

物件番号 5-1		物 件 調 査 書				土地利用条件付
所在地 (地番)	横須賀市船越町八丁目 28 番 16(平地)及び 28 番 15(法地)				最低売却価格	
住居表示	横須賀市船越町八丁目 2 番 5 号				43,900,000 円	
地積	2,281.09 m <sup>2</sup>	地目	宅地及び 雑種地	形状	明細図のとおり	
接面道路の幅員及び構造	北西側で幅員約 9 m の舗装市道 6388 号 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当) にほぼ等高で接面している。					
法令等に基づく制限	都市計画法 建築基準法	市街化区域				
		用途地域	第 1 種中高層住居専用地域			
		建ぺい率	60%	容積率	200%	
		その他規制	準防火地域、第 1 種高度地区			
	その他	宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域 (一部)、屋外広告物規制地域 (第 2 種禁止地域)				
契約に付す主な条件	建物等解体撤去条件	売買契約締結日から 2 年以内に建物解体撤去すること				
	土地利用条件	売買契約締結日から 5 年以内に住宅建物の用に供すること				
私道の負担等に関する事項	私道負担の有無	無	負担の内容			
	道路後退の有無	有	負担の内容	東側法下で一部私道 2 項道路に接する		
供給処理施設の状況			事業所名		電話番号	
	電気	可	東京電力エナジーパートナー株式会社 神奈川カスタマーセンター		0120 -995-775	
	上水道	可	横須賀市上下水道局給排水課 給排水審査係		046 -822-8625	
	下水道	可				
都市ガス	可	東京ガス株式会社お客様センター		0570 -00-2211		
交通機関	京浜急行線「京急田浦」駅北東方約 900m (徒歩約 12 分)					

解体撤去条件を付す建物等の概要			
所 在	横須賀市船越町八丁目 28 番地 16		
家屋番号	未登記	種 類	老人福祉施設
構 造	鉄筋コンクリート造 2 階建	床 面 積	1 階 385.81 m <sup>2</sup> 2 階 363.51 m <sup>2</sup>
建築年月日	昭和 52 年 3 月 31 日		延床面積
付属建物: 濾過装置機械室 (ブロック造平家建 床面積 3.64 m <sup>2</sup> ) [昭和 58 年 3 月 31 日築]、付属設備、付帯設備、建物内付属・付帯設備、建物内動産及び建物内残置物一切			

【本物件全般に関する事項】

●本物件の旧用途は、船越老人福祉センターです。当該施設は、令和3年10月末に廃止・閉鎖となりました。

●本物件（土地）の実測地積2,281.09㎡には、法地を含みます。[平地1,270.88㎡+法地(下法)1,010.21㎡]なお、現在公簿地積（計2,278.36㎡）とは整合していませんが、売買契約締結までには地積更正する予定です。また、併せて28番15は、現在公簿地目は山林ですが、雑種地へ地目変更する予定です。

●落札者は、本物件上に存する建物（本体建物のほか、付属建物（濾過装置機械室）、付属設備（受水槽等）、付帯設備（物置等）、建物内の付属・付帯設備（機械室内等の設備等）、建物内の動産、及び建物内残置物一切を含む。）について、売買契約締結の日から2年以内に解体撤去しなければなりません。

（建物等解体撤去条件付売却であり、詳細は本入札説明書本文及び添付の売買契約書案をご参照ください。）

なお、建物の付属施設・付帯設備等に該当しない敷地内の既存工作物（門、フェンス、塀、柵、アスファルト舗装等）については、解体撤去条件の対象外になりますので、落札者の任意とします。落札者における土地利用計画や隣接土地所有者等との協議等の中で、落札者の負担において解体撤去を行ってください。

●建物（本体建物・付属建物）は未登記です。

●水道、下水、ガス等の各種供給処理施設の利用にあたっては、落札者において各供給機関と十分協議してください。また、利用するにあたり必要な工事等についても落札者の負担で全て行ってください。なお、既存の水道等の本管への接続管は解体撤去条件の対象外ですので、再利用する場合、当該部分の残置は可能です。

