

物件調書

(建物付土地)

土地	所在地	大阪市浪速区日本橋3丁目38番14外 (大阪市浪速区日本橋3丁目2番27号)				
	地 積	登記簿	4,486㎡		実 測	4,486.72㎡
	地 目	登記簿	学校用地		現 況	もと学校用地
	形 状	明細図のとおり			土地の状況	建物あり
建物	構造	現 況	①RC造(地上4階) ②RC造(地上4階) ③S造(地上4階) ④RC造(地上4階)			
	床面積	現 況	①1,633.70㎡ ②2,008.37㎡ ③120.82㎡ ④1,023.22㎡			
	種類	現 況	①②校舎棟 ③EV棟 ④屋体棟(講堂兼体育館)			
	間取り等	概要図のとおり			建築年月日	①平成元年 ②平成2年 ③平成11年 ④昭和63年
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			
		指定建ぺい率	80%		指定容積率	400%
		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	駐車場整備地区(都心部地区)、重要無線通信伝搬障害防止区域				
接面道路の状況		西 側	市道	幅員約 4.0m、6.0m	舗装 有	高低差 無
		南 側	市道	幅員約 6.0 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	浪速区役所	物件の 南西方 約 800 m		
		小学校	日本橋小中一貫校	物件の 南 方 約 500 m		
		中学校	日本橋小中一貫校	物件の 南 方 約 500 m		
交通機関		鉄道	南海本線・高野線 難波駅 の 東 方 約 480 m 徒歩約 6 分			
		鉄道	Osaka Metro堺筋線 日本橋駅 の 南 方 約 600 m 徒歩約 8 分			
土地・建物の履歴		昭和 37 年 5 月	土地区画整理法による換地処分			
		昭和63年～平成2年	校舎・屋体棟建替え			
		平成 11 年	平成11年 EV棟増築			
		平成 29 年 3 月	小中一貫校へ統合に伴い廃校			
			現在に至る			

その他	土 壌 調 査	人為的原因	調査の結果、土壌汚染は確認されていません。 ※特記事項10参照
		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8月現在)
	アスベスト(石綿)の使用状況等		詳細については、本実施要領「Ⅰ.2(4)イ耐震性能・アスベスト等への対応状況」及び「特記事項9」を参照ください。
	耐震診断		耐震基準を満たしています。 詳細については、本実施要領「Ⅰ.2(4)イ耐震性能・アスベスト等への対応状況」を参照ください。
	地下埋設物等		本市において、地下埋設物等の調査は行っていません。旧校舎等の杭・基礎が存置されています。
	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12参照
特記事項	1　本物件の開発事業者や開発内容は、「もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業に関する活用事業者募集(公募型プロポーザル方式)実施要領」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、実施要領に記載の各事項をご承知の上、お申し込みください。		
	2　本物件(工作物等を含む。)は、すべて契約締結時点における現状有姿のまま引渡します。また、本市は契約不適合責任は負いません。なお、契約の締結までに、本市において、屋上防水改修、一部の防火設備等の改修、倉庫・遊具等の撤去を行う予定です。		
	3　本物件の敷地内に設置されている公共下水道施設、地盤沈下調査点及び校舎A棟1階に設置されている災害時用特設公衆電話回線並びに校舎A棟及び屋体棟屋上に設置されている防災行政無線設備(防災スピーカー)は貸付対象ではありません。		
	4　本物件内には、立木、門扉、外柵等その他工作物等が残存しています。適切に管理いただくとともに移植や改修等が必要となる場合は、事前に本市と協議してください。		
	5　その他、詳細については、本実施要領「Ⅱ.3(5)維持管理等の主な負担区分」及び「Ⅱ.3(6)本市及び事業予定者間における費用等にかかるリスク負担の考え方」に記載の内容をよく読み、関係部署に確認する等、適切に対応してください。 なお、応募登録者には、本実施要領「Ⅲ.2(2)関係資料の配付」に記載のとおり、建築物及び各種設備に関する図面等の資料(DVD)を配付しますので、ご確認ください。		
	6　建築物等の改修及び施設整備等については、事業予定者の責任において調査を行い、事業予定者の費用で改修を行ってください。また、改修及び整備等を行う際には、本市と事前に協議の上、各種法令等を遵守し、適切に実施してください。		
	7　本物件における建築物及び各種設備に関して、実施要領「Ⅱ.2(5)維持管理・修繕等の主な負担区分」に記載のとおり負担区分を定めています。 建築物、設備等に関する法定点検、大規模修繕工事(外壁改修工事及び屋上防水改修工事等)を含めた修繕・更新等及びその他の維持管理は、事業予定者の費用負担と責任において、関係法令等を遵守するとともにそれぞれの工事において国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の標準仕様書に準じて適切に対応・実施してください。なお、本件予定価格は、大規模修繕工事(外壁改修工事等)を含め、建築物、設備等の維持管理・修繕等を事業予定者の費用負担と責任において行うことを考慮した価格としています。 その他、詳細については、実施要領「Ⅱ.2(5)維持管理等の主な負担区分」及び「Ⅱ.2(6)本市及び事業予定者間における費用等にかかるリスク負担の考え方」に記載の内容をよく読み、関係部署に確認する等、適切に対応してください。		
	8　本物件においては、実施要領7頁「Ⅱ－2貸付条件等(2)土地の貸付条件 エ土地の返還」、7頁「Ⅱ－2貸付条件等(3)建築物等の貸付条件カ建築物等の返還」のとおり、事業予定者が改修工事を行った部分、新たに設置した備品、工作物等については、引渡し時点の原状に回復した上で、返還してください。 ただし、事業開始に伴う工事等実施前及び返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに、事前に本市により承認を得た場合には、原状回復は不要とします。		

	9 本物件の屋上・外壁にかかるアスベスト含有の調査については、(JIS)A1481-1による測定方法を用いて、実施しています。試料採取箇所・調査結果については、「Ⅲ-2申込みの手順等(2)関係資料の配付」にて配付するデータをご確認ください。また、屋上・外壁以外のアスベスト調査は実施していません。 改修の際は、必要に応じて調査を実施した上で、法令等を遵守し、事業予定者において適切に対応してください。
	10 本物件は、土壌汚染状況調査を自主的に実施した結果、土壌汚染対策法施行規則の定める指定基準値に適合であることが確認されています。試料採取箇所・調査結果については、「Ⅲ-2申込みの手順等(2)関係資料の配付」にて配付するデータを確認ください。
	11 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木工事等で、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。
	12 本物件は、北東側に隣地の越境物(アンテナ・ダクト等)があります。隣地の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。
物件、資料の配付に関する 問い合わせ先	
大阪市浪速区役所市民協働課	
06-6647-9883	

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

