TEL:06-6615-7797)、道路については、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)と協議の上、注意して施工してください。樹木撤去・抜根による隣接地及び道路への影響について、本市は、一切瑕疵担保責任を負いません。</p>	

特 記 事 項	8	<p>本物件の東側のフェンス及びフェンス基礎が、本市所有の隣接地へ越境しています。また、本物件内の北西角及び東側において、本市所有のフェンス及びフェンス基礎が越境していますが、引渡しはすべて現状有姿で行い、所有権移転後、本市と買受人との間で土地境界確定協議書及び当該越境物の取扱に係る覚書を取り交わします。</p> <p>詳細は、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。</p> <p>また、本物件の西側道路の地先境界ブロックが、境界からずれている箇所があります。据え直しが必要な場合は、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)と協議、調整を行ったうえで、同担当の指示を厳守し、買受人の費用負担で、据え直し等を行ってください。(参考図面②参照)</p>	
	9	<p>本物件内には旧護岸の基礎が地中に残存されていますが、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。なお、撤去・収集・運搬・処分等は買受人の負担で行ってください。</p> <p>詳細は、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。(参考図面①参照)</p>	
	10	<p>本物件地盤面下に、鉱滓が残存され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、本市は瑕疵担保責任を一切負いません。なお、撤去・収集・運搬・処分等は、買受人の負担で行ってください。</p> <p>詳細は、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。</p>	
	11	<p>本物件は埋立地であり、上記9及び10以外にも、地下埋設物(旧建物等の基礎等(基礎杭含む)、沈下観測管及び鋼製・ビニール製排水管などの埋立てに伴う資材や建設廃材等を含む)、埋設管(道路付帯管含む)やコンクリート塊(巨礫含む)、基礎コンクリート、地盤改良材(ペーパードレーン(敷砂含む))、砂杭などが残存している可能性や埋立用材(旧防波堤、旧護岸、護岸の基礎捨石等含む)に伴う湧水の可能性があります。引渡しはすべて現状有姿で行い、補修や撤去・収集・運搬・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。</p>	
	12	<p>工業用水道の利用については、業種に一定の制限がある等の条件があるほか、給水施設工事の設計及び施工等に関して費用がかかります。また、近隣に配水管が通っていないため、多少の距離において給水管の新設が必要になります。事業計画、設置が必要な場合は、必ず大阪市水道局総務部お客様サービス課と協議してください。</p> <p>詳細は、大阪市水道局総務部お客様サービス課(工業用水道)(TEL:06-6616-5478)へお問い合わせください。</p>	
	13	<p>本物件は、臨港地区内にあるため、港湾環境整備負担金制度の対象となります。同制度は、港湾の環境整備及び保全のため、港湾管理者が行う工事に要する費用の2分の1を限度として、臨港地区及び港湾区域に立地する一定規模以上の工場または事業場の敷地を有する事業者(敷地面積の合計が1万平方メートル以上)の方々へ負担していただくものです。</p> <p>詳細は、大阪市港湾局計画整備部工務課環境保全グループ(TEL:06-6615-7795)へお問い合わせください。</p>	
	14	<p>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、土壌汚染対策法第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。</p> <p>詳細は、環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループ(TEL:06-6615-7926)へお問い合わせ下さい。また自然由来特例区域に指定された区域の情報については、環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループ(TEL:06-6615-7926)または環境局ホームページ(http://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html)にて確認できます。</p> <p>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。</p>	
	15	<p>本物件については、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(TEL:06-6208-9285)へお問い合わせください。</p> <p>また、建築物を新築、増築、改築、大規模修繕、大規模模様替、用途変更等を行う場合、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(TEL:06-6208-9291)へお問い合わせください。</p> <p>なお、事前協議等により防火水槽の設置や貯留槽等の施設設置が必要となる場合があります。</p>	
	16	<p>本物件の開発の内容によっては、大阪市環境影響評価条例の対象となり、手続き等が必要となる場合があります。対象となる事業及び規模など条件の詳細については、大阪市環境局環境管理部環境管理課環境影響評価グループ(TEL:06-6615-7938)へお問い合わせください。</p> <p>また、手続きや調査などにかかる費用(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。</p>	
	17	<p>本物件の東側にはニュートラム南港ポートタウン線が敷設しており、また北側・東側にはフェリーターミナル駅が設置されています。ニュートラムの本体構造物・駅出入口・車庫等付帯施設に近接して工事を行う場合は事前に打合せ・協議が必要となる場合があります。詳細については、大阪市交通局鉄道事業本部工務部技術課(近接施工)(TEL:06-6585-6709)へお問い合わせください。</p>	
	18	<p>本物件は、引渡しまでの間、事業用車輛置場等として使用する場合があります。</p>	
	契 約 上 の 主 な 特 約	1	<p>次に掲げる事項を遵守すること</p> <ol style="list-style-type: none"> ①臨港地区(修景厚生港区)に適合した構築物を建設すること ②「咲洲(南港)地区まちづくり要綱」を遵守すること ③売買契約締結後2年以内に施設建設の工事に着手すること ④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もって調整すること ⑤建物を建築するにあたっては、都市計画法、建築基準法、消防法及び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 ⑥当該物件の開発に際し、建築確認申請を行う前に、上記の事項を順守した「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 <p>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。</p>
	お け る 留 意 事 項	1	<p>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。</p>

