

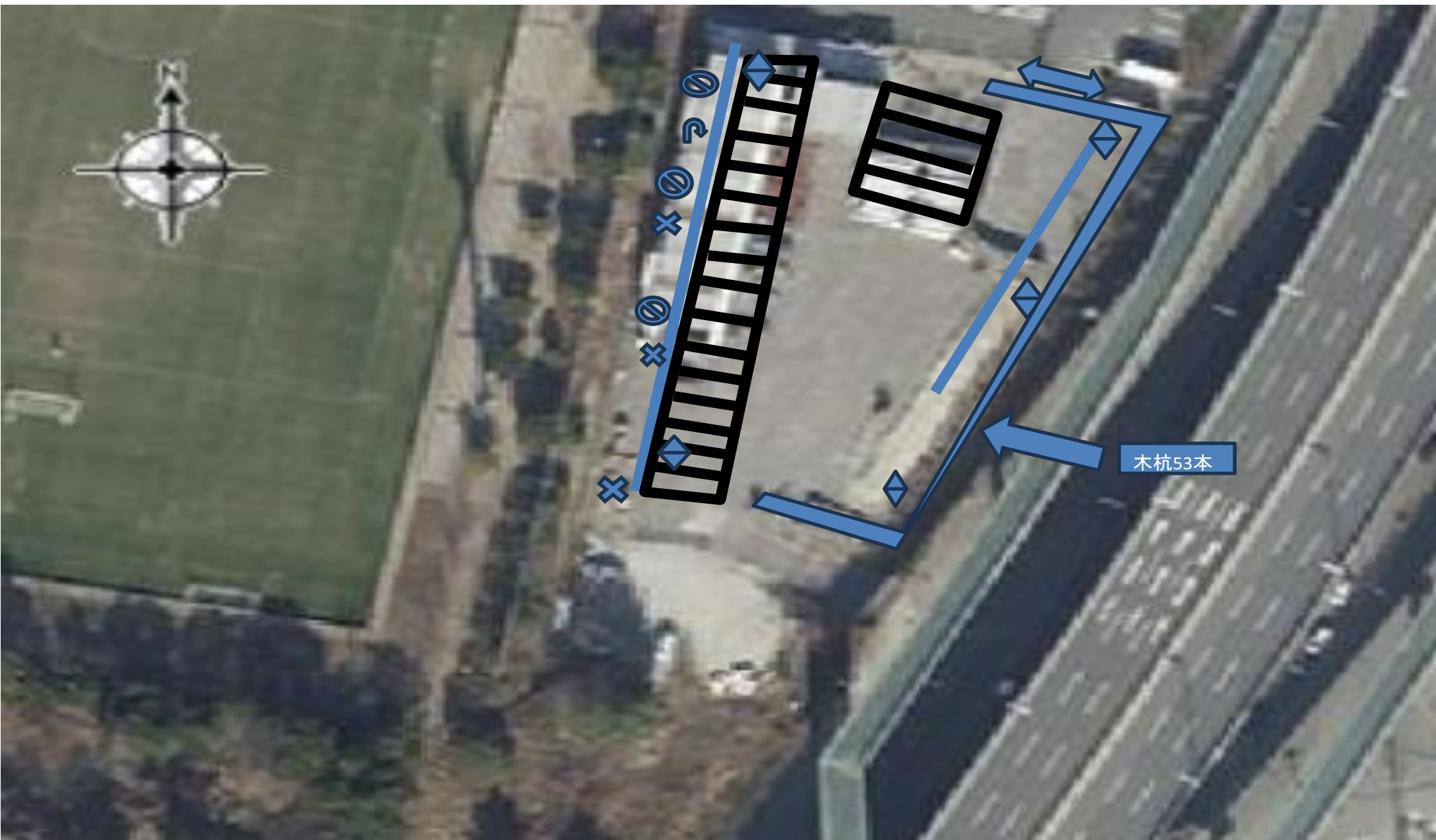
物 件 調 書

物件番号		1		予定価格 (月額賃貸料)		595,000円	
土地	所在地	大阪市此花区北港緑地一丁目1番19内、20内 (大阪市此花区北港緑地一丁目2番街区)					
	地 積	登記簿	-		実 測	17,047.77㎡	
	地 目	登記簿	雑種地		現 況	更地(一部遊歩道、法面有)	
	形 状	明細図のとおり			土地の状況	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	300%(一部200%)	
		高度指定	無		防火地域	準防火地域	
		臨港地区規制	修景厚生港区		地区計画	舞洲地区地区計画	
	その他規制	舞洲地区まちづくり要綱					
接面道路の状況		東側 臨港道路、幅員約 16m、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	有		関西電力送配電株式会社 九条配電営業所 (0800)777-3081			
	上水道	無		大阪市水道局 東部水道センター 給水装置工事グループ(06)6927-7611			
	下水道	東側前面道路配管 有 (雨水管のみ有、污水管は無)		海老江管路管理センター(06)6462-3919			
	ガス	東側前面道路配管 中圧管有		大阪ガスネットワーク株式会社 導管計画グループ(06)6586-1076			
最寄の交通機関	鉄道	OsakaMetro中央線「夢洲」駅		の 北 約 2.2 km (道路距離)			
	バス	舞洲アクティブバス(北港観光バス) 「セレッソスポーツパーク舞洲前」		の 近接			
土地・建物の履歴	平成 4 年 7 月	公有水面埋立法に基づき、大阪市が所有権を取得					
	平成 6 年 8 月	球技場、遊歩道として整備					
	平成 24 年 3 月	球技場を供用廃止					
	平成 24 年 3 月	遊歩道を公用廃止					
	平成 29 年 4 月	平面利用を前提とした一時賃貸借契約を開始(駐車場)					
	令和 3 年 3 月	上記契約満了					
	令和 4 年 2 月	平面利用を前提とした一時賃貸借契約を開始(駐車場・工事用仮設事務所)					
	令和 6 年 8 月	上記契約満了					
		現在に至る					

その他	土壌調査	履歴調査のみ(履歴なし)。
	アスベスト(石綿)の使用状況等	建築物は存在しません。
	耐震診断	建築物は存在しません。
	地下埋設物(地下基礎等)	地下埋設物等の調査は行っていません。
	埋立材	海砂、山砂、土砂、建設残土
境界に関する事項	境界確定	-
	道路明示	無
	越境物	無
	地積測量図	無
特記事項	1	本件土地が存在する地域は、都市計画法上の臨港地区に指定され、「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」により修景厚生港区に分区されています。当分区では建築基準法第48条・第49条の規定は適用されず、条例が適用されます。詳細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。
