

物 件 調 書

物件番号				権 利	所 有 権
所 在 地	千葉県君津市大和田字花里山 425 番 1 外			地 目	学校用地（現況）、 山林（登記）
住 居 表 示 （対外的表示）	千葉県君津市大和田 425 番地 （旧大和田小学校）			形 状	明細図のとおり
面 積	（施設台帳面積） 45,500 m ² ※実測面積は、測量中		（登記地積） 34,017 m ² ※無地番地を除く		
	<p>北面道路の幅員及び構造 北西側で、アスファルト舗装された幅員 9.8m から 10m までの市道路に 2 箇所がそれぞれ 7.6m と 7m の間口で接面する。 東側で、アスファルト舗装された幅員 7m の市道路に 10m の間口で接面する。 南東側で、アスファルト舗装された幅員 7m の市道路に 3.5m の間口で接面する。</p>				
都市計画法・ 建築基準法に 基づく制限	区域区分	市街化区域		用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%		容積率	100%
	その他の制限	道路斜線制限、北側斜線制限、日影規制、建築基準法第 22 条及び第 23 条指定区域、絶対高さ制限（10m）			
その他の法令等の制限	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、景観計画区域				
所有権を制限する権利設定	無				
私道の負担等 に関する事項	私道負担の有無	無	負担の内容		
	道路後退の有無	無	負担の内容		
供給施設の 整備状況	供給施設		事業所名		電話番号
	電 気	有	日鉄エンジニアリング(株)		03-6665-3560
	上 水 道	有	かずさ水道広域連合企業団		0438-38-4609
	下 水 道	無	浄化槽区域		
	ガ ス	無	プロパンガス区域		
交通機関 （現地まで）	鉄 道	JR 内房線君津駅の北西方 2.1 k m、徒歩 27 分			
	バ ス	君津市コミュニティバス大和田橋停留所の東方 0.2 k m、徒歩 3 分			
公共施設 （現地から）	市 役 所	君津市役所		南 東 方 約 2.7 k m	
	小 学 校	周西の丘小学校（整備中）		北 東 方 約 0.6 k m	
	中 学 校	周西中学校		本物件の東側市道の対向地	

◎ 参 考 事 項 (物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項)

あ 面積及び地目

- ・登記地目及び現況地目(カッコ書き)並びに登記地積は、次のとおりである。
- ・なお、本物件が用地整理中の状況であるため、下記一覧表に記載の土地については、現況が学校用地であると推定される土地を一部でも含む筆を対象とし、その全ての登記地積を表示している一方で、学校用地内に入り組んで存在している無地番地を対象としていない。そのため、用地整理後における本物件の表示については、下記一覧表上の表示から変動する可能性がある。

①坂 田 565 番	山林(学校用地)	1,917 m ²	②坂 田 568 番 1	山林(学校用地)	1,209 m ²
③坂 田 569 番	山林(学校用地)	1,061 m ²	④坂 田 570 番 2	山林(学校用地)	1,042 m ²
⑤坂 田 571 番 1	山林(学校用地)	67 m ²	⑥坂 田 719 番 1	山林(学校用地)	3,669 m ²
⑦坂 田 720 番 1	山林(学校用地)	1,505 m ²	⑧坂 田 721 番	山林(学校用地)	466 m ²
⑨坂 田 722 番	山林(学校用地)	2,059 m ²	⑩坂 田 723 番 1	山林(学校用地)	717 m ²
⑪坂 田 724 番 1	山林(学校用地)	566 m ²	⑫坂 田 725 番 1	山林(学校用地)	911 m ²
⑬坂 田 727 番 1	山林(学校用地)	5,163 m ²	⑭坂 田 727 番 2	山林(学校用地)	971 m ²
⑮坂 田 727 番 3	山林(学校用地)	5,312 m ²	⑯坂 田 731 番	山林(学校用地)	2,836 m ²
⑰坂 田 830 番 1	山林(学校用地)	587 m ²	⑱坂 田 830 番 2	山林(学校用地)	592 m ²
⑲坂 田 831 番 3	山林(学校用地)	706 m ²	⑳大和田 403 番 2	山林(学校用地)	44 m ²
㉑大和田 404 番 2	山林(学校用地)	118 m ²	㉒大和田 418 番 2	山林(学校用地)	162 m ²
㉓大和田 419 番 2	山林(学校用地)	225 m ²	㉔大和田 420 番 2	山林(学校用地)	197 m ²
㉕大和田 421 番 2	山林(学校用地)	241 m ²	㉖大和田 422 番 2	山林(学校用地)	281 m ²
㉗大和田 423 番 3	山林(学校用地)	111 m ²	㉘大和田 424 番 1	山林(学校用地)	548 m ²
㉙大和田 425 番 1	山林(学校用地)	404 m ²	㉚大和田 426 番 1	山林(学校用地)	280 m ²
㉛大和田 426 番 2	山林(学校用地)	40 m ²	㉜大和田 426 番 3	山林(学校用地)	10 m ²
合計					34,017 m ²

