

| 物件番号 6-4     |   | 物 件 調 書         |   |                  |             |
|--------------|---|-----------------|---|------------------|-------------|
| 所在地（地番）      | 横須賀市衣笠栄町三丁目1番8  |                 |   |                  | 最低売却価格      |
| 住居表示         | 未実施   |                 |   |                  | 38,300,000円 |
| 地積           | 709.35㎡   | 地目              | 宅地  | 形状               | 明細図のとおり     |
| 接面道路の幅員及び構造  | 東側で幅員約6.5m（現況幅員は約7m～約10mですが、一部は平作川河川敷）の片側歩道付舗装市道（A-96号）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<br>建築基準法  | 市街化区域           |   |                  |             |
|              |   | 用途地域            | 第1種住居地域   |                  |             |
|              |   | 指定建ぺい率          | 60%   | 指定容積率            | 200%        |
|              | その他規制   | 準防火地域、第1種高度地区   |   |                  |             |
| その他          | 屋外広告物規制地域（第1種許可地域）、<br>（参考）横須賀都市計画事業衣笠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（建物の付属・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<br>カスタマーセンター                            | 0120<br>-995-001 |             |
|              | 上水道   | 可               | 横須賀市上下水道局給排水課<br>給排水審査係                                   | 046<br>-822-8625 |             |
|              | 下水道   | 可               |   |                  |             |
| 都市ガス         | —   | 東京ガス株式会社お客様センター | 0570<br>-00-2211  |                  |             |
| 交通機関         | JR横須賀線「衣笠」駅西方約350m（徒歩約5分）   |                 |   |                  |             |

| 解体撤去条件を付す建物の概要              |                   |     |      |         |         |
|-----------------------------|-------------------|-----|------|---------|---------|
| 所 在                         | 横須賀市衣笠栄町三丁目1番地8   |     |      |         |         |
| 家屋番号                        | 未登記               |     |      |         |         |
| 構 造                         | 鉄筋コンクリート造2階建      | 床面積 | 1階   | 341.11㎡ |         |
| 建築年月日                       | 昭和55年(1980年)3月21日 |     | 2階   | 178.63㎡ |         |
|                             |                   |     | 延床面積 |         | 519.74㎡ |
| 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 |                   |     |      |         |         |

【本物件全般に関する事項】

●本物件の旧用途は、衣笠青少年の家です。当該施設は、令和6年(2024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、昭和55年(1980年)9月2日付け1番1から1番8を分筆した際、及び昭和59年(1984年)6月1日付け1番8から1番13を分筆した際の地積測量図を基に再測量を行い、その結果として実測地積708.63㎡に地積更正登記を行いました。(令和6年(2024年) 月 日登記)

●本物件を含めた周辺(衣笠栄町1、2、3丁目の各一部)は、横須賀都市計画衣笠土地区画整理事業(昭和19年5月都市計画決定、昭和19年6月施行認可、昭和24年8月換地処分)がなされた区域です。

●落札者は、本物件上に存する建物等(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、建物本体以外の外構類、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。

●本物件上の建物は、昭和55年(1980年)に衣笠児童会館(当時)を建替えたもので、建築図面によると、建替え時にはすでに下水道に接続していたものと判断できます。

しかしながら、建替前の建物は、昭和35年築であり、この建物が下水道に接続したのが昭和40年代半ばと思われることから、それまでの間、浄化槽を使用していた可能性は否定できません。浄化槽の有無に関する資料はなく不明ですが、浄化槽が敷地内の地中に残存していた場合、その撤去費用等は落札者において負担するものとします。横須賀市は浄化槽に関する請求等について、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。

●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。

なお、都市ガスについては、本物件の前面道路下に本管はありません。本物件の前面道路南方においては、20m程離れた道路下に本管がありますが、橋(なかよし橋)を渡った先にある状況となっています。また、本物件の前面道路北方については、幹線道路(衣笠通り)に至るまで本管はありません。

