

物 件 調 査 書

物件番号	No. 2
------	-------

基 本 事 項	口 座 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 (登記簿面積)	3, 1 1 2 m ² (3, 1 1 2 m ²)	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 0.5 m 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 の臨港道路（港湾法第 2 条 5 項 4 号道路）に接面しています。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		

(次ページに続く)

法 規 制 等	都 市 計 画 法 ・ 建 築 基 準 法	都市計画		都市計画区域市街化区域内		
		用途地域	種 別	工業地域		
			建ぺい率	60%	容積率	200%
		地区・街区等		-		
		建築物の制限		・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		
	そ の 他 の 法 令	法令及び規制の名称		・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 ・土壤汚染対策法第4条第1項（土地の形質変更着手の届出） ・宅地造成及び特定盛土等規制法で定める宅地造成等工事規制区域に該当するため、土地の形質変更、土石の堆積を行う場合、宮城県の許可が必要になる場合があります。詳しくは、東部土木事務所へお問い合わせください。		
		備考		・1,000㎡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。 ・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。		

防 災 ・ 災 害 関 係	造成宅地防災区域	区域外
	土砂災害警戒区域	区域外
	津波災害警戒区域	津波浸水想定区域（5.0m以上～10.0m未満）
	水防法に基づく水害ハザードマップ	洪水：区域外 雨水出水（内水）：区域外 高潮：区域外

諸 事 項	供給施設・ 排水施設の 状況	電 気	接面道路に配線有り	ガス	無
		上水道	無	下水道	無
		備考	・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		
	交通機関	バス	ミヤコーバス「門脇五丁目」停留所の南方約0.5km（徒歩約11分）		
		鉄道等	JR 仙石線「石巻」駅の南方約3km（徒歩約38分） 〃「陸前山下」駅の南東方約3km（徒歩約41分）		
	公共施設等		石巻市役所の北方約3.2km 徒歩41分 石巻市立石巻小学校の北方約2.2km 徒歩29分 石巻市立石巻中学校の北方約2.5km 徒歩約33分		

<p>その他参考事項</p>	<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。 ・ 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)。 ・ 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。土壌汚染については平成26年3月に土壌汚染調査を実施しました。地盤強度、地中埋設物及び土壌汚染について、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。 ・ 土壌汚染について(H26年調査結果による評価) 調査結果により土壌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」の土壌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壌溶出基準値の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、自然に由来する土壌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壌汚染調査業務(雲雀野公園)報告書、及び報告書(土壌汚染状況調査-土壌調査編)」をご確認ください(下記参照)。 ・ 平成26年3月に行った土壌汚染調査「災害廃棄物一時仮置場土壌汚染調査業務(雲雀野公園)報告書、及び報告書(土壌汚染状況調査-土壌調査編)」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。
----------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・宮城県は、売買物件に存在する土壌汚染（契約締結時に宮城県が把握している土壌汚染及び契約締結後に判明した土壌汚染）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壌汚染」とは、「災害廃棄物一時仮置場土壌汚染調査業務（雲雀野公園）報告書、及び報告書（土壌汚染状況調査 - 土壌調査編）」の内容を指します。 ・前述の「土壌汚染」とは、土壌汚染対策法第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「土壌汚染」に含みます。 ・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（2m以上・石巻市「東日本大震災による津波浸水域図」より）。 ・対象地は、津波浸水想定図では、5m～10m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。 ・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下さい)
--	---

