

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	8789.91m ²	実 測	8789.91m 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(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	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					

土壤調査	人為的原因	調査の結果、土壤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	<p>【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。</p> <p>【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。</p> <p>【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。</p>
	防災関係	<p>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。</p> <p>(https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0.html)</p>

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、集水枠、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こ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㈱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㈱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㈱の負担となります。
6	本物件南側で、NTT西日本㈱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㈱の負担となります。
7	本物件南側で、(株)オプ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)オプテージ光・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)オプ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。
13	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。
14	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。
15	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。
16	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。
17	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。
18	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。
19	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、砒素及びその化合物並びにふつ素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。
20	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。
21	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。
22	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。
23	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。
24	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。
25	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。
26	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。
27	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。
28	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。
29	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。
30	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。
31	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
32	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。
33	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。
34	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。
35	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
大阪市福祉局総務部経理・企画課(管財グループ) 06-6208-8169
大阪市こども青少年局企画部経理課 06-6208-7931
大阪市建設局下水道部調整課 06-6615-6642

資料の配布場所

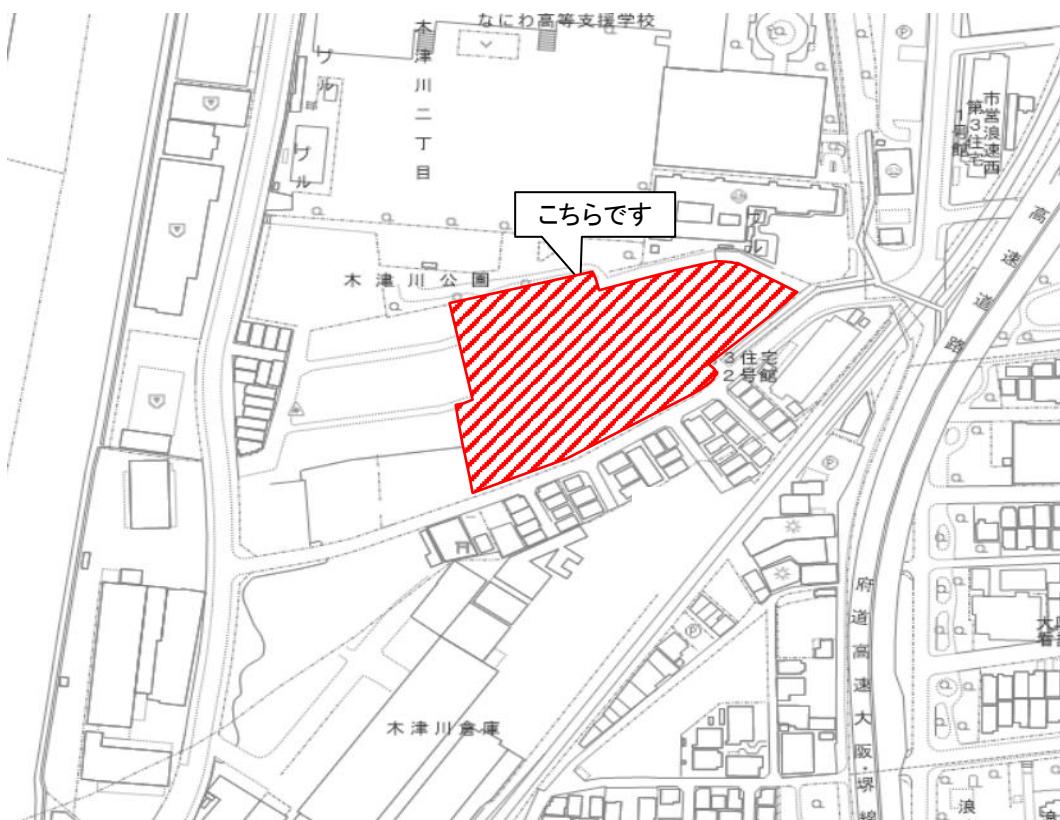
大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ

06-6484-5556

基本方針	<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>
(1)住宅用途の開発を行う場合	<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ます。</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>
(2)住宅用途以外の用途の開発を行う場合	<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>
(3)本件土地と隣接地を一体的に開発する場合	<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>
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	<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>
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>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>
③買受人の大阪市調査等への協力について	<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>
④違約金について	<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>
⑤買戻特約について	<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>

