

物 件 調 書
(建物解体撤去条件付)

土地	所在地	大阪市北区浪花町92番 1 の一部、大阪市北区浮田 2 丁目97番				
	地 積	登記簿	4, 023㎡		実 測	4023. 01㎡
	地 目	登記簿	学校用地		現 況	もと学校跡地
	形 状	別紙丈量図のとおり			土地の状況	建物等あり（耐震性なし）
建物	構造	現 況	①鉄筋コンクリート造 ②鉄筋コンクリート造 ③鉄骨造			
	延床面積	現 況	①1, 727. 64㎡ ②36. 00㎡ ③17. 00㎡			
	種類	現 況	①校舎棟（S45. 6） ②体育倉庫（S51. 8） ③プール附属室（S50. 6）			
	間取り等	※特記事項に記載の建物図面参照			建築年月日	昭和45年 6 月
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	商業地域			
		指定建蔽率	80%		指定容積率	400%・600%
		高度指定	無		防火地域 (防火・準防火・無指定)	防火地域・準防火地域
	その他制限	駐車場整備地区（都心部地区）				
接面道路の状況	北 側	府道	幅員約 25 m	舗装 有	高低差 無	
	南 側	市道	幅員約 4. 27 ~ 7. 09 m	舗装 有	高低差 無	
	東 側	私道	幅員約 4 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	北側接面道路配管 南側接面道路配管	有 有	関西電力㈱コールセンター (0800) 777-8810		
	上水道	北側接面道路配管 南側接面道路配管	有 有	大阪市水道局東部水道センター (06) 6927-7611		
	下水道	北側接面道路配管 南側接面道路配管	有 有	クリアウォーターOSAKA㈱海老江管路管理センター (06) 6462-3919		
	ガス	北側接面道路配管 南側接面道路配管	有 有	大阪ガス㈱お客さまセンター (0120) 094-817		
公共施設	区役所	北区役所	物件の 南西方 約 0. 5 km			
	小学校	扇町小学校	物件の 南 方 約 0. 9 km			
	中学校	天満中学校	物件の 南 方 約 0. 9 km			
交通機関	鉄 道	Osaka Metro谷町線・堺筋線 阪急電鉄京都線 天神橋筋六丁目駅	の 西方 約 150 m	徒歩約 2 分		
		JR大阪環状線 天満駅	の 北方 約 600 m	徒歩約 8 分		
	バ ス	大阪シティバス天神橋六丁目停留所	の 西方 約 500 m	徒歩約 7 分		

土地・建物の履歴	明治 43 年 5 月	第二川崎尋常小学校（のちの北天満小学校）開校
	昭和 2 年 4 月	大阪市に帰属
	平成 16 年 3 月	北天満小学校廃校
	平成 16 年 4 月	公用廃止
	平成 16 年 4 月	北天満地域運営委員会 使用貸借開始
	令和 6 年 8 月	北天満地域運営委員会 使用貸借終了

その他	耐震診断		一次診断において耐震性なしと診断されています。
	地下埋設物等		既存図面等調査の結果、地上部解体撤去済みの旧木造校舎の基礎コンクリート等が残置されています。専門調査機関による地下埋設物等の調査は行っていないため、その他地下埋設物が残置されている可能性があります。 ※特記事項 8 参照
	土壌調査	人為的原因	履歴調査の結果、本物件に土壌汚染の原因となる履歴は確認できませんでした。 (令和 6 年 7 月現在) ※特記事項 9 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壌汚染についての情報はありません。 (令和 6 年 7 月現在)
	アスベスト（石綿）の使用状況等		調査の結果、建物外壁等にアスベストの使用が確認されています。 ※特記事項11参照
	地元要望等		もと北天満小学校でこれまで行われてきた地域活動継続等に対する要望があります。 ※特記事項13参照
	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。公募型プロポーザルに参加を希望される方は、次のURLの他、災害に関する想定や指針等についてご確認ください。 (https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html)

境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	越境物	有 ※特記事項15参照
	地積測量図	有

特記事項	1	本物件の開発事業者や開発内容は、公募型プロポーザル（二段階審査方式）に基づき選定の上、決定します。公募型プロポーザル参加希望者は、「もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）実施要領」に記載の各事項をよく読み、各事項をご承知の上、お申し込みください。
	2	本物件（建物・工作物等を含む）は、全て現状有姿のまま貸し付けます。契約不適合責任は、一切負いません。
	3	本物件に現存する建物は、耐震性がなく、老朽化が著しいことから、公募型プロポーザルの参加希望者には参考図を配布しますので、開発事業者の負担により、開発事業者が本件土地を整備する前に解体撤去してください。なお、建物の解体撤去費用相当額は、本件予定貸付料において考慮しています。
	4	本物件に現存するネットフェンス、門扉、集水枡、排水設備、マンホール、水道設備（止水栓）及び樹木の工作物等は、公募型プロポーザルの参加希望者には参考図を配布しますので、開発事業者の負担により、開発事業者が本件土地を整備する前に撤去してください。ただし、地域住民等との協議の下、安全性が確認できる残置・移設は認めます。撤去対象外とする工作物等は、あらかじめ大阪市北区役所地域課（Tel：06-6313-9948）と協議の上、取扱いを整理してください。なお、工作物等の撤去費用相当額は、本件予定貸付料において考慮しています。

