

物 件 説 明 書

【物件名：旧富士学園】

所在地：山梨県南都留郡忍野村忍草字膳棚 2 9 9 5 番 3 外 7 筆

【本書及び閲覧資料等について】

○本物件説明書（添付資料を含む。）及び下記の期間中閲覧できる資料は、物件の概要を把握するための参考資料です。これらの参考資料は本物件の全てを説明したものではありません。現地の現況、利用制限及び各種手続き等については、必ず入札者自らで十分な調査、確認等を行ってください。なお、本書及び上記資料と現地の現況等が異なる場合には、常に現況が優先されます。

○閲覧資料は、令和 7 年 8 月 15 日（金）から同年 10 月 2 日（木）までの間（土日、祝日及び現地内覧会のある 9 月 2 日（火）を除く）、杉並区役所東棟 5 階の総務部経理課財産管理係（連絡先 TEL 03-5307-0779）で閲覧できます。閲覧時間は午前 9 時から午後 5 時までです。閲覧を希望される場合は、必ず事前にご連絡の上、お越しく下さい。

【契約内容不適合責任について】

○売買契約締結後、本物件に数量の不足等契約の内容に適合しないことを発見しても、区に対し、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

1 物件の表示

(1) 土地

所在地 山梨県南都留郡忍野村忍草字膳棚
2995 番 3、2996 番、2997 番 1、同番 2、2998 番 1、同番 2、2999 番 1、同番 2
地 目 宅地、雑種地
地 積 15,780.75 m² (公簿)
15,780.30 m² (実測)

※令和 6 年度に測量を実施し、隣地との境界を確認しております。

※なお、2997 番 1、2998 番 1、同番 2 については、測量後に一部分筆し、忍野村に譲与しています。(実測面積は忍野村譲与後の面積です)

添付資料「①_用地実測図」

(2) 建物（登記記録の表示）

所 在 山梨県南都留郡忍野村忍草字膳棚
2998 番地 1、2997 番地 1、2999 番地 1、2998 番地 2、2996 番地、2999 番地 2
家屋番号 2998 番 1 (平成 2 年 12 月 5 日新築)

① 主たる建物（宿泊棟）

種 類 保養所、体育館
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床面積 1 階 2,717.95 m²
2 階 998.44 m²
合計 3,716.39 m²

② 附属建物（職員寮）

種 類 保養所
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 84.42 m²

添付資料「②_施設平面図」

※建物は現況有姿で引き渡します。

※本物件建物については、耐震診断及び建物状況調査（インスペクション）は行っておりません。

※本物件建物にて、増築、改築、大規模な修繕・模様替えなどの建築行為（以下、「増改築等」という。）を行う場合には、既存部分も含め、原則、現行法令等が適用されます。

2 特記事項

(1) 本物件は、令和 4 年度末まで区立小学校の移動教室等として使用されておりましたが、令和 5 年 4 月 10 日を以て旅館業を廃止しています。以降は、最低限の維持管理のもと閉鎖管理を行っております。

(2) 土地、建物、工作物、残置物（什器及び備品等の動産を含む。）及び立竹木などについては、現況有姿のまま引渡しをするものとします。各図面や記載内容と現況とに相違がある場合には、常に現況優先とします。また、基礎を含む躯体及び造作物、給排水設備を含む全ての付帯設備等に経年劣化等があるため、耐震性能及び付帯設備等の再稼働についての保証はいたしません。

(3) 給湯用ボイラー設備の燃料タンク（第 4 類第 3 石油類 A 重油 5,000L）については、タンク内を洗浄し、空の状態となっております。また、給湯用ボイラーの地下タンク貯蔵所は休止しておりますので、引渡し後、危険物製造所等譲渡引渡申請を行っていただく必要があります。

なお、詳細については、富士五湖広域行政事務組合富士五湖消防本部予防課までお問合せ願います。

(4) 本物件は、従前は高压電力による供給を受けておりましたが、令和5年7月5日付けで受変電設備を停止し、現在は低压電力により供給されております。なお、現在もキュービクル及び高压気中負荷開閉器等の受変電設備は現地に残置されております。また、キュービクル内の高压進相コンデンサ1台について、ポリ塩化ビフェニル(PCB)含有無しの結果を絶縁油の試料試験で得た上で、電路から切り離しています。

そのため、今後高压電力を受電する場合は、受変電設備の工事等が必要となる場合がありますので、今後の利用や契約にあたりご不明な点がある場合は、専門業者や電力会社等にご確認ください。

3 売主に関する事項

売主:東京都杉並区(登記記録記載の所有者と同じ)

