

物件調書(土地)

物件番号		②		予定価格		320, 500, 000円	
所在地		大阪市東住吉区住道矢田一丁目22番 (住道矢田一丁目29番街区)					
地 積		登記簿	4250.01㎡		実 測	4250.01㎡	
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	第1種住居地域				
		指定建ぺい率	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)、密集住宅市街地整備対策地区、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		東 側	私道	幅員約 6.491 m	舗装 有	高低差 無	
		南 側	私道	幅員約 4.691 m	舗装 有	高低差 無	
		北 側	私道	幅員約 3.691 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11～13参照	
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 東側接面道路配管 南側接面道路配管 西 側 通 路	有 有 無 無	大阪市水道局東部水道センター 06-6927-7611 ※特記事項13参照		
		下水道	接面道路配管 西 側 通 路	有 無	クリアウォーターOSAKA(株)平野管路管理センター 06-6705-0342 ※特記事項13参照		
		ガス	北側接面道路配管 東側接面道路配管 南側接面道路配管 西 側 通 路	一部有 有 無 一部有	大阪ガス(株)お客さまセンター 0120-094-817 ※特記事項13参照		
公共施設		区役所	東住吉区役所	物件の 北 方 約 3.10 km			
			東住吉区役所矢田出張所	物件の 北西方 約 500 m			
		小学校	矢田東小学校	物件の 北東方 約 300 m			
		中学校	矢田中学校	物件の 東 方 約 450 m			
交通機関		鉄道	近鉄南大阪線 矢田駅 の 南東方 約 750 m 徒歩約 10 分				
		バス	大阪シティバス 住道矢田停留所 の 南西方 約 450 m 徒歩約 6 分				
土地・建物の履歴			買収以前は、田				
		昭和 33 年	大阪府による買収				
		昭和 34 年	府営住宅新築				
		平成 27 年 8 月	大阪府より大阪市に移管				
		令和 4 年 2 月	市営住宅解体撤去				
			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されませんでした。
		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7年10月23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るため、専門調査機関による地下埋設物等の調査を行っています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。 ※特記事項10参照
	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.html

境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	—
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項4～8及び概要図参照

