

別記 第1号様式

物 件 調 書

物 件 番 号		6				権 利	所 有 権
所 在 地	千葉県千葉市若葉区加曽利町1536番5、 同番6、1537番3				地 目	宅地	
住 居 表 示	千葉県千葉市若葉区加曽利町1536番地				形 状	明細図のとおり	
面 積	(実測面積) 1670.58 m ²		(登記地積) 1670.58 m ²				
接 面 道 路 の 幅員及び構造	南東側で幅員6.5m舗装市道に接面している。						
都市計画法・ 建築基準法に 基づく制限	区域区分	市街化調整区域		用途地域	なし		
	建ぺい率	60%		容 積 率	200%		
	その他の制限	建築基準法第22条区域・道路斜線制限・隣地斜線制限					
所有権を制限する権利設定				なし			
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 施 設 の 整 備 状 況	供給施設		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) カスタマーセンター千葉(千葉第一)			0120-99-5551	
	上 水 道	可	千葉県企業局県水お客様センター			0570-001-245	
	下 水 道	可	千葉市建設局下水道企画部 下水道営業課			043-245-5411	
	ガ ス	可	東京ガスネットワーク(株) お客様センター			0570-002-211	
交 通 機 関 (現地まで)	鉄 道	JR総武本線都賀駅の東方 約3.6km (京成バス ほおじろ台停留所まで徒歩8分)					
	バ ス	京成バス ほおじろ台停留所の北方 約0.6km 徒歩8分					
公 共 施 設 (現地から)	市 役 所	千葉市若葉区役所				北西方 約3.0km	
	小 学 校	市立桜木小学校				北西方 約1.4km	
	中 学 校	市立加曽利中学校				北西方 約2.2km	
◎ 参 考 事 項 (物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項)							

・本物件は、実測面積による売買である。 ・不動産登記記録上の地目と地積は次のとおりである。 ① 1536番5 宅地 1095.18㎡ (実測 1095.18㎡) ② 1536番6 宅地 13.42㎡ (実測 13.42㎡) ③ 1537番3 宅地 561.98㎡ (実測 561.98㎡) ・1537番3については、地積測量図が法務局に備え付けられていない。実測面積の根拠としては、「旧加曽利町更生園用地等境界確認及び地積測量業務委託」で作成した用地実測図がある。
・本地前面道路は傾斜になっており、北東から南西に向かって約2.0m高くなっている。 ・本地の北東側には間口約10.0mのスロープ状の進入口がある。南東端には間口約4.0mの進入口があり、高さ約1.2m、長さ3.6mのスライド式門扉を設置している。 ・本地は南側隣接地(1537番1)より、約2.0m低くなっている。
・本地は、北側から南側に向かって約2.1m上がっており、北東側のスロープについては、約1.0m低くなっている。
・本地内の南東側には高さ約1.5mのブロックネットフェンス、北東側には高さ約1.0mのネットフェンス、北側には高さ約0.4mブロック積、北西側から西側にかけて高さ約0.1m～0.6mのコンクリート土留め及び高さ約1.0mのメッシュフェンスを設置している。 ・本地の南西側には隣接地(1537番1)の高さ約1.0mのネットフェンスが設置されている。 ・本地内の南側には隣接地(1537番1)の高さ約0.9mのコンクリート塀(土留め)が本地内に越境している。
・本地の南側及び西側では、本地内の樹木の枝葉と隣接地(1537番1)の樹木の枝葉が相互に越境している。 ・本地の北側及び東側では、隣接地(1536番4、1536番1)の樹木の枝葉が本地内に越境している。
・本地は、アスファルト舗装、コンクリート舗装、未舗装となっている。 ・本地内の北側には、水槽及び廃止処理済地下重油タンクを埋設しており、本地内の南側には処理済浄化槽(縦約3.5m×横約5.2m×深さ約3.9m)を埋設している。 ・水槽、重油タンク等の埋設状況については、平成18年の事務室増築工事の図面以外には詳細な図面が無く、不明である。なお、当該水槽に接続された分岐止め済みの給水管は、隣接地(1536番4)を経由して埋設されているが、敷地境界を境に本地側は本地の所有、隣接地側は隣接地の所有としている。 ・本地内には倉庫、高架水槽、遊具、汚水樹、雨水樹、マンホール、電柱(木製)及び支線が各1本、フェンス、樹木、切り株等の工作物を多数設置している。
・本地内には、下水道は引込済である。 ・本地内には上水道の引込はされていないが、本地東側の前面道路からの引込は可能であり、接続するには負担金が必要である。 ・本地は都市ガスの引込されていないが、前面道路に配管済のため、引込は可能。詳細については東京ガスネットワーク株式会社ネットワークサービス部(TEL:03-6627-6257)に確認すること。

