

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.html)

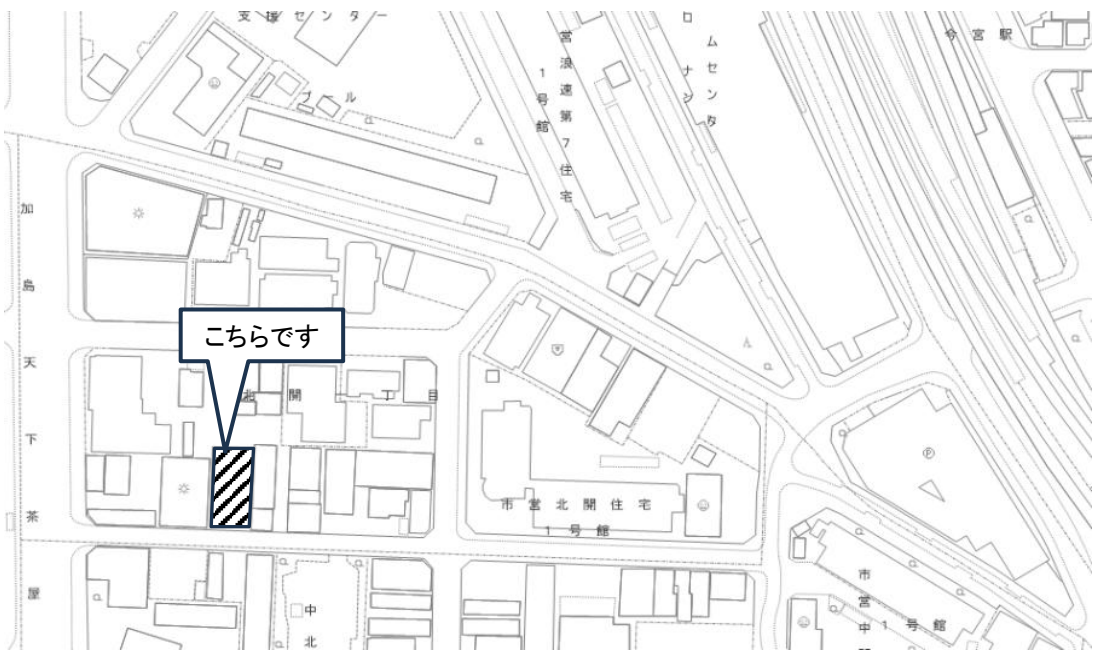
境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項3及び概要図参照

