

## 物 件 調 書

物件番号 R 7-2

令和7年12月1日現在

所在 地	北名古屋市二子双葉3番、4番			
土 地	登記地積	1, 746.00 m <sup>2</sup>	登記地目	宅地
	実測地積	1, 747.59 m <sup>2</sup> (境界確定済)	土地の現況	建物あり 工作物あり
予定価格	30,100,000円			
接道状況	北側：幅員約8.1mの市道、南側：幅員約4.9mの市道			
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化調整区域	建ぺい率	60%
	用途地域	指定なし	容積率	200%
	その他の制限	—		
供給処理施設の状況	電 気	引き込み 可 (中部電力パワーグリッド株式会社)		
	ガ ス	北側道路 配管 有・南側道路 配管 無 (東邦ガス株式会社)		
	上 水 道	北側道路 配管 有・南側道路 配管 無 (北名古屋水道企業団)		
	公共下水道	北側・南側道路 配管 無 (北名古屋市下水道課)		
交通機関	鉄 道	名鉄犬山線「西春駅」まで、約 2.4km 名古屋市営地下鉄鶴舞線・名鉄犬山線「上小田井駅」まで、約 1.8km		
	バ ス	きたバス (朝・夕便) (昼便) 「鹿田清井古」まで、約 0.4km		
公共施設等	市 役 所	北名古屋市役所東庁舎まで、約 2.1km		
	小 学 校	師勝南小学校まで、約 1.1km		
	中 学 校	訓原中学校まで、約 1.0km		
	商 業 施 設	バロー師勝店まで、約 1.8km mozo ワンダーシティ (イオン) まで約 1.0km		
参考事項	<p><b>本物件は、現状有姿での売払いとなります。残置物等の撤去及び処分費等が必要な場合は、購入された方がご自身の負担で行ってください。</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件は都市計画法第34条第1号及び開発審査会基準第18号（社会福祉施設等）による開発許可が認められる場合があります。詳細は愛知県尾張建設事務所建築課にご相談ください。</li> </ul> <p><b>【来歴】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>令和6年度末まで市が運営する「憩いの家ふたば荘」として使用されていました。</li> </ul>			

### 【売却条件】

- ・敷地内に建物、工作物等があります。引渡し後、1年以内に当該建物、工作物等を解体撤去することを売払いの条件とします。詳細は、【建物の解体撤去の主な条件】をご確認ください。
- ・建物、建物に付随する工作物や設備、門扉、樹木、浄化槽、給排水設備、その他埋設物、建物内の備品等は、すべて土地の定着物又は建物の付属物として本物件に含み、解体撤去の対象とします。ただし敷地周辺の土留め及びネットフェンスは解体撤去の対象外とします。

### 【土地の状況等】

以下、①から⑤の詳細については、北名古屋市建設部施設管理課にご相談ください。

①敷地内の利用計画によっては、現況側溝が使用不可となる場合があります。側溝の入替等については、「道路に関する工事の設計及び実施計画承認書」(以下、承認工事申請)を提出してください。

②敷地南側の通路橋について、現況使用は不可となりますので、今後も乗入れとして使用したい場合は、通路橋の再設置をしてください。再設置の際には、通路橋に転落防止柵の設置が必要となります。また、通路橋の位置を変更する場合は、道路からの転落防止として、ネットフェンスの設置等が必要となります。通路橋を使用しない(敷地南側乗入れをしない)場合についても、通路橋の残置は不可となりますので撤去してください。(※法定外公共物使用許可申請必要)

③敷地内からの排水について、「排水放流に関する経過報告書」を添付の上、承認工事申請(敷地北側の道路側溝への排水の場合)もしくは、法定外公共物使用許可申請(敷地南側の水路への排水の場合)を行ってください。

④敷地南側の水路走り部分に集水枠がありますが、使用しない場合は撤去してください。

⑤解体工事や建築工事等の工事用車両乗入れの際に既存の通路橋を使用する場合は、敷鉄板等にて通路橋を養生してください。(※法定外公共物使用許可申請必要) また北側道路部分から敷鉄板等を用いて、工事車両の乗入れをする場合に関しては、道路占用許可申請が必要となります。