	2	本件土地には、土壌汚染対策法施行規則に規定される指定基準値並びに大阪府生活環境の保全等に関する条例施行規則に規定される管理有害物質に規定される基準値を超過する土壌が存在している可能性があります。引渡しはすべて現状有姿で行い、本市は契約不適合責任を一切負いません。
	3	土壌汚染対策法並びに大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土壌汚染調査及び対策費用については、本市は一切負担しません。また、自主調査で確認された土壌汚染にかかる調査費及び対策費(外部委託に係る費用を含む。)についても、本市は一切負担しません。
	4	本件土地は埋立地であり、地下埋設物及びこれに類するもの等(コンクリート塊、鉦さいなどを含む)が残存している可能性があります。引渡しはすべて現状有姿で行い、本市は契約不適合責任を一切負いません。撤去・処分は賃借人の負担で行ってください。
	5	本件土地内に、フェンスや多数の樹木等が存在しており、更地部分については碎石舗装がされておりますが、引き渡しはすべて現状有姿で行います。補修や撤去・処分等が必要な場合には、あらかじめ本市の承認を得たうえで、賃借人の負担で行ってください。本市はその負担を一切負いません。
	6	本件土地東側の道路沿いに、雨水排水のための素掘側溝を設置しています。側溝沿いにフェンスを設置していますが、フェンス付近に荷重をかけすぎた場合、地盤が崩れる可能性があります。安全対策は賃借人の負担において責任をもって行ってください。本市はいかなる場合においても契約不適合責任を一切負いません。
	7	本件地内遊歩道には園路灯、照明塔が設置されておりますが、通電はしておりません。また、休憩用ベンチやパーゴラ、芝生、園路等が設置されておりますが、賃借人の負担と責任により適切に維持・管理を行ってください。
	8	本件土地東側の道路付近の土砂には石灰成分が含有されており、雨の日には石灰成分が溶出し、道路側に流れ出ることがあります。流出防止措置を行っていただくとともに、流出した場合の清掃については、その都度賃借人の負担において責任をもって行ってください。 本件土地西側の歩道部に法面側から植栽、雑草、土砂等が越境していますので、剪定、除草、清掃を行い、適宜、維持管理を賃借人の負担において責任をもって行ってください。 本件土地西側の臨港道路(車道・歩道)について、一部区域を閉鎖していますが、令和7年度に活用が予定されているため、通行等が必要な場合は大阪港湾局施設管理部施設課(電話:06-6572-2674)へお問い合わせください。
	9	3,000㎡以上の土地の形質の変更を行う場合、土地の形質の変更者は、土地の形質の変更に着手する30日前までに、土壌汚染対策法第4条に基づき形質変更届を提出するとともに、大阪府生活環境の保全等に関する条例第81条の5に基づき、本件地の利用履歴等について調査し、その結果を都道府県知事等に報告する必要があります。 詳しくは、大阪市環境局環境管理部環境管理課(土壌汚染対策グループ)(電話:06-6615-7926)へお問い合わせください。 なお、形質変更届や利用履歴等の調査にかかる費用(外部委託に係る費用を含む。)については、落札者の負担となります。