●本物件引渡し後の建物等の管理及び建物等解体撤去に要する一切の費用（アスベスト除去費用を含む。）は、落札者の負担とし、横須賀市は一切対応しません。

●本物件の引渡しは、現状有姿となりますので、建物等解体撤去条件の対象外となる既存工作物（門、フェンス、塀、柵、アスファルト舗装等）、敷地内の樹木の伐採等、残置物等の処分等や補償等は、横須賀市は一切対応しません。なお、建物等解体撤去条件の対象となるものの解体撤去費用については、次頁の「建物等解体撤去に関する留意事項」に記載のとおりです。

●現在、本物件内に立入できないよう市道側に設置しているキャスターゲートについても同様に、撤去処分等は落札者の費用負担とし、横須賀市は一切対応しません。

●建物建築、開発行為を行う際には、都市計画法その他関係法令に基づき、落札者の負担と責任において所定の手続きを行ってください。詳細は、都市部都市計画課へお問合せください。

●地下埋設物調査は行っていません。必要に応じて、落札者の負担で行ってください。横須賀市は一切対応しません。

参  
考  
事  
項

参  
考  
事  
項

●地盤調査については、後述する法面整備工事（平成 19 年度）の際に、ボーリング調査（平地部分 1 か所）とスウェーデン式サウンディング調査（法上平地部分 2 か所、法下 2 か所）を行っており、当該資料は残っています。当該資料の地層想定断面図によると、平地部分については、地表面から 1 m の深さから下は泥岩層で、N 値 50 以上の記載があります。当該資料については、財務管理課で閲覧できます。また、必要部分については、コピーしたものをお渡しすることができます。

地盤調査については、以上の資料はありますが、必要に応じて落札者の負担で行ってください。横須賀市は一切対応しません。

●土壌汚染調査は行っていません。必要に応じて落札者の負担において行ってください。建設残土処分等において不測の事態（ガラ等の処分を含む。）が生じた場合も含め、横須賀市は一切対応しません。

●本物件については、次のことに留意して住宅建物の用地としての土地利用を図ってください。

①ごみ集積所について、地元町内会と事前に十分協議を行ってください。また、資源回収場所についても、同様に協議を行ってください。

②工事を行う際、工事車両に関する情報について、地元町内会に対し、できるだけ早期に書面等で知らせるようにしてください。

【法面整備工事で設置した擁壁について】

●法部分（下法）については、平成 19 年度に法枠工法により擁壁工事を行っています。その際の資料（法面展開図、標準横断図、吹付法枠工構造図等）の写しは残っており、財務管理課で閲覧することができます。また、必要な部分については、コピーしたものをお渡しすることができます。

●資料によると、この法枠工事では、鉄筋挿入工が 400 本余使用されています。

●この法枠工による擁壁の所有権は、工作物として土地の所有権とともに移転しますので、本物件引渡し後の維持管理等について、横須賀市は、費用負担等一切対応しません。

●東側と南側の一部で法面の構造物が隣接地にオーバーハングしています。

【建物等解体撤去に関する留意事項等】

●建物については、アスベスト調査を実施しています。（令和 2 年 9 月に 1 階機械室煙突内の断熱材について、令和 5 年 3 月に外壁等 20 か所を抽出し実施）

その結果、煙突内断熱材の調査ではアモサイトが検出され、また、外壁等の調査では、20 か所のうちベランダ底のフレキシブルボードや機械室内給湯管曲がり部分の保温材など、5 か所からクリソタイル等が検出されています。（外壁からは検出されず）（レベル 1 はなし）ただし、調査は、アスベスト含有の可能性の高い材料を抽出調査したものであり、建物全体を網羅したものではありません。

