

物件調書（土地）

物件番号	a用地				
所在地	長原駅前地区土地区画整理事業 街区番号1 符号1、2、3、4-1、8、10(仮換地) 大阪市平野区長吉長原東二丁目442番7 外12筆 (従前の土地) 長原駅前地区土地区画整理事業 街区番号1 符号4-2(保留地)				
地積 ※特記事項11参照	登記簿	10,811.62㎡	実測 (売却対象地 9,900.28㎡) (仮換地 9,332.87㎡) (保留地 567.41㎡)		
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	近隣商業地域		
		指定建ぺい率	80%	指定容積率	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	長原駅前地区土地区画整理事業施行区域 長原駅前地区地区計画区域			
接面道路の状況	東側	市道 幅員約 6 m	舗装 有	高低差 無	
	西側	府道 幅員約 7.5 m	舗装 有	高低差 有 ※特記事項8参照	
	南側	市道 幅員約 16 m	舗装 有	高低差 無	
	北側	私道 幅員約 5.00~5.39 m	舗装 無	高低差 無 ※特記事項19参照	
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		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	東側接面道路配管 無 西側接面道路配管 有 南側接面道路配管 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(株)平野管路管理センター (06)6705-0342		
	ガス	東側接面道路配管 有 西側接面道路配管 無 南側接面道路配管 有	大阪ガス(株)お客さまセンター (0120)094-817		
公共施設	区役所	平野区役所	物件の 北西方 約 4.1 km		
	小学校	長原小学校	物件の 南東方 約 510 m		
	中学校	長吉中学校	物件の 北方 約 410 m		
交通機関	鉄道	Osaka Metro 谷町線 長原駅	至近		
	バス	大阪シティバス 長吉長原停留所	の 西方 約 340 m 徒歩約 5 分		
土地・建物の履歴		買収以前は、田			
	昭和37年~38年	買収			
	昭和38年~39年	市営住宅建設			
	平成19年~24年	市営住宅解体			
		以後、更地			
		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できませんでした。
		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4年9月1日現在)
	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6、7参照
	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.html)

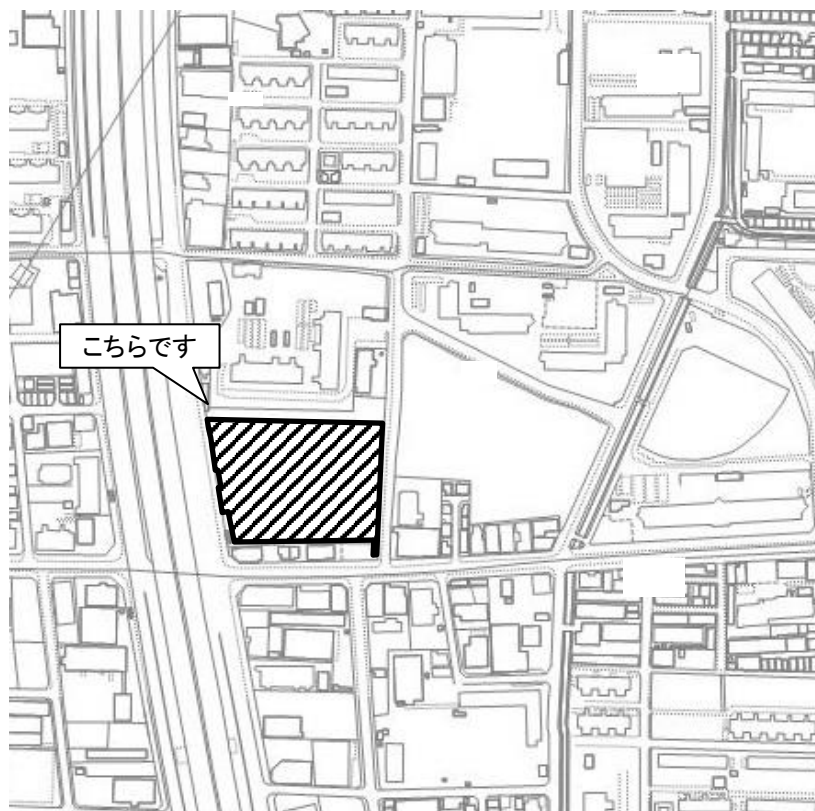
境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	有 ※特記事項13参照
	越境物	有 ※特記事項3～4及び概要図参照

