

物 件 調 書

(建物付土地)

物件番号		②		予定価格		2, 409, 100, 000円	
所在地		大阪市浪速区浪速西三丁目3番1、3番3 (浪速区浪速西三丁目6番街区)					
地 積		登記簿	9633.98㎡		実 測	9633.98㎡	
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	①鉄骨造平家建 ②鉄骨造平家建				
	床面積	現 況	①624.98㎡ (延床面積) ②220.50㎡ (延床面積)				
	種類	現 況	①武道館②倉庫				
	間取り等	※特記事項2に記載の図面参照			建築年月日	①武道館 昭和56年3月 ②倉庫 昭和61年3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2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	景観計画区域(基本届出区域) 屋外広告物規制地域(阪神高速道路禁止地域)					
接面道路の状況	東 側	私道	幅員約 4 m	舗装 有	高低差	無	
	西 側	市道	幅員約12.97～13.12 m	舗装 有	高低差	無	
	南 側	府道	幅員約19.99～20.02 m	舗装 有	高低差	一部有	※特記事項15参照
	北 側	市道	幅員約 8 m	舗装 有	高低差	一部有	※特記事項15参照
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	有		大阪市水道局東部水道センター 06-6927-7611		
		西側接面道路配管	一部有				
		南側接面道路配管	一部有				
		北側接面道路配管	有				
	下水道	東側接面道路配管	無		クリアウォーターOSAKA(株)津守管路管理センター 06-6567-6516		
		西側接面道路配管	有				
		南側接面道路配管	有				
		北側接面道路配管	有				
	ガス	東側接面道路配管	有		大阪ガス(株)お客さまセンター 0120-094-817		
		西側接面道路配管	無				
南側接面道路配管		有					
北側接面道路配管		有					
公共施設	区役所	浪速区役所	物件の 北東方 約 1.50 km				
	小学校	栄小学校	物件の 北東方 約 550 m				
	中学校	難波中学校	物件の 北東方 約 1.10 km				
交通機関	鉄道	JR大阪環状線芦原橋駅		の 南 方	約 550 m	徒歩約 7 分	
		南海汐見橋線 木津川駅		の 東 方	約 350 m	徒歩約 5 分	
	バス	大阪シティバス浪速西三丁目停留所		の 西 方	約 100 m	徒歩約 2 分	

土地・建物の履歴	本物件東側(3番3)	
	昭和 3 年 頃	小学校として使用開始
	昭和 37 年 3 月	土地区画整理事業による換地処分
	昭和 39 年 8 月	一部を市民館(以後、浪速同和地区解放会館に改称)として使用開始
	昭和 50 年 1 月	小学校としての使用終了
	昭和 50 年 9 月	一部を浪速青少年会館として使用開始
	昭和 59 年 7 月	浪速同和地区解放会館として使用終了
	昭和 59 年 8 月	一部を大阪人権歴史資料館(以後、大阪人権博物館に改称)として使用開始
	平成 21 年 3 月	浪速青少年会館として使用終了
	令和 2 年	大阪人権博物館として使用終了
	令和 3 年 9 月	大阪人権博物館解体撤去
		以後、更地
		現在に至る
	本物件西側(3番1)	
	大正 3 年 5 月	買収
	～	
	昭和 52 年 9 月	
	大正 4 年 頃	西濱抽水所 新築
	昭和 3 年 頃	小学校として使用開始
	昭和 37 年 3 月	土地区画整理事業による換地処分
	昭和 46 年 頃	西濱抽水所(建屋)解体撤去
	昭和 50 年 1 月	小学校としての使用終了
	昭和 50 年 9 月	一部を浪速青少年会館として使用開始
	昭和 56 年 3 月	浪速青少年会館付設武道館 新築
	昭和 61 年 3 月	浪速青少年会館付設武道館(倉庫) 新築
	平成 21 年 3 月	浪速青少年会館として使用終了
	平成 21 年 4 月	浪速青少年会館付設武道館として使用終了
		現在に至る

