

令和6年度 第1回

習志野市市有財産調査委員会

諮問事項の資料

(1) 旧庁舎跡地の貸付について

物件調書

物件番号	1	入札最低貸付価格	月額：4,780,000円(459円/㎡) ※不動産鑑定評価額による。 2者から徴し、もっとも高い価格とした。 A社：4,780,000円(459円/㎡) B社：4,665,000円(448円/㎡)			
物件名	土地	習志野市鷺沼一丁目365番1、378番3、378番4				
実測地積	10,413.95㎡	現況地目	宅地	形状	現況図のとおり	
登記地積	10,552.84㎡	登記地目	宅地			
接道道路の状況	敷地北側 市道 00-004 号線(幅員約16m)に接道					
私道負担の有無	なし	負担の内容	—			
都市計画等の制限	内容				問い合わせ先	
	区域区分	市街化区域	用途地域	第二種住居地域 第一種中高層住居専用地域(南東側一部)	都市環境部 都市計画課	
	建ぺい率	60%	容積率	200%		
	防火指定	指定なし	高度地区	第二種高度地区		
	地区計画	指定なし				
	文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する			生涯学習部 社会教育課	
供給処理施設	ガス	前面道路 北側道路	口径 150 mmの中圧管	有	習志野市 企業局	
		前面道路 北側道路	口径 150 mmの低圧管	有		
		前面道路 西側道路	口径 150 mmの中圧管	有		
		前面道路 西側道路	口径 75 mmの低圧管	一部有 (敷地内引込み無)		
	上水道	前面道路 北側道路	口径 300 mmの配水管	有	千葉県 企業局	
		前面道路 西側道路	口径 100 mmの配水管	有 (敷地内引込み無)		
交通機関	下水道	汚水・雨水 西側通路に本管 口径 1,000 mm 有 ・公共柵設置済(受益者負担金の徴収 無) ・現地で公共柵が亡失の場合は、使用者の負担で公共柵を設ける必要あり ・雨水に関しては、土地利用に応じた雨水流出抑制施設が必要になる			習志野市 企業局	
		東京電力エナジーパートナー(株) 千葉カスタマーセンター 第二				
		京成本線「京成津田沼駅」から約500m 徒歩約7分				
	バス	京成バス習志野出張所「習志野市役所」徒歩約1分 ハッピーバス「習志野市役所」徒歩約1分				
高速道路	京葉道路「幕張IC」から約2km					

