

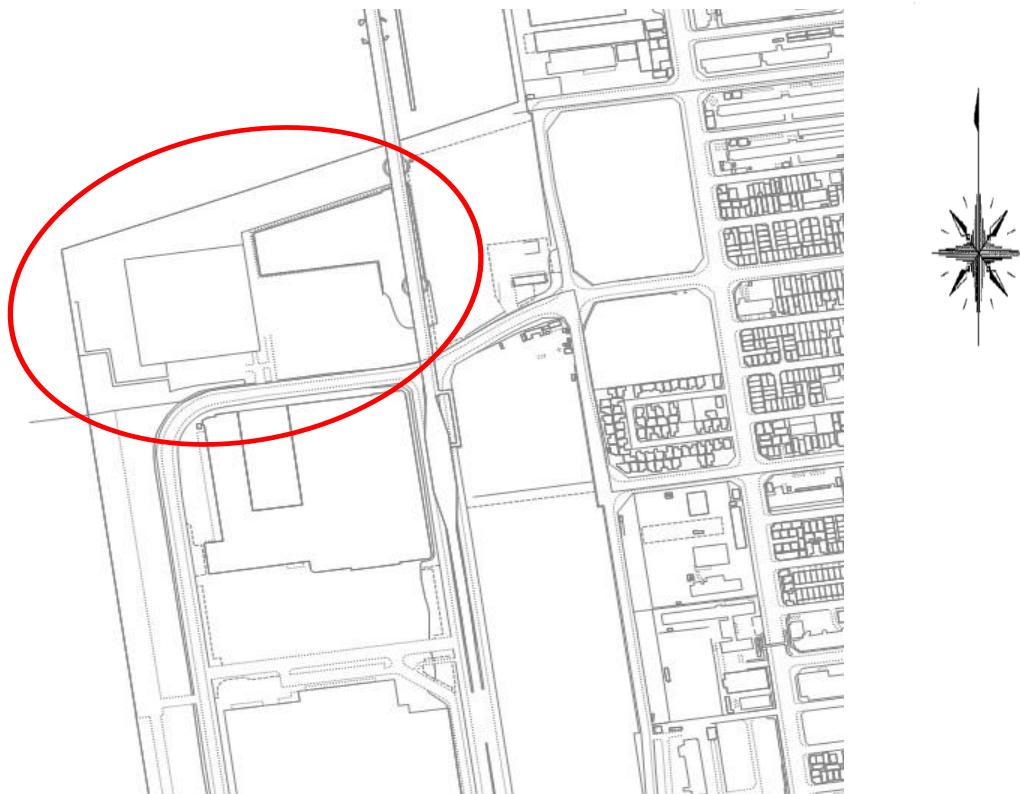
物 件 調 書(土地)

(別紙1)

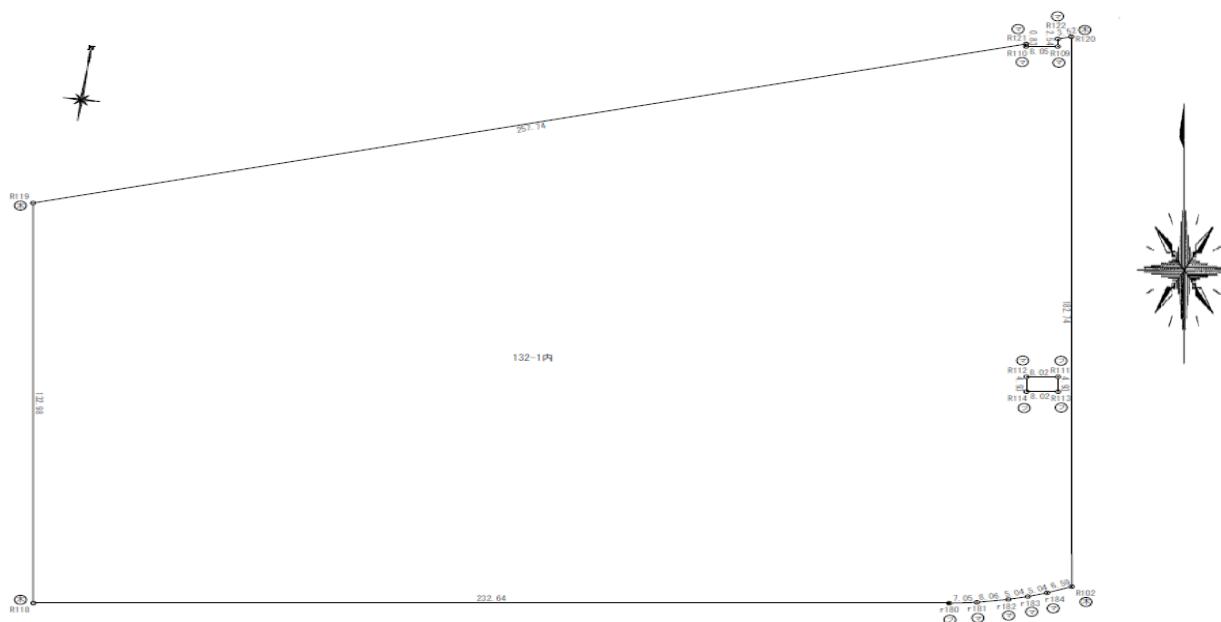
物件番号					
所在地	大阪市大正区鶴町3丁目132番1・3内、138番1内				
地 積	登記簿	—	実 測	42,260.54	
地 目	登記簿	雑種地	現 況	雑種地	
形 状	明細図のとおり		土地の状況	工作物あり	
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	準工業地域			
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	高度指定	無	防火地域 (防火・準防火・無指定)	準防火地域	
	臨港地区規制	修景厚生港区(港湾法)	その他規制	鶴浜地区地区計画	
	その他制限	大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例 大阪市海浜施設条例 大阪港港湾計画 鶴浜地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例			
接面道路の状況	南 側	臨港道路 幅員約 16 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	南側接面道路電柱 有	関西電力送配電(株)コールセンター (0800)777-8810		
	上水道	南側接面道路配管 有	大阪市水道局 西部水道センター (06)6531-9212		
	下水道	南側接面道路配管 有	クリアウォーターOSAKA(株)津守管路管理センター (06)6567-6516		
交通機関	バス	大阪シティバス IKEA鶴浜停留所 の 北 方 約 400 m 徒歩約 5 分			
土地・建物の履歴	平成 4 年 5 月	公有水面埋立により土地の所有権取得			
	平成 25 年 4 月	鶴浜緑地として供用開始			
		現在に至る。			
境界に関する事項	境界確定	済			
	道路明示	—			
	地積測量図	有			
	越境物	無			