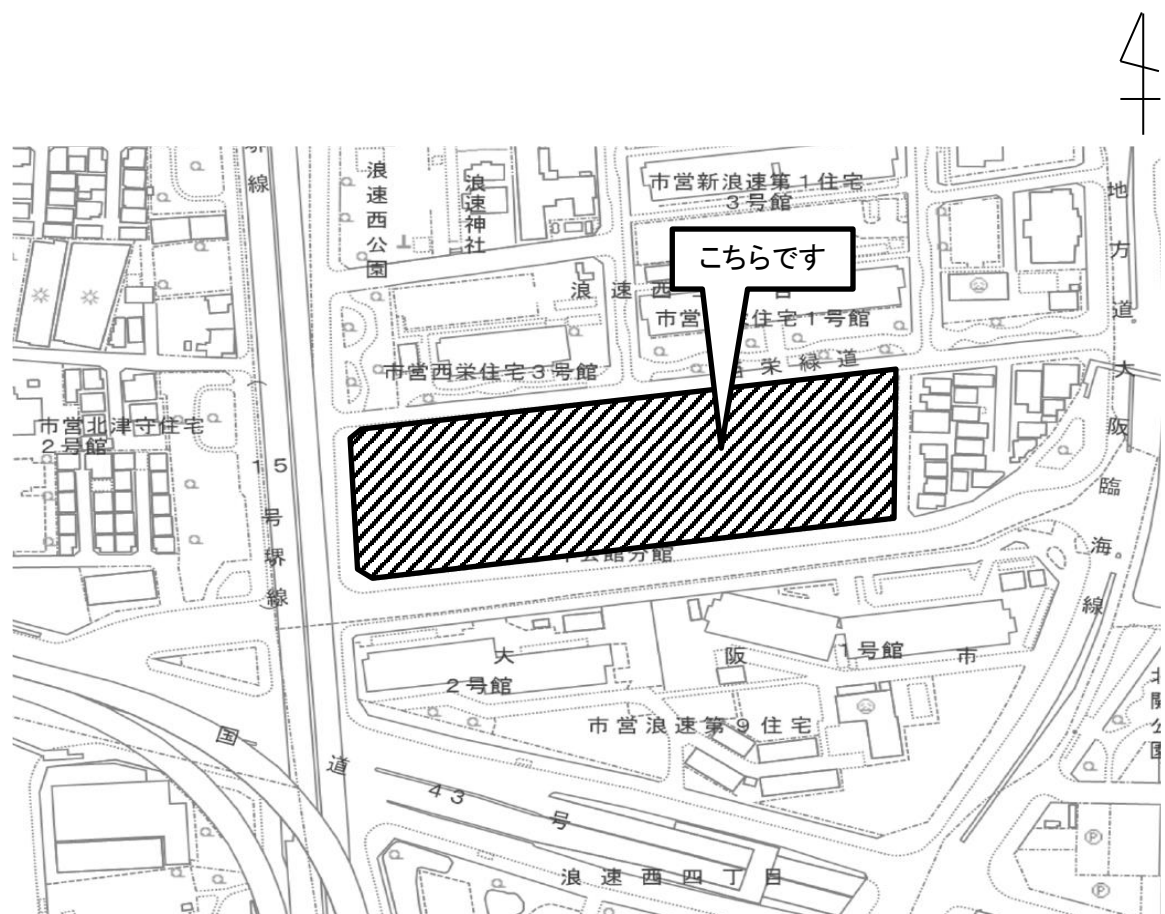
その他	土 壌 調 査	人為的原因	【本物件東側(3番3)】 履歴調査の結果、従前建物にフォトスタジオとしての使用履歴があることから、土壌汚染調査を自主的に実施しました。 ※特記事項6参照 【本物件西側(3番1)】 調査の結果、土壌汚染が確認されています。 ※特記事項7、8参照
		自然的原因	本物件を含む近隣土地に、自然的原因による土壌汚染についての情報はありません。 (令和7年6月10日現在)
	アスベスト(石綿) の使用状況等		【建物①及び建物②】 調査の結果、建物の一部にアスベストが使用されていることが確認されました。 ※特記事項9参照
	耐震診断		【建物①】 新耐震基準を満たしています。(平成8年度診断) 【建物②】 耐震診断は実施しておりません。
	地下埋設物等		【本物件東側(3番3)】 従前建物の基礎、杭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。地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。 ※特記事項10参照 【本物件西側(3番1)】 敷地内東側に、旧栄小学校建物(昭和3年建築)の基礎、敷地内西側に地下0.5～7mにかけて、もと西濱抽水所の構造物が残存しているため、専門調査機関による調査を行っています。撤去等が必要な場合は、近隣土地への影響を考慮したうえで、落札者において行ってください。 ※特記事項11参照
	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	一部未 特記事項4参照
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 特記事項5及び概要図参照

