

物件調書（土地）

土地	所在地	大阪市住之江区南港北二丁目４５番の一部及び４６番の一部 (大阪市住之江区南港北2丁目5番20号)			
	地積	登記簿	80,375.48㎡（45番） 41,511.00㎡（46番）	実測	59,404.27㎡ ²
	地目	登記簿	宅地	現況	宅地
	形状	求積図のとおり		土地の状況	建物等有（一部海水）

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	200%
		高度指定	無	防火地域	準防火地域
		臨港地区	修景厚生港区(港湾法)		
	その他制限				

接面道路の状況	南側	位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号）	幅員約 11.5 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		接道配管等の状況		配管等の状況	
	電気	南側道路配線	有	引込線	有
	上水道	南側道路配管	有	引込管	有
	下水道	南側道路配管	有	引込管	有
	ガス	南側道路配管	有	引込管	有

最寄の交通機関	鉄道	大阪メトロ コスモスクエア駅 の南西方約 590 m 徒歩 約 8 分			
	バス	大阪シティバス コスモスクエア駅前停留所 の南西方約 590 m 徒歩 約 8 分			

土地の履歴	平成 7 年 12 月	公有水面埋立工事竣功認可
	平成 8 年 ～ 平成 12 年	本件地の一部を掘削し、本件建物を建築
	平成 12 年 7 月	なにわの海の時空館開館
	平成 22 年	付属駐車場整備（駐車可能台数：46台）
	平成 25 年 3 月	なにわの海の時空館閉館
		現在に至る

