

令和8年1月15日公告

一般競争入札による市有不動産 の売払い実施要領

<入札実施方法>

大阪市行政オンラインシステムを使って、電子申請により入札参加申請手続き及び入札を実施します。

大阪市行政オンラインシステム

もっと便利に。
もっと簡単に。

大阪市では行政手続きの受付がインターネットで行えます。
このサービスを通して皆様の生活をもっと便利に。もっと簡単に。



令和8年3月入札
大阪市契約管財局

※大阪市契約管財局が行う、市有不動産の売払いにかかる一般競争入札に参加される方は、この実施要領をよく読み、次の各事項をご承知の上、お申し込みください。

※入札公告内容に修正等があった場合は大阪市ホームページ等で随時公表します。公告期間内においては公表内容を十分にご確認いただくようお願いいたします。

行政オンラインシステム電子申請手続きチェックリスト

手続き漏れがないか確認の際にお役立てください。⇒**チェック欄**

現地見学申請

手続き期間：令和8年1月15日（木曜日）9時00分～令和8年1月28日（水曜日）17時30分
手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年3月）／現地見学会参加の申込み

任意事項

入札参加申請

手続き期間：令和8年1月15日（木曜日）9時00分～令和8年2月12日（木曜日）17時30分
手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年3月）／入札参加申込み

手続き必須事項

入札書作成

手続き期間：令和8年2月17日（火曜日）資格審査結果通知後～令和8年3月3日（火曜日）17時30分
手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年3月）／入札書作成
【物件番号1～7】
※上記手続きへアクセスするためのURLを令和8年2月17日（火曜日）に入札参加有資格者あてメールにて通知します。

手続き必須事項

入札書提出

手続き期間：令和8年3月4日（水曜日）9時00分～令和8年3月5日（木曜日）17時30分
手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年3月）／入札書提出
※上記手続きへアクセスするためのURLを令和8年2月17日（火曜日）に入札参加有資格者あてメールにて通知します。

手続き必須事項

目 次

	ページ
1 一般競争入札のスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2 入札物件・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3 現地見学会・・・・・・・・・・・・・・・・	3
4 入札参加資格・・・・・・・・・・・・・・・・	4
5 契約上の主な特約・・・・・・・・・・・・・・・・	5
6 入札参加申込み・・・・・・・・・・・・・・・・	5
7 入札参加資格審査・・・・・・・・・・・・・・・・	6
8 入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送日・・・・・・・・	7
9 入札保証金の納付及び入札書の作成期限・・・・・・・・	7
10 入札書提出期間・・・・・・・・・・・・・・・・	8
11 開札・・・・・・・・・・・・・・・・	9
12 入札保証金の還付等・・・・・・・・・・・・・・・・	10
13 契約説明会・・・・・・・・・・・・・・・・	10
14 契約の締結等・・・・・・・・・・・・・・・・	11
15 入札保証金の帰属・・・・・・・・・・・・・・・・	11
16 所有権の移転等・・・・・・・・・・・・・・・・	11
17 落札に至らなかった物件の売払い・・・・・・・・	12
18 その他・・・・・・・・・・・・・・・・	12
問合せ先・開札場所・・・・・・・・・・・・・・・・	13
売払物件調書・・・・・・・・・・・・・・・・	14

[様式など]

土地売買契約書【標準様式】(案)

1 一般競争入札のスケジュール

①

•公告日（入札実施要領公表開始）

令和8年1月15日（木曜日）

②

•申込受付期間

令和8年1月15日（木曜日）9時00分～令和8年2月12日（木曜日）17時30分
大阪市行政オンラインシステムより申込みを行ってください。

③

•現地見学会

日程は、「2 入札物件」でご確認ください。

④

•入札参加資格審査期間

令和8年2月13日（金曜日）～令和8年2月17日（火曜日）

⑤

•入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送日

令和8年2月17日（火曜日）

申請された登録メールアドレスあて審査結果を通知します。
申請された登録住所あて入札保証金納付書を送付します。

⑥

•入札保証金納付及び入札書作成期限

令和8年3月3日（火曜日）17時30分

⑤で送付された納付書にて、大阪市公金収納取扱金融機関窓口で入札保証金を納付し、大阪市行政オンラインシステム上で指定の期間内に入札書を作成してください。

⑦

•入札書提出期間

令和8年3月4日（水曜日）9時00分～令和8年3月5日（木曜日）17時30分

⑥で作成した入札書の提出を行ってください。

※指定の期間内に提出されず、又は到達しなかった入札は無効となります。

⑧

•開札

令和8年3月6日（金曜日）

開札作業 10時00分～ 結果公表 11時30分～（予定）

開札及び結果公表場所：大阪市契約管財局入札室（大阪産業創造館11階）

※開札作業は、職員が全てパソコン上で行います。（立会は可能です。）

結果のみをお聞きになりたい方は11時30分を目途にお越しください。

⑨

•契約締結期限

令和8年3月23日（月曜日）

売買契約は、入札参加申込時に記入された名義で行います。

⑩

•売買代金の残金支払期限及び所有権移転

売買契約締結後1か月以内

2 入札物件 ※各物件は、今後予告なしに中止する場合があります。

《土地》

物件 番号	所在地 (住居表示)	地積 (㎡)	予定価格 (円)	建 物 付	現地見学会	配 布 資 料	配 布 方 法
①	港区池島二丁目1番1 (池島二丁目1番街区)	12170.67	2,097,100,000	—	2月3日(火曜日) 15時30分開始 (所要時間1時間程度)	○	郵送
②	住之江区平林北一丁目2番19 (平林北一丁目2番街区)	259.79	31,000,000	—	2月3日(火曜日) 11時00分開始 (所要時間30分程度)	○	システム
③	東住吉区矢田五丁目1番15、1番16、 2番1、2番4 (矢田五丁目13番街区)	933.07	129,090,000	—	1月30日(金曜日) 14時00分開始 (所要時間30分程度)	○	システム
④	平野区瓜破西三丁目512番6 (瓜破西三丁目13番街区)	3451.70	372,100,000	—	1月30日(金曜日) 10時00分開始 (所要時間30分程度)	○	郵送
⑤	西成区北開一丁目3番9、3番10 (北開一丁目3番街区)	308.30	32,600,000	—	1月29日(木曜日) 13時45分開始 (所要時間30分程度)	○	システム
⑥	西成区北津守三丁目27番4、27番5 (北津守三丁目1番街区)	1921.86	311,000,000	—	1月29日(木曜日) 15時30分開始 (所要時間30分程度)	○	郵送
⑦	浪速区木津川二丁目1番18、1番19、 1番20、1番21、11番8 (木津川二丁目3番街区)	8789.91	435,200,000	—	1月29日(木曜日) 10時00分開始 (所要時間1時間程度)	○	郵送

- 物件の詳細は、後掲の物件調書で必ずご確認ください。
- 配布資料が「○」と記載されている物件については、実施要領やホームページに掲載していない配布資料がありますので、入札に参加される方は必ずご確認ください。
- 配布方法が「システム」である物件は、大阪市行政オンラインシステムの入札参加申込みのページにてダウンロードしてください。
- 配布方法が「郵送」である物件は、郵送にて配布しますので契約管財局へ連絡してください。(連絡先：06-6484-5556) なお、大阪市契約管財局管財部管財課の事務室または現地見学会においても配布します。

3 現地見学会

現地見学会の参加は、入札参加の条件にはしていませんが、物件は現状有姿のまま引渡しますので、できる限りご参加ください。なお、現地見学会にご参加の際は、公共交通機関をご利用ください。

希望者は、事前に大阪市行政オンラインシステム上で参加申込みをしてください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年3月）／現地見学会参加の申込み

申込受付期間

令和8年1月15日（木曜日）9時00分から令和8年1月28日（水曜日）

17時30分まで



4 入札参加資格

個人及び法人。ただし、次に該当する方は、申込みの資格がありません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (2) 契約管財局管財部が実施した入札参加資格の制限に該当する者
- (3) 大阪市暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者

※大阪市暴力団排除条例第 2 条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号。以下「法」という。)第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

※大阪市暴力団排除条例施行規則第 3 条

条例第 2 条第 3 号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与(次号において「利益の供与」という。)をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者(アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。)のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
 - ア 事業者の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該 事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)
 - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織(以下「営業所等」という。)の業務を統括する者
 - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
 - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

5 契約上の主な特約

売買契約には次の特約を付します。買受人はこれらの定めに従っていただきます。

(1) 禁止する用途

ア 契約締結の日から起算して5年を経過する日までの期間について、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供することはできません。また、本市との契約締結の日から起算して5年を経過する日までの期間内に、第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、その残存期間についてこの用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供することはできません。また、第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

ウ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。また、第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

(2) (1) に定める特約の履行状況を確認するため、本市が実地調査し又は所要の報告を求めることがあります。その場合は協力する義務があります。

(3) (1) の特約に違反した場合には売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、(2) の特約に違反した場合には売買代金の100分の10に相当する金額（円未満切捨て）を本市に対して違約金として支払っていただきます。

(4) (1) の特約に違反したときは、(3) の違約金の徴収とともに、物件の買戻しをすることができるものとします。

6 入札参加申込

※入札参加申込は、大阪市行政オンラインシステムにより申請を行ってください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年3月）／入札参加申込み



(注意) 共有で申込みをする場合は、共有者の委任申請を行った後、代表の方(受任者)が入札参加申込みを行ってください。申込み後の持分の変更はできません。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年3月）／共有者の委任申請



大阪市行政オンラインシステムを初めて利用される方は、利用者登録（新規登録）を行い手続きに進んでください。

なお、大阪市行政オンラインシステムの利用者登録をされた名義で売買契約を締結しますので、登録される名義については、ご注意ください。

(1) 申込受付期間

令和8年1月15日（木曜日）9時00分から令和8年2月12日（木曜日）17時30分まで

(2) 申込みに必要な書類

	提出書類	説明
ア	＜個人＞印鑑登録証明書 ＜法人＞印鑑証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申込日より3か月以内に発行されたものに限りします。 ・ 共有で申込みをする場合の共有者の提出書類は、共有者の委任申請時に提出してください。
イ	＜個人＞住民票の写し ＜法人＞法人の登記事項証明書 又は登記簿謄本	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登記事項証明書の場合は、「現在事項全部証明書」又は「履歴事項全部証明書」に限りします。 ・ 申込日より3か月以内に発行されたものに限りします。 ・ 共有で申込みをする場合の共有者の提出書類は、共有者の委任申請時に提出してください。
上記書類をスキャンデータ（PDF等）又は写真（jpg等）で添付ください。		

(注意) 落札決定後、落札者のみ上記ア、イの原本を提出していただきます。

7 入札参加資格審査

大阪市行政オンラインシステムにより提出された書類を用いて審査を行います。

審査期間：令和8年2月13日（金曜日）から令和8年2月17日（火曜日）まで

8 入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送

(1) 入札参加資格結果通知

令和8年2月17日（火曜日）

資格審査を行った結果を、申請者に対して登録メールアドレスあて通知します。

なお、資格審査を行った結果、「資格あり」となった者に対しては、次の内容を通知します。

	通知内容
ア	入札書作成及び提出時に入力が必要となる「入札時確認コード」
イ	「一般競争入札による市有不動産の売払い一般競争入札（令和8年3月）／ 入札書作成 」にログインするためのURL（物件番号①から物件番号⑦それぞれのURL）
ウ	「一般競争入札による市有不動産の売払い一般競争入札（令和8年3月）／ 入札書提出 」にログインするためのURL

(2) 入札保証金納付書の送付

令和8年2月17日（火曜日）

資格審査を行った結果、「資格あり」となった者に対して、次の書類を登録住所あて特定記録郵便により発送します。

送付書類	説明
納付書・領収証書及び記入例	本市所定様式（3枚複写）
委任状	くじにより落札者を決定する際、代理人がくじを引く場合に使用します。（詳細は11開札(5)を参照。）

※令和8年2月19日（木曜日）までに書類が届かない場合は、大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ（連絡先：06-6484-5556）までお問い合わせください。

(3) その他

資格審査結果通知以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、入札に参加できない旨を通知します。

9 入札保証金の納付及び入札書の作成期限

(1) 入札保証金の納付

ア 入札参加者は、あらかじめ大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、上記8「入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送」(2)にて送付する本市所定の納付書（所定事項を全て記入しておいてください。）により、入札保証金を納付してください。

※ATM及びインターネットバンキングによる振込みは不可です。必ず金融機関の窓口にて振込手続を行ってください。

イ 入札金額の100分の10以上（円未満切上げ）の額を納付してください。

ウ 金融機関で納付の際に受け取った領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）は入札書作成時に必要となります。無くさないように保管してください。

※納付書の記入を誤った場合は大阪市契約管財局管財部管財課（大阪産業創造館8階）にて再発行しますので、事前にお問い合わせください。（連絡先：06-6484-5556）訂正印等による訂正は行わないでください。

(2) 入札書の作成

※入札書の作成は、大阪市行政オンラインシステムにより行ってください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和８年３月）／入札書作成

URL：前記８（１）で通知したメールに示す、物件番号ごとのURLから、大阪市行政オンラインシステムにより入札書の作成を行ってください。

ア 作成期限

令和８年３月３日（火曜日）１７時３０分まで

なお、**作成期限を過ぎますと、入札書の作成ができませんのでご注意ください。**

イ 入札書作成に必要な書類

提出書類	説明
領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）	<ul style="list-style-type: none"> ・本市所定様式 ・入札保証金納付額は、入札金額の１００分の１０以上（円未満切上げ）であること
上記書類をスキャンデータ（PDF等）又は写真（jpg等）で添付ください。	

10 入札書提出期間

※入札書の提出は、大阪市行政オンラインシステムにより行ってください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和８年３月）／入札書提出

URL：前記８（１）で通知したメールに示すURLから、大阪市行政オンラインシステムにより入札書の提出を行ってください。

(1) 大阪市行政オンラインシステムでの入札書提出期間

令和８年３月４日（水曜日）９時００分から令和８年３月５日（木曜日）１７時３０分まで

(2) 注意事項

・前記９（２）にて入札書の作成を行っていた場合でも、本手続きによる入札書提出ページにて「提出する」の選択がされなかった場合は、入札書の提出がなかったものとし、入札は無効となります。

・指定の期間内に提出されず、又は到達しなかった入札は無効となります。

・入札書提出後の書換え、引換え及び撤回はできません。

11 開札

(1) 開札の日時

開札日時 令和8年3月6日（金曜日）

- ・開札作業：10時00分～
- ・結果公表：11時30分～（予定）

※開札作業は大阪市行政オンラインシステムから申請及び添付いただいたデータをダウンロードしたうえでの確認作業等をパソコンで行います。立会いしていただくことも可能ですが、結果のみお聞きになりたい方は11時30分を目途にお越しください。なお、開札結果は、準備が整い次第、ホームページにも掲載します。詳細は、(6)をご覧ください。

(2) 開札及び結果公表場所

大阪市中央区本町1丁目4－5（大阪産業創造館11階） 大阪市契約管財局入札室

(3) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- ア 予定価格を下回る価格による入札
- イ 入札参加資格がない者のした入札
- ウ 指定の期間内までに提出されず、又は到達しなかった入札
- エ 入札保証金を指定の期日までに納付しない者又は入札保証金が所定の額に達しない者がした入札
- オ 該当する物件の入札保証金の領収印押印済の納付書・領収証書の提出がなかった者の入札
- カ 大阪市行政オンラインシステムを用いないでした入札。ただし、本市が別途指示した場合は除く
- キ 同一物件について入札者（共有者を含む）が2以上の入札（共有で行う場合は、共有者の一部が単独でまたは別途共有で行う入札を含む）をしたときは、その全部の入札
- ク 入札に関し不正な行為を行った者がした入札
- ケ その他入札に関する条件に違反した入札

