

物件番号 7-1

物 件 調 周 書

所在地(地番)	横須賀市公郷町一丁目 52 番 1				最低売却価格	
住居表示	未実施				73,700,000 円	
地積	640.40 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	北側で幅員約 5.3m の舗装市道 (4,746 号) に、西側で幅員約 7.9m の舗装市道 (4,748 号) に (いずれも建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当)、東側で幅員約 3m の舗装市道 (5,851 号) に (建築基準法第 42 条第 2 項に該当) それぞれ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	区域区分	市街化区域			
		用途地域	第 1 種住居地域	近隣商業地域		
		指定建ぺい率	60 %	80 %		
		指定容積率	200 %	300 %		
		その他規制	準防火地域 第 1 種高度地区	準防火地域 第 3 種高度地区		
その他の		宅地造成等工事規制区域 屋外広告物規制地域 (第 1 種許可地域)		宅地造成等工事規制区域 屋外広告物規制地域 (第 2 種許可地域)		
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	東京瓦斯株式会社お客さまセンター	0570-00-2211	
交通機関	JR 横須賀線「衣笠」駅東方約 1.1km (徒歩約 14 分) 京浜急行バス「公郷二丁目」停留所から徒歩約 2 分					
参考事項	●本土地は、昭和 45 年 3 月住宅地区改良法に基づき改良地区として指定 (建設省告示第 412 号) された土地で、昭和 48 年から本公郷改良アパート D 棟及び本公郷乳児保育園の敷地として使用していました。令和 3 年 10 月本公郷改良アパート建替え計画承認に伴い改良住宅としての用途を廃止し、令和 5 年度末までに両建物を解体撤去しました。その後、本公郷改良アパート建替え工事の現場事務所として利用したのち、令和 7 年 6 月末に更地となって現在に至ります。今後本市において使用する見込みがないことから、売却するものです。					
	●本土地を含めた周辺 (公郷町一丁目から公郷町六丁目、根岸町一丁目から根岸町五丁目、森崎一丁目、池田町五丁目の各一部) は、横須賀都市計画公郷根岸土地区画整理事業 (昭和 31 年 9 月都市計画決定、昭和 35 年 9 月施行認可、昭和 50 年 10 月換地処分) がなされた区域です。					

参考事項

- 解体撤去した建物の概要は、以下のとおりです。

本公郷改良アパートD棟

【構造】 鉄筋コンクリート造5階建

【延床面積】 562.20 m²

本公郷乳児保育園

【構造】 鉄筋コンクリート造平屋建

【延床面積】 339.63 m²

- 本公郷改良アパートD棟があった部分については、建物建設時の記録から、基礎杭（PC杭、Φ350mm、18~19m）を最大25本打設したことが判明しています。解体撤去時、これら基礎杭は地下約2mまで撤去し、それより深い位置のものは、残置しています。杭の位置や打設記録は、財務管理課にて閲覧できます。また、必要部分について、可能な範囲において、写しをお渡しすることができます。
なお、本公郷乳児保育園があった部分については、建物建設時に杭を打設した記録がなく、また、解体撤去時においても杭は見当たりませんでした。

- 本土地の大半は、都市計画法上の第1種住居地域に所在していますが、南側境界から約2.5mの範囲が近隣商業地域に所在しています。用途地域の境を明示した資料は、財務管理課にて閲覧できます。また、必要部分について、可能な範囲において、写しをお渡しすることができます。

- 本土地の売却にあたっては、換地確定図に基づき再測量し、東側セットバック用地（地番52番24）を分筆し、併せて本土地の地積更正（令和7年8月8日登記）を行いました。その結果、本土地の地積は640.40 m²となり、地積測量図が登記所に備え付けられています。
地積更正及び分筆時の測量関係資料については、財務管理課にて閲覧できます。また、必要部分について、可能な範囲において、写しをお渡しすることができます。

- 本土地の東側の接道に関しては、上記のとおりすでにセットバック済みであり、建築の際更に後退する必要はありません。セットバックした部分（地番52番24）は、令和7年9月25日に市道5,851号の区域に編入し、供用を開始しました。その結果、元々幅員約2mの市道が幅員約3mの市道となりました。

- 本土地北西側において、本公郷改良アパートD棟（解体済）のために敷設した給水装置（水道本管取出口からメーター（口径20mm）まで）を撤去せず残置しています。落札者においてこれらを使用しない場合は、全て落札者の負担で撤去（メーターについては、使用しない場合上下水道局に返却）してください。このことを十分承知のうえ、入札に参加してください。

- 本土地には、近隣への砂塵飛散防止のため、厚さ30mm~50mmのアスファルト舗装を施工しています。これの撤去・処分等は、全て落札者の負担で行ってください。

- 本土地道路側に沿って設置しているA型バリケードは横須賀市が回収します。回収日は土地売買契約締結後、横須賀市と落札者とで別途調整して決定します。

- 本土地は現状有姿での引渡しになりますので、給水装置や本土地表面のアスファルト舗装、地中の基礎杭等についての撤去・処分・費用負担等、横須賀市は一切対応しません。

