物件調書

≪ご注意≫

★物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

★物件調書、図面と異なる場合は、現況を優先します。入札時と契約時の現況が異なる場合は、契約時の現況を優先します。なお、本物件について、種類、性質又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負いません。

★物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず現地等の調査確認を行ってください。

★入札は、今後予告なしに中止する場合があります。

物 件 調 書

物件番号	1	予定価格 （月額賃貸料）	

土地	所在地	大阪市大正区鶴町二丁目20番6、20番9、20番14、23番2、23番8				
	地 積	登記簿	7,616.02 ㎡	実 測	7,617.44㎡	
	地 目	登記簿 （23番2、23番8）	雑種地	現 況	宅地	
		登記簿（20番6、20番9、20番14）	宅地			
	形 状	明細図のとおり		土地の状況	更地	

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	第一種住居地域		
		指定建ぺい率	80%	指定容積率	200%
		高度指定	無	防火地域	準防火地域
		臨港地区規制	無	その他規制	鶴浜地区地区計画（C地区）
	その他規制	無			

接面道路の状況	東側	道路 （鶴浜通筋線）	幅員約	10	m	舗装 有	高低差	無
	西側	臨港道路	幅員約	6	m	舗装 有	高低差	有
	南側	臨港道路	幅員約	18	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	－

		配管等の状況	照会先
供給処理施設の状況	電気	前面道路電柱 東側：有 西側：無 南側：有	関西電力送配電㈱　九条配電営業所 0800－777-3081
	上水道	前面道路配管 東側：有 西側：無 南側：有	大阪市水道局西部水道センター 06-6458-1132
	下水道	前面道路配管 東側：有 西側：無 南側：有	クリアウォーターOSAKA㈱津守管路管理センター 06-6567-6516
	ガス	前面道路配管 東側：有 西側：無 南側：有	大阪ガスネットワーク㈱ 大阪事業部 06-6586-3196

最寄の交通機関	バス	大阪シティバス 鶴町南公園 停留所 の 西 約 0.1 km 徒歩約 1 分

土地・建物の履歴	大正 7年～昭和11年頃	公有水面埋立により大阪市が所有権を取得
	昭和 11年～22年	港湾局機械工場として使用
	昭和 22年～53年	港湾局機械工場及び現場事務所として使用
	平成 5年～15年頃	現場事務所の大部分を解体撤去
	平成 20 年 3 月	土壌環境調査を実施。鉛及びその化合物、ふっ素及びその化合物の汚染を確認。
	令和 4 年 3 月	駐車場用地として一時賃貸（平面利用）
	令和 4 年 11 月	上記賃貸終了
		現在に至る

その他	土壌調査	平成20年3月に土壌環境調査、令和6年12月に地歴等調査を実施。
	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。
	地中埋設物	ケーソンドック及び現場事務所の地下基礎等が存在します。

境界に関する事項	境界確定	無
	道路明示	無
	越境物	無
	地積測量図	有

特記事項	1	本件土地が存在する地域は、「鶴浜地区地区計画(C地区)」に指定されています。また、C地区においては「周辺市街地や地区内の公共施設との調和に配慮しながら居住機能等の導入を図る」ことを土地利用の方針としています。詳しくは、大阪港湾局開発部開発調整課(電話:06-6615-7776)へお問い合わせください。
	2	本件土地は、土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域(以下「区域指定」とする。)に指定されており、同法に基づき必要となる手続き及び土壌汚染対策を乙の負担及び責任において適切に実施してください。 土地の形質の変更を行う場合、土地の形質の変更者は、着手する日の14日前までに土壌汚染対策法第12条に基づき形質変更届を、また、変更する面積が3000㎡以上の場合は着手する日の30日前までに大阪府生活環境の保全等に関する条例第81条の5に基づき土地の利用履歴等調査結果報告書を提出する必要があります。さらに、汚染土壌を搬出する際には、搬出する事業者は着手する日の14日前までに土壌汚染対策法第16条に基づき届出を提出する必要があり、その他運搬基準の遵守や管理票の交付等、土壌汚染対策法を遵守してください。 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。 本件土地には土壌汚染対策法に規定されている特定有害物質及び大阪府生活環境の保全等に関する条例に規定されている管理有害物質の指定基準を超過する土砂を搬入することは認められません。 前段の指定基準を超過していない土砂を搬入した場合、土壌汚染対策法施行規則第59条の2第2項第3号の規定により、要措置区域等に搬入された土壌について届出を大阪港湾局が行うため、当該搬入土砂の搬入位置が分かる図面、土砂の搬入量及び特定有害物質による汚染状態が分かる計量証明書等の必要な書類を大阪港湾局宛に提出してください。提出は年1回(毎年8月末までに提出)とし、1年間の搬入状況を取りまとめて提出してください。 形質変更時要届出区域台帳等については、本市ホームページ(https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html)の届指-483号の事項をご覧ください。 なお、本件入札予定価格は土壌汚染対策費用相当額を考慮した価格としています。
	3	本件土地は、過去に大阪港湾局の事業で使用したケーソンドック※及び現場事務所の基礎等の地中埋設物が存在し、その他にもコンクリート塊、鉱さいなどが残存している可能性がありますが、引き渡しは現状有姿にて行います。 なお、本件入札予定価格はケーソンドック及び存在が確認されている地中埋設物の撤去費用相当額を考慮した価格としています。 建築物建設工事の際にこれらの撤去・処分が必要となった場合には、賃借人の負担にて実施してください。本市は契約不適合責任を一切負いません。 ※ケーソンドック…鉄筋コンクリートや鋼で作られた大型の箱型構造物であり、防波堤や岸壁の構築に使用される「ケーソン」と呼ばれるものを製作・据え付けるための専用設備のこと
	4	本件土地の一部は、海岸法により海岸保全区域に、また港湾法により港湾隣接区域にそれぞれ指定されています。 (海岸保全区域及び港湾隣接区域の位置図については本市ホームページ(https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000169385.html)を参照ください。) 海岸保全区域及び港湾隣接区域において一定の行為をしようとする場合、港湾管理者の許可を受ける必要があります。詳細については大阪港湾局施設管理部海務課防災保安グループ(電話:06-6572-2691)へお問い合わせください。
	5	本件土地内には、雨天時にはぬかるみ状態になることが予想されますが、引き渡しは現状有姿にて行います。舗装等が必要な場合には、賃借人の負担にて行い、適正に管理してください。本市は契約不適合責任を一切負いません。
	6	建設工事で発生する建設汚泥については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき排出者により適正に処理してください。なお、建設汚泥の処理にあたっては、本件土地が土壌汚染対策法の形質変更時要届出区域に指定されていることを踏まえ、適切に処理してください。本市は契約不適合責任を一切負いません。

