

物件調書

# 物 件 調 書

土地	所在地	大阪市北区中之島4丁目32番12内 (中之島4丁目3番街区)		
	貸付面積	8600.00㎡		
	形 状	明細図(別添3)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	商業地域			
		指定建ぺい率	80%	指定容積率	600%一部800%	
		高度指定	無	防火地域 (防火・準防火・無指定)	防火地域	
	その他制限	駐車場整備地区(都心部地区)				

接面道路の状況	南 側	市道	幅員約	6 m	舗装	有	高低差	有	※特記事項9参照
	北 側	市道	幅員約	28 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		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海老江管路管理センター (06) 6462-3919	
	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	北区役所	物件の北東方	約	2.3 km
	小学校	扇町小学校	物件の北東方	約	2 km
	中学校	天満中学校	物件の北東方	約	1.9 km

交通機関	鉄道	京阪電鉄中之島線 中之島駅 の東方	約	200 m	徒歩約	3 分
	バス	大阪シティバス 中之島4丁目停留所 の	至近			

土地・建物の履歴	昭和 2 年 4 月	中之島女子商業学校用地取得
	昭和59年～平成15年	大阪大学跡地を取得
	平成 18 年 3 月	中之島四丁目北地区土地区画整理事業 施行認可
	平成 19 年 3 月	換地処分
		以後、更地。現在に至る。

その他	土壌調査	人為的原因	履歴調査を実施したところ、過去に大学歯学部及び研究施設の敷地としての使用履歴があることから、土壌汚染調査を自主的に実施し、結果を受けて対策工事を実施しました。 ※特記事項8参照
		自然的原因	本物件の周辺に自然的原因による土壌汚染により自然由来特例区域として指定している土地があります。 ※特記事項8参照
	地下埋設物等	調査の結果、地下埋設物が確認されています。 ※特記事項7参照	

境界に関する事項	境界確定	済
	道路明示	有
	越境物	有 ※特記事項4～5及び概要図（別添2）参照
	地積測量図	有

特記事項	1	<p>本物件の優先交渉権者の選定は、プロポーザル方式により実施します。プロポーザル参加希望者は「中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」に記載の各事項をよく読み、各事項をご承知の上、お申し込みください。</p>
	2	<p>本物件（工作物等を含む。）は、すべて現状有姿の引渡しとなります。本市は、瑕疵担保責任を負いません。また、賃貸借期間が終了した後は、本市の指示に従い、事業者の費用で原状復旧して市に返還していただきます。</p>
	3	<p>本物件内に、アスファルト舗装、ネットフェンス、集水枡、排水設備、マンホール、水道設備（止水栓）及び樹木等が残存しています。撤去等が必要な場合は、事業者において行ってください。 なお、本物件の借地料は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。</p>
	4	<p>本物件北東側で、隣接地（地番32番9）のパイプ、アースパイプ、境界ブロック及び生垣の一部が本物件に越境しています。また本市所有の柵及び柵基礎の一部が隣接地に越境しています。</p>
	5	<p>本物件北東側で、隣接地（地番51番、52番）の灯配線ボックス、灯基礎、U型バリカー基礎、コンクリートタタキ及びフェンスの一部が本物件に越境しています。また、本市所有のフェンス基礎の一部が隣接地に越境しています。</p>
	6	<p>本物件は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「中之島蔵屋敷跡」内にあり、一部において本格的な発掘調査を実施しています。また、未調査部分について試掘調査を行った結果、現地表面下0.5m～約5mまで埋蔵文化財の所在が確認されましたが、本市において本格的な発掘調査は行っていません。土木工事実施の際は、同法第93条による届出を行うとともに、土木工事が埋蔵文化財に影響を与える場合には、本格的な発掘調査が必要となります。必要とされるプロポーザル参加希望者には、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課が作成した参考資料を配布します。 プロポーザル参加希望者は、計画提案書の作成にあたり、本格的な発掘調査について大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課（TEL：06-6208-9166）と事前協議することができます。事前協議にあたっては、必ず電話で日程調整を行ってください。 なお、本物件の借地料は、本格的な発掘調査費用相当額を考慮した価格としています。</p>
	7	<p>本物件内にあった従前建物は解体撤去されています。 従前建物が建築されていたとされる箇所について、地下埋設物の調査を実施しています。調査の結果、一部で地下埋設物が確認されています。撤去等が必要な場合は、事業者において行ってください。必要とされるプロポーザル参加希望者には、存在する従前建物図面の写し及び調査結果報告書の写しを配布します。 なお、本物件の借地料は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。</p>
	8	<p>本物件については、平成12年度に土壤汚染調査、平成12、13及び19年度に汚染土壌処理を実施しました。必要とされるプロポーザル参加希望者には、土壤汚染調査結果報告書等の写しを配布します。 自然的原因による土壤汚染についての最新の情報は、大阪市環境局のホームページ「土壤汚染対策法関係のお知らせ」（<a href="http://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html">http://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html</a>）に掲載されています。詳細は、大阪市環境局環境管理部環境管理課土壤汚染対策グループ（TEL：06-6615-7926）までお問い合わせください。 なお、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」により、3,000㎡以上の土地の形質変更時に土地の利用履歴等調査報告が義務付けられています。今後、土壤汚染対策法第4条第2項に規定される調査が必要となる場合がありますので、事業者において確認のうえ、適切な対応を行ってください。</p>