特
記
事
項

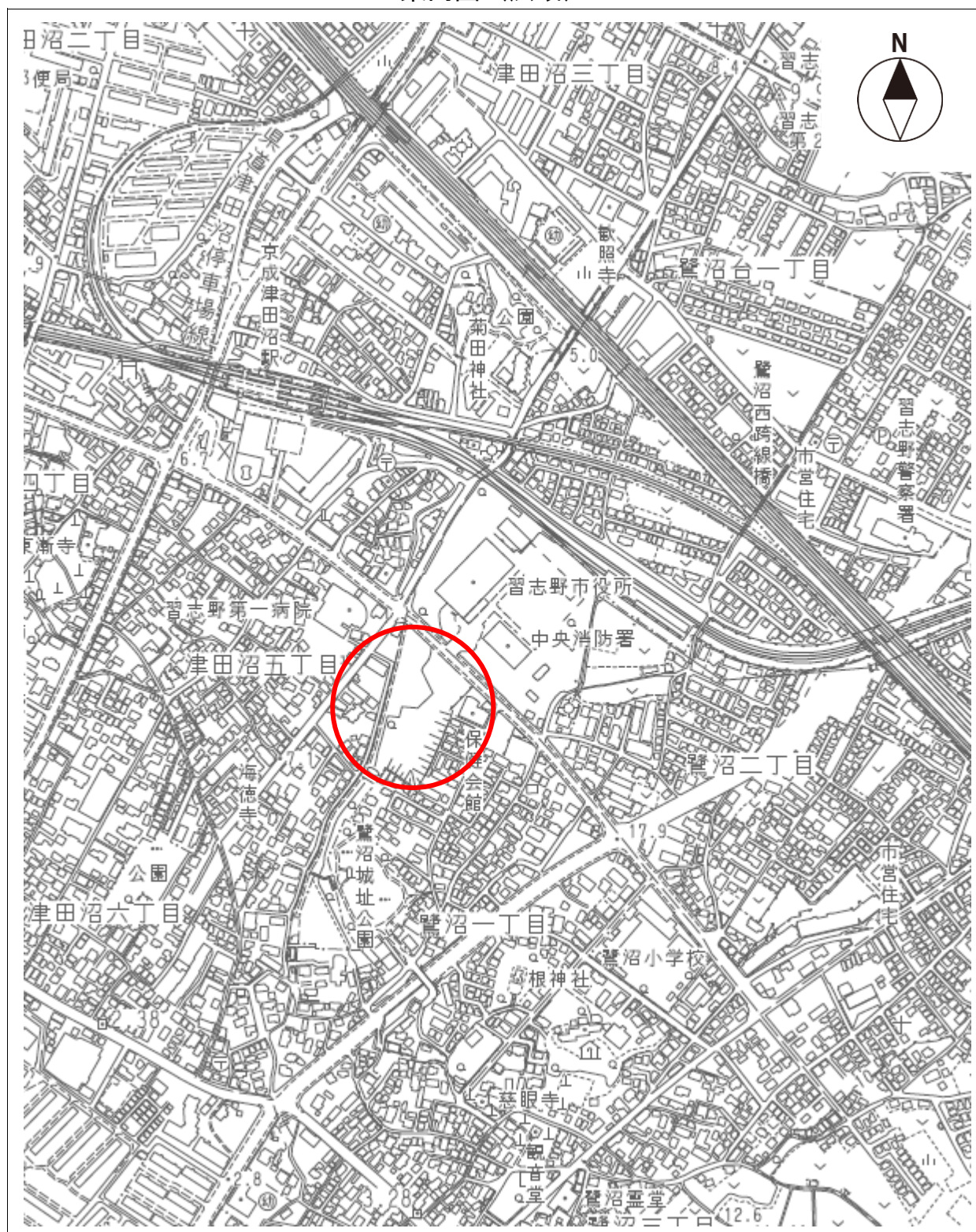
- ◆この物件は、現状有姿での貸付となります。
- ◆隣接境界及び道路境界は確定済みです。
- ◆当該地には以前、下記のとおり市が所有していた建物（習志野市役所旧庁舎等）がありましたが、現在は解体して空き地となっています。
 - ・庁舎（鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建 延べ面積4971.16㎡ 令和2年解体）
 - ・市民課棟（鉄筋コンクリート造 2階建 延べ面積1889.50㎡ 令和2年解体）
 - ・宿直警備員室（鉄骨造 平屋建 延べ面積11.59㎡ 令和2年解体）
 - ・車庫（鉄骨造 平屋建 延べ面積59㎡ 令和4年解体）
 - ・土木現場詰所A棟（鉄筋コンクリート造 3階建 延べ面積973.30㎡ 令和4年解体）
 - ・土木現場詰所B棟（鉄筋コンクリート造平屋建 延べ面積495.66㎡ 令和4年解体）
- ◆当該地は第二種住居地域となっておりますが、南東側法面の一部は第一種中高層住居専用地域となっています。
- ◆埋蔵文化財包蔵地（鷺沼1丁目遺跡群、鷺沼城址）に指定されています。解体工事に伴い教育委員会（担当：社会教育課）への届出を実施していることから、新たな届出は必要ありませんが、新たな遺跡等を発見した場合、社会教育課と協議するものとなります。
- ◆北側道路（市道 00-004 号線）への車両等出入口については、歩行者等の安全確保のため、位置等について関係機関との協議が必要となります。
