

## 物 件 調 書

【別添資料3】

土地	所在地	大阪市港区築港三丁目11番8号ほか (11-1、103、104、102-2、102-4、ほか)					
	地 積	登記簿	3,410.92m <sup>2</sup>	実 測	10,977.66m <sup>2</sup> (岸壁部分含む)		
	地 目	登記簿	11-1・102-2:宅地、103:公衆用道路、104:雑種地	土地の状況	ターミナル施設有り		
	形 状	明細図のとおり					
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	準工業地域				
		指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%		
		高度指定	無	防火地域	指定なし		
		臨港地区規制	修景厚生港区	その他規制	咲洲(南港)地区まちづくり要綱		
接面道路の状況		西側 港湾局道路 幅員約 12 m 舗装 有 高低差 有					
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	周辺道路配管及び電柱	有	関西電力㈱九条営業所 0800-777-8011			
	ガス	周辺道路配管	有	大阪ガス㈱ 導管事業部マップメンテセンター 06-6202-2141			
	上水道	周辺道路配管	有	大阪市水道局 西部水道センター 水道局お客さまセンター (06)6458-1132			
	下水道	周辺道路配管	有	建設局道路・下水道資料閲覧 大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所 3階 06-6208-8415			
最寄の交通機関	鉄道	大阪市営地下鉄中央線 大阪港駅 の 北 約 360 m 徒歩約 5 分					
	バス	大阪市営バス 天保山ハーバービレッジ停留所 の 北 約 20 m 徒歩約 1 分					
建物の履歴	昭和 44 年	新築工事					
	昭和 58 年	大規模修繕(1階倉庫を待合室に、2階待合室をホールに変更)					
	平成 10 年	歩廊橋増築、マーケットプレースと同一敷地設定					
	平成 11 年	スロープ設置、自動ドア化等					
	平成 23 年	スロープ改修、WC改修等					
	平成 28 年	南側通路屋根増築(敷地拡張)					
		現在にいたる					

そ の 他	土壤調査	履歴調査のみ ※特記事項参照
	アスベスト(石綿) の使用状況等	建物材料の一部に使用履歴あり
	地下埋設物 (地下基礎等)	建物基礎あり
境 界 に 関 す る 事 項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	有
特 記 事 項	1	本事業において事業者が行う業務の内容については、別途入札説明書のほか、要求水準書、事業契約書(案)等を参考すること。
	2	本物件の存する地域は、都市計画法上の「臨港地区」に指定されており、建築基準法第48条(用途地域)及び第49条(特別用途地区)の規定は適用されず「大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」が適用されます。詳細については、港湾局営業推進室開発調整課へお問い合わせください。
	3	本件地は、隣接する「ハーバービレッジ」と一連の用地となっていることから、建築設計・工事においては、株式会社 海遊館と事前に調整が必要となります。駐車場附置義務については、一連用地により既存駐車場により必要台数分は設置されています。また、一連用地による緑化対応については、関係条例に基づき適切に配置すること。
	4	本件地の施工により発生する建設発生残土については、基本的に本市公共工事等により発生する建設発生土と同等の取扱いを行うものとします。 建設発生土の受入れにあたっては、「臨海部埋立地への建設発生土(陸上残土)受入基準等」に基づくこととなります。 受入基準は物件調書の別添資料をご参照ください。
	5	本物件の施工は、現状有姿にて行います。本件地には、地下埋設物が埋存している可能性がありますが、契約後に埋設物が発覚しても、本市はその責を負いません。撤去や処分等が必要な場合には、事業者の負担で行ってください。本市は、瑕疵担保責任及び危険負担を一切負いません。
	6	本物件について、都市計画法第29条及び同施行令第19条に基づく、開発許可を受けることが必要となる可能性があります。詳細については、都市計画局開発調整部開発誘導課へお問い合わせください。
	7	既存図面による確認により、天井等に石綿板の使用が記されていることを確認しています。(別紙参照)解体撤去する際は、法令等を準拠し、事業者の負担により適正な作業を実施してください。
	8	解体撤去時に現ターミナル内の不用物について、適切に処分すること。

