

物 件 調 書(土地)

物件番号		①		予定価格		1,492,500,000円	
所在地		大阪市鶴見区横堤4丁目67-4 (大阪市鶴見区横堤4丁目29番街区)					
地 積		登記簿	8479㎡		実 測	8479.76㎡	
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	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1種住居地域				
		指定建ぺい率	80%		指定容積率	200%	
		高度制限	無		防火地域 (防火・準防火・無指定)	準防火地域	
	その他制限	重要無線通信伝搬障害防止区域(一部)※特記事項10参照、景観計画区域(基本届出区域)					
接面道路の状況		南 側 市道 幅員約 8.75 m 舗装 有 高低差 有 ※特記事項15参照					
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	—		関西電力(株)コールセンター 0800-777-8810		
		上水道	接面道路配管	有	大阪市水道局東部水道センター 06-6927-7611		
		下水道	接面道路配管	有	クリアウォーターOSAKA(株)中浜管路管理センター 06-6969-5843		
		ガス	接面道路配管	有	大阪ガス(株)お客さまセンター 0120-094-817		
公共施設		区役所	鶴見区役所	物件の 南東方 約 0.7 km			
		小学校	茨田西小学校	物件の 南東方 約 400 m			
		中学校	茨田中学校	物件の 南東方 約 1.0 km			
交通機関		鉄道	Osaka Metro長堀鶴見緑地線「横堤」駅 の 北西方 約 900 m 徒歩約 12 分				
		バス	大阪シティバス「鶴見商業高校前」停留所 の 東 方 約 180 m 徒歩約 3 分				
土地・建物の履歴			買収以前は、農耕地				
		昭和 38 年 10 月	浄水場用地として用地(一部)を買収により取得				
		昭和 42 年 2 月	浄水施設完成				
		昭和 42 年 12 月	浄水施設の本格稼働開始				
		平成 29 年 8 月	用地(一部)を買収により取得				
		平成 30 年 4 月	浄水施設を廃止				
		令和 5 年 9 月	浄水施設解体撤去				
			現在に至る				

その他	土壌調査	人為的原因	履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認されませんでした。 ※特記事項14参照
		自然的原因	本物件の近隣土地に、自然的原因による土壌汚染についての情報があります。 (令和7年5月7日現在)※特記事項14参照
	地下埋設物等		本市が所有していた従前建物の基礎等が残存していますが、専門調査機関による地下埋設物等の調査は行っていません。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。 ※特記事項11、12参照
	防災関係		本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。 (https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html)

境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	地積測量図	有
	越境物	有 ※特記事項5及び概要図参照

