物　件　調　書

基本事項	物　件　名	石巻合同庁舎移転先不用地		
	前　用　途	石巻合同庁舎移転先取得地	担 当 課	管財課
	所　在　地	石巻市大橋一丁目１番３、１番４、１番５、１番６		
	住 居 表 示	―		
	現在の売却方法	一般競争入札	売却予定価格	４３６，０００，０００円
	面　　積 （登記簿面積）	２３，９７９．４６㎡ （２３，９９３．７７㎡）	地　　目 （登記簿地目）	宅　地 （宅　地）

敷地状況	現在の状況	更地		
	地形・地勢	・不整形地、ほぼ平坦 ・対象地北側の河川堤防との境界付近で一部高低差があります。 ・対象地１番４西側で一部高低差があります。		
	道路の状況	・１番３南側で幅員約１２ｍの石巻市道に接道しています。 ・１番３東側で幅員約１１ｍの石巻市道に接道しています。ただし、対象地１番６より北側は私道です。		
	私道負担	なし		
	土地境界の確認	済（令和６年１０月２３日） ※確定測量図有	国土調査	―
	占有物	・対象地内に１番３に電柱２本、支線１本、支柱１本が存在しています。また、これに伴う空中線があります。		
	付属物等	・対象地の周囲に侵入防止のための木柵を設置しています。 ・対象地１番４の北、西、南側及び対象地１番６の西側一部には既存の土留めが存在します。		

<table>
<tr><td rowspan="6">法規制等</td><td rowspan="6">都市計画法・建築基準法</td><td colspan="2">都市計画</td><td colspan="4">都市計画区域内（市街化区域）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">用途地域</td><td>種　　別</td><td colspan="4">第二種住居地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>６０％</td><td>容積率</td><td>２００％</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区・街区等</td><td colspan="4">地区計画区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の制限</td><td colspan="4">・道路斜線制限及び隣地斜線制限があります。
・市街化区域内で１，０００㎡を超える開発行為を行う場合は、事前に石巻市から許可を受ける必要があります。
・石巻市の地区計画（大橋地区）に該当します。建物の新築、改築等を行う場合には、工事着手の 30 日前までに、石巻市へ届出を行う必要があります。詳しくは、石巻市建設部都市計画課にご確認ください。
・地区計画により、下記①から⑨に該当するものは建築できません。
①店舗、飲食店、事務所、自家用倉庫等その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分が３階以上にあるもの、若しくは床面積の合計が１，５００㎡を超えるもの
②ホテル又は旅館
③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
④神社、寺院、教会その他これらに類するもの
⑤工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）
⑥自動車教習所
⑦マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの
⑧カラオケボックスその他これに類するもの
⑨畜舎
・地区計画により、建築物の敷地面積の最低限度は１７５㎡に定められています。
・地区計画により、壁面の位置の制限があります。具体的には、外壁又はこれに代わる柱の中心線から道路境界線までの距離を１ｍ以上にする必要があります。
・地区計画により建築物等の高さの最高限度は、２０ｍに定められています。
・地区計画により、建築物の形態及び色彩は、周囲の環境に調和するものとし、屋外広告物は、美観、風致を良好に保つ必要があります。
・地区計画により、道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ１．６ｍ以下の透視可能な柵とし、ブロック等これらに類するものは設置できません。</td></tr>
</table>

	その他の法令	法令及び規制の名称	・宅地造成及び特定盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域に該当します。 ・対象地北側にある堤防法尻から２０ｍの範囲においては、河川法上の河川保全区域に該当します。河川保全区域内で土地の形状変更等や工作物を新築、改築等しようとする場合には、河川管理者の許可を受ける必要があります。詳しくは、国土交通省東北地方整備局北上川下流河川事務所に御確認願います。

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	区域内（基準水位約 1.8ｍ～2.7ｍ）
	水防法に基づく水害ハザードマップ	（水防法で定められた水害ハザードマップ） 洪　　水 ：有　0.5ｍ～3.0ｍ未満 （国土地理院ハザードマップ） 雨水出水（内水）：無 高　　潮 ：無 （水防法で定められたもの以外のハザードマップ） 津　　波 ：有　1.0ｍ～3.0ｍ （石巻市津波ハザードマップ）