- ◆対象敷地の一部（地番：鷺沼一丁目 378 番 3 の西側一部）は、西側に接するハミングロードの一部となっております。対象範囲内ではありますが、現況のままとしてください。
- ◆敷地内北西側に公園灯（No.1231）が1基、及び引込柱が2本（ハミングロード上の公園灯（No.1232）への切り回し用）設置されています。事業計画による移設等については、事前に公園緑地課と協議を行う必要があります。
- ◆土壤汚染対策法の基準値を超えるフッ素が検出されています。今後、要措置区域への指定が見込まれることから、活用にあたり「汚染除去等計画」の作成、実施が必要です。「汚染除去等計画」の作成、実施は、活用事業者が所有者である市の承諾を得て実施するものとします。
- ◆敷地内北東側の樹木は、原則として現状のまま利用するか、樹木医の助言を得たうえで敷地内に移植してください。ただし、移植について樹木医から危険、不適切との助言等があった場合には、伐採等により対応することを認めます。
また、敷地内南西側に隣地（民有地）の樹木が越境しております。施設整備にあたり、伐採・剪定が必要となった場合には、市と協議の上、事業者の負担及び責任において伐採・剪定を行うものとします。
- ◆地下埋設物（市が調査した以深のものを含む）及び土壤汚染を理由として、市は契約不適合責任を負いません。
- ◆敷地内南西側に一部、土砂災害防止法施行令第二条の基準に該当する区域に指定されている箇所があります。
- ◆本物件の貸付にあたっては、下記①から④の条件を付します。
 - ①事業者は整備する施設に間仕切り可能（3区画程度に分割できること）な多目的ス