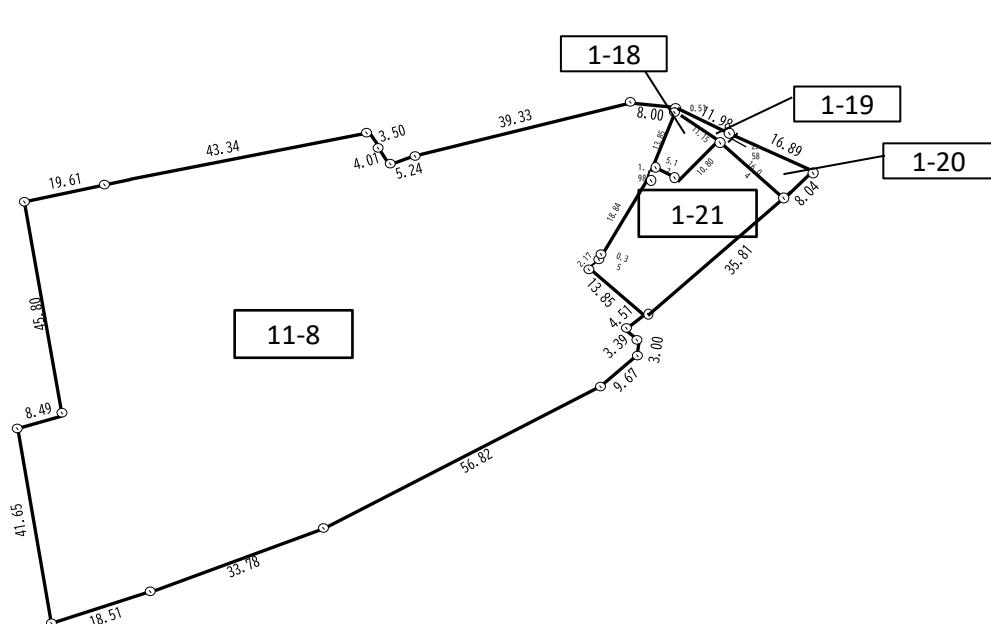
入札条件に関する問い合わせ先	大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ	06-6208-8421
入札・契約に関する問い合わせ先	大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ	06-6484-5556

周辺図



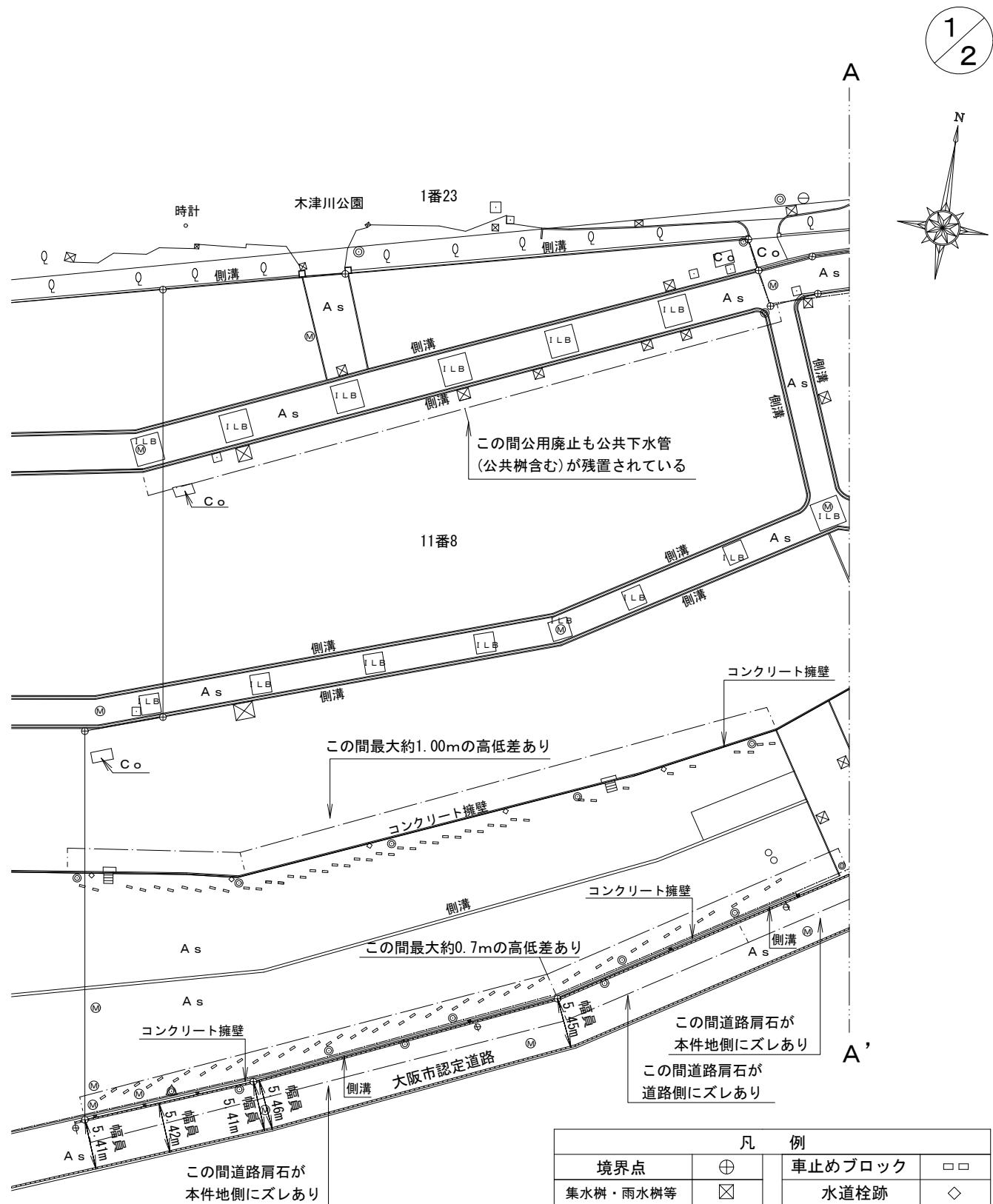
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明 細 図



