# 物 件 調 書

【修正版】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<br>(11-1、103、104、102-2、102-4、ほか) | | | |
| | 地 積 | 登記簿 | 3,410.92㎡ | 実 測 | 10,977.66㎡(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 |
| | 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㈱九条営業所<br>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<br>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<br>水道局お客さまセンター<br>(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<br>大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所 3階<br>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 | 土壌調査 | 履歴調査のみ<br>※特記事項参照 |
| | アスベスト(石綿)<br>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<br>(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、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。<br>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。<br>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 | 現ターミナル施設内の残置物については、解体撤去開始までに市にて処分します。 |

別紙

# 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

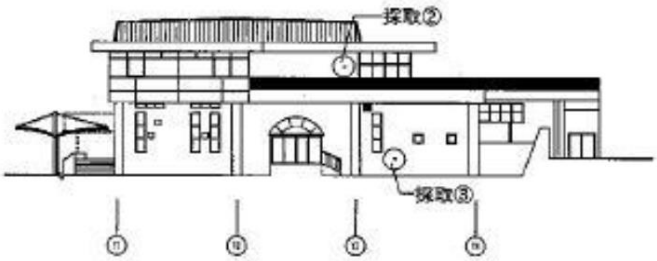
（2）下記の外壁は、平成18年11月27日 環境科学研究所より分析結果より、含有していない

外壁

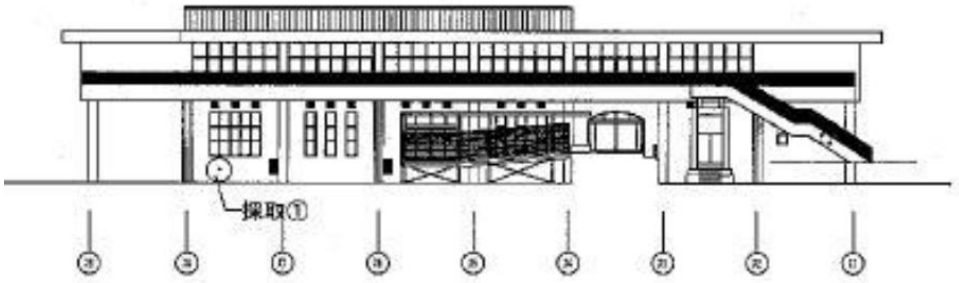
・アルミパネル厚み3.0mm 裏面ロックウール吹付厚30mm

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

| 地番 | 地目 | 財産区分 | 地積（㎡） | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 11 - 1 | 宅地 | 船客上屋用地 | 2,069.31 | |
| 102 - 2 | 宅地 | 船客上屋用地 | 220.81 | |
| 103 | 公衆用道路 | 臨港道路 | 610.00 | |
| 104 | 雑種地 | 防潮堤用地 | 460.00 | |
| 102 - 4 | | 臨港道路 | 50.80 | 分筆予定 |
| 小計 | | | 3,410.92 | |
| 未登記 | | 岸壁 | 7,566.74 | 未登記 |
| 合計 | | | 10,977.66 | |

# 地積測量図

| 地番 | 102番1、102番2、102番3 |
|---|---|
| 土地の所在 | 大阪市港区築港三丁目 |

## 座標求積表

| 地番 | (ロ)102番2 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 点名 | 標識 | X | Y | 辺長 |
| 3-5 | (金属鋲) | -148841.428 | -52059.230 | 5.090 |
| 3-4 | (金属鋲) | -148846.392 | -52059.628 | 58.142 |
| 3-A | (金属鋲) | -148885.383 | -52144.105 | 8.936 |
| K020 | (金属鋲) | -148891.807 | -52150.978 | 4.222 |
| K021 | (金属鋲) | -148894.298 | -52146.205 | 54.057 |
| K027 | (金属鋲) | -148852.953 | -52100.037 | 9.484 |
| K026 | (金属鋲) | -148842.867 | -52098.022 | 1.894 |
| | 倍面積 | | 543.229850 | |
| | 面積 | | 271.6149250 | |
| | 地積 | | 271.61 ㎡ | |