(4) 落札者

落札者は、予定価格以上で、かつ、最高金額をもって入札した者としてします。

(5) くじによる落札者の決定

落札となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、くじにより落札者を決定します。

開札結果公表予定時にくじの対象となる入札者が立ち会われていない場合は、入札参加申込時に記載されている電話番号に本市から連絡のうえ、開札当日の16時00分から、(2)開札及び結果公表場所において行うものとします。

入札者のうち、くじを引かない者（くじ会場に参集できない場合を含む）がある場合は、本市が指定した者（入札事務に関係のない職員）が入札者に代わってくじを引き、落札者を決定します。

なお、入札者又はその代理人（委任状が必要です。）がくじを引く場合、本人であることの確認をさせていただきます。運転免許証、健康保険証、マイナンバー（個人番号）カード、旅券、宅地建物取引士証など本人確認ができる書類（原本）をご持参ください。

(6) 入札結果・経過の公表

(2)開札及び結果公表場所においては、開札結果公表予定時刻以降、準備が整い次第、落札者がある

ときは、全入札者の入札金額及び入札者名（個人の場合は落札者名のみ）を、落札者がいないときはその旨を、口頭にて発表します。

また、開札終了後、準備が整い次第、上記内容を記載した入札経過調書をホームページで公表するとともに、入札参加者には参加申込時に入力されたメールアドレスに、その旨お知らせのメールを送付し、大阪市契約管財局管財部事務室（大阪産業創造館8階）へ配架します。なお、電話での問い合わせに対しては、落札者名及び落札金額を回答します。

(7) 入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認めるとき又は災害、その他やむを得ない理由があるときは、開札を中止又は開札期日を延期することがあります。

12 入札保証金の還付等

落札者以外の者が納付した入札保証金は、入札書作成時に入力された振込先へ返還します。

（還付については、開札終了後から起算し約4週間程度の日数を要します。）

なお、入札保証金は、その受入期間について利息をつけません。

※入札保証金を納付したものの、入札書の作成を行わなかった場合は、開札後速やかに大阪市契約管財局管財部管財課（大阪産業創造館8階）へ連絡してください（連絡先：06-6484-5556）。振込先確認のため、追って「入札保証金届出書」をメール等にてお送りしますので、速やかに提出してください。

連絡がない場合や、「入札保証金届出書」が提出いただけない場合は、振込先が確認できないため還付までにお時間をいただくことがあります。

13 契約説明会

(1) 契約説明会の開催

開札終了後、令和8年3月10日（火曜日）までに、契約説明会を大阪市契約管財局管財部管財課（大阪産業創造館8階）で行います。契約説明会には、落札者本人又は代理人が必ず出席してください。正当な理由がなく契約説明会に出席しない場合は、契約の締結を行わない場合があります。

なお、日時については別途契約管財局入札担当者から連絡させていただきます。

(2) 契約説明会出席時に必要な書類

	提出書類	説明
ア	＜個人＞印鑑登録証明書1通 ＜法人＞印鑑証明書1通	・ 申込日より3か月以内に発行されたものに限りします。 ・ 共有名義の場合は全員分を提出してください。
イ	＜個人＞住民票の写し2通（うち1通は登記申請用） ＜法人＞法人の登記事項証明書 又は登記簿謄本いずれか1通	・ 登記事項証明書の場合は、「現在事項全部証明書」又は「履歴事項全部証明書」に限りします。 ・ 申込日より3か月以内に発行されたものに限りします。 ・ 共有名義の場合は全員分を提出してください。
ウ	大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく誓約書	・ 本市所定様式（A4サイズ両面印刷または片面印刷で1枚目と2枚目のページのつなぎ目に押印（割印）したもの。） ・ 共有名義の場合は全員分を提出してください。
いずれの提出書類も原本を提出してください。		

14 契約の締結等

(1) 売買契約の締結

売買契約の締結は、令和 8 年 3 月 23 日（月曜日）までに、入札参加申込時に記入された名義で行います。また、落札以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、契約の締結を行わず、契約締結以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

(2) 契約保証金

契約保証金は、売買代金の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）とし、売買契約締結と同時に、入札保証金の全額を契約保証金に充当します。

また、契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

(3) 売買代金

売買契約締結後、1 か月以内に本市の発行する納入通知書により残額をお支払いください。期限内に残額のお支払いがないなどの理由により、売買契約を解除したときは、既納の契約保証金は本市に帰属し返還できません。

(4) 違約金

関係機関から、落札者が前記「4 入札参加資格 (3)」に該当する旨の報告を受け、その結果契約が解除された場合においては、落札者は、売買代金の 100 分の 30 に相当する金額（円未満切捨て）の違約金を本市に対して支払うものとします。

※物件番号①（港区池島二丁目 1 番 1）の売買契約には、大阪市議会の議決が必要となります。令和 8 年 3 月 23 日までに土地売買契約（仮契約）を締結し、大阪市財産条例（昭和 39 年大阪市条例第 8 号）第 2 条に基づく大阪市議会の議決を経て土地売買契約（本契約）を締結することとなります。

15 入札保証金の帰属

落札者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、落札の効力を失い、既納の入札保証金は、本市に帰属し返還できません。また、その者に対し入札参加資格の制限を行います。

16 所有権の移転等

(1) 所有権の移転時期

売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いがあったときに買受人に移転します。所有権移転と同時に物件を引き渡したものとします。現地で物件の引渡しは行いません。

なお、物件は、現状有姿のまま引き渡すものとします。また、契約不適合責任は一切負いません。

(2) 登記手続

所有権移転登記手続は、本市において行います。

17 落札に至らなかった物件の売払い

落札に至らなかった場合、令和8年3月11日（水曜日）9時30分から令和8年5月29日（金曜日）17時00分まで、先着順による物件の売り払いを実施します。詳細は本市ホームページ上の「先着順による市有不動産の売払い実施要領（契約管財局実施分）」（令和8年3月11日（水曜日）掲載開始予定）をご覧ください。大阪府契約管財局管財部管財課売却グループまでお問い合わせください。

18 その他

- (1) 本市が申込みの受付に際し取得する個人情報、本市不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例により制限されています。なお、提出された書類は返却いたしません。
- (2) 建物の建築や開発行為を行うにあたっては、建築基準法や本市条例等の適用がありますので、関係法令等をご確認ください。
- (3) 売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記申請の際に必要な登録免許税、その他契約の締結及び履行に関する一切の費用については、買受人の負担となります。
- (4) 本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同施行令及び本市契約規則等の関連諸法令に定めるところによって処理します。
- (5) メールマガジンでは最新の不動産情報を配信しています。登録は次のアドレスからお願いします。
(<https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000036691.html>)

問い合わせ先・開札場所

大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ

大阪府中央区本町一丁目 4-5 大阪産業創造館 8階（問い合わせ先）
大阪産業創造館 11階（開札場所）

電話 06-6484-5556

FAX 06-6484-7990

URL <https://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/>

大阪市行政オンラインシステム関連URL

トップページ <https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/portal/home>

利用マニュアル <https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/manual/index>

システム利用にあたってのよくある質問

<https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/portal/faq>

◆ 大阪産業創造館へのアクセス

Osaka Metro「中央線」「堺筋線」の「堺筋本町駅」から、徒歩約5分。東警察署の道路を挟み北東の斜め向かい。

① Osaka Metro 中央線利用

- ・1号出口または2号出口から、北へ。本町通の横断歩道を北に渡り、東（右）に進むと川（本町橋）の手前にあり。

② Osaka Metro 堺筋線利用

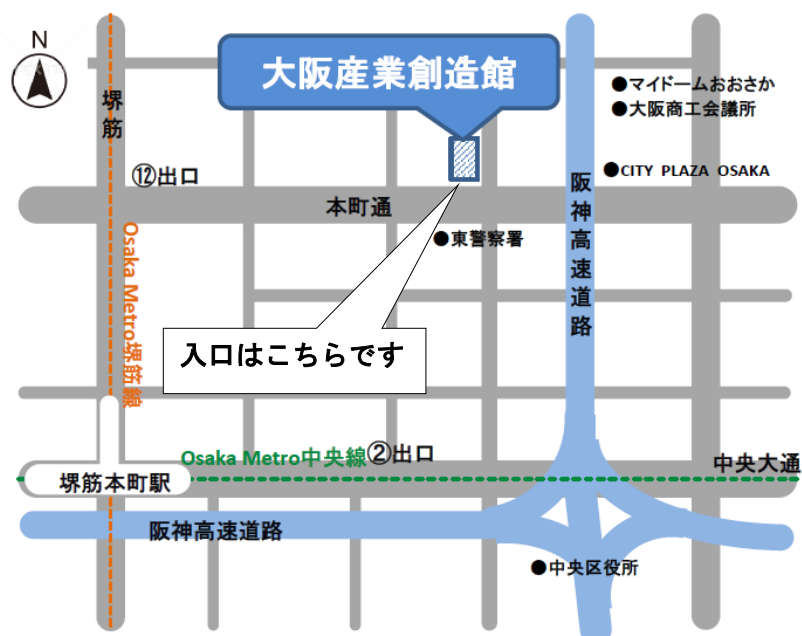
- ・12号出口から、本町通をまっすぐ東へ。信号を2つ渡り、川（本町橋）の手前にあり。

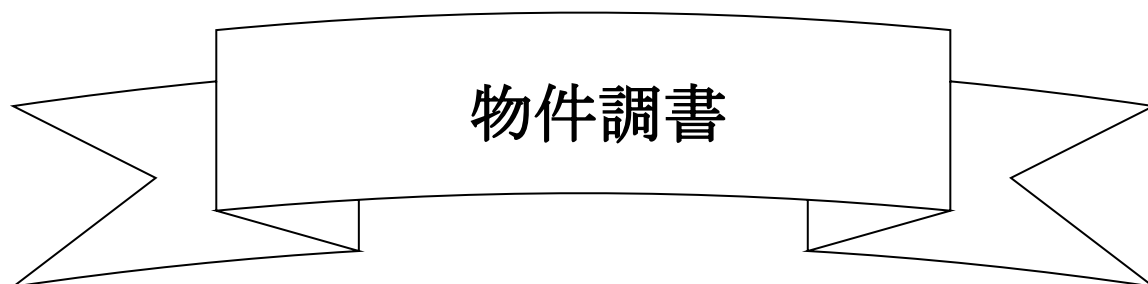
③ 阪神高速1号環状線利用

- ・阪神高速1号環状線本町出口降りてすぐ。

※ご来庁の際は、公共交通機関をご利用ください。

産業創造館の有料駐車場はありますが、駐車台数に限りがあります。





物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための配布資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地、供給処理施設の状況、防災に関する区域の状況及び諸規制についての調査・確認を行ってください。

物件の個別条件によっては建築協定・道路斜線制限等、建築基準法その他の法令上の定めにより、記載の建ぺい率・容積率等に別途制限が課される場合があります。工作物、道路構造物等の越境等についても、極力特記事項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。契約締結後、第三者に所有権を移転する場合には、特記事項の内容を引き継いでください。

物件は、現状有姿のまま引渡しますので、必ず現地等の調査確認を行ってください。

また、契約不適合責任は一切負いません。

※ 物件に関するお問い合わせは、物件調書下欄に記載している「物件に関する問い合わせ先」へお願いします。

物 件 調 書(土地)

物件番号		①		予定価格		2, 097, 100, 000円			
所在地		大阪市港区池島二丁目1番1 (池島二丁目1番街区)							
地 積		登記簿	12170.67㎡		実 測	12170.67㎡			
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)、重要無線通信伝搬障害防止区域 ※特記事項12参照							
接面道路の状況	東 側	市道	幅員約	11 m	舗装	有	高低差	有	※特記事項7参照
	西 側	市道	幅員約	15 m	舗装	有	高低差	有	※特記事項7参照
	南 側	市道	幅員約	8 m	舗装	有	高低差	有	※特記事項7参照
	北 側	市道	幅員約	8 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㈱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㈱市岡管路管理センター 06-6576-0700					
	ガス	北側接面道路配管 東側接面道路配管 西側接面道路配管 南側接面道路配管	一部有 有 有 有	大阪ガス㈱お客さまセンター 0120-094-817					
公共施設	区役所	港区役所	物件の 北東方 約 1.20 km						
	小学校	池島小学校	物件の 南東方 約 150 m						
	中学校	港中学校	物件の 西 方 約 150 m						
交通機関	鉄道	Osaka Metro中央線朝潮橋駅 の 南東方 約 300 m 徒歩約 4 分							
	バス	大阪シティバス 三先二丁目停留所 の 南西方 至近							
土地・建物の履歴		買収以前は住宅等							
	昭和 46 年 9 月	市営住宅新築							
	平成 4 年 2 月	土地区画整理事業による換地処分							
	令和 5 年 12 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。 ※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12月19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4及び概要図参照

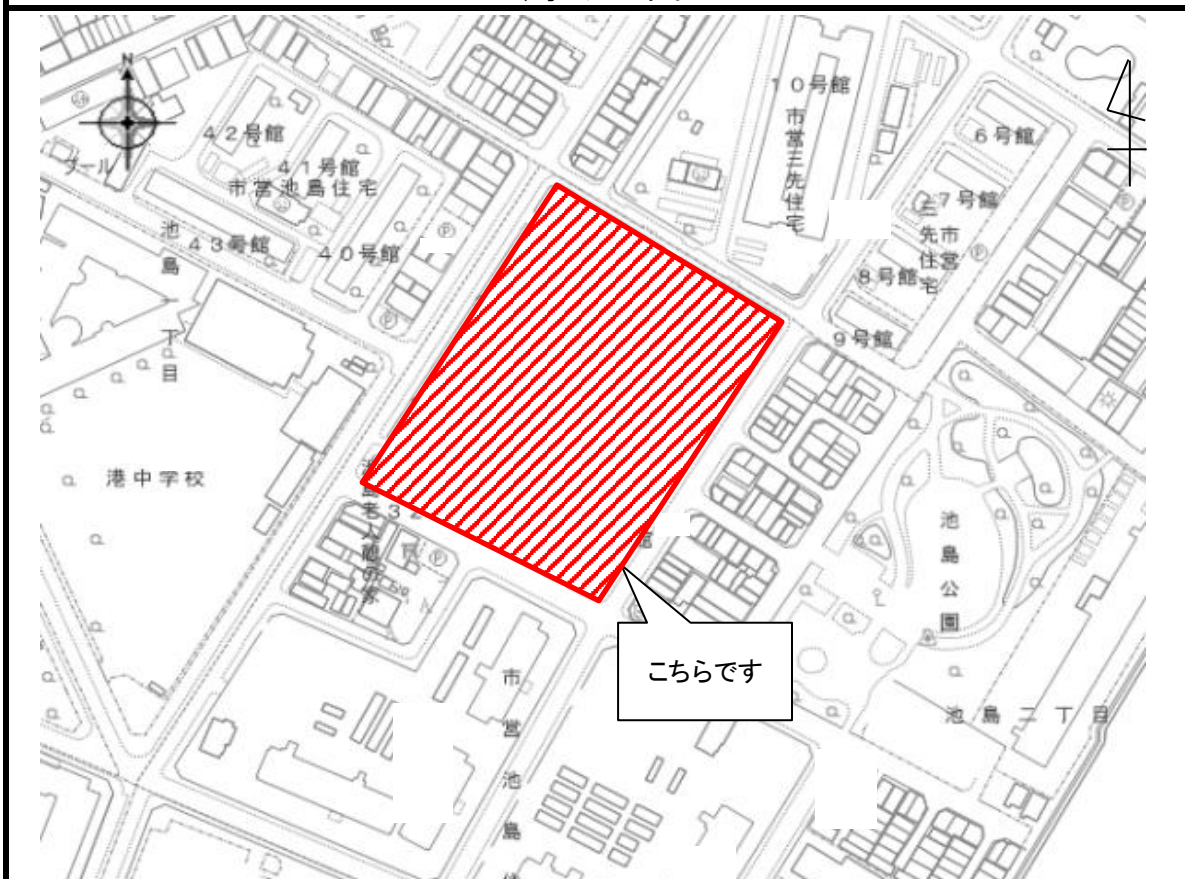
特記事項	1	本物件は、条件付一般競争入札となります。入札参加希望者は、後掲の「入札における条件」及び「契約上の主な特約」の記載事項をよく読み、各事項をご承知の上、お申し込みください。
	2	本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。また、契約不適合責任は一切負いません。
	3	本物件内に、ネットフェンス、門扉、照明灯、ブロック塀、コンクリート基礎、アスファルト舗装、溝、集水桝等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。 なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。
	4	本物件内北側に、電柱(電線含む)が3本、またこのうち両端の2本の電柱へ道路照明灯からの地中配管が存在します。 上記電柱については、道路内の埋設管の状況により、道路内への移設ができず、本物件内に残存しているものであるため、継続して残ることが前提となります。 なお、本件入札予定価格は、本物件内に上記のものが残存す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。 本物件内に残存する道路照明灯からの地中配管について、大阪市が維持管理していくうえで、将来的に不要と判断した場合に落札者が設置する工作物等に影響のない範囲は撤去を行います。その工作物等により撤去が困難な時は存置となる場合があります。 また、本物件内に存する道路照明灯から電柱への配管について、落札者の事情により移設等が必要となる場合は、大阪市建設局市岡工営所(TEL:06-6576-0761)と協議の上、落札者の負担で行ってください。
	5	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基礎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。
	6	本物件については、土地利用履歴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、土地利用履歴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	本物件は、東側接面道路より最大約30cm、西側接面道路より最大約40cm、南側接面道路より最大約60cm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。
	8	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、大阪市建設局市岡工営所(TEL:06-6576-0761)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。
	9	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、大阪市建設局市岡工営所(TEL:06-6576-0761)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。
	10	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23年頃に1件、平成23年～令和3年頃に5件、計6件の孤独死が発生しています。