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	本物件の建物①及び建物②は未登記です。延床面積は、大阪市公有財産台帳に記載されているものであり、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。入札参加希望者には、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。落札者が引き続き建物を使用する場合は、表示登記に必要な資料を引き継ぎますが、登記にかかる費用は、落札者の負担となります。 なお、本件入札予定価格は、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	本物件内に、ネットフェンス、防護柵、門扉、集水桝、汚水桝、その他桝、電柱、電線、消火栓、止水栓、制水弁、マンホール類、照明灯、樹木等、カーブミラー、ガス設備、擁壁、側溝、コンクリート舗装及びアスファルト舗装等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。 なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
4	本物件東側隣接地(3番4)との境界については、本市において境界を確認し、平成23年11月14日付で地積更正登記を完了の上、東側隣接地(3番4)を売却したため、境界確定協議書を作成していません。詳細については大阪市市民局総務部施設担当(Tel:06-6208-7624)までお問い合わせください。
5	本物件西側及び南側で本市所有の擁壁の一部が、また、南側で本市所有のネットフェンスの基礎の一部が道路に越境しています。道路を管理する大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)と事前に協議の上、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落札者の負担で越境を解消してください。 なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
6	本物件東側(3番3)について、土壌汚染状況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。入札参加希望者には、土壌汚染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。
7	本物件西側(3番1)について、土壌汚染状況調査を自主的に実施した結果、六価クロム化合物、砒素及びその化合物、鉛及びその化合物が土壌汚染対策法施行規則の定める指定基準値に不適合であることが確認されています。入札参加希望者には、土壌汚染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、本件入札予定価格は土壌汚染対策費用相当額を考慮した価格としています。
8	本物件西側(3番1)は、土壌汚染対策法第11条の形質変更時要届出区域の指定を受けており、土地の形質の変更を行う場合には、本市に届出を行う必要があります。その施行方法が一定の基準に適合しない場合には、届出者に施行方法に関する計画の変更を命ずることがあります。詳細は、大阪市環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループ(Tel:06-6615-7926)までお問い合わせください。
9	本物件は、専門調査機関による調査の結果、建物内及び外壁等の一部にアスベストの使用が確認されました。入札参加希望者にはアスベスト調査の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、解体撤去等をする際には、法令等に準拠し、落札者において適切な作業を実施してください。 なお、本件入札予定価格は、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。
10	本物件東側(3番3)内に、従前建物の基礎の一部及び杭等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。入札参加希望者には、既存杭位置図、杭伏図及び建物図面の写しを配布しますので、必ずご確認ください。 なお、本件入札予定価格は、本市が確認している従前建物基礎の一部及び杭等が残存していること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、落札者の負担で行ってください。
11	本物件西側(3番1)内に、もと西濱抽水所建物基礎及び旧栄小学校校舎基礎を対象として平成29年度に実施した地下構造物撤去費用積算業務委託によるボーリング調査及び試験掘削調査において、基礎スラブ等の残存が確認されました。 また、もと浪速青少年会館武道館施設内のテニスコートを対象地として平成25年度に実施しました地中埋設物探査業務委託による地中レーダー探査調査において、金属管等が埋設している可能性が確認されました。 撤去等が必要な場合は、隣接道路の地盤等に影響が出ないように、落札者において行ってください。入札参加希望者には、「もと西濱抽水所地下構造物撤去費用積算業務委託報告書」及び「もと浪速青少年会館武道館地中埋設物探査業務報告書」の写しを配布しますので、必ずご確認ください。 また、本件入札予定価格は、本市及び専門調査機関による調査において基礎スラブ等が残存していること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、落札者の負担で行ってください。
12	本物件西側(3番1)内に、もと西濱抽水所の排水設備が、西側隣接道路にまたがって埋設されている可能性があります。撤去等が必要な場合は、大阪市建設局下水道部施設管理課(Tel:06-6615-6260)と事前に協議の上、隣接道路の地盤等に影響が出ないように、落札者の負担で行ってください。入札参加希望者には、「もと西濱抽水所地下構造物撤去費用積算業務委託報告書」の写しを配布しますので、必ずご確認ください。 なお、本件入札予定価格は、本物件敷地内に存する排水設備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、落札者の負担で行ってください。