- ・本地は、景観法による景観計画区内に位置するため、一定規模以上の建築物や工作物の建築等を行う場合は、同法に基づく千葉市長への届出が必要になる。詳細については、千葉市都市局都市部都市計画課（TEL:043-245-5305）へ確認すること。
 - ・本地は市街化調整区域に位置するため、一定の場合を除き開発行為は原則として認められず、建築物の建築等することはできない。詳細については千葉市都市局建築部宅地課（TEL:043-245-5315）へ確認すること。
 - ・市街地調整区域では、日影による中高層の建築物の制限の対象外である。ただし、高さ10mを超える建造物で制限の対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、対象区域内の建築物とみなしその区域の制限が適当される。
 - ・市街化調整区域内の建築物の形成制限（容積率・建ぺい率・高さ）は建築基準法による制限として（容積率：200%、建ぺい率：60%、道路斜線：勾配1.5、隣地斜線：20m+勾配1.25）と定められている。ただし、使用する用途、規模及び敷地により制限が多数あるため、詳細については、千葉市都市局建築部宅地課（TEL:043-245-5315）へ確認すること。
 - ・都市計画法による制限、開発許可の場合等、別途制限内容も上記宅地課（TEL:043-245-5315）へ確認すること。
-
- ・本地内において放射線量の測定等の放射線物質に関する調査は実施していない。
 - ・本地において土壤汚染調査は実施していない。
-
- ・本物件は上記及び別記の「建物等の概要」のとおり建物、工作物等が設置されているが、本調書の記載の有無に関わらず、全て現状有姿による引渡しとする。
 - ・図面その他記載事項と現況が異なる場合は現況を優先とする。
 - ・土地の開発等（建築を含む。）に当たっては、上記以外にも都市計画法、建築基準法、盛土規制法等の各法令及び各地方公共団体の条例等により、規制、指導がなされる場合があるので、詳細は各関係機関へ確認すること。

