

物件調書(土地)

土地	所在地	大阪市東淀川区西淡路三丁目261番、267番、789番			
	地積	登記簿	13,333.53㎡	実測	13,333.53㎡
	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	建物等あり

建物 (現況)	棟番号	用途名称	建築年月	構造	延床面積	間取り等
	4-1	特別・普通教室棟	S36.3	鉄筋コンクリート造	1,066.84 ㎡	(資料1) 施設の配置図参照
4-2	特別・普通教室棟	S37.2	鉄筋コンクリート造	638.08 ㎡		
4-4	普通教室棟	S38.1	鉄筋コンクリート造	270.28 ㎡		
9	管理室・普通教室棟	S42.3	鉄筋コンクリート造	1,081.15 ㎡		
11-1	特別・普通教室棟	S43.3	鉄筋コンクリート造	881.63 ㎡		
11-2	普通教室棟	S44.12	鉄筋コンクリート造	824.39 ㎡		
15	特別教室棟	S49.10	鉄筋コンクリート造	1,135.00 ㎡		
18	プール及び機械室等	S50.6	鉄筋コンクリート造	64.00 ㎡		
23-3	特別教室棟	S55.3	鉄筋コンクリート造	1,192.74 ㎡		
19	屋体棟	S58.8	鉄筋コンクリート造	1,014.54 ㎡		
20	倉庫	S58.8	鉄筋コンクリート造	22.20 ㎡		
22	E V棟	H8.3	軽量鉄骨造	90.00 ㎡		
24	倉庫	S42.3	鉄筋コンクリート造	5.28 ㎡		
7	低圧電灯盤・計器盤・高圧受電盤			㎡	(資料2) 平面図参照	
8	渡り廊下			㎡		
9	消火ポンプ室			㎡		
10, 12, 15, 17~19	物置			㎡		
13	簡易専用水道貯水槽		不 明	㎡		
14	ゴミステーション			㎡		
16	門			㎡		
番号なし	その他工作物(受電設備、校門、花壇、遊具)など			㎡		

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	第一種住居地域		
		指定建蔽率	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	景観計画区域(基本届出区域)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域)			

接面道路の状況	北東側	市道	幅員約 5.4 m	舗装 有	高低差 無	(東淀川区第 957号線)
	南西側	市道	幅員約 3.6~6.2 m	舗装 有	高低差 無	(東淀川区第1478号線)
	南東側	市道	幅員約 18 m	舗装 有	高低差 無	(東淀川区第 927号線)

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	種別	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	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㈱十三管路管理センター (06) 6306-1734
	ガス	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	東淀川区役所	物件の 東 方 約 2.1 km
		東淀川区役所淡路出張所	物件の 南東方 約 700 m
	小学校	西淡路小学校	物件の 北 方 約 600 m
	中学校	淡路中学校	物件の 北 方 約 600 m

交通機関	鉄 道	JR(新幹線・京都線・おおさか東線)新大阪駅	の 北東方 約 900 m	徒歩約 12 分
		OsakaMetro御堂筋線 新大阪駅	の 北東方 約 1.00 km	徒歩約 13 分
		JR京都線 東淀川駅	の 東方 約 650 m	徒歩約 9 分
		阪急京都線 淡路駅	の 西方 約 700 m	徒歩約 9 分
	バ ス	大阪シティバス淡路三丁目停留所	の 北方	至近

土地の履歴	昭和 9 年 3 月	大阪市啓発第三尋常小学校として開校
	昭和 52 年 6 月 以降	用地拡張のため順次民地買収 (261, 262, 263, 264, 265, 266-1, 266-2, 266-3, 266-4, 266-5)
	平成 28 年 4 月	淡路小学校と統廃合し本用地を閉鎖
	平成 28 年 4 月 以降	跡地活用方針の決定まで、地域防災拠点・地域開放施設（生涯学習ルーム事業、学校体育施設開放事業）として暫定利用

その他	耐震診断		耐震診断及び耐震改修実施済（一部校舎のみ実施）
	アスベスト（石綿）の使用状況等		建物内部及び外壁の一部にアスベストが使用されています。 ※特記事項5参照
	地下埋設物等		既存図面等調査の結果、地上部解体撤去済みの旧講堂や旧木造校舎の基礎コンクリートや杭等が残置されている可能性があります。また、専門調査機関による地下埋設物等の調査は行ってないため、その他地下埋設物が残置されている可能性があります。 ※特記事項8参照
	土壌調査	人為的原因	履歴調査の結果、本物件に土壌汚染の原因となる履歴は確認されませんでした。 (令和7年3月現在) ※特記事項9参照
		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7年3月現在)
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。 (https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html)	