特 記 事 項	11	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。
	12	本物件は、電波伝搬障害防止区域内に存します。区域内で高層建築物等を建築しようとするときは、届出が必要です。詳細は近畿総合通信局無線通信部陸上第一課(Tel:06-6942-8559)までお問い合わせください。
	13	港区では、まちの将来像やまちづくり・施策及び取組みの方向性を示した「港区まちづくりビジョン」、「港区エリア別活性化プラン」を策定しており、本物件が位置する中部エリアにおいては、若い世代や子育て層が住みたいと感じる良好な住宅地の形成を期待しています。これら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。 ・「港区まちづくりビジョン」 https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000503234.html ・「港区エリア別活性化プラン」 https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000535010.html
	14	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。
	15	本物件の売買契約には、大阪市議会の議決が必要となります。令和8年3月23日までに土地売買契約(仮契約)を締結し、大阪市財産条例(昭和39年大阪市条例第8号)第2条に基づく大阪市議会の議決を経て土地売買契約(本契約)を締結することとなります。
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	<p>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。</p> <p>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、住宅用途以外開発についても、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。</p>	
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、植栽桝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。

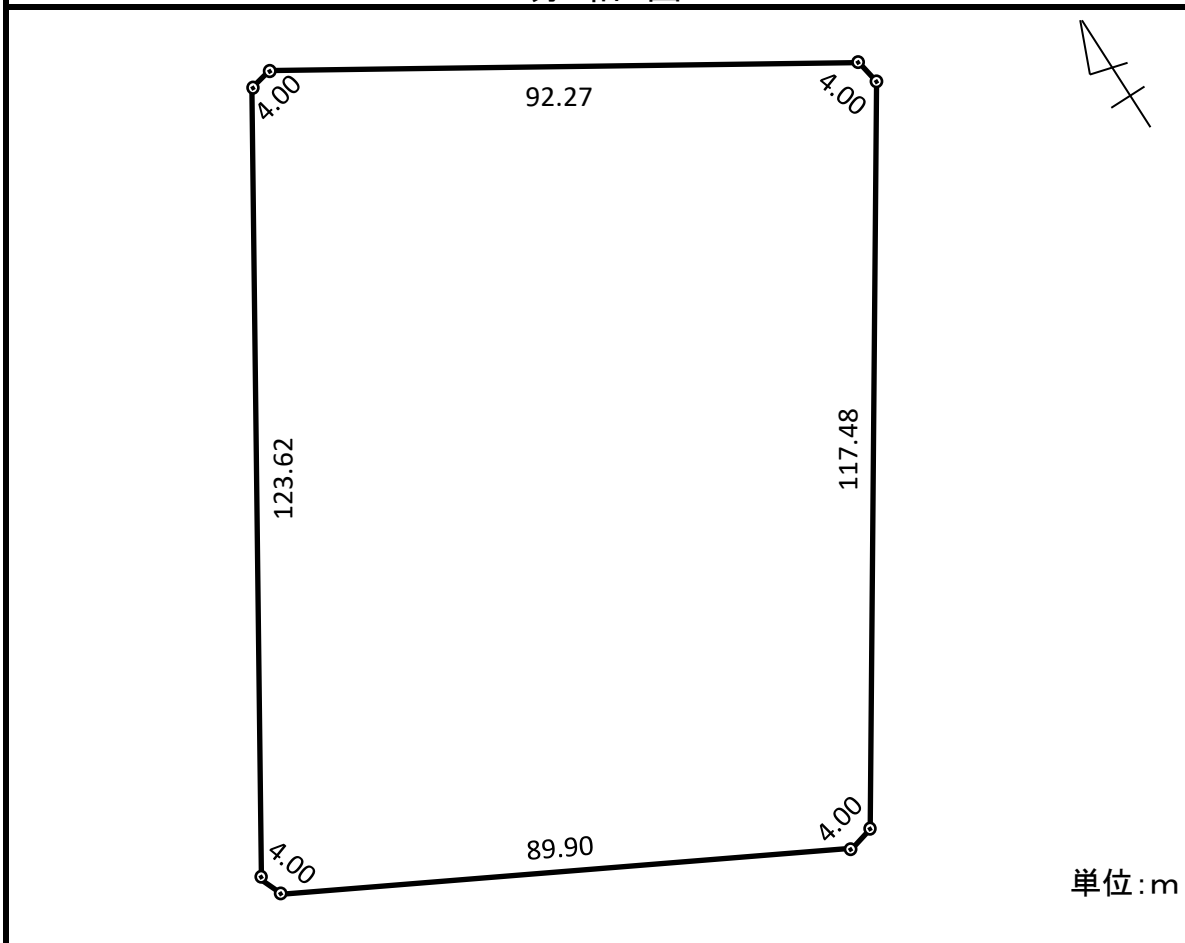
入札条件に関する問い合わせ先	大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ	06-6208-8421
入札・契約に関する問い合わせ先	大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ	06-6484-5556

周 辺 図



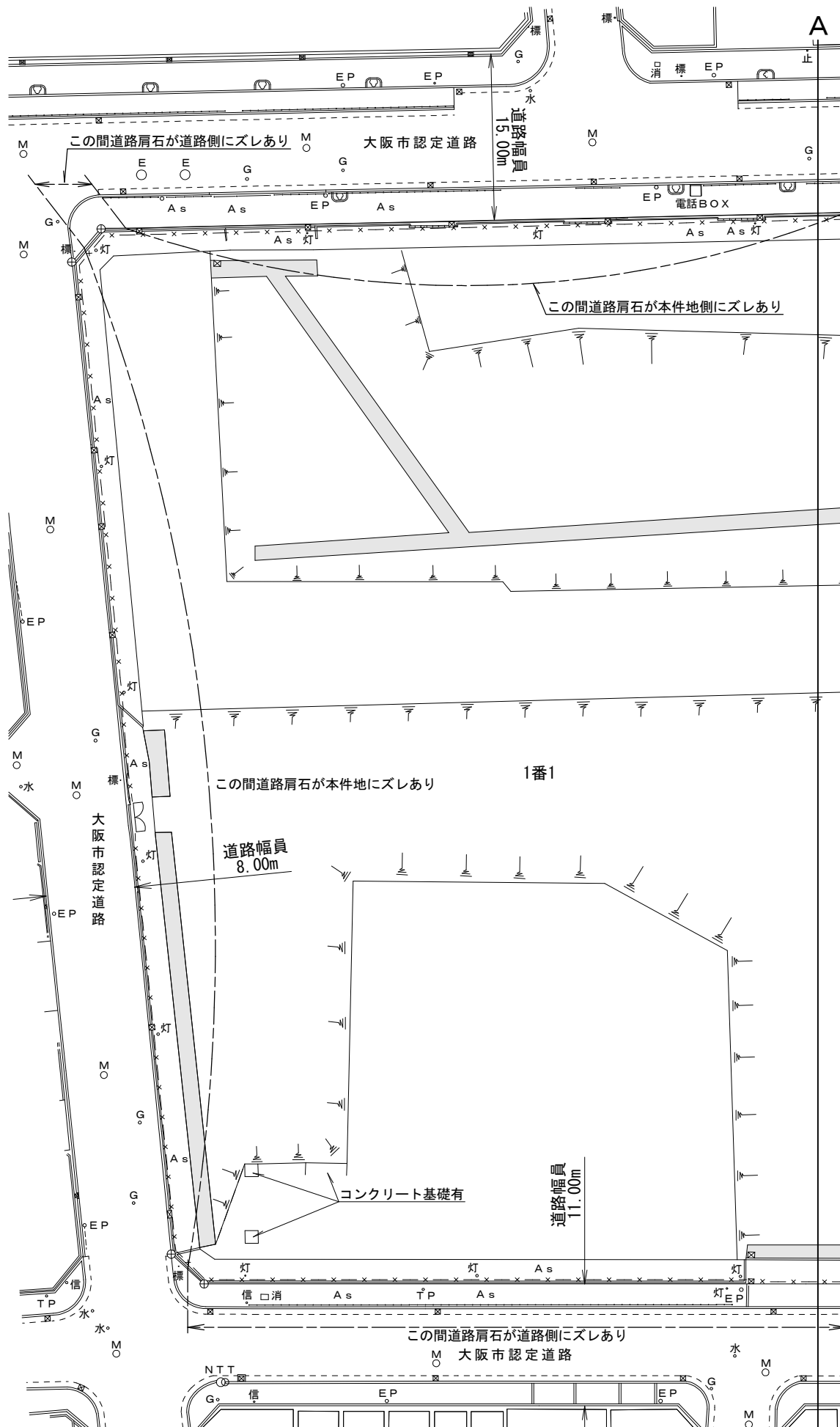
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明 細 図

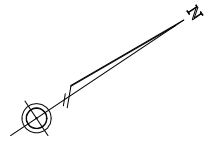


概要図

20



1 / 2



凡 例	
⊕	境界点
M	マンホール
G	マンホール (ガス)
E	マンホール (電気)
NTT	マンホール (電話)
水	マンホール (水道)
止	止水栓
消	消火栓
EP	電柱 (電気)
TP	電柱 (電話)
信	信号機
標	交通標識
灯	照明灯
As	アスファルト
Co	コンクリート
Ir	インターロッキング
⊗	集水樹
⌋	植込み
-x-x-	ネットフェンス
—	ブロック塀等
—	溝
—	門扉
—	法面

※ 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。



物 件 調 書(土地)

物件番号		②		予定価格		31, 000, 000円		
所在地		大阪市住之江区平林北一丁目2番19 (住之江区平林北一丁目2番街区)						
地 積		登記簿	259.79㎡		実 測	259.79㎡		
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	工業専用地域					
		指定建ぺい率	60%		指定容積率	200%		
		高度制限	無		防火地域 (防火・準防火・無指定)	無指定		
		臨海地区規制	工業地区					
	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		北 側	臨港道路	幅員約	8 m	舗装 有	高低差 有	※特記事項4参照
		東 側	臨港道路	幅員約	15 m	舗装 有	高低差 有	
		南 側	臨港道路	幅員約	33 m	舗装 有	高低差 有	
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㈱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	北側接面道路配管 東側接面道路配管 南側接面道路配管	無 有 有	クリアウォーターOSAKA㈱住之江管路管理センター 06-6686-1909			
		ガス	接面道路配管	無	大阪ガス㈱お客さまセンター 0120-094-817			
公共施設		区役所	住之江区役所	物件の 南東方 約 3.10 km				
		小学校	平林小学校	物件の 南西方 約 1.70 km				
		中学校	新北島中学校	物件の 南 方 約 1.50 km				
交通機関		鉄道	Osaka Metro ニュートラム 平林駅 の 北 方 約 1.20 km 徒歩約 15 分					
		バス	大阪シティバス 柴谷橋西詰停留所 の 東 方 約 300 m 徒歩約 4 分					
			取得以前は、空地					
		昭和 22 年 2 月	大阪都市計画事業大正地区復興土地区画整理事業(南部工区)の事業計画決定					
		平成 6 年 1 月	換地処分により取得					
		平成 25 年 4 月	駐車場としての貸付開始					
		令和 7 年 3 月	駐車場としての貸付終了					
			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12月19日現在)
	地下埋設物等		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。
	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	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、門扉、ネットフェンス、引込柱、アスファルト舗装、ブロック積、コンクリート直壁、コンクリート舗装、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	本物件西側で、隣接地(2番20)の室外機、タタキ、止水付きメーター及びブロック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、確認書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。
	4	本物件接面道路(臨港道路)は、建築基準法第42条第1項第2号に規定する道路です。建築基準法の道路種別に関する詳細は、大阪市計画調整局建築指導部建築企画課(Tel:06-6208-9286)へお問い合わせください。
	5	本物件は、北側接面道路・東側接面道路より最大約90cm、南側接面道路より最大約40cm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。
	6	本物件の利用形態により、接道している臨港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、大阪市大阪港湾局施設管理部施設課(Tel:06-6572-2674)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。 また、本件物件接面道路の地先境界ブロック(道路肩石)に損傷や欠損などがあります。補修が必要な場合は同課と協議のうえ、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。
	7	本物件と接面道路の間には側溝がなく、敷地内排水施設(側溝等)の設置が必要です。また、本物件地内の土砂が臨港道路に流出しないよう、対策を講じてください。
	8	本物件接面道路において掘削及び占用行為等を行う場合は、大阪市大阪港湾局施設管理部施設課(Tel:06-6572-2674)に事前に問い合わせてください。
	9	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大阪港湾局施設管理部施設課(Tel:06-6572-2674)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、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。