ペースで、集会機能（200 m²以上）を有し、かつ音楽活動が可能な一定の遮音性（可動壁も含む）を備えた施設を設置すること。また、隣接して貸出事務所や公共事業のための事務スペース（70 m²以上）を配置すること。なお、トイレや廊下等を専用で整備する場合、多目的スペースの面積に別途加えます。

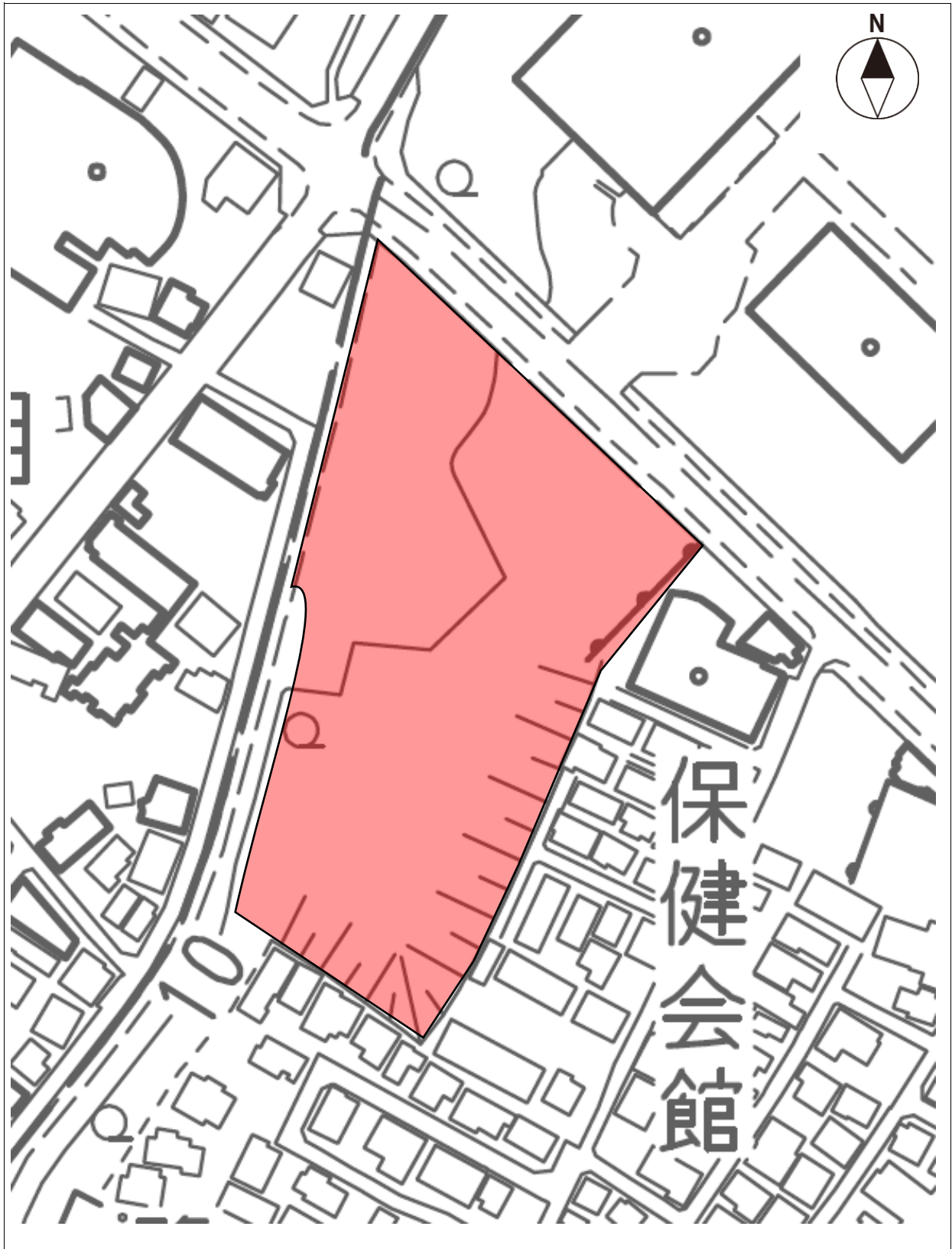
（※詳細については習志野市旧庁舎跡地活用事業事業者募集要項を参照）

- ②習志野市保健会館（習志野市鷺沼 1-2-1）で実施する検診等の際に、検診車 3 台で検診受付業務が実施可能な程度の駐車スペースとして、敷地内に保健会館に隣接した平面駐車場を配置すること。
- ③多目的スペース（①に基づき配置する多目的スペース）、習志野市保健会館、習志野市急病診療所及び習志野市休日急病歯科診療所（習志野市鷺沼 1-2-1）で実施する事業用に、利用者駐車場（30 台分以上）及び駐輪場（30 台分以上）を配置し、民間事業者が管理すること。この駐車場及び駐輪場については、民間事業者が提案する施設用の駐車場及び駐輪場と共用する計画として構いません。また、多目的スペースの利用者等が利用するトイレ等を共用で整備する場合、同様に民間事業者が管理すること。
- ④上記①②を貸付物件とする定期建物賃貸借契約により、市が事業者の提案する賃借料を負担し、公共施設として使用します。この施設の管理については、別途指定する指定管理者等により管理することがあります。また、上記③については、建物賃貸借契約の附属施設とし、事業者の管理のもと、市は別途共益費等の支払いを必要とせず使用することが出来るようにすること。
- ◆入札最低貸付価格の基となる不動産鑑定で、市が借用する公共機能スペースについては、別途定期建物賃貸借契約において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取り扱いが約定されるため、考慮外としています。
- ◆都市ガス及び上水道ともに当該土地への供給について、「習志野市ガス及び水道の供給に係る事前協議、本支管工事等の申請等の手続きに関する要綱」第 3 条に該当する場合は、本市との事前協議が必要となります。
- ◆事業者は、習志野市産業及び地域の活性化のために、市内事業者の活用、市民の従業員の雇用につとめること。
- ◆公告、応募要領、物件調書に記載する内容に基づいた契約となりますので、これらを必ずご確認ください。
- ◆記載内容が現況と異なる場合は、現況を優先します。