单位:m

概要図



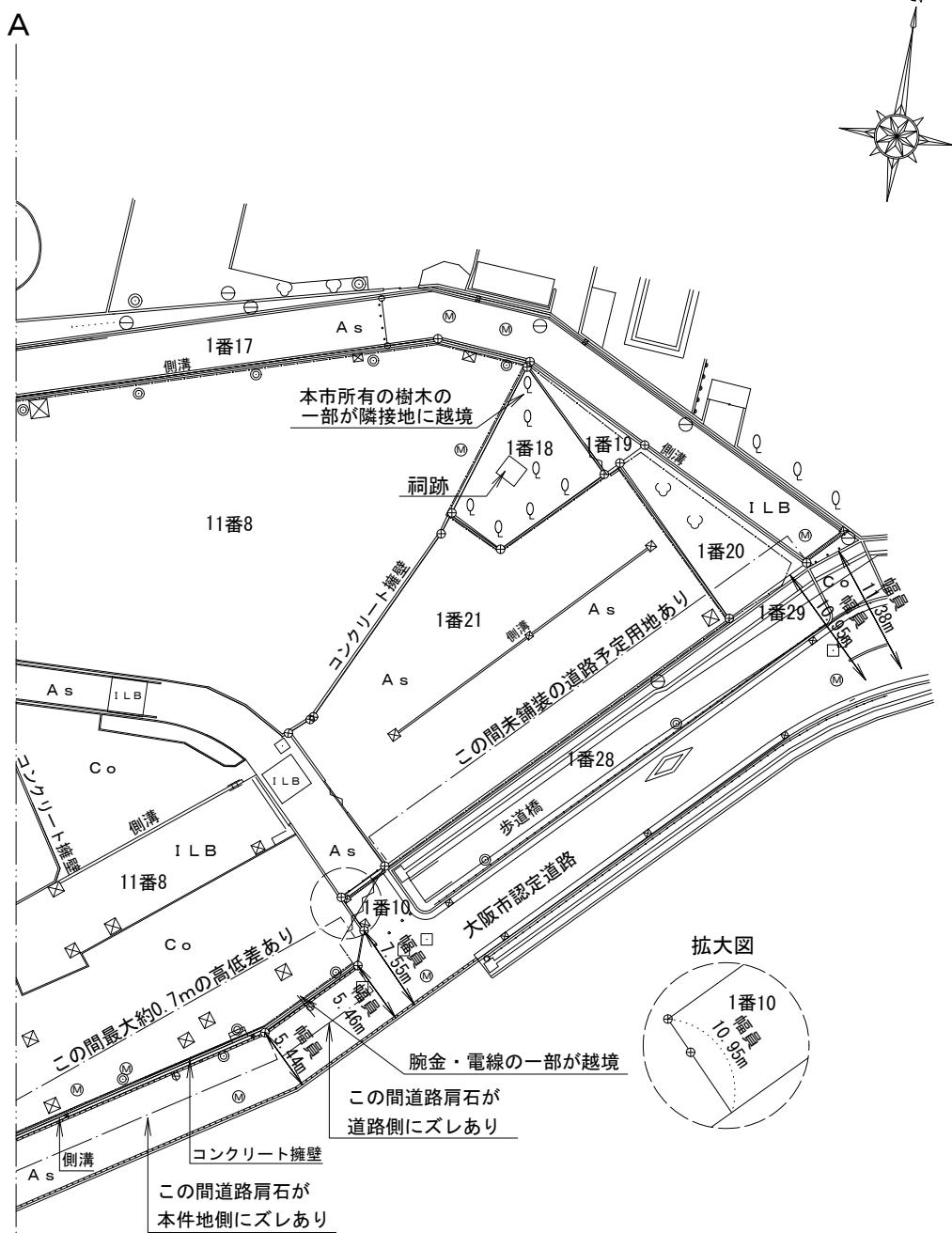
凡例	
境界点	⊕
集水樹・雨水樹等	☒
電柱	○
支線
マンホール	(M)
制水弁・止水栓・消火栓等	□
照明灯・街灯	◎
樹木	Q
植栽	U
車止めポール	○
車止めブロック	□□
水道栓跡	◇
カーブミラー	△
門扉	~~~~~
グレーチング	
肩石	::::::::::
ネットフェンス	。—。—。
アスファルト舗装	A s
コンクリート舗装	C o
インターロッキング舗装	I L B

※ 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。

概要図

2
2



A'

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	◐
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	As
コンクリート舗装	Co
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。