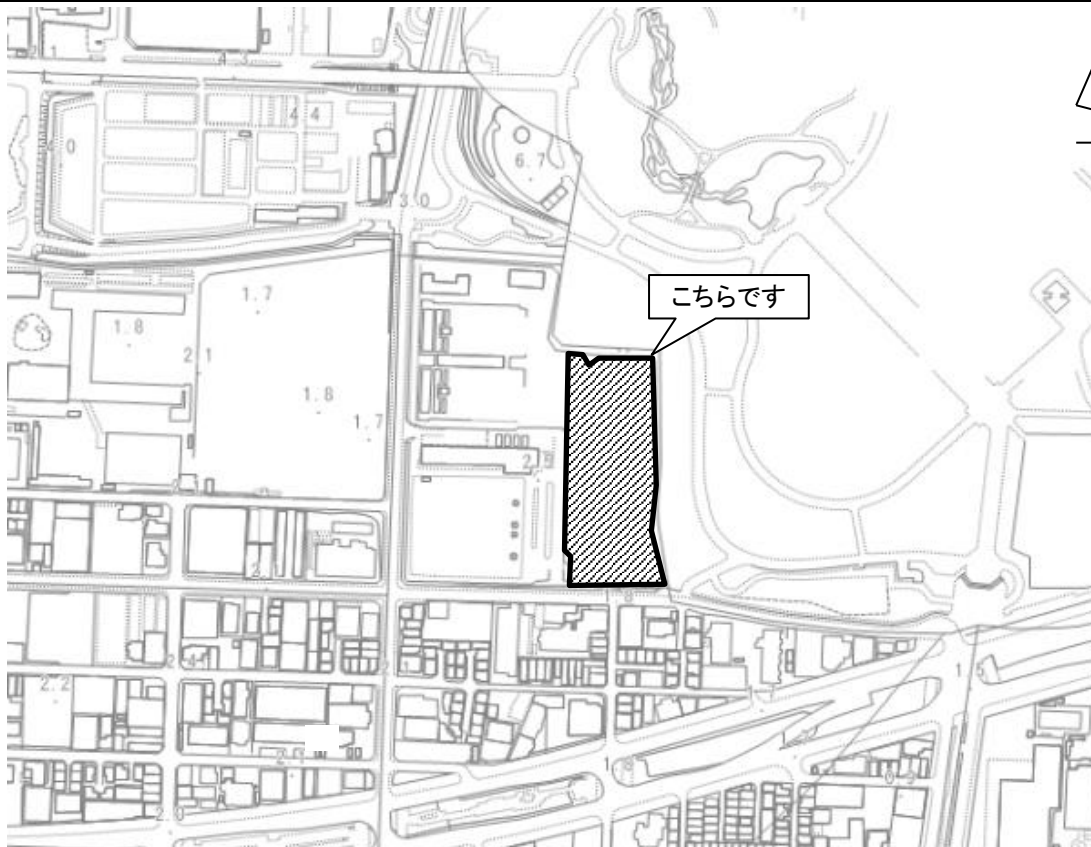
特記事項	1	本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。また、契約不適合責任は一切負いません。
	2	本物件内に、フェンス、フェンス基礎、門扉、コンクリート工作物、コンクリートタタキ、アスファルトタタキ、基礎杭、擁壁等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。 なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。(特記事項6で定めるものを除く。)
	3	本物件北側と東側は隣接市有地との間で土地境界確定協議書を交わしています。落札者には、土地境界確定協議書の写しを引き継ぎます。
	4	本物件西側は当局用地であり、自己筆界書を作成しています。なお、落札者には自己筆界書の写しを引き継ぎます。
	5	本物件北側、東側の一部でフェンス・擁壁の一部が隣接市有地に越境しています。越境部分の取り扱いについて、隣接市有地を所管する大阪市建設局鶴見緑地公園事務所(TEL:06-6912-0650)と確認書を取り交わしています。また、入札参加希望者には、確認書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。なお、落札者には確認書の写しを引き継ぎます。
	6	本物件北側、東側について一部箇所において隣接市有地と高低差が生じており、敷地内に存置されている擁壁で維持されています。当該擁壁を撤去・改築する際は、隣接市有地を所管する大阪市建設局鶴見緑地公園事務所(TEL:06-6912-0650)と、隣接市有地内から敷地内への土砂流入対策等(土留めや擦りつけ整形等)について協議することとし、合意した対策の実施は落札者の負担で行ってください。また、本件入札予定価格は擁壁(擁壁上のフェンスを含む)が残存していることを考慮した価格としています。
	7	本物件北側、東側に面する隣接市有地(鶴見緑地公園)へ出入口等を設けることは出来ません。詳細については、隣接市有地を所管する大阪市建設局鶴見緑地公園事務所(TEL:06-6912-0650)までお問い合わせください。
	8	本物件北側、東側に面する隣接市有地(鶴見緑地公園)は、周辺市町村も含めたレクリエーションの場として多くの方が利用する都市公園(広域公園)です。都市公園は一般公共の利用に供しており、法令に反しない限り自由利用としているため、公園利用に伴う音や振動の発生、公園内のバーベキュー施設からのにおい等が感じられる場合があります。公園内から生じる音や振動、におい等については、法令に反しない限り当局及び公園管理者は対応を行いません。詳細については、鶴見緑地公園を管理する鶴見緑地パークセンター(TEL:06-6911-8787)までお問い合わせください。
	9	本物件南側境界部には、公共下水道施設(Ⅰ型集水ます 2箇所、Ⅱ型集水ます 3箇所)が設置されています。公共下水道施設の移設・撤去等が生じた場合や、新設等が必要な場合は、大阪市建設局下水道部施設管理課(許認可担当)「許認可申請等配水協議窓口」(TEL:06-6615-6260)と協議を行い、別途、「公共下水道施設築造工事施工承認申請」の書類手続きが必要となります。また、これらについては落札者の負担で行ってください。なお、新たに公共下水道施設への接続や公共下水道施設が見つかった場合は、中浜管路管理センター(Tel:06-6969-5843)に報告し、指示を受けてください。
	10	本物件の一部は伝搬障害防止区域に指定されています。区域内で一定の高層建築物等を建築しようとする際は、所定の届出が必要です。詳細については総務省近畿総合通信局無線通信部陸上第一課(TEL:06-6942-8559)までお問い合わせください。
	11	本物件内に、当局が所有していた従前建物の基礎等(基礎杭等)が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。入札参加希望者には、存置杭記録簿等の写しを配布しますので、必ずご確認ください。なお、当局入札予定価格は、本市において確認している従前建物の基礎等の撤去費用相当額を考慮した価格としています。その他の地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。