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

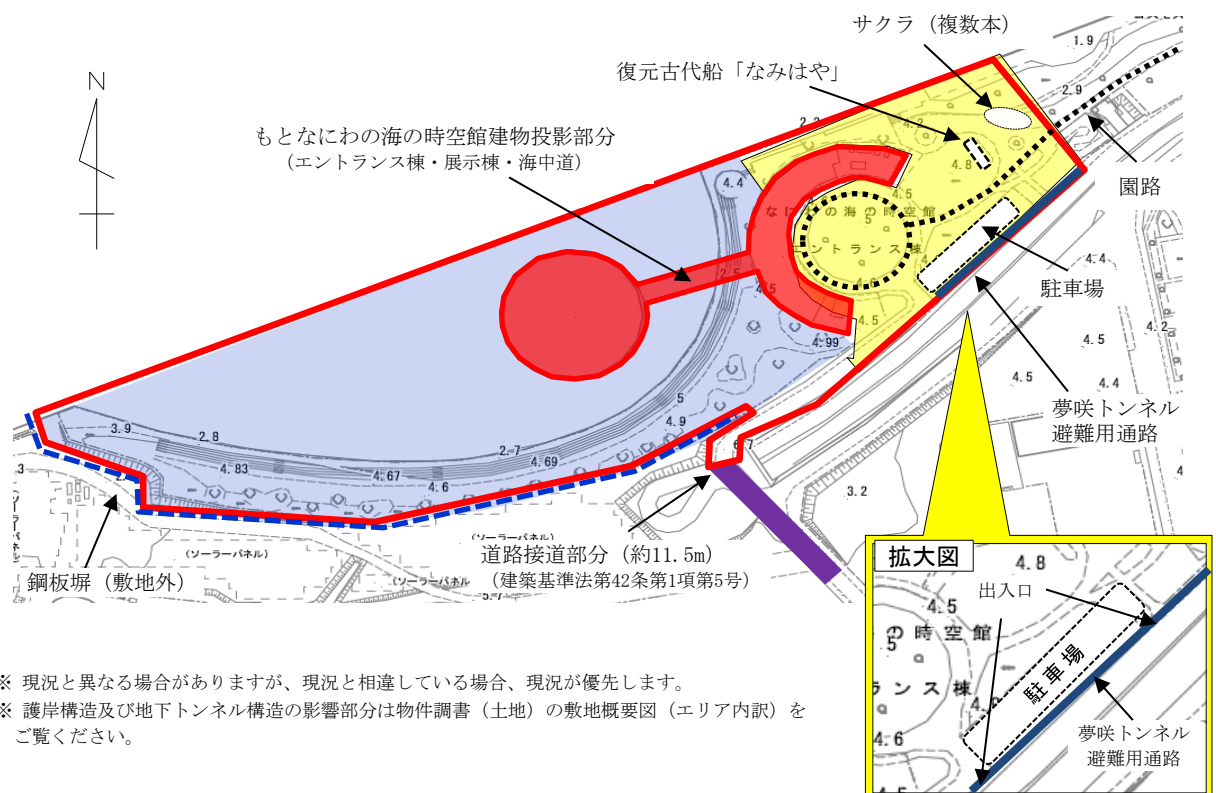
特 記 事 項	1 本物件には建築不可エリアがあります。詳細は「敷地概要図（エリア内訳）」（P64）及び「求積図1」「求積図2」（P65）をご覧ください。 座標求積表は本市にて保管しておりますので、閲覧希望の方は、要領記載のとおり、お申し込みください。
	2 本物件の存する地域は、都市計画法上の「臨港地区（分区：修景厚生港区）」に指定されており、臨港地区では、その建築物その他構築物の建設等の規制について、建築基準法第48条（用途地域）及び第49条（特別用途地区）の規定は適用されず、「大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」が適用されます。 詳細については、港湾局営業推進室開発調整課（規制担当）（電話：06-6615-7740）へお問い合わせください。
	3 本物件の隣接地は、市有地（護岸及び緑地）であるため土地境界確定協議書を作成しておりません。
	4 本物件の南側接面道路（位置指定道路）は、建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路です。 （P64「敷地概要図（エリア内訳）」参照） 詳細については、大阪市都市計画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。
	5 本物件内の地下トンネル構造「敷地概要図（エリア内訳）の㊦-3の部分」（P64）の位置については、変位によりずれが発生している可能性もあることから、施工に際しては事前に試掘調査を実施するなど構造物の位置を把握するとともに、構造物に影響を与えないよう「近接基礎設計施工要領（案）建設省土木研究所」に準じて対策を講じてください。矢板位置座標、地下構造物施工図面は本市にて保管しておりますので、閲覧希望の方は要領記載のとおり、お申し込みください。 また、夢咲トンネル避難用通路（フェンス含む）については、緊急時の避難路として使用されるため、フェンス等改修が必要な場合は、公道へ出ることが出来る緑地内の園路等へ接続できるようにしてください。 詳細については、港湾局計画整備部施設管理課（道路担当）（電話：06-6572-2674）へお問い合わせください。
	6 「敷地概要図」（P63）にある園路については、緑地管理用車両の通行にも使用するため、車両の往来が遮断されることのない計画としてください。 詳細については、港湾局計画整備部施設管理課（緑地担当）（電話：06-6572-4050）へお問い合わせください。
	7 本物件内の護岸部分「敷地概要図（エリア内訳）の㊦-2の部分」（P64）についての施工に際しては、護岸構造に影響を与えないよう、対策を講じてください。 詳細については、港湾局計画整備部海務課（防災保安担当）（電話：06-6572-2691）へお問い合わせください。
	8 本物件の引渡しはすべて現状有姿で行います。ただし、本物件内に残置されている復元古代船「なみはや」については平野区へ移設予定です。平野区への移設は本市において行う予定ですが、移設時期等の詳細は事業予定者と協議の上、決定することとします。 また、「敷地概要図」（P63）にあるサクラについては存置してください。 詳細については、港湾局計画整備部施設管理課（緑地担当）（電話：06-6572-4050）へお問い合わせください。
	9 本物件には多数の地中埋設管が存在しています。地中埋設管を移設する必要がある場合は、港湾局計画整備部施設管理課（緑地担当）（電話：06-6572-4050）と協議の上、事業予定者の負担により移設してください。 地中埋設物の位置図等は本市にて保管しておりますので、閲覧希望の方は、要領記載のとおり、お申し込みください。
	10 本物件の東側に隣接する緑地内には公共下水管が埋設されています。公共下水管西側に建物を建築する場合で、排水設備工事等が伴う場合は、管理者と協議し、承認を得るようにしてください。 詳細については、建設局下水道部施設管理課（電話：06-6615-6260）へお問い合わせください。
	11 本物件の土壌については、土壌調査を実施しておりません。