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
---------	----------------

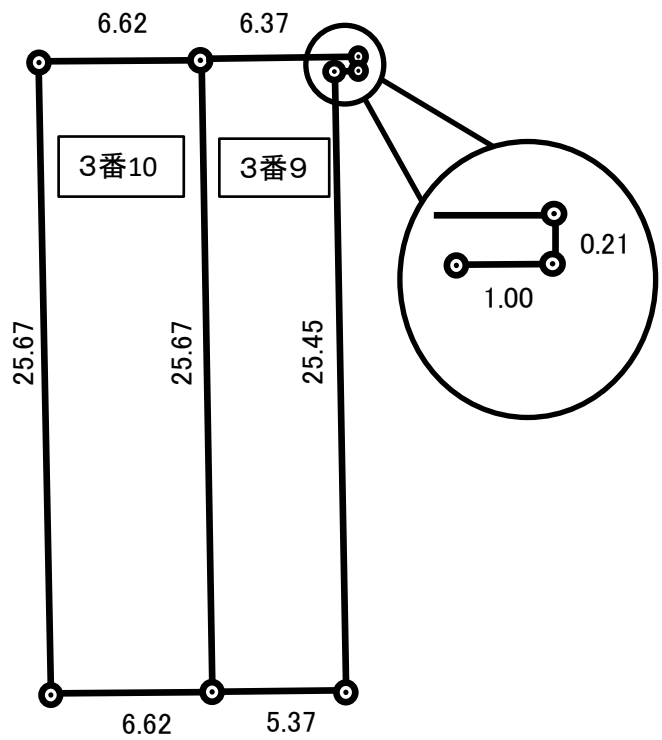
周 辺 図



4

※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

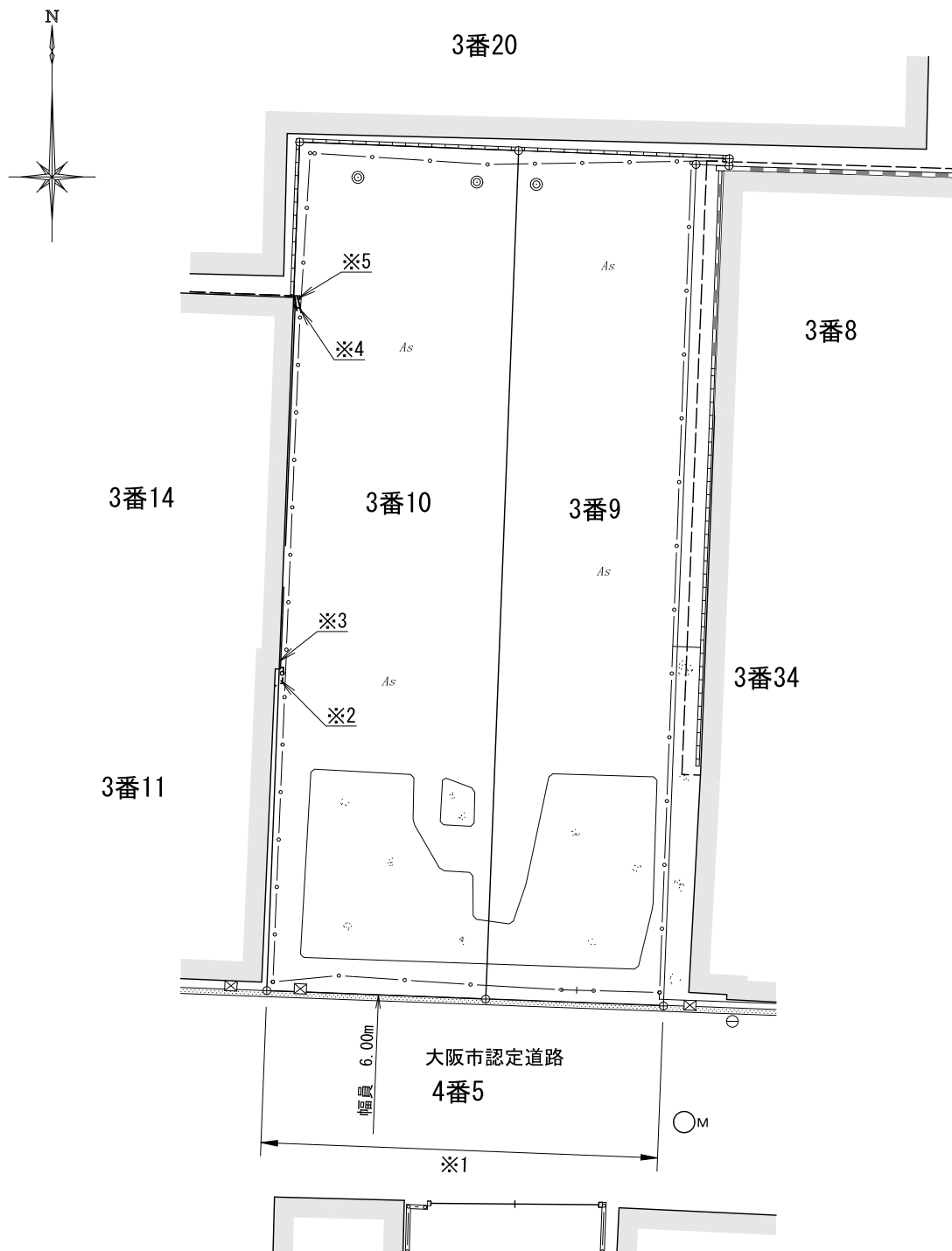
明 細 図



4

単位 : m

概 要 図



- ※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。