



物件調書

物件は、現状有姿の引渡しとなります。

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

(建物付土地)

物件番号				予定価格		月額1, 103, 300円 (消費税及び地方消費税相当額を含む)		
土地	所在地	大阪市生野区勝山南4丁目101番外3筆 (大阪市生野区勝山南4丁目15番25号)						
	地積	登記簿	8,658㎡		実測	8,476.09㎡		
	地目	登記簿	学校用地		現況	学校用地		
	形状	明細図のとおり			土地の状況	建物あり		
建物	構造	現況	①RC造(地上3階) ②RC造(地上2階) ③RC造(地上3階) ④RC造(地上3階) ⑤S造(地上1階) ⑥S造(地上1階) ⑦RC造(地上1階) ⑧RC造(地上1階) ⑨RC造(地上1階) ⑩RC造(地上1階)					
	床面積	現況	①1509.108㎡ ②1348.079㎡ ③1435.81㎡ ④1436.81㎡ ⑤32㎡ ⑥32㎡ ⑦59.7㎡ ⑧9.6㎡ ⑨21.6㎡ ⑩19.24㎡ その他施設・既存建物以外の工作物等					
	種類	現況	①校舎棟6 ②校舎棟9 ③校舎棟23 ④講堂棟12 ⑤体育倉庫14 ⑥倉庫17 ⑦プール専用付属棟19,20 ⑧ごみ置き場 ⑨電気室 ⑩受水槽ポンプ室					
	間取り等	概要図のとおり			建築年月日	①昭和44年・48年 ②昭和50年・52年 ③平成11年 ④昭和55年 ⑤昭和56年 ⑥昭和55年 ⑦昭和63年 ⑧平成元年 ⑨昭和52年 ⑩昭和56年		
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					
		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								
接面道路の状況	東側	市道	幅員	約5.4 m	舗装	有	高低差	無
	西側	市道/私道	幅員	約7.2 m	舗装	有	高低差	無
	南側	市道/私道	幅員	約7.2 m	舗装	有	高低差	無
	北側	市道	幅員	約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	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	接面道路引込	有	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㈱田島管路管理センター (06-6751-5048)				
	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	生野区役所	物件の西方 約 650 m					
	小学校	大池小学校	物件の北東方 約 1.3 km					
	中学校	大池中学校	物件の北東方 約 700 m					
交通機関	鉄道	JR大阪環状線 桃谷駅 の南東方 約 1.6 km 徒歩約 22 分						
土地・建物の履歴	昭和 44 年 12 月	①校舎棟6 6-1新築						
	昭和 48 年 8 月	①校舎棟6 6-2新築						
	昭和 50 年 9 月	②校舎棟9 9-1新築						
	昭和 52 年 6 月	②校舎棟9 9-2、⑨電気室 新築						
	昭和 55 年 11 月	④講堂棟12、⑥倉庫17 新築						
	昭和 56 年 4 月	⑤体育倉庫14 新築						
	昭和 56 年 7 月	⑩受水槽ポンプ室 新築						
	昭和 63 年 10 月	⑦プール専用付属棟19,20 新築						
	平成 1 年 11 月	⑧ごみ置き場 新築						
	平成 11 年 7 月	③校舎棟23新築						
		現在に至る						

その他	土壌調査	人為的原因	本市において、事前に土壌汚染の調査は行っていません。
		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3月現在)
	アスベスト(石綿)の使用状況等		詳細については、本実施要領「Ⅰ.2(4)イ耐震性能・アスベスト等への対応状況」及び「特記事項8」を参照ください。
	耐震診断		耐震基準を満たしています。 詳細については、本実施要領「Ⅰ.2(4)イ耐震性能・アスベスト等への対応状況」を参照ください。
	地下埋設物等		本市において、地下埋設物等の調査は行っていません。