※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。

位置図

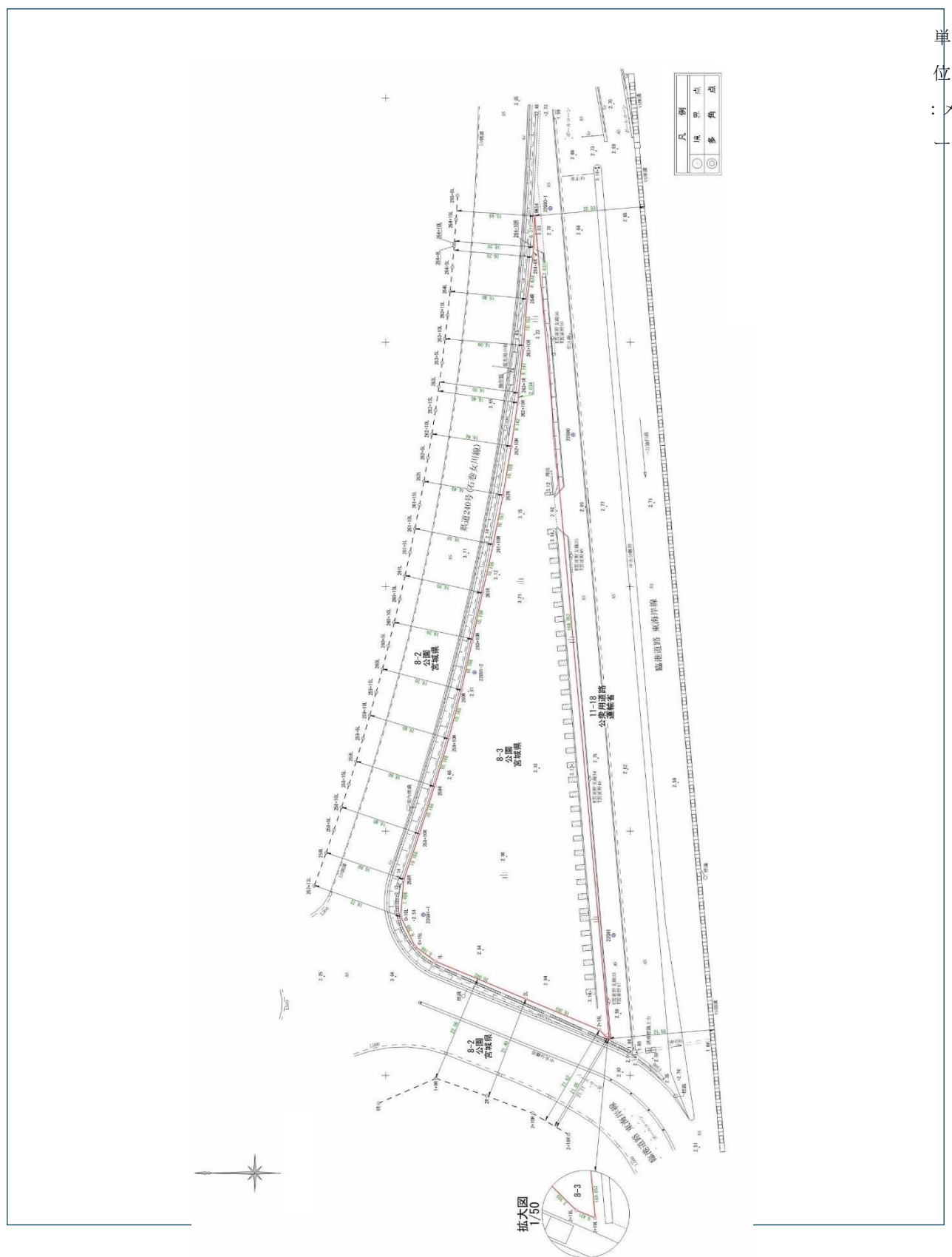


