

物 件 調 書(土地)

物件番号		③		予定価格		345, 000, 000円	
所在地		大阪市平野区瓜破東二丁目1001番1 (瓜破東二丁目1番街区外)					
地 積	登記簿	2936.33㎡		実 測	2936.33㎡		
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種中高層住居専用地域				
		指定建ぺい率	60%		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) 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		南 側 市道 幅員約 11 m 舗装 有 高低差 有 ※特記事項11参照					
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	接面道路配管	無	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	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 2.50 km				
		平野区役所 南部サービスセンター	物件の 東 方 約 1.20 km				
	小学校	瓜破東小学校	物件の 南東方 約 250 m				
	中学校	瓜破中学校	物件の 南西方 約 600 m				
交通機関	鉄道	Osaka Metro谷町線出戸駅 の 南西方 約 650 m 徒歩約 9 分					
	バス	大阪シティバス瓜破東口停留所 の 南西方 約 350 m 徒歩約 5 分					
土地・建物の履歴			買収以前は、田				
	昭和 41 年 9 月	買収					
	昭和 42 年 度	市営住宅新築					
	平成 30 年 3 月	市営住宅解体撤去					
	令和 3 年 4 月	土地区画整理事業による換地処分					
		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/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html)

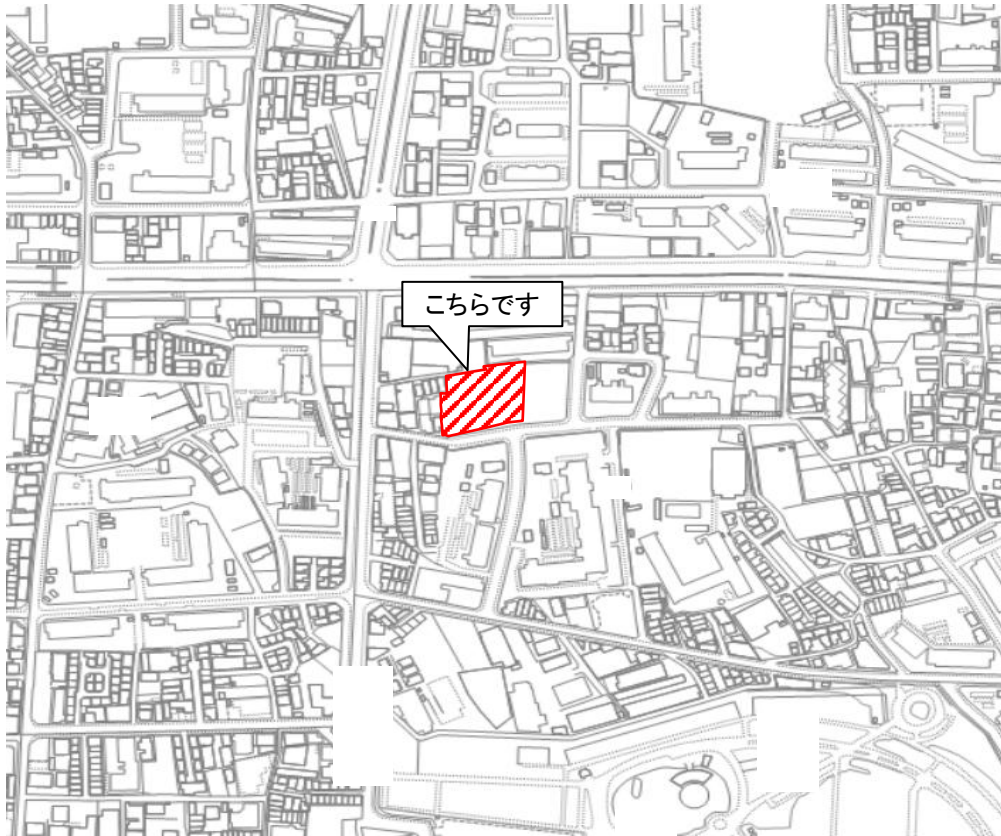
境界に関する事項	境界確定	有
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項4～8及び概要図参照

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、側溝、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	本物件北西側で、隣接地(607番9)の庇、雨樋、転落防止柵及び建物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。入札参加希望者には、確認書の写しを配付しますので、必ずご確認ください。
	5	本物件南西側で、隣接地(610番4)の庇及びデッキ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。入札参加希望者には、確認書の写しを配付しますので、必ずご確認ください。
	6	本物件北側で、隣接地(620番6)のフェンス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を取り交わしていません。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。落札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	本物件北側及び南西側で、関西電力送配電(株)の電柱、腕金、避雷器、引込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(株)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(株)の負担となります。
	8	本物件南側で本市所有のネットフェンスの一部が本物件南東側で隣接する市有地(1001番2)に越境していますので、落札者において必ず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なっています。