・敷地周辺道路に街路灯、電柱及び電柱の支線がありますが、移設等に要する一切の費用は落札者の負担とします。

- ・敷地内に浄化槽が埋設されています。(撤去前には適切な処理を行ってください。)
- ・現時点では埋蔵文化財の所在を確認しておりません。

### 【越境の状況】

- ・敷地内の北側に設置してある自転車駐輪場の庇が道路に越境しています。
- ・敷地土留めの一部が水路・道路に越境しています。
- ・集水枠が水路に越境しています。
- ・敷地東側住宅の構造物(排水パイプ)が市有地に越境しています。

- ・敷地東側及び西側の土留め柱が民地に越境しています。
- ・敷地土留めと西側の民地境界付近の外構との間にコンクリートが存しています。
- ・敷地境界線と水路との間の土間コンクリートの一部が破損していますが、市では補修しません。
- ・市は越境状態の解消や承諾書等の取付けは行っていません。また、市は移設、撤去、再築造及びその費用負担等について対応いたしません。

**【その他】**

- ・本物件調書の内容と現状が相違する場合は現状を優先します。
- ・地下埋設物調査、地盤調査及び土壤汚染調査は行っておりません。
- ・物件の敷地内（地中を含む）にごみ、ガラ、碎石、樹木、雑草及び埋設物等が存在していた場合、これらの撤去、伐採等に係る費用負担等について市は対応いたしません。
- ・土壤汚染が存在したとしても、土壤対策の費用負担等について市は対応いたしません。
- ・本物件に係る各種要因については、市の判断により予定価格に反映しています。
- ・土地の予定価格（最低売却価格）は、建物等の解体撤去に要する費用に相当する価格を土地の価格から控除した価格を設定しています。

(注) この物件調書は、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。

## 解体撤去が条件となる建物

家屋番号	未登記建物		
所在地	北名古屋市二子双葉3番、4番		
構造	鉄筋コンクリート造平家建	建築年次	昭和54年3月
延床面積	514.87m <sup>2</sup>		
参考事項	<ul style="list-style-type: none"><li>建物は昭和54年3月に「憩いの家ふたば荘」として建築され、令和7年3月31日まで利用されていました。</li><li>アスベスト含有建材が使用されていますので、解体の方法及び解体に伴う処分に関しては、関係法令を厳守のうえ適正な方法により解体作業を行ってください。「石綿分析結果報告書」は窓口及びホームページで閲覧できます。</li><li>蛍光灯安定器について可能な限り調査を行った結果、PCB廃棄物に該当しないことを販売業者等に確認しています。</li><li>基礎杭が53本（長さ11m：3本、長さ10m：50本）存在していることを図面にて確認しています。</li></ul>		

