

物 件 調 書(土地)

物件番号		④		予定価格		33, 300, 000円	
所在地		大阪市平野区長吉六反二丁目1021番2 (長吉六反二丁目1番街区)					
地 積	登記簿	247.82㎡		実 測	247.82㎡		
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2種中高層住居専用地域一部第2種住居地域				
		指定建ぺい率	60%一部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	長吉東部地区地区計画 ※特記事項13参照 大阪市長吉東部地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 ※特記事項13参照 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		北 側 私道 幅員約 6 m 舗装 有 高低差 無 ※特記事項9参照					
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	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(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 4.00 km				
		平野区役所 南部サービスセンター	物件の 西 方 約 850 m				
	小学校	長吉東小学校	物件の 西 方 約 350 m				
	中学校	長吉六反中学校	物件の 東 方 約 800 m				
交通機関	鉄道	Osaka Metro谷町線 長原駅 の 北東方 約 1.10 km 徒歩約 14 分					
	バス	大阪シティバス 長吉六反停留所 の 西 方 約 350 m 徒歩約 5 分					
土地・建物の履歴		土地区画整理事業の施行以前は作業場、工場、倉庫等					
	平成 5 年 3 月	長吉東部地区土地区画整理事業の都市計画決定					
	平成 22 年 7 月	本件地上建物(工場、倉庫等)の撤去					
	平成 25 年 8 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	履歴調査を実施したところ、過去に作業場、工場、倉庫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
		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		専門調査機関による地下埋設物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8参照
	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/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html)

境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	— ※特記事項9参照
	地積測量図	有
	越境物	無

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、フェンス、単管パイプ、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	本物件南側及び北側のフェンスは、西側で隣接する市有地(1021番1)と連続して設置されています。当該工作物については、境界を境にそれぞれの所有物となります。撤去等が必要な場合は、隣接市有地を所管する大阪市平野区役所安全安心まちづくり課(Tel:06-4302-9734)と協議してください。
	5	本物件北側の上空に送電線が存在するため、建築について一定の制限があります。詳細については関西電力送配電(株)大阪南本部我孫子電力所架空送電担当(Tel:06-6694-0641)へお問い合わせください。 当該送電線に関して関西電力送配電(株)が地役権を設定しており、入札参加希望者には、登記簿及び地役権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、送電線があることを考慮した価格としています。
	6	本物件については、土壌汚染状況調査を自主的に実施した結果、土壌汚染対策法に定められる特定有害物質及び区域の指定に係る基準に適合してい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	本物件は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「長原遺跡」内にあり、発掘調査の結果、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、土木工事実施の際には同法第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:06-6208-9168)までお問い合わせください。
	8	地下埋設物について、建物等は土地区画整理事業の施行に伴い以前の所有者が解体しておりますが、当該建物基礎等が残存している可能性があります。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、落札者の負担で行ってください。
	9	本物件接面道路は土地区画整理事業施行者(大阪市)が管理する建築基準法第42条第1項第2号道路です。詳細は大阪市都市整備局市街地整備部連携事業課工事調整グループ(Tel:06-6208-9450)へお問い合わせください。
	10	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、大阪市都市整備局市街地整備部連携事業課工事調整グループ(Tel:06-6208-9450)と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、同課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。

11 本物件の利用形態により、接道してい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、大阪市都市整備局市街地整備部連携事業課工事調整グループ(TEL:06-6208-9450)と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、同課の指示どおり落札者の負担で行ってください。

12 平野区では、本物件が位置する地域において「長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>」を策定しており、本計画に沿った活用を期待しています。この「長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>」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/hirano/page/0000420704.html>

13 本物件は、「長吉東部地区地区計画」が定められている地域内にあり、「大阪市長吉東部地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の適用を受けます。地区計画の詳細については、大阪市計画調整局計画部都市計画課(TEL:06-6208-7882)まで、建築物の制限の詳細については、大阪市計画調整局建築指導部建築確認課(TEL:06-6208-9291)まで、お問い合わせください。

14 本物件用地はあらかじめ500㎡以上の土地の区域から分割が行われており、建築物の建築又は特定工作物の建設を行う場合は都市計画法第4条に基づく区画の変更による開発行為に該当するため、同法第29条による開発許可に関する協議が必要となります。建築物の用途、規模等に応じて、接道条件その他の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	大阪市行政オンラインシステム
---------	----------------

