

物 件 調 書

土地	所在地	①エリア：宇都宮市築瀬町字 屋敷前 1516-3、間々下 1444-3、1444-9、1444-18、1450-5、1456-2、東中道 1487-4、1487-5、1487-6、1508-2 ②エリア：宇都宮市築瀬町字 間々下 1445-4、1445-8、1446-4、1446-5、1447-1、1447-4、1447-5、1447-6、1447-7、1447-8、1447-11、1447-13、1457-3		
	敷地面積	対象敷地面積：①エリア：24,110.78 m ² ②エリア：3,227 m ² 合 計：27,337.78 m ² （市場全体面積：154,237.20 m ² ）		
	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	準工業地域		
		容積率	200%	建ぺい率	60%+10%（角地緩和）
		風致地区	無	防火指定	指定なし
	その他制限	法 22 条区域、景観計画区域			

接続道路の状況	北 側	県道 46 号宇都宮真岡線	幅員約 32m	舗装 有	高低差 無
	東 側	—			
	南 側	市道 948 号線	幅員約 7.5m	舗装 有	高低差 無
		市道 2571 号線	幅員約 10m	舗装 有	高低差 無
西 側	—				

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
	上水道	接続道路配管 有	宇都宮市上下水道局水道建設課
	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
	ガス		東京ガス(株)本管理設状況確認センター

公共施設	市役所	宇都宮市役所	物件の北西方 約 1,500m
	小学校	築瀬小学校	物件の北方 約 1,200m
	中学校	旭中学校	物件の北西方 約 1,300m

交通機関	鉄道	J R 宇都宮駅の南方 約 1,200m 徒歩約 20 分	
	バス	関東バス 中央市場前停留所の至近	

土地・建物の履歴	昭和 46 年	基盤整備工事着手
	昭和 47 年	建物建設工事着手
	昭和 48 年	中央卸売市場建物その他全工事完了
	昭和 52 年	銀行棟竣工
	昭和 53 年	青果第二買荷保管積込所及び充電所竣工
	昭和 55 年	水産仲卸業者冷蔵施設及び屋外便所竣工

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 5 年 7 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。
	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	別添 7「解体施設一覧表」をご参照下さい。
	P C B 含有調査	別添 7「解体施設一覧表」をご参照下さい。
	非常用貯水槽	②エリアの北側には非常用貯水槽（縦 2500mm×横 8000mm×深さ 2000mm 程度）が設置されています。
	地下埋設物等	①エリアには農業用水路、旧 J R 鉄塔の基礎、②エリアには農業用水路及び非常用貯水槽があります。また、②エリアの新幹線橋脚部分の土地については東日本旅客鉄道株式会社が所有しています。なお、本物件の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	本物件の優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式により実施します。応募者は、「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業募集要項」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、現状維持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	本物件に残存する建物等については、事業者が解体・撤去・処分してください。建物等の図面等については別添7「解体施設一覧表」を参照してください。また、建物等の残置物は、撤去・処分してください。
	4	本物件は、地方自治法第238条の4第2項及び宇都宮市財産管理規則第33条に定める行政財産の貸付とします（なお、②エリアについては使用許可となります）。
	5	本物件内に残存するフェンス・柵・門扉等については、事業者の負担で撤去・処分してください。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す。
	6	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。
	7	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、すべての建物等を解体・撤去・処分し、更地にした状態を言います。
	8	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。
	9	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。
	10	本物件に残存する建物等の解体・撤去・処分を行う場合は、法令等に準拠し、事業者において適切な作業を実施してください。
	11	①エリア内にある農業用水路については、水利組合等と事業者にて協議のうえ、事業者負担で移設することを認めます。
	12	②エリア内にある農業用水路、非常用貯水槽、国土地理院の四等三角点（標石）及び標示杭は移設、撤去不可としますが、工事等のため四等三角点（標石）及び標示杭の移設が必要な場合には、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行ってください。
	13	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。
	14	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。
	15	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。
	16	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、「道路工事施工許可承認申請書」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。 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。 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。

17	1,000 m ² 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。
18	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。
19	大規模な建築物の建築、工作物の建築、開発行為については、景観法に基づく許可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。
20	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。
21	本物件は、市場全体の敷地の一部を貸付け、建築行為を行っていただくものです。手続き等に関わる詳細は市都市整備部建築指導課と協議してください。
22	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、遅延なく、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	宇都宮市中央卸売市場企画グループ 028-637-6042
--------------	-------------------------------

用地測量業務委託（中央卸売市場の賑わいエリア整備） 求積図 S-1:500

宇都宮市栗瀬町



1 1400 1 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-1	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

2 1400 2 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-2	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

3 1400 3 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-3	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