別記 第2号様式

建物等の概要

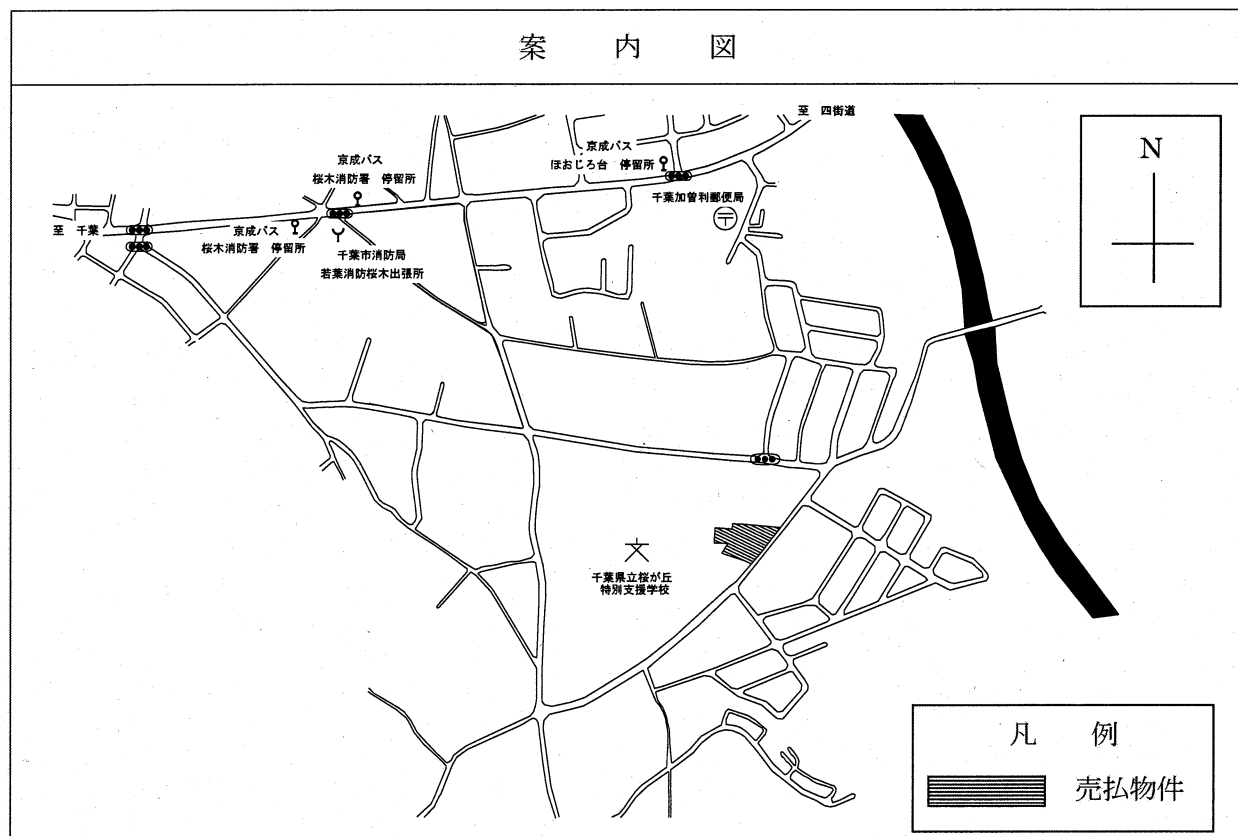
所 在	千葉県千葉市若葉区加曽利町1536番地5、同番地6、1537番地3			
家 屋 番 号	1536番5			
種 類	事務所			
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建			
床 面 積	1階	418.32㎡		
	2階	145.50㎡		
	3階	16.25㎡	延床面積	580.07㎡
建 築 時 期	昭和47年8月10日 新築			
間 取 り	1階 医務室、事務室、面接室、用務員室、倉庫、湯沸室、リネン室、男子便所、女子便所、洗濯室、ボイラー室、脱衣所兼浴室、乳児浴室、隔離室、観察室、宿直室、幼児便所、調乳室、食堂、居間、ほふく室、渡り廊下、講堂 2階 寮室(4.5帖)(8) 1階 23戸形式 2階 8戸形式 全31戸			
附 属 建 物 1 (既登記建物)	種 類	保育室		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
	床 面 積	34.56㎡		
	建築時期	昭和54年3月31日 新築		
附 属 建 物 2 (既登記建物)	種 類	事務所		
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
	床 面 積	29.80㎡		
	建築時期	平成18年3月15日 新築		
附 属 建 物 3 (既登記建物)	種 類	ポンプ室		
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	床 面 積	4.70㎡		
	建築時期	平成10年12月7日 新築		

そ の 他 の 特 記 事 項	・本物件は主たる建物一棟、附属構造物として既登記の保育室、事務所、ポンプ室及び・倉庫3つ、また外周の障壁並びに樹木等の工作物及び建物に付帯する諸設備等付き物件である。 ・PCBについては、令和7年度資産経営課現地調査により、使用していないことを確認した。 ・アスベストについては、平成27年に行われた、アスベスト含有分析調査により、主たる建物で、外壁塗材3か所及び軒天塗材3か所の含有分析調査を行った結果、アスベストは含まれていない証明書が存する。 ・本物件は、耐震診断は実施している。 ・本物件は、昭和47年に建設された地上3階建の鉄筋コンクリート造の乳児院であり、開口閉鎖補強等による耐震補強を行った場合の耐震性について「2001年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説（（財）日本建築防災協会）（以下、（耐震診断基準）と呼ぶ）等に基づいて検討した結果、本建物は「耐震診断基準」並びに千葉県の乳児院に対して要求される耐震性能を確保していると判定されている。ただし、開口閉鎖補強等の補強工事にあたっては、補強効果が十分発揮されるよう入念に施工・管理されることが必要である。 ・本物件は新築より長期間が経過しており、平成30年4月から未利用になっており建物の劣化が進んでいるため、使用する場合は、大規模な修繕等が必要と思われる。 ・本物件内には、エアコン多数、洗面器多数、台所設備多数、業務用冷蔵庫、洗濯機、汚物除去機、終末殺菌加湿装置、浴室、湯沸かし器（ボイラー）施設、オイルサービスタンク、照明器具等が多数残置されている。 ・本物件については、建築時及び増築時の設計図書に基づき記載しているため、現況とは異なる可能性がある。 ・図面その他記載事項と現況と異なる場合は、現況を優先する。 ・解体撤去をする場合は、建設工事に係る、資材の再資源化等に関する法律（建築リサイクル法）に基づく届け出が必要になるとともに、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、廃棄物の適正な処理が義務付けられている。 ・建物内の備品等も買受人の負担で適正に処理すること。特に、特定家庭用機器再商品化法（家電リサイクル法）に基づく適切な処理を行う事。 ・本物件に含まれる建物・工作物及び建物に付帯する諸設備が現状のまま引き渡されることを十分に理解し、これを使用する場合において必要となる修繕や整備、安全確保については、自らの負担において行うこと。
----------------------------	---

