

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	3451.70m ²	実 測 3451.70m 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)お客様センター 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。
		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)
	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、鋼板扉、門扉、照明灯、コンクリートたたき、マンホール、ガス栓、集水栓等が残存しています。
	4	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。
	5	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。
	6	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。
	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「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。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。
	8	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。
		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。

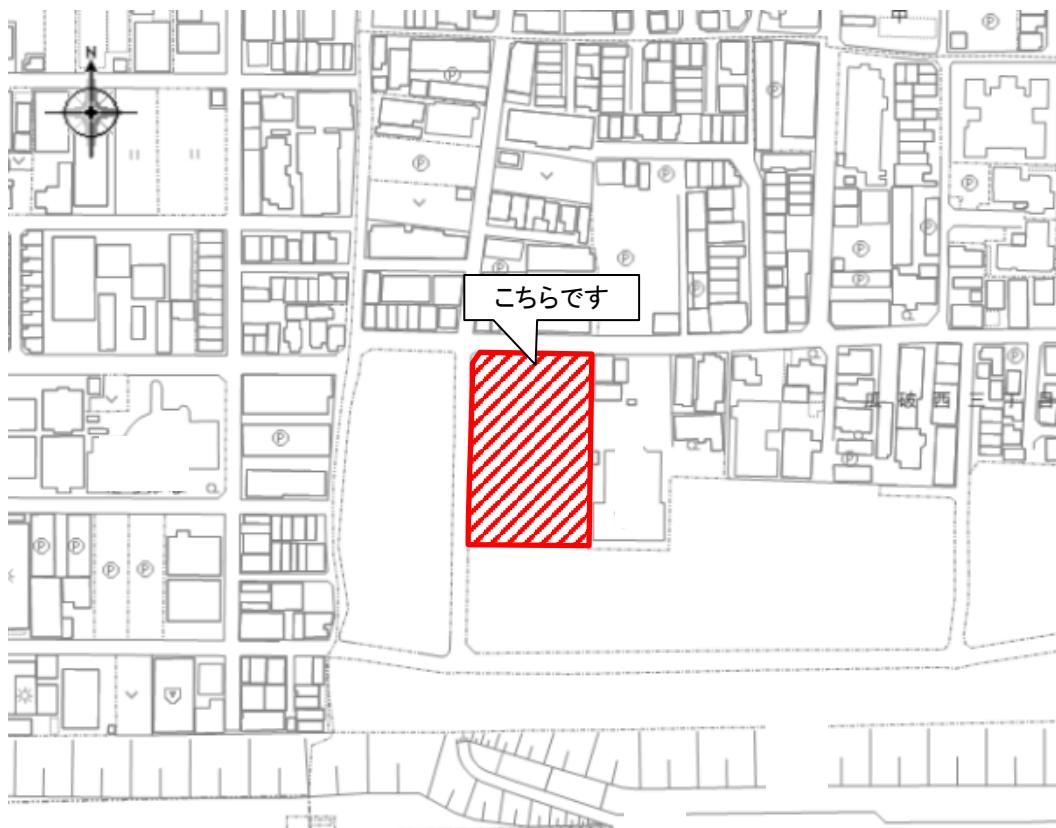
特
記
事
項

- 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

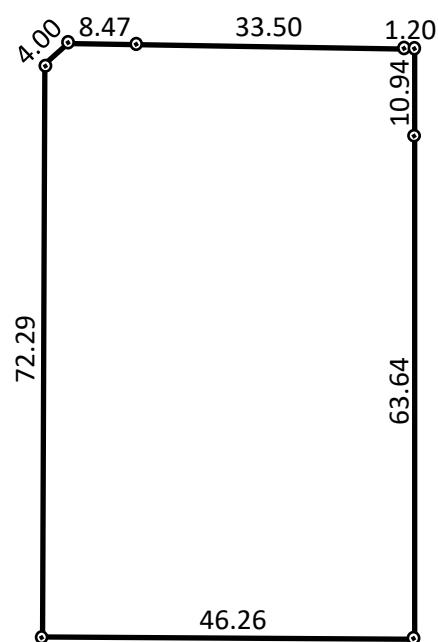
基本方針	<p>大阪市では、市営住宅建替え跡地について、市民住宅構想に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用し、良質な中堅層向け都市型住宅の供給や周辺環境に調和した良好な住宅地の形成、また、生活利便施設の導入等周辺地域のまちづくりに貢献する幅広い活用を図っていくこととしています。</p> <p>こうした方針を踏まえ、本物件については、できるだけ住宅地としての活用を求めるとともに、住宅用途の開発を行う場合、良質な都市型住宅となるよう下記の条件を付します。また、住宅用途以外の開発についても、地域の生活利便の向上や活性化に資する福祉施設、医療施設、教育施設、店舗、事務所等の施設の導入を期待する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