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、契約不適合責任は一切負いません。
	2	本物件内に、ネットフェンス、ブロック塀、柵、コンクリート擁壁及び構造物、アスファルト舗装、コンクリート舗装、集水桝、照明灯、支柱跡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。
	3	本物件南側で、隣接地のフェンス、フェンス留具、室外機のパイプ、排気口、肩石、ブロック、カーポートの一部が本物件に越境しています。この越境物の取扱いについては、所有者と確認書を取り交わしています。プロポーザル参加希望者には、確認書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。
	4	本物件西側及び東側で、関西電力送配電(株)、(株)オプテージ、公益財団法人京阪神ケーブルビジョン、JCOM(株)及び西日本電信電話(株)の電柱、電線等の配電・電気通信設備の一部が、本物件内に存在しています。移設等が必要な場合は、次の各設備所有者までお問い合わせください。 ・関西電力送配電(株) 大阪南電力本部配電用地グループ(Tel:06-7506-9801) ・(株)オプテージ 技術本部 光・アクセス工事部 移設改修チーム(Tel:06-7501-8475) ・公益財団法人京阪神ケーブルビジョン(Tel:06-6222-3600) ・JCOM(株) 技術サポート本部 関西西南技術センターネットワーク運用グループ(Tel:06-7167-0102) ・(株)NTTフィールドテクノ大阪設備部 エリアマネジメント部門 エリアマネジメント担当(Tel:06-4301-7876) なお、本物件内にある配電・電気通信設備の移設費用については、上記の各設備所有者の負担となります。
	5	本物件は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「長原遺跡」内にあります。敷地の一部において過去に本市による本格的な調査を行った結果、現地表面下1.0m以下に埋蔵文化財の所在が確認されましたが、調査報告書が未完となっているため、事業予定者の負担による調査報告書の作成が必要です。また、残る敷地においては本格的な発掘調査は行っていませんので、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、残る敷地についても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。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。なお、本件予定価格は、調査報告書作成費用並びに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。
	6	本物件内に、本市が所有していた従前建物(市営住宅)の基礎の一部及び杭が残存しています。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。本件地は杭長調査を行っていませんが、本物件北側敷地の市営長吉長原東住宅3号館建設の際に、本件地上にあった建物と同等の旧市営住宅の杭長調査を行っています。プロポーザル参加希望者には、解体撤去図面の写し及び杭長の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。なお、本件予定価格は、杭長調査において確認している従前建物基礎の一部及び杭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。
	7	本物件内に、本市が所有していた従前建物(市営住宅)建設前に存在していたとみられる水路の構造物が残存している可能性があります。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、参考資料を配布しますので、必ずご確認ください。
	8	本物件は、西側接面道路より最大70cm低くなっています。造成等が必要な場合は事業予定者の負担で行ってください。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。