地理院地図（電子国土 web）を基に作成＜<https://maps.gsi.go.jp/index.html>＞

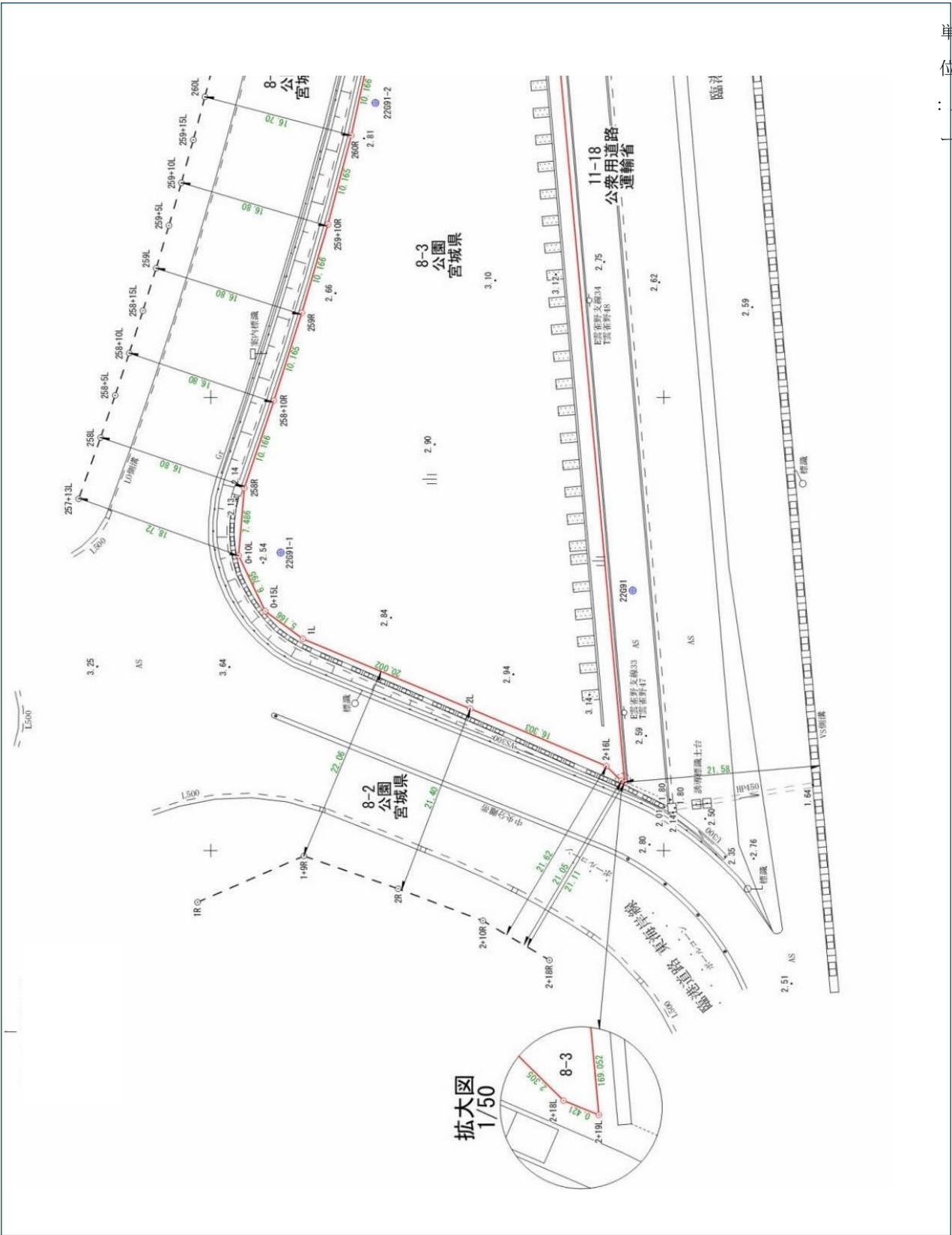
現地写真



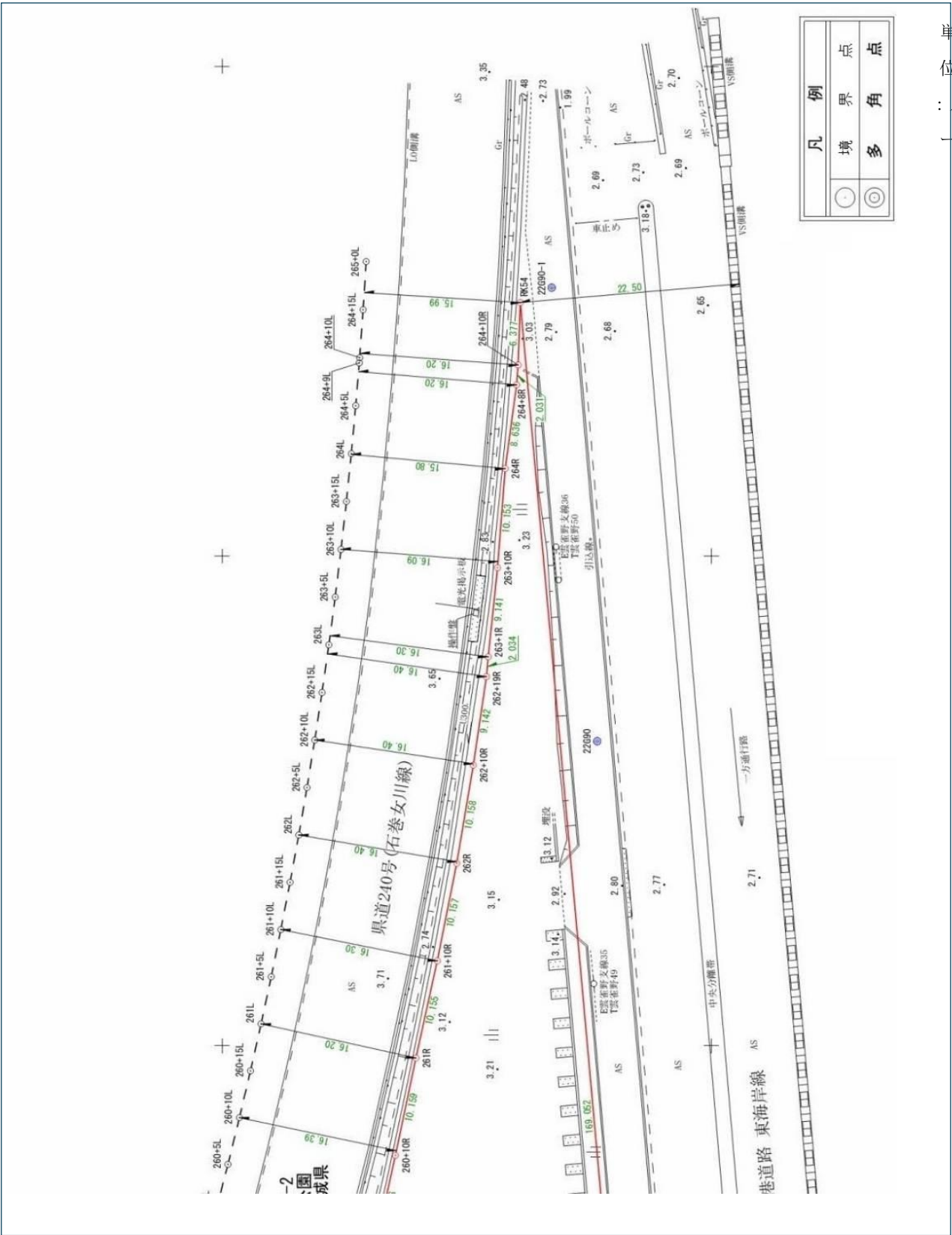
概要図 (全体)