4 登記記録に記載された事項

土地及び建物の所有名義人 東京都杉並区

※所有権以外の権利はありません。

※登記記録上、一部に地役権の設定登記がありますが、当該地役権は令和5年9月4日期間満了により既に消滅しており、地役権設定者に登記の抹消を依頼しています。

5 接面道路の状況

南側約158mが幅員約5mの舗装村道に接道

東側約26mが幅員約8mの舗装村道に接道

6 私道負担等に関する事項

なし

7 法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法及び建築基準法

都市計画区域	非線引き都市計画区域	
用途地域	指定なし、風致地区	
	風致地区内における許可基準	
	建ぺい率	40%以下
	高さ	10m以下
	後退距離	建築物の外壁から道路に接する部分：2m以上 道路に接する部分以外の部分：1m以上
	色彩	屋根、外壁等の最大面積色が以下のマンセル値の範囲内 ・色彩 R,YR,Y,GY,G,N ・明度 3以上7以下、Nは4以上9以下 ・彩度 4以下
	緑地率	10%以上
指定建ぺい率 ／指定容積率	70%／200%	

基準建ぺい率	40%（風致地区による制限）
その他	・文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地（膳棚南遺跡）に該当 ※埋蔵文化財包蔵地の詳細は閲覧資料にてご確認ください。

(2) 都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

【国土利用計画法】

本物件は、土地面積が 5,000 m²以上であるため、買受者は、売買契約締結日から起算して 2 週間以内に国土利用計画法に基づく知事への届出が必要となります。詳細は、忍野村役場企画課までお問合せ願います。

【宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）】

本物件は、宅地造成等工事規制区域内のため、宅地造成等の工事は、工事開始前に知事の許可または届出が必要となります。詳細は、山梨県県土整備部富士・東部建設事務所都市計画・建築課までお問合せ願います。

8 本物件が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域外

9 本物件が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域外

10 本物件が津波災害警戒区域内か否か

津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域外

11 上下水道、電気、ガス等の供給施設の状況

電 気	接面道路配線 有	上記 2（4）を参照ください。 【事業所名】東京電力エナジーパートナー
上水道	接面道路配管 有	南側村道の本管 50 mmより接続可能 令和 5 年 4 月 12 日に閉栓しています。開栓する場合は忍野村役場環境水道課に届出を行ってください。
下水道	接面道路配管 有	南側村道の本管 200 mmより接続可能
ガ ス	プロパンガス	令和 5 年度より使用を中止しているため、再開する場合は新たに契約を結ぶ必要があります。
電 話	無	

12 石綿使用調査について

本物件は、竣工図からは一部にアスベスト含有のある部材が使用されている可能性があります、実際に当該部材が使用されたかどうかは図面等から特定できません。また、石綿使用調査を実施している記録はありません。

本物件建物にアスベストが含まれていた場合、アスベストを含む建物の解体・改修工事等を行うとき、吹付けアスベスト等の損傷・劣化等によりその粉じんが飛散するおそれがあるとき、及びアスベスト等の切断等の作業を伴う保温材・耐火被覆材等の除去作業を行うときは、その粉じんの飛散等を防止するため、大気汚染防止法、労働安全衛生法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、石綿障害予防規則等の規定により、有害物質を適切に処理するため、専門業者による事前調査結果の掲示・石綿の除去・封じ込め・囲い込み・電動ファン付き呼吸用保護具等の使用等の措置が必要となり、そのための別途、費用が生じます(買受者負担)。また、所管行政庁への事前の届出が必要となります。詳細は、都留労働基準監督署、山梨県林政部富士・東部林務環境事務所環境・エネルギー課までお問合せ願います。

13 耐震について

本物件建物は、新耐震設計基準に適合した建物です。

14 検査済証について

検査済証 平成3年1月21日建字第4-511号

防火対象物検査済証 平成2年12月4日 検査済番号 1169

消防用設備等検査済証 平成2年12月4日 検査済番号 1169

検査済証(昇降機) 平成3年1月21日建字第9-520号

添付資料「③-1_検査済証(旧富士学園)」

添付資料「③-2_検査済証(防火対象物)」

添付資料「③-3_検査済証(消防用設備等)」

添付資料「③-4_検査済証(EV)」

15 本物件建物の修繕の記録について

本物件建物の主な修繕の記録については、添付資料「④_旧富士学園修繕履歴一覧」をご確認下さい。

16 旅館業法に基づく許可について

本物件は、平成14年4月26日付で旅館業法に基づく旅館業営業許可を取得しております(山梨県福祉保健部富士・東部保健福祉事務所確認)。また、本物件は現在閉鎖中のため、令和5年4月10日付で同許可の廃止届を提出しております。

新たに旅館業の営業を開始する場合は、同法に基づく許可が必要となります。なお、詳細については、山梨県福祉保健部富士・東部保健福祉事務所までお問合せ願います。

17 消防用設備等について

本物件建物は、消防法上の特定防火対象物(第5項イ)に該当するため、本物件建物の使用にあたっては同法に規定する定期的な調査、報告のほかに、使用開始時までに管轄の消防署に各種の届出(例：特定防火対象物の使用開始届等)を行う必要があります。

