

# 物件調書

(建物付土地)

物件番号		⑥			
土地	所在地	大阪市東住吉区矢田5丁目156番6 (矢田5丁目4番街区)			
	地積	登記簿	5,580.79㎡	実測	5,580.79㎡
	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	建物あり
建物	構造	現況	鉄骨鉄筋コンクリート造ガラス板ぶき・陸屋根地下1階付地上5階建		
	床面積	登記簿	延床面積:13,407.06㎡ 【内訳】 1階 3,034.55㎡ 2階 1,985.73㎡ 3階 1,233.49㎡ 4階 2,165.55㎡ 5階 1,522.41㎡ 地下1階 3,465.33㎡		
		現況	延床面積:13,819.82㎡ 【内訳】 1階 3,010.211㎡ 2階 1,992.255㎡ 3階 1,346.013㎡ 4階 2,163.490㎡ 5階 1,495.962㎡ PH階 352.976㎡ 地下1階 3,458.919㎡		
	種類	現況	会館等		
	間取り等	※特記事項2に記載の図面参照		建築年月日	平成11年1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1種住居地域一部準住居地域		
		指定建ぺい率	80%	指定容積率	200%一部300%
		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8参照			
接面道路の状況	東側	市道	幅員約 3.6 m	舗装 有	高低差 無 ※特記事項14参照
	西側	市道	幅員約 33 m	舗装 有	高低差 無
	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14参照	
供給処理施設の状況		配管等の状況		照会先	
	電気			関西電力(株)コールセンター (0800)777-8810	
	上水道	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(株)平野管路管理センター (06)6705-0342	
	ガス	東側道路配管 西側道路配管 北側道路配管	無 無 有	大阪ガス(株)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 600 m		
	小学校	やたなか小中一貫校 矢田小学校	物件の北方 約 500 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 500 m		
交通機関	鉄道	近鉄南大阪線 矢田駅 の南西方 約 1.0 km 徒歩約 13 分			
	バス	大阪シティバス 矢田行基大橋停留所 の 至近			

土地・建物の履歴		買収以前は、農地、民家、牧場、縫工所、自動車工場等
	昭和 47 年 10 月 ～ 昭和 61 年 8 月	買収
	平成 11 年 2 月	会館を新築
	平成 11 年 3 月	会館を使用開始
	平成 22 年 4 月	会館としての使用終了
		現在に至る

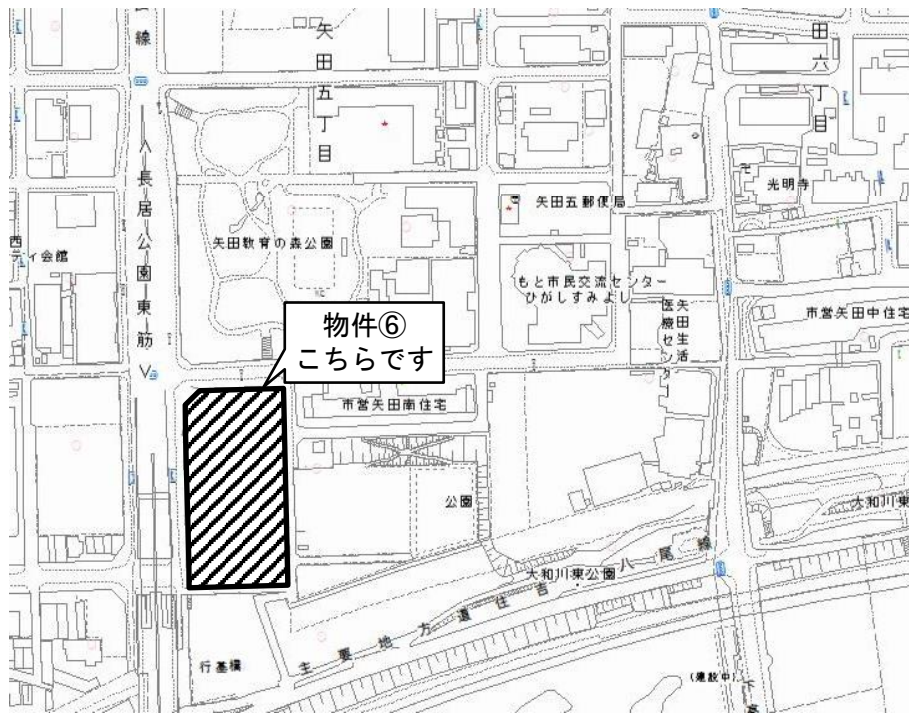
その他	土壌調査	人為的原因	履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴が存在し、汚染のおそれは、第一種特定有害物質、第二種特定有害物質およびPCB について「汚染のおそれが少ない」と判定されています。 ※特記事項10参照
		自然的原因	本物件を含む近隣土地に自然的原因による土壌汚染についての情報はありません。 (令和2年9月9日現在)
	アスベスト(石綿)の使用状況等	調査の結果、建物内の一部にアスベストが使用されています。 ※特記事項11参照	
	耐震診断	新耐震基準を満たしています。	
	地下埋設物等	専門調査機関による地下埋設物等の調査は行っていません。地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、事業予定者の負担で行ってください。	
防災関係	本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。 ( <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html</a> )		

