

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	3,410.92㎡	実測	10,810.92㎡(岸壁部分7,400㎡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		
		南側	建設局道路 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(株)九条営業所 0800-777-8011			
	ガス	周辺道路配管	有	大阪ガス(株) 導管事業部マップメンテナンスセンター 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、マーケットスペ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	土壌調査	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)等を参照すること。
	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、臨港地区ではその建築物その他構築物の建設等の規制について、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。
	4	本物件の施工は、現状有姿にて行います。本件地には、土壤汚染対策法に規定される指定基準値を超過する土砂が存在している可能性があります。契約後に汚染が発覚しても本市はその責を負いません。また、地下埋設物が埋存している可能性があります。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。
	5	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。
	6	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。

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

位置図



明細図



地番	地目	財産区分	地積(m ²)	備考
11-1	宅地	船客上屋用地	2,069.31	
103	公衆用道路	臨港道路	610.00	
104	雑種地	防潮堤用地	460.00	
102-2	宅地	船客上屋用地	220.81	拡張部分
102-4		臨港道路	50.8	102-2から分筆予定
小計			3,410.92	
未登記	岸壁		7,400.00	面積 370m×20m
合計			10,810.92	

地番	102番1、102番2、102番3
土地の所在	大阪市港区菜港三丁目

地積測量図

座標求積表

地番 (ロ) 102番2					
点名	標識	X	Y	辺長	
3-5	(金庫跡)	-148941.428	-52059.230	5.093	
3-4	(金庫跡)	-148945.392	-52059.628	58.147	
3-A	(金庫跡)	-148985.383	-52144.105	8.938	
4020	(金庫跡)	-148991.957	-52150.978	4.222	
4021	(金庫跡)	-148994.298	-52148.208	64.957	
4027	(金庫跡)	-148952.953	-52100.937	9.494	
4026	(金庫跡)	-148942.957	-52058.922	1.894	
				倍面積	942.229850
				面積	271.6149250
				地積	271.61 ㎡

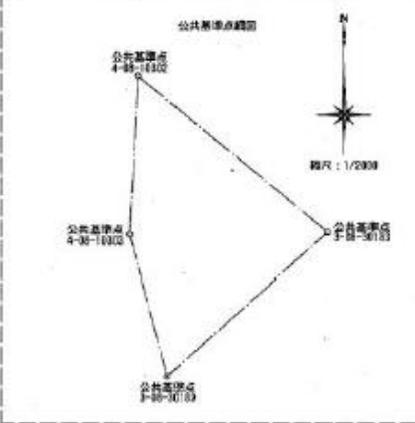
引照点座標値

点名	種類	X	Y
A1	(マンホール調査特ホソチ)	-148993.579	-52181.218
A2	(消火栓調査角ホソチ)	-148999.312	-52098.653
A4	(マンホール全特ホソチ)	-148954.538	-52073.807
A6	(集水軒南西角ホソチ)	-148931.128	-52070.469
A7	(マンホール中心)	-148991.135	-52134.177
A8	(マンホール中心)	-148950.889	-52145.207
A10	(マンホール中心)	-148943.993	-52082.657
A12	(集水軒北西角ホソチ)	-148965.591	-52095.484
A13	(マンホール中心)	-148975.741	-52120.510