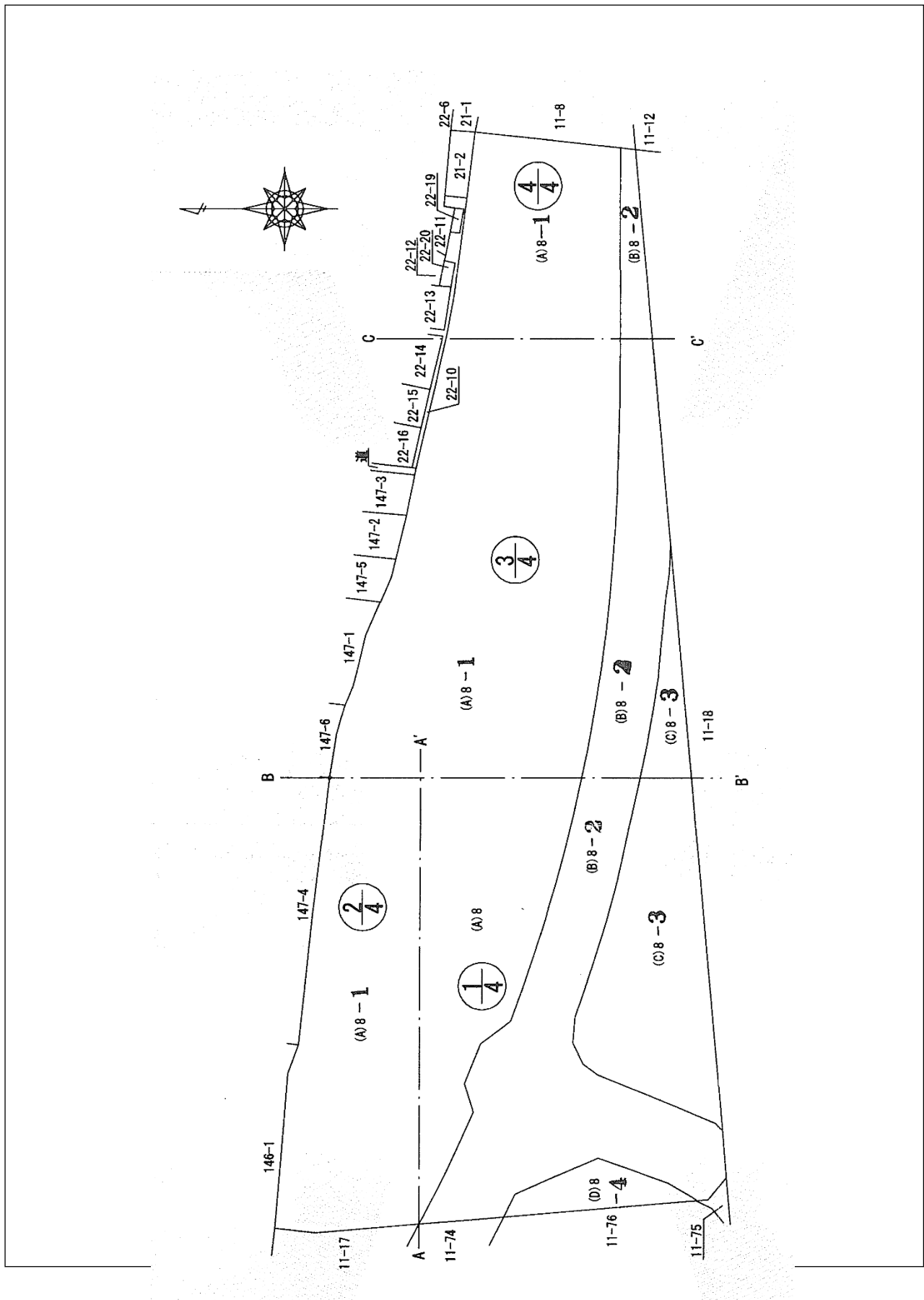
概 要 図 (拡大1／2)



