

## 【修正版】

## 物 件 調 書

令和 4 年 7 月

土地	所在地	宇都宮市一条1丁目4番7号			
	敷地面積	18,889 <del>1</del> 8.37 m <sup>2</sup> うち、校舎・校庭跡地：15,517.96 m <sup>2</sup> 駐車場跡地： 602 <del>32</del> .20 m <sup>2</sup> 体育館・プール跡地： 2,768.21 m <sup>2</sup>			
	形 状	別紙のとおり	土地の状況	建物有	
法令等に基づく制限	都市計画法等	都市計画区域	市街化区域		
		用途地域	近隣商業地域		
		容積率	200%	建ぺい率	80%
		風致地区	—	防火指定	準防火地域
	その他制限	無			
接続道路の状況	北 側	法定外公共物	幅員約 4 m	舗装 有	高低差 有
	東 側	—			
	南 側	市道 124 号	幅員約 6 m	舗装 有	高低差 有
	西 側	国道 119 号	幅員約 22 m	舗装 有	高低差 無
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	負担の内容	—	
供給処理施設の状況		配管等の状況	照会先		
	電気		東京電力エナジーパートナー 0120-995-112		
	上水道	接続道路配管 有	宇都宮市上下水道局水道建設課 028-633-3408		
	下水道	接続道路配管 有	宇都宮市上下水道局下水道建設課 028-633-3348		
	ガス		東京ガス(株)本管理設状況確認センター 03-5322-8910		
公共施設	市役所	宇都宮市役所	物件の北東方	約 200m	
	小学校	西小学校	物件の北北西方	約 650m	
		西原小学校	物件の西方	約 690m	
中学校	一条中学校	物件の西方	約 830m		
交通機関	鉄道	東武宇都宮線 東武宇都宮駅の南東方 約 630m 徒歩約 5 分			
	バス	関東バス 一条停留所の至近			
土地・建物の履歴	昭和 43 年	一条中学校建設			
	昭和 44 年	一条中学校体育館建設			
	平成 23 年	一条中学校体育館耐震補強			
	平成 30 年	一条中学校解体			

その他	土壌汚染		本物件の土壌汚染についての情報はありません。 (令和4年2月現在)
	地盤沈下等		本物件の地盤沈下や軟弱地盤についての情報はありません。
	擁壁	プール跡地	昭和43年に築造されたものと思われ、約50年が経過しており、老朽化により複数のひび割れが見られるため、今後の利用における必要な耐力強度を保証しません。また、フェンスの支柱部分はひび割れしています。
		市道124号の境界	縦方向への大きな亀裂や横方向への複数の亀裂が目視できる状況にあります。また、フェンスの支柱部分はひび割れしています。
		北東隣接地の境界	当該擁壁は2段擁壁となっており、下の段の擁壁は、実態として、隣接地の庭先と一体化した状況となっています。
	浸水被害		本物件における浸水被害についての情報はありません。
	アスベスト含有調査		屋内天井、建屋出入口の軒天井、1階外壁の調査を実施し、建屋出入口の軒天井からクリソタイルが検出されています。
	PCB含有調査		2回外窓枠コーキング部の調査を実施しましたが、判定基準を満たすPCBは検出されていません。また、その他PCB含有電気機器はありません。
	防火水槽		敷地内の北側には防火水槽(縦2500mm×横8000mm×深さ2000mm程度)が設置されています。
地下埋設物等		校舎・校庭跡地の一部については、平成30年度の校舎解体時に、校舎の基礎に係る地下埋設物を撤去しています。校舎・校庭跡地の北東部、駐車場跡地、体育館・プール跡地については地下埋設物等の調査は実施していません。	