**事前登録申込
受付終了物件**

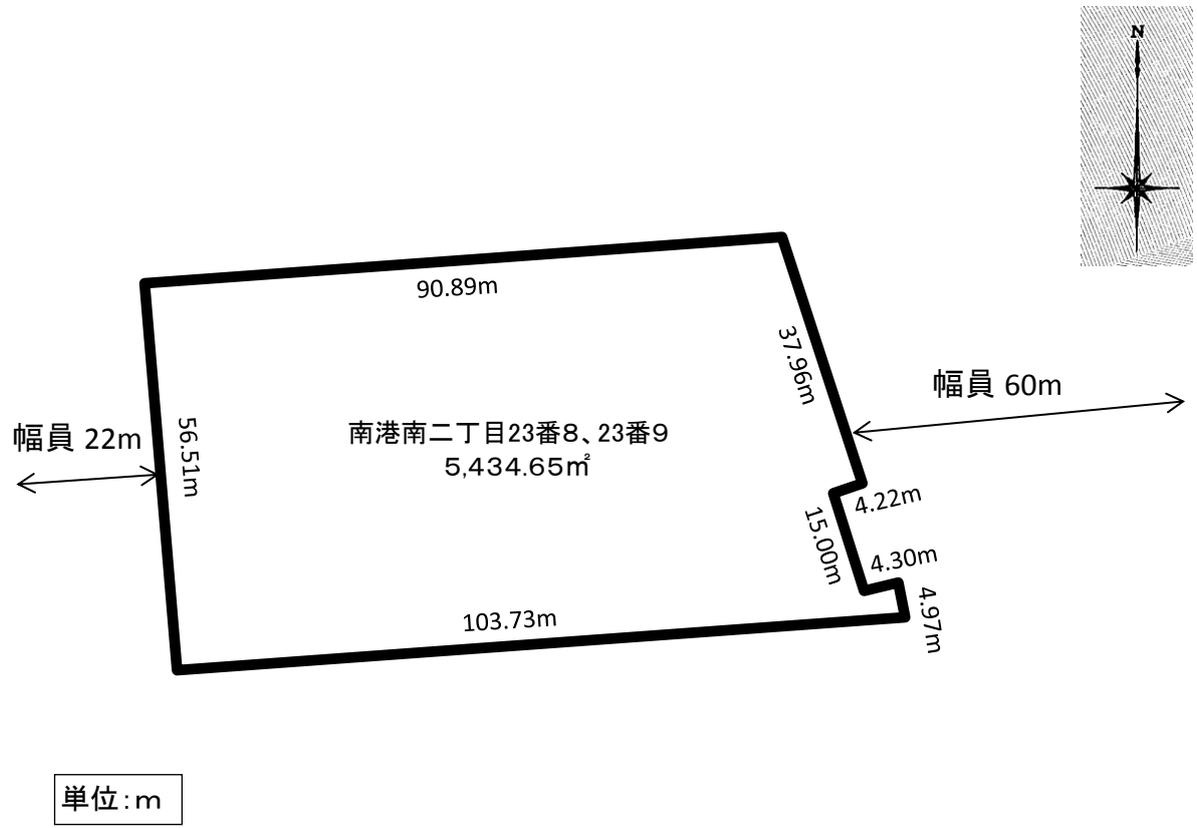
事前登録申込
受付終了物件

位置図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



単位:m