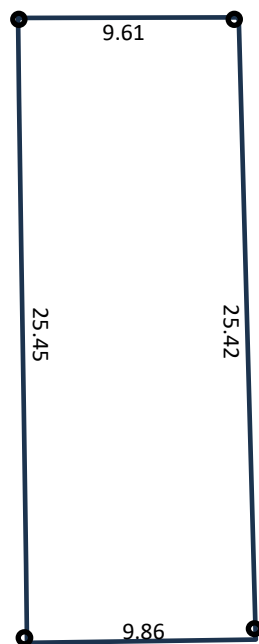
基本方針	大阪市では、市営住宅建替え跡地について、市民住宅構想に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用し、良質な中堅層向け都市型住宅の供給や周辺環境に調和した良好な住宅地の形成、また、生活利便施設の導入等周辺地域のまちづくりに貢献する幅広い活用を図っていくこととしています。 こうした方針を踏まえ、本物件については、できるだけ住宅地としての活用を求めるとともに、住宅用途の開発を行う場合、良質な都市型住宅となるよう下記の条件を付します。また、住宅用途以外の場合についても、地域の生活利便の向上や活性化に資する福祉施設、医療施設、教育施設、店舗、事務所等の施設の導入を期待するものです。
入札における条件	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、次の特約を付します。
	① 転売制限等について
契約上の主な特約	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。
契約上の主な特約	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。

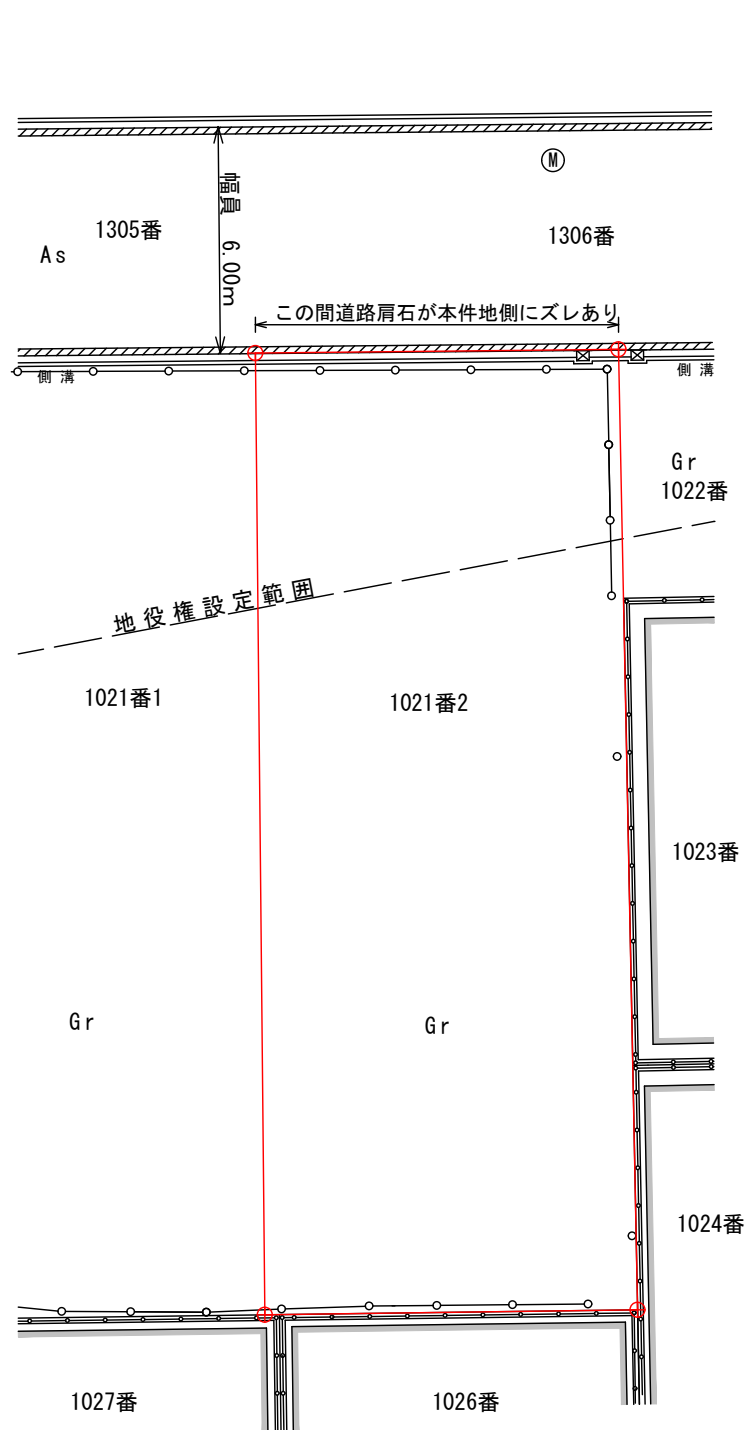
明細図



4

単位:m

概要図



凡 例	
○—○	フェンス
○	単管パイプ
☒	集水樹
Ⓜ	マンホール
—	建 物
///	道路肩石
As	アスファルト舗装
Gr	土

※ 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。