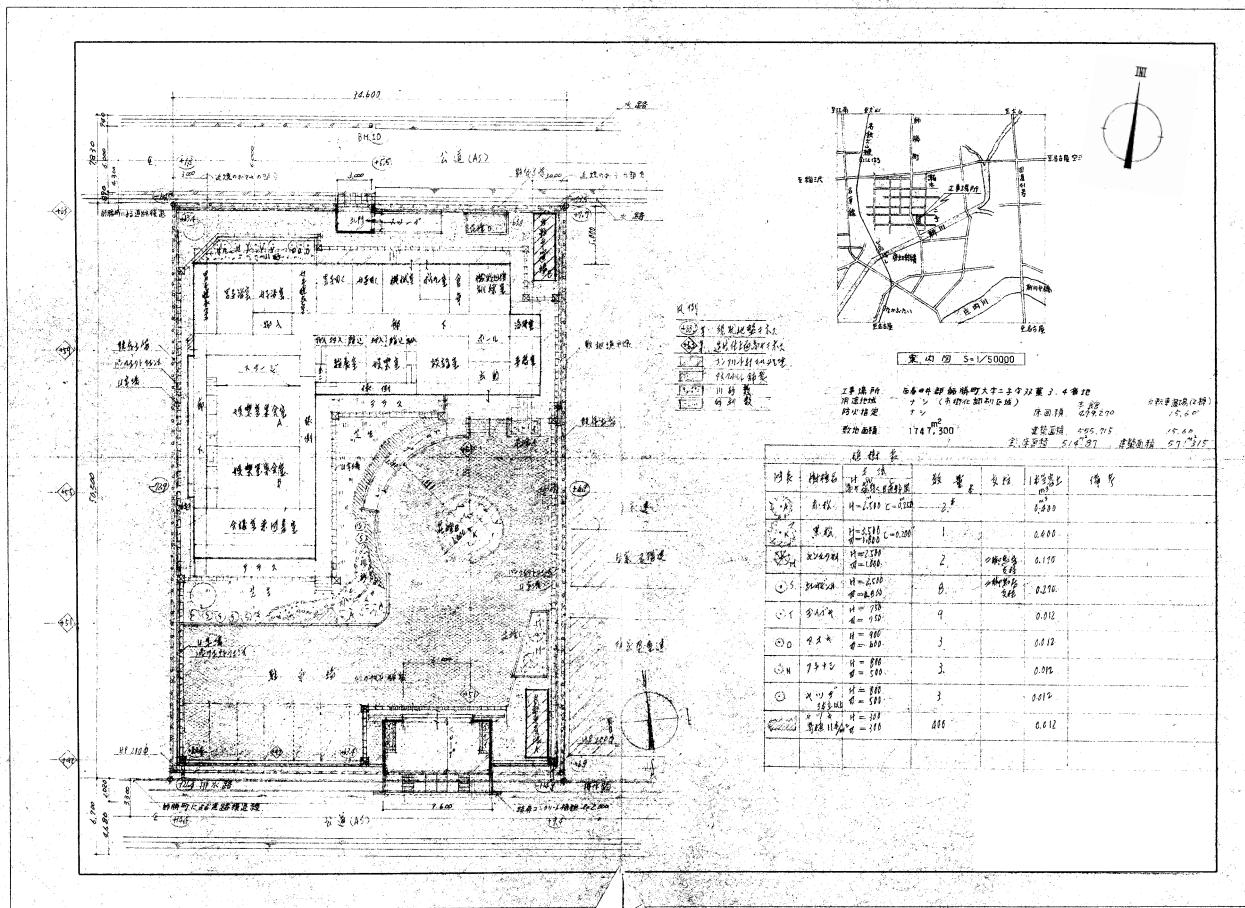
### 【建物の解体撤去の主な条件】

- 売買契約締結後、引き渡しの日から解体撤去完了の日までは、建物等の管理責任は落札者にあるものとし、落札者は十分な注意をもって建物等の管理を行うものとします。
- 解体撤去が条件となる建物を本契約締結から1年以内に落札者の責任において、解体撤去を行うものとし、これに要する一切の費用は落札者の負担とします。
- 当該建物の解体工事を実施する場合は建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項に基づく解体工事業の許可を得た者に行わせなければいけません。また、建築物以外のものの解体工事（土木工事等）の請負代金の額が500万円以上の場合は、建設リサイクル法の届出が必要になりますので、工事着手する7日前までに愛知県尾張建設事務所建築課へ提出してください。
- 建物の解体が前提のため、建物の所有権移転登記は行いません。
- 落札者は、解体撤去工事に着手する前に工事内容、着手日、工程等を書面により市へ報告するものとします。
- 建物は、電気、水道、ガスの休止手続きを行っており、使用できません。
- 解体撤去工事を実施するにあたり周辺住宅・施設等に破損が生じた場合は、修繕等を落札者が対応するものとします。
- 建物等の解体撤去に際しては、近隣住民等に迷惑とならないよう防音シートの設置等による騒音対策、散水等による粉塵対策、アスベスト粉塵飛散防止対策等を行い、近隣住民等に迷惑とならないよう十分な対策の上で行うものとします。
- 建物等の解体撤去にあたっては、近隣住民や通行車両の妨げにならないように対策し、安全確保を十分に行うものとします。
- 落札者は、建物等の解体撤去に伴い第三者から苦情等があったときは、責任をもって解決するとともに第三者に損害を与えた場合は、その責めを負うものとします。
- 落札者は、解体撤去工事が完了したときは遅滞なく工事完了日を書面により市へ報告するものとします。
- 市は解体工事後に前面道路の整備を行う予定はありませんので、落札者は、解体撤去工事後の土地利用

