

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	12170.67m ²	実 測 12170.67m ²	
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(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)市岡管路管理センター 06-6576-0700	
	ガス	北側接面道路配管 一部有 東側接面道路配管 有 西側接面道路配管 有 南側接面道路配管 有	大阪ガス(株)お客様センター 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		

土壤調査	人為的原因	履歴調査の結果、土壤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壤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)
その他	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.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、集水枡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。
	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、土壤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>

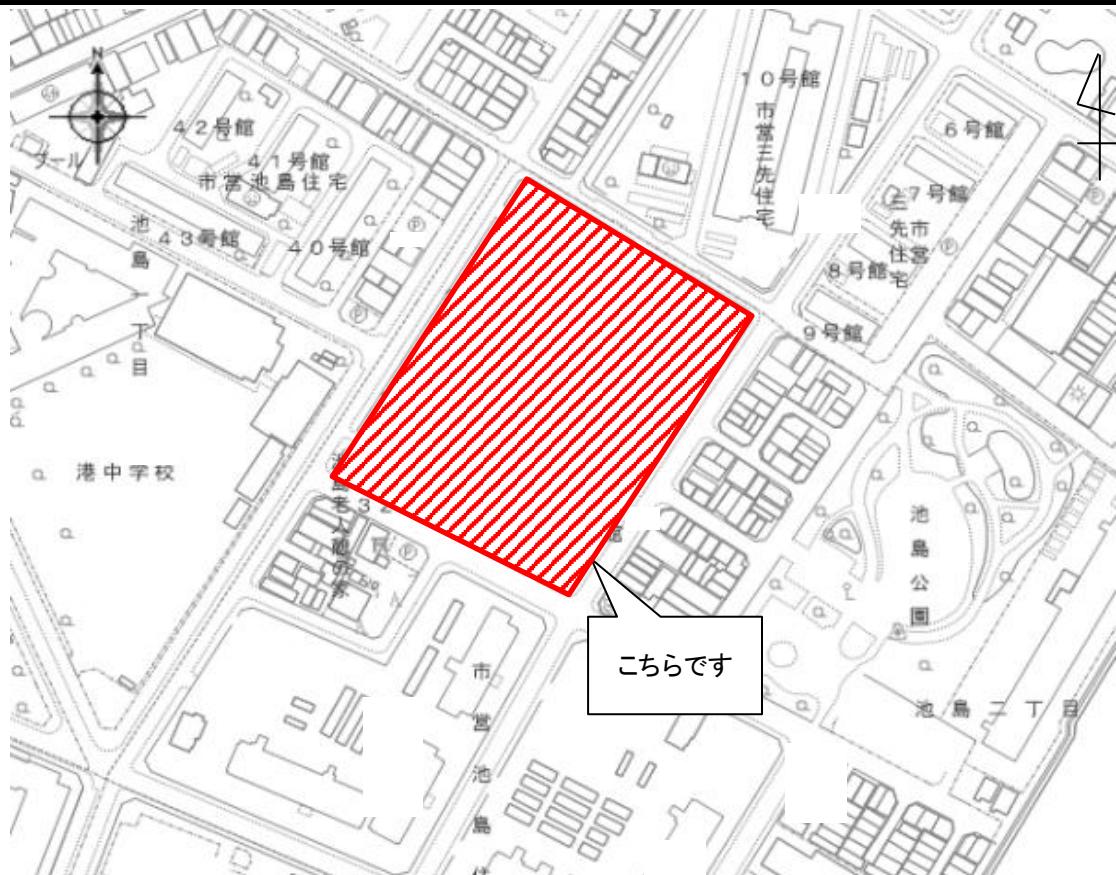
14 本物件において、都市計画法第4条に規定する開発行為を行うときは、建築物の用途、規模に応じて、接道条件その他により開発行為の制限を受ける場合や、道路拡幅など同法及びその他関係規定で定める公共施設の整備が必要な場合があります。詳細は大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課(Tel:06-6208-9285)までお問い合わせください。