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6～8及び概要図参照

特記事項	1	本物件(工作物等を含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。また、契約不適合責任は一切負いません。
	2	本物件は土地建物の所有権移転登記を行います。プロポーザル参加希望者には、建物図面等の写しを配布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	本物件建物内の電気・給排水設備、エレベーター等の設備については、揚水ポンプ(特記事項13参照)や機械警備(特記事項16参照)を除き、当館閉館以降、使用していません。補修・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、高圧受変電設備もありますが、これについても閉館以降、使用していません。高圧受電を使用される場合は、落札者の負担で点検・整備をしていただいたうえで、電気事業法に基づき、事業予定者の負担で手続きを行ってください。
	4	本物件内に、ネットフェンス、目隠しフェンス、ガードフェンス、コンクリート擁壁、コンクリート舗装、タイル舗装、インターロッキングブロック舗装、集水桝、マンホール、グレーチング、電柱、照明灯、制水弁、散水栓、自転車置場、消火設備、掲示板、樹木、植栽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。
	5	本物件内建物内の自家発電用タンクに重油が残存しています。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	本物件地下から北側道路下にかけて、温水管の一部が接続しています。プロポーザル参加希望者には図面を配布しますので、必ずご確認ください。また、本物件を解体撤去する場合は、北側道路下の温水管も含め、事業予定者において撤去してください。 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。
	7	本物件北東側で、道路標識板・標識柱の一部が、本物件に越境しています。東住吉警察署からは、買受者との移設協議は可能と回答を得ています。
	8	本物件は全域にわたって河川法第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。 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(TEL: 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。 また、本物件南側で当該擁壁の一部が隣接市有地に越境しています。プロポーザル参加希望者には、当該箇所の現況図を配布しますので、越境状況について確認してください。擁壁の越境部分についての改築・除却に際しては、国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所(TEL: 072-971-1381)及び隣接市有地を所管する大阪市建設局公園緑化部調整課(TEL: 06-6469-3824)まで必ず確認のうえ、事業予定者の負担で越境を解消してください。 本件予定価格については、高規格堤防区域であることを考慮した価格としています。
	9	本物件は、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、本格的な発掘調査の結果、遺跡の永久保存の必要はなく、工事には支障がありません。ただし、土木工事実施の際には同法第93条による届出が必要で、詳細は、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課(TEL: 06-6208-9168)までお問い合わせください。

