

物件調書

物件調書は、公募参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、希望者は現地調査確認を行ってください。また、公募参加者ご自身において、諸規制についての確認を行ってください。

なお、物件の状況については、極力特記事項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。

物件調書(土地)

物件番号	①	予定価格	月額1,161,000円			
所在地	大阪市生野区勝山南1丁目37番4外 (大阪市生野区勝山南1丁目3番5号)					
地積	登記簿	学校用地 7,828㎡	実測			
		公衆用道路 762㎡		学校用地 7,828.20㎡ 公衆用道路 762.49㎡		
地目	登記簿	学校用地・公衆用道路	現況			
形状	明細図のとおり		土地の状況			
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・準住居地域			
		指定建ぺい率	80%	指定容積率	300%	
		高度制限	無	防火地域 (防火・準防火・無指定)	準防火地域	
	その他制限					
接面道路の状況	東側	市道	幅員約 1.8~2.7 m	舗装 有	高低差 有	※特記事項9参照
	西側	私道	幅員約 5.0~5.6 m	舗装 有	高低差 無	
	南側	私道	幅員約 3.4~4.0 m	舗装 有	高低差 有	※特記事項9参照
	北側	私道	幅員約 5.1~5.4 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10、16参照		
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	北側接面道路配管 無 南側接面道路配管 有 東側接面道路配管 一部有 西側接面道路配管 有		大阪市水道局東部水道センター (06)6927-7611		
	下水道	北側接面道路配管 無 南側接面道路配管 一部有 東側接面道路配管 有 西側接面道路配管 有		クリアウォーターOSAKA(株)田島管路管理センター (06)6751-5048		
	ガス	北側接面道路配管 有 南側接面道路配管 一部無 東側接面道路配管 一部無 西側接面道路配管 一部無		大阪ガス(株)お客さまセンター (0120)094-817		
公共施設	区役所	生野 区役所	物件の 東方	約 610.0 m		
	小学校	東桃谷 小学校	物件の 北東方	約 690.0 m		
	中学校	桃谷 中学校	物件の 北東方	約 530.0 m		
交通機関	鉄道	JR大阪環状線 桃谷駅	の 南方	約 550 m	徒歩約 7 分	
		線 駅	の	約 m	徒歩約 分	
	バス	大阪シティバス 勝山北一丁目停留所	の 西方	約 300 m	徒歩約 4 分	
土地・建物の履歴	買収以前の地目は、畑及び宅地(昭和3年開校、昭和22年4月～勝山小学校と変更)					
	昭和 25 年 ~	旧地番37番4、44、22、34を順次買収				
	昭和 33 年 ~	順次教室棟・屋体棟等建築(建替え)				
	令和 7 年 4 月	旧地番4筆を合筆し、学校地と道路部分の2筆に分筆				
	令和 8 年 3 月	東桃谷小学校統合に伴い閉校、公用廃止(予定)				
	令和 8 年 秋 ~	校舎解体撤去工事(予定)				

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。 (令和8年2月現在)※特記事項8参照
		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8年2月現在)
	地下埋設物等	本件土地の現存する校舎等については、貸付前に、本市において解体する予定であり、校舎の基礎は、GL-30cm以深を残置します。そのほか、従前木造校舎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、落札者において行ってください。 ※特記事項3参照	
	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/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html)	

境界に関する事項	境界確定	済 特記事項13参照
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項6参照