## 天保山船客上屋アスベスト含有調査

### 既設図面より判断

(1) 下記のとおり、1階・2階・共通、アスベスト含有成形板(みなし含有)

#### 1階

- ・ホール……………床・壁・天井
- ・展示室……………床・天井
- ・船客待合所……………床・壁・天井
- ・事務室(1)……………床・壁・天井
- ・前室……………床・壁・天井
- ・洗面所……………天井
- ・男子、女子、身障者便所…天井

#### 2階

- ・ホール……………床・壁・天井
- ・事務室……………壁・天井
- ・湯沸室……………床・壁・天井
- ・倉庫(1)……………床・壁・天井
- ・外航・待合所……………床・壁・天井
- ・ステージ……………壁
- ・前室(1)……………床・壁
- ・前室(2)……………床・壁
- ・倉庫(2)……………床・壁・天井
- ・男子、女子便所……………天井

#### 共通

- ・階段……………床・壁・天井

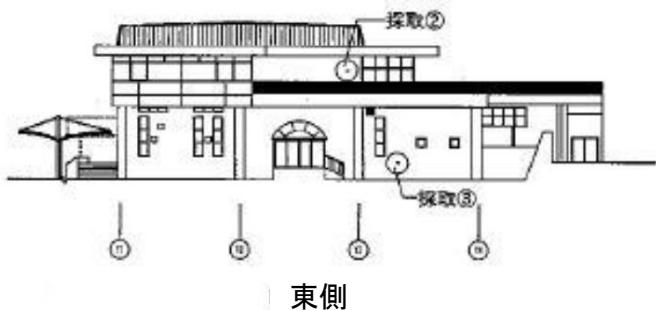
(2) 下記の外壁は、平成18年11月27日 環境科学研究所より分析結果より、含有していない

#### 外壁

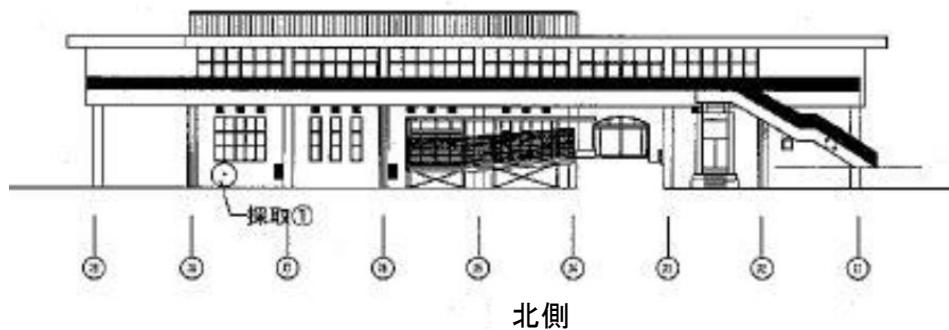
- ・アルミパネル厚み3.0mm 裏面ロックウール吹付厚30mm

## 建材製品中(外壁塗材)の飛散性アスベスト含有判定結果

### 採取場所



東側



北側

採取日 : 平成30年11月12日

採取部位 : 外壁

試料名称 : 薄付け仕上塗材

### 分析結果

石綿の種類	推定石綿質量分率
クリソタイル	0.1—5%
アモサイト	無検出
クロシドライト	無検出
トレモライト	無検出
アクチノライト	無検出
アンソフィライト	無検出

### 判定結果

アスベスト含有(クリソタイル)

