

物件調書(土地)

物件番号		⑥		予定価格		153, 200, 000 円	
所在地		大阪市西成区北津守四丁目58番1 (北津守四丁目1番街区)					
地 積		登記簿	781.14㎡		実 測	781.14㎡	
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	準工業地域				
		指定建ぺい率	80%		指定容積率	200%	
		高度制限	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)、密集住宅市街地整備対策地区、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		西 側 府道 幅員約 20 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		――		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)津守管路管理センター 06-6567-6516	
		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	西成区役所	物件の 南東方 約 2.40 km			
		小学校	北津守小学校	物件の 北西方 約 350 m			
		中学校	鶴見橋中学校	物件の 南東方 約 450 m			
交通機関		鉄道	南海汐見橋線 津守駅 の 北東方 約 550 m 徒歩約 7 分				
		バス	大阪シティバス 北津守四丁目停留所 の 東 方 至近				
土地・建物の履歴				買収以前は、工場			
		昭和 53 年 12 月		買収			
				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、過去にパルプ製造工場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4参照
		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調査の結果、地下埋設物が確認されています。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5参照
	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	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項3及び概要図参照

特記事項	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 本物件内には、ブロック塀、ネットフェンス、鉄柱、アスファルト舗装、門扉、樹木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。	
	3 本物件南側で、隣接地(71番1、71番2)の建物、樋、パイプ及び広告看板の一部が本物件に越境しています。また、本市所有のブロック塀の一部が隣接地に越境しています。この越境物の取扱いについては、所有者と覚書を取り交わしています。入札参加希望者には、覚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、撤去費用相当額を考慮した価格としています。	
	4 本物件について、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。	
	5 専門調査機関による地下埋設物調査を行った結果、本市が買収する以前の所有者の建物基礎等と思われる構造物を確認しました。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、地下埋設物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、構造物の埋設状況は、あくまで地下埋設物調査の結果による推定ですので、埋設物及び埋設状況は実際と異なる場合があります。本件入札予定価格は、専門調査機関による地下埋設物調査において確認された地下埋設物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。	
	6 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。	
	7 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。	
	8 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、道路幅員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となる場合があります。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。	

9 西成区では区のような課題を解決するため、平成25年度から西成特区構想の取組を進めており、令和5年度からは第三期がスタートし、若年層の転入や子育て世帯の定住を促進し、人口減少に歯止めをかけることをめざしています。本物件の活用にあたり、この構想の主旨をふまえた良好な住宅の供給が期待されています。この「第三期西成特区構想」につきましては、次のホームページをご確認ください。

[_\(https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000595806.html\)](https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000595806.html)

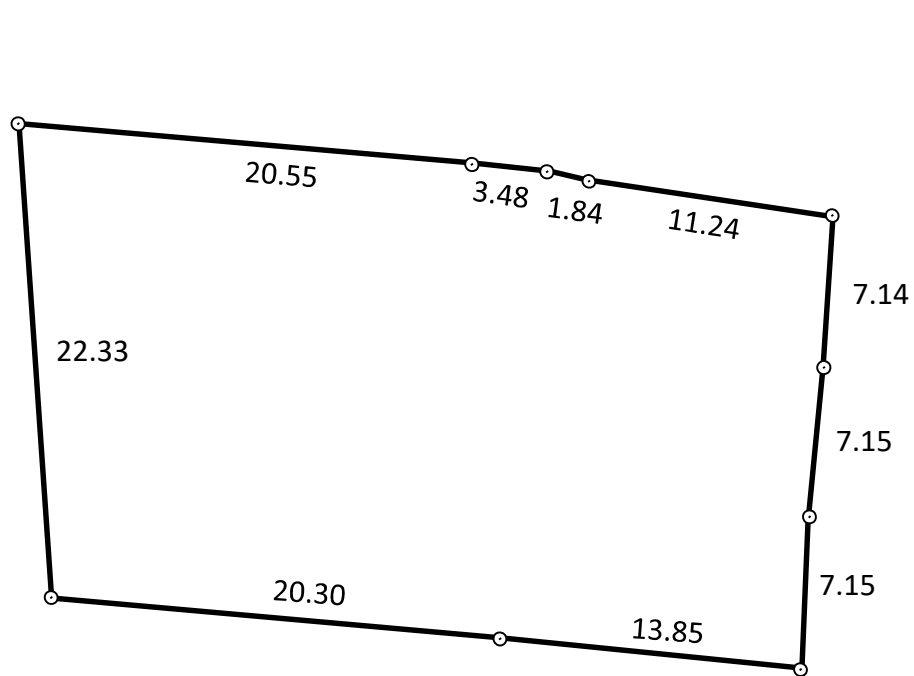
物件に関する問い合わせ先	大阪市環境局総務部総務課	06-6630-3122
資料の配布場所	大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ	06-6484-5556