特記事項	9	<p>本物件接面道路の境界線上には、地先境界ブロックまたは歩車道境界ブロックを設置してください。また、既存の地先境界ブロックがずれている箇所がありますので、これらの設置及び据え直しを行う場合は、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>なお、境界プレート等を設置する際は地先境界ブロックの上に設置せず、本件地内に設置してください。</p>
	10	<p>本物件内東側に設置されている道路照明灯(電柱共架灯2基)については、引き渡し日以降も継続して設置するものとし、それに伴い、大阪市建設局に対する使用承諾を行ってください。なお、本件に係る手続きについては、大阪市建設局平野工営所(TEL:06-6705-0102)までお問い合わせください。</p>
	11	<p>本物件に残存する照明灯について、引渡日以降、継続点灯を希望される場合は、大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ(TEL:06-6208-8421)までお問い合わせください。</p>
	12	<p>本物件は、長原駅前地区土地区画整理事業の施行区域内にある仮換地及び保留地です。仮換地には登記簿が無いため、本調書に記載している登記簿の地番、地積及び地目は従前地の登記内容を記載しており、実測、現況、形状及び土地の状況は、売却対象地である仮換地及び保留地の状況を記載しております。</p>
	13	<p>本物件のうち仮換地は、令和4年2月15日付で仮換地指定されていますが、使用収益の開始はしていません。使用収益の開始は、土地売買契約書第5条第1項による所有権の移転の日からとし、別途、使用収益開始通知書の交付をもって行います。</p> <p>また、当該土地区画整理事業において換地処分が行われたのちは、土地区画整理事業施行者が登記簿表題部の書き換えを実施します。したがって、それ以前における本件地の登記簿は区画整理事業施行前(従前の土地)のものとなります。なお、地積測量図についても従前の土地のものとなっています。詳細は、大阪市都市整備局市街地整備部連携事業課(TEL:06-6208-9455)までお問い合わせください。</p> <p>なお、事業予定者には売買契約締結後、仮換地指定通知書の写しをお渡します。</p>
	14	<p>本物件のうち保留地は、換地処分によって原始取得されるため、登記簿が存在しません。このため、土地区画整理事業施行中は所有権、抵当権の登記は出来ません。(施行中は、権利証に相当する書面として、保留地権利台帳に基づく譲受権証書を交付します。)</p>
	15	<p>土地区画整理法第110条に規定する清算金の徴収又は交付の権利義務は大阪市の帰属します。なお、清算金の徴収が発生する場合には、清算金徴収決定通知のあった清算徴収金債務を大阪市の、重畳的債務引受によって債務を引き受けることとします。この場合、開発事業者と大阪市の、納付期限までに、債務引受にかかる承諾申請書を連署のうえ申請し、土地区画整理事業施行者の承諾を得なければなりません。清算金の交付が発生する場合には、清算金交付決定通知のあった清算交付金債権を開発事業者が、交付期日の7日前までに確定日付のある書面によって土地区画整理事業施行者に通知し、大阪市へ譲渡しなければなりません。詳細は、大阪市都市整備局市街地整備部連携事業課(TEL:06-6208-9455)までお問い合わせください。</p>
	16	<p>本物件の土地売買契約書の締結をもって、土地区画整理法第3条及び第8条の規定に基づく同意を承継したものとします。</p>
	17	<p>本物件の仮換地と保留地に関する境界及び地積は、土地区画整理事業施行者が管理しています。なお、座標値を示した仮換地及び保留地の図面を契約書に添付します。詳細は、大阪市都市整備局市街地整備部連携事業課(TEL:06-6208-9455)までお問い合わせください。</p>
	18	<p>道路区域明示図について、本物件は、土地区画整理事業の換地処分前であるため、従前地に対する明示図のみが交付されており、仮換地に対する明示図については交付を受けていません。開発等に必要の際は、事業予定者が道路区域明示図の交付申請を行ってください。詳細は、大阪市都市整備局市街地整備部連携事業課(TEL:06-6208-9455)までお問い合わせください。</p>
19	<p>本物件の北側に接する土地は、土地区画整理事業により公共施設として自転車歩行者専用道路の整備を計画しており、現在は、建築基準法第42条第1項第4号道路に指定されています。自転車歩行者専用道路の整備は、本物件の開発事業者による実施となりますので、実施要領の「Ⅷ.土地売買契約等の締結」及び、開発条件書の「Ⅲ.開発条件(必須条件)」、「Ⅳ.提案内容と前提条件」等に記載に事項を必ずご確認ください。</p>	
20	<p>本物件において、都市計画法第4条に規定する開発行為を行うときは、建築物の用途、規模等に応じて、接道条件その他により開発行為の制限を受ける場合や、道路幅員など同法及びその他関係規定で定める公共施設の整備が必要な場合があります。詳細は、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課(TEL:06-6208-9285)までお問い合わせください。</p>	