い 隣接地(接面道路を含む)との高低差

- ・北側は、市道に接しており、本地側が約 1m 低い。法下にあるU字溝までが概ね市道用地となる見込みである。
- ・東側は、市道に接しており、高低差は、ほぼない。
- ・南東側は、民有地に接しており、本地側が約 15m 高い。法上側からみて、法下にある急傾斜地崩壊対策擁壁の手前までが概ね本地となる見込みである。
- ・南西側は、市道に接しており、本地側が約 15m 高い。法肩までが概ね市道用地となる見込みである。

う 本地内の高低差

- ・本地内は、南東側の急傾斜地部分を除いた大部分がほぼ平坦地である。
- ・南東側の急傾斜地部分の法上と法下の高低差は、15m 程度である。

え 障壁（擁壁）等の状況

- ・北西側の本地内に、高さ約1m、長さ約7.2mの木柵がある。
- ・北西側の本地内に、高さ約1.1m、長さ約7.3mのコンクリート塀がある。
- ・北西側の本地内に、高さ約1.1m、長さ約1.9mのコンクリート塀がある。
- ・北西側の本地内に、高さ約1m、長さ約6mの引戸門扉がある。
- ・北西側の本地内に、高さ約1.1m、長さ約5.4mの開き門扉があり、その両脇に約0.8m角で高さが約1.2mの石柱がある。
- ・東側の本地内に、高さ約1.2m、長さ約130mのメッシュフェンスがある。
- ・南東側の本地内に、高さ約1.1m、長さ約154mのネットフェンスがある。
- ・南東側の本地内に、高さ約1.3m、長さ約4.2mの開き門扉がある。
- ・南西側の本地内に、高さ約1mから約1.3mまで、長さ約198mのネットフェンスがある。

お 越境物の状況

- ・境界確定前の段階であり、未確定事項である。

か 物件内の工作物及び樹木等の状況

- ・北西側に、防犯灯がある。
- ・北西側に、有効容量12m³の受水槽がある。
- ・北西側に、受変電設備が2つある。
- ・北西側に、消火栓がある。
- ・北西側に、電話柱の本柱1本がある。
- ・北側に、電気の引込柱が複数ある。
- ・北西側に、日時計と記念碑がある。
- ・北側に、単独処理浄化槽が3つ（340人槽、240人槽、35人槽）ある。
- ・北側に、譲与物件対象外の防災倉庫がある。
- ・北東側に、プールがあり、これは、消防水利に指定されている。
- ・本地内には、水道管としての使用が廃止され、エアミルク充填処理された旧水道本管が残置されている。なお、残置された旧水道本管の取扱いについては、かずさ水道広域連合企業団と協議することができる。
- ・本地内には、複数の遊具がある。
- ・本地内には、複数の樹木がある。
- ・その外の工作物及び地下埋設物等については、別添「平面図」に記載のとおりであるが、その記載内容と現況が異なる場合は、現況を優先する。

き 「私道の負担等に関する事項（負担の内容）」

- ・なし

く 供給処理施設の状況

- ・接面道路上に電柱があり、そこから電線が引き込まれている。
- ・本地内に電話柱1本があり、そこから電話線が引き込まれている。
- ・本地内には上水道が引き込まれている。
- ・水道の給水申込加入権が1件（Φ50mm）ある。
- ・公共下水道が整備されていない。
- ・都市ガスが整備されていない。

け その他

- ・本物件については、別添「旧大和田小学校利活用学校法人募集要項」において設定された条件を遵守した上で利活用すること。
- ・北西側にある2つの受変電設備のうち1つは、本市が教室用のエアコンと併せてリースしているものであり、小学校としての用途が廃止される段階で、撤去される見込みである。
- ・本地において、放射線量の測定等の放射性物質の調査、地下埋設物及び埋蔵物調査、地盤調査、土壌汚染調査等の調査を実施していない。
- ・本地については、上記及び別記記載の有無にかかわらず、全て現況有姿による引渡しとする。
- ・本地の図面その他記載事項と現況が相違する場合は、現況を優先する。
- ・本地の開発等（建築を含む）に当たっては、上記以外にも都市計画法、建築基準法等の各法令及び各地方公共団体の条例等により、指導がなされることがあるので、詳細は各関係機関に確認すること。