引照点距離表

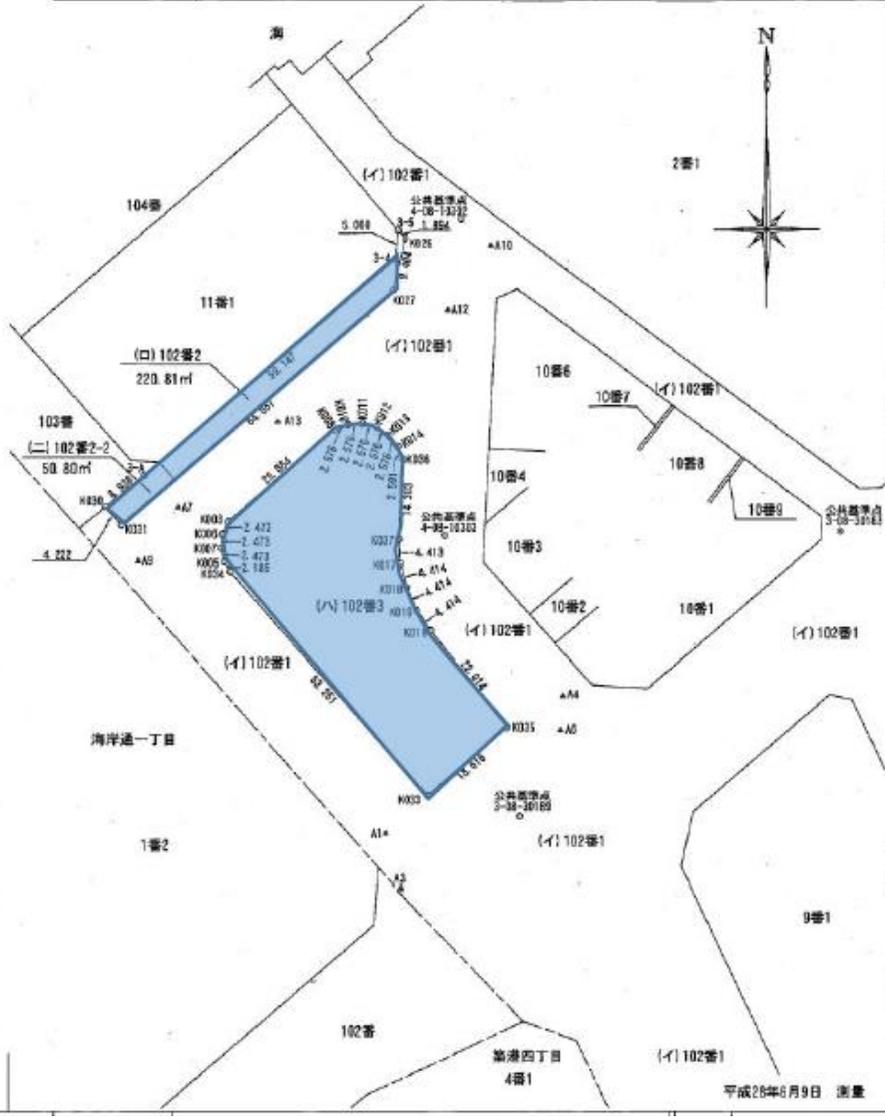
境界点	引照点	距離	境界点	引照点	距離
K025	A4	11.428	K008	A13	28.380
	A6	9.489		A7	10.036
K027	A10	18.976	K021	A9	7.075
	A12	10.199		A7	14.794
K033	A1	9.978	K034	A9	16.399
	A3	17.137			

既知点の名称及び座標値 (世界測地系 測点系)				
既知点の名称	X	Y	縮尺係数	
公共基準点4-35-16302	-148839.239	-52083.955	0.999924	
公共基準点4-35-16303	-148836.130	-52080.939	0.999924	
公共基準点3-35-36189	-148946.579	-52077.982	0.999924	
公共基準点3-35-36182	-148935.395	-52070.981	0.999924	



