

物 件 調 書

物件番号	No. 3
------	-------

基本事項	物件名	石巻工業港建設用地跡地		
	前用途	石巻市雲雀野公園、海浜植物の仮移植地、災害廃棄物一時仮置場		
	所在地	石巻市雲雀野町一丁目8番3		
	住居表示	—		
	面積 (登記面積)	3, 112㎡ (3, 112㎡)	地目 (登記簿地目)	公園 (公園)

敷地状況	現在の状況	更地			
	地形・地勢	不整形（三角形地）。東側から西側に向かって約0.5m下がっている角地。			
	道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側で幅員約16.0～18.7mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面しています。 ・西側で幅員約21.1～22.0mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面しています。なお、この道路は今後臨港道路（港湾法第2条5項4号道路）に変更される予定です。詳細は、宮城県石巻港湾事務所までお問い合わせ願います。 ・南側の道路は臨港道路（港湾法第2条5項4号道路）ですが、一部が封鎖されており、本地まで通り抜けできません。詳細は、宮城県石巻港湾事務所までお問い合わせ願います。 			
	土地境界の確認	済(令和3年2月) ※分筆登記	国土調査	—	
	占有物・付属物等	本地8番3の南側にはコンクリート構造物基礎が複数残置されています。			
法規制等	都市計画	市街化区域			
	用途地域	工業地域			
		指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
その他制限	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法29条（開発行為の許可） ・東日本大震災に伴う石巻市災害危険区域の指定及び建築制限に関する条例 ・宮城県屋外広告物条例(第3種許可地域) ・石巻市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 ・土壌汚染対策法第4条第1項（土地の形質変更着手の届出） 				

諸事項	売買契約の特約	<ul style="list-style-type: none"> 『売買物件の土壌汚染に関する契約不適合責任免責特約』を付した売買契約を締結して頂きます。 売買物件については、契約締結後、土壌汚染調査（地歴調査含み）及び対策工事が必要とされる可能性があります。その調査内容、調査結果、必要とされる土壌汚染対策工事及び地盤改良工事等の内容に係わらず、一切の調査及び対策費用等は買受者の負担となります。 			
	供給施設の状況	電気	接面道路に配線有り	ガス	無
		上水道	無	下水道	無

諸事項	交通機関	鉄道等	JR 仙石線「石巻」駅の南方約 3 km（徒歩約 38 分） 〃 「陸前山下」駅の南東方約 3 km（徒歩約 41 分）		
		バス	ミヤコーバス「門脇五丁目」停留所の南方約 0.5 km（徒歩約 11 分）		
	公共施設等	石巻市役所の北方約 3.2 km 徒歩 41 分 石巻市立石巻小学校の北方約 2.2 km 徒歩 29 分 石巻市立石巻中学校の北方約 2.5 km 徒歩約 33 分			
	その他 参考事項 重要事項	<ul style="list-style-type: none"> 前述の占有物、付属物等は現状での引渡しとなります。使用にあたり修繕または撤去等が必要となる場合は、買受者の負担となります。 対象地は現状での引渡しとなります。使用にあたり除草等が必要となる場合の費用は、買受者の負担となります。 電気ガス上下水道については、前述のとおりですが、現在使用可能かどうかの確認は行っていないため機能の保証はできません。詳細は、各担当部署まで御確認ください。 【電気】 東北電力株式会社コールセンター・NTT 東日本 【ガス】 石巻ガス株式会社 【上水道】 石巻地方広域水道事業団 【下水道】 石巻市建設部下水道管理課 本地北側及び西側道路についてガードレール及び高低差があるため現状は車両の乗入れはできません。 接面道路に新たに乗入口を設置する際は、道路法第 24 条による道路管理者の承認と、管轄警察署の道路使用許可が必要となります。なお、乗入口設置に係る費用は買受者負担となります。（承認、許可の詳細については、それぞれ宮城県東部土木事務所行政班または石巻警察署交通課までお問合せ下さい）。 1,000 m²以上の土地における開発行為は、都市計画法に基づく開発許可が必要となります。詳しくは、石巻市建設部 建築指導課までお問い合わせください。 			