9	<p>本物件南側で、接面道路より最大0.8m高くなっています。また物件内においても高低差が生じています。造成等が必要な場合は、事業者の負担で行ってください。          なお、本物件の借地料は、高低差があることを考慮した価格としています。</p>
10	<p>本物件北側の歩道について、接面道路に接続する車道として使用するため、一部歩道切り下げをしています。引き続き車道として使用する場合は、大阪市建設局野田工営所（TEL：06-6466-2157）と協議の上、その指示に従ってください。また、車道として使用しない場合は、同工営所と協議の上、同工営所の指示どおり事業者において歩道への復旧を行ってください。          なお、本物件の借地料は、復旧費用相当額を考慮した価格としています。</p>
11	<p>本物件北側の道路に出入口を設置する等により、歩道を改修する必要がある場合は、道路法第24条に基づく手続きが必要となります。詳細は、大阪市建設局管理部路政課（TEL：06-6615-6675）と協議してください。また、歩道上の樹木の取扱い及び諸経費の負担等については、大阪市建設局北部方面管理事務所扇町公園事務所（TEL：06-6312-8121）と協議してください。          なお、大規模建築物事前協議の対象となる場合の取扱いについては、別途、大阪市都市計画局開発調整部開発誘導課（TEL：06-6208-9285）の指示に従ってください。</p>
12	<p>本物件南側接面道路の地先境界ブロックがずれている箇所があります。設置及び据直しを行う場合は、大阪市建設局野田工営所（TEL：06-6466-2157）と協議・調整の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて同工営所の指示どおり事業者において行ってください。</p>
13	<p>本物件東側の一部を、平成31年3月31日まで駐車場として使用しています。          駐車場使用終了時までに駐車場として使用している部分内の照明灯及び駐車場精算機設備・一部ネットフェンス等は、駐車場事業者により撤去されますが、残りネットフェンス及びアスファルト舗装については撤去されません。          なお、本物件の借地料は、アスファルト舗装等撤去費用相当額を考慮した価格としています。</p>
14	<p>本物件東側隣接地（新美術館建設予定地）では、建設工事を平成30年度から平成33（2021）年6月末まで実施する予定です。計画等にあたり協議が必要な場合は、大阪市経済戦略局文化部文化課（TEL：06-6469-5186）までお問い合わせください。</p>
15	<p>中之島3丁目から中之島4丁目につながる地域熱供給の熱導管を熱供給事業者が建設する予定です。計画等にあたり協議が必要な場合は、(株)関電エネルギーソリューションユティリティ事業本部営業部ソリューション営業グループ（TEL：050-7105-0150）までお問い合わせください。</p>

入札条件・物件に関する問い合わせ先 図面等資料の配布場所	大阪市都市計画局開発調整部開発計画課	(06) 6208-7827
---------------------------------	--------------------	----------------