| 地番 | (ハ)102番3 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 点名 | 標識 | X | Y | 辺長 |
| K003 | (金属鋲) | -148893.969 | -52129.935 | 2.473 |
| K006 | (金属鋲) | -148895.836 | -52130.376 | 2.473 |
| K007 | (金属鋲) | -148898.356 | -52130.621 | 2.473 |
| K005 | (金属鋲) | -148900.753 | -52130.939 | 2.185 |
| K034 | (金属鋲) | -148902.669 | -52128.959 | 53.261 |
| K033 | (金属鋲) | -148942.827 | -52095.972 | 18.616 |
| K035 | (金属鋲) | -148930.539 | -52079.934 | 22.614 |
| K016 | (金属鋲) | -148913.154 | -52093.414 | 4.414 |
| K019 | (金属鋲) | -148909.536 | -52095.887 | 4.414 |
| K018 | (金属鋲) | -148905.926 | -52097.685 | 4.414 |
| K017 | (金属鋲) | -148901.223 | -52098.751 | 4.413 |
| K037 | (金属鋲) | -148899.819 | -52099.044 | 14.385 |
| K036 | (金属鋲) | -148882.526 | -52098.998 | 2.591 |
| K014 | (金属鋲) | -148893.116 | -52099.248 | 2.576 |
| K013 | (金属鋲) | -148878.165 | -52100.847 | 2.576 |
| K012 | (金属鋲) | -148875.668 | -52103.084 | 2.576 |
| K011 | (金属鋲) | -148875.838 | -52105.494 | 2.576 |
| K010 | (金属鋲) | -148879.183 | -52108.965 | 2.576 |
| K008 | (金属鋲) | -148877.147 | -52110.457 | 25.064 |
| | 倍面積 | | 3044.368114 | |
| | 面積 | | 1522.1840570 | |
| | 地積 | | 1522.18 ㎡ | |