物件に関する問い合わせ先	大阪市都市整備局市街地整備部区画整理課清算グループ 06-6208-9441
--------------	---

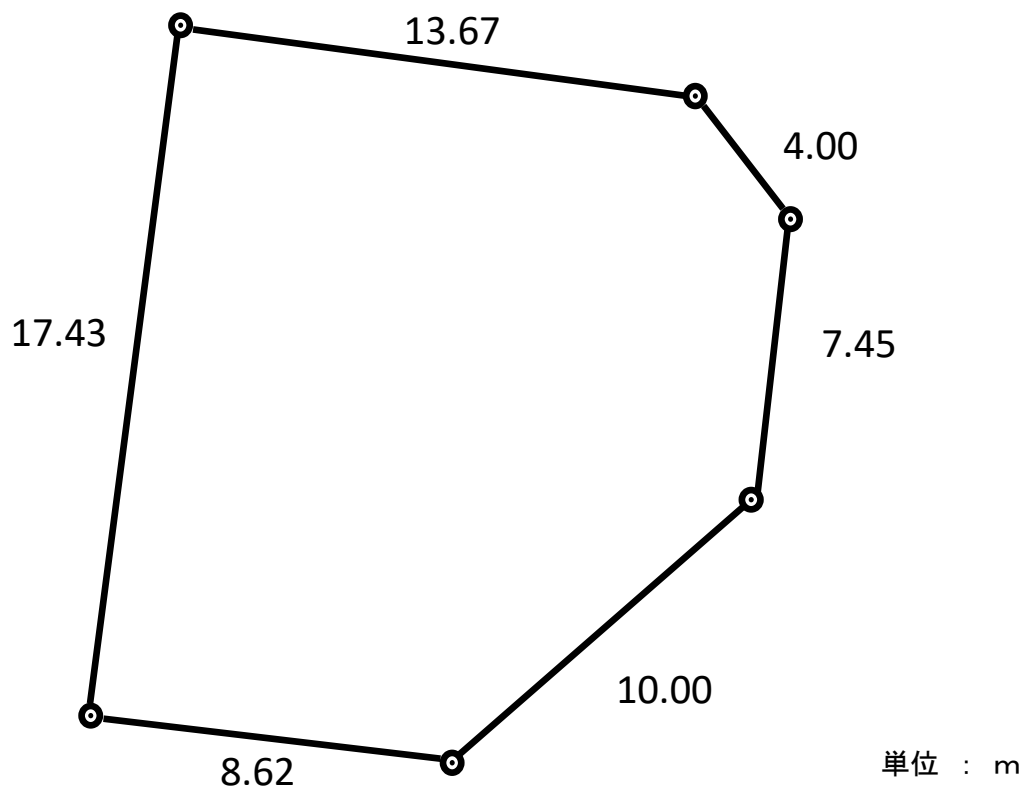
資料の配布場所	大阪市行政オンラインシステム
---------	----------------

周辺図

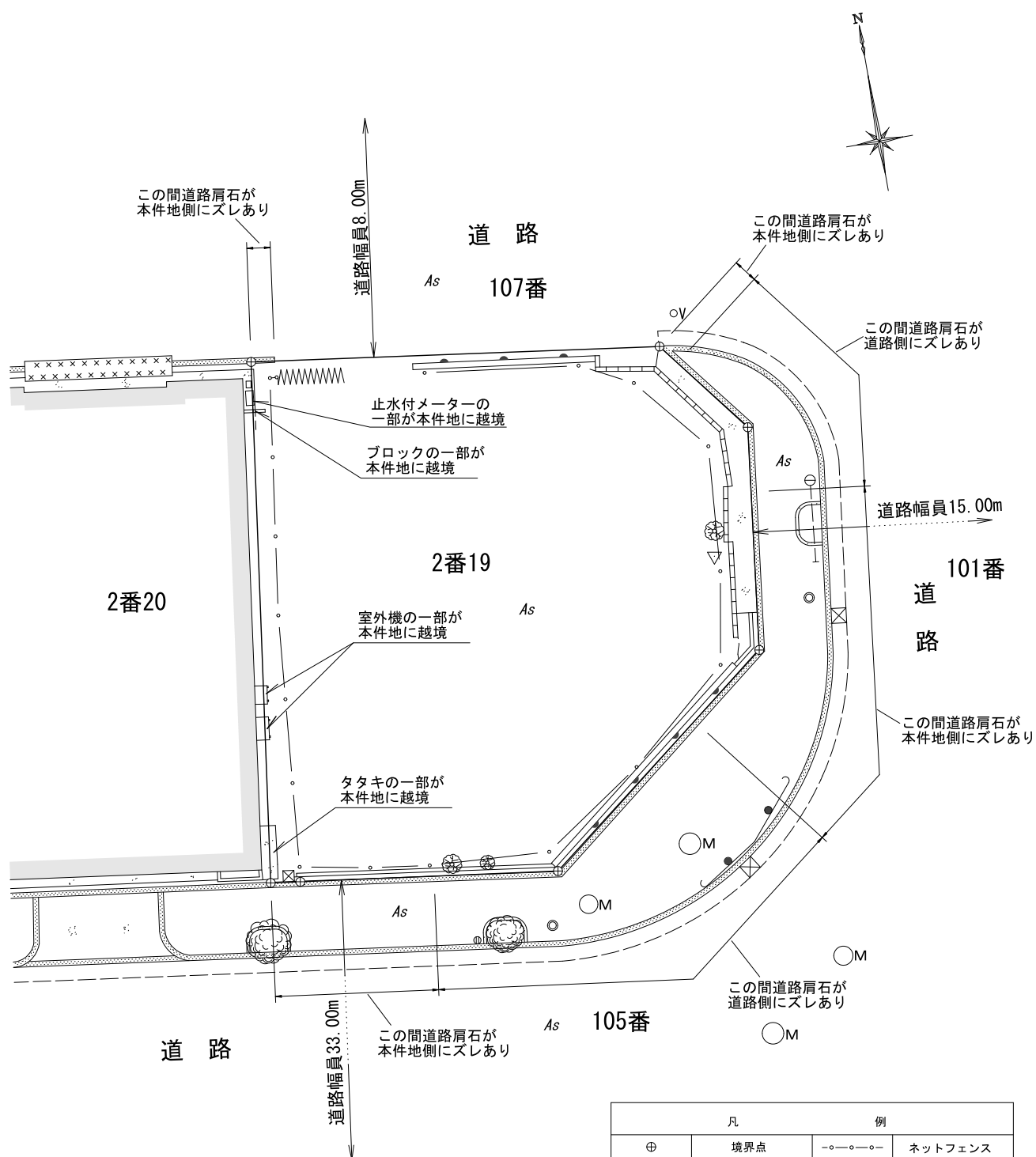


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



概 要 図



凡 例	
⊕	境界点
⊠	集水樹/雨水樹
⊖—	電柱/支線
⊙	信号
⊕	標識
OM	マンホール
○V	水道栓
—●—	ガードレール
▽	引込柱
—○—○—	ネットフェンス
q	門扉
—●—	肩石
—■—	ブロック積
—■—	コンクリート直壁
●	コンクリート舗装
As	アスファルト舗装
—■—	建物
●	植込み
●	樹木

※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。

物 件 調 書(土地)

物件番号		③		予定価格		129, 090, 000円	
所在地		大阪市東住吉区矢田五丁目1番15、1番16、2番1、2番4 (矢田五丁目13番街区)					
地 積		登記簿	933.07㎡		実 測	933.07㎡	
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				
		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		北 側	市道	幅員約 15 m	舗装 有	高低差 無	
		南 側	私道	幅員約 6 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9参照	
供給処理施設の状況			配管等の状況			照会先	
		電気	——			関西電力㈱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㈱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㈱お客さまセンター 0120-094-817		
公共施設		区役所	東住吉区役所	物件の 北 方	約 2.40	km	
			東住吉区役所矢田出張所	物件の 東 方	約 260	m	
		小学校	やたなか小中一貫校(矢田小学校)	物件の 北西方	約 130	m	
		中学校	やたなか小中一貫校(矢田南中学校)	物件の 北西方	約 130	m	
交通機関		鉄道	近鉄南大阪線 矢田駅 の 南西方 約 550 m 徒歩約 7 分				
		バス	大阪シティバス やたなか小中一貫校停留所 の 南東方 約 300 m 徒歩約 4 分				
土地・建物の履歴			買収以前は田、商業施設				
		昭和 46 年 7 月	買収【2番4】				
		昭和 46 年 12 月	買収【2番1】				
		昭和 50 年 度	買収【1番15、1番16】				
		昭和 54 年 度	市営住宅駐車場【2番4】としての使用開始				
		昭和 62 年 4 月	市営住宅駐車場【2番1】としての使用開始				
		平成 23 年 度	市営住宅駐車場としての使用終了				
			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12月19日現在)
	地下埋設物等		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7参照
	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)

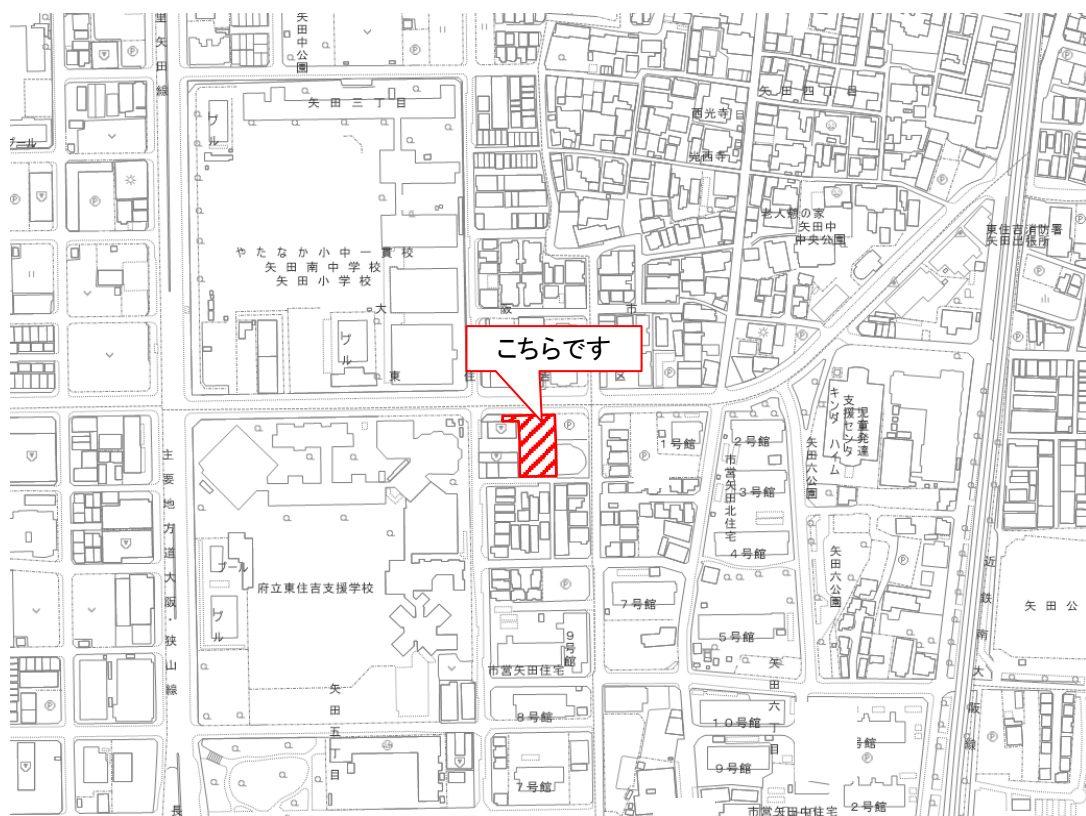
境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項3～6及び概要図参照

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、ネットフェンス、門扉、ネットフェンス基礎、照明灯、樹木、車止め、アスファルト舗装、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。
	3	本物件北西側で、本市所有の樹木の一部が隣接地(1番2及び1番3)に越境しています。落札者は、隣接地 所有者と協議の上、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。
	4	本物件北東側で、隣接する別の市有地(3番3)との境界に存するネットフェンス及びネットフェンス基礎は、隣 接市有地の工作物となります。
	5	本物件北西側で、隣接地(1番3)の屋根、梁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、確認書の写しを配布しますので、 必ずご確認ください。
	6	本物件西側で、隣接地(1番6)の室外機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、確認書の写しを配布しますので、必ずご確認 ください。
	7	地下埋設物について、建物等は本市が買収する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。撤去が必要な場合 は、落札者の負担で行ってください。
	8	本物件は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「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1.00m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。土木工事实施の際は、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。
	9	本物件南側接面道路は、大阪府知事により指定された耕地整理事業による建築線区域内であるため、建築基 準法第42条第1項第5号の道路に該当します。建築時には建築基準法の道路幅員として6mが採用されます。 ただし、道路幅員が6m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。

特記事項	10	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。
	11	<p>本物件南側の建築基準法第42条第1項第5号道路内の西側集水桝においては、隣接地(1番6)より排水接続されていますが、その取扱いについての確認書等とは取り交わしていません。本件の取扱いにかかる協議を含め、如何なる場合も本市は関与しません。落札者において排水設備使用者と協議を行い、円満な解決を図ってください。</p> <p>その他の集水桝については適切に保全してください。</p> <p>新たに公共下水道施設の発見があった場合は、クリアウォーターOSAKA株式会社平野管路管理センター(TEL: 06-6705-0342)に連絡してください。</p> <p>公共下水道施設の撤去、切替、移設等が必要な場合は、事前に建設局下水道施設管理課(許認可担当)「許認可申請等排水協議窓口」(TEL: 06-6615-6260)と協議を行い、「公共下水道施設築造工事施行承認申請」の手続きを行ってください。</p>
	12	<p>本物件北側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。</p> <p>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。</p>
	13	<p>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。</p>
	14	<p>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。</p>

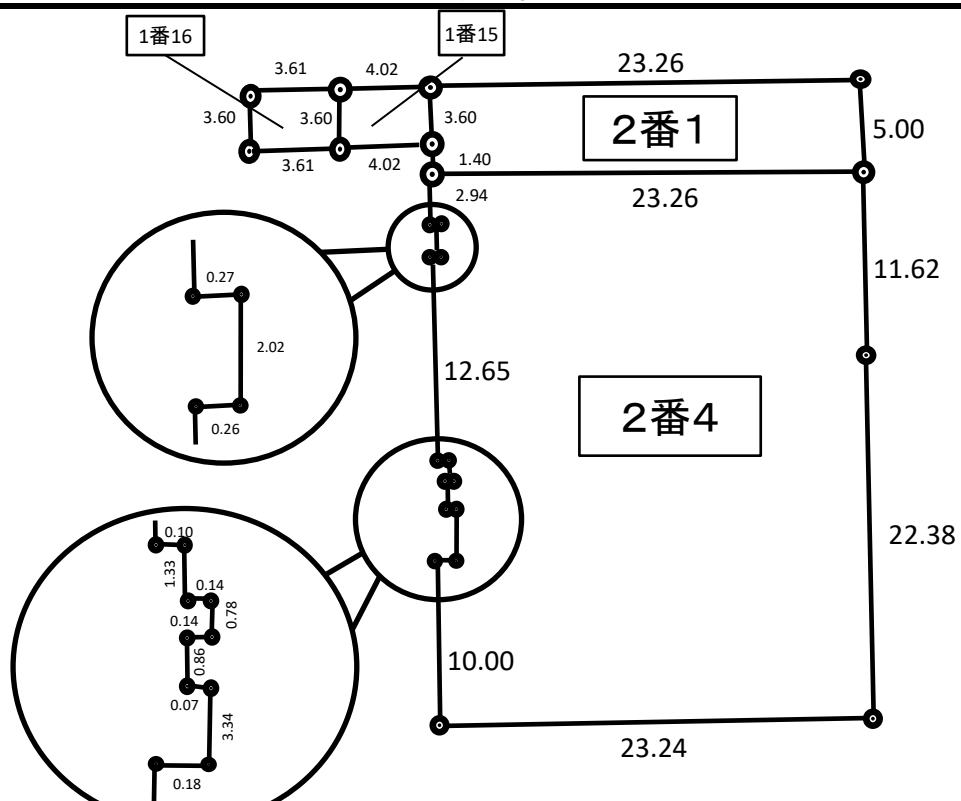
物件に関する問い合わせ先	大阪市経済戦略局企画総務部総務課 大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ 大阪市建設局道路河川部道路課	06-6615-3719 06-6208-8421 06-6615-6782
資料の配布場所	大阪市行政オンラインシステム	