境界に関する事項	境界確定	済
	境界明示	有
	越境物	無
	地積測量図	有

特記事項	1	本物件の事業予定者の選定は、公募型プロポーザル方式により実施します。応募者は、「一条中学校跡地民間提案施設整備事業募集要項」に記載の各事項をよく読み、各事項を御理解の上、お申し込みください。
	2	本物件(工作物等を含む)は、現状有姿のまま引き渡します。 本市は、一切の契約内容不適合に関し責任を負いません。
	3	本物件に残存する体育館については、事業予定者が解体・撤去・処分してください。体育館の図面等については「資料集」を参照してください。また、体育館の残置物は、一部を除いて撤去・処分してください。
	4	本物件は、借地借家法第23条第2項による貸付を基本とします。
	5	本物件内には別紙2に示す部分に擁壁が残存しています。このうち、別紙3にて「要築造替え」と示す範囲の擁壁は、事業予定者の負担で取り壊し、新たに築造してください。既存擁壁の撤去・処分のほか、既存擁壁を現在と概ね同様の位置・形状(構造形式は問わない)とした擁壁の築造替えや、それに伴うフェンス、柵の設置に要する費用は、地代総額から相殺する形で本市が負担します。一部擁壁の設計図面等は「資料集」を参照してください。それ以外の部分については、事業予定者の費用負担で強度調査等を実施し、その結果次第では、補強を行った上で借地期間中も使用できます。ただし、擁壁の安全性を本市が保証するものではなく、本市は一切の契約内容不適合に対し責任を負いません。別紙3にて「築造替え」と示す範囲の擁壁に関しては、借地期間終了時の原状回復の対象としません。
	6	本物件内に残存するフェンス・柵・門扉等(別紙2参照(フェンス・柵については、別紙3赤色の既存擁壁上に設置されたものを除く))については、事業予定者の負担で撤去・処分してください。費用は、 <del>地代総額から相殺する形で本市が負担します。</del> これらの工作物に関しては、借地期間終了時の原状回復の対象としません。

7	本物件の境界に残存する擁壁及びフェンス・柵を撤去・処分する場合は、隣接地所有者と協議し、隣接地所有者に十分配慮した対応を行ってください。
8	本物件内には、樹木22本が残存しています。事業予定者の負担で伐採・伐根し、撤去・処分してください。費用は、地代総額から相殺する形で本市が負担します(別紙4の「4-5 東武宇都宮線沿いの樹木とフェンス等の状況」を参照してください)。
9	本物件は、事業期間が終了したときは、本市の指示に従い、事業予定者の負担で原状回復し、本市に返還していただきます。なお、原状とは、本市が指定するものを除いた、すべての建物及び工作物等を解体・撤去・処分し、更地にした状態を言います。
10	土地の嵩上げなど、土地造成により設けられた構造物や盛土などについては、原則として、選定事業者の責任と負担において、原状回復することとします。ただし、市と事業予定者の協議により、市が原状回復する必要がないと認めた場合は、この限りではありません。
11	本物件内にインフラ(電気、ガス、上下水道等)が必要な場合は、事業予定者の負担により整備してください。なお、インフラ整備に伴い新たに引き込み等を行うにあたっては、事業予定者が各インフラ管理者と協議を行い、負担金等が必要となる場合は、各インフラ管理者へ引き込み等に要する費用を負担してください。
12	本物件に残存する体育館や工作物等の解体・撤去・処分を行う場合は、法令等に準拠し、事業予定者において適切な作業を実施してください。
13	敷地北側にある防火水槽は撤去不可としますが、消防局と協議したうえで、事業者の負担
14	により移設又は同等製品の再設置の提案は可とします。
14 15	3,000㎡以上の土地の掘削その他土地の形質の変更を行う場合は、土壤汚染対策法第4条第1項の規定に基づき、「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」が必要となりますので、市環境部環境保全課と協議してください。
15 16	土砂を場外から搬入する場合は、「宇都宮市土砂等の埋立て等による土壤の汚染及び災害発生の防止に関する条例」に基づく許可申請が必要となる場合がありますので、市環境部廃棄物対策課と協議してください。
16 17	店舗面積が1,000㎡を超える店舗を建築する場合は、大規模小売店舗立地法に基づく届出が必要になります。事務を円滑に進めるため、事前協議制度を設けておりますので、市経済部商工振興課と協議してください。
17 18	市道からの出入口等(乗入れ及び掘削等を含む。)の工事を施工する場合は、「道路工事施工認可承認申請書」が必要となりますので、市建設部道路管理課と協議してください。 法定外公共物からの出入口等(乗入れ及び掘削等を含む。)の工事を施工する場合は、「法定外公共物工事施工認可申請」が必要となりますので、市建設部道路管理課と協議してください。
18	搬入・搬出において道路を通行する場合は、道路に損傷もしくは汚損することがないように配慮してください。
18 19	道路に損害等を与えた場合は、事業予定者の負担により原状回復を行っていただきます。 1,000㎡以上の開発行為については、都市計画法第29条第1項に基づく許可が必要となりますので、市都市整備部都市計画課と協議してください。
19 20	屋外広告物を設置する場合は、宇都宮市屋外広告物条例及び同施行規則に基づく許可が必要となりますので、市都市整備部建築指導課と協議してください。
20 21	大規模な建築物の建築、工作物の建設、開発行為については、景観法に基づく届出が必要となりますので、市都市整備部景観みどり課と協議してください。
21 22	本物件については、消防法第20条第1項の規定に基づく消防水利の整備基準に適合する可能性があるため、市消防本部警防課と協議してください。
22 23	本物件は、埋蔵文化財包蔵地及び指定文化財に該当していませんが、工事中に埋蔵文化財と思われるものを発見したときは、文化財保護法第96条の規定により、その現状を変更することなく、遅滞なく、市教育委員会文化課を通じて栃木県教育委員会に届出を行い、指示を受けてください。