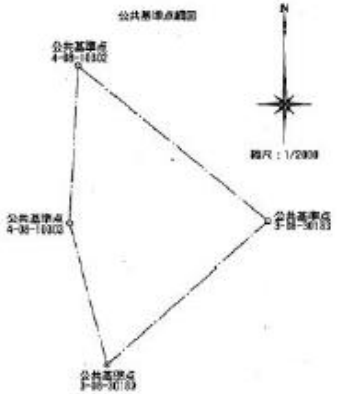
## 引照点座標値

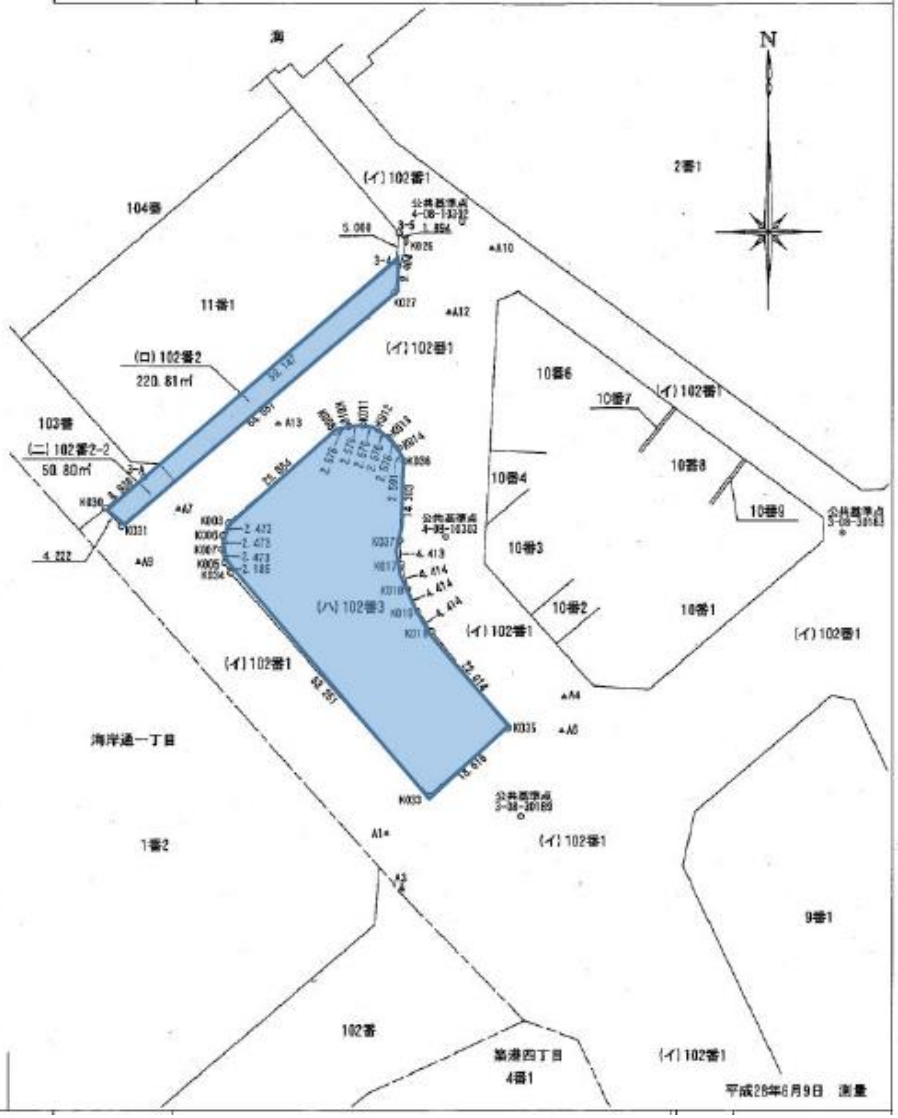
| 点名 | 種類 | X | Y |
|---|---|---|---|
| A1 | (マンホール(電柱)ポンチ) | -148949.576 | -52101.318 |
| A2 | (消火栓(角)ポンチ) | -148959.312 | -52088.653 |
| A4 | (マンホール北)ポンチ) | -148934.938 | -52070.807 |
| A6 | (集水桝(西角)ポンチ) | -148931.126 | -52070.469 |
| A7 | (マンホール中心) | -148901.135 | -52138.177 |
| A8 | (マンホール中心) | -148900.689 | -52145.207 |
| A10 | (マンホール中心) | -148943.993 | -52082.857 |
| A12 | (集水桝(北西角)ポンチ) | -148955.691 | -52089.484 |
| A13 | (マンホール中心) | -148875.741 | -52120.510 |

## 引照点距離表

| 境界点 | 引照点 | 距離 | 境界点 | 引照点 | 距離 |
|---|---|---|---|---|---|
| K035 | A4 | 11.428 | K008 | A12 | 29.380 |
| | A6 | 5.489 | | A13 | 10.151 |
| K027 | A10 | 18.976 | K021 | A7 | 10.606 |
| | A12 | 10.159 | | A8 | 7.075 |
| K033 | A1 | 9.079 | K034 | A7 | 14.794 |
| | A3 | 12.137 | | A8 | 16.389 |

| 既知点の名称及び座標値 | (世界測地系 第Ⅵ系) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 既知点の名称 | X | Y | 縮尺係数 | |
| 公共基準点4-38-10302 | -148839.298 | -52088.055 | 0.999924 | |
| 公共基準点4-38-10303 | -148836.180 | -52090.939 | 0.999924 | |
| 公共基準点3-38-30189 | -148946.579 | -52077.682 | 0.999924 | |
| 公共基準点3-38-30183 | -148835.396 | -52020.851 | 0.999924 | |