周辺図

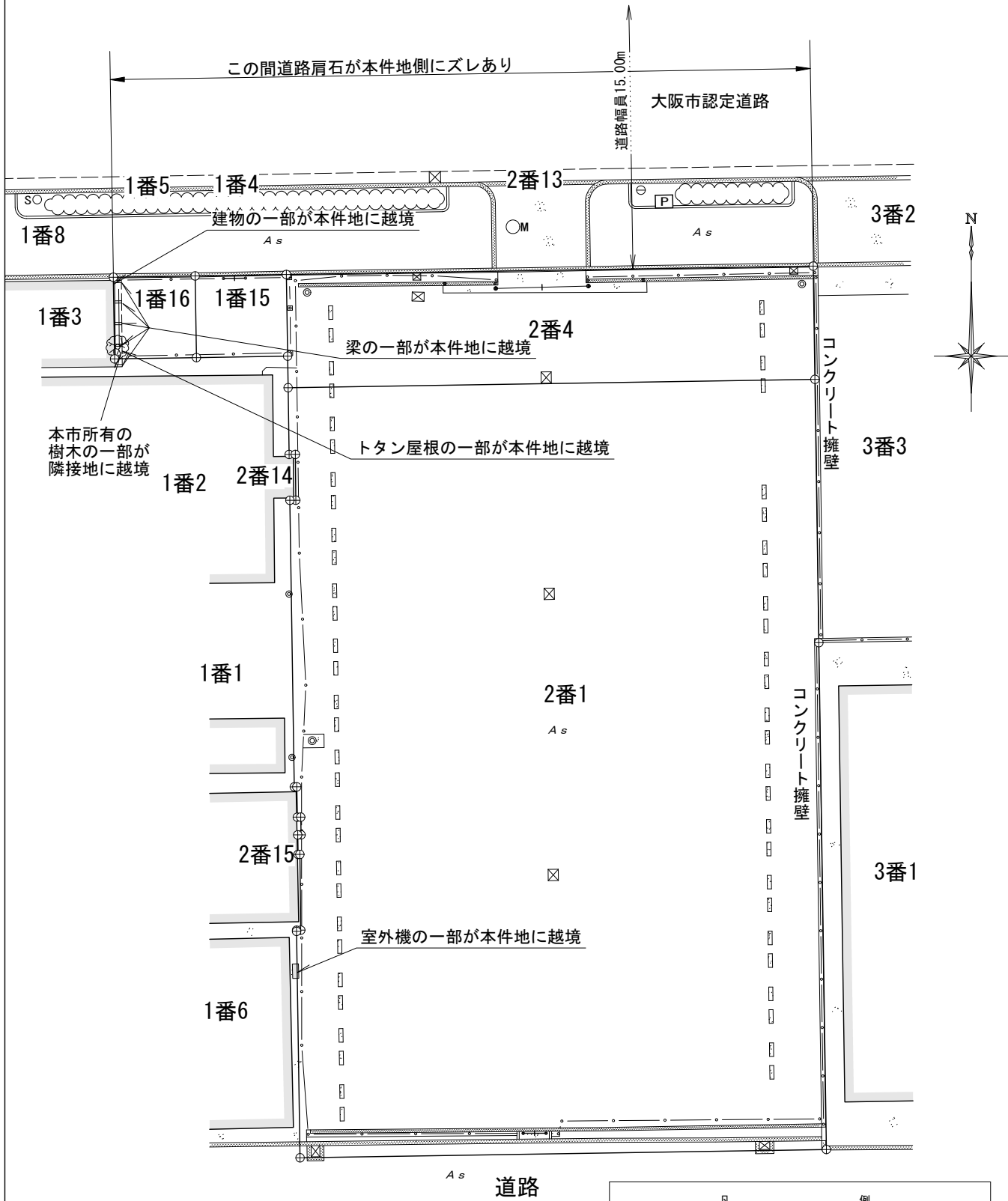


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



概 要 図



※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。

物 件 調 書(土地)

物件番号		④		予定価格		372, 100, 000円	
所在地		大阪市平野区瓜破西三丁目512番6 (瓜破西三丁目13番街区)					
地 積		登記簿	3451.70㎡		実 測	3451.70㎡	
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		北 側 市道 幅員約 7.272 m 舗装 有 高低差 無 ※特記事項8参照					
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 方 約 2.40 km			
		小学校	瓜破西小学校	物件の 北 方 約 400 m			
		中学校	瓜破西中学校	物件の 北東方 約 250 m			
交通機関		鉄道	OsakaMetro谷町線 喜連瓜破駅 の 南西方 約 1.50 km 徒歩約 19 分				
		バス	大阪シティバス 瓜破西停留所 の 南西方 約 500 m 徒歩約 7 分				
土地・建物の履歴			買収以前は、田				
		昭和 37 年 8 月	買収				
		昭和38年～昭和39年度	市営住宅新築				
		平成17年～平成24年度	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12月19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、落札者の負担で行ってください。 ※特記事項7参照
	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	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項4、5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、鋼板塀、門扉、照明灯、コンクリートたたき、マンホール、ガス栓、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	本物件北東側で、本市所有のコンクリート構造物(縁石)の一部が隣接地(518番7)に越境しています。隣接地所有者と協議の上、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しています。
	5	本物件北西側で、NTT西日本(株)の電線の一部が本物件に越境していますが、この電柱及び電線は本物件北側東西道路上(隅切り付近)に移設し、越境は解消される予定となっています。またこの移設工事に合わせて本件地北側のNTT柱1本が撤去予定となっています。(令和8年度までに実施予定) 詳細は、NTT西日本(株)(TEL:116)までお問い合わせください。
	6	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1.1m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。土木工事实施の際は、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。
	7	本物件内に、本市が所有していた従前建物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、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、本件入札予定価格は、本市及び専門調査機関において確認している基礎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。
	8	本物件西側接面道路は、昭和43年10月に市道として路線の認定を行っていますが、区域の決定及び供用の開始はされていません。将来的には認定道路として、幅員6mの道路整備を行う予定ですが、令和8年度以降に埋蔵文化財発掘調査やインフラ整備を行った後となるため、道路整備は令和11年以降になる見込みです。 そのため、当該地の土地利用計画においては、北側接面道路のみの計画としてください。

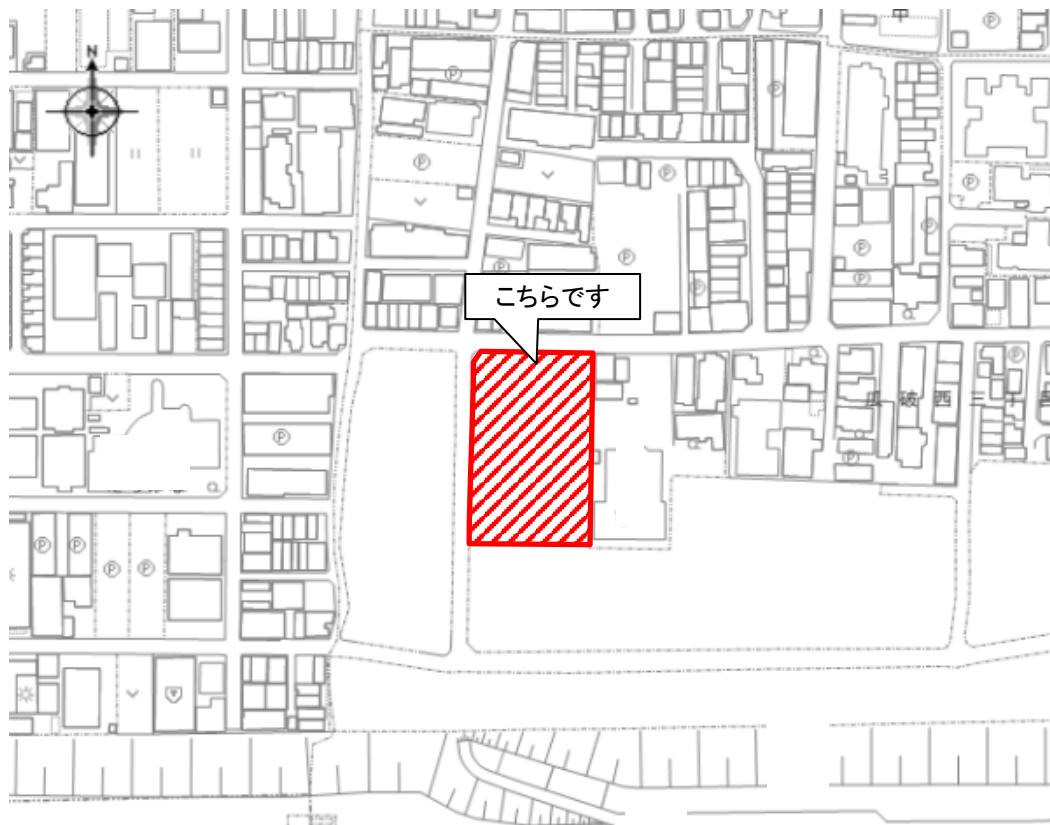
特 記 事 項	9	本物件西側接面道路は、現在閉鎖している状態で、令和8年度から埋蔵文化財発掘調査を実施し、完了後にインフラ整備を順次行い、最終的に道路整備が完了するまでの間、一切立入りすることができません。
	10	本物件西側接面道路の地先境界ブロック(道路肩石)がずれている箇所や未設置箇所があるため、道路整備時に再設置及び新設を行います。地先境界ブロックは土地境界線の道路側に設置するため、本物件の開発にあたり、工作物等を土地境界線付近に設置する場合は、事前に大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ(Tel:06-6208-8427)と協議してください。
	11	本物件北側接面道路の地先境界ブロック(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。
	12	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に落札者の負担で行ってください。
	13	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。
	14	本物件用地はあらかじめ土地の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	大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ	06-6484-5556

基本方針	<p>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。</p> <p>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。</p>	
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。
	(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	
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。
	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。

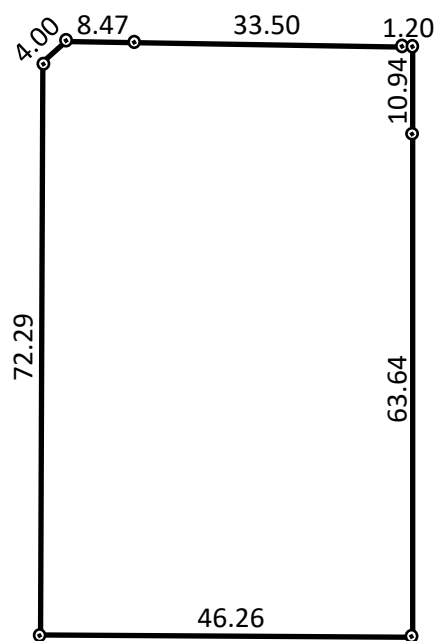
入札条件に関する問い合わせ先	大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ	06-6208-8421
入札・契約に関する問い合わせ先	大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ	06-6484-5556

周辺図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

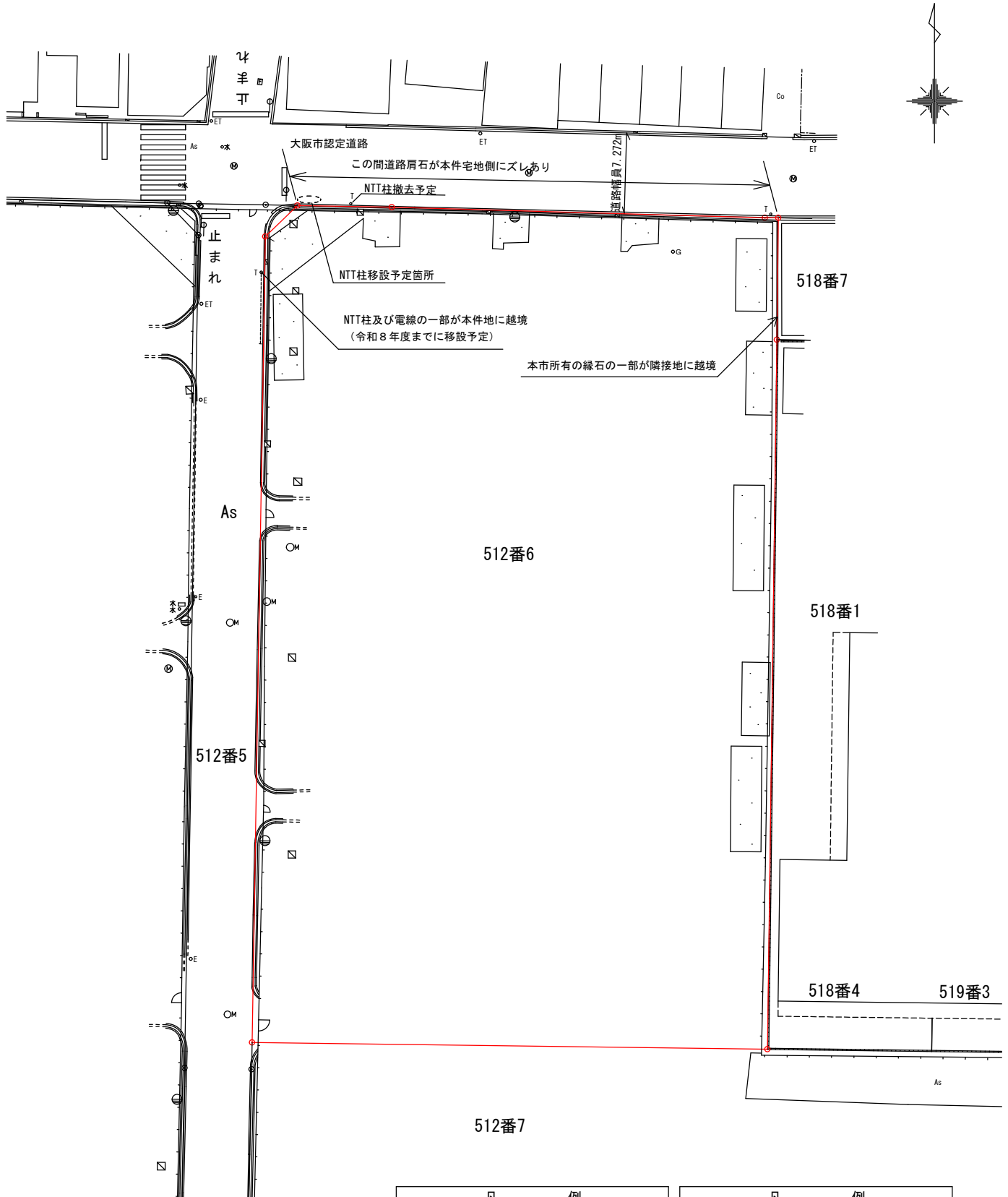
明細図



単位:m

概要図

36



凡	例
○	境界点
—	境界線
	銅板塀
—	コンクリートブロック
□	集水樹
As	アスファルト舗装
○G	ガス
○ET	関電柱

凡	例
○T	NTT柱
φ	交通標識
▽	門扉
⊙	照明灯
○M	マンホール類
—	コンクリートたたき
—	地先境界ブロック (道路肩石) 及びコンクリート構造物 (縁石)

※ 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いますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

物 件 調 書(土地)