境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	越境物	有 ※特記事項7参照
	地積測量図	有

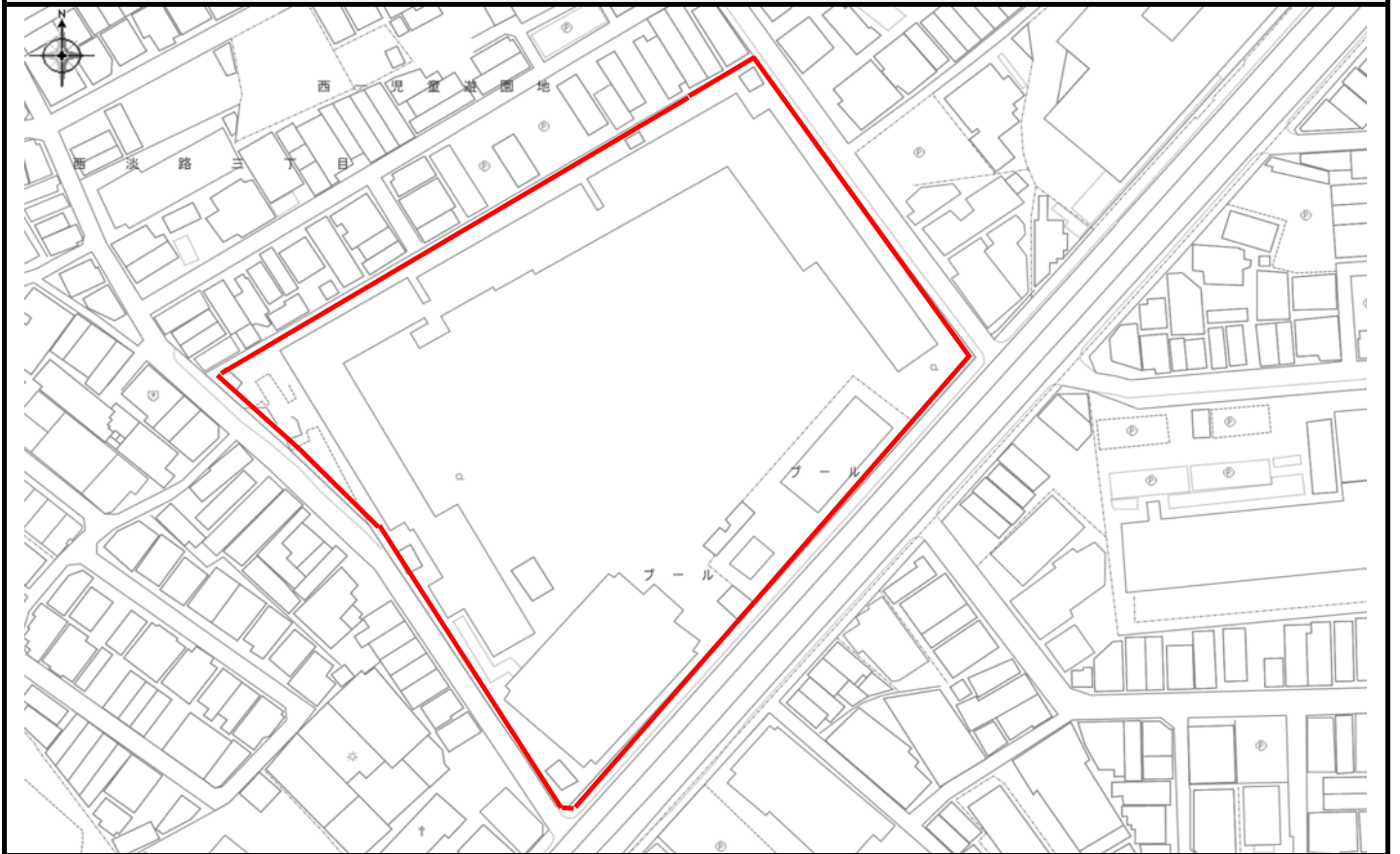
特記事項	1	本物件の活用事業者や活用内容は、公募型プロポーザル（二段階審査方式）実施要領に基づき、選定会議を経て、決定します。また、活用事業者には、土地については、借地借家法第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約を締結し貸し付け、建物については、売買契約により屋体棟を購入していただきます。
	2	本件土地・建物（工作物を含む）については、全て現状有姿のまま引渡します。契約不適合責任は一切負いません。
	3	本物件に存置されている建物等は、老朽化が著しいことから、活用事業者の負担により、本件土地を整備する前に全ての建物等（屋体棟を除く）について、基礎部分・杭等も含め解体撤去してください。建物等の解体撤去費用相当額は、本件予定貸付料において考慮しています。なお、屋体棟については、活用事業者が契約締結時点における現状有姿で売却処分を実施しますが、電気や水道等のインフラ施設についても活用事業者において解体撤去することになります。引き続き本件建物を活用される場合は、活用事業者の負担において新たに必要の設備を整備してください。なお、全ての建物等及びその基礎部分・杭等、また、「（7）地中埋設物の取扱い」に記載の旧講堂（旧屋体棟）の基礎部分・杭等にかかる解体撤去工事及び地中埋設物撤去工事については、その経過及び結果を写真など画像として記録し、建物の位置関係と写真などを整えたうえで、新たに施設を建設する前に、東淀川区役所地域課へ提出してください。様式は任意様式とします。
	4	本物件内に、門扉、鋼板塀、ネットフェンス、花壇、樹木、渡り廊下、コンクリート舗装、溝、集水桝、ガス栓等が残存しています。活用事業者の負担により、建物等と共に全て解体撤去してください。撤去費用相当額は、本件予定貸付料において考慮しています。
	5	本物件は、専門調査機関による調査の結果、建物等（校舎・講堂）内部及び外壁の一部にアスベストの使用が確認されました。応募希望事業者は、資料集「資料7 アスベスト調査報告書」を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、解体撤去工事の際には、法令等に準拠し、適切な作業を実施してください。なお、アスベスト対策に必要な費用は、本件予定貸付料において考慮しています。
	6	校舎屋上に設置されている同報系防災行政無線設備（屋外スピーカー）について、屋上に支持金物で固定した防災用スピーカーの他、同機器と接続する放送用アンプ・無線機器の移設（再利用）が必要になりますが、現存する建物の解体工事の際には、全て活用事業者の負担にて、大阪市危機管理室と事前協議のうえ、本市職員の指示に基づき、活用事業者による取外し、保管、再設置を行ってください。その際は、機器の動作確認のため、本市が委託する保守事業者が立会います。また、常時の電源供給による電気料金については、活用事業者の負担によるものとします。
	7	本物件は、敷地北側の隣接地から越境物がありますが、隣接地所有者との間で、本市が本件土地利用等のために撤去を求めたとき、または隣接地所有者が建物等の建替えや改修などを行う際には、隣接地所有者の責任で越境物を撤去することとしています。必要に応じて、活用事業者において隣接地所有者と協議を行い、円滑な解決を図ってください。
