

# 物件調書

(建物解体撤去条件付)

物件番号						
所在地		大阪市東住吉区矢田5丁目88-4、88-10、88-31、88-32、171-1 (矢田5丁目7番街区)				
地積	登記簿	21,687.04㎡	実測	21,687.04㎡		
地目	登記簿	宅地・雑種地		現況	宅地・雑種地	
形状	明細図のとおり		土地の状況	建物あり		
建物	もと矢田青少年会館	会館【】	構造	現況 鉄筋コンクリート造地上2階建		
		床面積	現況	1,666.61㎡(延床面積) 【内訳】 1階1,212.476㎡ 2階443.785㎡ 塔屋10.350㎡		
		種類	現況	会館・格技場		
		間取り等	特記事項2に記載の図面参照		建築年月日	昭和60年3月
	体育館【】	構造	現況 鉄筋コンクリート造平家建			
		床面積	現況 500.53㎡(延床面積)			
		種類	現況 体育館			
		間取り等	特記事項2に記載の図面参照		建築年月日	昭和61年3月
	倉庫【】	構造	現況 軽量鉄骨造平家建			
		床面積	現況 46.86㎡(延床面積)			
		種類	現況 倉庫			
		間取り等	特記事項2に記載の図面参照		建築年月日	平成3年3月
	市営矢田南住宅1号館【】	構造	現況 鉄骨鉄筋コンクリート造地上11階建			
		床面積	現況	9,463.91㎡(延床面積) 【内訳】 1階 782.000㎡ 2階・3階 853.132㎡ 4階～7階 853.372㎡ 8階～11階 853.612㎡ PH階 44.550㎡ 受水槽室 37.21㎡ 配電室33.34㎡ ごみ収集施設16.69㎡・15.92㎡		
		種類	現況 共同住宅			
		間取り等	特記事項2に記載の図面参照		建築年月日	昭和48年8月
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	第2種中高層住居専用地域一部第1種住居地域			
		指定建ぺい率	60%一部80%	指定容積率	200%	
	高度指定	無		防火地域 (防火・準防火・無指定)	準防火地域	
その他制限	高規格堤防特別区域	特記事項20参照	河川保全区域	特記事項21参照		
接面道路の状況	東側	市道 幅員約	13.6～16.8 m	舗装 有	高低差 有	特記事項19参照
	西側	市道 幅員約	3.6 m	舗装 有	高低差 無	特記事項26参照
	南西側	市道 幅員約	4(一部3.6) m	舗装 有	高低差 無	特記事項26参照
	北側	市道 幅員約	11 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	有		負担の内容	特記事項26参照	

供給処理 施設の状況	配管等の状況		照会先
	電気		関西電力㈱コールセンター (0800)777-8810
	上水道	東側接面道路配管 有 西側接面道路配管 有 南西側接面道路配管 無 北側接面道路配管 有	大阪市水道局東部水道センター (06)6927-7611
	下水道	接面道路配管 有	クリアウォーター-OSAKA㈱平野管路管理センター (06)6705-0342
	ガス	東側接面道路配管 無 西側接面道路配管 無 南西側接面道路配管 無 北側接面道路配管 有	大阪ガス㈱お客さまセンター (0120)094-817

公共施設	区役所	東住吉区役所	物件の 北 方 約 2.6 km
		東住吉区役所矢田出張所	物件の 北東方 約 500 m
	小学校	やたなか小中一貫校 矢田小学校	物件の 北 方 約 400 m
	中学校	やたなか小中一貫校 矢田南中学校	物件の 北 方 約 400 m

交通機関	鉄道	近鉄南大阪線 矢田駅 の 南西方 約 900 m 徒歩約 11 分
	バス	大阪シティバス矢田行基大橋停留所 の 南東方 約 300 m 徒歩約 4 分