物件番号		⑤		予定価格		32, 600, 000円	
所在地		大阪市西成区北開一丁目3番9、3番10 (北開一丁目3番街区)					
地 積		登記簿	308.30㎡		実 測	308.30㎡	
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種住居地域				
		指定建ぺい率	80%		指定容積率	300%	
		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(宅地造成等規制区域)					
接面道路の状況		南 側 市道 幅員約 6 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 方 約 2.30 km			
		小学校	長橋小学校	物件の 南 方 約 700 m			
		中学校	鶴見橋中学校	物件の 南西方 約 750 m			
交通機関		鉄道	JR大阪環状線 今宮 駅 の 南西方 約 350 m 徒歩約 5 分				
		バス	大阪シティバス 中開三丁目停留所 の 東 方 約 100 m 徒歩約 2 分				
土地・建物の履歴			取得以前は、駐車場				
		平成 2 年 2 月	換地処分により取得				
		令和 7 年 9 月	駐車場としての貸付開始				
		令和 7 年 11 月	駐車場としての貸付終了				
			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12月19日現在)
	地下埋設物等		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。
	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)

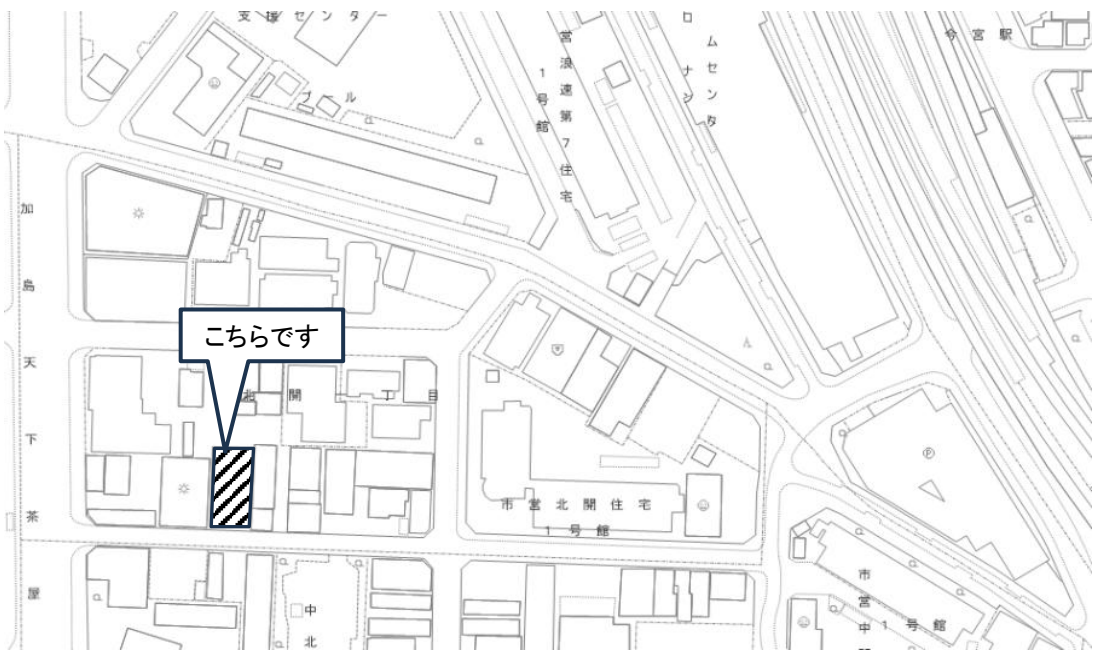
境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項3及び概要図参照

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、ガードフェンス、ネットフェンス、フェンス基礎、アスファルト舗装、コンクリート舗装、単管、門扉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	本物件西側で、隣接地(3番11、3番14)の建物、雨樋及び木製構造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、確認書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。
	4	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。
	5	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に落札者の負担で行ってください。
	6	西成区では区の様々な課題を解決するため、西成区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安住を促進し、人口減少に歯止めをかけることを目指しています。本物件の活用にあたり、この構想の趣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「第三期西成区特区構想」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)

物件に関する問い合わせ先	大阪市都市整備局市街地整備部区画整理課清算グループ 06-6208-9441
--------------	---

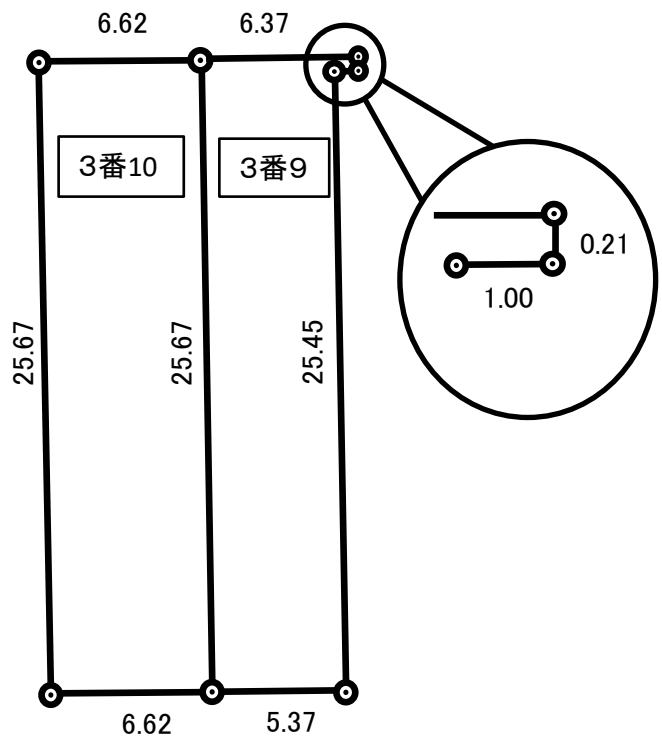
資料の配布場所	大阪市行政オンラインシステム
---------	----------------

周 辺 図



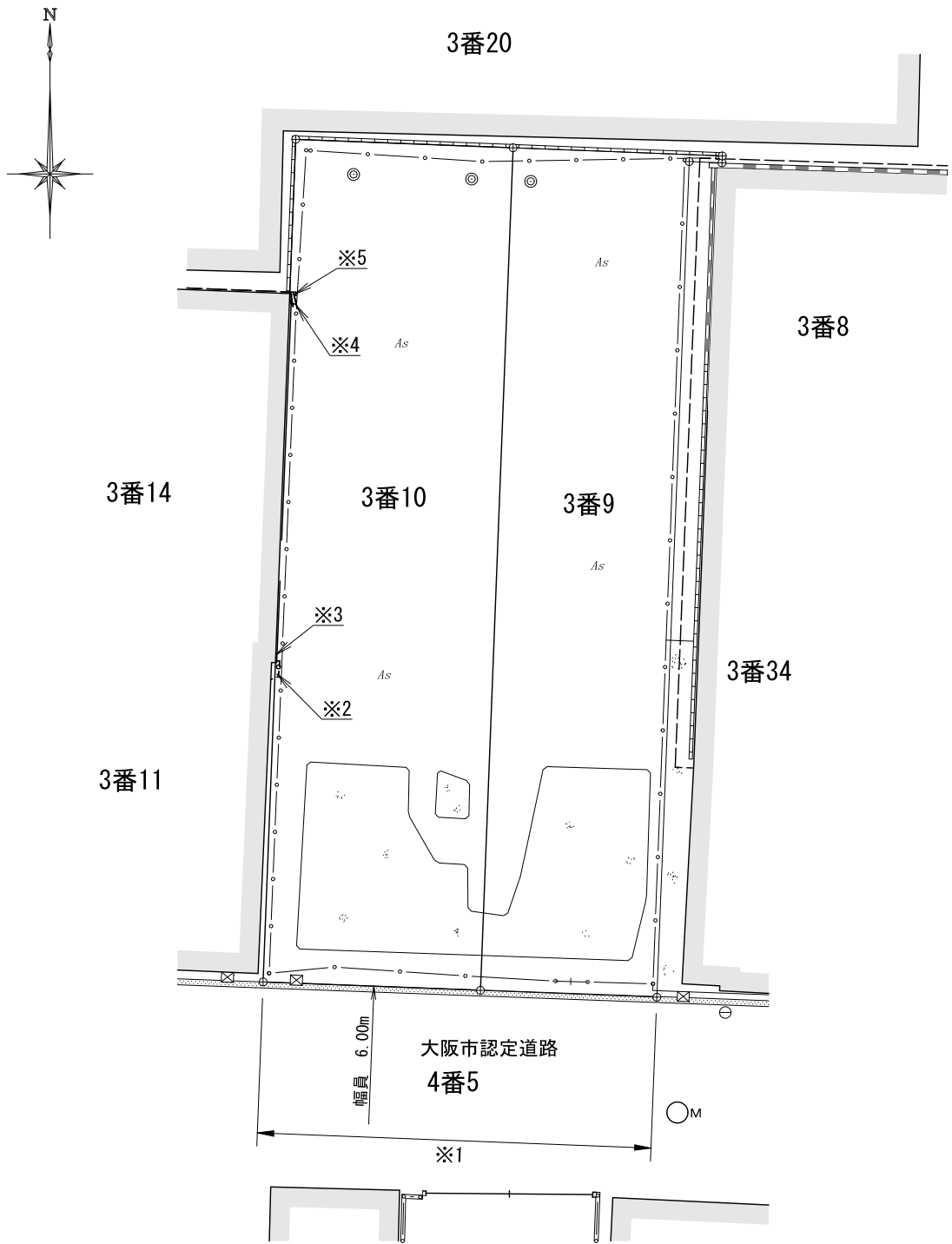
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位 : m

概 要 図



- ※1 この間道路肩石が本件地側にズレあり
- ※2 雨樋の一部が本件地に越境
- ※3 建物の一部が本件地に越境
- ※4 木製構造物の一部が本件地に越境
- ※5 雨樋の一部が本件地に越境

凡		例	
⊕	境界点	-○-○-○-	ネットフェンス・ガードフェンス等
☒	集水樹	●- -	門扉
⊖	電柱		肩石
OM	マンホール		ブロック積
▭	建物		ブロック塀
◎	単管	●	コンクリート舗装
		As	アスファルト舗装

※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。

物 件 調 書(土地)

物件番号		⑥		予定価格		311, 000, 000 円			
所在地		大阪市西成区北津守三丁目27番4、27番5 (北津守三丁目1番街区)							
地 積		登記簿	1921.86㎡		実 測	1921.86㎡			
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	30 m	舗装	有	高低差	無
		南 側	私道	幅員約	5 m	舗装	有	高低差	有 ※特記事項10参照
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㈱コールセンター 0800-777-8810			
		上水道	西側接面道路配管 南側接面道路配管	有 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㈱津守管路管理センター 06-6567-6516				
		ガス	西側接面道路配管 南側接面道路配管	有 無	大阪ガス㈱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 2.50 km					
		小学校	北津守小学校	物件の 西 方 約 300 m					
		中学校	鶴見橋中学校	物件の 南東方 約 500 m					
交通機関		鉄道	南海汐見橋線 津守駅 の 北東方 約 650 m 徒歩約 9 分						
		バス	大阪シティバス 北津守四丁目停留所 の 北 方 約 100 m 徒歩約 2 分						
土地・建物の履歴			買収以前は、工場						
		平成 7 年 11 月 ～ 8 年 4 月	買収						
			以後、更地						
			現在に至る						

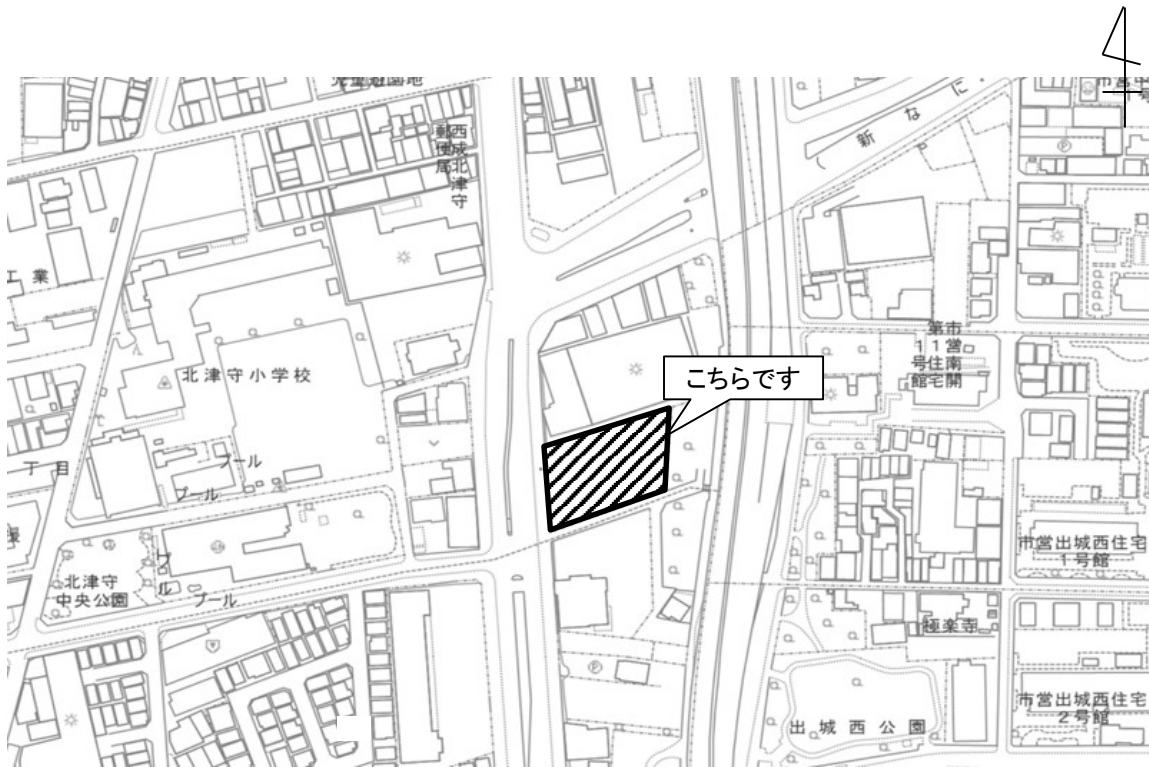
その他	土壌調査	人為的原因	履歴調査を実施したところ、過去に工場としての使用履歴があることから、土壌汚染調査を自主的に実施しました。 ※特記事項6、7参照
		自然的原因	本物件を含む近隣土地に、自然的原因による土壌汚染についての情報はありません。 (令和7年12月19日現在)
	地下埋設物等		専門調査機関による地下埋設物調査の結果、地下埋設物が確認されています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。 ※特記事項8参照
	防災関係		本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関す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.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3～5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、門扉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 本物件北側で、隣接地(26番)のコンクリートたたき、門扉、駐輪場雨樋、雨樋集水器及びトタン屋根の一部が、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、確認書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。	
	4 本物件東側で、本市所有のブロック塀の一部が隣接地(30番5、30番6)に越境しています。隣接地所有者と協議の上、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しています。	
	5 本物件南側で、本市所有のブロック塀の一部が隣接地(29番5)に越境しています。隣接地所有者と協議の上、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しています。	
	6 本物件について、土壌汚染調査を自主的に実施した結果、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。	
	7 本物件は、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。	
	8 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が確認されました。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。	