旧大和田小学校の概要

所 在	君津市大和田字花里山 425 番地 1 外
家 屋 番 号	未登記のため付番なし
種 類	建物 1 校舎 建物 2 屋内運動場 建物 3 プール専用付属室 建物 4 プール専用付属室 建物 5 倉庫 建物 6 機械室 建物 7 倉庫 建物 8 倉庫
構 造	建物 1 鉄筋コンクリート造 3 階建 建物 2 1 階鉄筋コンクリート造 2 階鉄骨造 2 階建 建物 3 コンクリートブロック造平家建 建物 4 コンクリートブロック造平家建 建物 5 鉄骨造平家建 建物 6 軽量鉄骨造平家建 建物 7 コンクリートブロック造平家建 建物 8 軽量鉄骨造平家建
床 面 積	建物 1 8,352 m ² 建物 2 1,380 m ² 建物 3 90 m ² 建物 4 35 m ² 建物 5 10 m ² 建物 6 6 m ² 建物 7 2 m ² 建物 8 9 m ² 延床面積 9,884 m ²
建 築 時 期	建物 1 昭和 44 年 12 月 10 日新築 建物 2 昭和 47 年 3 月 31 日新築 建物 3 昭和 45 年 8 月 10 日新築 建物 4 昭和 45 年 8 月 10 日新築 建物 5 昭和 54 年 10 月 31 日新築 建物 6 年月日不詳新築 建物 7 年月日不詳新築 建物 8 平成 24 年 3 月 26 日新築

間 取 り	<p>建物1 1階 昇降口×2、廊下、準備室×2、家庭科室、非常口×4、倉庫×5、DS×2、コート掛×6、男子便所×3、女子便所×3、普通教室×5、特殊教室×3、ポンプ室、配膳室、浴室、給湯、用務員室、保健室、玄関、事務室、会議室、相談室、多目的便所、ホール、生活科室、学童保育室、開放教室</p> <p>2階 理科室、準備室×2、廊下、コート掛×6、男子便所×3、女子便所×3、普通教室×6、学習室×2、配膳室、更衣室、印刷室、応接室、校長室、職員室、放送室、多目的便所、特別教室、集会室、図工室</p> <p>3階 音楽室、準備室×2、廊下、コート掛×6、男子便所×3、女子便所×3、集会室、学習室×3、普通教室×5、配膳室、会議室、図書室、PC室、多目的便所、相談室、児童会室、多目的室</p> <p>建物2 1階 用具倉庫、更衣室×2、便所、体育室、控室×2、ステージ</p> <p>2階 ステージギャラリー×2、キャットウォーク×2</p> <p>建物3 更衣室</p> <p>建物4 機械室</p> <p>建物5 倉庫</p> <p>建物6 機械室</p> <p>建物7 プロパンガスボンベ室</p> <p>建物8 倉庫</p>
そ の 他 の 特 記 事 項	<p>●耐震性</p> <p>本物件の建物1から5までは、旧耐震基準により建築された建物である。</p> <p>このうち、建物1（校舎）については、平成22年3月と平成23年3月に耐震診断が実施され、その一部につき枠付き鉄骨ブレースや増設壁等による耐震補強を行えば、耐震診断基準及び本市の小学校校舎に対して要求される耐震性能を確保できると判定された後に、2回に分けて耐震補強工事が施工され、平成22年12月と平成24年3月に同工事がそれぞれ完了した。</p> <p>また、建物2（屋内運動場）については、平成26年12月に耐震診断が実施され、倒壊の危険性が高いが、耐震診断の際に示された耐震補強を行うことにより、本市の小学校校舎に対して要求される耐震性能を確保できると判定された後に、耐震補強工事が施工され、平成28年7月に同工事が完了した。</p> <p>その他の建物については、耐震診断を実施していない。</p> <p>●石綿使用の有無</p> <p>平成20年10月に実施したアスベスト含有率調査において、建物1の特別教室及び教室棟並びに管理棟の3階配膳室、会議室と、特別教室及び教室棟の3階学習室から採取した検体において、アスベストの一種であるクリソタイルが検出され、アスベスト含有ありと判定された。</p> <p>なお、当該検体は、バーミキュライトを含有する検体である。</p> <p>目視調査をしたところ、北西側にある建物5（倉庫）と北側にある建物7（倉庫）の屋根材に使用されている波板スレートの外観から、当該資材にはレベル3相当のアスベストが含有されているものと推定される。</p> <p>その他に目視調査をした結果、アスベストが含有されているという所見はなかったが、上記の箇所以外にもアスベストが含有されている箇所がある可能性を否定できない。</p>