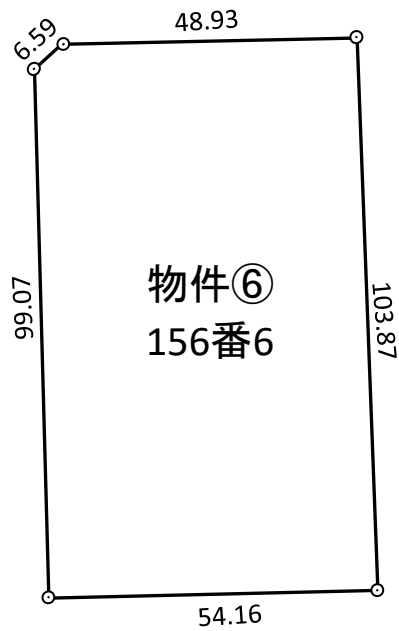
特記事項	10	<p>本物件については、指定調査機関により土地利用履歴調査を実施した結果、土壌汚染のおそれが少ないと判定されています。プロポーザル参加希望者には、土地利用履歴調査報告書の写しを配布しますので必ずご確認ください。</p> <p>なお、本物件の地下には駐車場、さらにその下には湧水対策のための貯水槽が存しており、建物内部から地中に貫通できず、試料採取が困難であるため、土壌汚染状況調査(フェーズ2調査)を実施しておりません。本物件を掘削するなど、土壌汚染状況調査が必要な場合は事業予定者の負担で行ってください。さらに、土壌汚染の状況が判明した場合は、事業予定者の負担で土壌汚染対策工事を実施してください。</p> <p>なお、本物件は過去に縫工所・自動車工場の立地が確認されていますが、現状建物の地下構造物は設計図によれば地盤面から深さ7m～9.8mの範囲に躯体があり、縫工所・自動車工場が立地していた過去の表土は建屋建設に際して場外搬出されているものと考えられます。また、敷地の一部の掘削深度が浅い車両進入路等の箇所については、旧地盤面がアスファルト等で覆われており、土壌の飛散や雨水浸透の抑制が行われています。よって、本件予定価格は、土壌汚染状況調査及び土壌汚染対策工事等費用を考慮した価格ではありません。</p>
	11	<p>本物件は、調査会社による調査の結果、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。プロポーザル参加希望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>
	12	<p>本物件地内に存在する公共下水道施設(マンホール2箇所、集水桝6箇所)については、適切に保全してください。</p> <p>また、本物件東側の下水道本管に接続されている私設排水設備(集水桝3箇所)については、事前に大阪市建設局下水道部施設管理課「許認可申請等・排水協議窓口」(分室)(TEL:06-6615-6260)と協議のうえ、事業予定者の負担で取付管を含め撤去してください。</p> <p>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。</p>
	13	<p>本物件は地下水位が高くなっているため(約GL-2m)、地階の湧水等を揚水ポンプにて排水しています。</p> <p>なお、この揚水ポンプの稼働(自動運転)にかかる平成31年度(令和元年度)の年間電気使用量及び料金については、次のとおりです。</p> <p>〈年間実績〉 使用量:約2,800kWh、料金:約270,000円</p>
	14	<p>本物件東側接面道路は、建築基準法附則第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(大阪役所3階3番窓口[道路判定])にてご確認ください。</p> <p>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>
	15	<p>本物件接面道路の地先境界ブロックがずれている箇所があります。据え直し等が必要な場合は、大阪市建設局平野工営所(TEL:06-6705-0102)と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧を含めて、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>
	16	<p>本物件では、機械警備を行っています。所有権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、大阪市経済戦略局産業振興部産業振興課(TEL:06-6615-3771)と協議してください。</p>
物件に関する問い合わせ先		大阪市経済戦略局産業振興部産業振興課 (06)6615-3771
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企画担当 (06)4399-9976