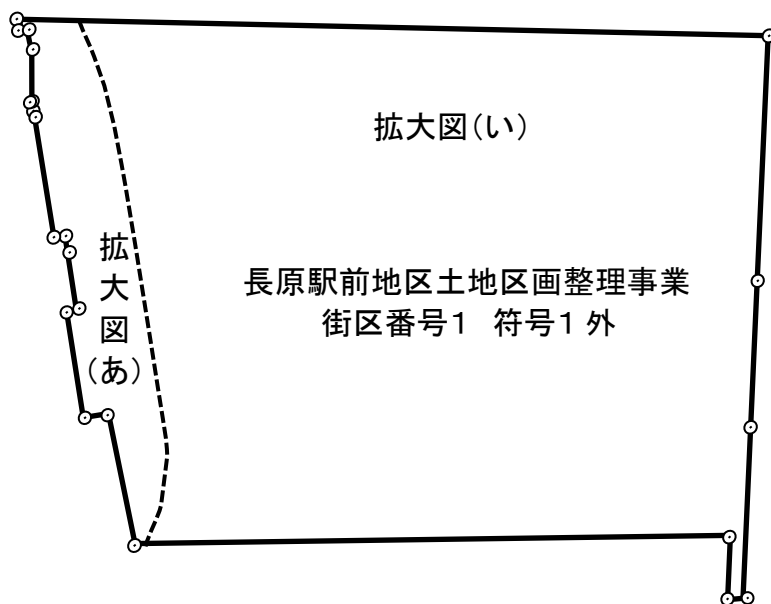
物件に関する問い合わせ先	大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ	(06)6208-8421
資料の配布場所	大阪市平野区役所安全安心まちづくり課	(06)4302-9928