境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	無
	越境物	無 貸付範囲内に越境物はありません。

特記事項	1	本物件の事業予定者の選定は、プロポーザル方式により実施します。プロポーザル参加希望者は本実施要領に記載の各事項をご承知の上、お申込みください。 事業予定者は本物件の利用にあたり、本実施要領記載の「Ⅱ.計画提案に求める条件」を遵守してください。
	2	本物件(工作物等を含む。)は、すべて契約締結時点における現状有姿のまま引渡します。また、本市は契約不適合責任は負いません。
	3	本物件の建物は未登記です。延べ面積は、本実施要領「Ⅰ.2(4)ア建築物概要」に記載されているとおりであり、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。なお、応募登録者のうち希望者には、本実施要領「Ⅲ.2(2)関係資料の配付」に記載のとおり、図面等の配付資料(DVD)を配付しますので、ご確認ください。
	4	本物件内には、遊具、外柵、門扉、その他工作物等が残存しています。記念碑及び記念樹等の移設や移植等が必要となる場合は、事前に本市との協議が必要となります。(本実施要領「Ⅱ.4(3)その他の部分」参照)
	5	本物件の敷地内に設置されている公共下水道施設、地盤沈下調査用水準点、水質遠隔監視装置、水圧遠隔測定装置、地域安全対策用防犯カメラ、市広報板等及び校舎棟23の1階に設置されている災害時用特設公衆電話回線並びに校舎講堂棟12の屋上に設置されている防災行政無線設備(防災スピーカー)は貸付対象ではありません。(本実施要領「Ⅰ.2(4)エ主要な設備の概要」参照)
	6	建築物等の改修及び施設整備等については、事業予定者の責任において調査を行い、事業予定者の費用で改修を行ってください。また、改修及び整備等を行う際には、本市と事前に協議の上、各種法令等を遵守し、適切に実施してください。(本実施要領「Ⅱ.3(3)エ建築物等の改修等」及び「Ⅱ.4施設整備等の条件」参照)
	7	本物件土地においては、契約期間満了時までには新たに設置した工作物等については、事業予定者の費用にて撤去し、引渡し時点の原状に回復した上で返還してください。また、建築物等についても、契約期間満了時までには事業予定者が改修工事を行った部分については、事業予定者の費用にて、原則、引渡し時点の原状に回復した上で返還してください。ただし、建築物等に定着している内装、外装、設備等について、事業開始に伴う工事実施前及び建築物等の返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに事前に本市より承認を得た場合には、原状回復は不要とします。(本実施要領「Ⅱ.3(2)エ土地の返還」及び「Ⅱ.3(3)カ建築物等の返還」参照)
	8	6棟、9棟、23棟の外壁にかかるアスベスト含有の調査については、(JIS) A1481-1による測定方法を用いて、実施しています。試料採取箇所・調査結果については、「Ⅲ-2申込みの手順等(2)関係資料の配付」にて配付するデータをご確認ください。また、外壁以外のアスベスト調査は実施していません。改修の際は、必要に応じて調査を実施した上で、法令等を遵守し、事業予定者において適切に対応してください。
	9	本物件における建築物及び各種設備に関して、本実施要領「Ⅱ.3(5)維持管理等の主な負担区分」に記載のとおり負担区分を定めています。なお、記載のないものについては、都度協議により負担区分を定めるものとします。その他、詳細については、本実施要領「Ⅱ.3(5)維持管理等の主な負担区分」及び「Ⅱ.3(6)本市及び事業予定者間における費用等にかかるリスク負担の考え方」に記載の内容をよく読み、関係部署に確認する等、適切に対応してください。 なお、応募登録者のうち希望者には、本実施要領「Ⅲ.2(2)関係資料の配付」に記載のとおり、建築物及び各種設備に関する図面等の資料(DVD)を配付しますので、ご確認ください。
	10	本物件における施設整備等については、本実施要領「Ⅱ.4施設整備等の条件」に記載の内容をよく読み、条件を遵守の上、関係部署に確認する等、適切に対応してください。 なお、応募登録者のうち希望者には、本実施要領「Ⅲ.2(2)関係資料の配付」に記載のとおり、建築物及び各種設備に関する図面等の資料(DVD)を配付しますので、ご確認ください。

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	大阪市生野区役所地域まちづくり課	(06)-6715-9017
---------	------------------	----------------