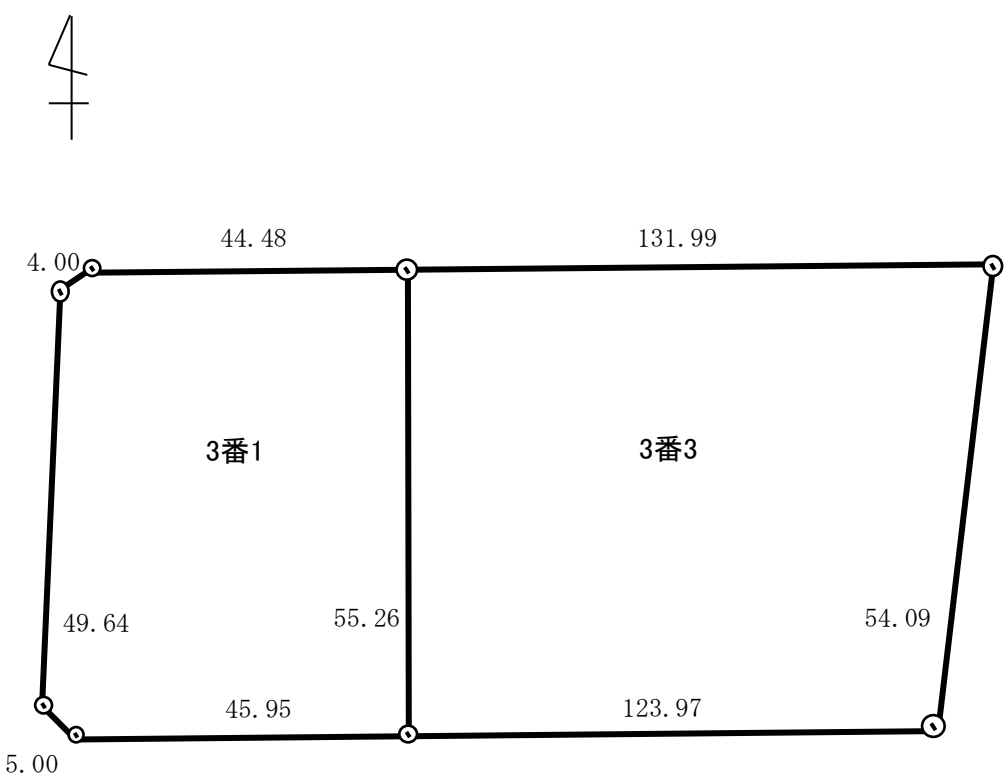
特記事項	13	本物件東側(3番3)は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地外ですが、事前に試掘調査を行ったところ、本格的な発掘調査を必要とする埋蔵文化財は確認されませんでした。よって、当該地において今後予定される土木工事等については、特に本格的な発掘調査の必要はありません。ただし、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合には、ただちに工事を中止し、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課(Tel:06-6208-9166)と協議してください。
	14	本物件西側(3番1)は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「浪速西遺跡」内に存し、過去に本市において本掘調査を実施しました。本掘調査の結果、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、土木工事実施の際は同法第93条による届出が必要です。詳細は、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課(Tel:06-6208-9166)までお問い合わせください。
	15	本物件は、3番1及び3番3の境界付近に設置されているコンクリート擁壁を境に、約80cmの高低差があります。造成等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
	16	本物件接面道路の地先境界ブロック(道路肩石)がずれている箇所があります。据え直し等を本市が必要と認める場合は、大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)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落札者の負担で行ってください。 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。
	17	本物件の利用形態により、接道している大阪市認定道路の道路施設の形状変更、撤去及び復旧を本市が必要と認める場合、又は道路内にある本物件のための既存施設が不要となる場合は、大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)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落札者の負担で行ってください。
	18	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、道路拡幅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。
	19	浪速区では、本物件が位置する地域において「浪速区西南地域まちづくりビジョン」を策定し、めざすまちの姿として「子育て層が住みたい、住み継ぎたくなるまち」等を掲げてまちづくりを推進しており、 未利用地を活用したまちの活性化に期待しています 。この「浪速区西南地域まちづくりビジョン」の取組みについては下記ホームページをご確認ください。 https://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/page/0000477498.html
	20	本物件の売却にあたって、浪速区浪速連合振興町会から本市に対し要望書が提出されています。詳細は、大阪市市民局総務部施設担当(Tel:06-6208-7624)または、大阪市教育委員会事務局生涯学習部生涯学習担当(Tel:06-6539-3346)までお問い合わせください。入札参加希望者には要望書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。
物件に関する問い合わせ先		大阪市市民局総務部施設担当 06-6208-7624
		大阪市教育委員会事務局生涯学習部生涯学習担当 06-6539-3346
資料の配布場所		大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ 06-6484-5556