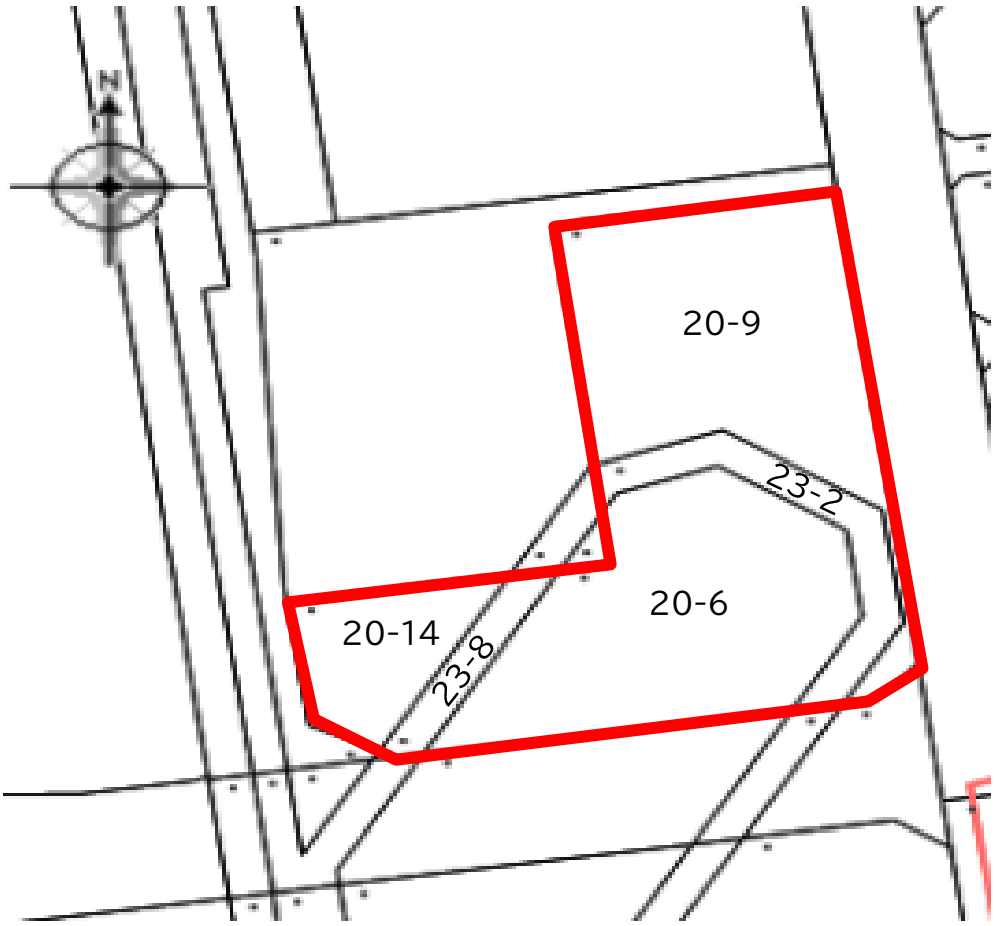
	7	本件土地の土地利用に伴い、車両が道路から敷地内へ進入できるよう道路を改築し、歩道の乗入れ施設を設ける(または改修する)計画がある場合は、計画地に面する各接面道路の道路管理者と事前に協議・調整(施工内容、工程、費用負担等を含む)を行ったうえで、事業予定者の費用負担により歩道改築工事(乗入れ施設の設置／改修)を実施してください。 なお、歩道の乗入れ施設を改修する場合も、同様に事業予定者の負担により改修を行ってください。 東側接面道路:建設局西部方面管理事務所津守工営所(電話:06-6686-1909) 南側接面道路:大阪港湾局施設管理部施設課(電話:06-6572-2674) 西側接面道路:大阪港湾局施設管理部施設課(電話:06-6572-2674) 上記の各窓口へお問い合わせください。
	8	建築物を建築、大規模の修繕、大規模の模様替、用途変更等を行う場合、建築確認申請手続きをする必要があります。確認申請手続きについては大阪市計画調整局建築指導部建築確認課(電話:06-6208-9291)へお問い合わせください。
	9	敷地面積1，000平方メートル以上の新築又は増改築を行う場合は、大阪市みどりのまちづくり条例及び大阪府自然環境保全条例の適用を受けるため、当該条例に適合する緑地の整備及び届出が必要です。条例等についての詳細は、本市ホームページ(https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000009829.html　一定規模以上の建築物の建設にかかる緑化制度について)をご覧ください。
	10	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(建築物省エネ法)に基づき、原則全ての住宅・建築物について、床面積10㎡を超える新築、増改築を行う場合は、建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)への適合が義務づけられています。手続き等の詳細については、大阪市計画調整局建築指導部建築確認課(電話:06-6208-9301)へお問い合わせください。