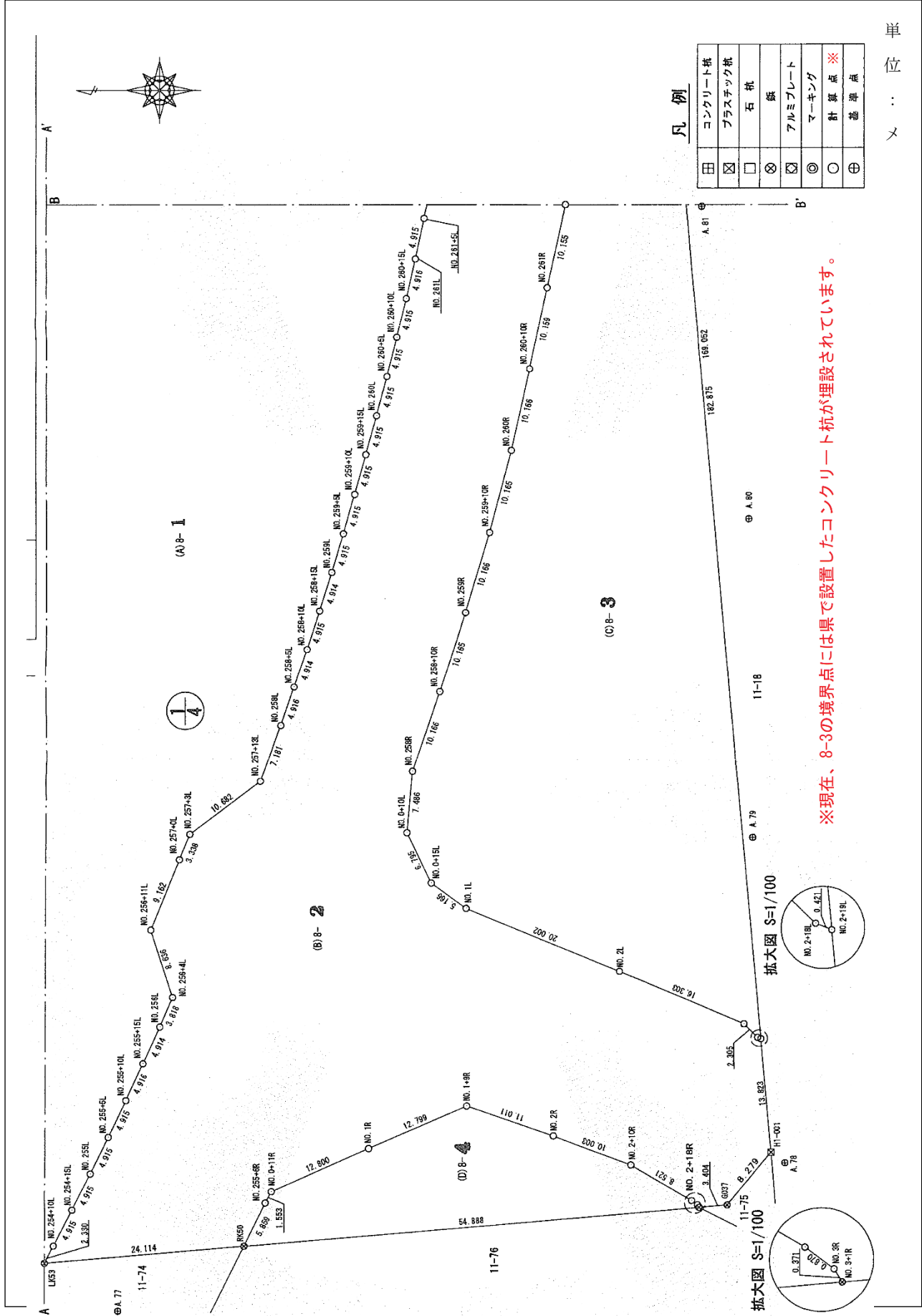
概要図 (拡大2/2)