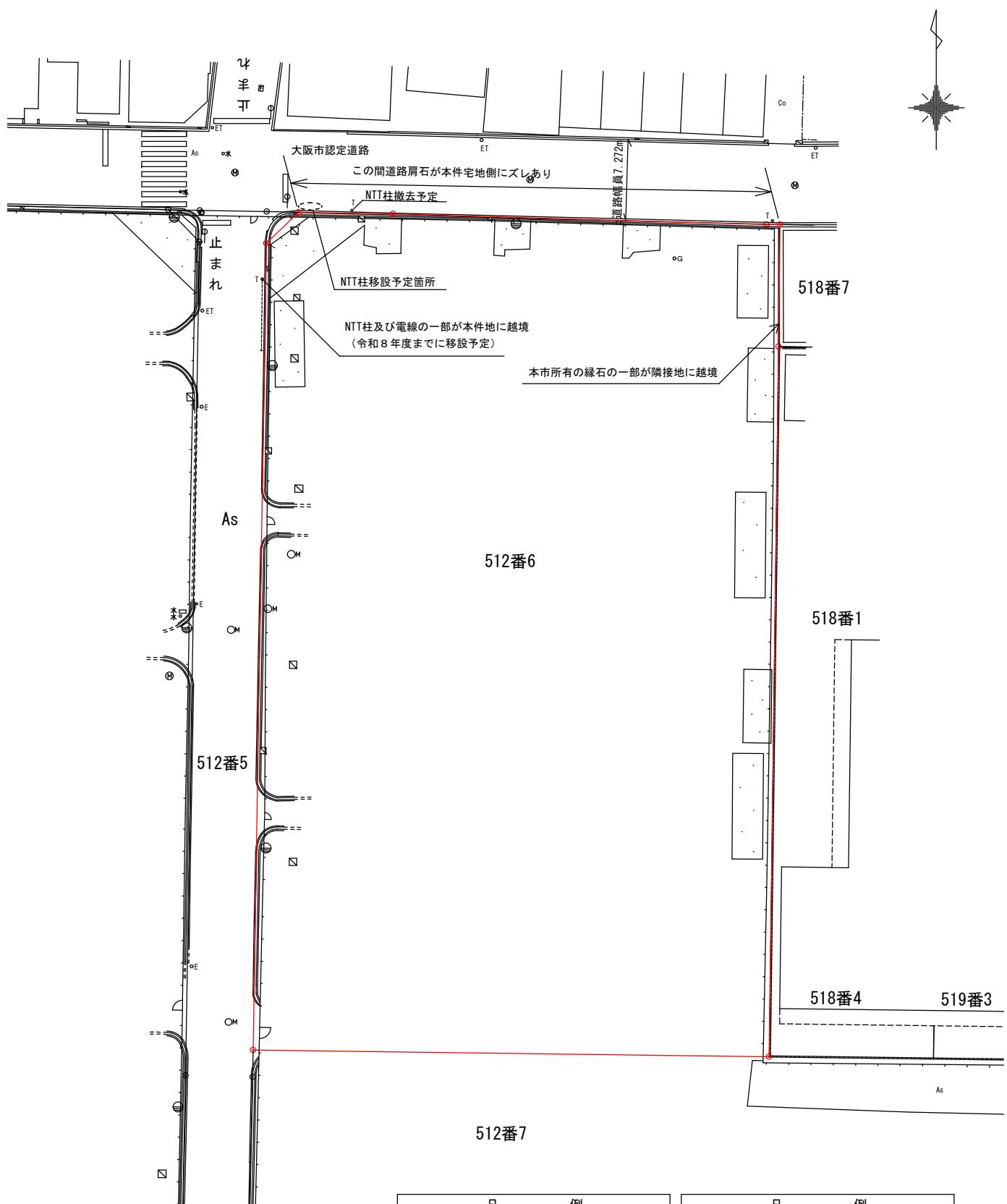
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



単位:m

概要図



凡 例	
○	境界点
—	境界線
— — — — —	鋼板塀
—■—	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 ○ E	閑電柱

凡 例	
○ T	NTT柱
○	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。