契約上の主な特約	実施要領「4　契約上の主な特約」をご覧ください。
建築計画等における留意事項	鶴浜地区地区計画により、建築物の用途の制限・壁面の位置の制限等があります。

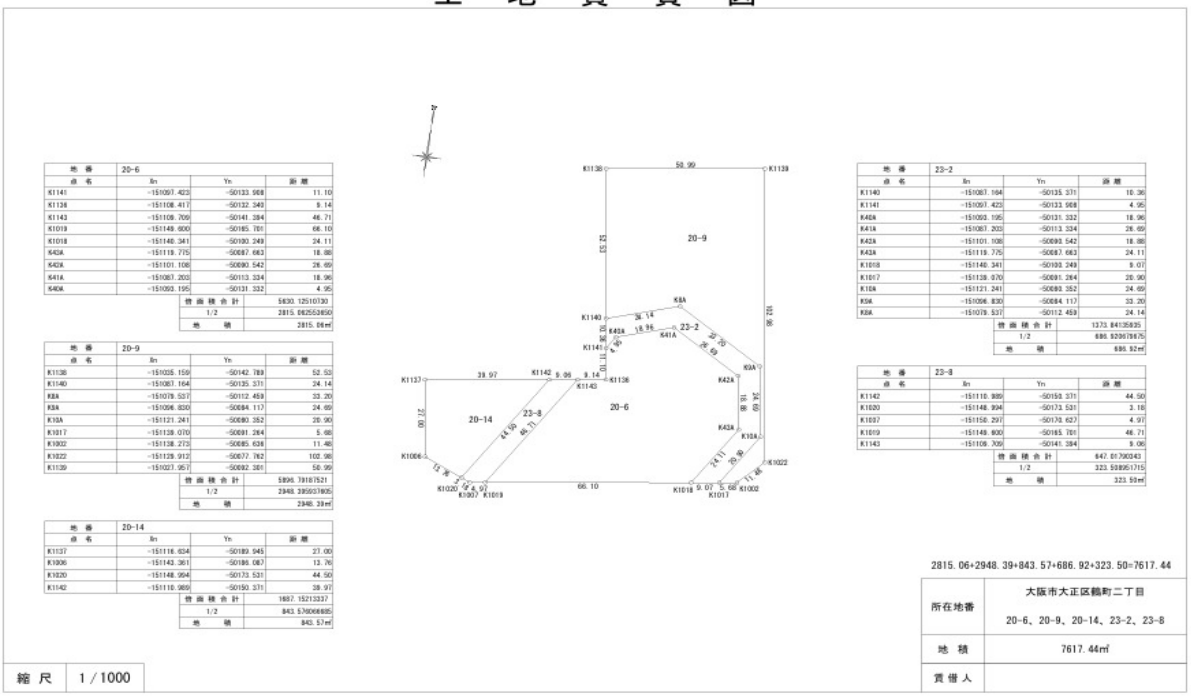
位　置　図
（大阪市大正区鶴町二丁目20番6、20番9、20番14、23番2、23番8）