4 1400 4 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-4	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

5 1400 5 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-5	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

6 1400 6 1400

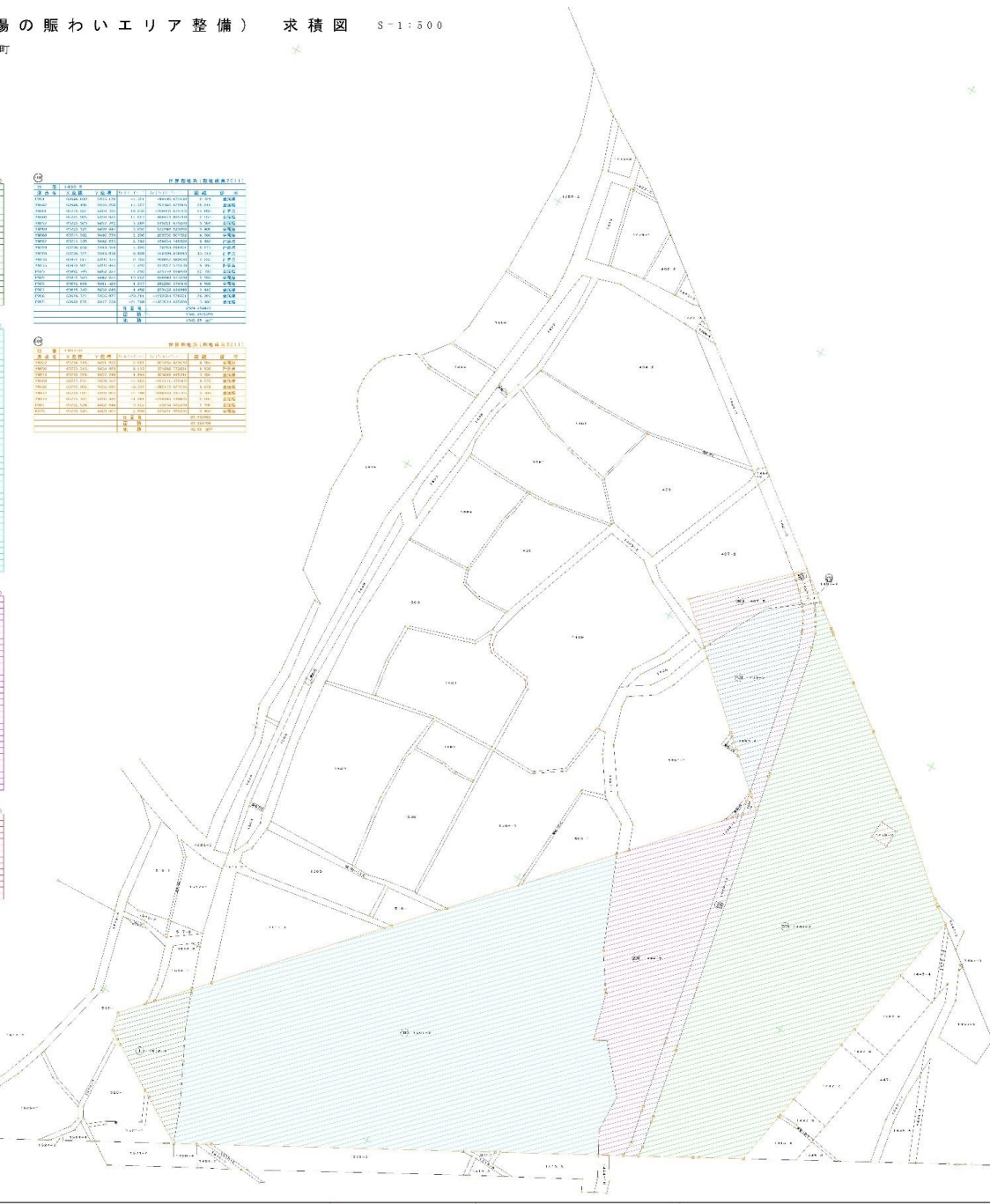
区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-6	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

7 1400 7 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-7	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

8 1400 8 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-8	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00



9 1400 9 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-9	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

10 1400 10 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-10	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

11 1400 11 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-11	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

12 1400 12 1400

区分	用途	面積	容積	用途	容積
1400-12	第一種低層住居専用地域	14,000.00	1.00	第一種低層住居専用地域	14,000.00

工務所 宇都宮市栗瀬町
 設計者 宇都宮市栗瀬町
 縮尺 1/500
 設計年月日 令和 4年 12月 30日
 設計者 宇都宮市栗瀬町
 株式会社 宇都宮市栗瀬町
 栗山 菅野 新井 新井
 2023.12.31