- ・ 本地に中高層の建築物を建築する場合には「石巻市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防等に関する指導要綱」に基づき、標識の設置、電波障害の調査の他築計画届出書の提出が必要となります。また、同要綱に基づき、近隣住民への説明会開催が必要となる場合があります。詳しくは、石巻市建設部建築指導課までお問合せ下さい。
- ・ 敷地の地盤強度及び地中埋設物の有無については、調査を行っていないため不明です。土壤汚染については平成26年3月に土壤汚染調査を実施しました。地盤強度、地中埋設物及び土壤汚染について、調査及び改良等が必要となる場合の費用は買受者の負担となります。
- ・ 土壤汚染について(H26年調査結果による評価)
調査結果により土壤汚染対策法に基づく特定有害物質について「ひ素及びその化合物」の土壤溶出量が基準値を超過(不適合)する結果となっています。「ひ素及びその化合物」については人為的原因と考えられる土壤溶出基準値の10倍を超えていないこと、また超過したブロックの分布特性に局在性が見られないことから、自然に由来する土壤汚染の可能性も想定されます。詳細は平成26年3月に行った調査の「災害廃棄物一時仮置場土壤汚染調査業務(雲雀野公園)報告書、及び報告書(土壤汚染状況調査-土壤調査編)」をご確認ください(下記参照)。
- ・ 平成26年3月に行った土壤汚染調査「災害廃棄物一時仮置場土壤汚染調査業務(雲雀野公園)報告書、及び報告書(土壤汚染状況調査-土壤調査編)」については、個別に対応いたしますので、報告書の閲覧をご希望の方は宮城県管財課財産利用推進班(022-211-2353)までご連絡ください。
- ・ 宮城県は、売買物件に存在する土壤汚染(契約締結時に宮城県が把握している土壤汚染及び契約締結後に判明した土壤汚染)について、買受者に対し、一切の契約不適合責任を負いません。
- ・ 前述の「契約締結時に甲が把握している土壤汚染」とは、「災害廃棄物一時仮置場土壤汚染調査業務(雲雀野公園)報告書、及び報告書(土壤汚染状況調査-土壤調査編)」の内容を指します。
- ・ 前述の「土壤汚染」とは、土壤汚染対策法第11条に規定する「形質変更時要届出区域」を含みます。また「形質変更時要届出区域」のうち「自然由来特例区域」も「土壤汚染」に含みます。

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 本地周辺は、平成23年3月発生の東日本大震災による津波で浸水した地域です（2 m以上・石巻市「東日本大震災による津波浸水域図」より）。 ・ 本地を含む周辺地域は災害危険区域に指定されており居住の用に供する建築物の建築が制限されます。 ・ 対象地は、国土交通省ハザードマップでは、5 m～10 mの津波によって想定される浸水深区域に該当します。津波発生のおそれがある場合には、浸水が想定されない場所への直ちに立退き避難することが必要です。また、0.5 mの洪水浸水想定区域に該当します。 ・ 本地を含む周辺地域は津波避難対象地域に指定され、大津波警報・津波警報発表に際し避難指示を発令する区域に指定されています。（詳細については石巻市の石巻市民津波避難計画をご確認ください）
--	--	---