参
考
事
項

- 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。
- 土壤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。なお、建物（本郷改良アパートD棟）建設時における試験杭の打込記録によると、地下12mあたりまでは自沈し、地下17mあたりで支持力を得ていることから、地盤は相当に軟弱と思われます。
地盤調査は、必要に応じて落札者の負担において行ってください。また、地盤改良工事等の対策が必要な場合も、全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。
- 本土地の東側上空において、電線が若干敷地境界にかかっていますが、これについて、移設等の必要が生じた場合であっても、関係機関との協議調整や費用負担等、横須賀市は一切対応しません。
- 本土地に接する市道等に設置された道路標識（計4基）について、上部標識部分が、わずかに本土地内に入り込んでいるものがありますが、これらについて、移設等の必要が生じた場合であっても、関係機関との協議調整や費用負担等、横須賀市は一切対応しません。
- 本土地南側隣接地（資材置き場等で使用）に設置されているコンクリートブロック塀が、本土地内に若干越境していますが、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。その他越境物等があった場合も同様です。横須賀市は、費用負担が生じた場合も含め一切対応しません。
- 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。
- 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。これら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。
- 落札者は、本土地引渡し後においては、十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意してください。
- 本土地については、次のことに留意して土地利用を図ってください。
 - ① 建物建築等工事に係る工事車両の情報（経路・時間等）は、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。
 - ② 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、同様に協議してください。

※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。

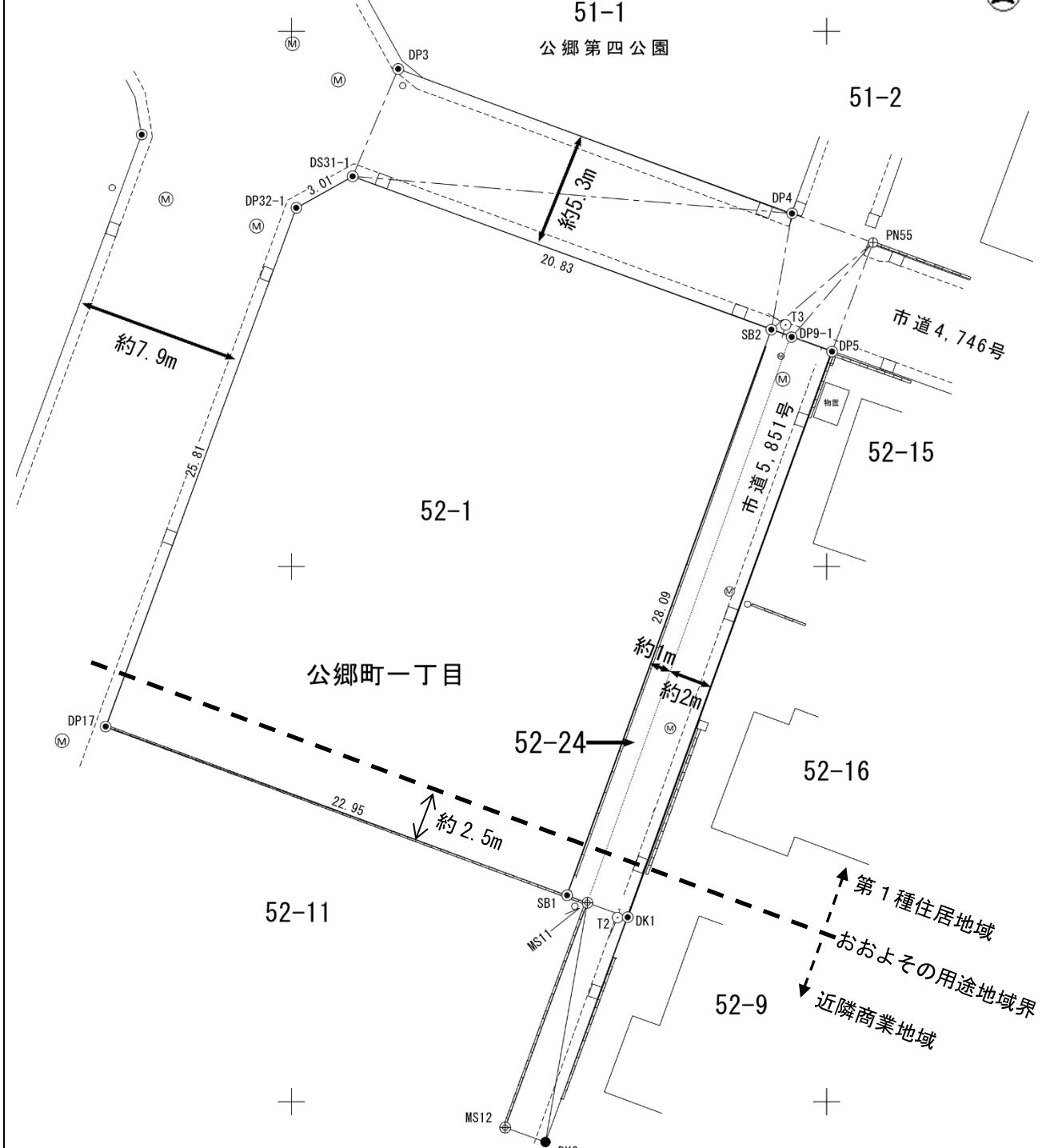
案 内 図



物件番号 7-1

土地明細図

所在：公郷町一丁目



単位：メートル