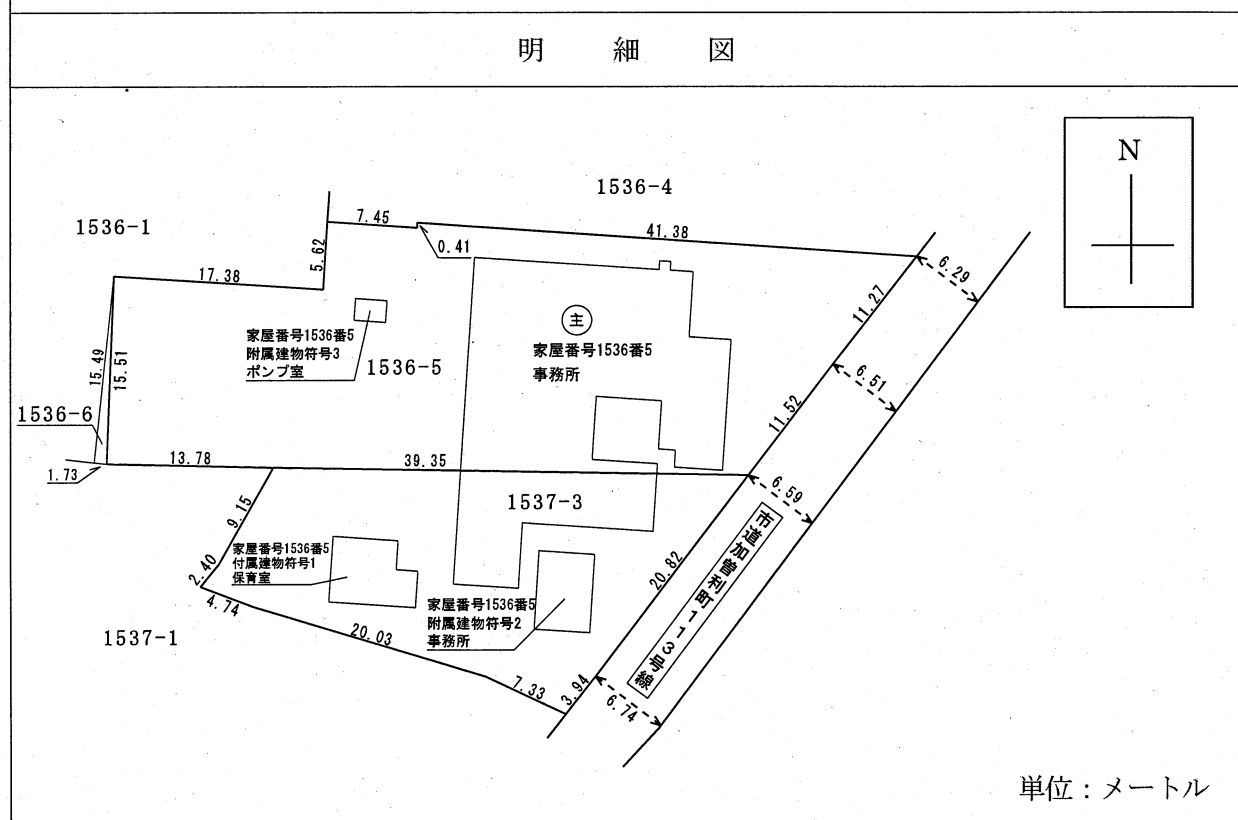
物件番号

6

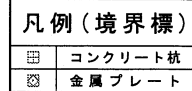
案 内 図



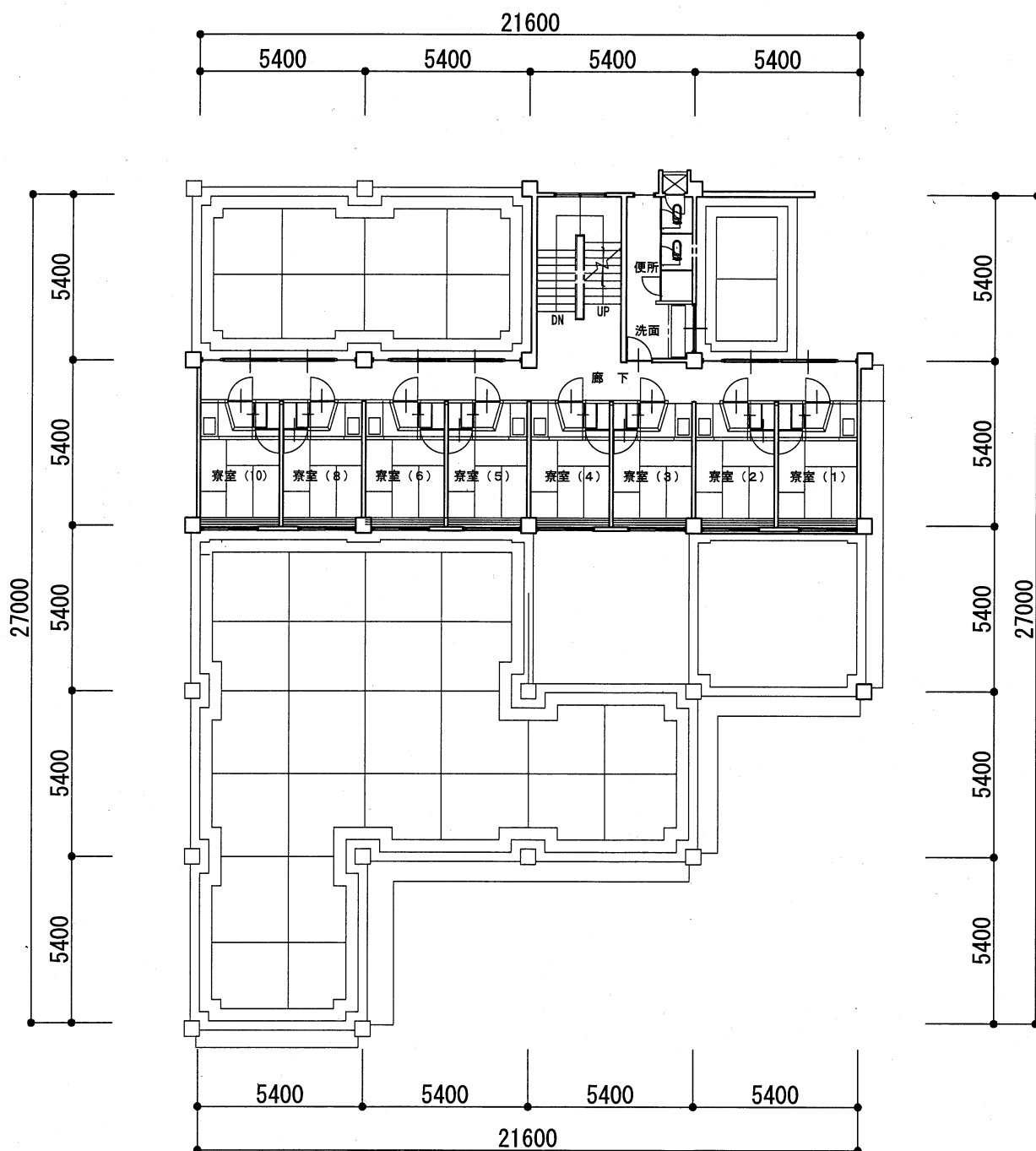
明 細 図



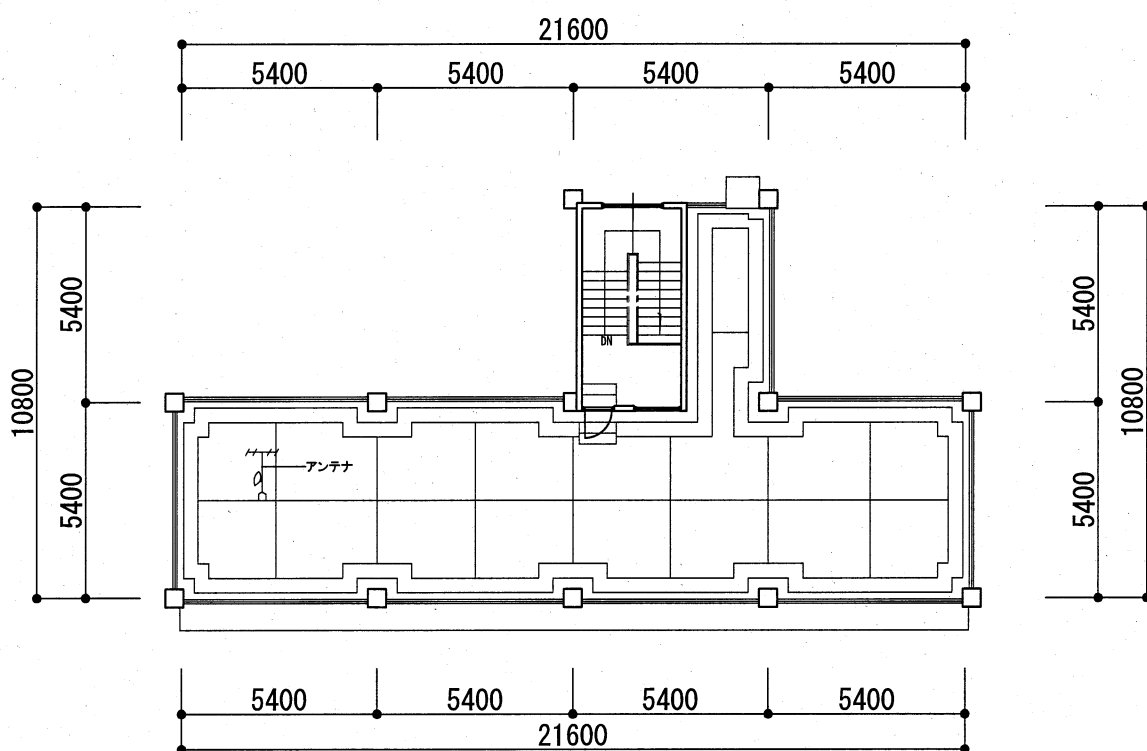