	8	旧講堂の基礎部分・杭等については、地中埋設物撤去工事を実施してください。地中埋設物の撤去費用相当額は、本件予定貸付料において考慮しています。また、グラウンド下において、地上部解体撤去済みの旧木造校舎等の基礎部分・杭等や地中埋設管が残置されている可能性があります。活用にあたり支障となる地下埋設（障害）物等の撤去が必要となる場合であっても契約不適合責任は負わず、活用事業者の負担により行うこととし、本件予定貸付料の見直し等は行いません。
	9	本物件は、土地履歴調査を実施した結果、土壤汚染の原因となる履歴は確認されませんでした。
	10	本物件は、文化財保護法による埋蔵文化財包蔵地外であり、今後予定される土工事等で、発掘調査の必要はありませんが、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合、直ちに工事を中止し、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課（TEL：06-6208-9169）へ連絡の上、協議を行うこととします。
	11	開発行為等の関係や、接道条件を含めた土地利用計画に当たっては、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課（TEL：06-6208-9285）と事前協議の上、適切に整備してください。なお、大規模建築物事前協議の対象となる場合については、別途、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課（TEL：06-6208-9285）への確認を行ってください。
	12	本物件接面道路の舗装復旧、地先境界ブロックの設置、据え直し等が必要な場合は、大阪市建設局十三工営所（TEL：06-6306-1881）と協議・調整の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、十三工営所の指示に従い活用事業者の負担で行ってください。
	13	本物件は、賃貸借期間終了後、本市の指示に従い、活用事業者の費用で原状回復し、本市に返還していただきます。本物件における原状回復とは、活用事業者が本件土地に建築した建物（基礎・杭などの地下構造物等を含み、屋体棟を継続使用した場合はその地下構造物を含む。）及び設置した工作物を全て解体撤去し、更地にした状態を言います。
	14	本物件敷地内には、電力供給のため・電気通信設備維持のための電柱・電線や、地盤沈下調査点、行政情報及び地域情報を広報するため広報板が設置されています。これらについては、事業用定期借地権設定契約の締結後においても、引き続き本物件敷地内に存在することから、本件予定貸付料において考慮しています。
	15	本物件は、建物等（校舎・講堂）の一部について機械警備を行っています。引渡日前日まで機器を設置し機械警備を行いますが、以後の取扱いについては、大阪市東淀川区役所地域課（TEL：06-4809-9826）と協議してください。
	16	本物件は、平成28年4月以降、地域防災拠点や地域開放施設（生涯学習ルーム事業、学校体育施設開放事業）として暫定利用しています。なお、令和8年9月末までは利用可能としています。

物件に関する問い合わせ先	大阪市東淀川区役所地域課（地域）	(06) 4809-9826
--------------	------------------	----------------

周辺図



明細図



※現状と相違している場合、現状が優先されます。