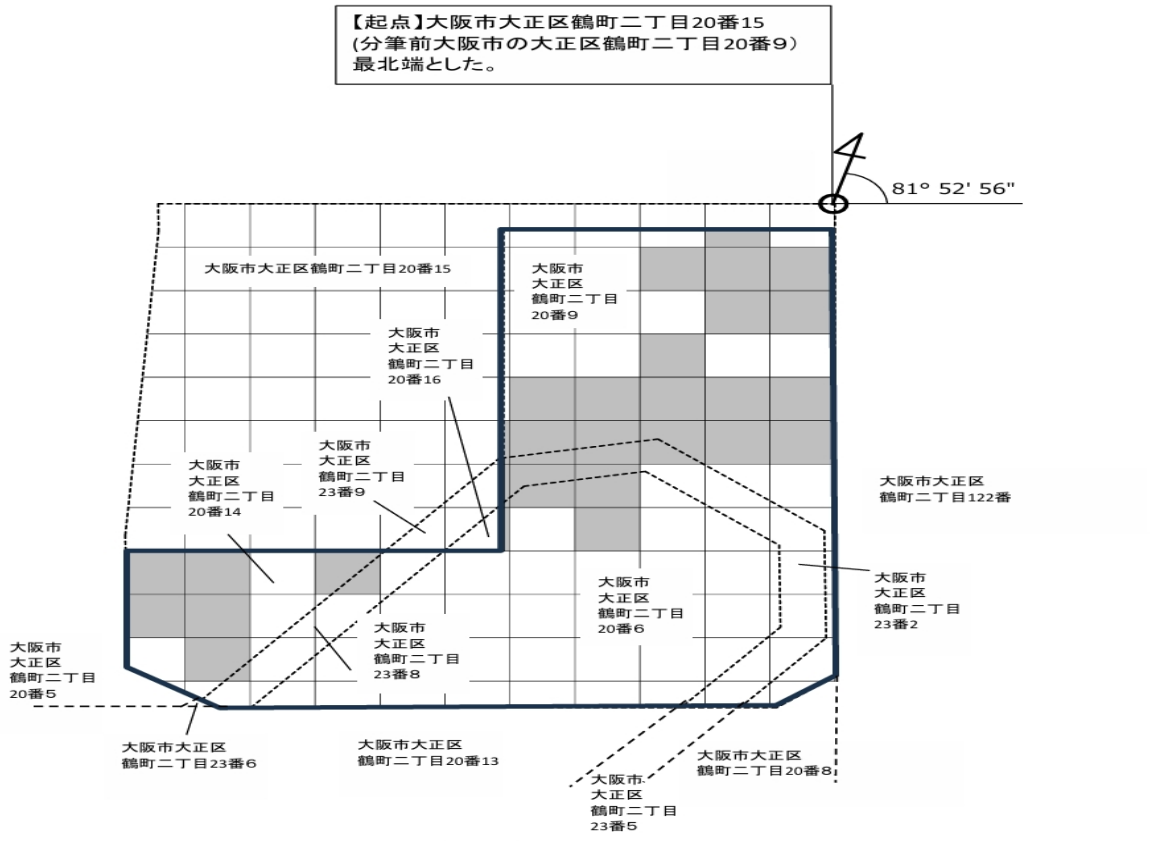
明　細　図



土　地　賃　貸　図



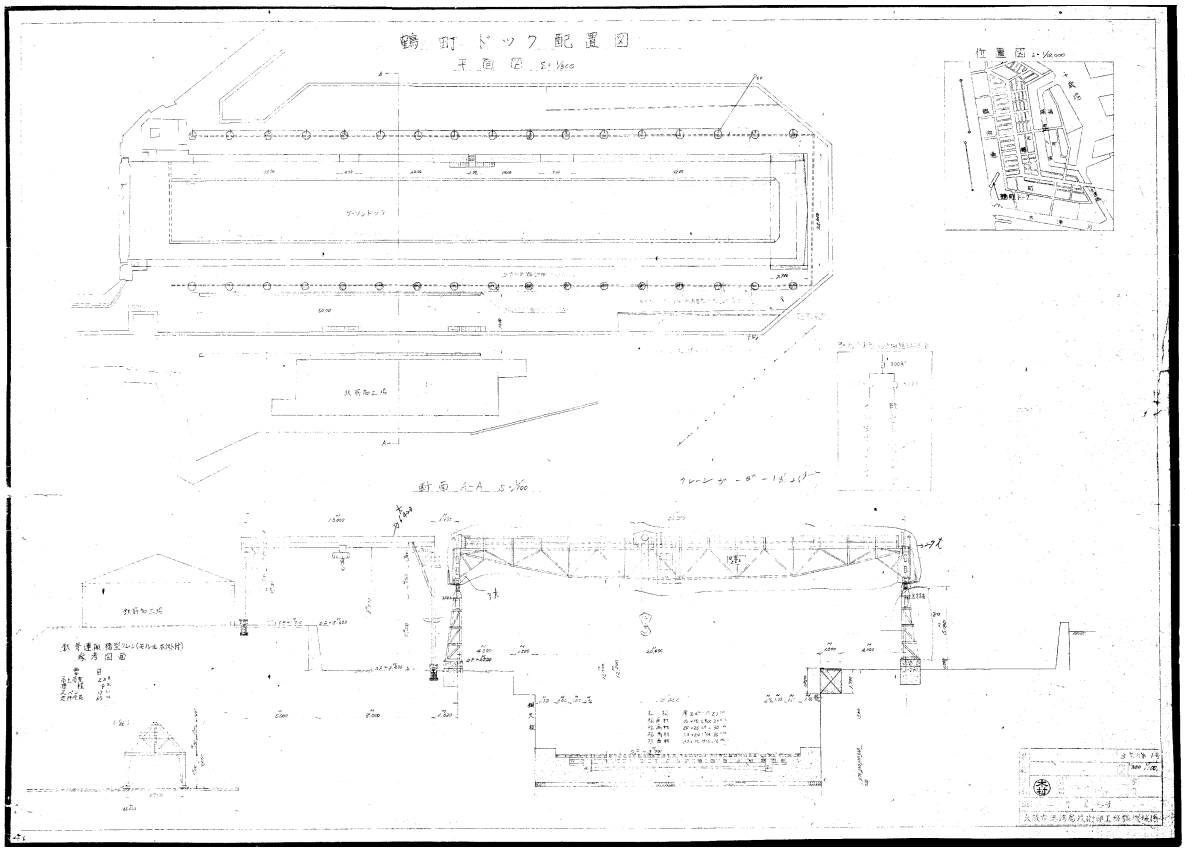
土壌汚染位置図



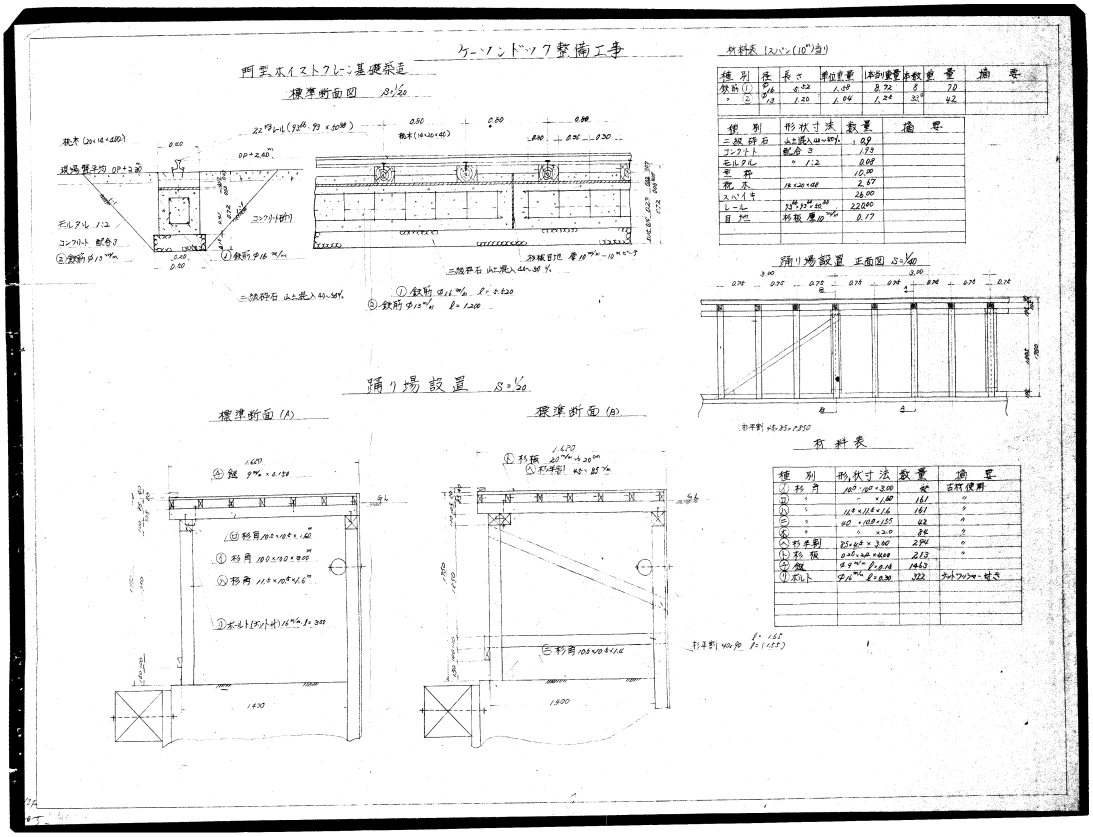
【凡例】
- 調査対象地
- 形質変更時要届出区域
- 単位区画
- 筆境界

【格子の回転角度】
起点を支点として、東西方向及び南北方向に引いた線並びに
これらと平行して10m間隔で引いた線を右に81° 52′ 56″
回転させて得られる線により、調査対象地を区画した。