物件に関する問い合わせ先	宇都宮市都市整備部NCC推進課 028-632-2119 総合政策部地域政策室 028-632-2122
--------------	---

## 地積測量図

所在：宇都宮市一条1丁目地内

座標求積表

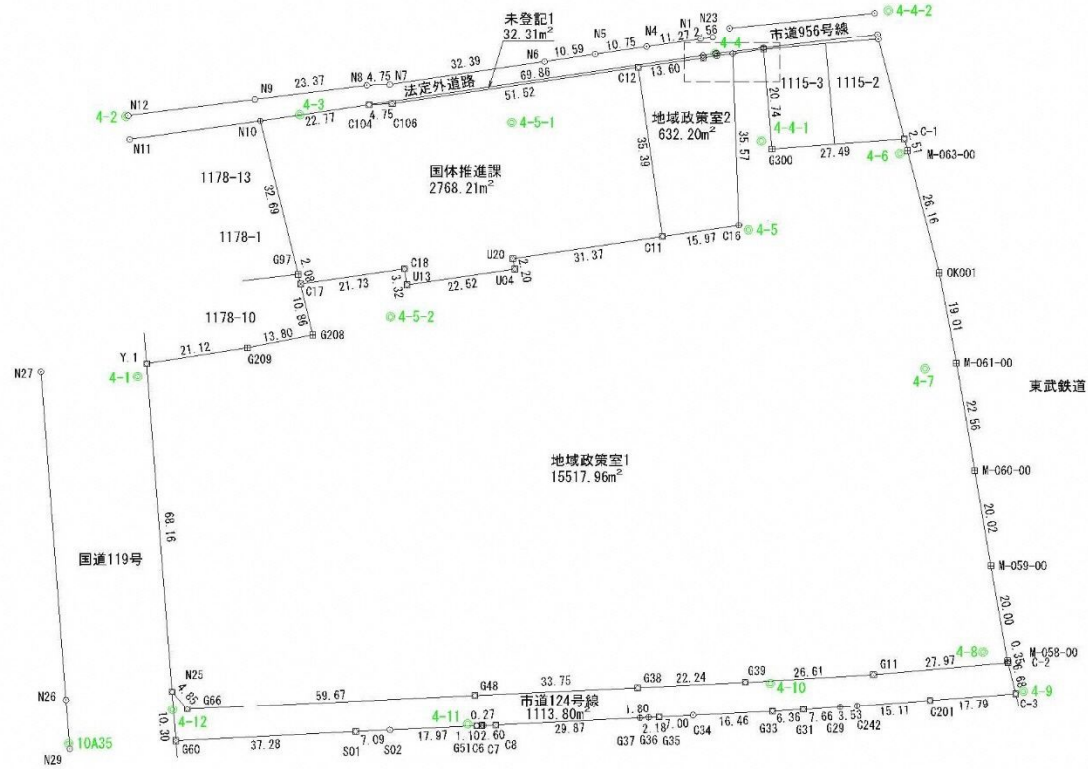
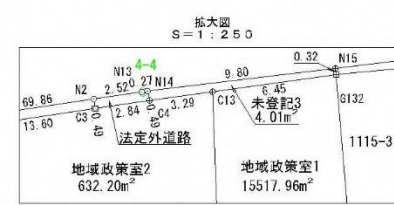
世界測地系  
(測地成果2011)