項	10	本物件の開発の内容によっては、大阪市環境影響評価条例の対象となり、手続き等が必要となる場合があります。対象となる事業及び規模など条件の詳細については、大阪市環境局環境管理部環境管理課環境影響評価グループ(電話:06-6615-7938)へお問い合わせください。 また、手続きや調査などにかかる費用(外部委託に係る費用を含む。)については、落札者の負担となります。
	11	賃貸借期間満了時は原則、原状回復のうえ更地返還してください。詳しくは、大阪港湾局営業推進室販売促進課(電話:06-6615-7797)へお問い合わせください。
	12	本物件の東側接面道路は、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路です。詳細については、大阪市計画調整局建築指導部建築企画課道路判定担当(電話:06-6208-9286)へお問い合わせください。
	13	本物件の土地利用に伴い、車両を歩道に乗入れる施設を設ける計画のある場所については、大阪港湾局施設管理部施設課と事前に協議・調整を行ったうえで、落札者の費用負担で歩道乗入工事を行ってください。詳しくは、大阪港湾局施設管理部施設課(電話:06-6572-2674)へお問い合わせください。
	14	本物件については、開発許可や大規模建築物に関する事前協議等が必要となる場合があります。 なお、事前協議等により防火槽の設置や貯留槽等の施設設置が必要となる場合があります。詳細については、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課(TEL:06-6208-9287)へお問い合わせください。 また、建築物を新築、増築、改築、大規模修繕、大規模模様替、用途変更等を行う場合、建築確認申請手続きの他、確認申請等受付前の関係法令等による事前調整(協議等)をする必要があります。詳細については、大阪市計画調整局建築指導部建築確認課(TEL:06-6208-9298)へお問い合わせください。
	15	本物件について、港湾環境整備負担金制度の対象となります。同制度は、大阪市港湾環境整備負担金条例に基づくもので、港湾の環境整備及び保全のため、港湾管理者が行う港湾の環境整備及び保全のためにかかる費用について、その2分の1を限度として、臨港地区及び港湾区域で面積の合計が10,000平方メートル以上の工場又は事業場の敷地により事業を行う事業者負担していただくものです。詳細は、大阪港湾局計画整備部工務課(環境保全グループ)(TEL:06-6615-7795)へお問い合わせください。
	16	本物件東側前面道路には中圧ガス管が敷設されています。中圧ガス管周辺で掘削等の工事を行う場合は、大阪ガスネットワーク株式会社導管計画グループ(06)6586-1076へお問い合わせください。