土地・ 建物 の履歴 敷地内位置につい てはエリア図を参照	88番4[A]	買収以前は、宅地等
	昭和 43 年 4 月 ~ 昭和 53 年 4 月	買収
	昭和 46 年 4 月	(旧)青少年会館竣工(プレハブ仮設)
	昭和 49 年 7 月	(旧)青少年会館竣工(本館)
	昭和 60 年 3 月	青少年会館竣工、使用開始
	昭和 60 年 7 月	(旧)青少年会館解体(プレハブ仮設)
	平成 2 年 1 月	(旧)青少年会館解体(本館)
	平成 22 年 3 月	会館としての使用終了
	平成 27 年 4 月	東住吉矢田総合スポーツグラウンドとして暫定利用中
		現在に至る
	88番4・88番31[B]	買収以前は、住宅等
	昭和 43 年 9 月 ~ 昭和 47 年 12 月	買収
	昭和 48 年 8 月	市営住宅建設
		現在に至る
	171番1[C]	買収以前は、不明
	昭和 46 年 10 月	買収
		現在に至る
	88番10・88番32[D]	取得以前は、鉄道敷
	平成 30 年 12 月	取得
		現在に至る

その他	土壌調査	人為的原因	履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認されませんでした。 特記事項17参照
		自然的要因	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31年2月8日現在)
	アスベスト(石綿) の使用状況等	調査の結果、建物【 】【 】【 】の建物内の一部にアスベストが使用されています。 特記事項18参照	

その他	耐震診断	建物〔 〕～〔 〕については新耐震基準を満たしています。 建物〔 〕については新耐震基準を満たしていません。
	地下埋設物等	本市が所有していた従前建物の基礎等が残存していますが、専門調査機関による地下埋設物等の調査は行っていません。撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。 特記事項14参照
境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 特記事項9～11及び概要図参照
特記事項	1	本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。また、瑕疵担保責任は一切負いません。
	2	本物件の建物はすべて未登記です。延床面積は、大阪市公有財産台帳に記載されているものであり、不動産登記法その他登記に必要となる諸規則等の規定に基づく算定ではありません。プロポーザル参加希望者には、建物図面等の写しを配付しますので、必ずご確認ください。 なお、本件予定価格は、建物の解体撤去費用相当額を考慮した価格としています。
	3	本物件内[A]に、ネットフェンス、コンクリート塀、門扉、コンクリート擁壁、アスファルト舗装、コンクリート舗装、インターロッキングブロック舗装、水道配管、散水栓、集水桝、マンホール、U字溝、グレーチング、電柱、引込柱、ベンチ、自転車置場、ごみ置場、掲示板、植栽、樹木、ポール、照明灯、仕切弁、止水栓等が残存しています。撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。 また、本物件内[A]に残存する防球ネットフェンス、支柱、門柱、アスファルト舗装、照明灯の一部については、2020年3月31日まで「東住吉矢田スポーツグラウンド」として事業者に貸付を予定しているため、スポーツグラウンドに必要な工作物となります。貸付終了後、撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。 なお、本件予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
	4	本物件内[B]に、ネットフェンス、門扉、コンクリート擁壁、アスファルト舗装、コンクリート舗装、集水桝、マンホール、U字溝、グレーチング、水道配管、止水栓、散水栓、消火設備、引込柱、分電盤、照明灯、車止め、植栽、樹木、カーブミラー、遊具、ベンチ、物置、トイレ、ごみ置場、自転車置場、掲示板等が残存しています。撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。 なお、本件予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格となっております。
	5	本物件内[C]にネットフェンス、門扉等が残存しています。撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。 なお、本件予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
	6	本物件内[D]に、ネットフェンス、ガードフェンス、側溝、排水管、集水桝、マンホール、樹木、切株、不明管等が残存しています。撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。 なお、本件予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
	7	本物件内[A]北西側に設置されているガス整圧器室については、本物件の引渡しまでに大阪ガス㈱において撤去する予定です。
	8	本物件内[B]北側に、西日本電信電話㈱所有の公衆電話ボックスが設置されています。移設等が必要な場合は、西日本電信電話㈱( :078-393-8283)までお問い合わせください。 なお、当該公衆電話ボックスの移設費用については、西日本電信電話㈱の負担となります。
	9	本物件内[B]北西側で、関西電力㈱所有の電柱及び電線の一部が、本物件内に設置されています。移設等が必要な場合は、関西電力㈱大阪南電力本部配電用地グループ( :06-7506-9801)までお問い合わせください。 なお、当該電柱の移設費用については、関西電力㈱の負担となります。
	10	本物件内[D]南側で、本市所有の樹木の一部が隣接する市有地に越境しています。事業予定者は隣接市有地を所管する大阪市建設局長居公園事務所( :06-6691-7200)と協議の上、事業予定者において必ず越境を解消してください。 なお、本件予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
	11	本物件[D]東側で隣接地の擁壁の一部が本物件に越境しています。撤去等が必要な場合は、大阪市建設局道路部橋梁課( :06-6615-6818)及び大阪市建設局平野工営所( :06-6705-0102)と協議の上、事業予定者の負担で行ってください。
	12	本物件内[A]南東側のコンクリート舗装は、南側で隣接する敷地と連続して設置されています。当該工作物については、境界をもってそれぞれの所有物となります。撤去等を行う際には、隣接用地を管理する国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所( :072-971-1381)と協議を行ってください。
	13	本物件内[D]に、本物件[D]東側で隣接する敷地にまたがって石積み及びコンクリート擁壁が設置されています。当該工作物については、境界を境にそれぞれの所有物となります。 撤去等を行う際には、隣接用地を管理する国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所( :072-971-1381)と協議を行ってください。