地番	X座標		Y座標		距離		
測点名	X座標	Y座標	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)	距離		
N10	61478.638	4161.073	14.709	904289.286342	22.77		
C104	61481.976	4183.606	27.287	1677658.679112	4.75		
C106	61482.211	4188.360	55.725	3426096.207975	51.52		
C12	61489.735	4239.331	55.988	3442687.283180	35.39		
C11	61454.701	4244.348	-26.017	-1598866.955917	31.37		
U20	61450.121	4213.314	-30.610	-1880988.203810	2.20		
U04	61447.957	4213.738	-21.863	-1343436.683891	22.52		
U13	61444.694	4191.451	-22.835	-1403151.032184	3.32		
C18	61447.976	4190.902	-22.066	-1355911.038416	21.73		
C17	61444.876	4169.385	-22.005	-1352094.496380	2.08		
G97	61446.898	4168.897	-8.312	-510746.616176	32.69		
倍面積						-5536.429835	
面積						2768.214918	
地積						2768.21m <sup>2</sup>	

地番	X座標		Y座標		距離		
測点名	X座標	Y座標	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)	距離		
C17	61444.876	4169.385	18.969	1165547.852844	21.73		
C18	61447.976	4190.902	22.066	1355911.038416	3.32		
U13	61444.694	4191.451	22.835	1403151.032184	22.52		
U04	61447.957	4213.738	21.863	1343436.683891	2.20		
U20	61450.121	4213.314	30.610	1880988.203810	31.37		
C11	61454.701	4244.348	46.842	2878661.104242	15.97		
C16	61457.035	4260.156	14.522	892479.062270	35.57		
C13	61492.590	4258.870	5.104	313858.179360	6.45		
G132	61493.476	4265.260	8.137	500372.414212	20.74		
G300	61472.800	4267.007	29.163	1792731.266400	27.49		
C-1	61474.915	4294.423	28.052	1724494.315580	2.51		
M-063-00	61472.481	4295.059	7.227	444261.620187	26.16		
OK001	61447.164	4301.650	10.147	623504.373108	19.01		
M-061-00	61428.480	4305.206	7.345	451192.185600	22.56		
M-060-00	61406.235	4308.995	7.121	437273.799435	20.02		
M-059-00	61386.492	4312.327	6.795	417121.213140	20.00		
M-058-00	61366.794	4315.790	3.547	217668.018318	0.35		
C-2	61366.447	4315.874	-27.774	-1704391.698978	27.97		
G11	61363.939	4288.016	-54.426	-3339793.744014	26.61		
G39	61362.340	4261.448	-48.783	-2993439.032220	22.24		
G38	61361.220	4239.233	-55.932	-3432055.757040	33.75		
G48	61359.607	4205.516	-93.318	-5725955.806026	59.67		
G66	61356.706	4145.915	-62.735	-3849212.950910	4.85		
N25	61360.415	4142.781	-8.394	-515059.323510	68.16		
Y.1	61428.379	4137.521	15.607	958712.711053	21.12		
G209	61431.654	4158.388	34.412	2113986.077448	13.80		
G208	61434.309	4171.933	10.997	675593.096073	10.86		
倍面積						-31035.934873	
面積						15517.967437	
地積						15517.96m <sup>2</sup>	

