

物件番号 6-2		物 件 調 査 書					建物等解体撤去条件付	
所在地（地番）		横須賀市鴨居一丁目 19 番 10					最低売却価格	
住 居 表 示		横須賀市鴨居一丁目 19 番 21 号（現）					23,900,000 円	
地 積		623.11 m ²	地 目	宅地	形 状	明細図のとおり		
接面道路の幅員及び構造		北東側で幅員約 11mの歩道付舗装市道 6529 号（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当）に接している。本土地の宅盤は、市道よりも約 40～50 cm程度高い。						
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					
		指定建ぺい率	6 0 %		指定容積率	2 0 0 %		
		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、屋外広告物規制地域（第 2 種禁止地域）、（参考）横須賀都市計画鴨居土地区画整理事業施行地区						
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 年以内に建物等（建物の付帯設備、建物内の動産及び残置物等一切を含む。）を解体撤去すること				
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	無	負担の内容	—			
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 カスタマーセンター			0120 -995-001	
		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「浦賀」駅東方約 1.7km（徒歩約 22 分） 浦賀駅から京浜急行バス（浦 2、浦 3）約 7 分バス停「小原台入口」から徒歩約 8 分						

解体撤去条件を付す建物の概要				
所 在	横須賀市鴨居一丁目 19 番地 10			
家 屋 番 号	未登記			
構 造	軽量鉄骨造カラー鉄板葺 2 階建	床 面 積	1 階	257. 59 m ²
			2 階	133. 29 m ²
建築年月日	昭和 51 年 3 月 31 日		延床面積	390. 88 m ²
建物の付属・付帯設備、建物内の動産及び残置物一切を含む				

参 考 事 項	【本物件全般に関する事項】 ●本物件の旧用途は、鴨居青少年の家です。当該施設は、令和 6 年 3 月末に廃止・閉鎖となりました。跡地について、今後本市において使用する見込みがないことから、建物等解体撤去条件付きで売却するものです。 ●土地売却にあたっては、後述の土地区画整理図面に基づき再測量し、19 番 11（施設及び駐車場部分 600.23 m²）と 19 番 10（通路部分 22.08 m²）を合筆、併せて地積更正（令和 6 年 6 月 3 日登記）を行いました。その結果、現在の筆は、19 番 10 の 1 筆 623.11 m²となり、これによる地積測量図が登記所に備え付けられています。 ●本物件を含めた周辺（鴨居一丁目、二丁目、及び小原台の各一部）は、横須賀都市計画鴨居土地区画整理事業（昭和 42 年 11 月都市計画決定、昭和 43 年 5 月施行認可、昭和 55 年 2 月換地処分）がなされた区域です。 ●落札者は、本物件に存する建物等（建物の付属・付帯設備、建物内の動産及び残置物一切を含む。）について、売買契約締結の日から 2 年以内に、落札者の費用負担により解体撤去を完了しなければなりません。（建物解体撤去条件付売却） なお、解体撤去条件の対象とし、上記期限までに解体撤去を要するのは、建物本体とその付属・付帯設備、建物内の動産及び残置物一切であり、フェンス等の外構類、樹木等については、解体撤去条件の対象外とし、落札者の任意とします。落札者における土地利用計画等から判断してください。 ●下水道に接続した平成 3 年(1991 年)頃まで使用していた浄化槽（後述）を、敷地北側の地中に埋め残していると思われますが、これについては建物の付属・付帯設備とみなさず、解体撤去の対象ではありません。これを解体撤去する場合、外構類等と同様に、その費用は全て落札者の負担とし、横須賀市は一切対応しません。このことを十分承知のうえ、入札に参加してください。 ●上記記載の浄化槽は、下水道接続工事の際の図面によると、汲み取り、消毒及び下部穴開けを行ったのち、GL-300 まで取壊し、良質土で埋戻しを行っていると考えられます。浄化槽の仕様は、F R P 製分離ばっ気型 30 人槽で、おおむねの位置は図面にありますが、寸法や仕様、正確な位置は不明です。 （参考として、現在販売しているクボタ製 30 人槽の浄化槽の寸法は、 2150mm×4770mm 高さ 2150mm） ●駐車場部分には、昭和 52 年(1977 年)から平成 9 年(1997 年)頃まで町内会館があり、手狭なため近くに会館を建設し移転した経過がありますが、当時の資料等は残っていません。（使用許可地積 153.90 m²のみ判明）よって、どのように建物解体撤去のうえ土地の返還を受けたのか、当時はまだ浄化槽を使っていたものと思われますが、その撤去はどうしたのか、配管類はどうしたのか、等々は不明です。駐車場は現状アスファルト舗装となっていますが、その下がどのような状況なのか全く不明です。アスファルト下に埋設物等があった場合であっても、除却等は全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。このことを十分承知の上で、入札に参加してください。
----------------------------	--