周 辺 図



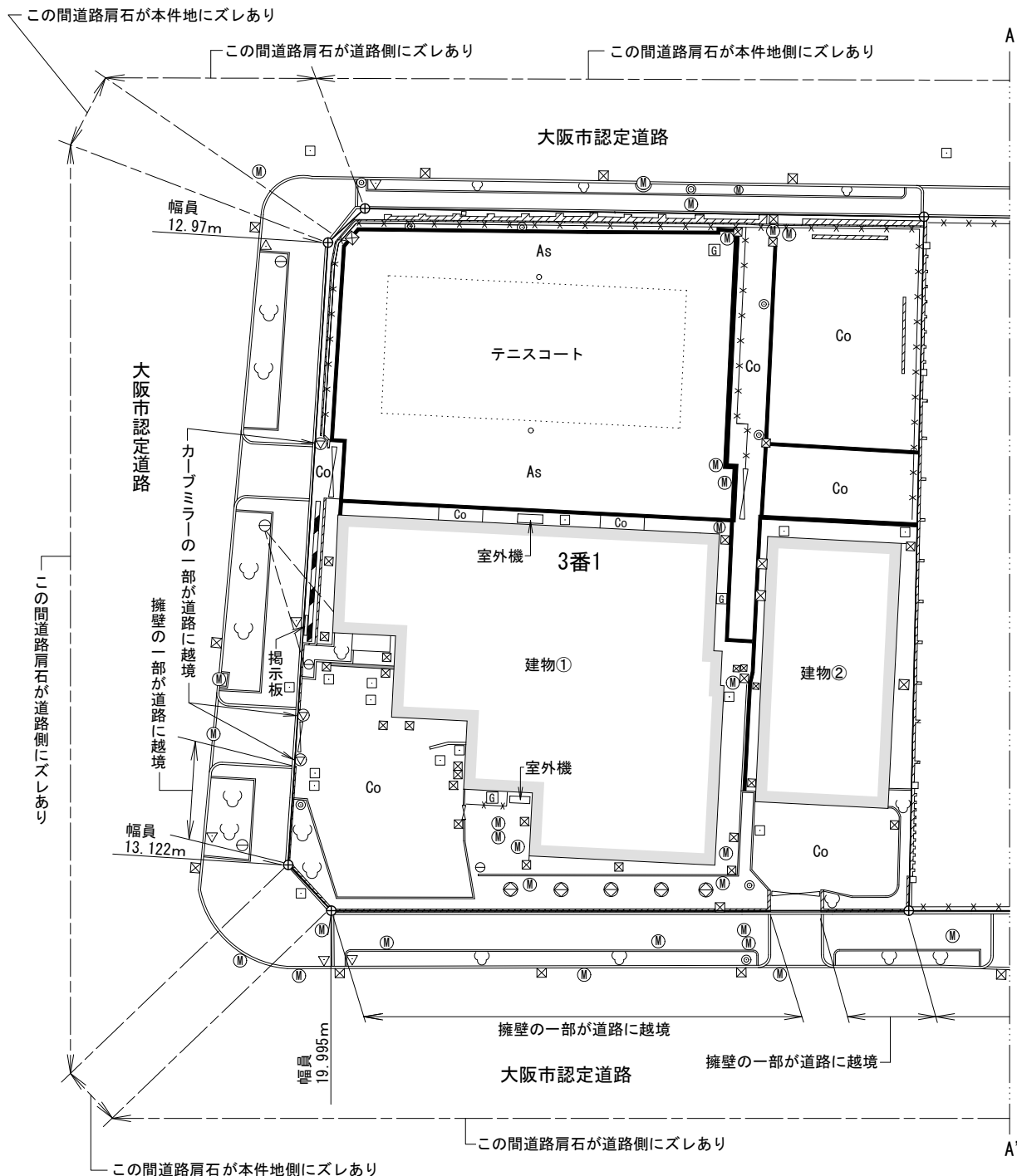
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位:m