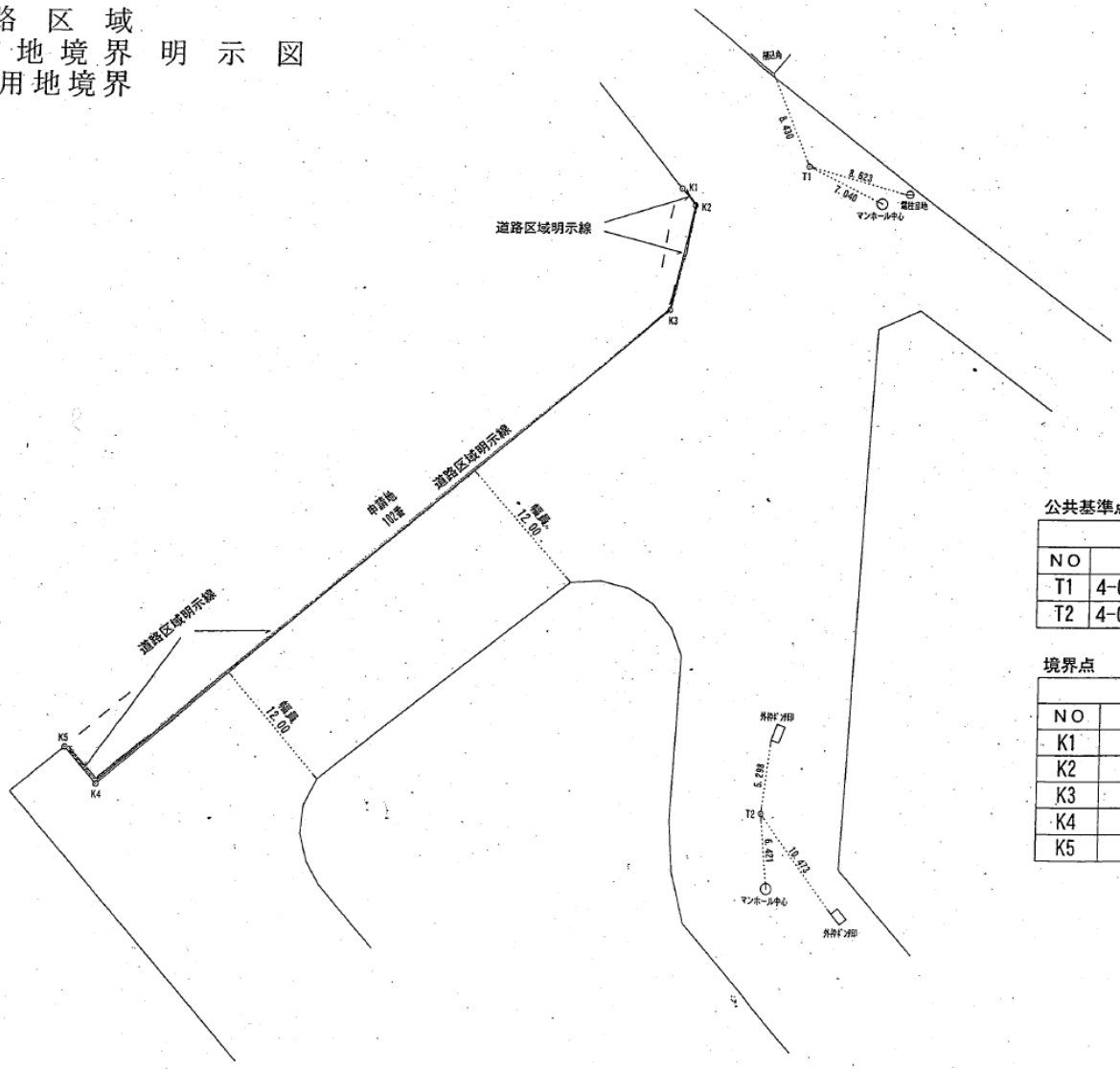



(イ) 102番1

56948-271.6149250-1522.1840570=55154.2010180 地積 55154.20㎡

# 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

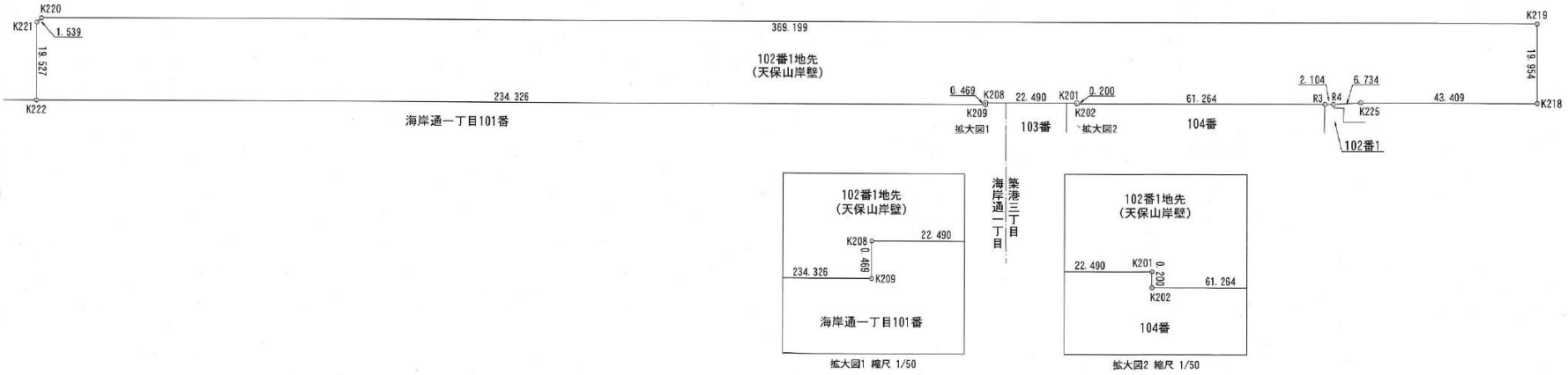
明示線

道路基準線

組合建築線

# 岸壁部土地測量図

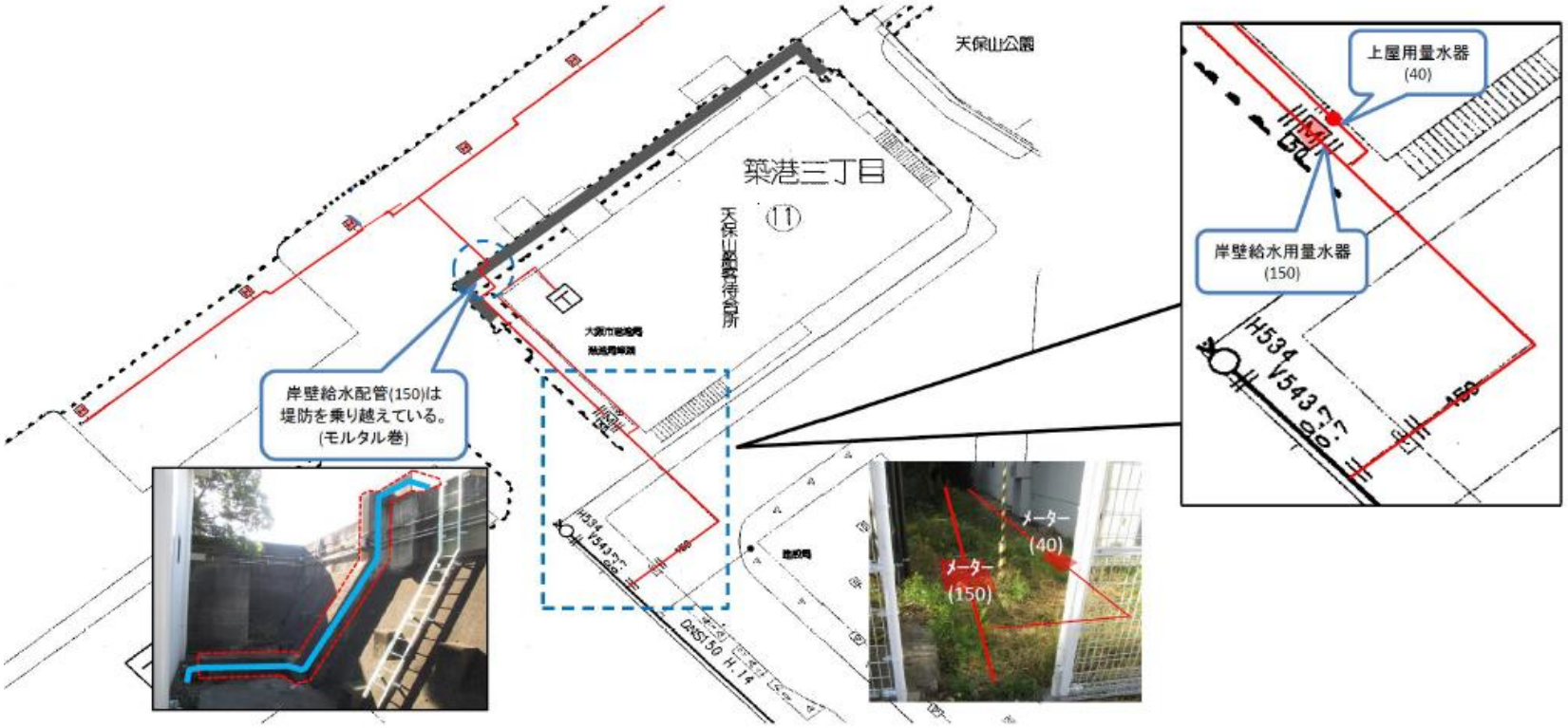
| 座標求積表 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 地番 | 築港三丁目102番1地先（天保山岸壁） | | | |
| 点名 | 標識 | X | Y | 辺長 |
| K218 | （ 鋲 ） | -148778.477 | -52083.548 | 19.954 |