●PCBの保管

受変電設備（キュービクル）の中にトランスとコンデンサがあり、それらのPCB含有調査を令和6年2月にしたところ、いずれもPCBの含有なしと判定されている。

また、PCBが使用されていることが確認された照明器具については、その交換工事が施工されているが、上記の箇所以外にもPCBが含有されている箇所がある可能性を否定できない。

●自家用電気工作物点検

指摘事項なし（令和6年10月）

●簡易専用水道検査

指摘事項あり（令和6年11月）

●受水槽水質試験検査

指摘事項なし（令和6年9月）

●浄化槽検査結果

- ・340人槽の単独処理浄化槽
指摘事項あり（令和6年7月）
- ・240人槽の単独処理浄化槽
指摘事項なし（令和6年7月）
- ・35人槽の単独処理浄化槽（プール用）
指摘事項なし（令和6年7月）

●消防用設備等点検結果

指摘事項あり（令和6年5月）

●ダムウェーター点検実施検査

指摘事項あり（令和6年9月）

●旧大和田小学校は、令和4年4月から周西の丘小学校の仮校舎として利用されているが、令和7年9月以降は学校としての行政上の用途は廃止される見込みとなっている。本地内に所在する建物及び設備の多くについては、新築時から長期間が経過している。そのため、建物とその設備等の修繕、改修費用を要することも想定される。