落札者は、大気汚染防止法等で定められた事前調査を行う必要があり、本市が行ったこれら調査結果は、あくまで、その際の参考としてください。これらアスベスト調

参 考 事 項	<p>査結果については、財務管理課で閲覧できます。また、必要部分については、写しをお渡しすることができます。</p> <p>●参考として、建物図面の写し（元資料が古いため、不鮮明な部分があります。）について、財務管理課で閲覧及び必要部分の写しをお渡しすることができます。</p> <p>●建物等解体撤去は、横須賀市建築物の解体等工事に伴う紛争の未然防止に関する条例（平成 30 年横須賀市条例第 40 号）を遵守して行うものとし、地元説明や地元調整、それに派生する問題等が生じた場合、落札者は、解体工事発注者又は工事施行者としての責任をもって、全て対応してください。</p> <p>●物件番号 5－1 の最低売却価格は、建物等解体撤去費用相当額（アスベスト除去費用相当額を含む。）を更地価格から控除した額としています。ただし、この算定額は、落札者が実際に建物等解体撤去及びアスベスト除去に要した費用と必ずしも一致するものではありません。落札者は、このことを十分理解し、承知した上で、入札に参加してください。なお、本市は、建物等解体撤去及びアスベスト除去に関する請求等には一切応じません。</p> <p>●本体建物の基礎杭については、資料（設計図）調査の結果、新築時の地質調査報告書におけるボーリング調査結果において、地表面付近で強固な地盤（N 値 50）となっていたことから、存在しないと考えられます。（建築関係部署の見解から）</p> <p>●建物等解体撤去工事に係る工事車両の情報（経路・時間等）について、地元町内会に対し、できるだけ早期に書面等で知らせるようにしてください。</p>
------------------	--