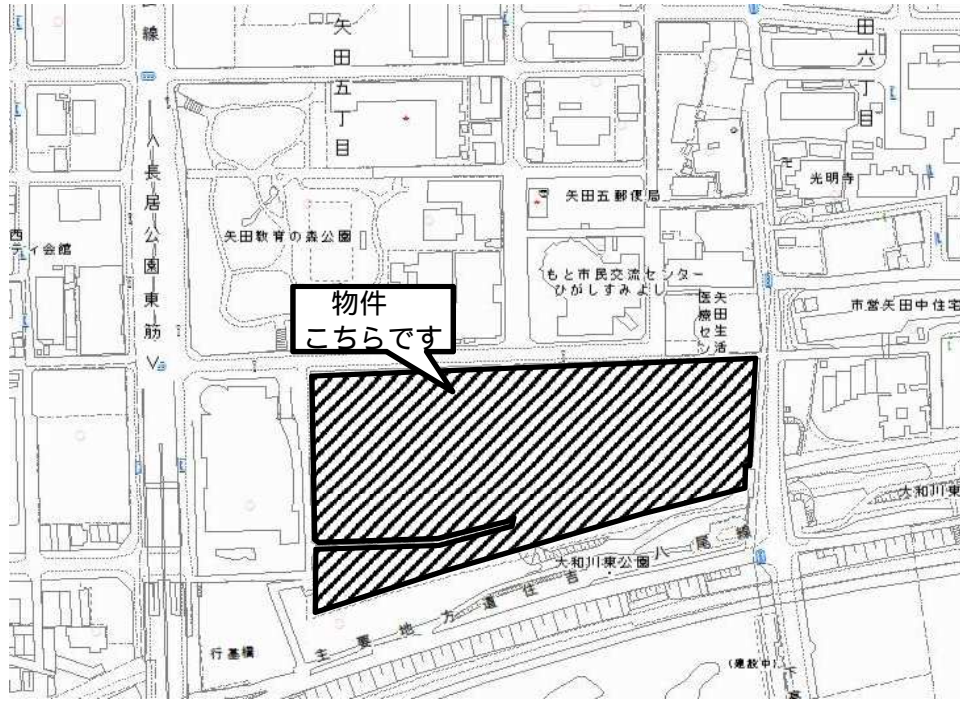
特記事項	<p>14 本物件内[A]に、本市が所有していた従前建物の基礎等が残存しています。撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。プロポーザル参加希望者には、解体撤去図面等の写しを配布しますので、必ずご確認ください。</p> <p>なお、本件予定価格は、本市において確認している従前建物の基礎等の撤去費用相当額を考慮した価格としています。その他の地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、事業予定者の負担で行ってください。</p>
	<p>15 本物件内[A]は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「矢田遺跡」内にあり、事前に試掘調査を行ったところ、本格的な発掘調査を必要とする埋蔵文化財は確認できませんでした。よって、当該地において今後予定される土木工事等については、特に本格的な発掘調査の必要はありません。ただし、土木工事実施の際は、同法第93条による届出を行うとともに、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合には、ただちに工事を中止し、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課（：06-6208-9168）と協議してください。</p>
	<p>16 本物件内[B][C][D]は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「矢田遺跡」内にあり、事前に試掘調査を行った結果、[B]は高規格堤防特別区域外における現地表面下1.2m以深、[C][D]は高規格堤防特別区域外における現地表面下0.9m以深に埋蔵文化財の所在が確認されましたが、本市において本格的な発掘調査は行っていません。土木工事実施の際は、同法第93条による届出を行うとともに、土木工事が埋蔵文化財に影響を与える場合には、本格的な発掘調査が必要となります。プロポーザル参加希望者には、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課が作成した参考資料を配布しますので、必ずご確認ください。</p> <p>詳細は、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課（：06-6208-9168）までお問い合わせください。</p> <p>なお、本件予定価格は、本格的な発掘調査費用相当額を考慮した価格としています。</p>
	<p>17 本物件については、土地利用履歴調査を自主的に実施した結果、土壌汚染のおそれがないことを確認しております。プロポーザル参加希望者には、土地利用履歴調査報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。</p>
	<p>18 建物[ ][ ]は調査会社による調査の結果、建物[ ]は目視及び建物図面等で確認した結果、建物内の一部にアスベストが使用されていることが確認されました。事業予定者には調査結果報告書の写しを配布しますので必ずご確認ください。その他の部分についてもアスベストが使用されている可能性がありますので、解体撤去等する際には、法令等に準拠し、事業予定者において適切な作業を実施してください。</p> <p>なお、本件予定価格は、確認された部分のアスベスト撤去費用相当額を考慮した価格としています。</p>
	<p>19 本物件内[A]は、東側接面道路より約4m低くなっています。現在、東側接面道路との敷地境界付近に土止め擁壁を設置していますが、造成等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。</p> <p>なお、本件予定価格は、高低差があることを考慮した価格としています。</p>