概要図

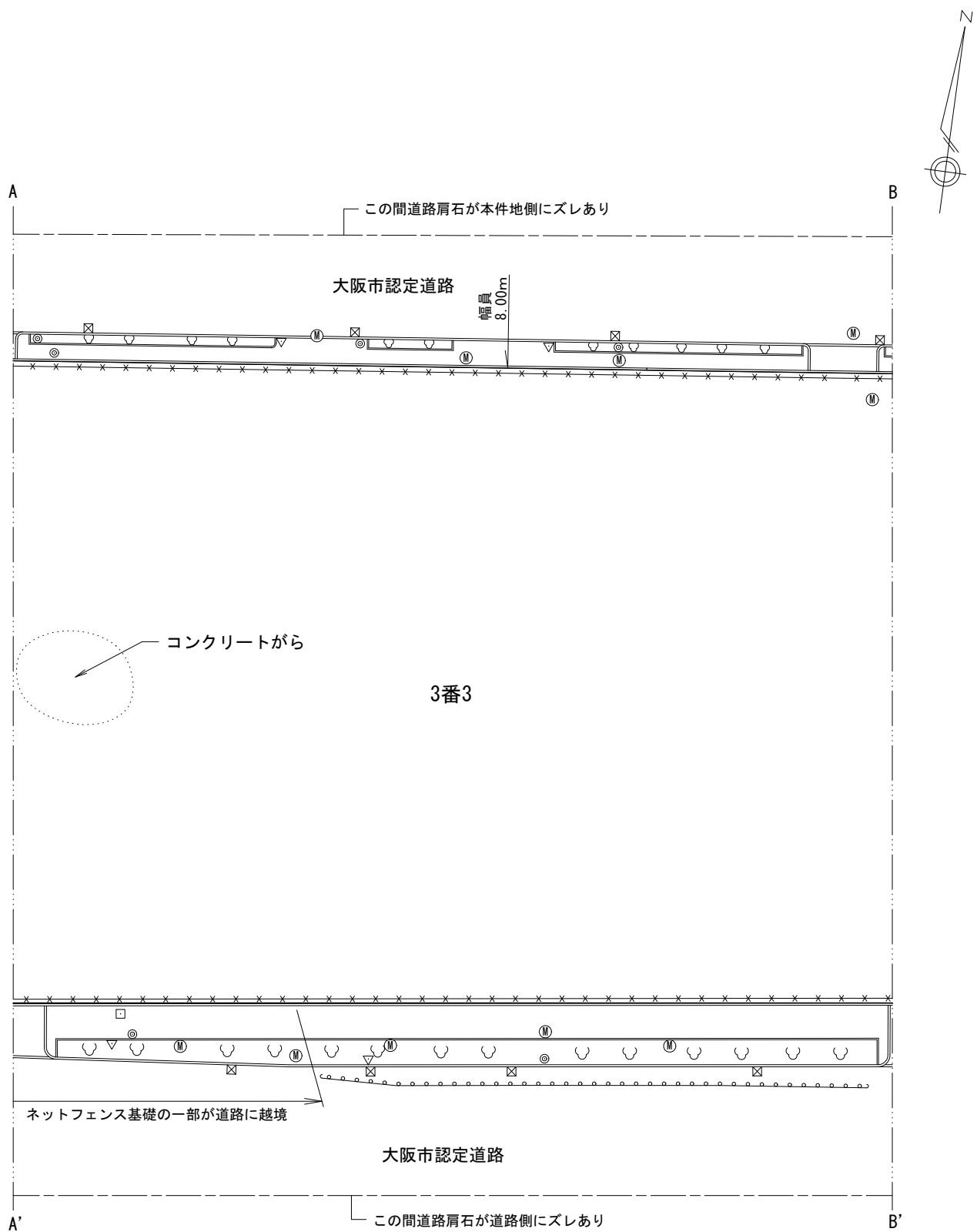


凡 例			
⊕	境界点	Ⓜ	マンホール類
××××××	ネットフェンス等	◎	照明灯
—○—○—○	防護柵	⌒	樹木等
⌒	門扉	Ⓢ	カーブミラー
⊠	集水樹・汚水樹・その他樹	Ⓜ	ガス設備
⊖	電柱等	▨	擁壁等
---	電線・電話線・支線等	▬	側溝等
▽	標識(交通、その他)・信号	▬	ガードフェンス等
□	消火栓・止水栓・制水弁等	Co	コンクリート舗装等
⊙	切り株等	As	アスファルト舗装等

※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おりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