周辺図

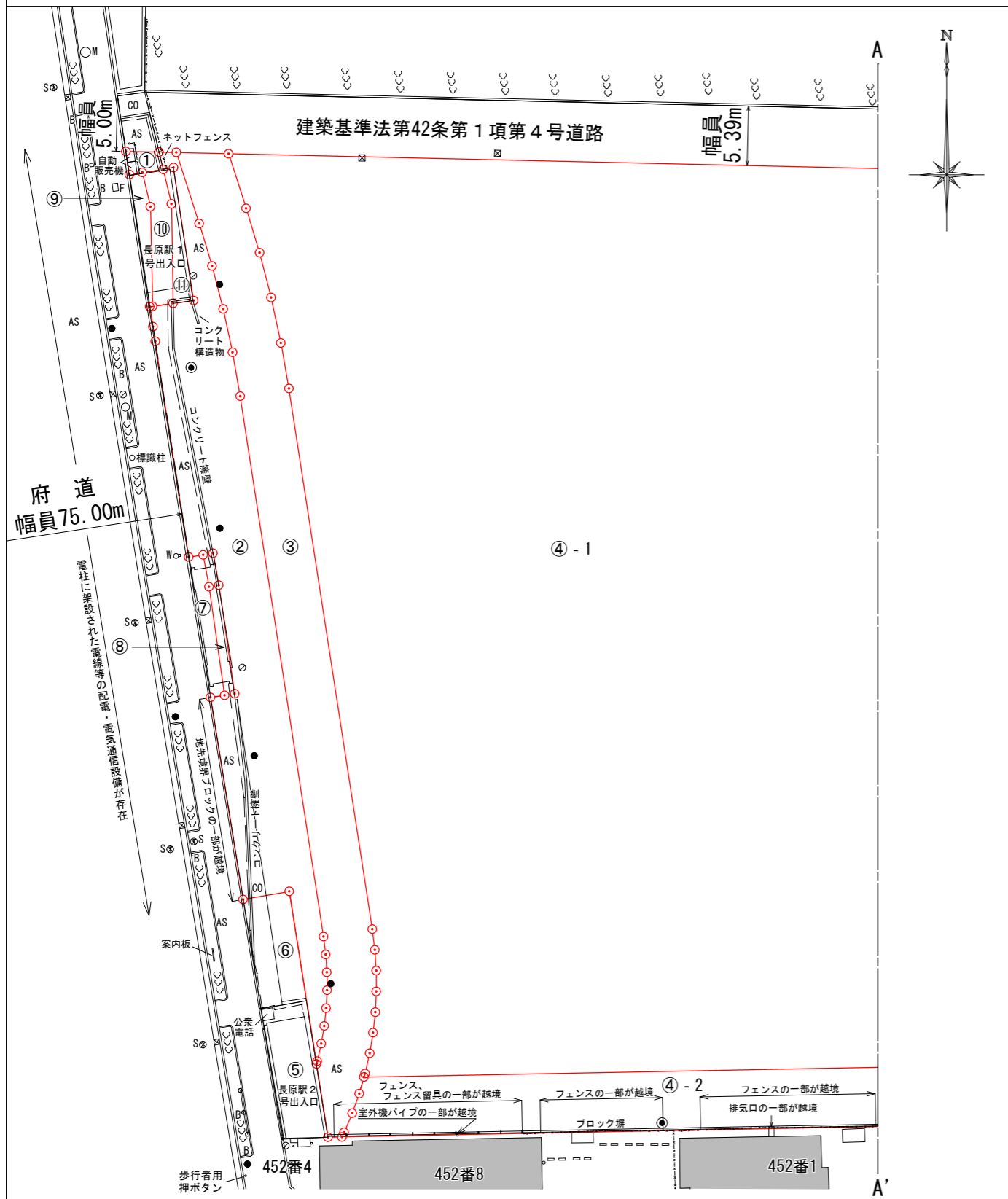


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



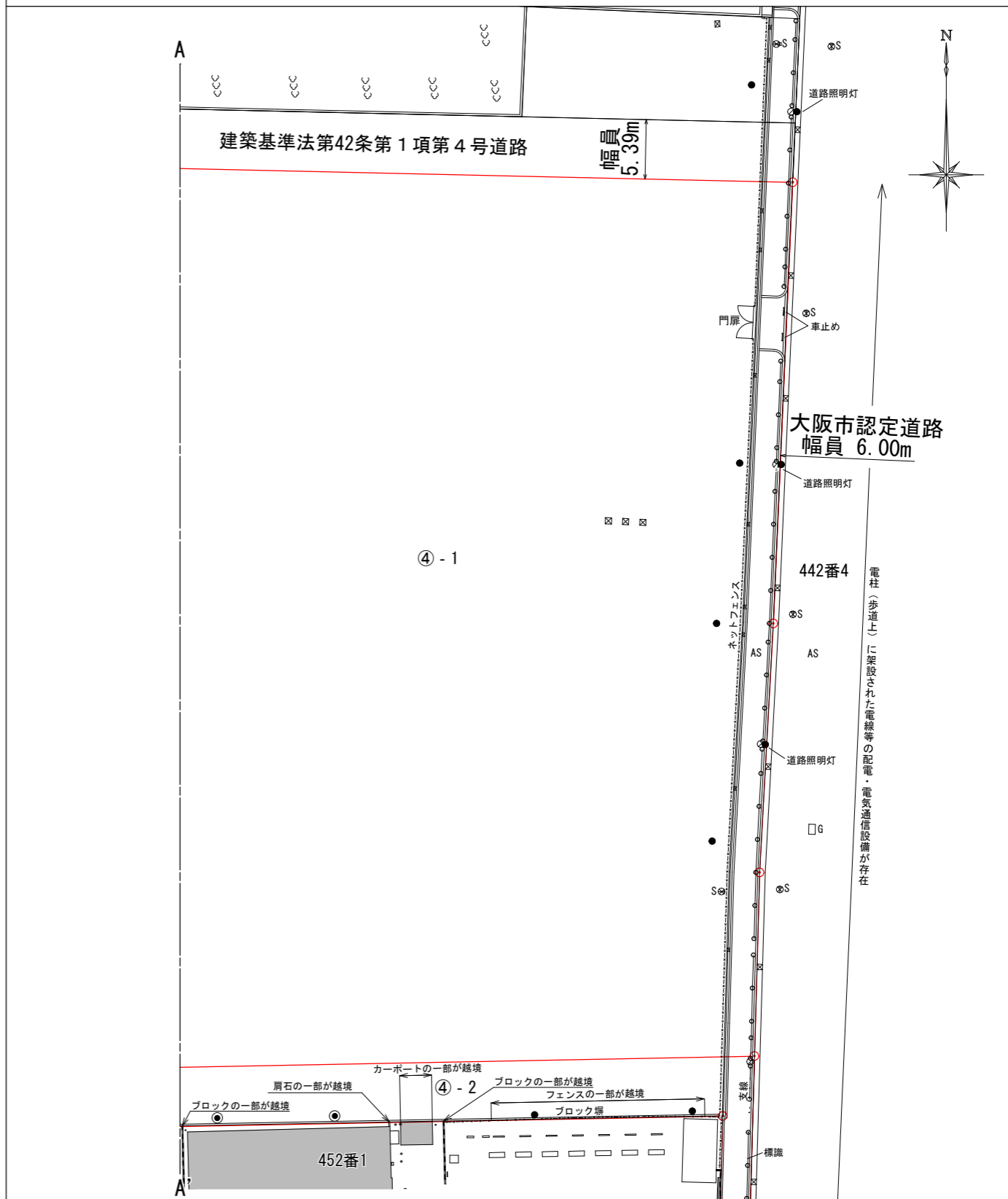
概要図



凡	例	⊗S	下水マンホール	∪	植え込み
○	○	○M	その他マンホール	---	ネットフェンス
○W	○W	○	電柱	---	歩道柵
□F	□F	●	照明灯	---	柵
○G	○G	●	支柱跡	AS	アスファルト舗装
⊗	⊗	○B	看板・案内板	CO	コンクリート舗装

※ 現況と異なる場合があります。 「○に数字」は長原駅前地区土地区画整理事業の仮換地 街区番号1の符号を表す