## 位置図



## 明細図



# 地積測量図

102番1、102番2、102番3

土地の所在

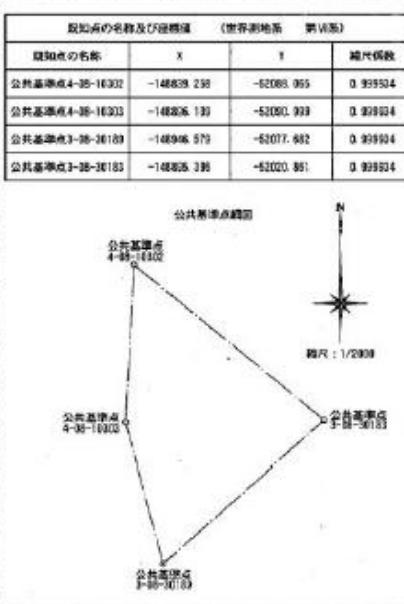
大阪市港区築港三丁目

## 引照点座標値

点名	種類	X	Y	辺長
(口) 102番2				
A1	( マンホール南東角ボンチ )	-148943.579	-51101.216	
A2	( 消火栓南東角ボンチ )	-148959.312	-51098.653	
A3	( マンホール北端ボンチ )	-148954.338	-51098.607	
A4	( 集水斜溝西角ボンチ )	-148931.126	-51070.469	
A5	( マンホール中心 )	-148901.136	-51134.177	
A6	( マンホール中心 )	-148900.999	-51145.207	
A7	( マンホール中心 )	-148903.993	-51082.857	
A8	( 集水斜溝北角ボンチ )	-148955.691	-51098.484	
A9	( マンホール中心 )	-148875.741	-51120.510	

## 引照点距離表

境界点	引照点	距離	境界点	引照点	距離
K025	A4	11.424	K008	A12	29.386
	A6	9.481		A13	10.151
K027	A10	18.976	K021	A7	10.695
	A12	10.191		A9	7.075
K028	A1	9.376	K034	A7	14.794
	A3	12.137		A9	16.395



## 座標求積表

地番	標識	X	Y	辺長
(口) 102番2				
3-5	( 金属性 )	-148941.404	-51059.238	5.030
3-4	( 金属性 )	-148945.332	-51059.628	5.147
3-A	( 金属性 )	-148905.303	-51144.105	8.938
K020	( 金属性 )	-148901.907	-51150.978	4.222
K021	( 金属性 )	-148894.298	-51148.205	6.057
K027	( 金属性 )	-148852.953	-51103.037	9.494
K026	( 金属性 )	-148842.857	-51058.022	1.834
	倍面積			542.129850
	面積			271.614050
	地積			271.11 m <sup>2</sup>