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

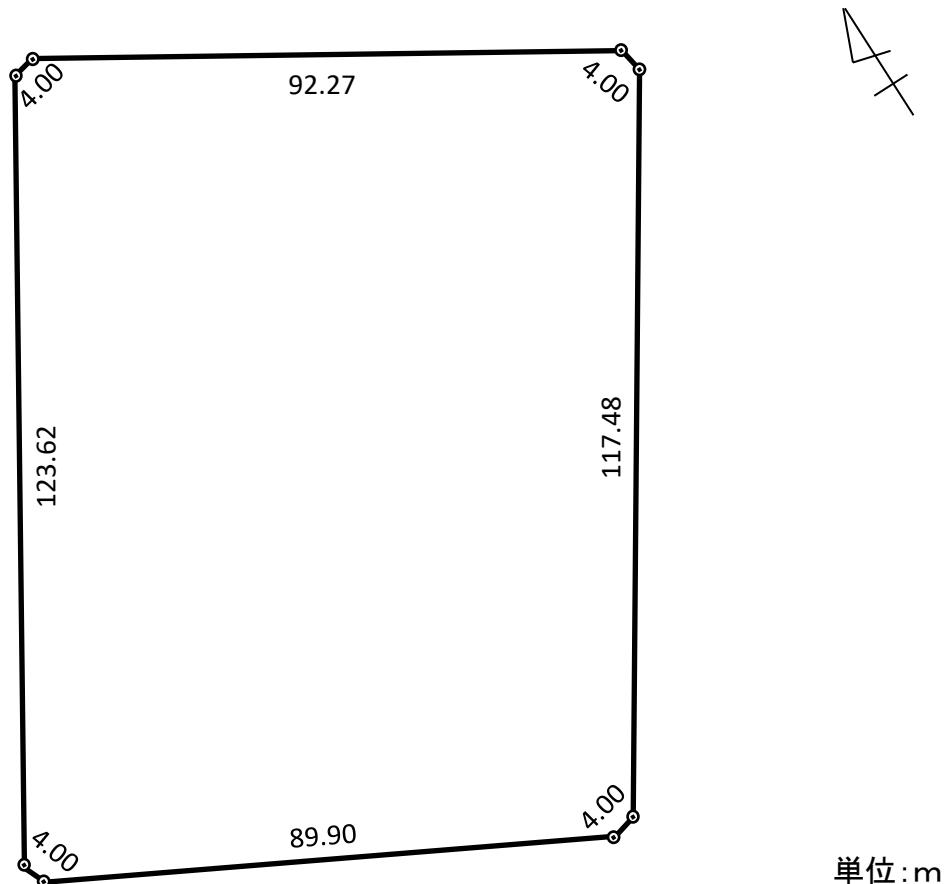
基本方針	<p>大阪市では、市営住宅建替え跡地について、市民住宅構想に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用し、良質な中堅層向け都市型住宅の供給や周辺環境に調和した良好な住宅地の形成、また、生活利便施設の導入等周辺地域のまちづくりに貢献する幅広い活用を図っていくこととしています。</p> <p>こうした方針を踏まえ、本物件については、できるだけ住宅地としての活用を求めるとともに、住宅用途の開発を行う場合、良質な都市型住宅となるよう下記の条件を付します。また、住宅用途以外の開発についても、地域の生活利便の向上や活性化に資する福祉施設、医療施設、教育施設、店舗、事務所等の施設の導入を期待するものです。</p>	
	<p>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。</p> <p>(1)住宅用途の開発を行う場合</p> <p>① 住戸専用面積は、共同住宅の場合、55m²以上とし、タウンハウス若しくは戸建住宅の場合、75m²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。)</p> <p>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80m²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、80m²以上とすること。 なお、全ての区画は80m²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80m²未満とする場合は、1区画のみ下限を70m²以上とすることができる。</p> <p>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以上セッタバッケし、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、まちなみ配慮した緑化を行うこと。 なお、緑化面積は、樹木、植栽柵等の水平投影面積とする。</p> <p>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。</p> <p>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。)</p> <p>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。</p> <p>(2)住宅用途以外の用途の開発を行う場合</p> <p>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。</p> <p>(3)本件土地と隣接地を一体的に開発する場合</p> <p>次の各号の定めるところにより条件を付す。</p> <p>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。)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①転売制限等について</p> <p>契約締結の日から5年を経過するまでの期間、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。)</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>③買受人の大阪市調査等への協力について</p> <p>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。</p> <p>④違約金について</p> <p>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。</p> <p>⑤買戻特約について</p> <p>「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。</p>	
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