案内図（広域）



案内図（狭域）



現地写真

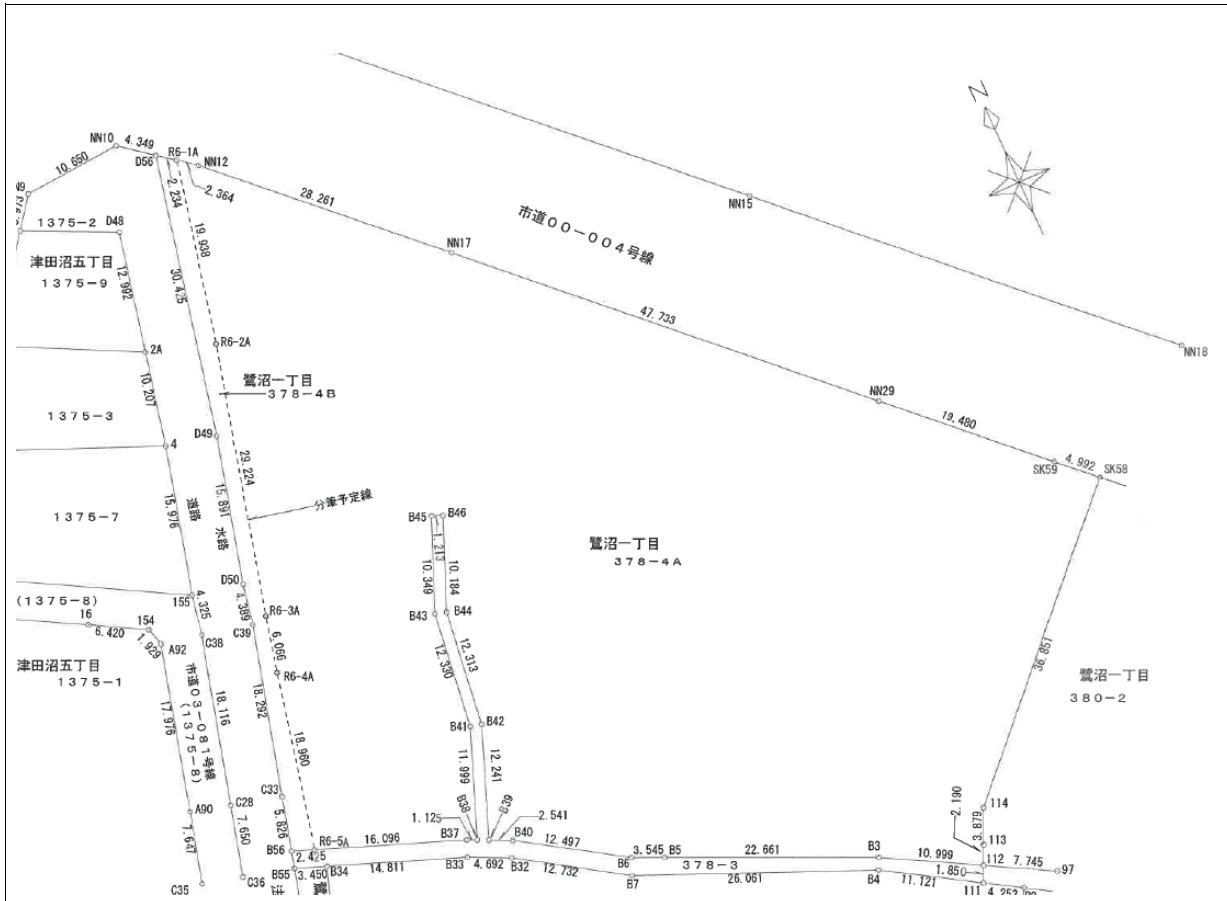


敷地全景（令和 5 年 10 月北側から撮影）



敷地北西部分（令和 5 年 10 月東側から撮影）

現況図



求 積 表

地 番	378-4A				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
R6-1A	-35357.714	17473.530	6.145	-217273.152530	
NN12	-35359.173	17475.391	22.353	-790383.594069	
NN17	-35378.635	17495.883	55.015	-1946355.604525	
NN29	-35411.599	17530.406	48.604	-1721145.357796	
SK58	-35425.061	17544.487	17.696	-626881.879456	
114	-35455.105	17522.598	-27.112	961258.806760	
113	-35458.636	17520.990	-2.537	89958.559532	
112	-35460.620	17520.061	-10.562	374535.068440	
B3	-35455.310	17510.428	-30.252	1072594.038120	
B5	-35445.909	17489.809	-23.856	845597.605104	
B6	-35444.462	17486.572	-13.763	487822.130506	
B40	-35437.724	17476.046	-12.824	454453.372576	
B39	-35436.638	17473.748	2.088	-73991.700144	
B42	-35426.209	17478.134	5.870	-207945.976830	
B44	-35412.985	17479.618	5.386	-190734.337210	
B46	-35403.578	17483.520	2.781	-98457.350418	
B45	-35403.114	17482.359	-5.086	180060.237804	
B43	-35412.674	17478.434	-5.451	193034.488974	
B41	-35424.915	17476.948	-5.786	204658.558190	
B38	-35435.118	17472.648	-5.317	188413.839406	
B37	-35435.637	17471.631	-16.069	569415.250953	
R6-5A	-35429.934	17456.579	-10.920	386894.879280	
R6-4A	-35411.429	17460.711	5.513	-195223.208077	
R6-3A	-35406.522	17462.092	8.535	-302186.130270	
R6-2A	-35377.187	17469.246	11.438	-404644.264906	
合 計				9278.822359	
合 計 面 積				4639.4111795	
地 積				4639.41	m ²