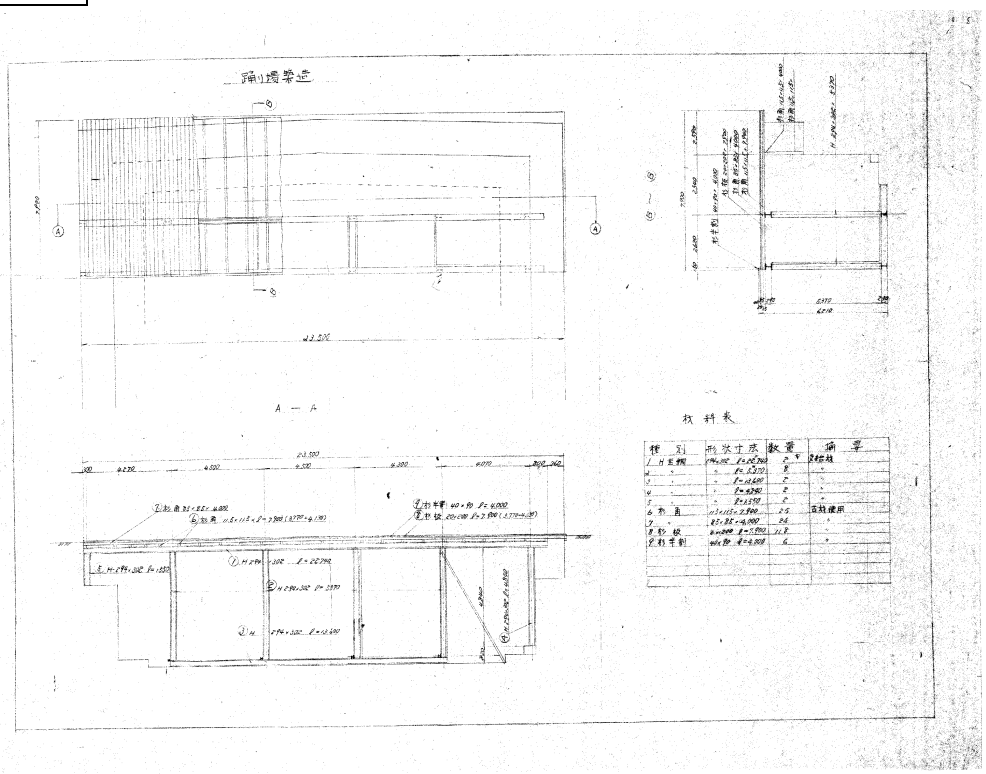
地中埋設物図面1



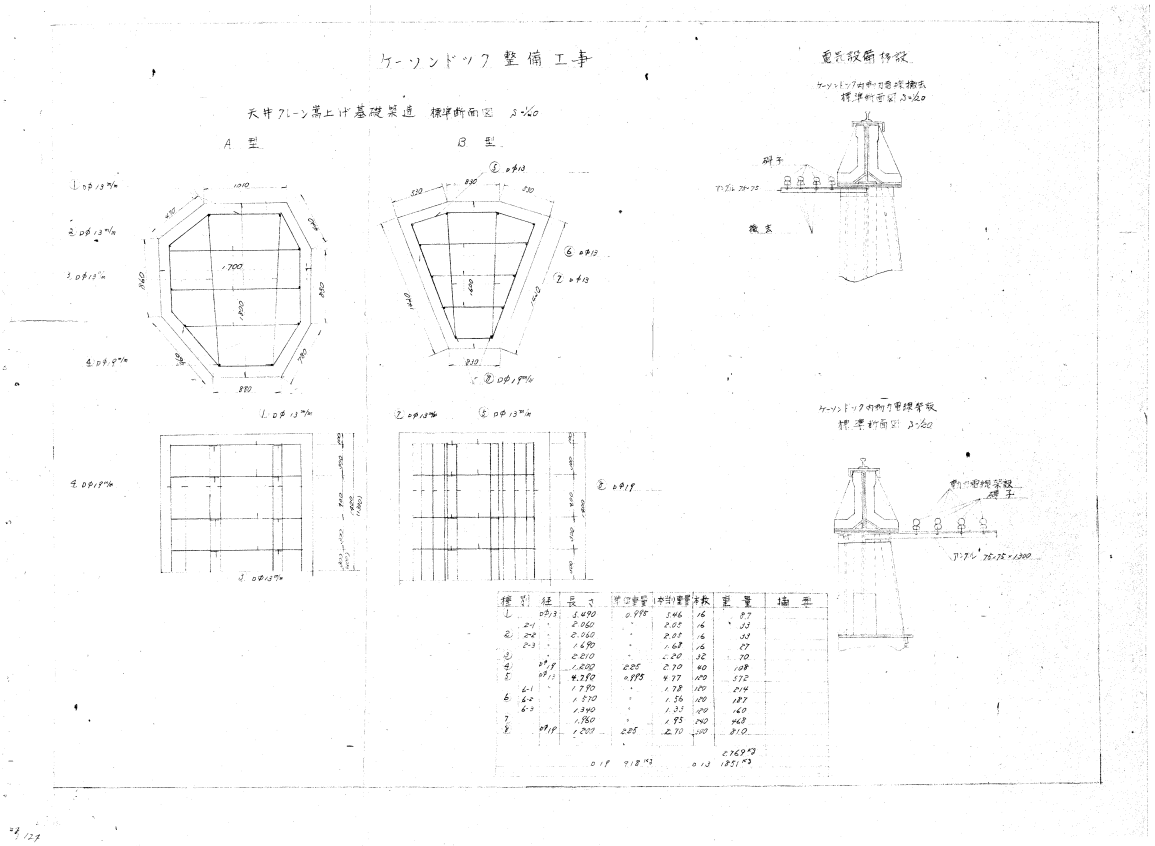
地中埋設物図面2



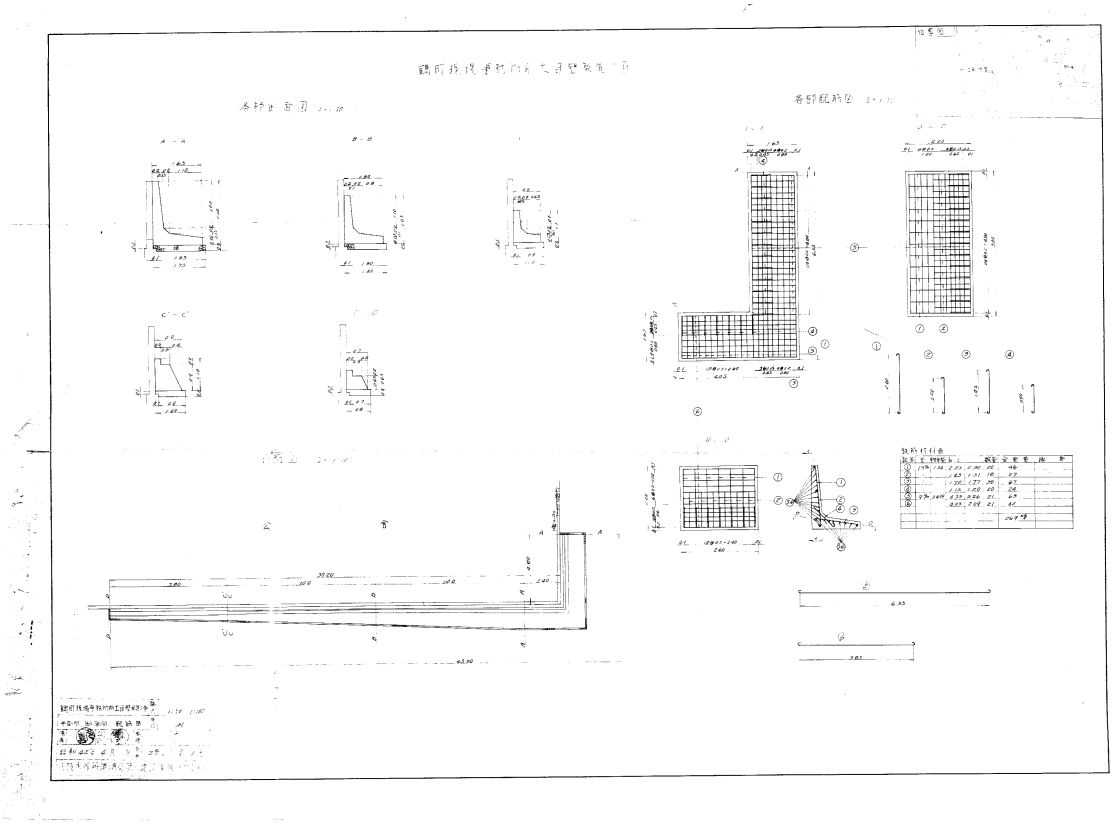
地中埋設物図面3



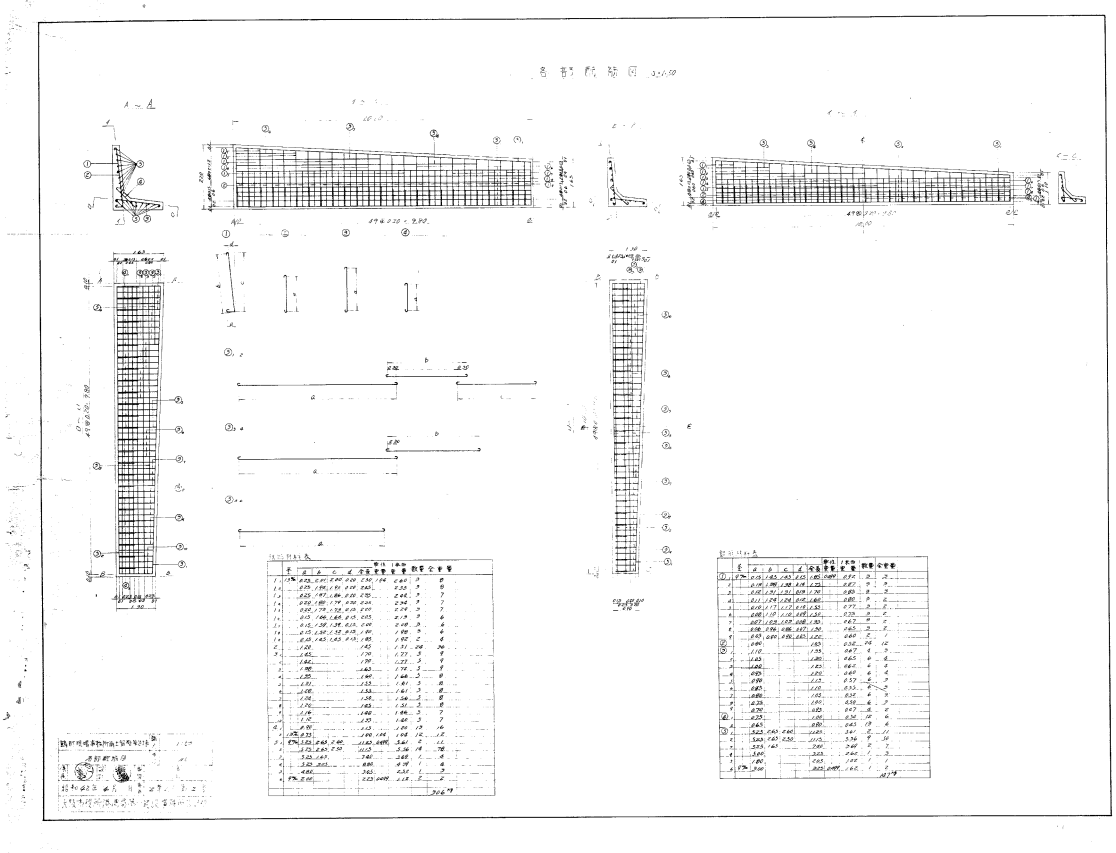
地中埋設物図面4



地中埋設物図面5



地中埋設物図面6



課長 係長 調査 設計

昭和 48 年度

請第 2014 号

鶴町基地合同事務所新築工事

仕　様　書

大阪市港湾局技術部工務課建築係

	Ⅳ) 撤　去 1) 小　屋（木造）　22.5㎡ 2) ポリス倉庫(木造)　102.6㎡ 3) 法定船員詰所（木造）　106.6㎡ 4) 充電室（木造）　10.6㎡ 5) 便　所（木造）　5.3㎡ 6) 矢対詰所（木造）　54.3㎡ 7) 車　庫（木造）　164.3㎡