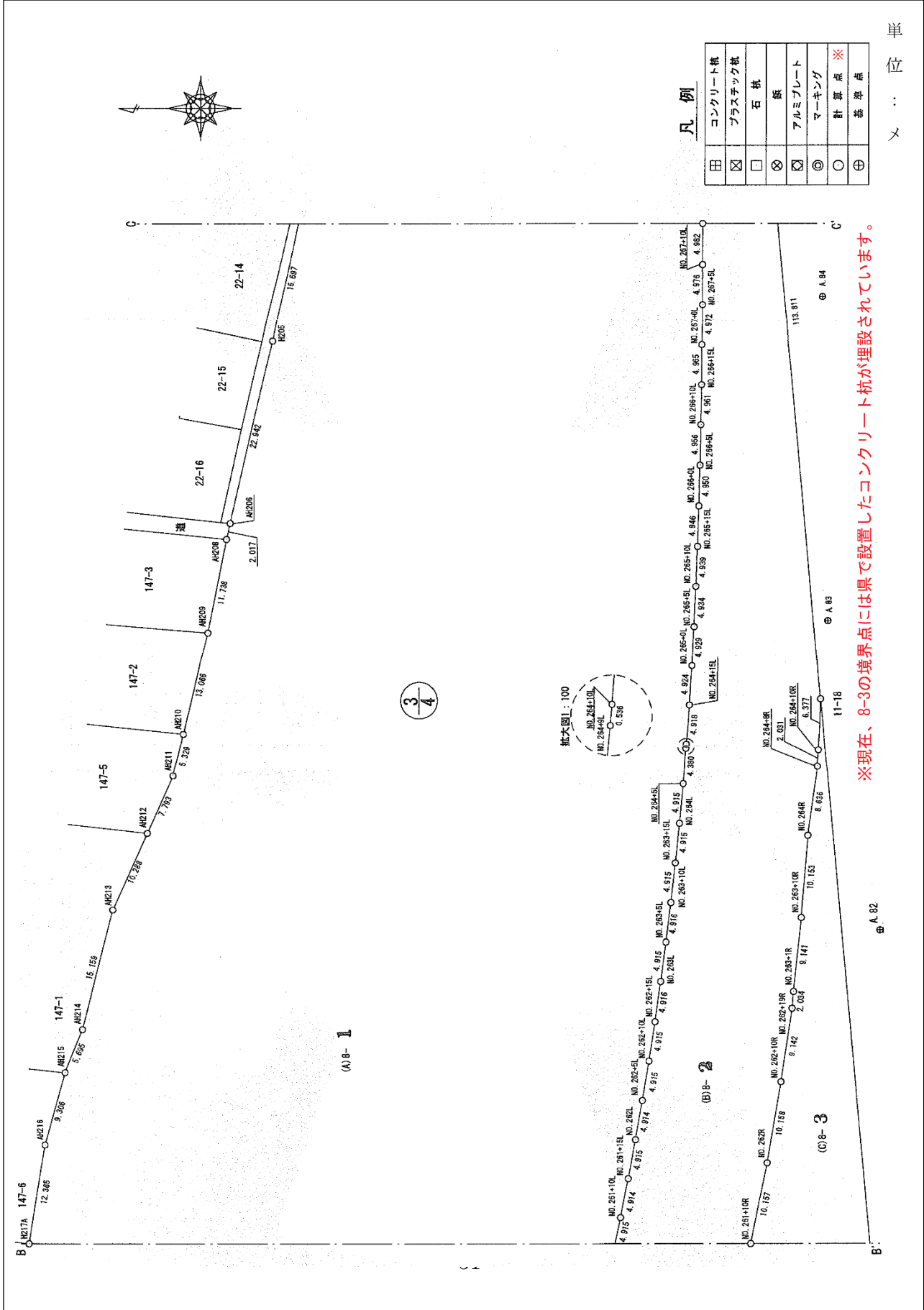
明 細 図 (全体)



明細図(拡大1/2)