周辺図



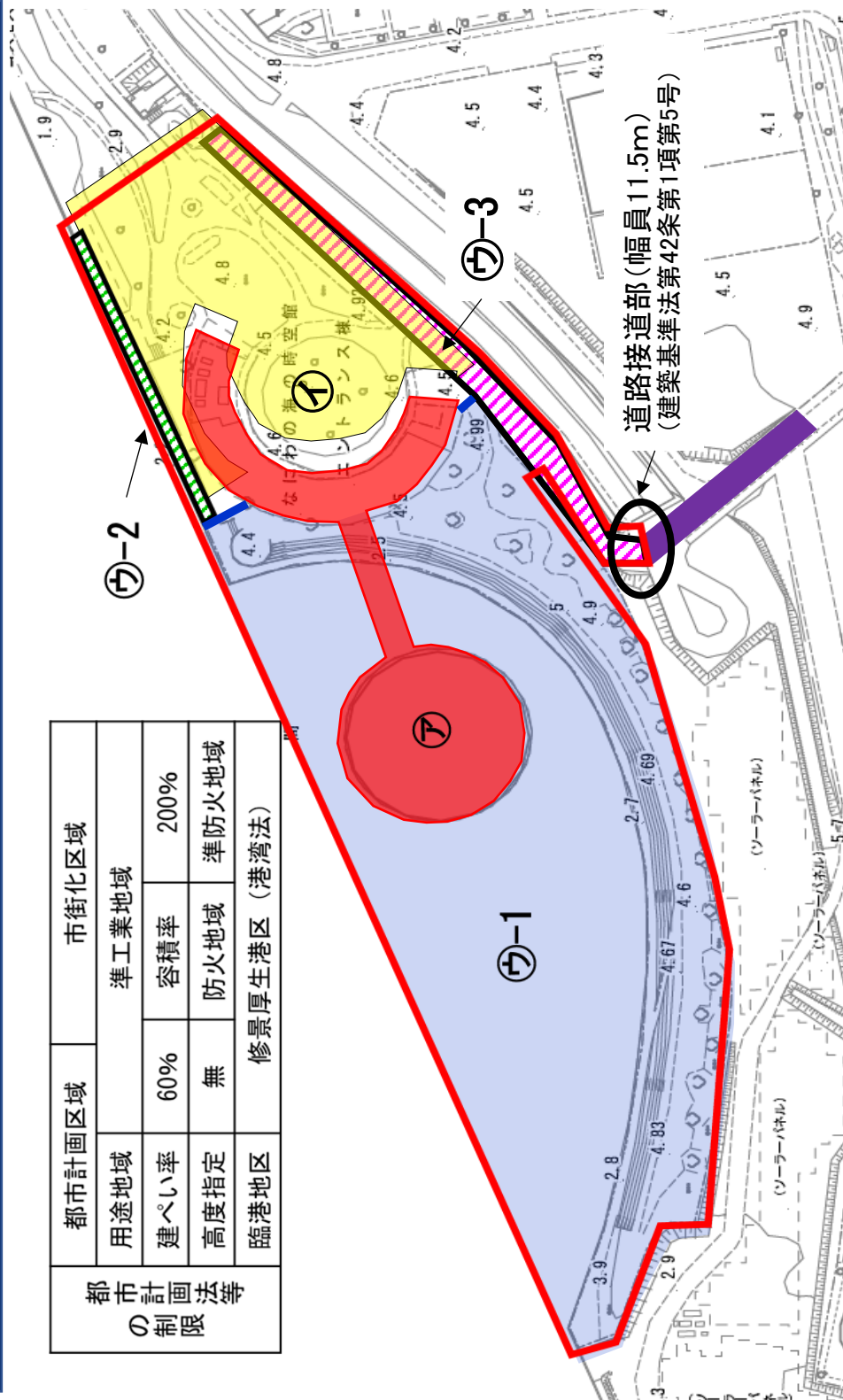
※ 現況と異なる場合があります。







敷地概要図



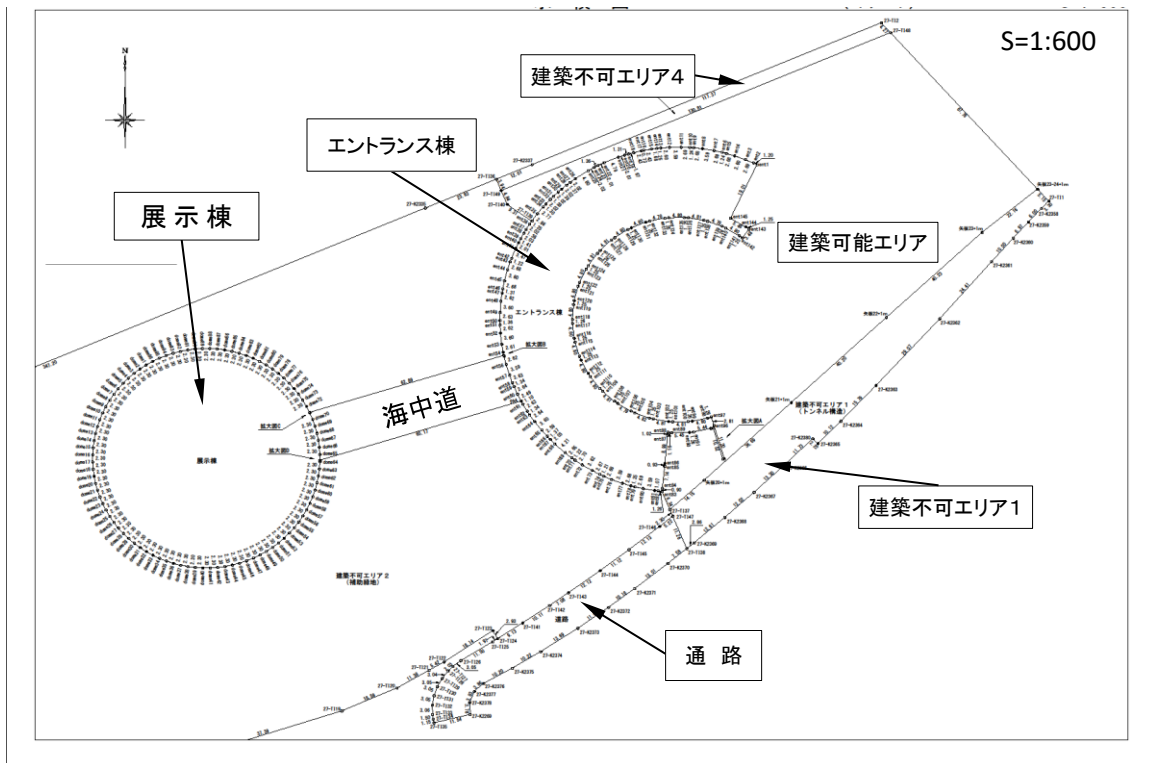
もとなにわの海の時空館利活用事業 敷地

都市計画法等 の制限	都市計画区域		市街化区域	
	用途地域	準工業地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	高度指定	無	防火地域	準防火地域
	臨港地区	修景厚生港区（港湾法）		