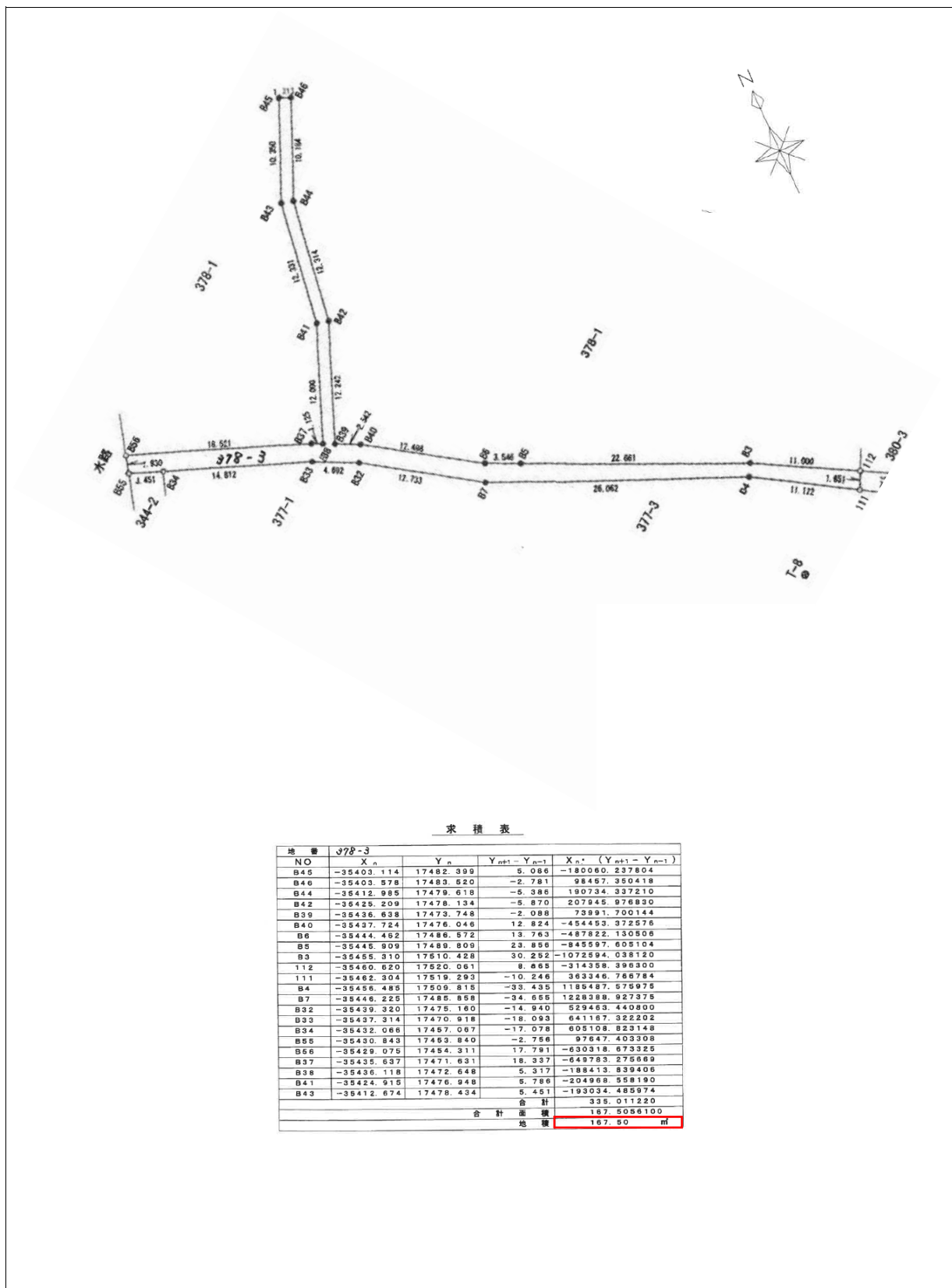
分筆後面積

分筆前面積

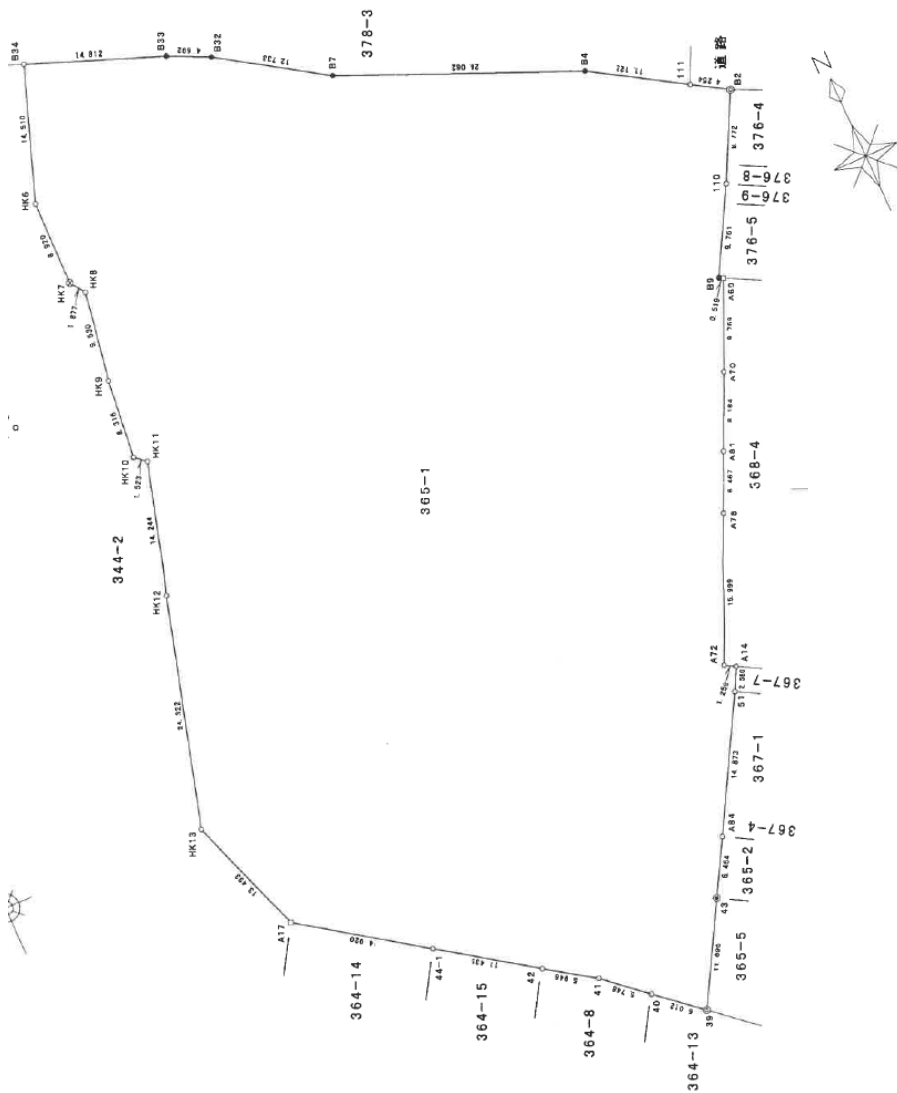
地 番	378-4B				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
R6-1A	-35357.714	17473.530	-2.525	89278.227850	
R6-2A	-35377.187	17469.246	-11.438	404644.264906	
R6-3A	-35406.522	17462.092	-8.535	302186.130270	
R6-4A	-35411.429	17460.711	-5.513	195223.208077	
R6-5A	-35429.934	17456.579	-6.400	226751.577600	
B56	-35429.075	17454.311	-0.768	27209.526600	
C33	-35423.445	17455.811	6.181	-218952.313545	
C39	-35406.762	17460.492	5.513	-195191.965906	
D50	-35401.452	17461.324	4.804	-170068.575408	
D49	-35386.065	17466.296	10.447	-369678.221055	
D56	-35356.336	17471.771	8.234	-291124.070624	
合 計				277.791765	
合 計 面 積				138.58825	
地 積				138.89	m ²
總合計面積				4778.307062	m ²

分筆前面積

現況図



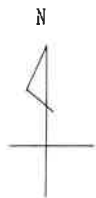
現況図



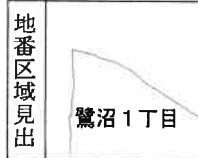
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_{n+1} \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
B34	-35432.066	17467.067	18.618	-856674.204788
B39	-35437.314	17470.918	18.092	-641167.322280
B42	-35439.320	17475.160	14.940	-529463.449800
B51	-35451.825	17485.858	24.616	-872293.555878
B54	-35456.485	17509.815	33.435	-1185487.755975
111	-35462.304	17519.293	13.115	-465088.116960