	<p>20 本物件のうち[C]の全部及び、[B]のうち88番31の範囲と[D]のうち88番10の範囲については、河川法第6条に基づく高規格堤防特別区域に指定されており、国土交通省が整備した構造物等(物件周囲の擁壁、盛土などの一部)が設置されています。これらの構造物等は本市が引き継いでおり、売却によって事業予定者に引き渡します。プロポーザル参加希望者には関係資料を配布しますので、必ずご確認ください。</p> <p>なお、これらの構造物等は高規格堤防特別区域としての機能を有しているため、改築・除却等を施す場合や第三者へ所有権を譲渡する場合は、国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所（：072-971-1381）まで必ず確認の上、行ってください。高規格堤防特別区域内における構造物等に河川管理上著しい支障が生ずると認められる場合においては、河川法第22条の3の規定に基づき、河川管理者又はその命じた者若しくは委任を受けた者が原状回復措置等を講じることがあります。</p> <p>また、本物件内[D]北西側において、擁壁の一部が本物件[D]北側で隣接する市有地にまたがって残存しています。当該擁壁について、道路部分に関しては大阪市建設局平野工管所（：06-6705-0102）、公園部分については大阪市建設局公園緑化部調整課（：06-6469-3824）及び大阪市建設局長居公園事務所（：06-6691-7200）と協議の上、事業予定者において撤去することについては差し支えありません。</p> <p>本件予定価格については、高規格堤防に伴う高低差があることを考慮した価格となっています。</p>
	<p>21 本物件内[D]のうち88番32の一部が河川法第54条に基づく河川保全区域に該当しています。工作物の新築や土地の掘削等河川法の規定に該当する行為を行う場合は、国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所（：072-971-1381）と協議してください。</p>
	<p>22 本物件内[D]に、雨水排水を目的とした側溝、排水管、集水樹等の排水設備があり、側溝は本物件東側で隣接する敷地内の側溝と連続して設置されています。当該工作物については、境界を境にそれぞれの所有物となります。本物件西側に公共下水道施設としてマンホールが存在していますが、本マンホールを維持管理境界とするため官民境界位置に移設するか、取付管を含め撤去してください。</p> <p>撤去・切り替え等を行う際には、隣接用地を管理する国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所（：072-971-1381）及び大阪市建設局下水道河川部施設管理課分室(許認可申請等・排水協議窓口)(：06-6615-6260)と協議を行ってください。</p>
	<p>23 本物件内[A]より東側道路内のマンホールに、私設排水1本が公共樹を経由せずに接続しているため、接続時に公共樹への改造が必要です。</p> <p>なお、計画に伴う公共下水道施設の要・不要及び変更・撤去の必要が生じた場合は大阪市建設局下水道河川部施設管理課分室(許認可申請等・排水協議窓口)(：06-6615-6260)との協議が必要です。また、不明管発見時については、平野管路管理センター(：06-6705-0342)との協議が必要です。</p>
<p>24 本物件[D]南側及び西側の和川東公園と近接する箇所で行う場合は、事前に大阪市建設局公園緑化部調整課（：06-6469-3824）及び大阪市建設局長居公園事務所（：06-6691-7200）と協議してください。</p>	
<p>25 本物件[D]東側の矢田跨線橋と近接する箇所で行う場合は、事前に大阪市建設局道路部橋梁課（：06-6615-6818）及び大阪市建設局平野工管所（：06-6705-0102）と協議してください。</p>	