地番	X座標		Y座標		距離		
測点名	X座標	Y座標	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)	距離		
C12	61489.735	4239.331	8.444	519219.322340	13.60		
C3	61491.723	4252.792	16.273	1000654.808379	2.84		
C4	61492.138	4255.604	6.078	373749.214764	3.29		
C13	61492.590	4258.870	4.552	279914.269680	35.57		
C16	61457.035	4260.156	-14.522	-892479.062270	15.97		
C11	61454.701	4244.348	-20.825	-1279794.148325	35.39		
倍面積						-1264.404568	
面積						632.202284	
地積						632.20m <sup>2</sup>	

合計面積 18918.384639



境界標の種類	筆界点
コンクリート杭	田
プラスチック杭	田
金属標	田
金属釘	田
計算点	○

所在	宇都宮市一条1丁目地内		
地積測量図	縮尺	1:1000	
作成年月日	令和 元年10月28日		
作成者	宇都宮市下戸祭2丁目12番14号 株式会社 資産管理協会		





別紙3 擁壁の築造替え部分

敷地面積

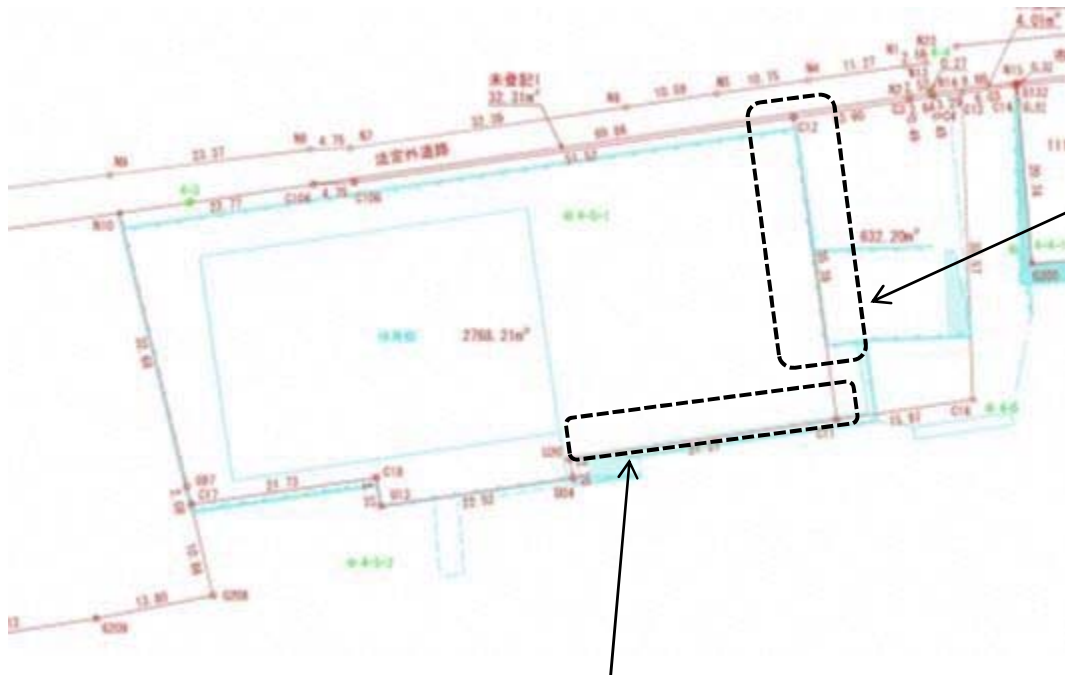
18,889.18.37㎡ (①+②+③)

- 凡例
- 擁壁 (強度調査を要する部分)
  - - - 擁壁 (築造替えを要する部分)
  - 擁壁 (隣接地所有者所有部分)