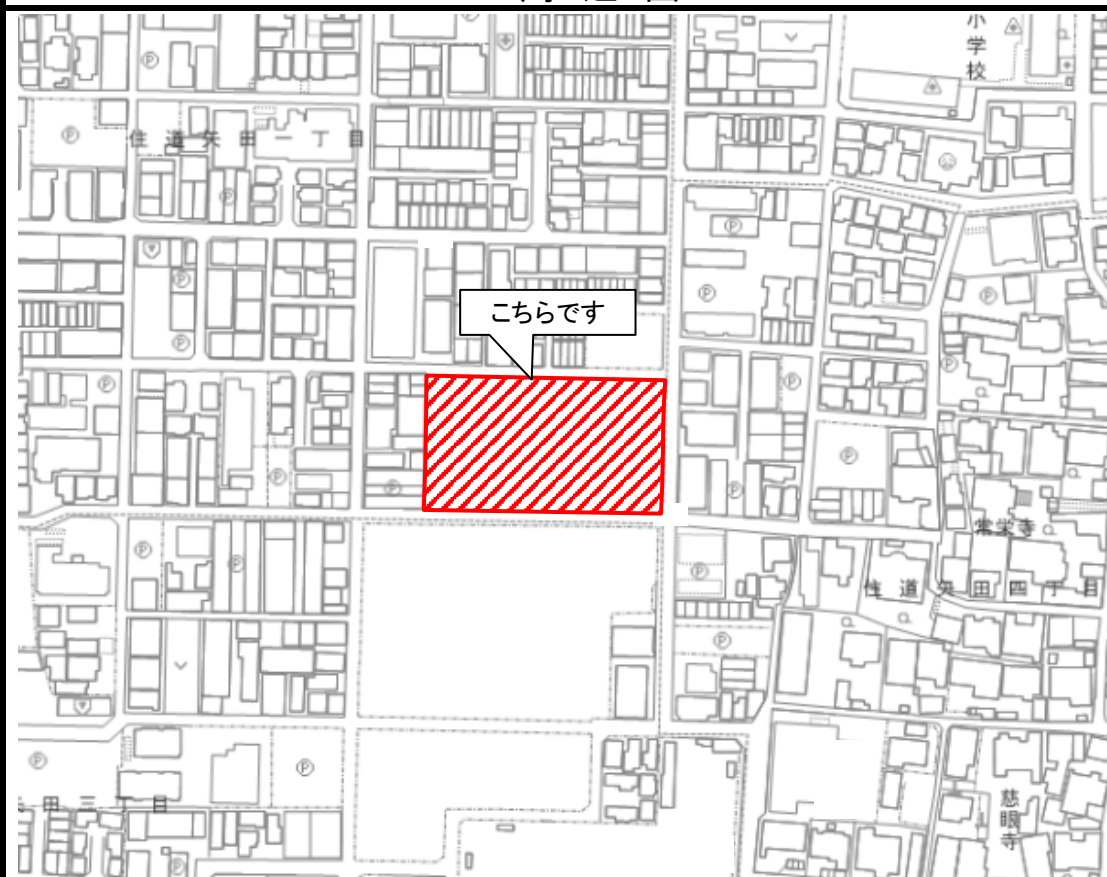
特記事項	1	本物件は、条件付一般競争入札となります。入札参加希望者は、後掲の「入札における条件」及び「契約上の主な特約」の記載事項をよく読み、各事項をご承知の上、お申し込みください。
	2	本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。また、契約不適合責任は一切負いません。
	3	本物件内に、ネットフェンス、門扉、照明灯、コンクリート構造物、アスファルト舗装、コンクリート舗装、下水マンホール、側溝及び集水桝等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。 なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
	4	本物件北側で、関西電力送配電㈱の電柱、腕金、変圧器、支線及び電線の一部が本物件に越境しています。移設等が必要な場合は、関西電力送配電㈱大阪南本部用地グループ配電用地担当(Tel:06-7506-9800)までお問い合わせください。 なお、越境している電柱等の移設費用は、関西電力送配電㈱の負担となります。
	5	本物件西側で、NTT西日本㈱の電柱、支線及び電線の一部が本物件内に設置されています。移設等が必要な場合は、㈱NTTフィールドテクノ(Tel:06-4301-7876)までお問い合わせください。 なお、電柱等の本件地外への移設費用は、落札者の負担となるため、本件入札予定価格は、電柱等の移設費用相当額を考慮した価格としています。
	6	本物件北側で、㈱オプテージの電線の一部が本件地に越境しています。移設等が必要な場合は、㈱オプテージ光・アクセス設備運用部設備管理チーム(Tel:06-7501-0637)までお問い合わせください。 なお、越境している電線等の移設費用については、㈱オプテージの負担となります。
	7	本物件北側で、JCOM㈱の電線の一部が本件地に越境しています。移設等が必要な場合は、JCOM㈱(Tel:0120-999-000)までお問い合わせください。 なお、越境している電線等の移設費用については、JCOM㈱の負担となります。
	8	本物件西側で、隣接地(21番12、21番13、21番14、21番20)の雨樋、軒先テント(フレーム)、2階窓庇、1階庇、2階庇、コンクリートたたき、2階屋根、室外機及び丸ます蓋の一部が本件地に越境しています。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。入札参加希望者には、確認書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。
	9	本物件は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「住道矢田遺跡」内にあり、事前に試掘調査を行った結果、現地表面下0.85m以深に埋蔵文化財の所在が確認されましたが、本市において本格的な発掘調査は行っていません。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、本格的な発掘調査が必要となります。入札参加希望者には、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、本件入札予定価格は、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。