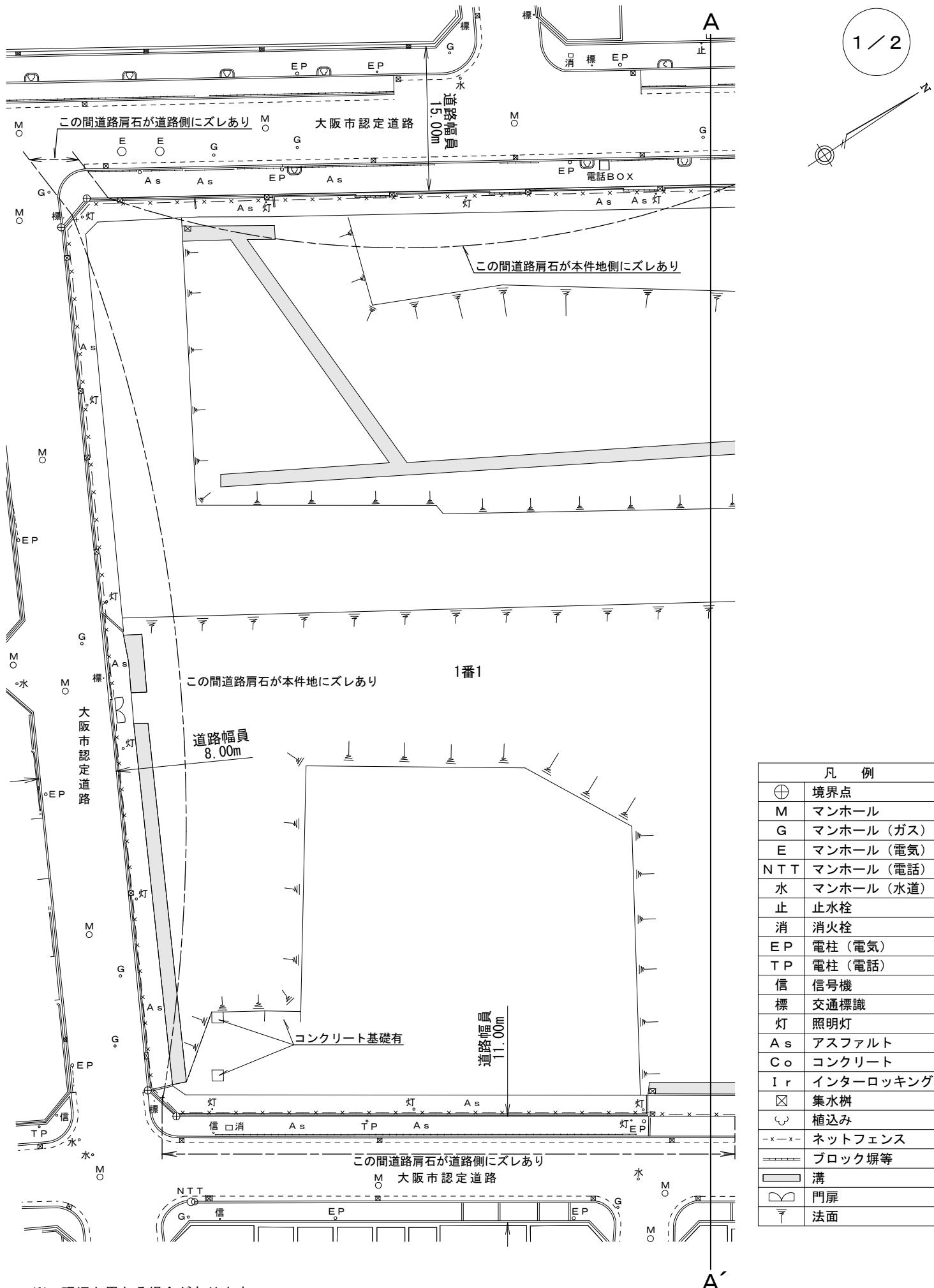


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