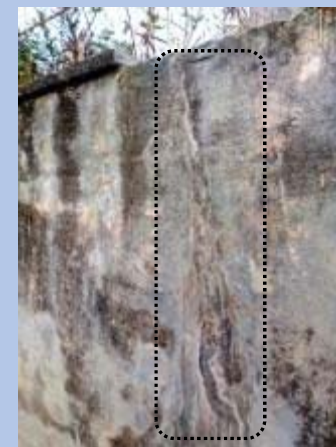


別紙4 現況写真

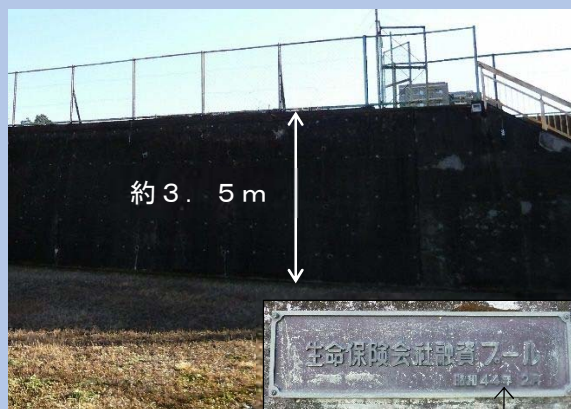
4-1 体育館・プール跡地の擁壁とフェンス等の状況



プール跡地（東側）



プール跡地（南側）



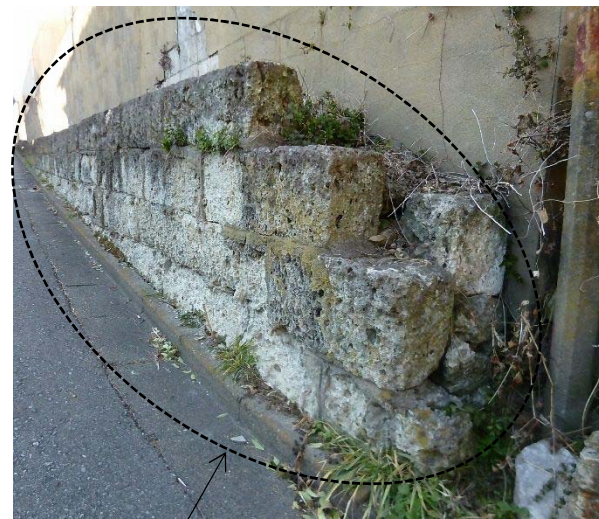
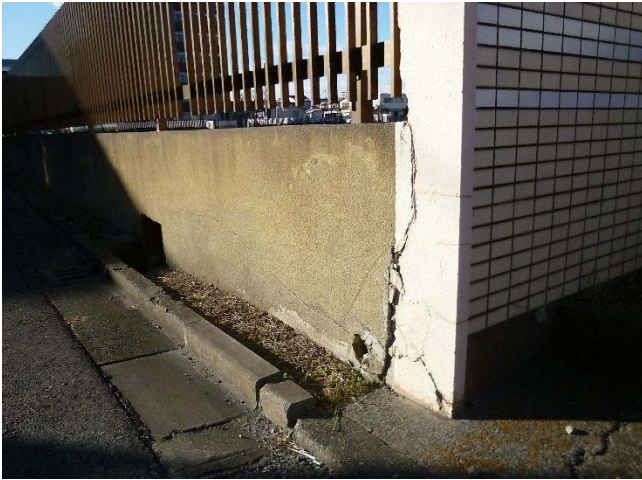
複数のクラックが確認できる。