12	本物件南東側に、当局が所有していた職員用宿舎(木造 平屋建 1棟 2戸 計98.99㎡ 概要図参照)が存在していましたが、平面図や解体撤去図面等については現存せず、当該建物基礎等が残存している可能性があります。専門調査機関による地下埋設物等の調査は行っていません。地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。
13	本物件は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地外ですが、事前に試掘調査を行ったところ、本格的な発掘調査を必要とする埋蔵文化財は確認できませんでした。よって、当該地において今後予定される土木工事等については、特に本格的な発掘調査の必要はありません。ただし、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合には、ただちに工事を中止し、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課(TEL:06-6208-9168)と協議してください。
14	本物件については、土地利用履歴調査を自主的に実施した結果、人為的原因による土壌汚染のおそれがないことを確認しています。入札参加希望者には土地利用履歴調査結果報告書等の写しを配布しますので、必ずご確認ください。また、本物件の近隣土地に、自然的原因による土壌汚染に関する情報がありますが、当局において自然的原因による土壌汚染調査は行っておりません。詳細は、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(TEL:06-6615-7926)までお問い合わせください。なお、落札者において自主的に土壌汚染調査を行った結果、対策工事等が必要となった場合は、落札者の負担で行ってください。
15	本物件は、接面道路より最大約80cm高くなっています。造成等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。なお、本件入札予定価格は、高低差があることを考慮した価格としています。
16	本物件南西側のフェンス及びコンクリート工作物は、当局鶴見配水場と連続して設置されています。当該工作物については、土地境界を境にそれぞれの所有物となります。撤去等が必要な場合は、当局工務部柴島浄水場(TEL:06-6815-2373)と協議の上、落札者において行ってください。
17	接道している大阪市認定道路の地先境界ブロックがずれていますので、落札者の負担で据え直しを行ってください。据え直しに際しては、大阪市建設局中浜工営所(TEL:06-6969-2656)と事前に協議のうえ、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおりに行ってください。なお、地先境界ブロックの据え直しに伴う道路舗装の影響範囲については、歩道全幅復旧としてください。
18	本物件売却後の利用形態により、接道している大阪市認定道路の道路施設の形状変更、撤去及び復旧が必要な場合は、大阪市建設局中浜工営所(TEL:06-6969-2656)と協議のうえ、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり落札者の負担で行ってください。
19	本物件南側における既設の車両の乗入れ部については、落札者の負担により、一般歩道構造への復元を行ってください。また、乗入れ部を一般歩道構造に復元する際は、付近の歩道部と同様に防護柵を設置してください。なお、復元に関しては大阪市建設局中浜工営所(TEL:06-6969-2656)と立合のうえ、指示どおり行ってください。
20	本物件用地はあらかじめ土地の分割が行われており、建築物の建築又は特定工作物の建設を行う場合は都市計画法第4条に基づく区画の変更による開発行為に該当するため、開発許可が必要となります。建築物の用途、規模等に応じて、接道条件その他の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、大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課(TEL:06-6208-9285)までお問い合わせください。

物件に関する問い合わせ先	大阪市水道局総務部管財課(用地管理)	06-6616-5456
--------------	--------------------	--------------

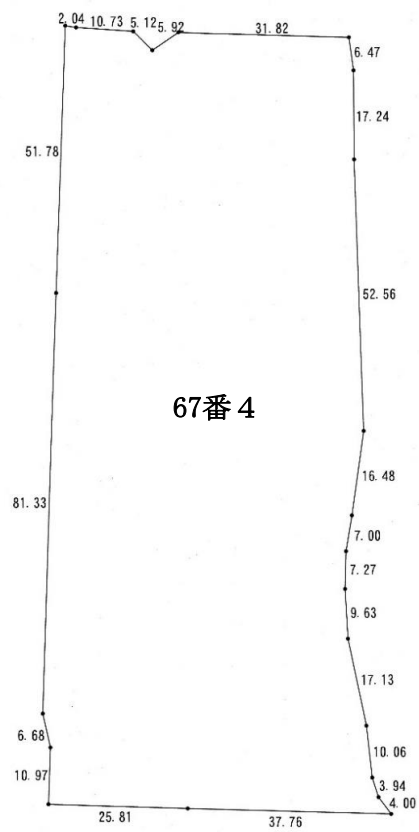
資料の配布場所	大阪市水道局総務部管財課(用地管理)	06-6616-5456
---------	--------------------	--------------

周 辺 図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位 : m

4