⊕ TP2



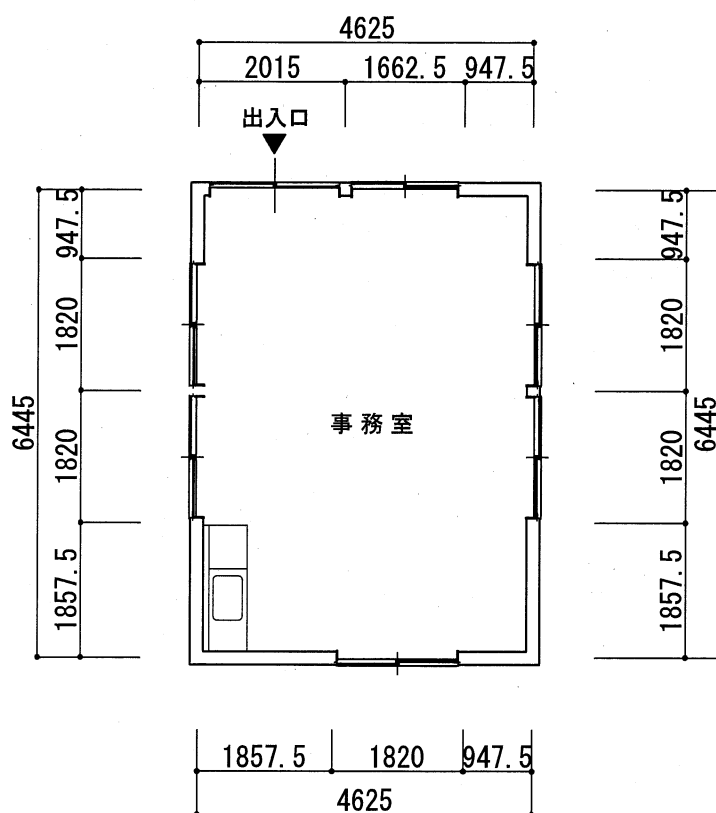
建物2階平面図	S=1/200
所 在	千葉県千葉市若葉区加曾利町1536
家屋番号	
種 類	保育所これに類するもの(乳児院)
構 造	鉄筋コンクリート造2階建



建物R階平面図	S=1/200
所 在	千葉県千葉市若葉区加曾利町1536
家 屋 番 号	
種 類	保育所これに類するもの(乳児院)
構 造	鉄筋コンクリート造2階建



建物平面図	S=1/100
所 在	千葉県千葉市若葉区加曽利町1536
家屋番号	1536番5 附属建物符号2
種 類	事務所
構 造	鉄骨造平屋建



建物平面図	S=1/100
所 在	千葉県千葉市若葉区加曾利町1536
家 屋 番 号	1536番5 附属建物符号 3
種 類	ポンプ室
構 造	軽量鉄骨造平屋建