※工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

物件は現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

位置図

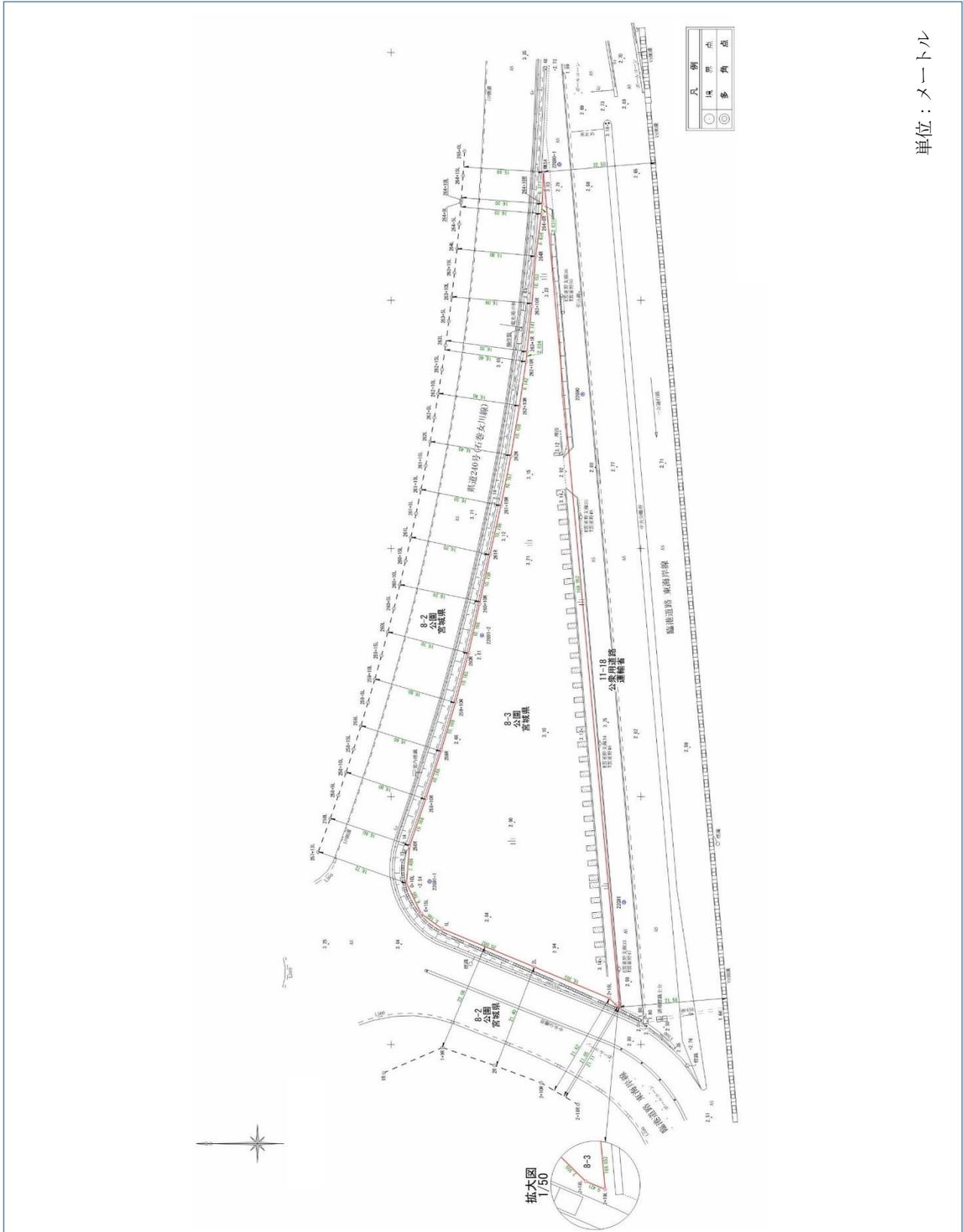


地理院地図（電子国土 web）を基に作成<<https://maps.gsi.go.jp/index.html>>

現地写真

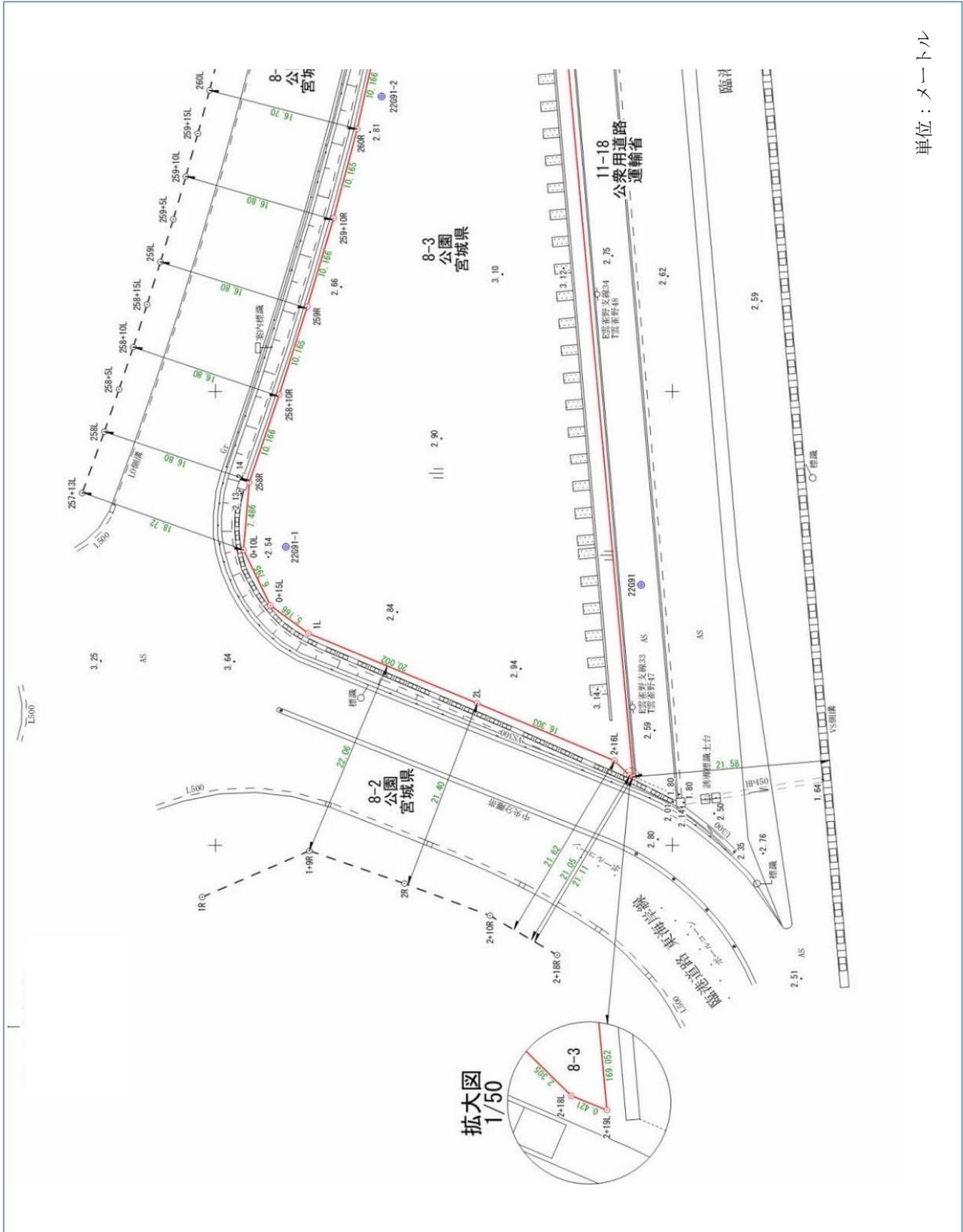


概要図(全体)