特 記 事 項	10	本物件内に、本市が所有していた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、解体撤去工事図面の写し及び杭長の調査報告書等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、本市及び専門調査機関による杭長調査等において確認している従前建物基礎の一部及び杭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、落札者の負担で行ってください。
	11	本物件北側の接面道路は建築基準法第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。詳細は、大阪市計画調整局建築指導部建築企画課(大阪市役所3階3番窓口[道路判定])にてご確認ください。 なお、本件入札予定価格は、後退(セットバック)を考慮した価格としています。
	12	本物件西側には、西側隣接地に面して通路形態となっている箇所があり、現に通路として使用されていますが、建築基準法上の道路ではありません。当該通路は府営住宅の通路として整備され、現在まで大阪府または本市が維持管理を行ってきましたが、大阪府または本市と西側隣接地所有者等との間で、通行及び維持管理等に関する合意等は存在しません。 当該通路は、現在まで長年にわたり通路として使用されてきた実態があることから、西側隣接地所有者等から継続的な通行及び現況通路幅員の維持を主張される可能性があります。 通行や維持管理等、当該通路の取扱いにかかる協議については、如何なる場合も本市は関与しません。落札者において西側隣接地所有者と協議を行い、円満な解決を図ってください。 なお、本件入札予定価格は、上記内容を考慮した価格としています。
	13	本物件西側の通路形態となっている部分には、西側隣接地に接続する給水管、ガスパ、排水管及び架空電線が敷設されています。これらの設備のうち、各戸への引込管及び引込線については、本市に対して無償で敷設されているものです。 これらの設備についても、現在まで長年にわたり設置されてきた実態があることから、設備の更新を含め、継続的な設備設置の維持を設備使用者から主張される可能性があります。 なお、本件の取扱いにかかる協議を含めて、如何なる場合も本市は関与しません。落札者において設備使用者と協議を行い、円満な解決を図ってください。
	14	本物件接面道路の地先境界ブロック(道路肩石)がずれている場合があります。据え直し等を本市が必要と認める場合は、大阪市建設局平野工営所(TEL:06-6705-0102)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行ってください。 なお、境界プレート等を設置する際は道路肩石の上に設置せず、本件地内に設置してください。
	15	本物件の利用形態により、接道する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落札者の負担で行ってください。
	16	本物件内に存在していた市営住宅の居室内において、平成27年頃、平成29年頃に各1件、計2件の孤独死が発生しています。
	17	本物件内に残存する照明灯については、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。
	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	本物件の売却にあたって、矢田東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。入札参加希望者には要望書の写しを配布しますので、必ず確認してください。 詳細は、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。

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	大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ	06-6484-5556