 ※ 工作物、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いますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

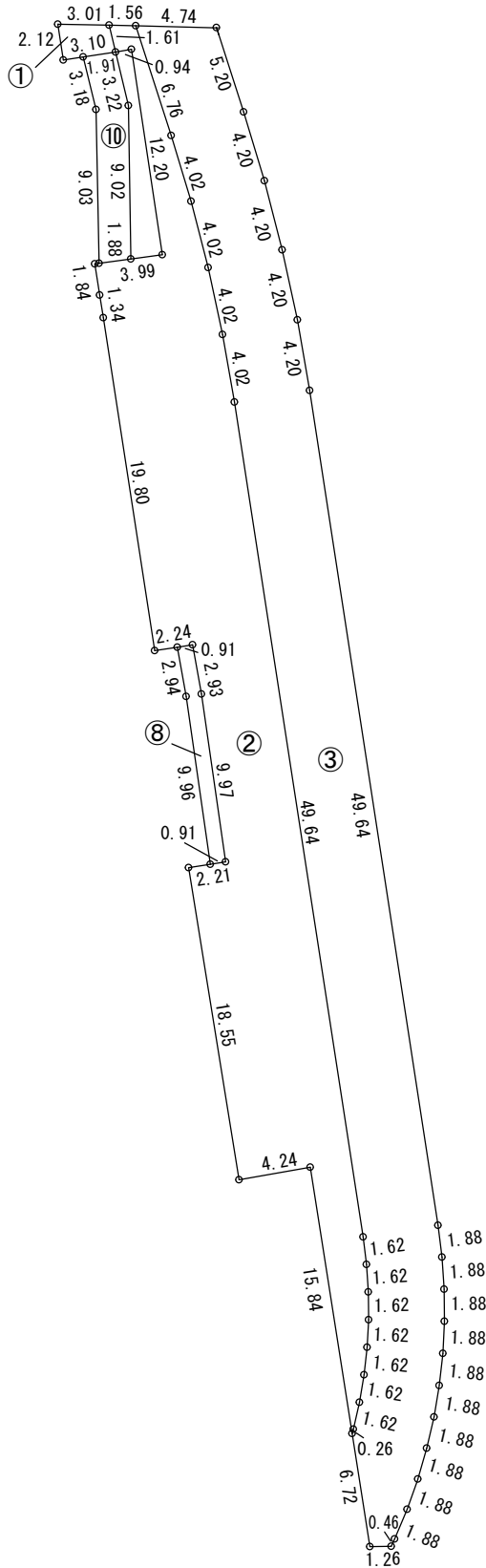
概要図



凡	例	●	照明灯
○	○	○B	支柱跡
○W	○W	∪	看板・案内板
□F	□F	---	植え込み
○G	○G	---	ネットフェンス
⊗	⊗	---	歩道柵
⊗S	⊗S	---	柵
○M	○M	AS	アスファルト舗装
○	○	CO	コンクリート舗装