を鑑みて、適切に前面道路側溝等の整備を行ってください。なお解体後の利用形態によって、前面側溝改修、給排水管接続、ガス管接続等を行う場合は、北名古屋市建設部施設管理課と協議の上、適正な許可を受けてください。また、解体工事に際し、市道等を規制する場合は、愛知県西枇杷島警察署からの道路使用許可を受けた上で行ってください。

## 解体撤去条件建物の図面等

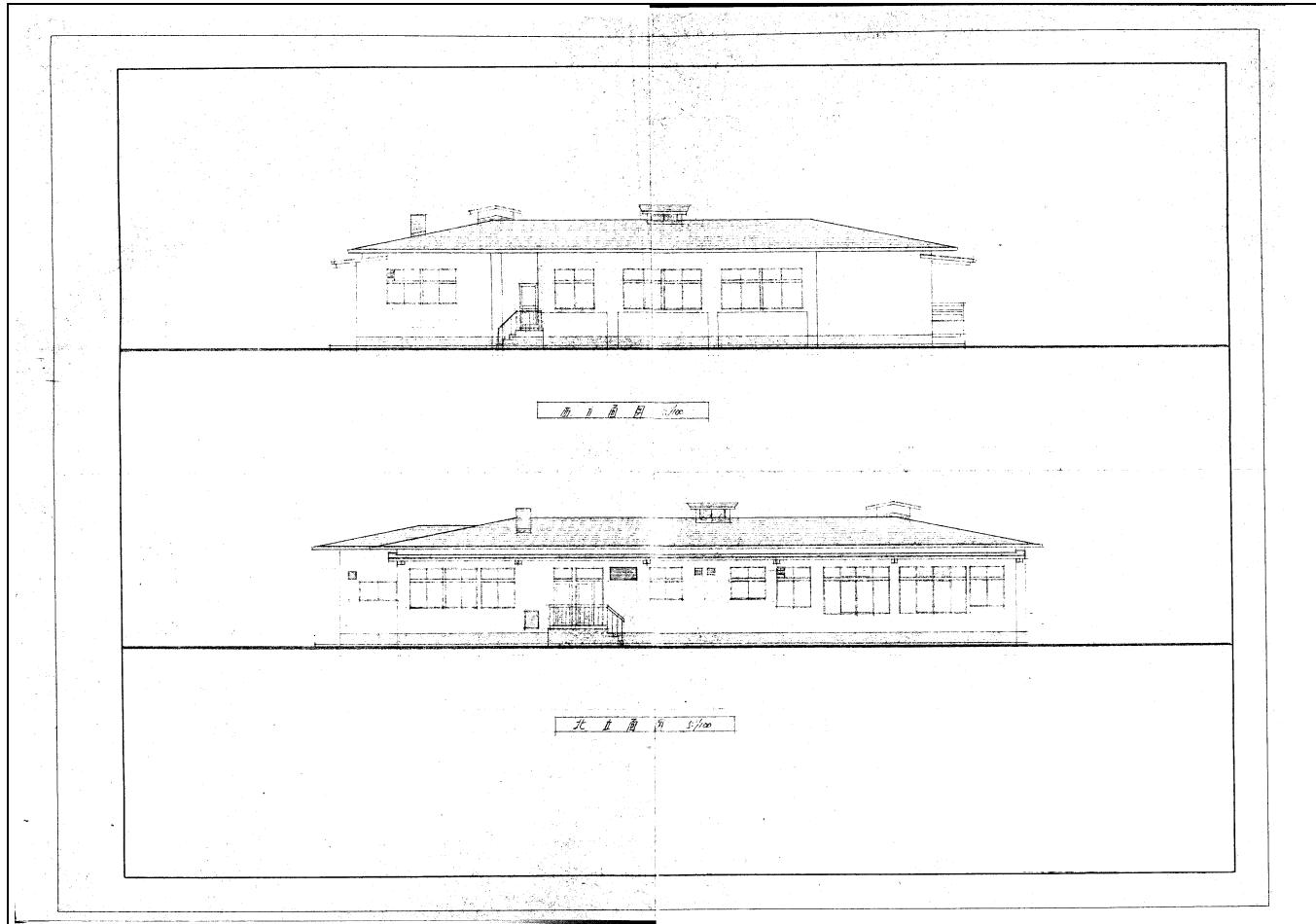