●図面その他記載事項と現況が相違する場合は、現況を優先する。

旧大和田小学校 全景写真 ①



旧大和田小学校 全景写真 ②



校舎（建物1）



廊下



昇降口



家庭科室



図工室



理科室



【外観】屋内運動場（建物2）



【内観】屋内運動場（建物2）



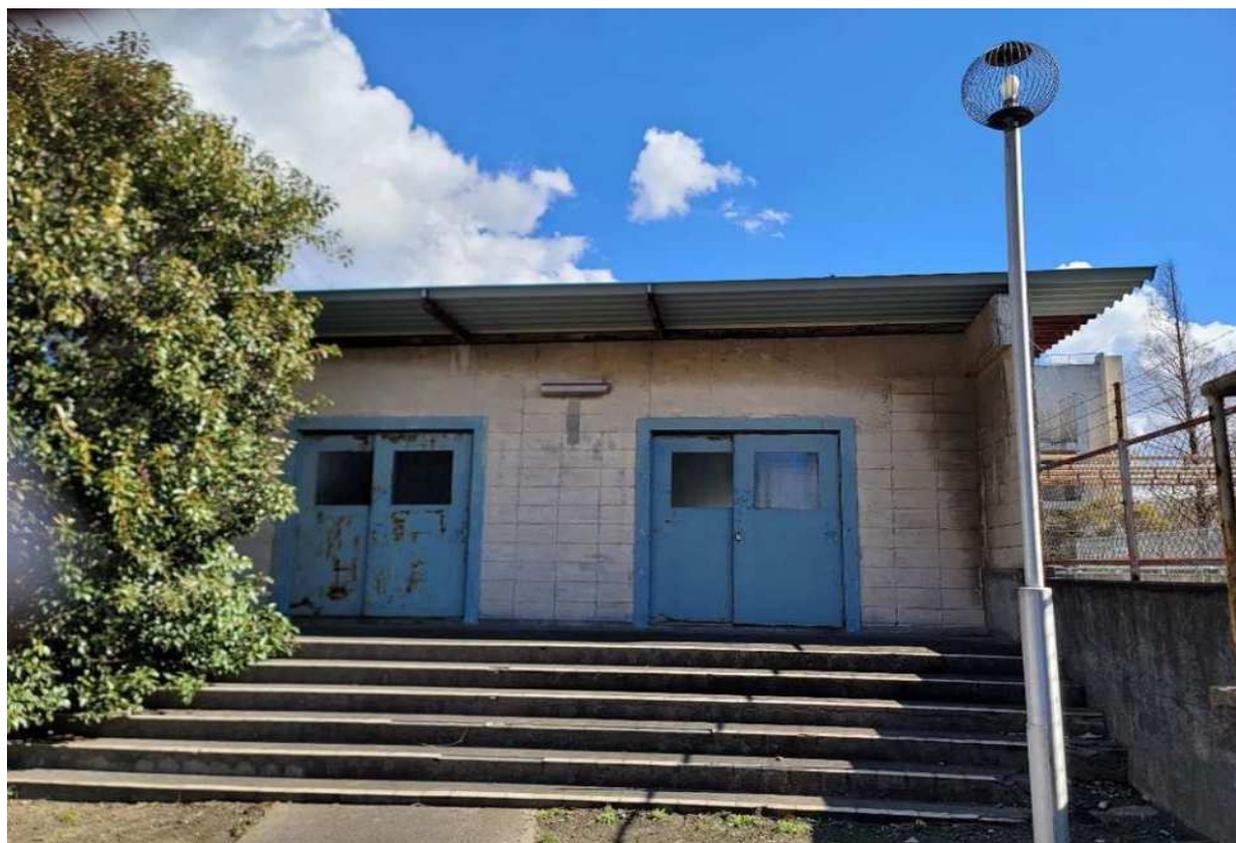
グラウンド



プール



プール専用付属室（建物 3）



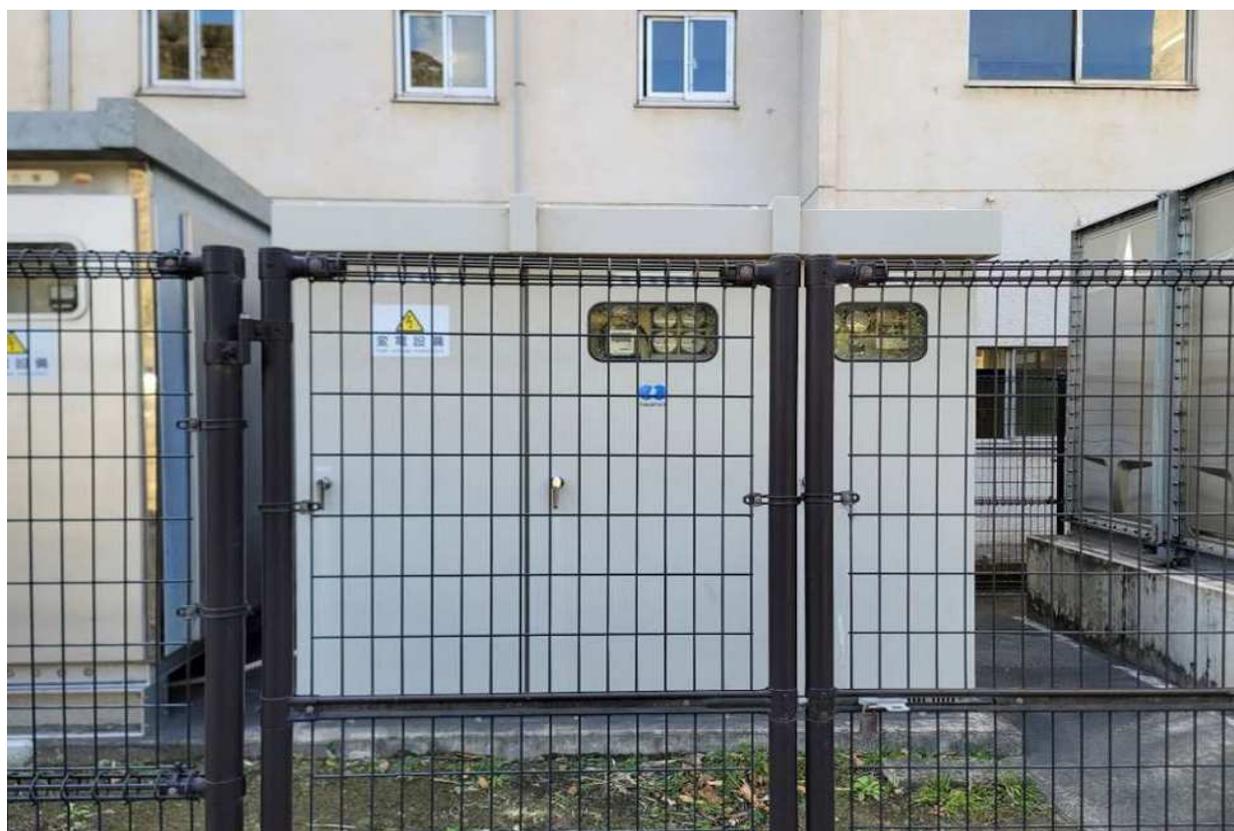
プール専用付属室（建物 4）



倉庫（建物5）



機械室（建物6）



倉庫（建物 7）



倉庫（建物 8）