※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。

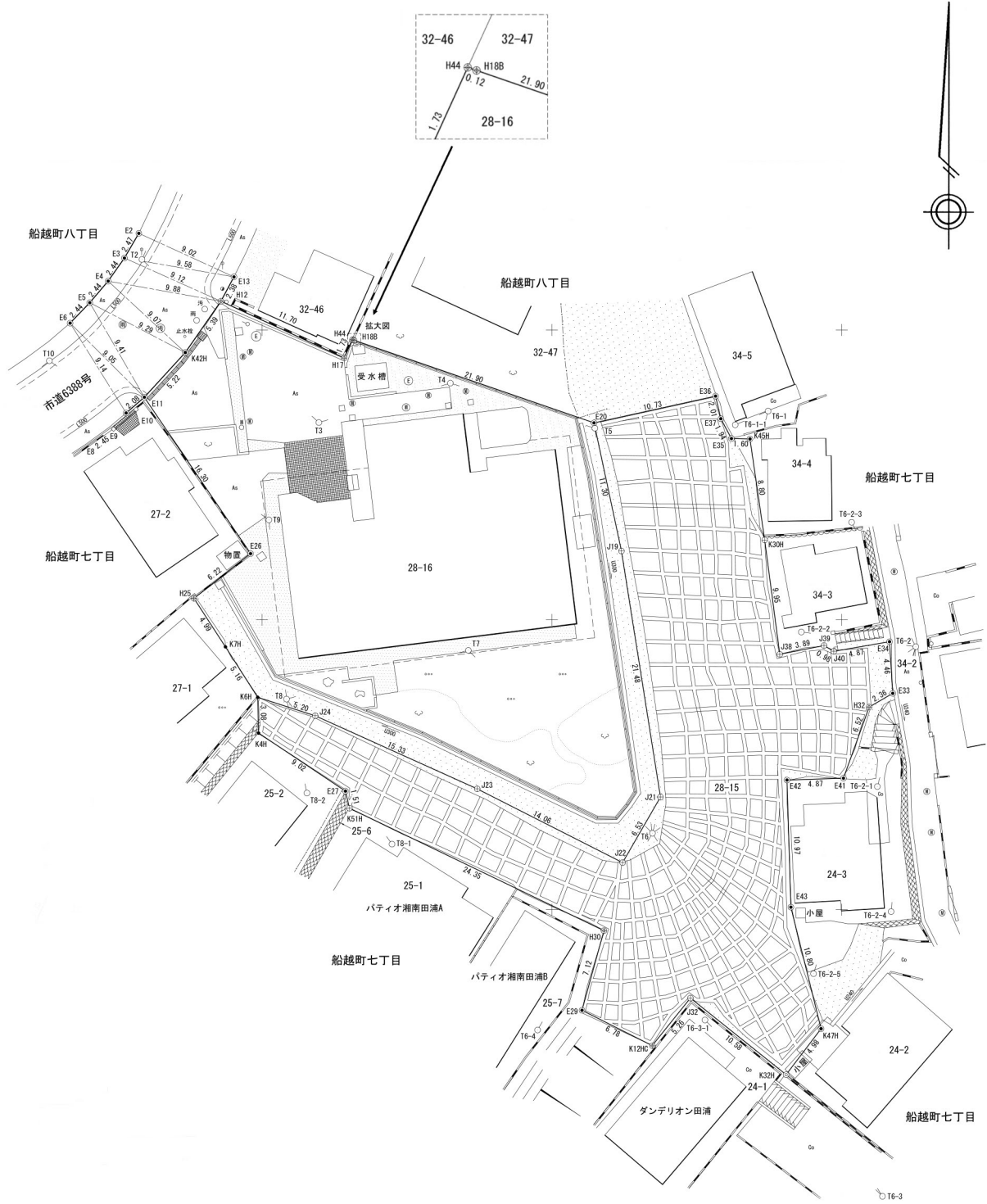
# 案内図





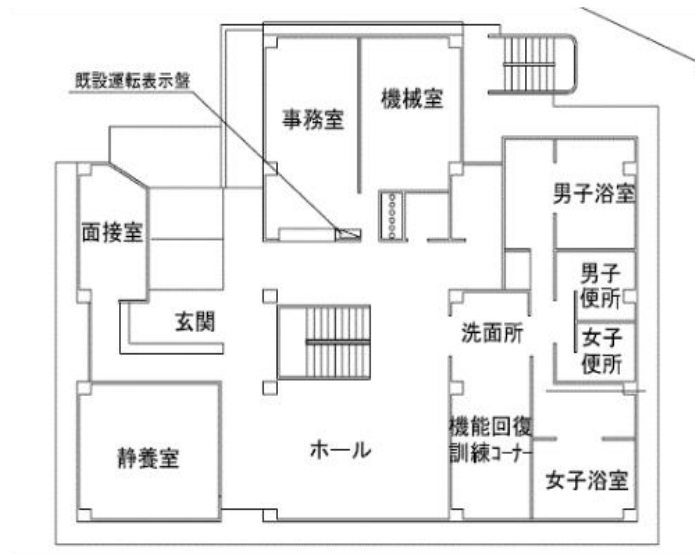
# 明細図

所在：船越町八丁目

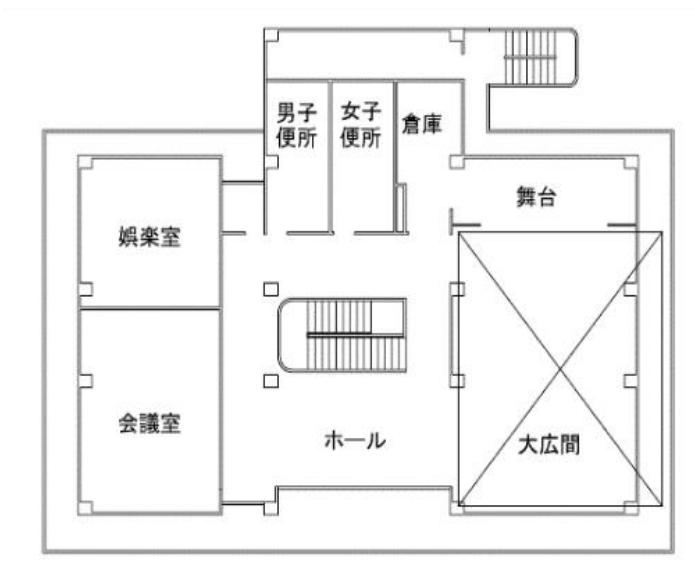


単位：メートル

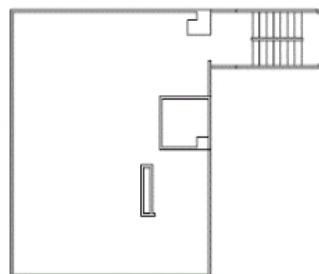
建物各階平面参考図（旧船越老人福祉センター）



1 階



2 階



R 階