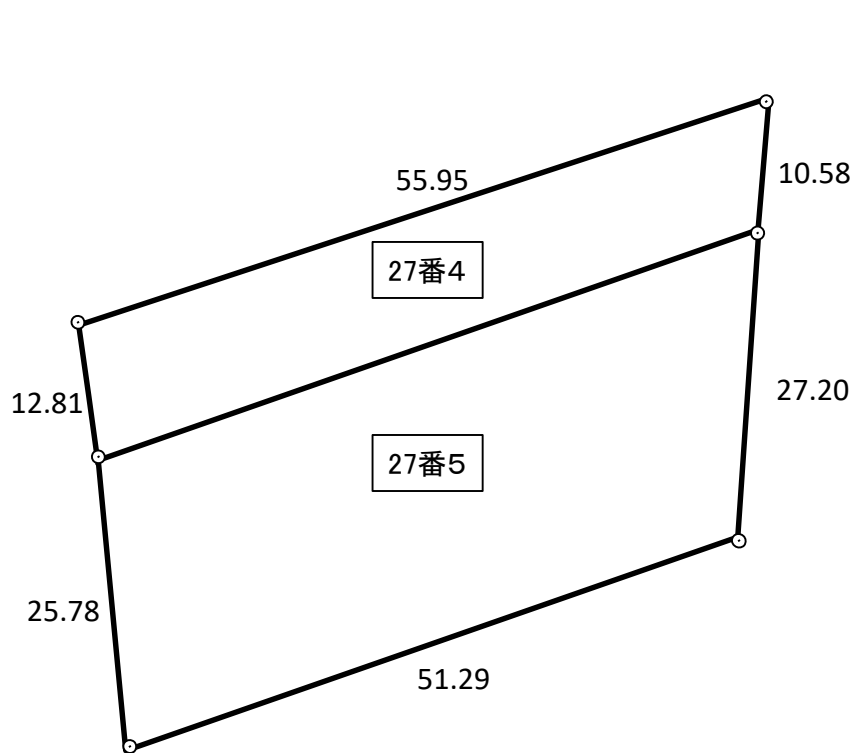
特記事項	9	本市所有の給水管(水栓番号74098)が本物件及び23番4外、本物件の隣接地等に埋設されている可能性があります。本件給水管の取扱いは落札者が名義変更を行い引き継ぐこと、または撤去することとし、関係土地所有者等との調整が必要な場合は落札者において行ってください。また、北側隣接地敷地内部分の給水装置については、過去に当時の本件地所有者と隣接地主との間において設置に係る承諾を得られています。詳細は、大阪市環境局総務部総務課(Tel:06-6630-3122)までお問い合わせください。 なお、本件入札予定価格は、本物件内に埋設された給水管の撤去費用相当額を考慮した価格としています。	
	10	本物件は、南側接面道路より最大約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。	
	11	本物件西側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。	
	12	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。	
	13	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。	
	14	西成区では区の様々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。 <u>https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000595806.html</u>	
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



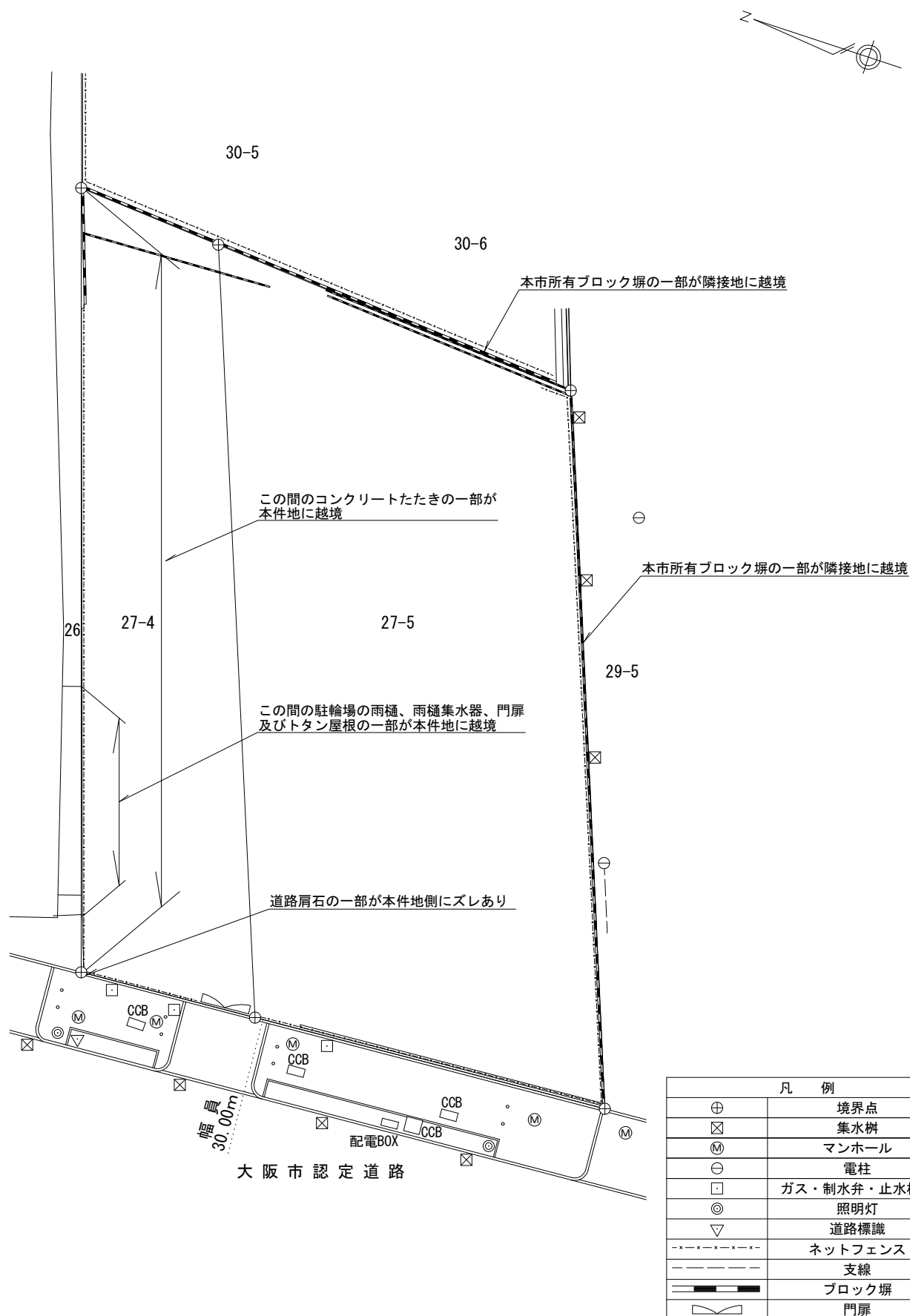
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



単位:m

概 要 図



※現況と異なる場合があります。

※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。

物 件 調 書(土地)

物件番号		⑦		予定価格		435, 200, 000円	
所在地		大阪市浪速区木津川二丁目1番18、1番19、1番20、1番21、11番8 (木津川二丁目3番街区)					
地 積		登記簿	8789.91㎡		実 測	8789.91㎡	
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)、重要無線通信伝搬障害防止区域※特記事項22参照 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 5.5～12.5 m 舗装 有 高低差 有 特記事項17参照					
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㈱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㈱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㈱お客さまセンター 0120-094-817		
公共施設		区役所	浪速区役所	物件の 東 方 約 1.60 km			
		小学校	栄小学校	物件の 東 方 約 600 m			
		中学校	難波中学校	物件の 北東方 約 1.00 km			
交通機関		鉄道	南海汐見橋線木津川駅 の 北 方 約 350 m 徒歩約 5 分				
土地・建物の履歴			【1番18、1番19、1番20】				
		昭和 47 年 9 月	保育所用地として買収。買収以前は住宅、工場				
			以後、更地				
			【1番21】				
		昭和 46 年 2 月	共同浴場用地として買収。買収以前は空地				
		昭和 50 年 度	共同浴場新築				
		平成 19 年 2 月	共同浴場解体撤去				
			以後、更地				
			【11番8】				
		大正 11 年 3 月	下付下水用地として国から一部譲与。買収以前は住宅				
		昭和 28 年 11 月	一部買収。買収以前は工場				
		昭和42年4月～ 昭和44年3月	市営住宅新築				
		昭和48年12月～ 昭和49年4月	一部買収。買収以前は住宅、工場				
		平成 22 年 1 月	市営住宅解体撤去				
		平成30年4月～ 令和5年3月	工事ヤードとして使用				
			以後、更地				
			現在に至る				

その他	土壌調査	人為的原因	調査の結果、土壌汚染が確認されています。 ※特記事項15, 16参照
		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12月19日現在)
	地下埋設物等		【1番18、1番19、1番20、1番21】※特記事項11参照 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。 【11番8】※特記事項12、13参照 本市が買収する以前の所有者の建物基礎等や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。 【11番8】※特記事項14参照 公共下水道施設が残存しています。
	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)

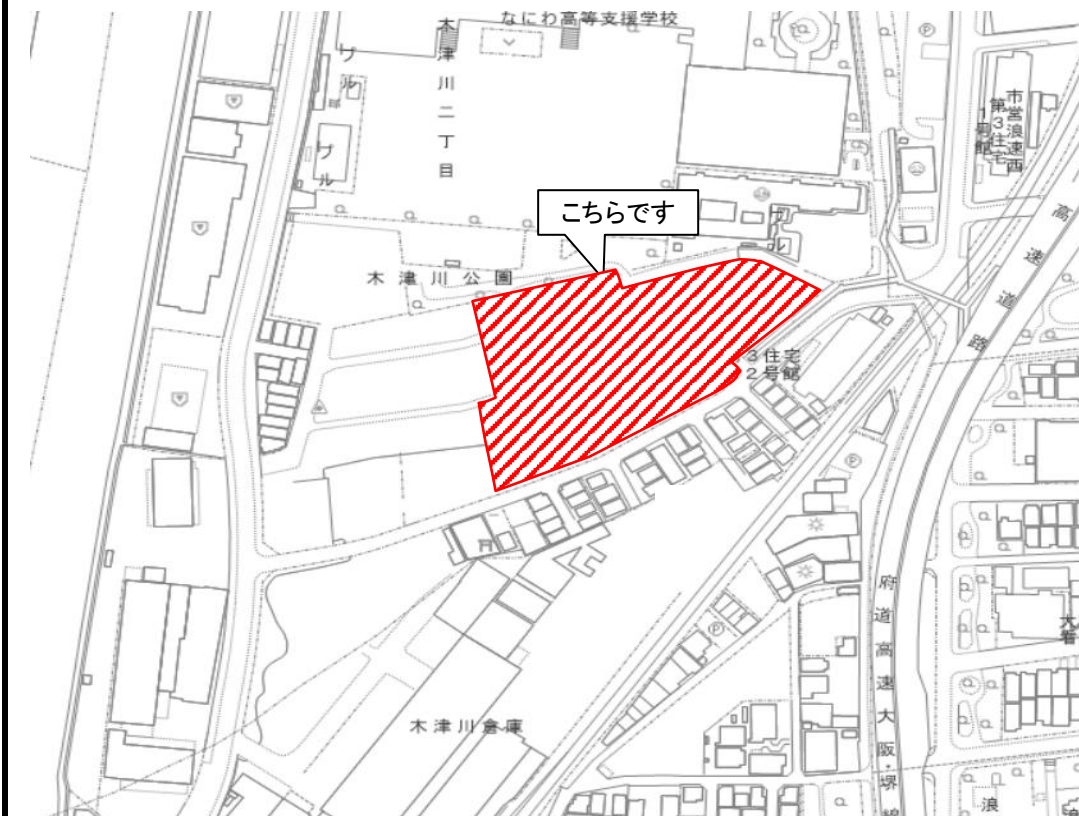
境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項4～8及び概要図参照

	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、コンクリート擁壁、集水桝、マンホール、止水栓、アスファルト舗装、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。
	4	本物件東側で、本市所有の樹木の一部が隣接市有地(1番17)に越境しています。落札者は、隣接市有地を所管する大阪市子ども青少年局企画部経理課(Tel:06-6208-8169)と協議の上、落札者において必ず越境を解消してください。※特記事項9に関連する樹木の可能性があります。 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。
	5	本物件南側で、関西電力送配電(株)の電線及び腕金が本件地に越境しています。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、越境している電線等の移設費用については、関西電力送配電(株)の負担となります。
	6	本物件南側で、NTT西日本(株)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、(株)NTTフィールドテクノ大阪設備部エリアマネジメント部門エリアマネジメント担当(Tel:06-4301-7876)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、NTT西日本(株)の負担となります。
	7	本物件南側で、(株)オブ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、(株)オブテージ光・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、(株)オブテージの負担となります。
	8	本物件南側で、(株)ベイ・コミュニケーションズ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、(株)ベイ・コミュニケーションズ(Tel:06-7176-3621)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、(株)ベイ・コミュニケーションズの負担となります。
	9	本物件東側で、過去に祠として使用されていた木造建物が敷地内に存します。 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。
	10	本物件は、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:06-6208-9168)と協議してください。
	11	本物件のうち、1番21は本市が買収する以前の所有者の建物基礎等が残存している可能性があります。また、本市が所有していた従前建物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、本市所有の従前建物解体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、本市が所有していた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。

特記事項	12	本物件のうち、11番8は本市が買収する以前の所有者の建物基礎等や、本市が所有していた従前建物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、基礎及び杭長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、本市及び専門調査機関による地下埋設物調査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。	
	13	本物件のうち、11番8は南東側で水道本管に接続されている給水管が埋設されています。撤去等が必要な場合は、道路内の接続管も含めて落札者の負担で撤去してください。 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。	
	14	本物件のうち、11番8の北側敷地内に公共下水道施設が埋設されています。この公共下水道施設は撤去をもって公用廃止となりますので必ず落札者で撤去してください。当該公共下水道施設の撤去に際し、大阪市建設局下水道部施設管理課（TEL:06-6615-6260）と公共下水道施設の撤去方法について必ず事前に協議を行い、落札者負担で撤去工事を行ってください。 当該公共下水道施設が撤去されるまでの間は、公共下水道施設の維持管理上、本件地内に大阪市建設局職員が立ち入り、公共下水道施設の点検等を実施することがあります。また、既設マンホール上には点検等の妨げとなる建築物、工作物等の設置を禁止するとともに、敷地外から既設マンホールまでの経路についても確保してください。 なお、本件入札予定価格は、当該公共下水道施設の撤去費用相当額を考慮した価格としています。	
	15	本物件について、土壌汚染調査を自主的に実施した結果、鉛及びその化合物、砒素及びその化合物並びにふっ素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、土壌汚染状況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。	
	16	本物件は、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。	
	17	本物件は、南側接面道路より最大約70cm高くなっています。また物件内にも最大約1.0mの高低差があるため、西側で隣接する市有地（11番7）と連続してコンクリート擁壁が設置されており、当該擁壁は境界を境にそれぞれの所有物となります。造成及び擁壁の撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。擁壁の撤去等を行う場合は、隣接市有地を所管する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）と協議のうえ、落札者の負担で隣接市有地の安全対策についても実施してください。 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。	
	18	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。	
	19	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。	
	20	本物件南側接面道路の琴江橋歩道橋スロープ付近の認定道路に接する箇所は、一部道路区域変更が実施されており、現状の歩道整備されている道路境界とは位置が異なります。道路境界部分にはネットフェンス及びガードフェンスを設置予定です。また、当該部分については、本市が令和7年度中に歩道改修工事を実施予定ですが、引渡し以降も、本工事実施の際に本物件内への立ち入り及び工事用資機材の設置等が必要となる可能性があるため、開発にあたっては、工事を行う大阪市建設局津守工営所（TEL:06-6567-6495）と協議の上、歩道改修工事の支障とならないように進めてください。	
	21	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。	
22	本物件は、電波伝搬障害防止区域内に存します。区域内で高層建築物等を建築しようとするときは、届出が必要です。詳細は近畿総合通信局無線通信部陸上第一課（TEL:06-6942-8559）までお問い合わせください。		
23	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）		
24	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。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。 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。		
25	本物件用地はあらかじめ土地の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29条による開発許可が必要となります。 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 大阪市福祉局総務部経理・企画課（管財グループ） 大阪市こども青少年局企画部経理課 大阪市建設局下水道部調整課	06-6208-8421 06-6208-8169 06-6208-7931 06-6615-6642
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