特 記 事 項	<p>26 本物件西側接面道路及び南西側接面道路の一部は、建築基準法附則5項道路です。道路幅員が4mに満たないため、建築の際は、道路の中心線から2mの後退(セットバック)が必要となります。詳細は、大阪市都市計画局建築指導部建築企画課(大阪市役所3階3番窓口[道路判定])にてご確認ください。          なお、本件予定価格は、後退(セットバック)を考慮した価格としています。</p>
	<p>27 本物件接面道路の地先境界ブロックがずれている等、据え直しが必要な場合は、大阪市建設局平野工営所( : 27 06-6705-0102)と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり事業予定者の負担で行ってください。</p>
	<p>28 建物【 】では、機械警備を行っています。所有者移転日まで機器を設置し機械警備を行います。以降の取り扱いについては、大阪市教育委員会事務局生涯学習部生涯学習担当施設管理グループ( :06-6539-3346)と協議してください。</p>

物件に関する問い合わせ先	<p>88番4 [A]          大阪市都市整備局住宅部建設課(団地再生)          大阪市教育委員会事務局生涯学習部生涯学習担当          88番4・88番31 [B]          大阪市都市整備局住宅部建設課(団地再生)          171番1 [C]          大阪市民局総務部財産活用担当          大阪市都市整備局住宅部建設課(団地再生)          88番10・88番32 [D]          大阪市建設局企画部方面調整課</p>	<p>都市整備局          (06)6208-8421          教育委員会事務局          (06)6539-3346          市民局          (06)6208-7318          建設局          (06)6615-6438</p>
--------------	---	--

募集条件に関する問い合わせ先 資料の配布場所	大阪市東住吉区役所総務課事業調整担当	(06)4399-9976
---------------------------	--------------------	---------------