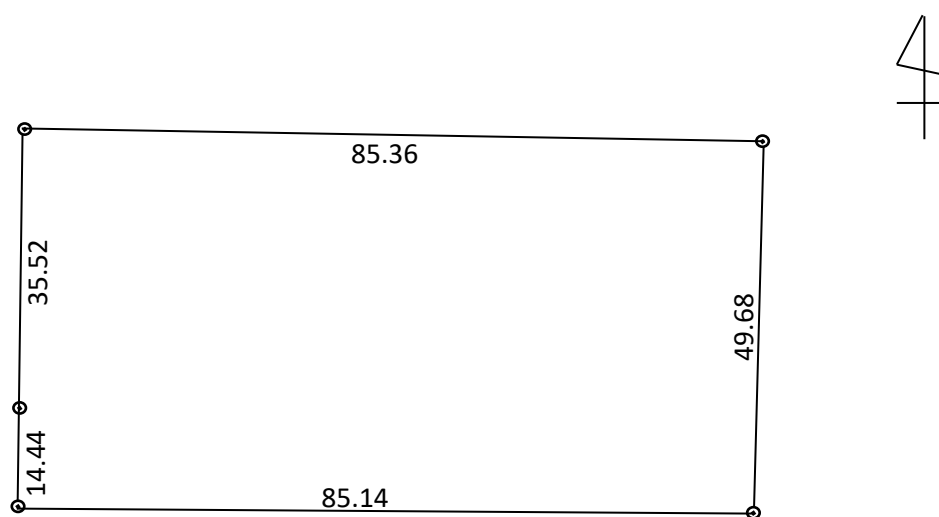
基本方針	大阪市では、市営住宅建替え跡地について、市民住宅構想に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用し、良質な中堅層向け都市型住宅の供給や周辺環境に調和した良好な住宅地の形成、また、生活利便施設の導入等周辺地域のまちづくりに貢献する幅広い活用を図っていくこととしています。 こうした方針を踏まえ、本物件については、できるだけ住宅地としての活用を求めるとともに、住宅用途の開発を行う場合、良質な都市型住宅となるよう下記の条件を付します。また、住宅用途以外の開発についても、地域の実生活利便の向上や活性化に資する福祉施設、医療施設、教育施設、店舗、事務所等の施設の導入を期待するものです。
入札における条件	入札参加者は、次に掲げる条件を満たす土地の利用を前提として入札に参加してください。
	(1) 住宅用途の開発を行う場合
	① 住戸専用面積は、共同住宅の場合、55㎡以上とし、タウンハウス若しくは戸建住宅の場合、75㎡以上とすること。 (住戸専用面積とは、住戸に供する専用部分のうち、バルコニー、ポーチ、廊下側から使用するメーターボックスなどを除いた部分の面積をいう。) ② タウンハウスで土地・建物登記を住戸毎に行う所有形態とする場合、各戸の敷地面積を80㎡以上とするとともに、住戸毎に建築基準法の接道条件を遵守した計画とすること。 戸建住宅の場合は、各戸の敷地面積を、80㎡以上とすること。 なお、全ての区画は80㎡以上を原則とするが、敷地の配置計画上やむを得ず、敷地面積を80㎡未満とする場合は、1区画のみ下限を70㎡以上とすることができる。 ③ 各道路に面して、中高木や低木・花木等が適切に配置されている植栽計画とし、まちなみに配慮した緑化を行うこと。タウンハウス若しくは戸建住宅の場合は、建物の外壁は道路から1m以上セットバックし、その部分に適切に植栽するとともに、敷地面積の3%以上を緑化し、まちなみに配慮した緑化を行うこと。 なお、緑化面積は、樹木、植栽樹等の水平投影面積とする。 ④ 「日本住宅性能表示基準による設計及び建設住宅性能評価」を受け、住宅性能評価書の交付を受けること。 ⑤ 住宅金融支援機構「フラット35」の技術基準(「証券化支援住宅技術基準」)に適合した住宅を建設し、適合証明書の交付を受けること。(賃貸住宅を建設する場合を除く。) ⑥ 落札後、本件土地の開発に際し、建築確認申請を行う前に、上記に定める条件を満たした「建築計画書」を大阪市都市整備局長に提出し、承認を得ること。
	(2) 住宅用途以外の用途の開発を行う場合
	落札後、本件土地の開発に際し、上記基本方針の趣旨を踏まえて、建築確認申請等を行う前に、「土地利用計画書」を大阪市都市整備局長に提出すること。 なお、「土地利用計画書」提出後、住宅用途の開発へ変更する場合は、(1)の条件によること。 また、住宅用途以外の開発を行なう場合で、「土地利用計画書」を提出した後に変更があるときは、あらためて変更した「土地利用計画書」を大阪市都市整備局長に提出すること。
契約上の主な特約	(3) 本件土地と隣接地を一体的に開発する場合
	次の各号の定めるところにより条件を付す。 ① 本件土地内に戸建住宅またはタウンハウスの住戸専用部分の一部または全部がある場合、当該住戸及び当該住戸の敷地に対して、(1)の条件を付す。(住戸専用部分とは、住戸に供する専用部分のうち、バルコニー、ポーチ、廊下側から使用するメーターボックスなどを除いた部分をいう。以下同じ。) ② 本件土地を戸建住宅またはタウンハウスの敷地の一部として使用し、本件土地上に住戸専用部分がない場合、当該住戸の敷地に対して、(1)②、③及び⑥の条件を付す。この場合、⑥の文中「上記に定める条件」は、「上記②及び③に定める条件」と読み替える。 ③ 本件土地内に共同住宅の住戸専用部分の一部または全部がある場合、(1)の条件を付す。ただし、(1)①、④、⑤の条件については、当該共同住宅のうち、本件土地内に住戸専用部分がある住戸に限る。 ④ 上記①から③のいずれにも該当しない場合、(2)の条件を付す。
	本物件には、本実施要領「5 契約上の主な特約」に記載事項のほかに、次の特約を付します。
	① 転売制限等について 契約締結の日から5年を経過する日までの期間、住宅の分譲の場合を除き、買受人が本件土地の所有権を第三者に移転し、又は権利(抵当権を除く。)を設定してはならない。ただし、当転売制限及び「契約上の主な特約」②から⑤に定める義務の履行を第三者に書面により継承させ、第三者に対して義務を履行させる場合で、書面による大阪市都市整備局長の事前承認を得る場合は、この限りでない。(住宅用途の開発を行う場合は「入札における条件」(1)⑥の承認を得た後に限る。) ② 「入札における条件」の遵守並びに事業着手期限及び完了期限等について 買受人は「入札における条件」を遵守すること。また、契約締結後2年以内に住宅用途等の開発に着手し、契約締結後5年以内に完了すること。 ③ 買受人の大阪市調査等への協力について 買受人は、「契約上の主な特約」①②に定める義務の履行状況を確認するため、大阪市が実地調査し又は報告を求めた場合、これに協力すること。 ④ 違約金について 買受人が、上記義務を履行しない場合、「契約上の主な特約」①②については売買代金の3割を、「契約上の主な特約」③については売買代金の1割を、それぞれ違約金として大阪市に支払うこと。 ⑤ 買戻特約について 「契約上の主な特約」①②の違反については、大阪市による買戻しを実施する場合がある。買戻しの期間は、契約締結の日から起算して5年を経過する日までとし、買戻特約を登記することに同意すること。
入札条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
入札・契約に関する問い合わせ先	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