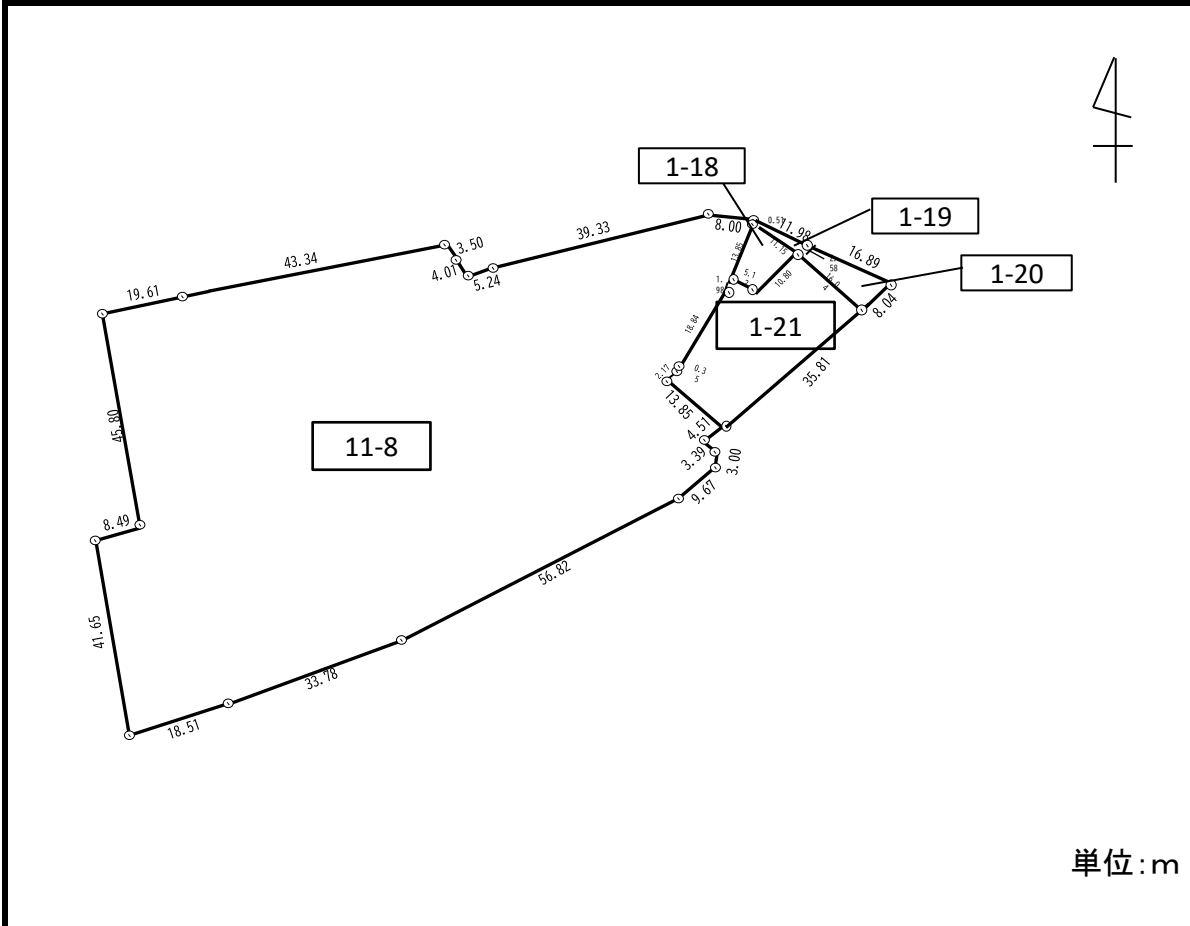
基本方針	大阪市では、市営住宅建替え跡地について、市民住宅構想に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用し、良質な中堅層向け都市型住宅の供給や周辺環境に調和した良好な住宅地の形成、また、生活利便施設の導入等周辺地域のまちづくりに貢献する幅広い活用を図っていくこととしています。		
	こうした方針を踏まえ、本物件については、できるだけ住宅地としての活用を求めるとともに、住宅用途の開発を行う場合、良質な都市型住宅となるよう下記の条件を付します。また、住宅用途以外の開発についても、地域の生活利便の向上や活性化に資する福祉施設、医療施設、教育施設、店舗、事務所等の施設の導入を期待するものです。		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

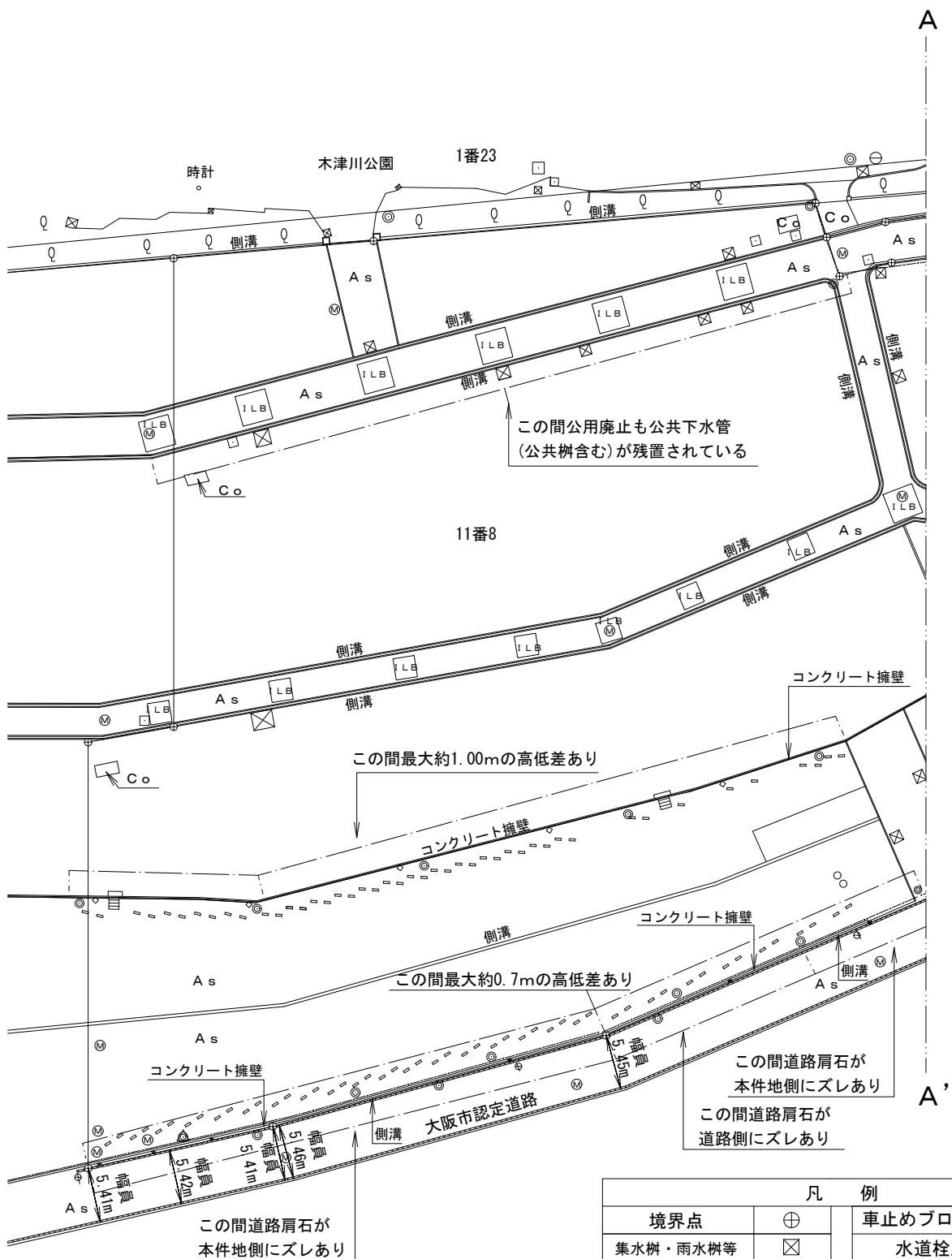


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明 細 図



概要図



凡 例	
境界点	⊕
集水樹・雨水樹等	⊗
電柱	⊖
支線
マンホール	Ⓜ
制水弁・止水栓・消火栓等	□
照明灯・街灯	⊙
樹木	Q
植栽	∪
車止めポール	○
車止めブロック	□□
水道栓跡	◇
カーブミラー	△
門扉	~~~~~
グレーチング	
肩石
ネットフェンス	—○—○—○—
アスファルト舗装	A s
コンクリート舗装	C o
インターロッキング舗装	I L B

※ 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。

2/2



凡 例			
境界点	⊕	車止めブロック	□□
集水樹・雨水樹等	⊠	水道栓跡	◇
電柱	⊖	カーブミラー	△
支線	門扉	~~~~~
マンホール	Ⓜ	グレーチング	
制水弁・止水栓・消火栓等	□	肩石
照明灯・街灯	⊙	ネットフェンス	○—○—○
樹木	Q	アスファルト舗装	As
植栽	∪	コンクリート舗装	Co
車止めポール	○	インターロッキング舗装	ILB

※ 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。

土 地 売 買 契 約 書（案）

【標準様式】

※各条項の内容は、物件によって変更されることがあります。

※物件番号①、④、⑦の契約書（案）は、配布資料にて配布しますのでご確認ください。

収	入
印	紙
	円

土地売買契約書（即納Ⅱ）（案）

大阪市（以下「甲」という。）と（落札者）（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買土地）

第1条 甲は、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件土地の所在及び地積を確認して甲から買い受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金（落札金額）円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として、
金 [売買代金の1割以上の金額(入札保証金を充当)] 円を甲に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金は、入札保証金より充当するものとする。

3 第1項に定める契約保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

4 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行したときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に還付する。ただし、甲は、第1項に定める契約保証金を売買代金残額に充当することができる。

5 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（代金の支払）

第4条 乙は、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに、甲の発行する納入通知書により売買代金全額を甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行しないときは、前条第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（所有権の移転及び引渡し）

第5条 本件土地の所有権は、乙が売買代金の支払を完了した時、乙に移転

する。

- 2 前項の定めにより、所有権が乙に移転した時に、本件土地の引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第6条 所有権移転登記に関する手続は、甲が行う。

- 2 乙は、登録免許税を負担しなければならない。
- 3 乙は、本契約締結と同時に、甲の指示する所有権移転登記に必要な書類を、甲に提出しなければならない。

(契約不適合責任)

第7条 甲は、民法第562条第1項本文、第563条第2項及び第565条の定めにかかわらず、本件土地の種類、品質（地中障害物、土壤汚染等を含む）、数量（末尾記載の地積等の記載を含む）その他が本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、第5条第2項に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

(使用禁止)

第8条 乙は、売買代金の支払を完了するまでは、本件土地を使用することができない。

(禁止用途)

第9条 乙は、本契約締結の日から5年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）、本件土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

- 2 乙は、本件土地について暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 3 乙は、本件土地を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

(実地調査等)

第10条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(契約解除)

第11条 甲は、乙が本契約に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、前項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例10号。以下「暴力団排除条例」という。）第8条第1項第6号に基づき、乙が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を直ちに解除する。

(転売制限等)

第12条 乙は、本件土地の所有権を前条第2項に該当する者に移転し、又は権利を設定してはならない。

2 乙は、第三者に所有権を移転し、又は権利（抵当権を除く。）を設定する場合には、前項、第9条、第10条、第13条及び第14条の義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。

(違約金)

第13条 乙は、第9条及び前条に定める義務に違反したときは、それぞれ第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、また第10条に定める義務に違反したときは第2条に定める売買代金の100分の10に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 第11条第2項の定めにより契約が解除された場合においては、乙は、第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 前2項が重複した場合、違約金は第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）とする。

4 前3項に定める違約金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

(買戻特約及び特約の登記)

第14条 甲は、乙又は第12条第2項に定める第三者が第9条の定め違反し

た場合には、本件土地の買戻しをすることができるものとする。

- 2 前項に定める買戻しをできる期間は、第9条第1項に定める指定期間とする。
- 3 乙は、前項の定めに基づく買戻特約の登記をする場合には、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。
- 4 甲は、乙が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条に規定する建物を建設し、不動産登記法（平成16年法律第123号）第44条第1項第9号に規定する敷地権たる旨の登記をする場合、又は分譲等に伴い分筆の必要が生じた場合には、本契約に定める義務が履行されている限りにおいて、前項の登記を抹消することに同意する。
- 5 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地の所有者の負担とする。

（買戻権の行使）

第15条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- （1）買戻代金は、本件土地の売買に伴い乙が支払った売買代金より、第13条に定める違約金を差し引いた額とする。ただし、当該代金には利息を付さないものとする。
- （2）乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地にかかる公租公課は、これを甲に請求しない。
- （3）甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。
- （4）乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

（損害賠償）

第16条 第11条の定めにより本契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。なお、乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

（原状回復義務）

第17条 乙は、甲が第15条の定めにより買戻権を行使したとき又は第11条の

定めにより本契約を解除したときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において本件土地を原状に回復し、本件土地受領後に生じた果実と合わせて、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

2 乙が前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。

3 乙は、第1項の定めにより本件土地を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する本件土地の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(返還金)

第18条 甲が、第11条の定めにより本契約を解除した場合、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求する。甲が乙に対して相殺の意思表示を行う場合、甲は、相殺の順序を指定することができる。

2 甲は、前項の定めにより乙に対する返還金があるときは、これに利息を付さない。

(費用等の請求権の放棄)

第19条 乙は、甲が第11条の定めにより本契約を解除した場合において、乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

(越境の処理)

第20条 乙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

(費用負担)

第21条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第22条 この契約書に定めのない事項については、地方自治法（昭和22年法律第67号）、同施行令（昭和22年政令第16号）及び大阪市契約規則（昭和39年大阪市規則第18号）等を含めた不動産取引に関連する諸法令に従うものとし、その他は甲乙協議して定めるものとする。

（裁判管轄）

第23条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大 阪 市
契約担当者 大阪市契約管財局長 （局長名）

乙 住 所

氏 名 （ 落札者 ） 印

（売買土地の表示）

所 在	地 番	地 目	地 積

暴力団等の排除に関する特記仕様書

- (1) 乙は、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者を保証人としてはならない。また、解体撤去工事、土壌汚染の浄化等の工事等の履行を義務付けているものについては、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に、その工事等の履行の全部又は一部について請負等（一次以降の下請負、資材購入契約等を含む。以下同じ）をさせ、若しくは受託（一次以降の再受託を含む。以下同じ）をさせてはならない。

乙は、保証人又は工事等の請負等若しくは受託をさせた者（以下「請負人等」という。）が、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる場合は、速やかに保証人の変更をし、又は契約を解除しなければならない。

- (2) 乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第 9 条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市担当職員（以下「担当職員」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また乙は、請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該請負人等に対し、速やかに担当職員に報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

- (3) 乙及び請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第 12 条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。
- (4) 乙は、(2)に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- (5) 甲及び乙は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により(1)で定める工事等の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、工事等の履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他の必要と認められる措置を講じることとする。