## 《配置图》



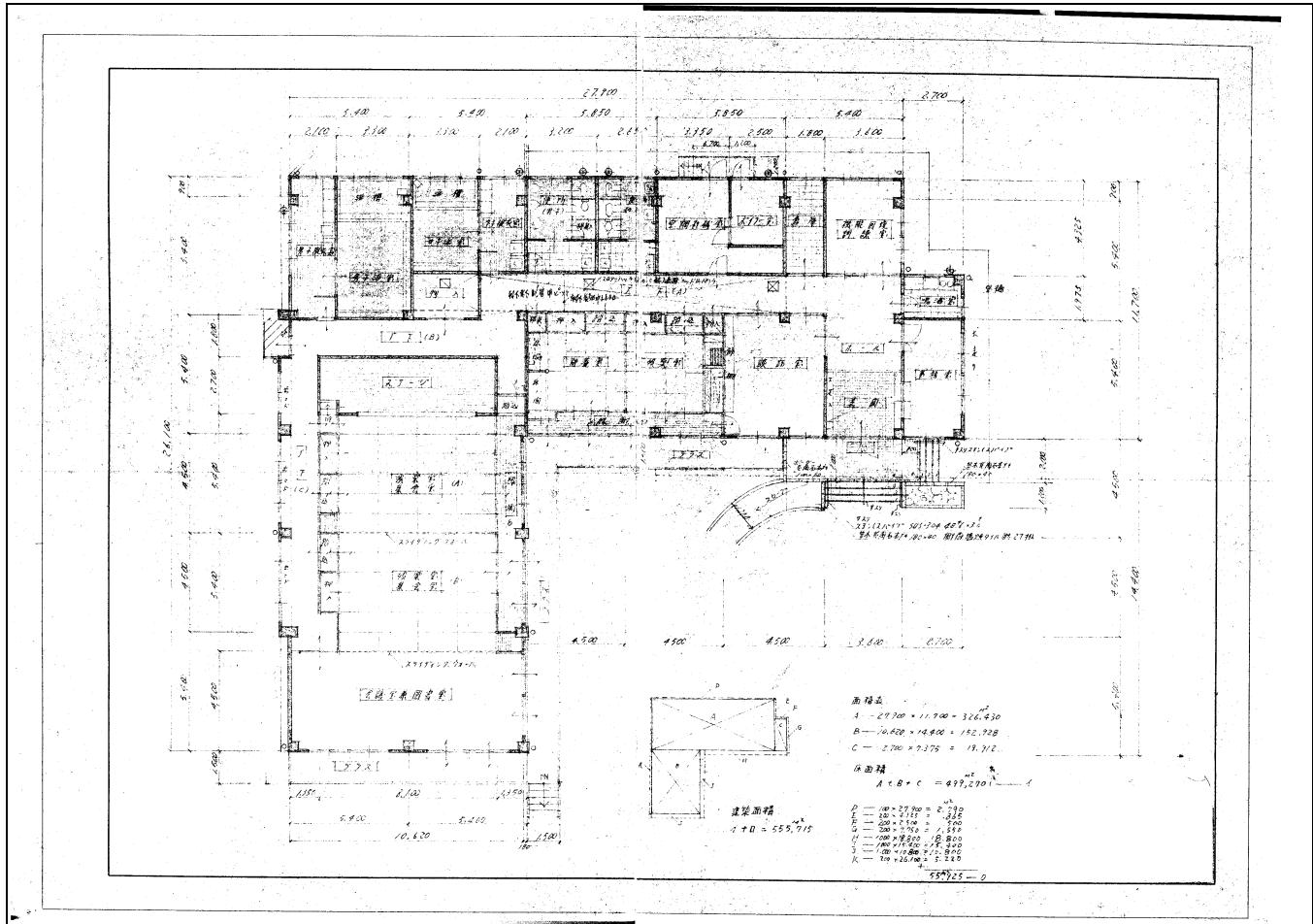
《建物立面図（東・南）》