特 記 事 項	<p>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。</p> <p>詳細については、大阪港湾局営業推進室開発調整課(電話:06-6615-7740)へお問い合わせください。</p>
	<p>本物件は大阪港港湾計画において、防災緑地として位置づけられています。</p> <p>よって、災害発生時には耐震強化岸壁に対応したオープンスペースとして、緊急物資の一時保管・荷さばき、臨時のヘリポートや駐車場等としてオープンスペースを確保する必要があり、災害復旧支援の場を提供する機能が求められています。そのため、事業区域の42,260.54m²のうち、30,000m²以上(うち、90m×90mはヘリポート用地として確保する)を平面利用とすることを条件とします。詳細については、大阪港湾局施設管理部施設課(緑地管理)(電話:06-6572-4050)へお問い合わせください。</p>
	<p>本物件は市有地(緑地)であり、隣接する土地のすべて市有地(賃貸地及び護岸・道路)のため、土地境界確定協議書を作成しておりません。なお、現在、フェンス等による境界の明示が本物件の東側にありません。必要な場合は、隣地の所有者と協議してください。</p> <p>詳細については、大阪港湾局施設管理部施設課(緑地管理)(電話:06-6572-0045)へお問い合わせください。</p>
	<p>本物件については、土壤調査を実施しておらず、土壤汚染対策法の基準値を超過する土砂が存在する可能性がありますが、引き渡しはすべて現状有姿で行い、契約不適合責任は一切負いません。</p> <p>撤去・処分を行う場合は、事業予定者の負担で行ってください。</p>
	<p>本物件は埋立地であり、地中埋設物やコンクリート塊などが埋存している可能性がありますが、地上工作物を含め、すべて現状有姿のまま引き渡します。また、契約不適合責任は一切負いません。</p> <p>地中埋設物及び地上工作物等の撤去・処分を行う場合は、事業予定者の負担で行ってください。</p>
	<p>本物件は埋立地であり、現在も地盤不等沈下の可能性がありますが、平成24年度の沈下観測以降は測定を行っておりません。平成24年度までの観測資料については、大阪港湾局計画整備部保全監理課(電話:06-6615-7823)へお問い合わせください。</p>
	<p>本物件において、都市計画法第4条に規定する開発行為を行うときは、建築物の用途、規模等に応じて、接道条件その他により開発行為の制限を受ける場合や、道路拡幅など同法及びその他関係規定で定める公共施設の整備が必要な場合があります。詳細は、計画調整局開発調整部開発誘導課(電話:06-6208-9285)までお問い合わせください。</p>
	<p>なみはや大橋の橋梁下部分に施設を設置する場合や近接での施工を行う際は、建設局橋梁課と計画設計協議を行ってください。(その確認は、原則、募集期間中に行ってください。)また、工事施工前には建設局橋梁課と近接施工協議が必要となります。詳細については、建設局道路河川部橋梁課(電話:06-6615-6820)までお問い合わせください。</p>
	<p>本物件内の工作物(自動販売機)について、使用許可しています。事業者の希望があれば契約を締結してください。なお、新たな契約について、現状と条件を変更する場合又は新たに契約を行わない場合は本市と協議してください。</p> <p>詳細については、大阪港湾局施設管理部施設課(緑地管理)(電話:06-6572-0045)へお問い合わせください。</p>
	<p>本物件について、引き込まれている電気及び水道等は本市が契約しているものとなっておりますので、契約変更等行ってください。電気は関西電力送配電(株)コールセンター(電話:0800-777-8810)、水道は大阪市水道局西部水道センター(電話:06-6531-9212)、下水はクリアウォーターOSAKA(株)津守管路管理センター(電話:06-6567-6516)へお問い合わせください。</p>
	<p>本物件内の電気設備、水道設備、工作物、護岸構造物、その他許可物件や埋設物等に関する資料の閲覧を行う場合は、大阪港湾局施設管理部施設課(緑地管理)(電話:06-6572-0045)へお問い合わせください。</p>
	<p>本物件内に9基の照明灯が設置されています。そのうち7基はリースで設置されたものであり、リース契約移管は令和15年1月31日までの契約となっています。撤去を行う場合は、大阪港湾局施設管理部施設課(緑地管理)(電話:06-6572-0045)へお問い合わせください。</p>
	<p>将来防潮堤敷内の浚渫土砂揚陸への協力について</p> <p>現在、本物件背後の将来の防潮堤敷内とその背後において、堤防工事等で発生する浚渫土砂の揚陸、土砂の改良及び一時保管を行っています。本件地外で揚陸を行えるように揚陸用施設の移転について調整中ですが、移転が完了し既存の揚陸施設が撤去されるまでの間、本物件内的一部を工事車両通行路として利用、また土砂の積込み用重機を配置しますので協力してください。なお、工事内容及び車両の通行ルート等について別途協議します。詳細については、大阪港湾局施設管理部施設課(緑地管理)(電話:06-6572-0045)へお問い合わせください。</p>
	<p>防潮堤敷の確保及び堤防工事への協力について</p> <p>事業区域の背後地は水際(護岸)から北側は約20m、西側は約30m部分を将来の防潮堤敷地として確保しています。なお、今後、防潮堤整備計画を策定、港湾隣接地域及び海岸保全区域を指定する予定です。</p> <p>策定を予定している防潮堤整備計画等を踏まえ、施工時期及び防潮堤の施工方法等を決定しますので、防潮堤敷地の範囲や管理方法等について別途協議します。詳細については、大阪港湾局施設管理部施設課(緑地管理)(電話:06-6572-0045)へお問い合わせください。</p>
	<p>なみはや大橋橋脚の点検及び工事への協力について</p> <p>なみはや大橋橋脚付近は橋脚の点検等が可能な範囲及び車両の通行が可能な範囲を確保するため、平面利用してください。また上部利用する場合は橋脚構造物等への影響がないか判断するため事前調整を行い、本市の承認を得てください。</p> <p>なお影響範囲に工作物等を設置した場合、本市の要請に応じ撤去する場合があります。その場合に要する費用は全て事業予定者の負担とします。詳細については、大阪港湾局施設管理部施設課(緑地管理)(電話:06-6572-0045)へお問い合わせください。</p>
	<p>釣り開放区域について</p> <p>本件緑地の西側に釣り開放区域を設けています。そのため、引き続き当該区域を利用できるよう、通路及び釣り区域を存続させた提案してください。</p> <p>また、土地引き渡し後は当該区域利用者の安全に配慮した工事を行ってください。</p>