| K219 | （ 鋲 ） | -148763.455 | -52096.682 | 369.199 |
| K220 | （ ポンチ穴 ） | -149006.444 | -52374.647 | 1.539 |
| K221 | （ ポンチ穴 ） | -149007.976 | -52374.793 | 19.527 |
| K222 | （ 鋲 ） | -149022.676 | -52361.939 | 234.326 |
| K209 | （ 鋲 ） | -148868.465 | -52185.509 | 0.469 |
| K208 | （ 鋲 ） | -148868.112 | -52185.818 | 22.490 |
| K201 | （ 鋲 ） | -148853.307 | -52168.889 | 0.200 |
| K202 | （ 鋲 ） | -148853.457 | -52168.757 | 61.264 |
| R3 | （ 鋲 ） | -148813.132 | -52122.636 | 2.104 |
| R4 | （ 鋲 ） | -148811.748 | -52121.051 | 6.734 |
| K225 | （ 鋲 ） | -148807.050 | -52116.227 | 43.409 |
| | | 倍面積 | 15133.488955 | |
| | | 面積 | 7566.7444775 | |
| | | 地積 | 7566.74 | ㎡ |




| 縮尺 | 1/1000 |
|---|---|

| 所在 | 大阪市港区築港三丁目102番1地先 |
|---|---|

# 天保山岸壁給水管図面


天保山公園
築港三丁目
岸壁給水配管(150)は
堤防を乗り越えている。
(モルタル巻)
上屋用量水器
(40)
岸壁給水用量水器
(150)
メーター
(40)
メーター
(150)