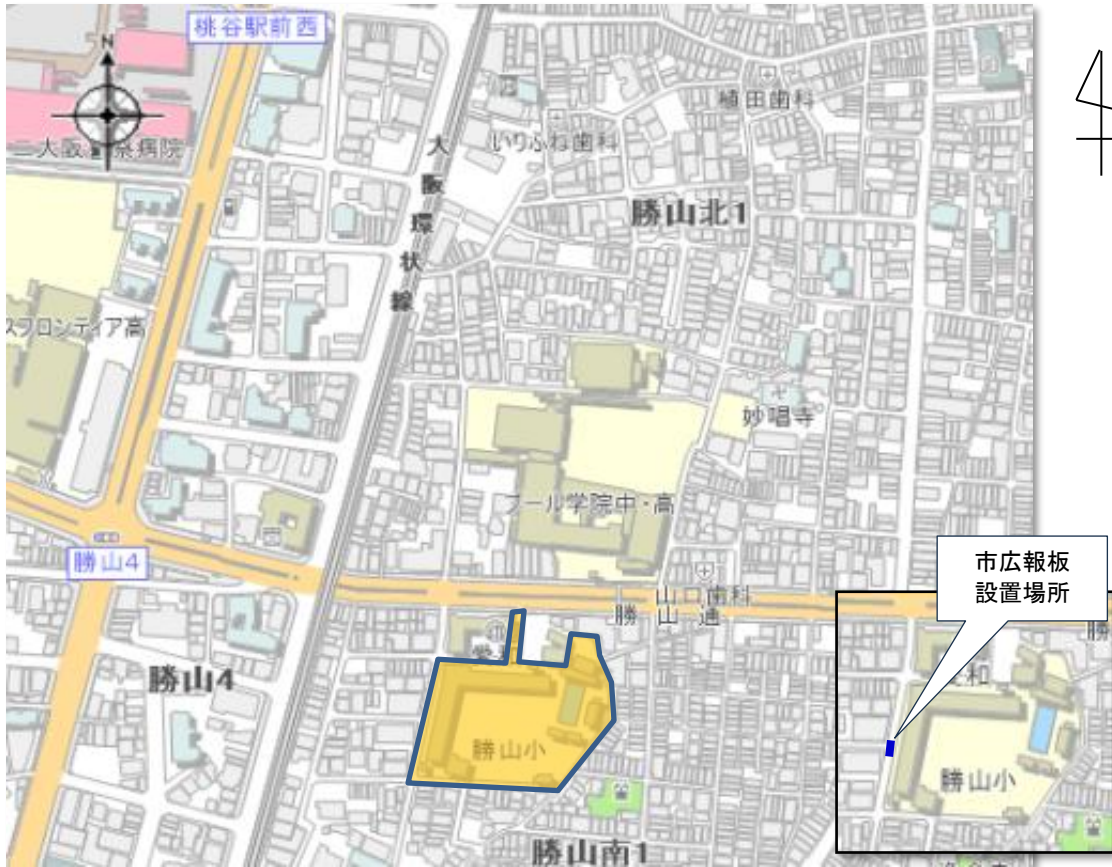
特記事項	1	本物件の事業予定者の選定は、公募型プロポーザル方式により実施します。公募型プロポーザル参加希望者は、本実施要領の記載事項をよく読み、各事項をご承知の上、お申し込みください。事業予定者は本物件の利用にあたり、本実施要領「Ⅱ 土地利用計画条件」を遵守してください。
	2	本物件(工作物等含む。)は、契約時点での現状有姿のまま引渡します。また、契約不適合責任は一切負いません。
	3	本件土地の現存する校舎等については、貸付前に、本市において解体する予定です。校舎の基礎は、GL-30cm以深を残置します。また、敷地南部には約100㎡の地中防火水槽が残存するほか、旧木造校舎の基礎等は過去の工事で撤去されたかが不明です。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。また公募型プロポーザルの参加希望者には、参考図を配布しますので、必ずご確認ください。なお、本件貸付料は、本市において確認している校舎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。
	4	本物件内に、鋼板塀、塀、擁壁、門扉、集水桝、コンクリート舗装、タイル舗装、樹木の切り株等が残存します。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。公募型プロポーザルの参加希望者には、塀・擁壁・門扉の参考図を配布しますので、必ずご確認ください。なお、本件貸付料は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
	5	本物件は、賃貸借期間が終了後、本市の指示に従い、事業予定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、本物件の地下も含め本市が承認したものを除いたすべての建物及び工作物等を撤去し、更地にした状態を言います。
	6	本物件北側で、隣接地(88-21番及び88-22番)の門扉及びコンクリート叩きの一部が本物件に越境していますが、その処理(解消)策に関しての確認書等は取り交わせていません。公募型プロポーザルの参加希望者には、現況確認図を配布しますので、必ずご確認ください。越境解消等が必要な場合の協議を含めて、如何なる場合も本市は関与しません。事業予定者において所有者と協議を行い、円満な解決を図ってください。
	7	本物件は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「勝山北遺跡」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されませんでした。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、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(TEL:06-6208-9168)と協議してください。
	8	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います。公募型プロポーザルの参加希望者には、土地利用履歴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。
	9	本物件は、東側接面道路より最大約190cm、南側接面道路より最大約200cm高くなっています。造成等が必要な場合は、関係法令等を確認のうえ、事業予定者の負担で行ってください。なお、本件貸付料は、高低差があることを考慮した価格としています。
	10	本物件東側接面道路は、建築基準法付則第5項道路、南側接面道路の一部は建築基準法42条第2項道路です。道路幅員が4mに満たないため、建築の際は、後退(セットバック)が必要となります。認定道路上における工事等が今度想定される場合には、道路河川部調整課及び所管工管所と詳細を計画の上協議してください。なお、本件貸付料は、後退(セットバック)を考慮した価格としています。
	11	本物件は「特定都市河川浸水被害対策法」に基づく特定都市河川(寝屋川領域)の対象地です。雨水浸透阻害行為を行おうとする場合は、大阪市建設局下水道施設管理課(許認可担当窓口)(TEL:06-6615-6260)と協議を行い許可を受けたうえで工事を行ってください。