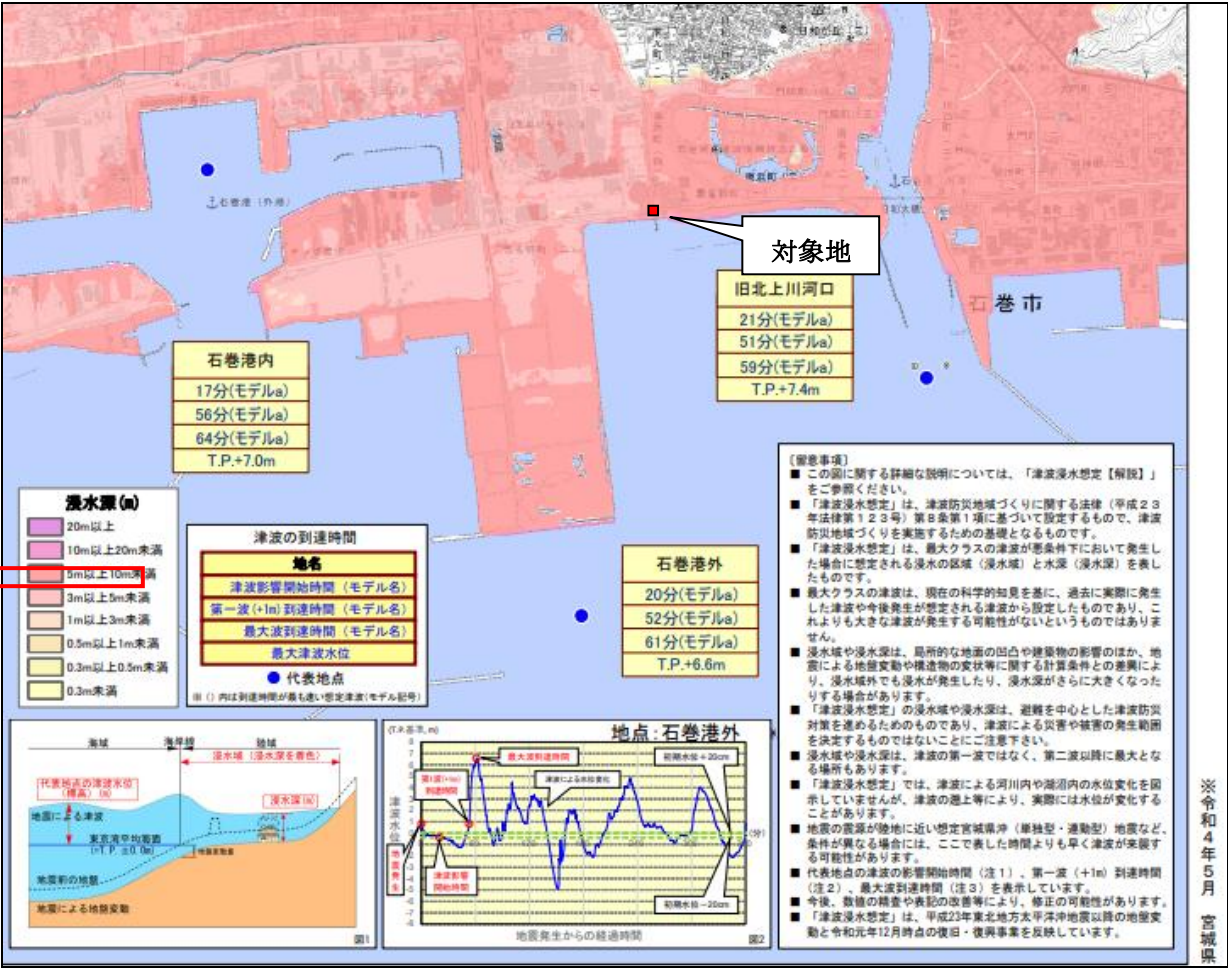


明 細 図 (拡大2 / 2)



○対象地周辺の浸水想定区域

(「津波防災地域づくりに関する法律」第8条第1項に基づく県「津波浸水想定図」より抜粋)



○石巻工業高等学校宿舍跡地周辺の浸水想定区域
(石巻まちづくりマップ【洪水ハザードマップ】より抜粋)