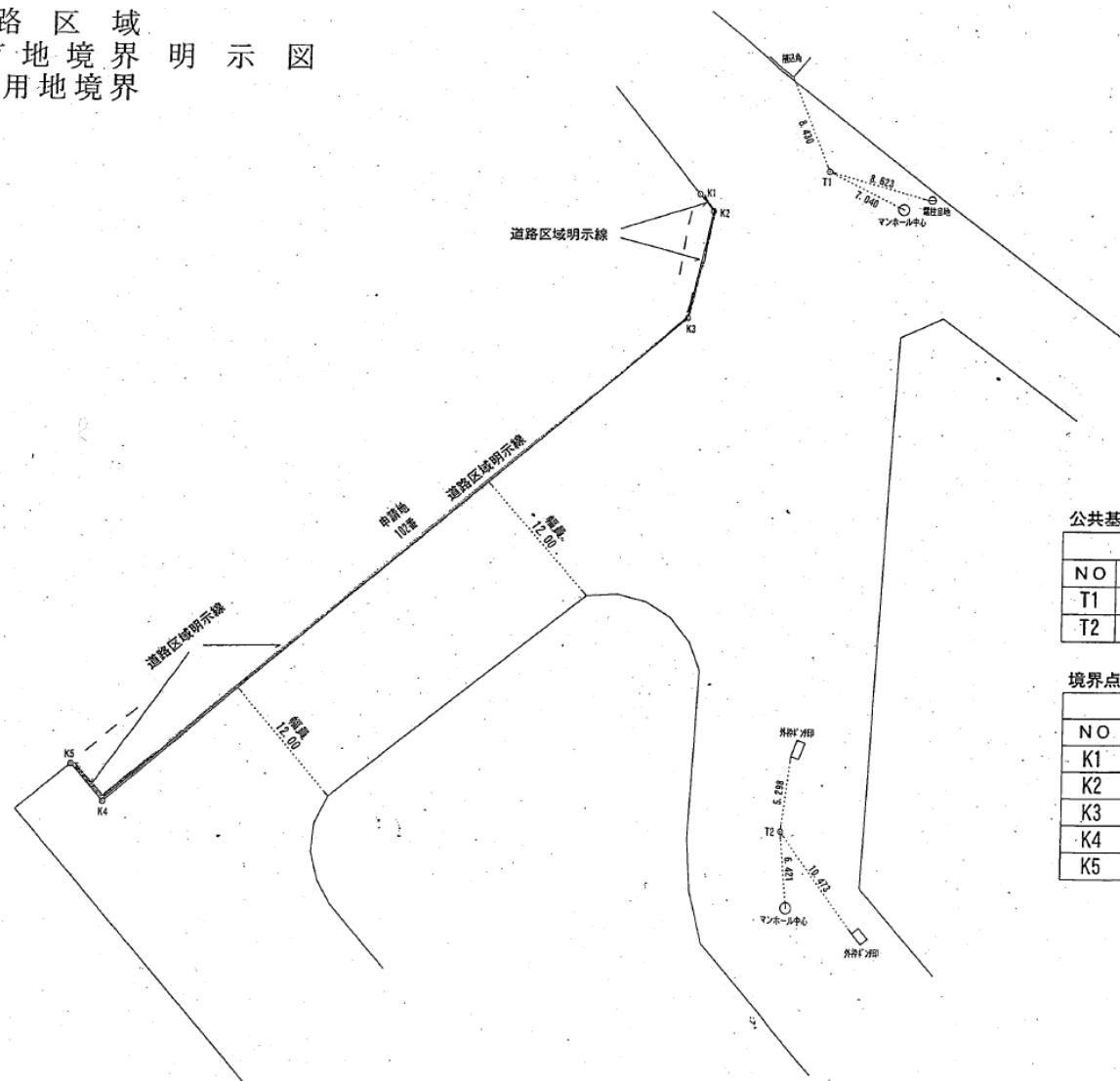
地番	標識	X	Y	辺長
(ハ) 102番3				
K003	( 金属性 )	-148933.869	-51129.335	2.473
K006	( 金属性 )	-148935.806	-51130.376	2.473
K007	( 金属性 )	-148933.338	-51129.621	2.473
K005	( 金属性 )	-148903.753	-51130.038	2.185
K034	( 金属性 )	-148902.669	-51128.955	5.320
K023	( 金属性 )	-148842.827	-51053.972	18.616
K035	( 金属性 )	-148933.589	-51079.934	22.614
K016	( 金属性 )	-148913.154	-51093.414	4.414
K019	( 金属性 )	-148993.516	-51065.847	4.414
K018	( 金属性 )	-148995.506	-51077.635	4.414
K017	( 金属性 )	-148901.223	-51098.751	4.413
K037	( 金属性 )	-148995.419	-51098.944	14.383
K038	( 金属性 )	-148882.526	-51098.938	2.591
K014	( 金属性 )	-148883.116	-51098.248	2.378
K013	( 金属性 )	-148878.165	-51100.847	2.576
K012	( 金属性 )	-148875.866	-51103.934	2.576
K011	( 金属性 )	-148879.838	-51105.434	2.576
K010	( 金属性 )	-148879.183	-51108.935	2.576
K008	( 金属性 )	-148877.147	-51110.457	25.864
	倍面積			3944.168114
	面積			1522.1840570
	地積			1522.18 m <sup>2</sup>

