

物 件 調 書

No.	物件 1			
所 在 地	地 番	十郎新町1番1、1番2、1番3、1番4、117番1		
面 積	登 記 簿	11126.62㎡	実 測	11126.62㎡／3365.80坪
地 目	登 記 簿	宅地	現 況	宅地
法 令 等 に 基 づ く 制	区 域 区 分	都市計画区域内・市街化区域		
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域		
	建 ペ い 率	60	容 積 率	200
	防火地域等	なし		
	建築基準法 都市計画法 そ の 他	別添、確認書 のとおり		
道 路 等 の 状 況	・117番1を除き幅員約6mの市道東浜十郎線に接面。（市道の範囲については佐世保市土木部にて確認をお願いします。） ・1番1、1番2、117番1は建築基準法42条2項道路に接面。 ・1番4の敷地に市道と位置指定道路を接続する通路あり（下記参照）。			
供 給 処 理 施 設 等 の 引 込 の 可 否	電 気	■可 □不可		九州電力(株)
	水 道	■可 □不可 市道東浜十郎線に水道管あり		佐世保市水道局
	下 水 道	下水道の整備地域内ですが、市道東浜十郎線の敷地接道部分には埋設管が未整備のため、下水道の整備に関して水道局と協議が必要です。		佐世保市水道局
	都 市 ガ ス	■可 □不可		西部ガス佐世保(株)
	※引込にかかる費用・負担金等は買受者の負担となります。			
交 通 機 関	・西肥バス 【十郎新町バス停 徒歩約2分 （約150m）】			
公 共 施 設	市 役 所	佐世保市役所本庁 バス約25分		
	小 学 校	港小学校 約2.1km（道路距離） 徒歩約26分		
	中 学 校	崎辺中学校 約2.0km（道路距離） 徒歩約25分		
売 却 条 件	★【売却条件1】1番1の土地の北で接する2項道路（里道）について、隣接地権者が、自家用車の乗入れのため拡幅を要望されています。購入後は隣接地権者と協議のうえ、1番1の土地で拡幅等の対応を実施してください。 ★【売却条件2】1番2の東側に沿って2項道路があり（一部は117番1にも隣接）、セットバックが必要です。 ★【売却条件3】1番4の土地には市道に接続する旧市営住宅内通路が残っており、通路西端で位置指定道路に接続しています。購入後は位置指定道路と市道との相互間の通行を絶対に阻害しないでください。また、通行に関する経済的負担等を求めないでください。 ※対象土地及びその周囲全体の良好な住環境の形成のため、これらの条件を満たす土地利用としてください。 ※これらの売却条件に違反が生じた場合は、違約金が発生するとともに、売買契約を解除し、買受者費用負担により物件を現状に回復して佐世保市に返還することになります。			

特 記 事 項

- ★物件調書の情報は、本調書作成時点（令和8年8月1日時点）に佐世保市で確認したものです。買受後の土地利用においては、その他の許可条件や建物の建築制限がある場合がありますので、詳細及び建物建築の可否などについては、事前に関係機関（佐世保市あんしん建築課、開発サポート室、まち整備課、環境保全課など）に入札に参加しようとする者において必ず確認してください。
- ★土地利用内容によっては、下水道接続に伴う「工事」及び「受益者負担金」、更に接続後に下水道使用料が必要となる場合がありますので買受者において佐世保市水道局に事前の確認及びご承知の上、入札にご参加ください。
- ★引渡しは現状有姿で行います。物件調書の内容と現状が異なる場合は、現状を優先します。
- ★敷地内に九州電力及びN T Tの電柱が存在しますが現状での引渡しとなります。また、買受け後は、買受者において電柱設置に係る名義変更の事務手続きが必要となります。
- ★敷地内に自治会の防犯灯（一部は町内放送用スピーカーも共架）が存在します。
- ★1番2の敷地南東側に列車を模したコンクリート製遊具及び鉄棒が存在します。
- ★1番3、及び1番4には自治会設置のゴミ置場が存在します。
- ★各敷地内には既存のフェンス及び擁壁があります。また117番1には市営住宅当時の水道管が擁壁・敷地等に残存しています。
- ★当該物件に係る立木の伐採、雑草・切株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸等、地上・地下・空中工作物の補修・撤去などの費用負担及び隣接地権者等との調整は佐世保市では行いませんので買受者の対応となります。
- ★地下埋設物、地盤調査及び土壌調査は行っていません。買受後の土地利用において調査が必要となった場合や、埋設物等の撤去が必要となった場合、買受者の費用負担で対応することとなります。
また、建築物の建築にあたり、杭打ち等の措置が必要となる場合が想定されますが、地盤・地耐力が保証されているものではありませんのでご承知の上、入札にご参加ください。
なお、入札参加申込者の負担において当該調査を行うことはできますので、その場合は事前に佐世保市に申し出てください。
- ★「景観法」、「佐世保市景観条例」 ※問合せ：まち整備課
佐世保市景観計画区域内（沿道まちなみゾーン）のため、届出対象行為で一定規模を超える場合は、該当するゾーンの景観形成基準がかかり、景観法及び景観条例に基づく届出及び事前協議の手続きが必要です。
- ★「屋外広告法」、「佐世保市屋外広告物条例」 ※問合せ：まち整備課
屋外広告物許可地域内（第1種許可地域）のため、野立て看板等の一般広告物、または、自己の店舗や事業所等の敷地内に一定の表示面積を超える屋外広告物を掲出する場合は、該当する許可地域の許可基準がかかり、屋外広告物条例に基づく許可申請の手続きが必要です。
- ★「佐世保市立地適正化計画」の届出制度 ※問合せ：都市政策課
当該物件は都市再生特別措置法第81条に基づく立地適正化計画に定める居住誘導区域外に該当します。一定の行為には都市再生特別措置法の規定による届出が必要となります。
※佐世保市ホームページで「佐世保市立地適正化計画」をご確認ください。
- ★「騒音規制法」等 ※問合せ：環境保全課
当該物件は騒音規制区域、振動規制区域に指定されているため、騒音規制法、振動規制法、長崎県未来につながる環境を守り育てる条例及び佐世保市環境保全条例に規定される特定施設（指定施設）を設置する場合は、工事の開始の日の30日前（市条例については、60日前）までに、環境保全課へ届出が必要になります。

	また、騒音規制法及び振動規制法に規定される特定建設作業をする場合は、当該特定建設作業の開始の日の7日前までに、環境保全課へ同法第14条の規定による届出が必要になります。 ★「重要土地等調査法」 当該物件は「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」において「注視区域」（崎辺分屯地ほか）に指定されています。 ※内閣府ホームページで「重要土地等調査法」をご確認ください。 ★「小型無人機等飛行禁止法」 当該物件は「重要施設の周辺地域の上空における小型無人機等の飛行の禁止に関する法律」において「周辺地域」（海上自衛隊崎辺地区周辺地域）に指定されています。当該物件で事前の許可や届出なくドローン（トイドローンを含む）やラジコン飛行機等を使用した場合は、処罰されることがあります。 ※防衛省・自衛隊ホームページ、警察庁ホームページ、及び国土交通省ホームページで「小型無人機等飛行禁止法」をご確認ください。（佐世保市ホームページにも関係情報を掲載しています。）
参 考 価 格	22,834万円

- ※ 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。必ず各自で現地確認及び法令的な規制等の確認を行った上で入札への参加を決定してください。
- ※ 佐世保市の「建築指導課」及び「開発指導室」は、令和8年10月1日から、「あんしん建築課」及び「開発サポート室」に名称変更されました。