

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	1921.86m ²		実 測	1921.86m 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	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(株)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(株)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(株)お客様センター 0120-094-817			
	区役所	西成区役所	物件の 南東方 約 2.50 km				
公共施設	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				
	鉄道	南海汐見橋線 津守駅	の 北東方 約 650 m	徒歩約 9 分			
交通機関	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	土壤調査	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、土壤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		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、 4 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。	
	5 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、 6 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。	
	7 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、 8 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。	
	9 本物件について、土壤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壤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、土壤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、土壤汚染対策費用相当額を考慮した価格としています。	
	10 本物件は、土壤汚染対策法第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。その施工方法が一定の基準に適合しない場合には、届出者に施工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壤汚染対策グループ(Tel:06-6615-7926)までお問い合わせください。	
	11 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。 12 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

- 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。

- 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。

- 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。

- 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。

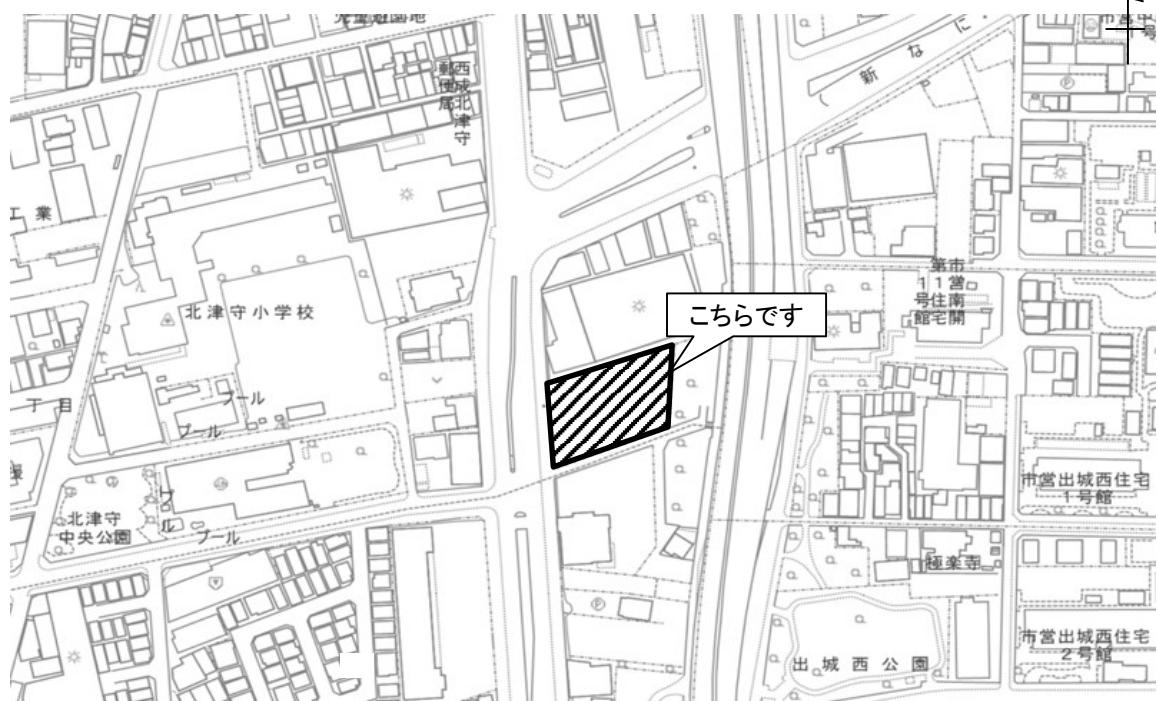
- 本物件において、都市計画法第4条に規定する開発行為を行うときは、建築物の用途、規模に応じて、接道条件その他の開発行為の制限を受ける場合や、道路拡幅など同法及びその他関係規定で定める公共施設の整備が必要となる場合があります。詳細は、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課(Tel:06-6208-9285)までお問い合わせください。

- 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。

(<https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000595806.html>)

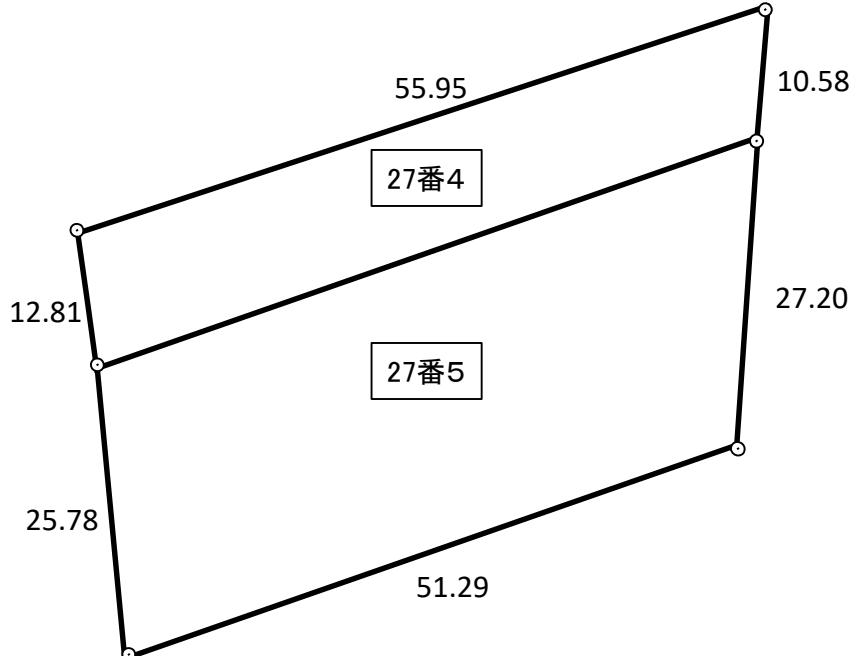
物件に関する問い合わせ先	大阪市環境局総務部総務課	06-6630-3122
資料の配布場所	大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ	06-6484-5556