※工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

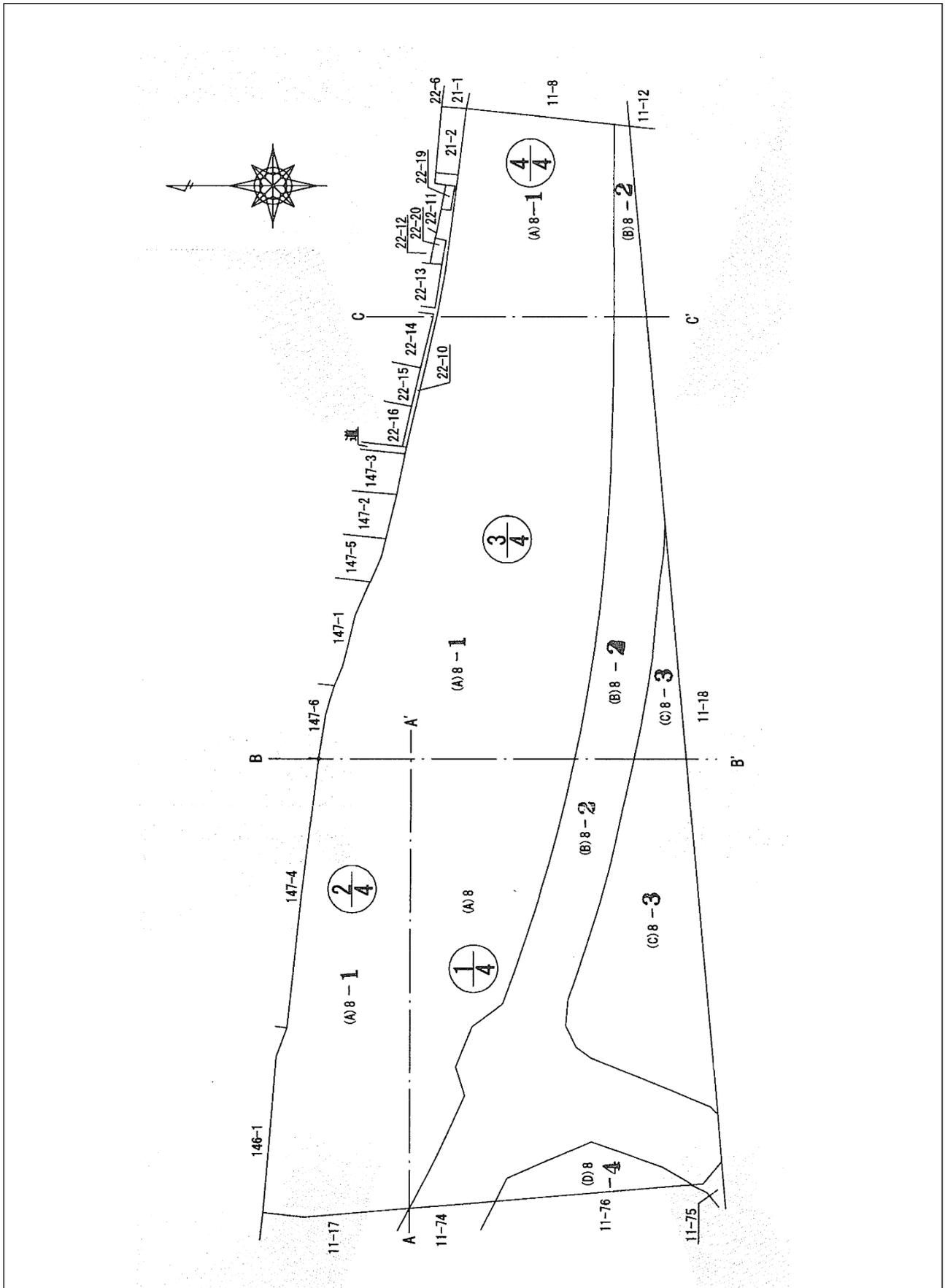
概要図 (拡大1/2)