昭和44年2月の築造と思われる。





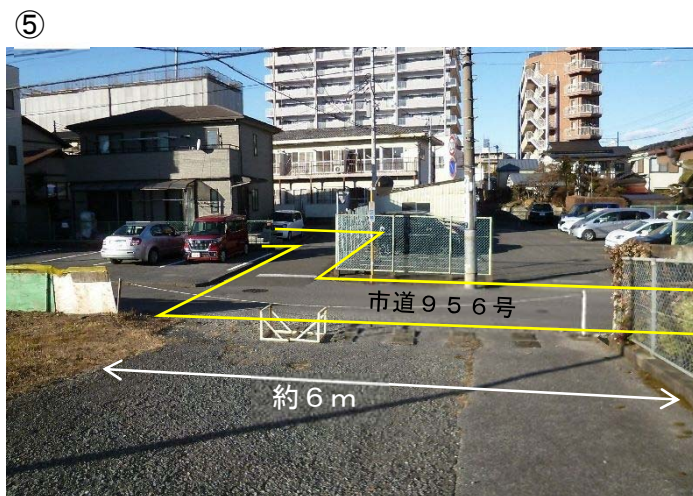
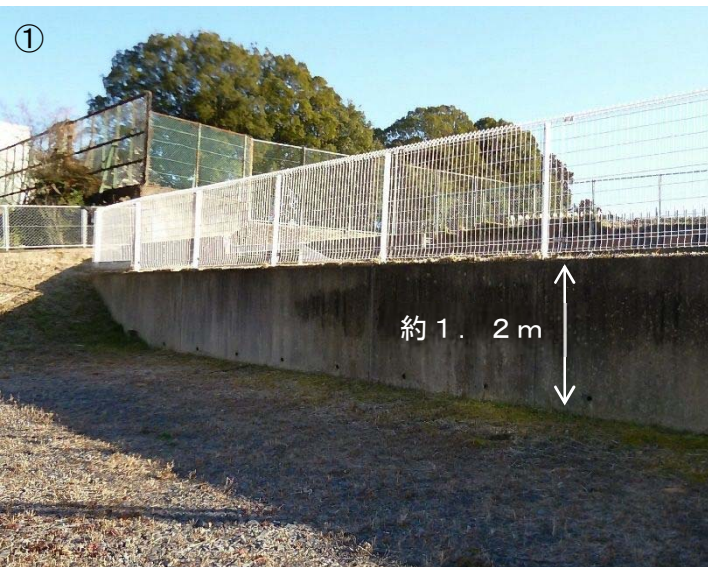
4-2 市道124号線沿いの擁壁の状況



二段擁壁か



4-3 北側の乗入口周辺の擁壁等



④二段擁壁 (③の下段)