12	本物件内の鋼板塀に照明灯を設置する予定です。照明灯については、引渡日をもって通電を停止します。なお、本物件内に残存する照明灯の撤去は行いません。
13	本物件西側隣接地(37番123)との境界については、境界確定協議書を作成していませんが、法務局登記官立会のうえ令和7年4月17日付けで地積更正登記を完了しています。詳細については、大阪市生野区役所地域まちづくり課(TEL:06-6715-9017)までお問い合わせください。
14	本物件の敷地内に設置されている市広報板は本市事業のために使用します。(設置場所は周辺図を参照) また、本物件の敷地内に設置されている公共下水道施設、道路部における公共埋設管、電柱および共架電線等は貸付対象ではありません。
15	本物件内には、公共下水道施設12か所(I型集水ます11か所、第4種特殊マンホール1か所)が存在します。これらを現状で使用するのであれば支障はありません。事業予定者の負担において、公共下水道施設の新設等が必要な場合は、建設局下水道部施設管理課(許認可担当)「許認可申請等排水協議窓口」(電話:06-6615-6260)と事前協議が必要です。なお、不明管が発見された時は田島管路管理センター(電話:06-6751-5048)に報告し、指示を受けてください。公共下水道施設の埋設状況については、配付資料(DVD)を確認してください。
16	本物件には、建築基準法第42条第1項第3号道路及び42条第2項道路を含みます。当該道路は日常的に歩行者や自転車等の通行があり、一時避難場所または避難所となる本物件へ至る経路となっているため、引き続き通行の用に供するように維持管理も含めて適切に行ってください。本件貸付料は、敷地内に建築基準法第42条第1項第2号及び第3号道路があることを考慮した価格としています。

物件に関する問い合わせ先	大阪市生野区役所 地域まちづくり課	06-6715-9017
--------------	-------------------	--------------

資料の配布場所	同上
---------	----

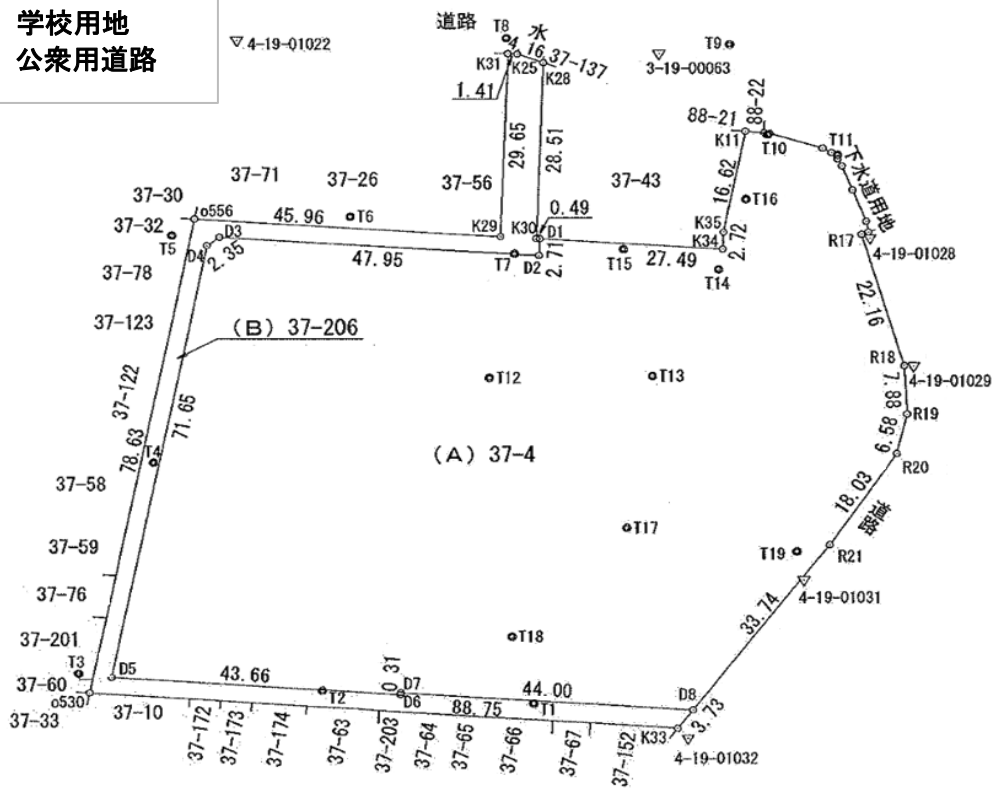
周辺図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図

- (A) 学校用地
- (B) 公衆用道路



単位 : m