4. 工　期	昭和49年3月15日

(1)

鶴町基地合同事務所新築工事仕様書

1. 工事位置	大阪市大正区鶴浜通1-1
2. 工事範囲	I) 建築主体工事 II) 給排水、衛生、ガス設備工事 III) 屋外工事 IV) 撤去工事
3. 建物概要	I) 建築主体工事 a) 面　積 建築面積　約135㎡

(1)

	床面積 1階　約129.6㎡ 2階　約129.6㎡ 階段部　約5.4㎡ 計　約264.6㎡ b) 構　造 基礎　鉄筋コンクリート造 主体　鉄骨プレファブ造 2階建 II) 給排水衛生ガス設備 給水設備 排水設備 衛生設備 ガス設備 III) 屋外工事 整土工事　15×17㎡

(2)

鶴町事務所解体撤去工事仕様書

課長	係長	調査	設計
		桜屋	

昭和 53 年度
請第 2009 号

鶴町某地第一建設事務所職員詰所解体撤去その他工事

仕　様　書

大阪市港湾局技術部工務課建築係

鶴町某地第一建設事務所職員詰所解体撤去その他工事

工　事　概　要

工事場所	大阪市大正区鶴町2丁目
工　期	昭和 53 年 8 月 31 日
工事内容	本工事は，下記の内容とする。 A. 解体撤去工事 1) 職員詰所 ・木造平家建 ・床面積　之使 ㎡ ・工間（無筋コンクリート） 2) 倉　庫 ・木造平家建 ・床面積　191.0㎡ ・工間（無筋コンクリート） 3) マットフェンス（木製を柱） ・高さ 3.2㎜　36.0㎜，高さ 6㎜　60.0㎜
仕様書の概要	本工事は，特記事項のほか大阪市港湾局技術部工務課建築係『建築工事標準仕様書』の1. 一般共通事項のみを適用する。

その他	本工事の諸届代金内訳書については，契約後すみやかに提出して承認を受ける。

大阪港の海岸保全区域及び港湾隣接地域概要図