概要図

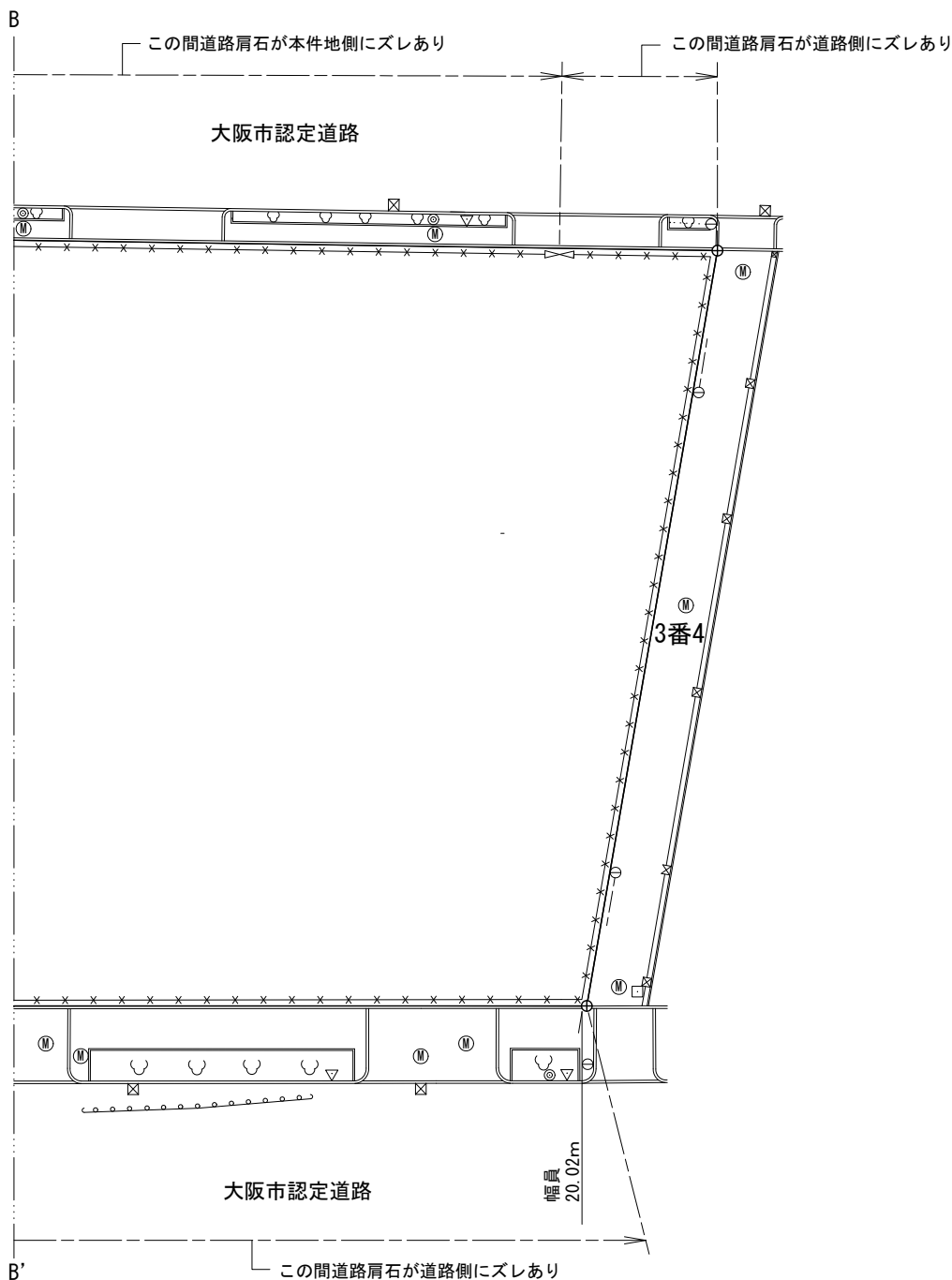


凡 例			
⊕	境界点	Ⓜ	マンホール類
××××××	ネットフェンス等	⊙	照明灯
—○—○—○—	防護柵	∪	樹木等
⌵	門扉	△	カーブミラー
⊠	集水樹・汚水樹・その他樹	Ⓔ	ガス設備
⊖	電柱等	▨	擁壁等
— — — — —	電線・電話線・支線等	▬	側溝等
▽	標識(交通、その他)・信号	▬▬▬	ガードフェンス等
□	消火栓・止水栓・制水弁等	Co	コンクリート舗装等
⊗	切り株等	As	アスファルト舗装等

※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おりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

概要図



凡 例			
⊕	境界点	Ⓜ	マンホール類
—×××××—	ネットフェンス等	⊙	照明灯
—○—	防護柵	⌢	樹木等
⌢	門扉	△	カーブミラー
⊠	集水樹・汚水樹・その他樹	Ⓜ	ガス設備
⊖	電柱等	▨	擁壁等
— — — — —	電線・電話線・支線等	▬	側溝等
▽	標識(交通、その他)・信号	▬	ガードフェンス等
□	消火栓・止水栓・制水弁等	Co	コンクリート舗装等
⊙	切り株等	As	アスファルト舗装等

※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おりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。