特 記 事 項	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「瓜破遺跡」内にあり、事前に試掘調査を行った結果、現地表面下0.9m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。	
	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。 なお、本件地は杭長調査を行っておりませんが、本件地上にあったものと同等の旧市営住宅の杭長調査を本物件の東側敷地の市営瓜破東第3住宅4号館解体撤去工事の際に行っております。入札参加希望者には、解体撤去図面等の写し及び杭長の調査報告書の写し等を配布しますので、必ずご確認ください。 なお、本件入札予定価格は、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、落札者の負担で行ってください。	
	11	本物件は、接面道路より最大50cm高くなっています。造成等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。 なお、本件入札予定価格は、高低差があることを考慮した価格としています。	
	12	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。	
	13	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。	
	14	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20年、平成23年、平成26年、平成27年に各1件、計4件の孤独死が発生しています。	
	15	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。	
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

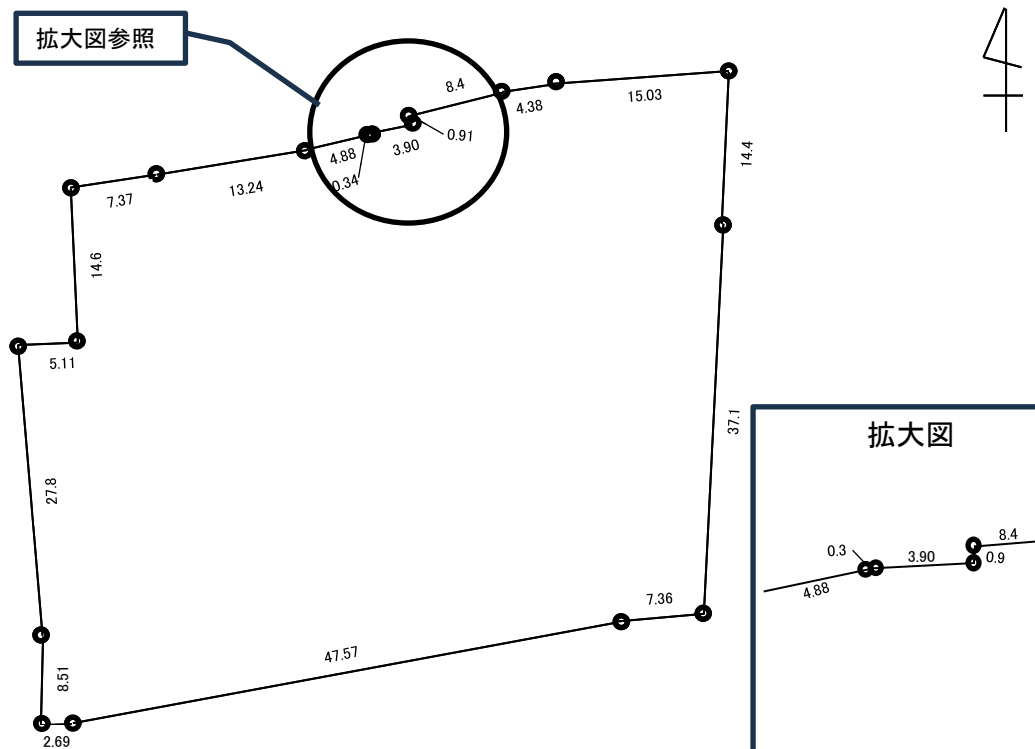
基本方針	大阪市では、市営住宅建替え跡地について、市民住宅構想に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用し、良質な中堅層向け都市型住宅の供給や周辺環境に調和した良好な住宅地の形成、また、生活利便施設の導入等周辺地域のまちづくりに貢献する幅広い活用を図っていくこととしています。 こうした方針を踏まえ、本物件については、できるだけ住宅地としての活用を求めるとともに、住宅用途の開発を行う場合、良質な都市型住宅となるよう下記の条件を付します。また、住宅用途以外の開発についても、地域的生活利便の向上や活性化に資する福祉施設、医療施設、教育施設、店舗、事務所等の施設の導入を期待するものです。
入札における条件	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、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。)
契約上の主な特約	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
契約上の主な特約	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。
契約上の主な特約	③買受人の大阪市調査等への協力について
契約上の主な特約	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。
契約上の主な特約	④違約金について
契約上の主な特約	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。
契約上の主な特約	⑤買戻特約について
契約上の主な特約	「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

