

# 物件調書

令和元年9月27日変更

土地	所在地	大阪市淀川区十三東1丁目21番3、21番5、45番2 (十三東1丁目18番街区)				
	貸付面積	5418.73㎡				
	形状	別紙丈量図のとおり	土地の状況	建物有		
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	400% 一部600%	
		高度指定	無	防火地域 (防火・準防火・無指定)	準防火地域一部防火地域	
	その他制限	無				
接面道路の状況	北側	府道	幅員約 25 m	舗装有	高低差 無	
	東側	市道	幅員約 8 m	舗装有	高低差 無	
	南側	市道	幅員約 8 m	舗装有	高低差 無	
	西側	市道	幅員約 8 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(株)十三管路管理センター (06) 6306-1734		
	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	淀川区役所	物件の 北東方 約 0.3 km			
	小学校	十三小学校	物件の 北方 約 0.5 km			
	中学校	十三中学校	物件の 北方 約 0.6 km			
交通機関	鉄道	阪急電鉄神戸線・宝塚線・京都線 十三駅 の 南東方 約 200 m 徒歩約 3 分				
	バス	大阪シティバス 十三駅東口停留所 の 至近				
土地・建物の履歴	昭和22年～昭和24年	買収(宅地等)				
	昭和 23 年 7 月	東淀川区役所出張所建設				
	昭和 36 年 3 月	東淀川区役所建設(のち淀川区役所)				
	昭和 37 年 5 月	淀川保健所建設(のち淀川区保健福祉センターに名称変更)				
	平成 21 年 12 月	淀川区役所及び淀川区保健福祉センター公用廃止				

その他	土壌調査	人為的原因	土壌汚染調査を自主的に実施し、一部の区域で汚染が確認されています。 ※特記事項10参照
		自然的原因	本物件を含む近隣土地に、自然的原因による土壌汚染についての情報はありません。 (令和元年6月26日現在)
	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2参照	

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5～8及び概要図参照
	地積測量図	有

特記事項	1	<p>本物件の事業予定者の選定は、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「もと淀川区役所跡地等活用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、すべて現状有姿のまま引渡します。本市は、瑕疵担保責任を負いません。本物件の一部（21番5）においては、従前建物は解体撤去されているものの基礎等が残存しています。本物件に現存する全ての建物及び工作物等から次に記載する工作物を除いた建物及び工作物等を、事業予定者の負担により、事業予定者が撤去してください。また、それらの撤去対象外とする工作物の取り扱いについては、当該工作物の存する敷地に接する隣接地所有者と協議し、隣接地所有者に十分配慮した対応を行ってください。（当該工作物等の存する敷地に接する隣接地所有者との協議の結果、当該所有者の同意の下、工作物を撤去することは可とします。）</p> <p>（原則撤去の対象外とする工作物） ・十三東1丁目21番2、21番6、21番7と本物件の境界付近に存するブロック塀</p> <p>プロポーザル参加希望者には建物図面等の写しを配布しますので、必ずご確認ください。 なお、配布している「淀川区役所旧庁舎及び淀川区保健福祉センター旧庁舎解体撤去工事図面」における通し番号175の図面に記載のオイルタンクについては既に撤去済みであり、現在は存在していません。</p>
	3	<p>本物件は賃貸借期間が終了した時は、本市の指示に従い、事業予定者の費用で原状回復し、本市に返還していただきます。なお、原状とは、本物件の地下も含め本市が指定したもの（前項2に記載の原則撤去の対象外とする工作物）を除いた全ての建物及び工作物等を撤去し、更地にした状態を言います。</p>
	4	<p>本物件内に、アスファルト舗装、ネットフェンス、門扉、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、事業予定者において行ってください。</p>
	5	<p>本物件東側で、隣接地（地番21番2）のモルタル、クーラー室外機、クーラー室外機アーム、物置屋根の一部、配線ボックス、窓用てすりが本物件に越境しています。（別紙概要図参照）</p>
	6	<p>本物件北東側で、隣接地（地番21番6）のアルミ門扉の一部、樹木が本物件に越境しています。（別紙概要図参照）</p>
	7	<p>本物件南西側で、隣接地（地番21番4）のタイル張塀の一部、コンクリートのタタキの一部が本物件に越境しています。また、本市所有のコンクリート塀及びフェンスの一部が隣接地に越境しています。（別紙概要図参照）</p>

8 本物件南西側の境界において、隣接地（地番21番4）からのものと思われる排水管の接続が認められています。隣接地（地番21番4）の所有者と協議し、当該所有者に十分配慮した対応を行ってください。

9 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、工事掘削に際しては、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：06-6208-9166）と協議してください。

10 本物件については、土壤汚染調査を自主的に実施した結果、一部の区域において砒素及びその化合物が土壤汚染対策法施行規則の定める指定基準値に不適合であることが確認され、土壤汚染対策法第11条の形質変更時要届出区域の指定を受けています。プロポーザル参加希望者には、土壤汚染調査結果報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。

土地の形質の変更を行う場合には、本市に届出を行う必要があります。その施工方法が一定の基準に適合しない場合には、届出者に施工方法に関する計画の変更を命ずることがあります。

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」（<http://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html>）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。

11 本物件は、調査会社による調査の結果、建物内及び外壁の一部にアスベストが使用されていることが確認されました。プロポーザル参加希望者には調査結果報告書の写しを配布しますので必ずご確認ください。その他の部分についてもアスベストが使用されている可能性がありますので、解体撤去等する際には、法令等に準拠し、事業予定者において適切な作業を実施してください。

12 本物件北側の歩道上に車両乗入が2箇所残置されていますので、大阪市建設局十三工営所（Tel：06-6306-1881）と協議のうえ、歩道に復旧してください。また、車両乗入西側においては、旧区役所（公共施設）への点字ブロックによる誘導案内が残置されているので撤去してください。

13 地先境界ブロックの設置、据え直し等が必要な場合は、大阪市建設局十三工営所（Tel：06-6306-1881）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行ってください。

14 車両乗り入れを必要とする建築物の計画を行う場合は、大阪高槻線（幹線道路）及び西側の歩道がある道路以外からの車両開口部を設ける計画を基本としてください。

15 本物件中の十三東1丁目21番3には公共下水道施設（マンホール及び集水ます）がありますので、適切に保全いただきますようお願いいたします。なお、計画に伴う要・不要及び形状の変更・撤去が生じた場合は大阪市建設局下水道部施設管理課（許認可申請等・排水協議窓口）（分室）（Tel：06-6615-6260）と協議を行ってください。また、不明管出沒時には十三管路管理センター（Tel：06-6306-1734）との協議を行ってください。

16 本物件中の十三東1丁目45番2には公共下水道施設（集水ます及び取付管）が本物件自転車駐輪場を横断して設置されているため、集水ますを道路側へ移設もしくは撤去してください。なお、移設もしくは撤去を行う場合は大阪市建設局下水道部施設管理課（許認可申請等・排水協議窓口）（分室）（Tel：06-6615-6260）と協議を行ってください。また、不明管出沒時には十三管路管理センター（Tel：06-6306-1734）との協議を行ってください。

17 本物件北西側の敷地内に、関西電力㈱が所有する支線があります。移設が必要な場合は関西電力㈱の費用負担により行うこととなっていますので、関西電力㈱と十分協議のうえ対応してください。

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

大阪市淀川区役所政策企画課

(06) 6308-9405