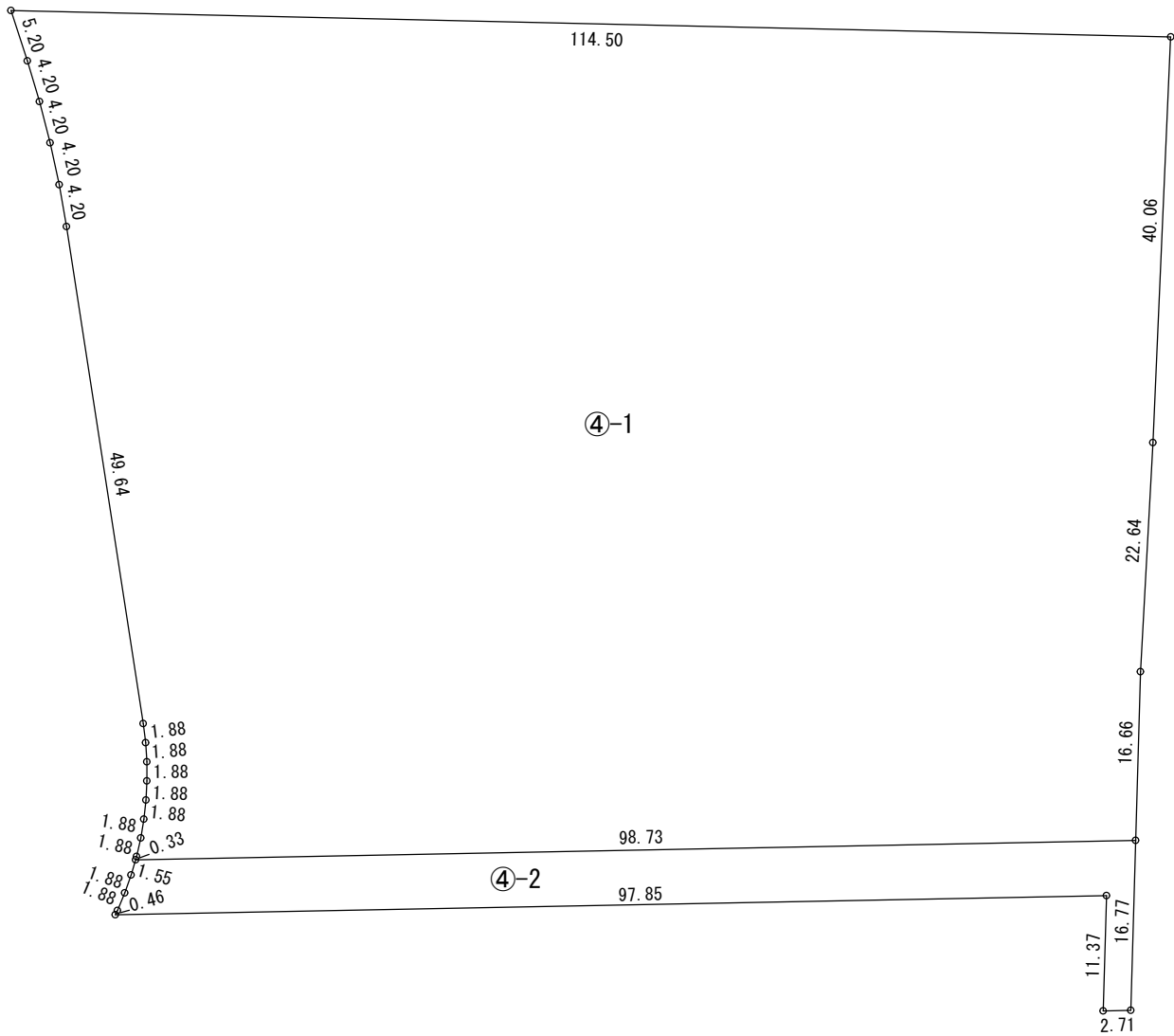
「○に数字」は長原駅前地区土地区画整理事業の仮換地 街区番号1の符号を表す
 ※ 現況と異なる場合があります。
 ※ 工作物、道路構造物等の越境等については、極力概要図に記載していますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

拡大図 (あ)



「○に数字」は長原駅前地区土地区画整理事業の仮換地 街区番号 1 の符号を表す

拡大図 (い)



「○に数字」は長原駅前地区土地区画整理事業の仮換地 街区番号1の符号を表す