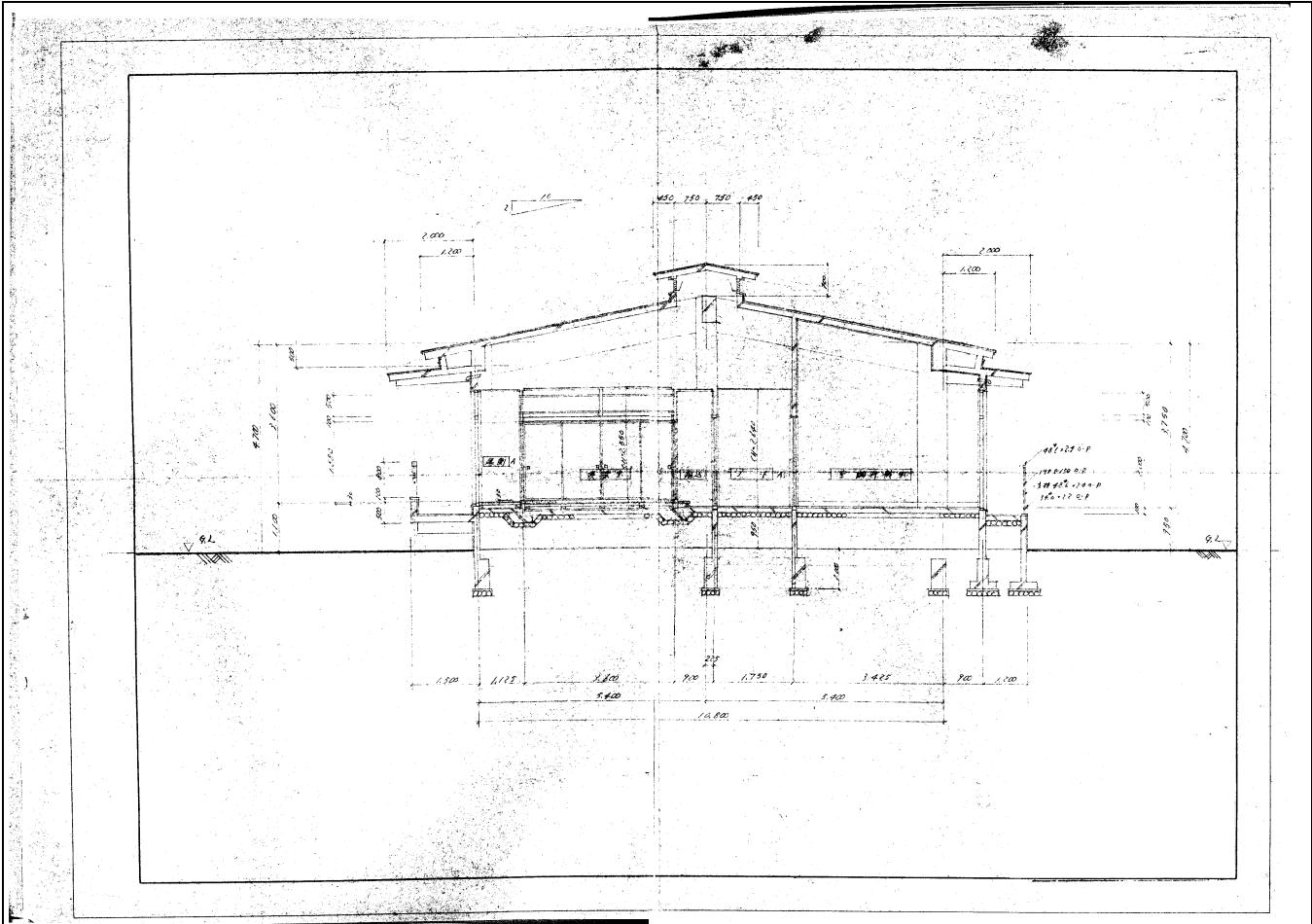
《建物立面図（西・北）》



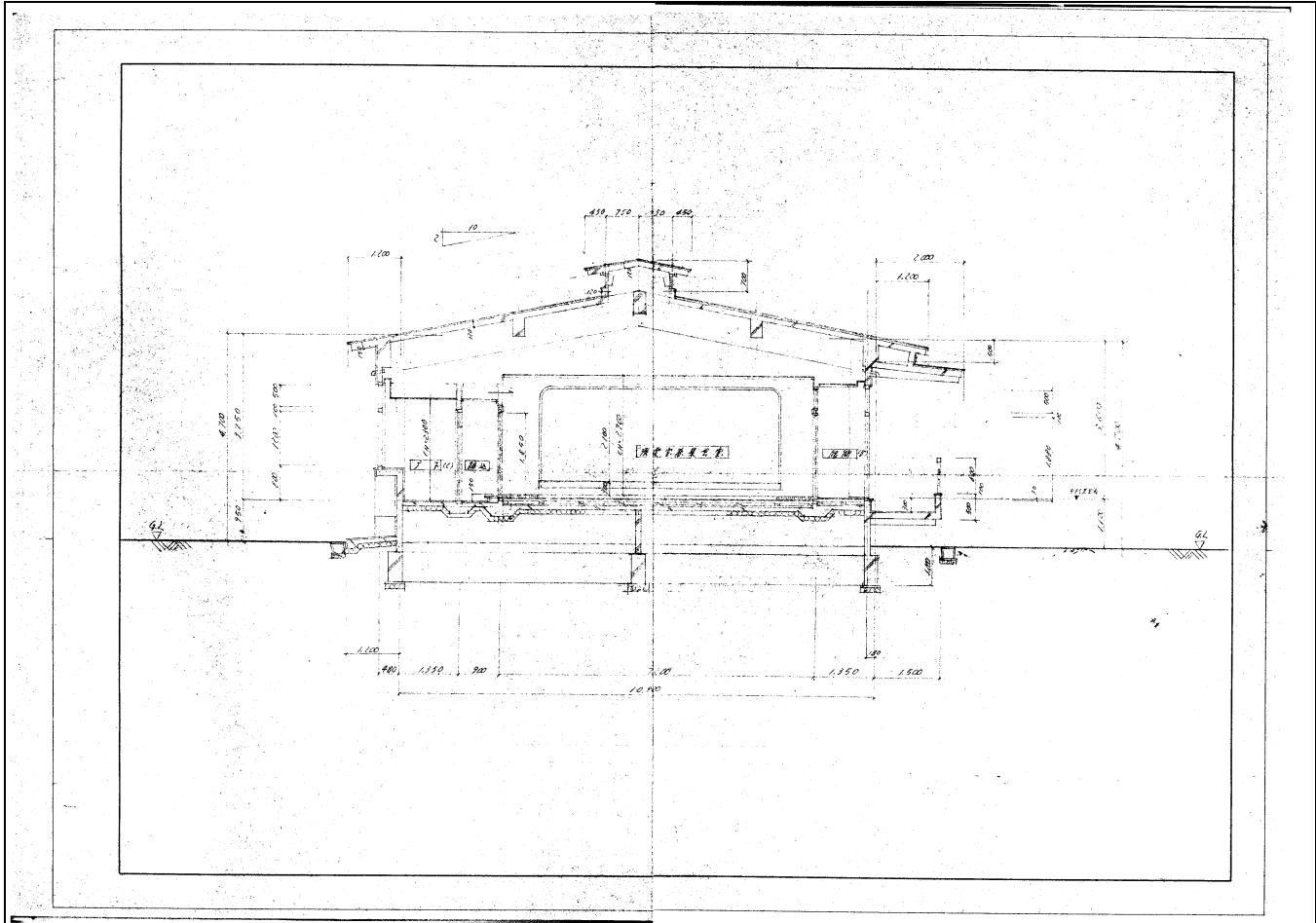
《平面图》