特 記 事 項	5	本物件は、賃貸借期間が終了後、本市の指示に従い、開発事業者の費用で原状回復し、本市に返還していただきます。本物件における原状回復とは、本物件の地下も含め本市が承認したもの（特記事項4に記載の原則撤去の対象外とする工作物）を除いた全ての建物及び工作物等を撤去し、更地にした状態を言います。
	6	本物件内に残置されている資材及び物品等は、本市及び北天満地域運営委員会の所有物で、貸付対象ではありません。本市及び北天満地域運営委員会において、令和6年8月31日までに移設、処分します。
	7	本物件は、建物（校舎）について機械警備を行っています。契約期間開始日まで機器を設置し機械警備を行います。が、以後の取扱いについては、大阪市北区役所地域課（TEL：06-6313-9948）と協議してください。
	8	本物件に地上部解体撤去済みの旧木造校舎の基礎コンクリート等が地下埋設物として残置されています。公募型プロポーザルの参加希望者には参考図を配布しますので、開発事業者の負担により、撤去してください。なお、地下埋設物の解体撤去費用相当額は、本件予定貸付料において考慮していますが、万一、参考図に示されていない地下埋設物等の追加撤去が必要となった場合は、開発事業者の負担にて行うこととし、本件予定貸付料の見直し等は一切行いません。
	9	本物件は、土地利用履歴調査を実施した結果、土壌汚染のおそれがないことを確認しています。公募型プロポーザルの参加希望者には、土地履歴調査報告書の写しを配布します。
	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。また、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。本物件において今後予定される土工事等で、発掘調査の必要はありませんが、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合、直ちに工事を中止し、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課（TEL：06-6208-9169）と協議してください。
	11	本物件は、専門調査機関による調査の結果、建物内及び外壁の一部にアスベストの使用を確認しました。プロポーザル参加希望者には、調査結果報告書の写しを配布しますので、必ずご確認の上、解体撤去工事の際には、法令等に準拠し、適切な作業を実施してください。なお、アスベスト対策に必要な費用は、本件予定貸付料において考慮しています。
	12	本物件は、平成16年4月から北天満地域運営委員会への使用貸借を開始し、その後、地域住民が校庭部分を芝生化して、盆踊りや餅つき、防災訓練等の地域活動の場として利用してきています。同運営委員会への使用貸借は令和6年8月31日までとしています。
	13	北天満地域からの要望書（もと北天満小学校でこれまで行われてきた活動継続の要望等）は、公募型プロポーザルの参加希望者に写しを配布します。この内容を踏まえ、地域防災拠点機能の整備を始め、地域貢献に資する提案を幅広く行ってください。
	14	北天満地域防災計画は、公募型プロポーザルの参加希望者に写しを配布します。この内容を踏まえ、地域防災拠点機能の整備を始め、地域貢献に資する提案を幅広く行ってください。
	15	本物件は、敷地東側に隣地の越境物（庇・門扉）があります。隣地の建物所有者が建物の建替えや改修等を行うまで、越境物は存置されたままとなります。なお、越境物については、本件予定貸付料において考慮しています。
	16	本物件は、駐車場整備地区（都心部地区）に指定されており、大阪市の「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」において、一定規模以上の建築物に駐車施設等の設置が義務付けられているほか、駐車施設の出入口設置の禁止場所など定めがありますので、大阪市計画調整局計画部都市計画課（TEL：06-6208-7872）と事前協議の上、適切に整備してください。
	17	本物件で車両乗り入れを必要とする建築物の計画を行う場合は、開発行為等の関係上、本物件北側接面道路の主要地方道大阪環状線からの車両乗り入れを基本とし、本物件南側接面道路から車両は乗り入れない計画としてください。また、接道条件を含めた土地利用計画に当たっては、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課（TEL：06-6208-9285）と事前協議の上、適切に整備してください。 なお、大規模建築物事前協議の対象となる場合については、別途、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課（TEL：06-6208-9285）への確認を行ってください。
	18	本物件北側の道路（歩道上）に車両乗り入れが1か所残置されています。当該乗り入れを閉鎖する場合、引き続き当該車両乗り入れを使用する場合、いずれの場合も大阪市建設局野田工営所（TEL：06-6466-2157）と協議の上、同工営所の指示に従い、開発事業者において歩道復旧又は再整備を行ってください。

周辺図



明細図