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。

●**水道に関する留意事項**

現建物の水道は、前面道路の本管から取出し、敷地北側の公園敷地(衣笠栄町公園通路部分)内に管を通して建物の公園側に40mmのメーターを設置していますが、その

参  
考  
事  
項

参  
考  
事  
項

メーターの手前で公園のための水道管を分岐させています。(分岐直後に公園用 20mmメーターを設置)

建物解体後、上記前面道路からの管は全て公園専用の管としますので、落札者は、工事の最後の段階において、40mmメータの撤去(メーターは上下水道局に返却してください。)と公園への分岐部分についてエルボ管による接続処理を行ってください。

なお、当該工事を行う際は、メーター及び配管周辺に敷設されている舗装を一部取壊す必要があるとともに、工事後は復旧工事を行う必要もあることを承知しておいてください。そのことから、必ず事前に建設部公園管理課及び上下水道局技術部給排水課と十分協議調整の上、工事を行ってください。

これら一連の水道関連工事は、全て落札者の費用負担において行ってください。

●**雨水排水溝に関する留意事項**

本物件敷地西側(公園側)には、雨水のための排水溝(グレーチング蓋かけ、一部地中)が建物に沿うように敷設されていますが、一部は敷地内にあるものの、かなりの部分が公園敷地内に越境し、最終的には敷地南側の公園敷地(南側通路)を横断して河川に放流する形になっています。これは、これまで同じ市の施設のため、境界線を意識する必要がなかったことによります。

落札者は、建物解体撤去に伴い、この雨水排水溝についても撤去してください。ただし、公園敷地(南側通路)を横断する部分については、現状すでに落ち葉等で詰まっていた機能していないため、撤去せず現状のままとすることも可能です。なお、この雨水排水溝を撤去する際は、公園敷地の掘削を伴うため、必ず事前に本市公園管理課と協議し、調整を図ってください。

これら雨水排水溝に関する工事は、全て落札者の費用負担において行ってください。

●**樹木の伐根等に関する留意事項**

本物件は、東側前面道路を除き、公園敷地に囲まれる形になっています。本物件と公園敷地との境界線付近には樹木が相当数あり(特に敷地南側)、互いの根や枝が越境し合っている状況にもあります。このため、落札者は、敷地内樹木を伐根等する際は、必ず事前に本市建設部公園管理課と十分協議を行ってください。公園敷地内にある樹木のうち、本物件内にある樹木に隣接して一体的な処理を要する樹木及び本物件の利用に明らかに支障となる樹木については、公園管理課において伐根等する予定であり、その時期は、落札者が行う伐根等と合わせる必要があるため、事前の調整が必要です。

公園敷地内を除き、本物件敷地内の樹木等の伐根等は、全て落札者の費用負担において行ってください。

●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及び外構解体等の費用一切を含む。)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、建物等解体撤去の対象外となる外構類、敷地内の樹木の伐根・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。

●現在、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。

参  
考  
事  
項

●敷地内南西側にはNTT柱が1基あります。これの取扱いについては、落札者において事業者と協議を行ってください。なお、移設等の必要が生じた場合であっても、横須賀市は費用負担等一切応じません。

●本物件内の架空線については、直接事業者と協議してください。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。

●地盤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。横須賀市は一切対応しません。

●越境物等があった場合、隣接土地所有者等との協議等は、落札者において全て行ってください。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にしてください。（近隣に小学校等があるため、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28か所からアスベストの可能性のある建材を抽出し実施）

その結果、28か所のうち1階外壁や談話室等8か所からクリソタイルが検出されています。（外壁は、化粧防水材吹付のため、アスベストの3段階のレベルのうち、最も飛散性の高いレベル1。その他はレベル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、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。

アスベスト調査の結果については、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。

●建物の基礎杭については、建築図面により29本存在することを確認しています。  
(350Φ L=17.0m)

参  
考  
事  
項

●参考として、建物建築図面の写し（元資料が昭和 54 年(1979 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 6－4 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、建物解体撤去等に関する請求等には一切応じません。

●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。