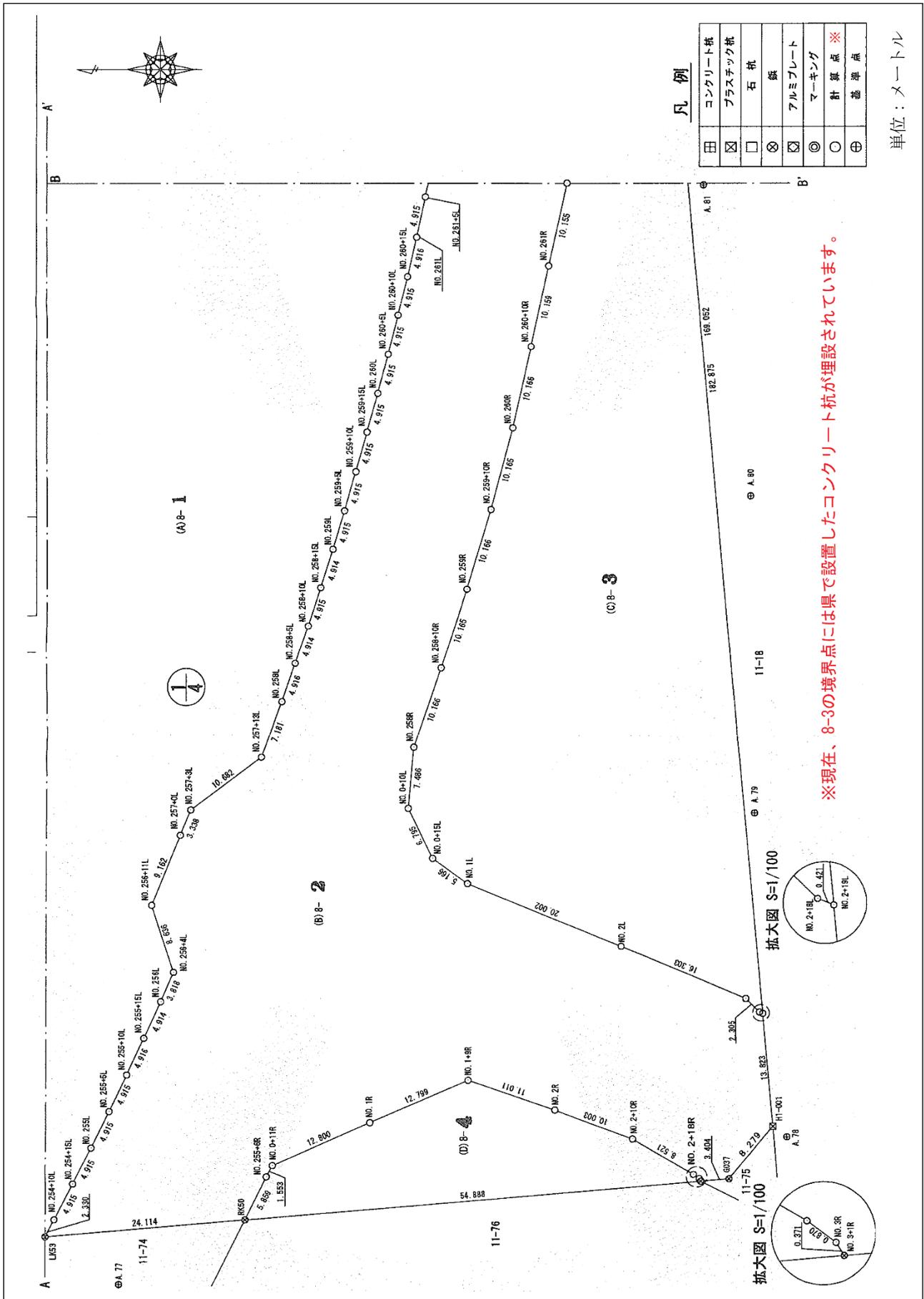
単位：メートル

※工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