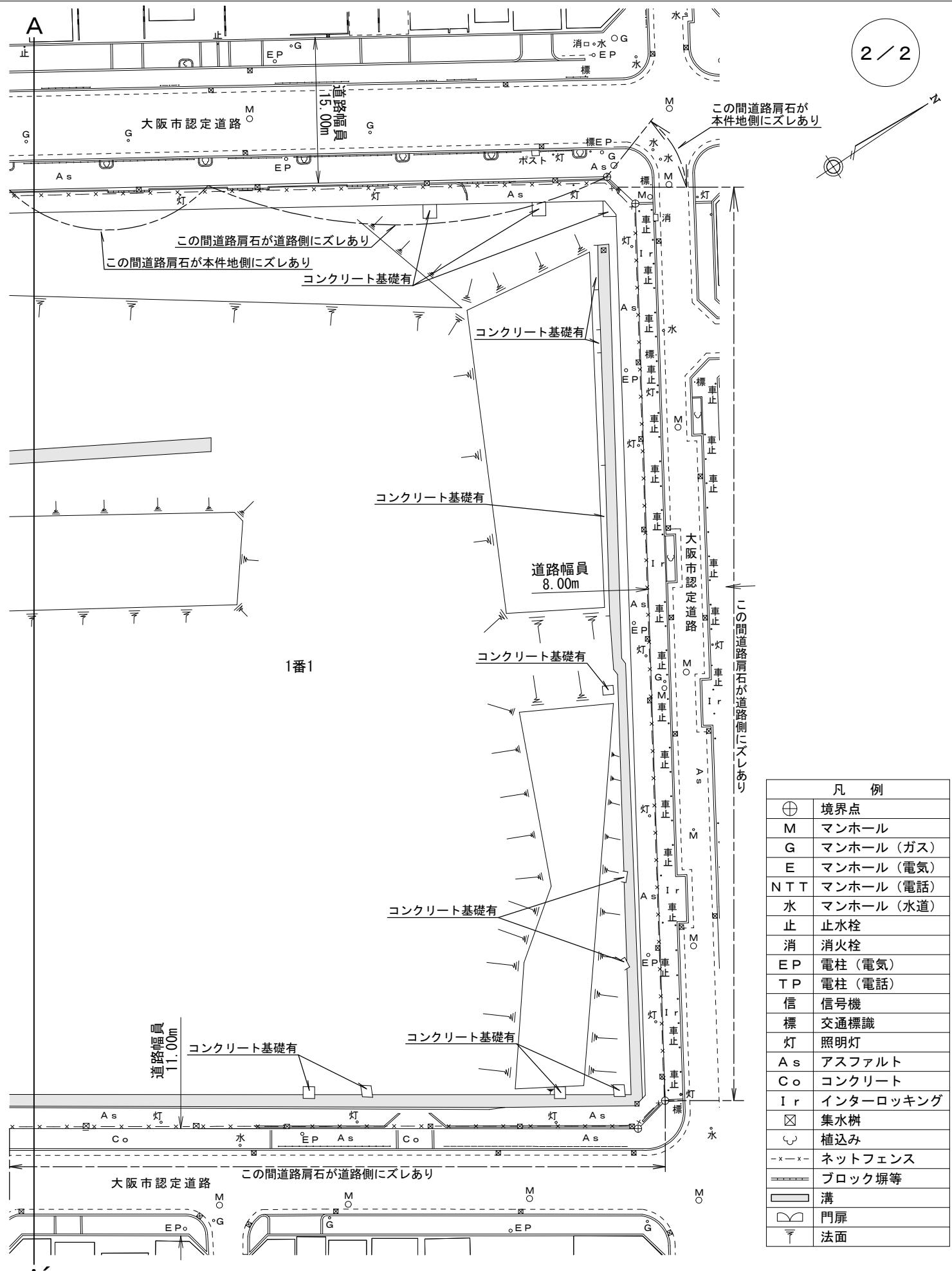
明細図



概要図



概要圖



※ 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。