周 辺 図



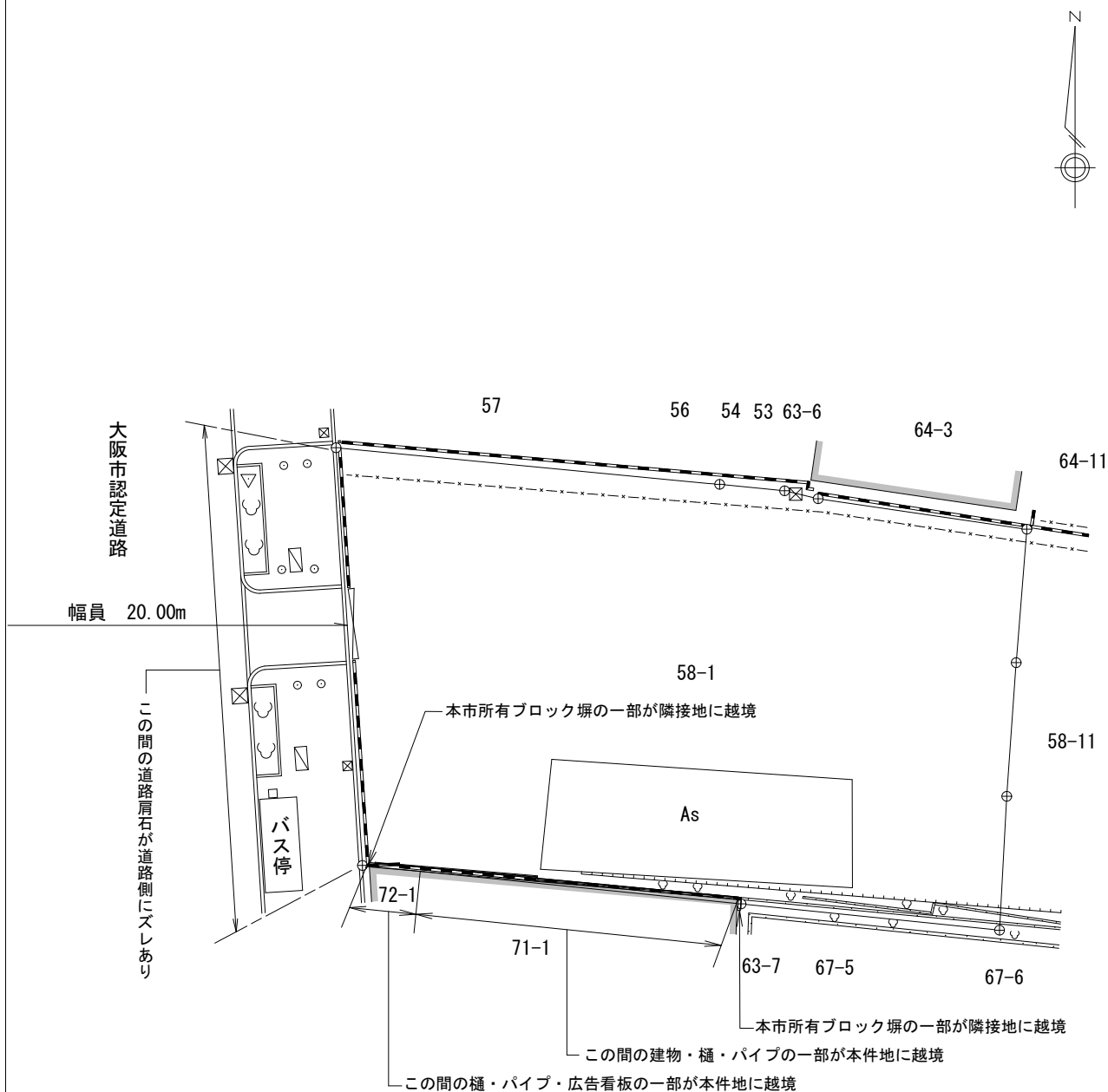
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位:m

概要図



※現況と異なる場合があります。

凡 例			
境界点	⊕	交通標識	▽
集水桝・会所等	⊠	門扉	⌵
電柱	⊖	ネットフェンス等	- x - x -
消火栓・制水弁・止水栓等	⊠	ブロック塀等	■
樹木等	⌢	鉄柵及びネットフェンス	— + — + —
擁壁等	≡	車止めボール	○
アスファルト舗装	As	CCB	▨

※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。