参 考 事 項	●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。建物等解体工事の際に水道を使用する場合の手続き・料金等についても同様に、落札者の負担で全て行ってください。 本物件は、現状有姿での引渡しとなりますので、これら水道、下水道等のインフラ整備に関する調査や工事、費用負担等、横須賀市は一切対応しません。 ●本物件引渡し後の建物等の管理及び建物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、建物解体撤去条件の対象外となる既存工作物（フェンス、ブロック塀、柵、外灯、アスファルト舗装、上下収納式車止め（駐車場出入口に2本）等）、敷地内の樹木の伐採等、敷地内残置物等の処分等や補償等についても、横須賀市は一切対応しません。なお、建物等解体撤去の費用については、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、建物敷地内に立入できないよう外周に設置しているバリケード、建物内への侵入を防ぐため1階窓等を塞いでいる木板について、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。 ●建物建築工事等の際は、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、都市部関係各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。 ●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。 ●越境物等に関する隣接土地所有者等との協議等について、横須賀市は一切対応しません。（隣地19番19の土地との境界が、フェンスのブロック基礎の中にある等の状況があります。） ●本物件については、次のことに留意して土地利用を図ってください。 ① 工事（建物解体撤去工事を含む。）に係る工事車両の経路・時間等について、事前に地元町内会と十分調整を行った上で、書面等で早期に地元町内会に知らせるようしてください。（近隣に小学校があるため、特にご留意ください。）また、近隣の道路への駐車（時間調整の待機を含む。）は控えるようにし、アイドリングの騒音や排気ガス等で周辺住民に迷惑を及ぼさないよう十分に配慮してください。 ② ごみ集積所について、地元町内会と事前に十分協議してください。また、資源回収場所についても、同様に協議してください。
------------------	---

【建物等解体撤去に関する留意事項等】

●建物 は未登記です。(よって解体撤去後の滅失登記は不要)

●建物 については、アスベスト調査を実施しています。(令和6年3月に外壁等 11 か所を抽出し実施)

その結果、11 か所のうち1階事務所天井の化粧不燃ボード及び石膏ボード並びに1階管理人室浴室壁フレキシブルボードの2か所からアモサイト等が検出されています。(アスベストの3段階のレベルのうち、いずれも最も飛散性の低いレベル3)

ただし、調査は、アスベスト含有の可能性の高い建材が使用された場所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ます、本市が行った調査結果は、あくまで、その際の参考としてください。

アスベスト調査結果については、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。

●参考として、建物建築図面の写し(元資料が昭和50年(1975年)と古いため、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。

●建物解体撤去は、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。

●物件番号6-2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及び外構解体等費用相当額を含む。)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等に要した費用と必ずしも一致するものではありません。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。横須賀市は、建物等解体撤去等に関する請求等には一切応じません。

●建物の基礎杭については、建築時の図面等から、ないものと捉えています。なお、万が一、基礎杭があった場合でも、撤去費用その他費用負担等には横須賀市は一切応じません。

●建物等の解体撤去に伴う騒音、振動等、また、それらに起因する近隣周辺の影響、近隣周辺からの苦情等については、全て落札者の責任において対応してください。横須賀市は、一切対応しません。

※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。