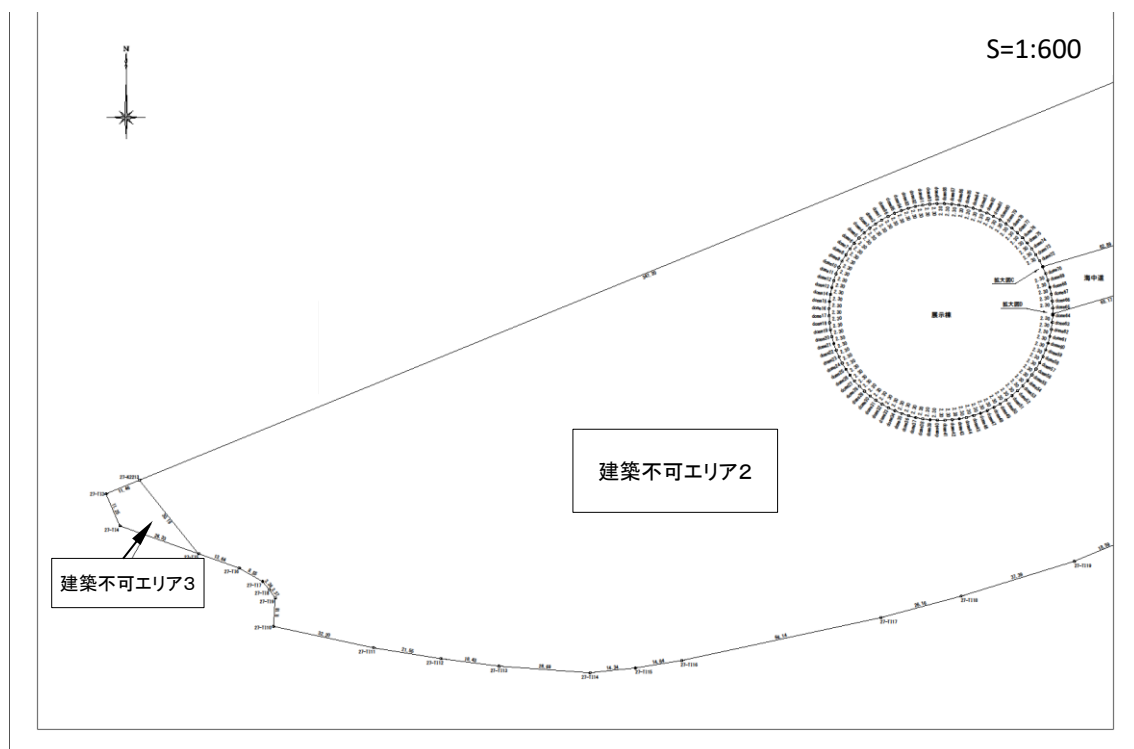


	利活用事業敷地 (緑地維持管理協定範囲)	59,404.27㎡		補助緑地部分	36,888.69㎡	⑦は 建築不可 エリア 【確認申請上 の敷地面積へ の算入は可】
	もとき空館建物投影部分	8,428.84㎡		護岸部分	519.13㎡	
	建築可能エリア	10,690.67㎡		地下トンネル構造影響部分	2,876.94㎡	

求 積 図 1



求 積 図 2



求積図と敷地概要図（エリア内訳）の対比表

求積図 (P65参照)	敷地図概要図(エリア内訳) (P64参照)		地積(実測)
・展示棟 ・海中道 ・エントランス棟	㊦	もと時空館建物投影部分	8, 428. 84m ²
・建築可能エリア	㊦	建築可能エリア	10, 690. 67m ²
・建築不可能エリア2 ・建築不可能エリア3	㊦ー1	補助緑地部分	36, 888. 69m ²
・建築不可能エリア4	㊦ー2	護岸部分	519. 13m ²
・建築不可能エリア1 ・通路	㊦ー3	地下トンネル構造影響部分	2, 876. 94m ²
合 計			59, 404. 27m ²