周辺図



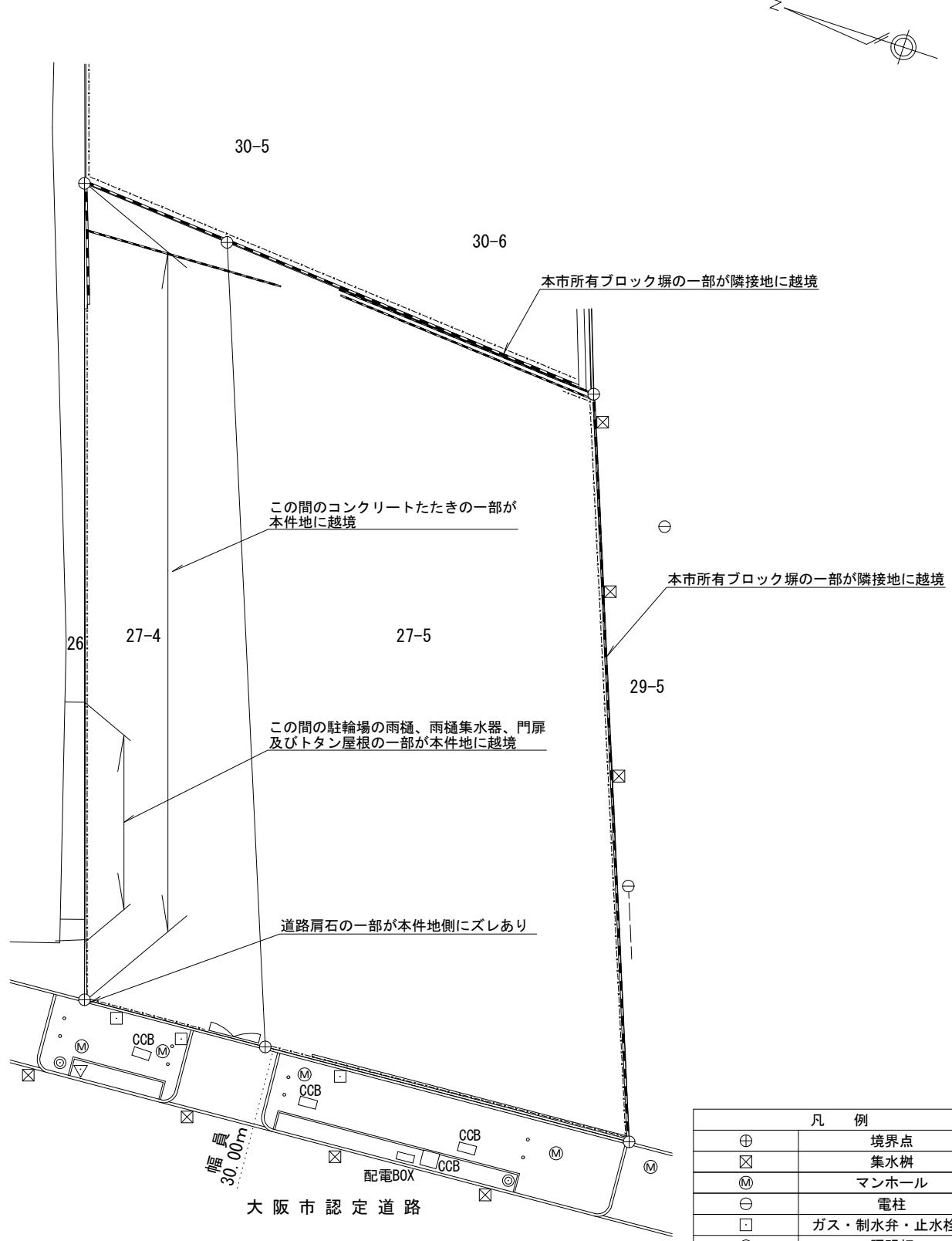
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



単位:m

概要圖



凡 例	
⊕	境界点
☒	集水枡
Ⓜ	マンホール
⊖	電柱
□	ガス・制水弁・止水栓等
◎	照明灯
▽	道路標識
- - x - - x - - x -	ネットフェンス
— — — — —	支線
	ブロック塀
	門扉

※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。