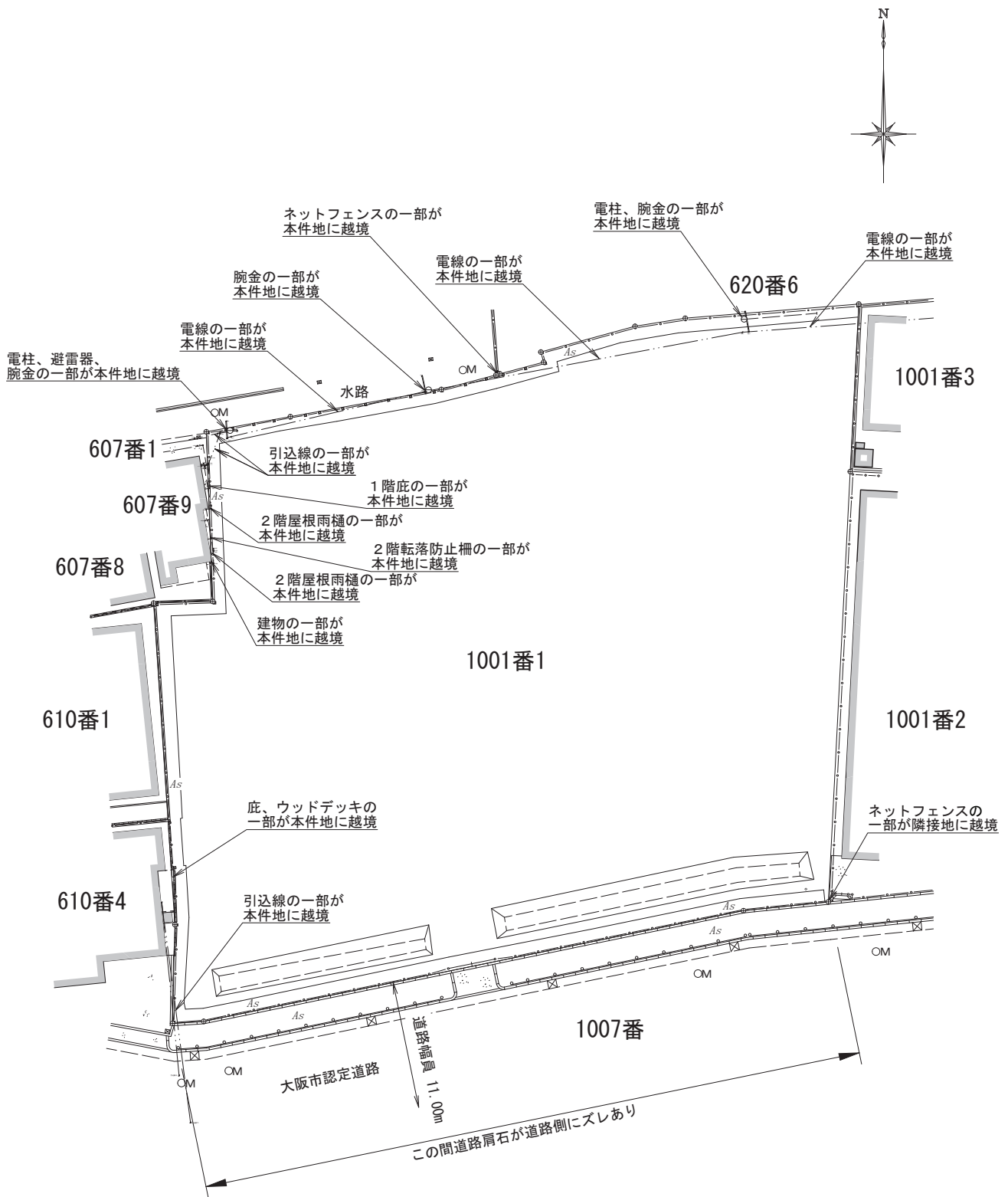


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明 細 図



概 要 図



凡		例	
⊕	境界点	—○—○—○—	フェンス等
⊠	集水樹	—○—○—○—	フェンス門扉
⊖—→	電柱/支線	—○—○—○—	ガードパイプ
OM	マンホール	⊙	コンクリート舗装
▭	建物	As	アスファルト舗装
		▭	階段

※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。