周辺図



敷地図



凡例

■ : 貸賃範囲

■ : 構築物等を設置できない部分(橋脚)

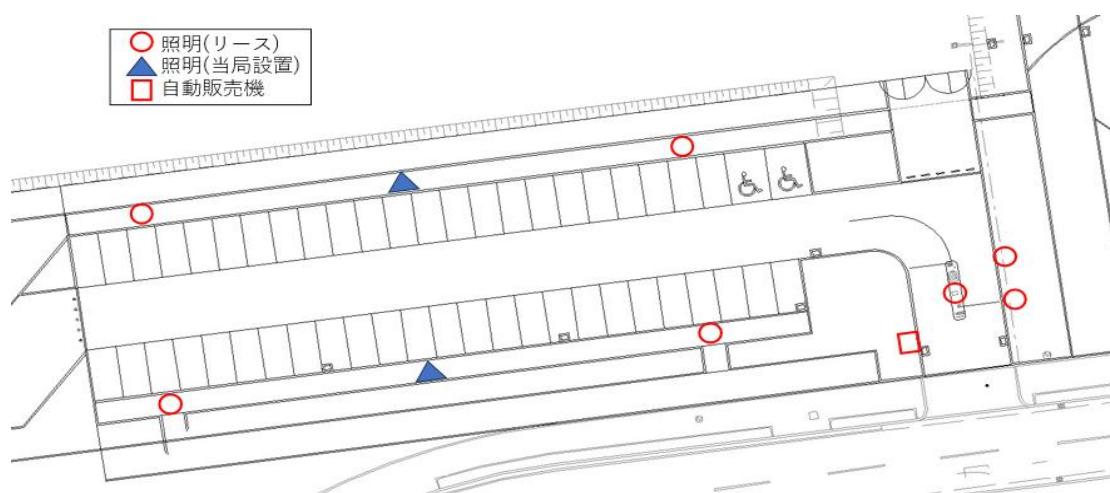
■ : 堤防予定地（北側約20m・西側約30m）



許可物件等情報



○ 照明(リース)
△ 照明(当局設置)
□ 自動販売機



釣り開放区域



なみはや大橋橋脚図