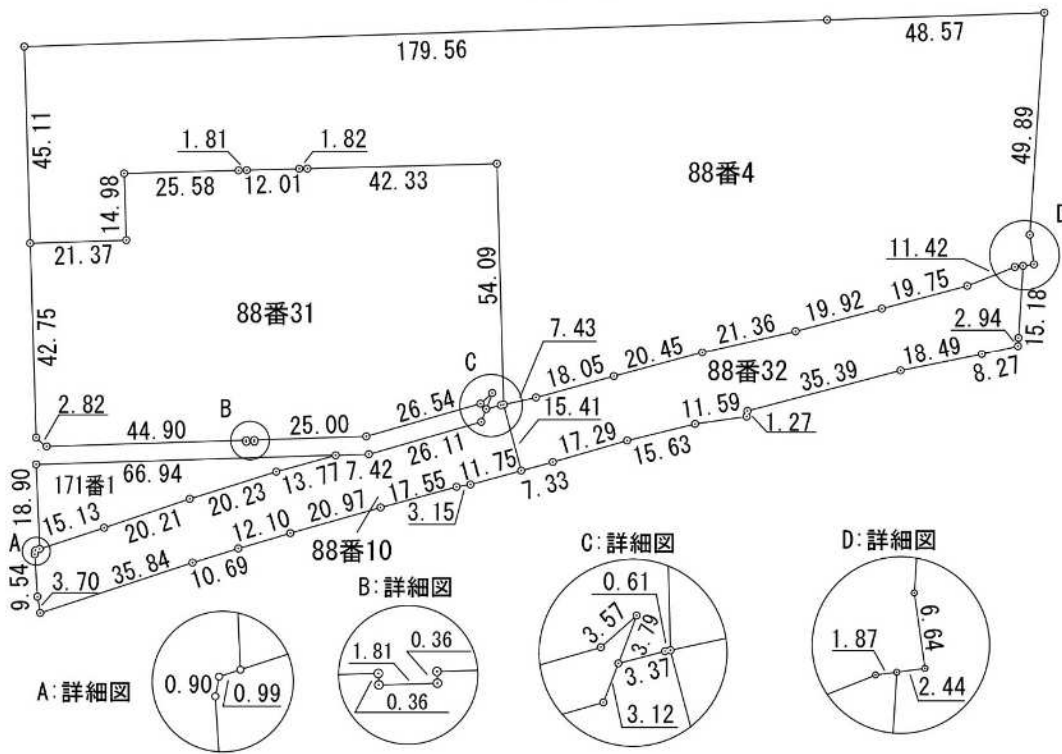
# 周辺図



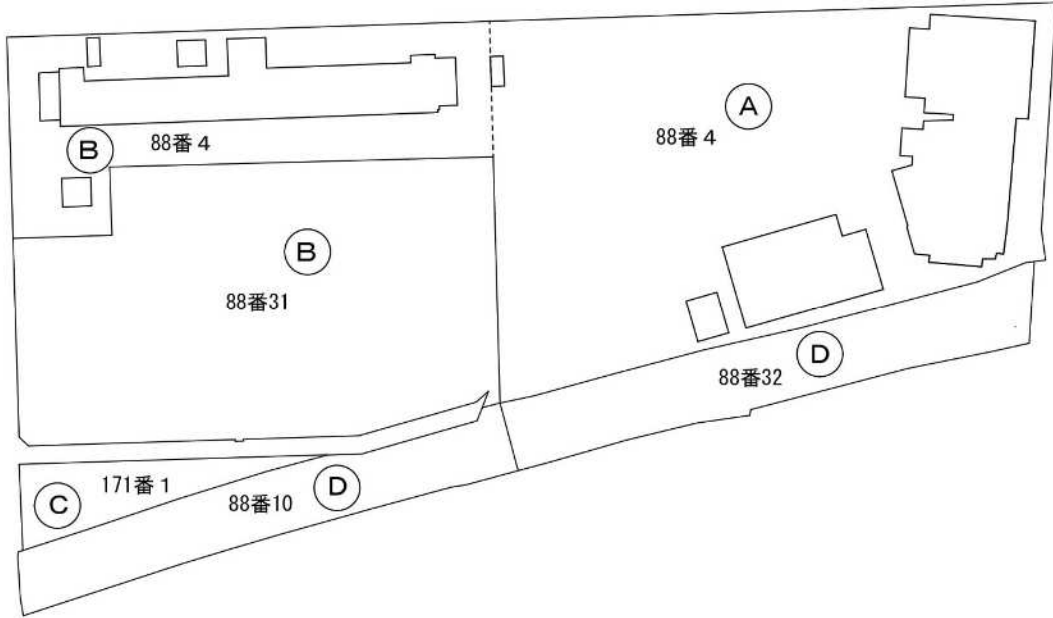
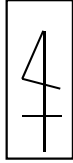
現在の周辺の状況と異なる場合があります。