(イ) 102番1

56948-271.614050-1522.1840570=55154.2010180 地積 55154.20m<sup>2</sup>

平成28年6月9日 測量

道路区域  
市有地境界 明示図  
公共用地境界



公共基準点

座標リスト				
NO	測点名	種類	X	Y
T1	4-08-10302	金属標	-148839.258	-52088.065
T2	4-08-10303	金属標	-148896.139	-52090.999

境界点

座標リスト		
NO	測点名	X
K1	E-9	-148841.408
K2	3-10	-148842.867
K3	3-9	-148852.053
K4	3-8	-148894.280
K5	3-7	-148891.097
		-52099.230
		-52098.022
		-52100.037
		-52148.205
		-52150.978

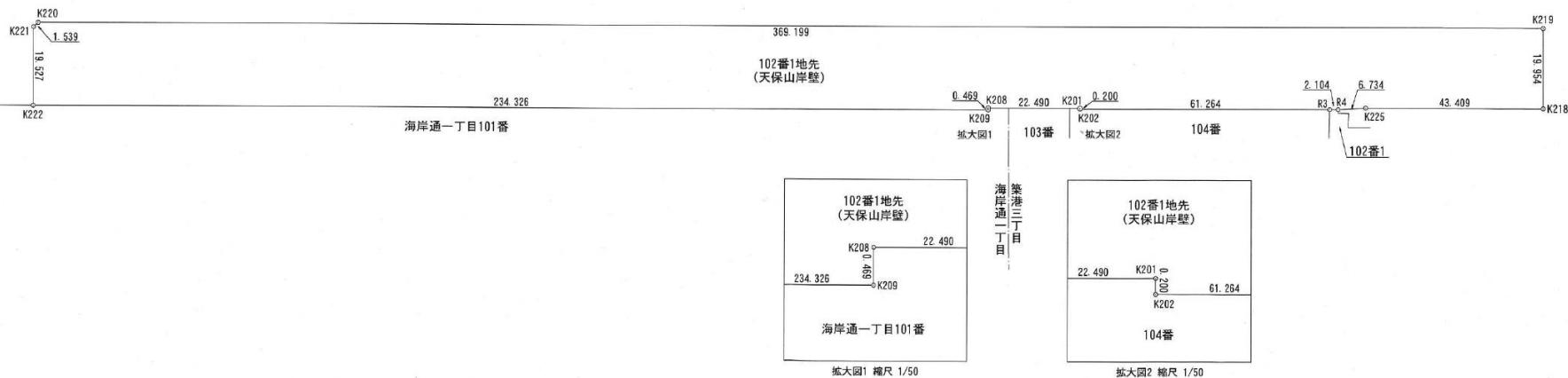
凡例

単位: メートル  
明示線  
道路基準線  
組合建築線

# 岸壁部土地測量図



座標求積表				
地番	標識	X	Y	辺長
築港三丁目102番1地先(天保山岸壁)				
K218	( 鋸 )	-148778.477	-52083.548	19.954
K219	( 鋸 )	-148763.455	-52096.682	369.199
K220	( ポンチ穴 )	-149006.444	-52374.647	1.539
K221	( ポンチ穴 )	-149007.976	-52374.793	19.527
K222	( 鋸 )	-149022.676	-52361.939	234.326
K209	( 鋸 )	-148868.465	-52185.509	0.469
K208	( 鋸 )	-148868.112	-52185.818	22.490
K201	( 鋸 )	-148853.307	-52163.889	0.200
K202	( 鋸 )	-148853.457	-52161.757	61.264
R3	( 鋸 )	-148813.132	-52122.636	2.104
R4	( 鋸 )	-148811.748	-52121.051	6.734
K225	( 鋸 )	-148807.050	-52116.227	43.409
倍面積				
面積				
地積				
				m <sup>2</sup>



縮尺 1/1000

所在 大阪市港区築港三丁目102番1地先