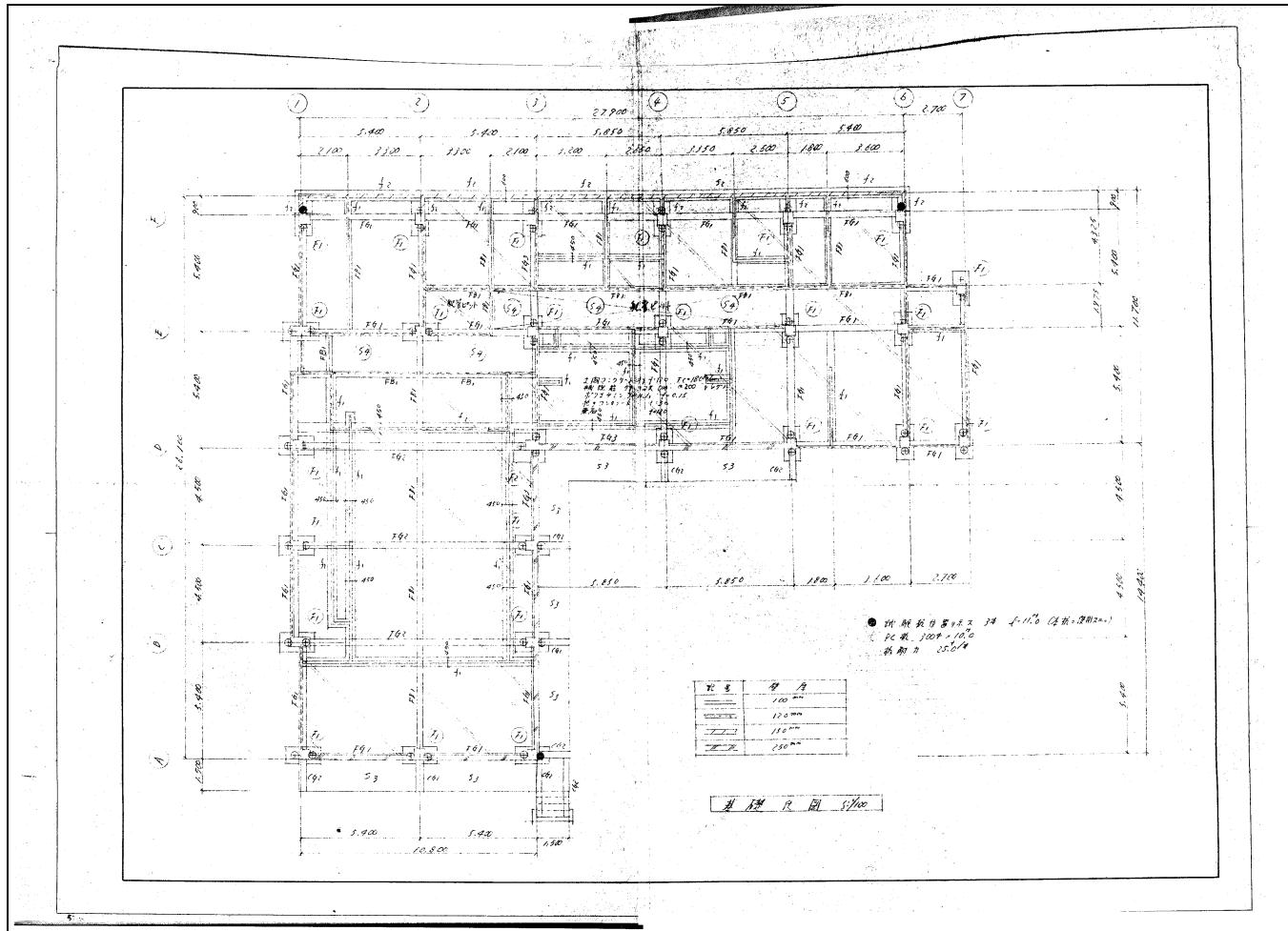
## 《断面図①》



## 《断面図②》



## 《基礎伏図》



※各種図面は現況と異なる場合があります。