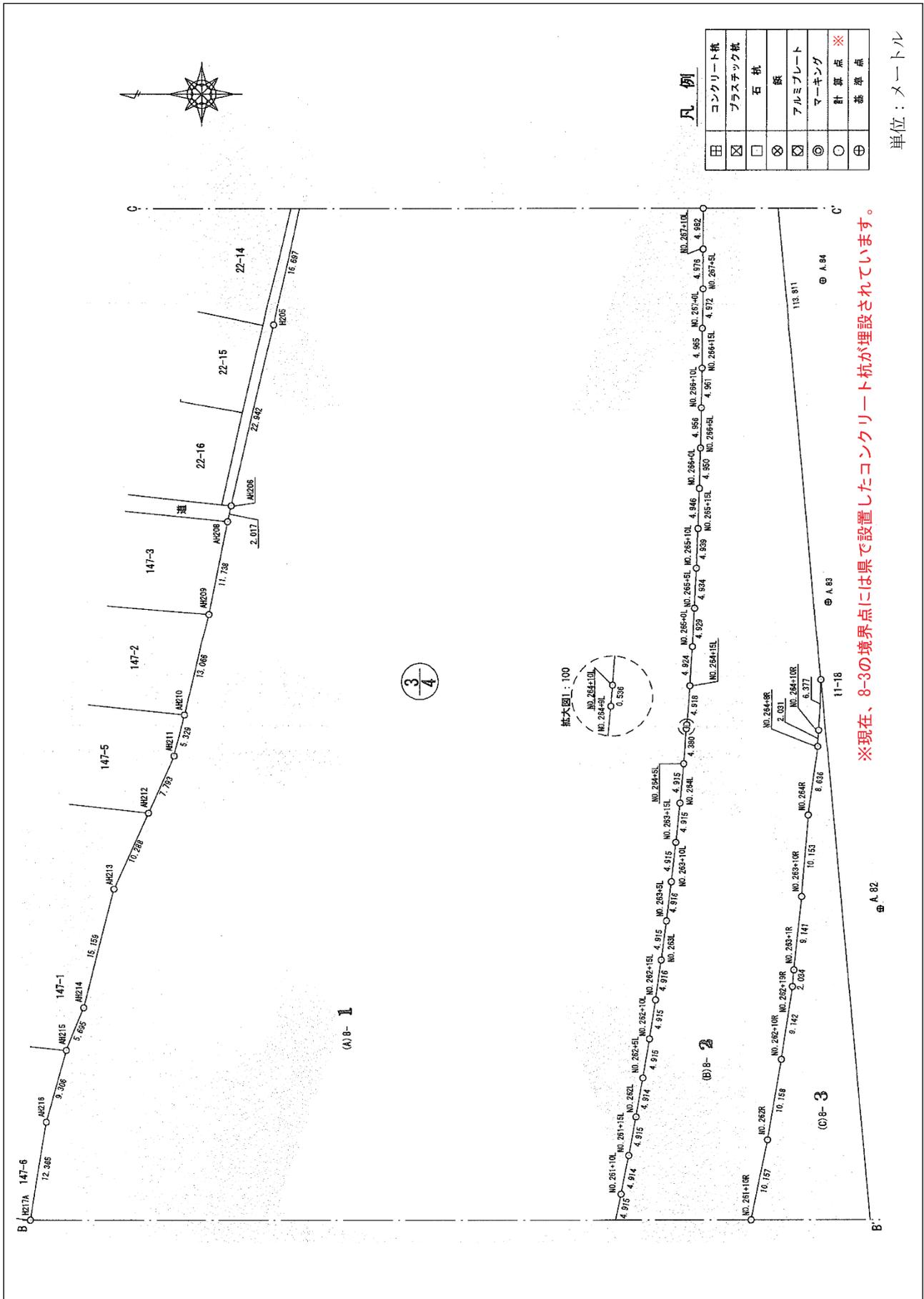
明細図(全体)



明細図(拡大1/2)