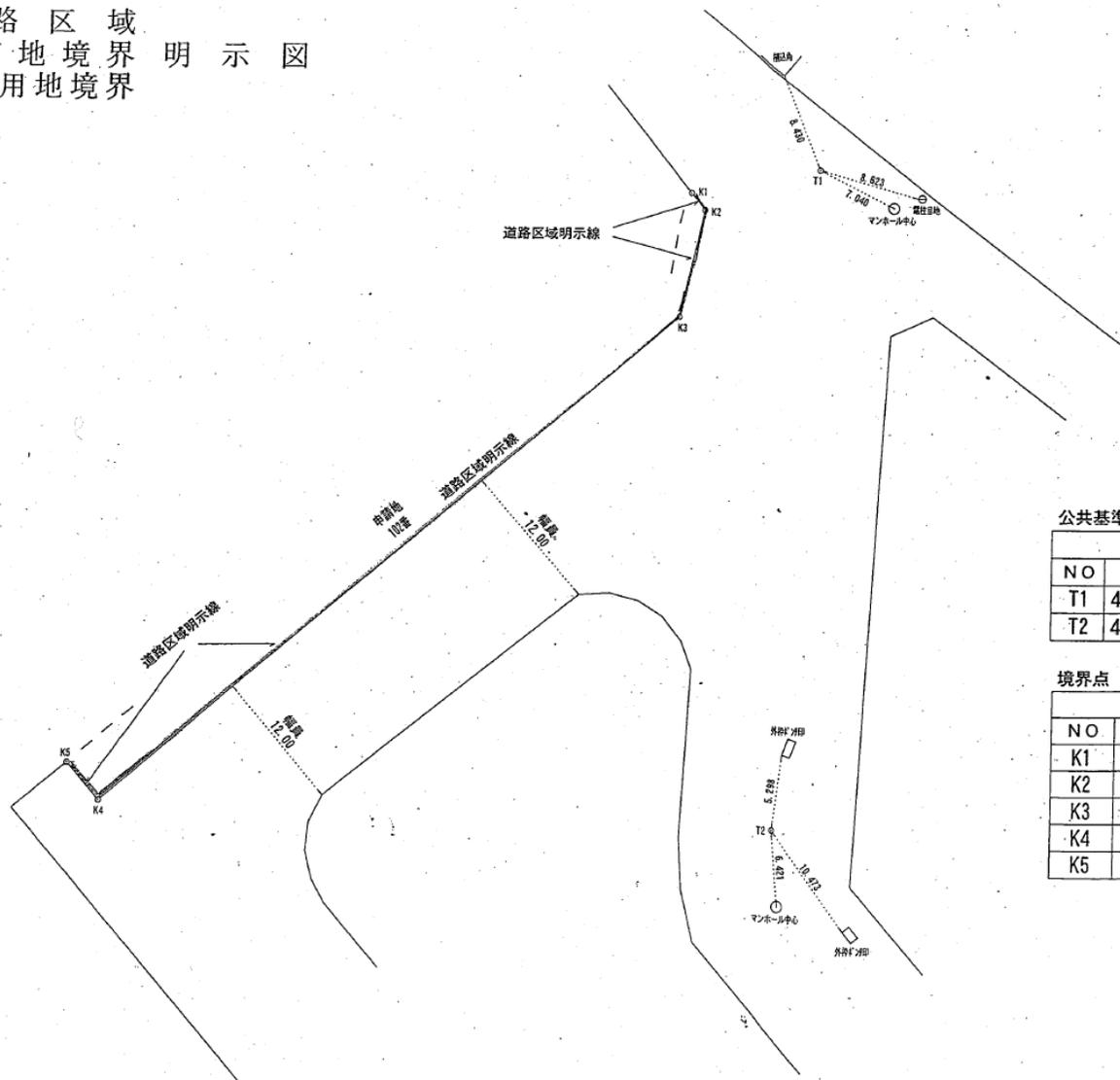
地番 (ハ) 102番3					
点名	標識	X	Y	辺長	
K003	(金庫跡)	-148993.669	-52129.339	2.473	
K006	(金庫跡)	-148995.898	-52130.378	2.473	
K007	(金庫跡)	-148998.358	-52130.921	2.473	
K005	(金庫跡)	-148993.753	-52130.939	2.185	
K034	(金庫跡)	-148992.659	-52128.959	53.291	
K033	(金庫跡)	-148942.827	-52093.972	18.618	
K025	(金庫跡)	-148933.589	-52079.934	22.614	
K016	(金庫跡)	-148913.154	-52053.414	4.414	
K019	(金庫跡)	-148999.528	-52095.887	4.414	
K018	(金庫跡)	-148995.506	-52097.685	4.414	
K017	(金庫跡)	-148991.222	-52098.751	4.413	
K037	(金庫跡)	-148999.819	-52099.844	14.380	
K036	(金庫跡)	-148982.525	-52098.338	2.591	
K014	(金庫跡)	-148993.136	-52098.248	2.978	
K013	(金庫跡)	-148978.165	-52100.847	2.576	
K012	(金庫跡)	-148979.668	-52103.994	2.976	
K011	(金庫跡)	-148978.838	-52105.484	2.576	
K010	(金庫跡)	-148979.183	-52108.985	2.576	
K009	(金庫跡)	-148977.147	-52110.457	25.954	
				倍面積	3944.268114
				面積	1522.1848570
				地積	1522.18 ㎡

(イ) 102番1
56948-271.6149250-1522.1840570=55154.2010180 地積 55154.20㎡



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	Y
K1	E-9	-148841.408	-52099.230
K2	3-10	-148842.867	-52098.022
K3	3-9	-148852.053	-52100.037
K4	3-8	-148894.280	-52148.205
K5	3-7	-148891.097	-52150.978

凡 例	
—	単位：メートル
—	明示線
—	道路基準線
—	組合建築線