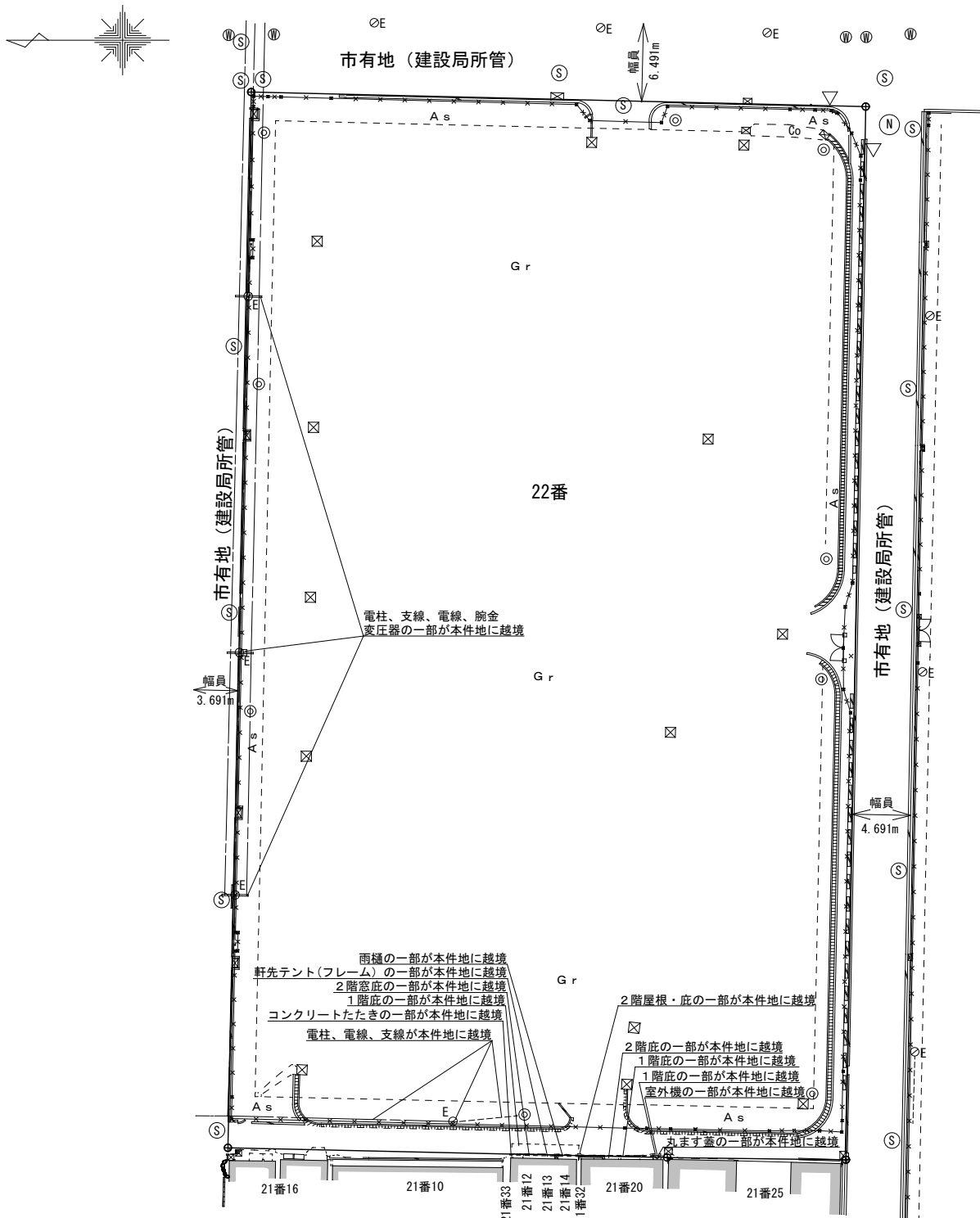
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位:m

概要図



凡 例

⊕	土地境界点・土地境界線	× × ×	ネットフェンス	▽	門 扉
Ⓢ	下水マンホール	■	家 屋	As	アスファルト舗装
E	電柱・支線	—	コンクリート構造物	Co	コンクリート舗装
—	電 線	▽	道 路 標 識	Gr	土
Ⓜ	水道マンホール	⊙	照 明 灯	□□□□	側 溝
Ⓝ	NTTマンホール	⊠	集水樹		

※ 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。