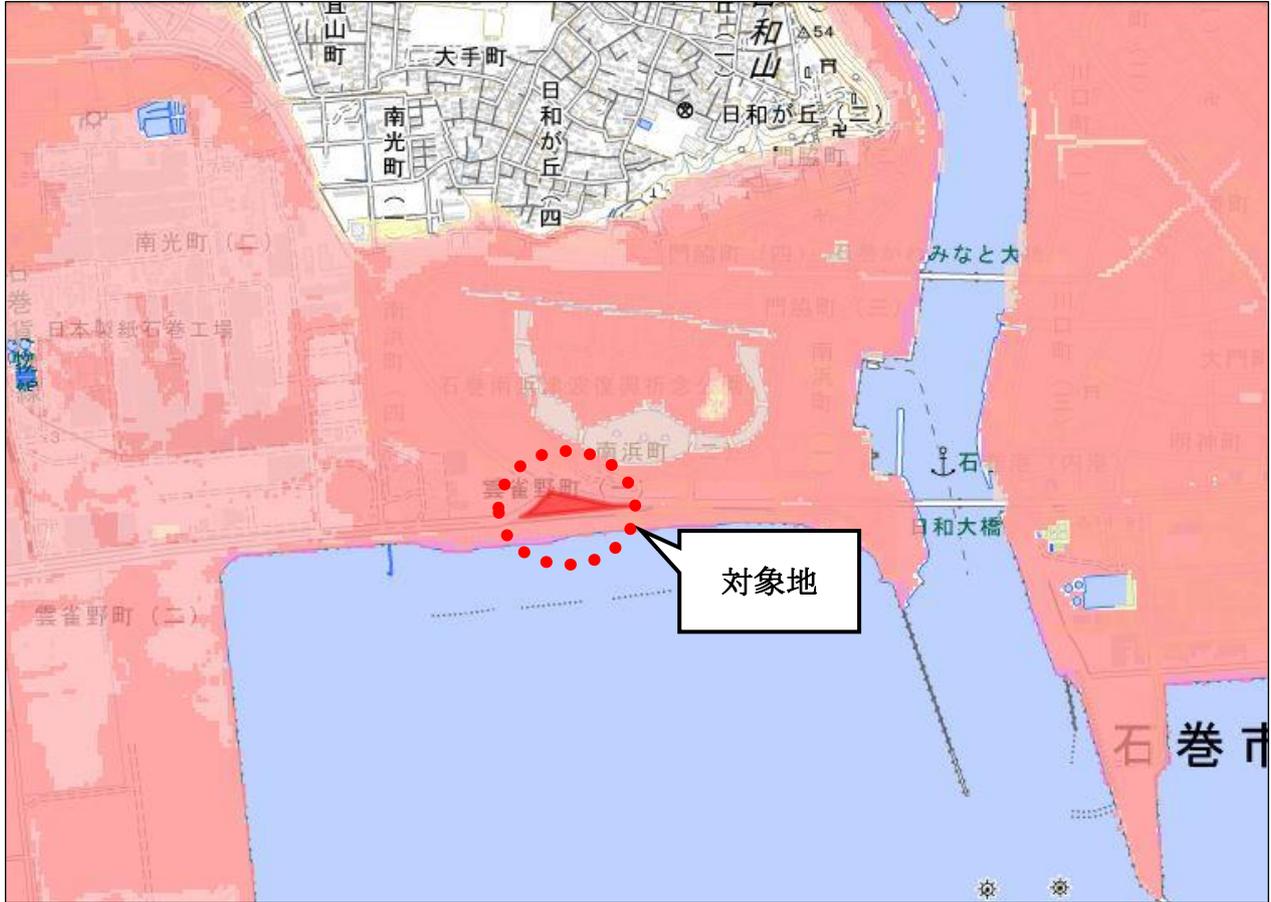


明細図 (拡大2/2)



○対象地周辺の浸水想定区域

(国土地理院ハザードマップポータルサイト(水防法第15条第3項に基づくハザードマップ)より抜粋)



洪水浸水想定区域(想定最大規模)
 河川が氾濫した際に浸水が想定される区域と水深(想定し得る最大規模の降雨(計画規模を上回るもの))

凡例

	20m ~
	10m ~ 20m
	5m ~ 10m
	3m ~ 5m
	0.5m ~ 3m
	0.5m ~ 1m
	~ 0.5m
	~ 0.3m

表示 災害リスク情報
 津波浸水想定(想定最大規模)

表示 災害リスク情報>洪水浸水想定区域
 洪水浸水想定区域(想定最大規模)