なお、詳細については、富士五湖広域行政事務組合富士五湖消防本部予防課までお問合せ願います。

18 地質調査について

昭和 63 年 3 月にボーリング調査、土質試験を行っています。
詳細は、閲覧資料でご確認ください。

19 土砂災害及び水害等について

本物件は忍野村洪水・土砂災害ハザードマップによる浸水想定区域及び土砂災害危険区域には指定されておりません。
なお、詳細については、忍野村役場総務課までお問合せ願います。

20 土壌汚染について

土壌汚染に係る下記の指定及び届出はありません。

- ・土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域
- ・ダイオキシン類対策特別措置法に基づく対策地域
- ・土壌汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設
- ・土壌汚染対策法に規定されている特定有害物質の貯蔵等のある水質汚濁防止法に基づく有害物質貯蔵指定施設

21 土地賃貸借契約について

本物件土地内に以下のとおり杉並区と事業者及び忍野村との間で賃貸借契約を締結しておりますので、落札決定後は当事者間での調整が必要となります。

- | | |
|--------------------|--|
| (1) 東京電力パワーグリッド(株) | 電柱 2 本、支線 2 条、電線 9 条 |
| (2) NTT 東日本(株) | 支線 1 条 |
| (3) 忍野村 | カーブミラー 1 基 |
| (4) 忍野村 | 交通安全標識 1 基 |
| (5) 忍野村 | 防火水槽用地 (39.01 m ²)、水利標識建植用地 (0.16 m ²) |

22 その他制限事項について

以下の制限事項については、本物件に係る制限の主な事項を説明したものです。必ず入札者自らで十分な調査、確認等を行ってください。

(1) 開発行為について

規模が 3,000 m²以上の開発行為については、都市計画法に基づく許可を受ける必要があります。
また、規模が 1,000 m²以上 3,000 m²未満の開発行為については、忍野村宅地開発の適正化に関する条例に基づく協議が必要となることがあります。詳細は、忍野村役場建設課までお問合せ願います。

(2) 屋外広告物について

本物件にて、屋外広告物を掲出する場合は、山梨県屋外広告物条例及び忍野村総合サイン基本計画に基づく許可が必要となります。詳細は、忍野村役場建設課までお問合せ願います。

(3) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）について

本物件にて、建設リサイクル法に定める一定規模以上の建築物の建築工事等を行う場合は、同法律に基づく届出が必要となります。また、特定建設資材の分別解体等及び再資源化等の実施義務が課されます。詳細は、忍野村役場建設課までお問合せ願います。

(4) 山梨県暴力団排除条例について

平成 28 年 8 月 1 日より山梨県暴力団排除条例が改正・施行されております。不動産譲渡等の契約、旅館、ホテル、ゴルフ場その他の不特定又は多数の者が利用する施設の運営又は管理を行う事業者は特別な義務、規制等が課されます。詳細は、山梨県警察本部までお問合せ願います。

(5) 重要土地等調査法について

本物件の所在地は、近隣に陸上自衛隊北富士駐屯地があるため、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（重要土地等調査法）に基づく注視区域として指定されています。詳細は、内閣府までお問合せ願います。

23 その他

(1) 本物件は目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれるほか、建物付帯設備、機械等を使用する場合には買受者負担により点検・修理が必要となります。なお、大浴場ほか数か所で雨漏りがあります。

(2) 本物件の土地造成時及び建物新築時から関係法令が改正されていること等により、現行の関係法令に適合していない場合があります。

(3) 本物件の近隣土地所有者及び所有権等を取得した第三者が、将来建築基準法等並びに管轄官庁の行政指導に適合する範囲内において建築物を建築することにより、日照・通風・眺望等環境が変化する場合があります。

(4) 本物件の周辺環境及び近隣関係は変化する場合があります。

(5) 本物件については現況有姿とし、本物件に門・塀・樹木・地中埋設物・工作物等その他の付属物がある場合は本物件引渡し時より買受者に帰属します。なお、工作物の中でフェンスの一部が隣接地に越境しています。（隣接地権者との間で覚書締結済み）

(6) 本物件建物等の鍵に関しては、杉並区において鍵の付け替えは行わずに、現況有姿で買受者に引き渡します。

(7) 本物件の購入及びその後の利活用（建物解体、設備撤去等を含む）にあたり発生する経費は、買受者の負担となります。

(8) 本物件が供給を受けていた電気及び機械警備については、引渡し日を目途に契約を解除する予定です。それまでの使用料については、杉並区が負担します。ただし、機械警備設備については、引渡し後に撤去工事を行う場合があります。

《添付資料》

- ①_用地実測図
- ②_施設平面図
- ③-1_検査済証（旧富士学園）
- ③-2_検査済証（防火対象物）
- ③-3_検査済証（消防用設備等）
- ③-4_検査済証（EV）
- ④_旧富士学園修繕履歴一覧

《閲覧資料》

- 1 旧富士学園竣工図面
- 2 旧富士学園登記記録・公図（写）
- 3 忍草地区遺跡分布図
- 4 報告書（杉並区立富士学園改築に伴う地盤調査委託）

以下余白