# 周辺図

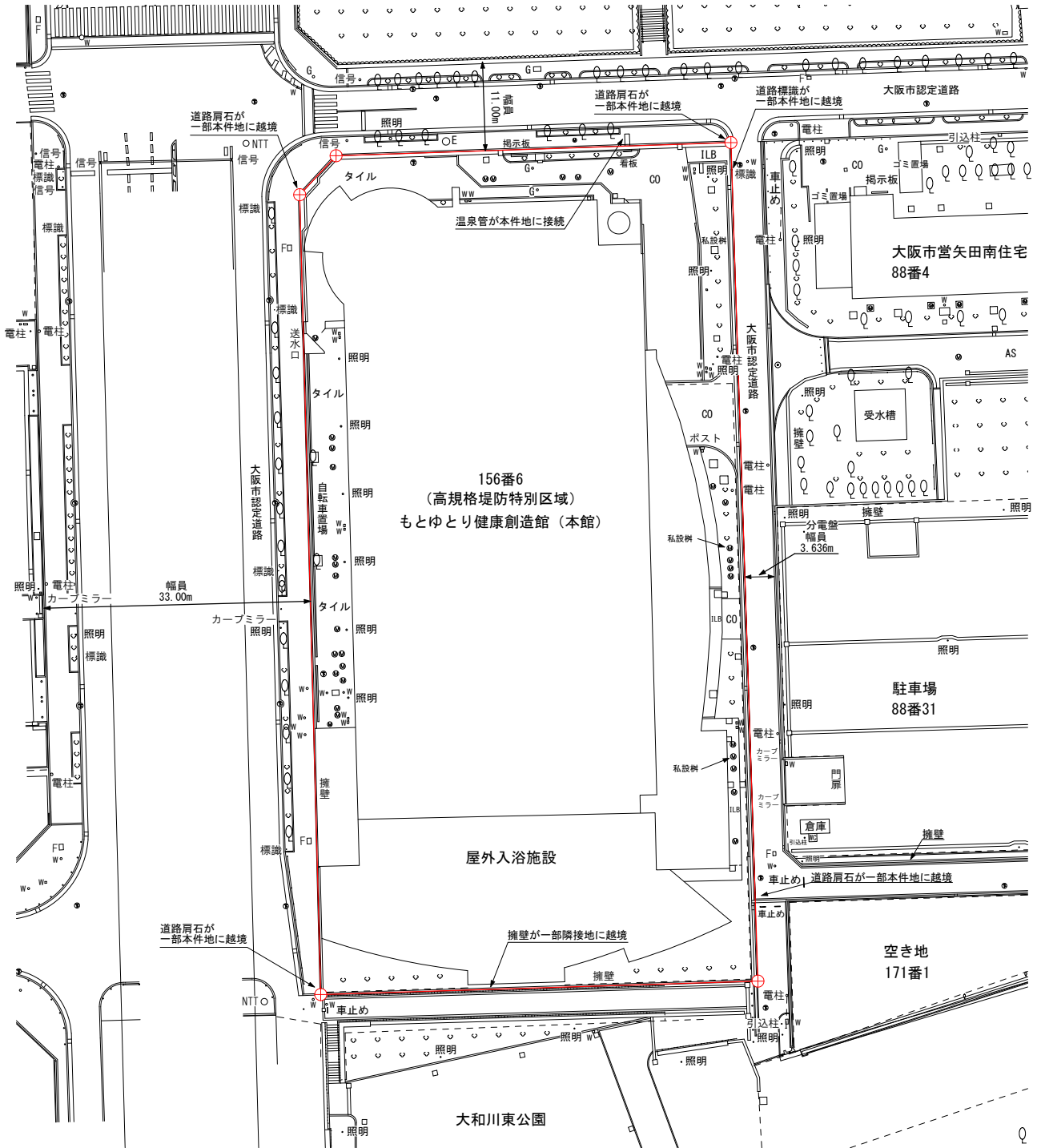


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

# 明細図



# 概要図



凡例		⑤	下水マンホール	G○ G□	ガスバルブ	— —	防護柵
		⑥	電気マンホール	F□	消火栓	— — —	構囲・ブロック
		⑦	電話マンホール	□	集水樹	— — —	石積
⊕	境界点	⑧	マンホール(未分類)	— — —	柵(フェンス)	— — —	支線
— —	境界線	W○ W□	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。