B2	-35464.510	17522.930	-0.734	26030.950340
110	-35473.250	17518.559	-0.079	322061.636750
B9	-35461.800	17513.851	-4.247	150691.204600
A69	-35468.039	17514.312	-3.507	124435.957773
A70	-35490.866	17510.344	-7.245	250375.185378
A81	-35498.426	17506.079	-5.984	212422.581184
A78	-35504.339	17504.366	-0.094	322876.458866
A72	-35518.969	17467.885	-5.378	191021.015282
A519	-35519.586	17498.982	-0.074	2628.449364
51	-35521.885	17497.811	-8.455	300337.837675
A84	-35534.852	17490.827	-10.450	371339.294720
43	-35549.898	17487.615	-3.559	126593.095822
39	-35550.698	17481.655	-10.300	366172.189400
40	-35564.820	17477.061	-8.922	317148.728040
41	-35543.037	17472.733	-9.272	329555.039064
42	-35539.733	17467.789	-14.362	510421.645346
44-1	-35533.248	17458.371	-21.701	771107.104848
A17	-35524.78	17446.088	-16.743	595892.667240
H13	-35512.054	17441.137	10.453	368501.220982
HK12	-35488.598	17448.031	18.389	638655.550024
HK11	-35474.914	17451.985	2.806	-99542.608664
HK10	-35473.913	17450.837	-0.253	8974.899899
HK9	-35466.845	17451.732	2.447	-86784.433315
HK8	-35466.242	17453.284	0.405	-17650.839790
HK7	-35454.691	17452.227	-0.941	33687.415944
HK6	-35445.771	17452.300	0.068	-171557.931640
			合 計	11 214 091776
			合 計 面 積	5 607 0458880
			5 607.04	m