# 明細図

## 物件⑤

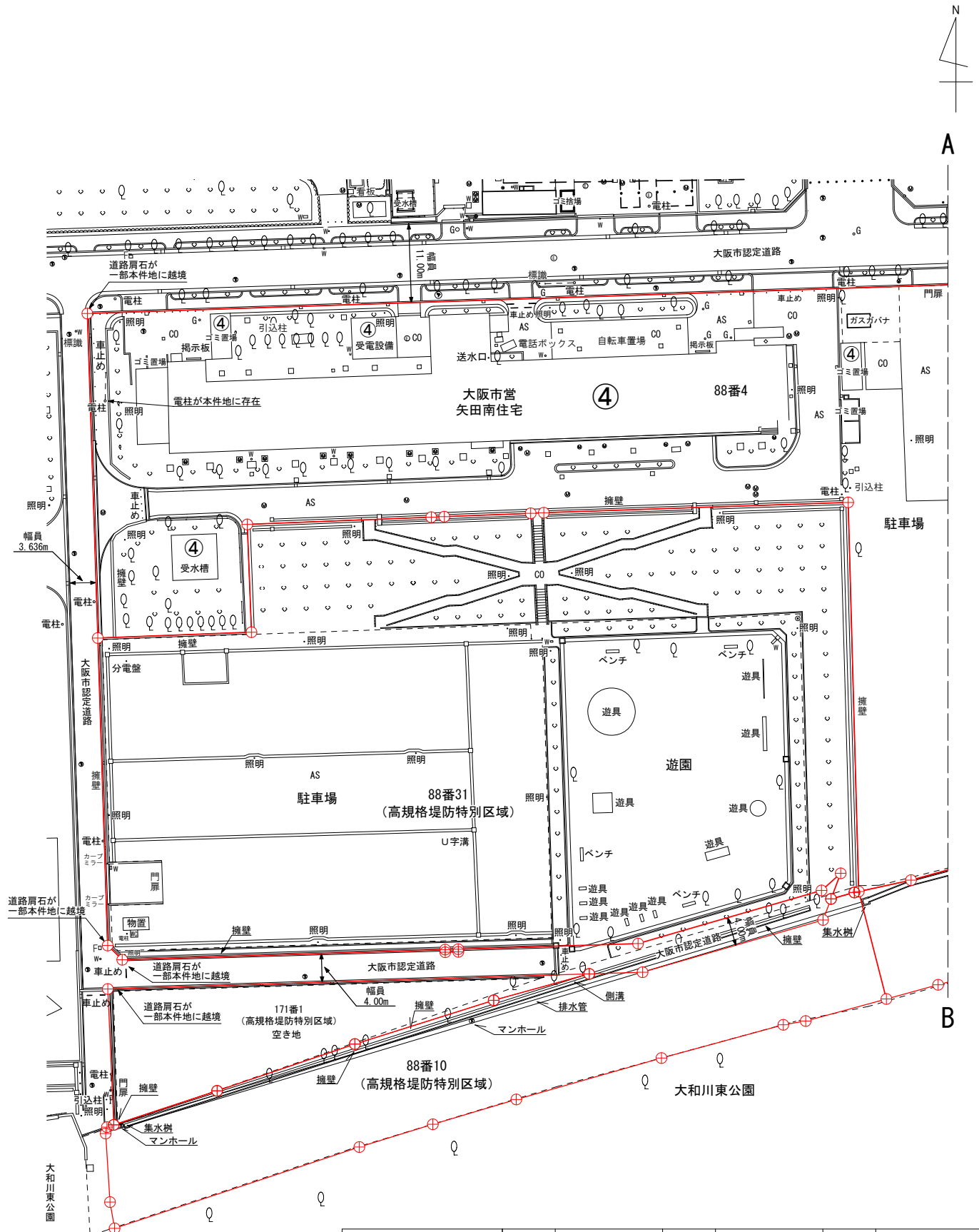


# エリア図



現在の周辺の状況と異なる場合があります。

# 概要図



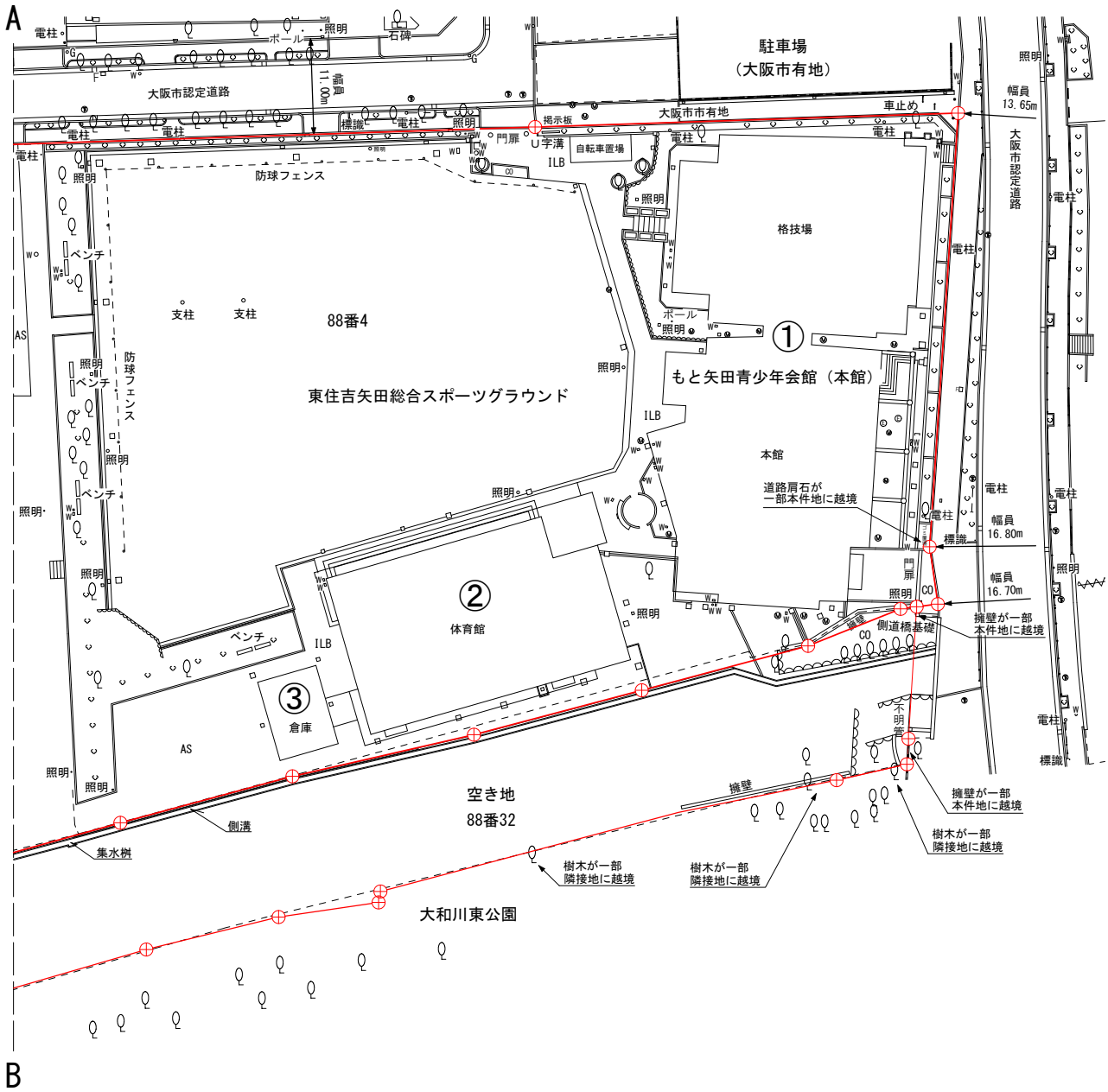
凡例		⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
		下水マンホール	G○ G□	ガスバルブ	— —	防護柵
		電気マンホール	F□	消火栓	— —	構囲・ブロック
		電話マンホール	□	集水樹	— —	石積
⊕	境界点	マンホール(未分類)	— —	柵(フェンス)	— —	支線
— —	境界線	水道弁・散水栓等	— —	ガードレール	Q U	植栽・樹木など
— —	電線	AS	アスファルト舗装	CO	コンクリート舗装	ILB
						インターロッキングブロック舗装

※現況と異なる場合があります。

※工物、道路構造物等の越境等については極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。



# 概要図



凡例		⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
		下水マンホール	ガスバルブ	防護柵		
		電気マンホール	消火栓	構囲・ブロック		
		電話マンホール	集水樹	石積		
⊕	境界点	マンホール(未分類)	柵(フェンス)	支線		
—	境界線	水道弁・散水栓等	ガードレール	植栽・樹木など		
---	電線	アスファルト舗装	コンクリート舗装	インターロッキングブロック舗装		

※現況と異なる場合があります。

※工物、道路構造物等の越境等については極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。