契約上の主な特約	1 次に掲げる事項を遵守すること (1) 土地の貸付条件 ① 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものは除く。）の所有を目的とすること。 ② 契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。また、建物の買取請求権はありません。 ③ 賃借人はあらかじめ書面による承認を得なければ次のいずれかに該当する行為をすることができません。 ア 使用目的の変更 イ 本件土地及び本件建物等について増改築等による現状の変更 ウ 本件建物等の第三者への貸付け エ 本件建物等への使用収益を目的とする権利の設定 オ 本件建物等への抵当権又は質権の設定 カ 本件土地の転貸又は本件借地権の譲渡 キ 本件借地権への質権の設定 ク 賃借人の主要な構成員の変更 ④ 契約締結後 3 年以内に工事を完了し、その用に供すること。 ⑤ 暴力団等の排除について、大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づくこと。 ⑥ 建築物を建築するにあたっては、関係法令・規則並びに指導要綱等を遵守すること。 ⑦ 建築計画にあたっては、周辺地域の景観や環境にも配慮し、一体感があり調和のとれた計画とすること。また、大型車両通行などの交通環境や塩害、強風等、同地区の立地特性による環境にも十分配慮し、特に周辺地域にトレーラー等の大型車両の通行が多数あることに留意すること。 ⑧ その他本市は一切の契約不適合責任を負わない。 ⑨ 賃貸借期間満了、中途解約又は契約解除の時は、賃借人の負担において、更地による原状回復のうえ、本市に明け渡すこと。 ⑩ 「舞洲地区地区計画」に適合した土地利用及び建築物等の整備を行うものであること。 ⑪ その他、契約にかかる一般的な規定事項に合致または遵守すること。 ⑫ 本物件の南側・西側法面及び遊歩道は存置し、貸付期間中は維持管理（除草等）を行うとともに、一般に開放すること。 (2) 禁止する用途等 ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供することはできません。 ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第77号）第 2 条第 2 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用することはできません。 ③ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。 ④ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壤汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に使用することはできません。 (3) (1) (2) に定める義務の履行状況を確認するため、市が実地調査し、又は所要の報告を求めることがあります。その場合は協力する義務があります。 (4) (1) ①、③（ただしイを除く。）、または(2)の特約に違反した場合には月額賃貸借料の12箇月分、(1) ③イまたは(3)の特約に違反した場合には月額賃貸借料の 4 箇月分を本市に対して違約金として支払っていただきます。 (5) 土地利用にあたっては、舞洲地区まちづくり要綱を遵守するとともに、建物等を建築するにあたっては、都市計画法、建築基準法、消防法、港湾法等の法令及びこれらに基づく大阪府及び大阪市の条例、指導要綱等を遵守してください。 (6) 事業運営については、地域との円滑な関係が確保できるよう、責任をもって調整、対応してください。 (7) 本物件内には、地下埋設物が存在する可能性及び土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）に規定する基準値を超える土壤が存在する可能性があります。引渡しはすべて現状有姿で行い、本市は契約不適合責任を負いません。 ① 本物件内の土壤については、埋立地であるため、土壤汚染対策法に規定された基準値を超える土壤が存在する可能性があります。 (8) 合意書に反することが明らかになった場合には契約を解除する場合があります。 ※その他の詳細な特約については、別添「事業用定期借地権設定合意書（案）」をご参照ください。
おける建築計画等に留意事項	建築計画にあたっては、周辺地域の景観や環境にも配慮し、一体感があり調和のとれた計画とすること。また、大型車両通行などの交通環境や、塩害、強風等、同地区の立地特性による環境にも十分配慮すること



- ←マンホール
- ←マス
- ←単管パイプ
- ←照明
- ←スプリンクラー
- ←ゲート
- ←トラロープ



- ←マス
- ←足元灯
- ←照明
- ←オブジェ(ボール状の椅子的なもの)
- ←スプリンクラー
- ←水飲み器
- ←ベンチ
- ←フラッグボール
- ←マンホール(電気)
- ←雨水マス
- ←側溝
- ←休憩所



- ←マス
- ←マンホール(電気)
- ←側溝
- ←照明
- ←オブジェ(ボール状の椅子的なもの)
- ←雨水マス
- ←足元灯



- ←側溝
- ←マス