公図 (A3をA4に縮小)

イ 375-2
ロ 368-24



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	習志野市鷺沼一丁目				地 番	378番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年12月8日			補 事 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年2月29日
千葉地方方法務局

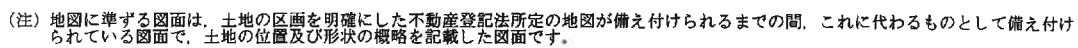
請求番号：44-2
(1/1)

登記官

若月健



イ	356-10	ハ	361-5	ホ	370-12	ト	364-12	リ	368-28
ロ	361-3	ニ	361-6	ヘ	375-6	チ	368-29	ヌ	368-27



請求 部分	所在地 習志野市鷺沼一丁目				地番	365番1				
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)	昭和55年12月8日		補記 事項		

公用

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成10年5月21日	不動産番号	0411000009139
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	習志野市鷺沼一丁目				余白
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	町 反 畝 歩 閉	原因及びその日付〔登記の日付〕	
365番1	畑	⑩	800	余白	
余白	余白	⑩	1427	③366番1を合筆 〔昭和38年7月16日〕	
余白	余白		492	③365番1、3、4に分筆 〔昭和38年7月16日〕	
余白	原野	余白		②昭和41年3月10日変更 〔昭和43年6月5日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成10年5月21日	
余白	宅地	余白		②年月日不詳地目変更 〔平成28年4月4日〕	
余白	余白		4985 26	③365番3、365番4、366番2、368番2、368番7、368番8、368番9、368番10、368番13、368番14、368番26、369番2、369番3、377番1、377番2、377番3を合筆 〔平成30年11月1日〕	
余白	余白		5607 04	③錯誤 〔平成30年11月1日〕	

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和25年3月7日 第982号	原因 昭和22年12月2日自作農創設特別措置法第16条の規定による売渡 所有者 習志野市鷺沼町二丁目959番地 竹 田 欣 一 順位1番の登記を移記
2	条件付所有権移転仮登記	昭和38年7月22日 第23962号	原因 昭和38年7月22日売買 (条件 農地法の許可) 権利者 習志野市鷺沼町二丁目218番地 竹 田 き み 子 順位2番の登記を移記
	余白抹消	余白抹消	余白抹消
3	所有権移転	昭和43年7月6日 第35483号	原因 昭和38年7月22日売買 所有者 習志野市鷺沼町二丁目218番地3 竹 田 き み 子 順位3番の登記を移記

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
4	所有権移転	昭和43年12月20日 第69561号	原因 昭和43年12月2日買収 所有者 習志野市 順位4番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成10年5月21日
5	2番仮登記抹消	平成28年9月9日 第57343号	原因 平成28年9月2日放棄
6	合併による所有権登記	平成30年11月1日 第62332号	所有者 習志野市

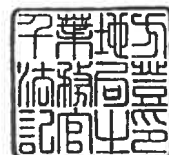


これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和6年2月29日
千葉地方法務局

登記官

若月 健



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D45522 (1 / 8)

2 / 2

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	0400001282826
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	習志野市鷺沼一丁目			余 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
378番3	宅地	167	50	不詳 〔平成27年12月17日〕	
所 有 者	習 志 野 市				

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成27年12月24日 第85166号	所有者 習 志 野 市



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和6年2月29日
千葉地方法務局

登記官

若 月 健



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D45522 (4 / 8)

1 / 1

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	0400001282827
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	習志野市鷺沼一丁目			余 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
378番4	宅地	4778	30	378番1から分筆 〔平成27年12月17日〕	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	合併による所有権登記	平成24年1月16日 第1331号	所有者 習 志 野 市 順位2番の登記を転写 平成27年12月11日受付 第81916号



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和6年2月29日
千葉地方法務局

登記官

若 月 健



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D45522 (5 / 8)

1 / 1

今後のスケジュール予定

令和6年 8月	下旬	習志野市市有財産調査委員会への諮問・答申
		習志野市旧庁舎跡地活用事業者評価委員会開催
10月	中旬	募集要項の公表
令和7年 3月	上旬	プレゼンテーション
	下旬	優先交渉権者等の決定、公表
5月	下旬	基本協定書の締結
8月	中旬	議会への貸付議案提出
10月	中旬	事業用定期借地権設定契約の締結