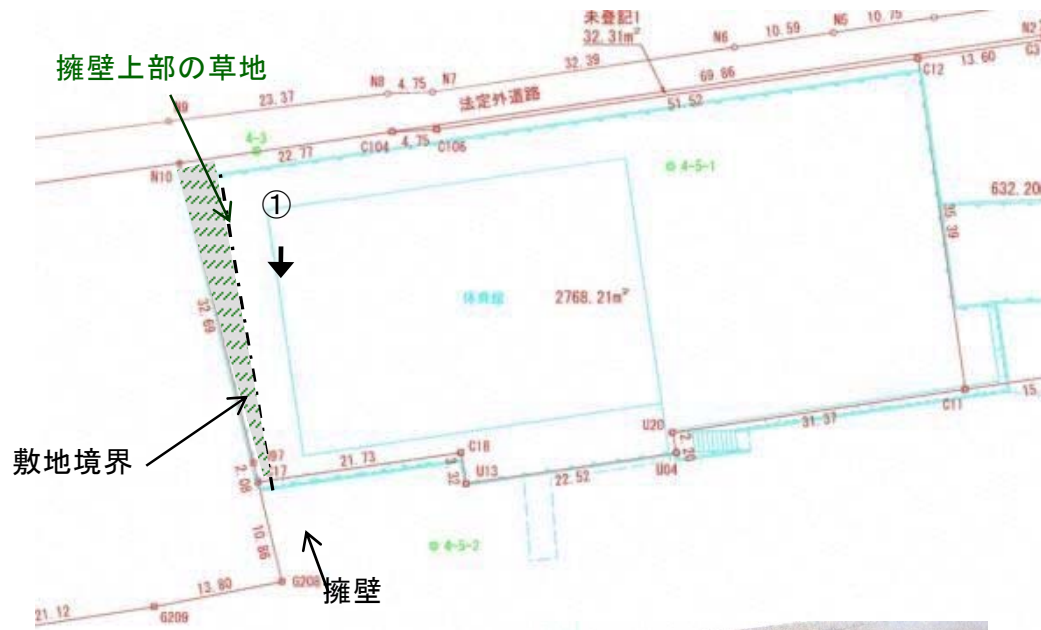


■ 隣接の民家境界の擁壁等



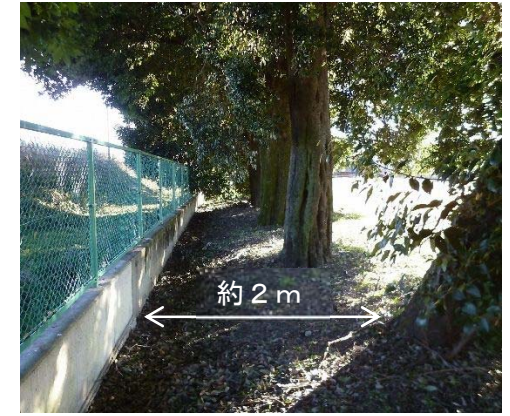
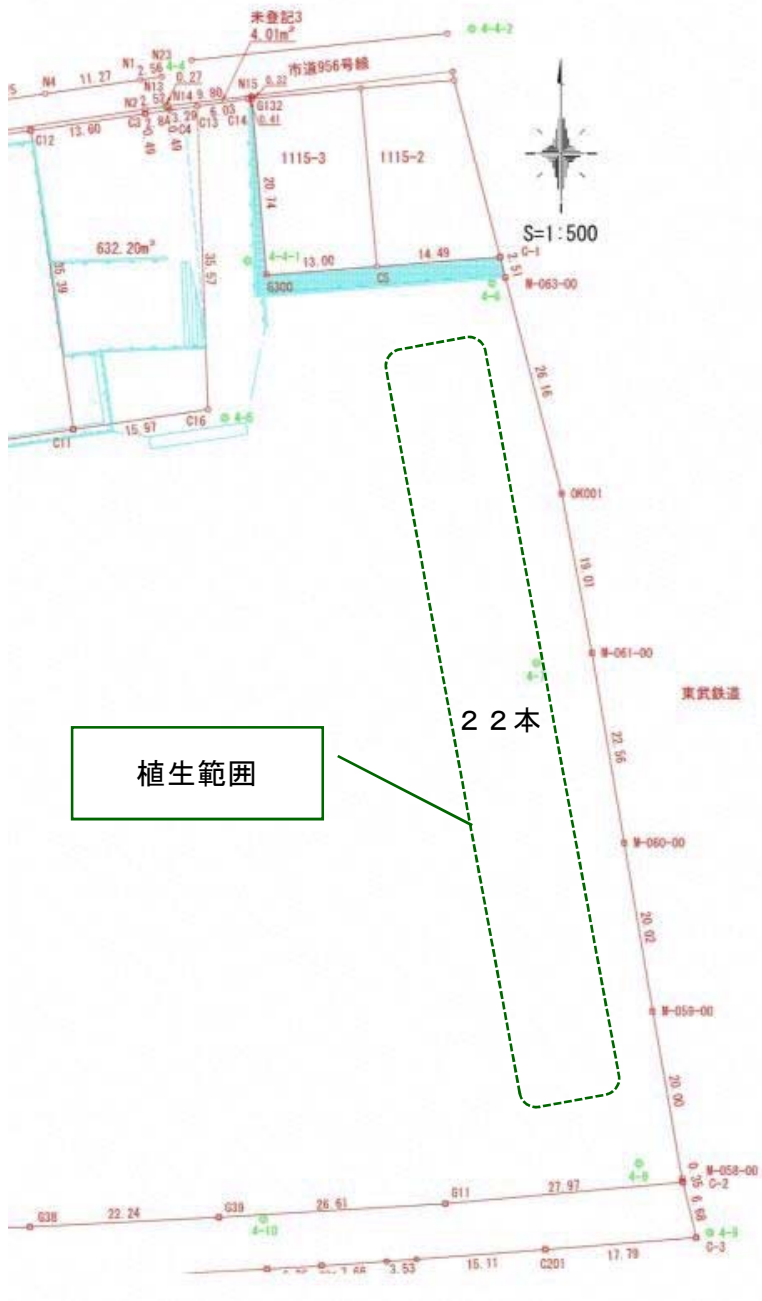


4-4 体育館裏（西側）の擁壁





4-5 東武宇都宮線沿いの樹木とフェンスの状況



■ 落枝の様子



### 4-6 防火水槽の位置