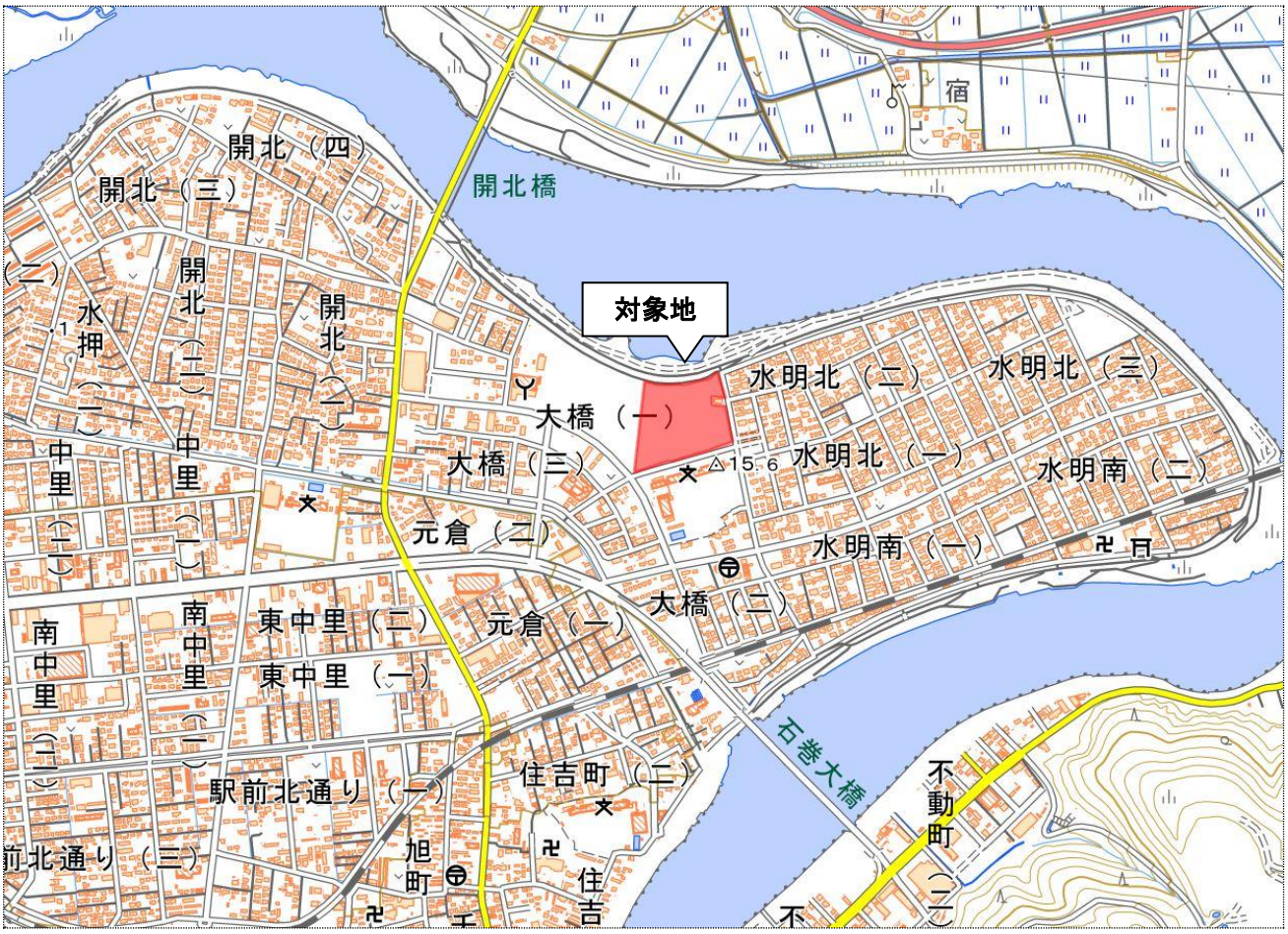
諸事項	供給施設・排水施設の状況	電　気	接面道路及び敷地内に配線あり	ガ　ス	接面道路にあり （都市ガス）
		上水道	接面道路にあり （本管口径(東)：200㎜） （本管口径(南)：100㎜） 引き込みあり （引込管口径：20㎜）	下水道	接面道路にあり （本管口径：200㎜）

		備考	・対象地１番３の電柱について、電柱の移設が必要な場合には、買受者において、移設の可否を東北電力ネットワーク株式会社にご確認ください。 ・上水道について、対象地南側道路に 100㎜ の本管、対象地東側道路に 200㎜ の本管があり、東側本管から敷地内に３か所引き込みがあります。ただし、現況で止水弁の位置を確認できているのは１箇所のみです。 ・上水道の権利について、１番３、１番４及び１番６の３か所が中止の扱いになっておりますので、再開する場合には、買受者において、名義の変更手続き等を行ってください。また、引き込み管の口径は 20㎜ ですが、メーター権利は 13㎜ のため、買受者の負担において、口径の変更や変更伴う水道加入金の差額が生じる場合があります。詳しくは、石巻地方広域水道企業団へご確認ください。 ・下水道について、石巻市の下水道図面においては、敷地内に３か所の引き込み及び公共汚水桝が記録されておりますが、現況では３か所とも確認できておりません。 ・供給施設、排水施設の状況は上記のとおりですが、現在使用可能か否かの確認は行っていないため、機能は保障できません。詳細は以下の各担当部署に御確認下さい。 【電　気】東北電力ネットワーク石巻営業所 【ガ　ス】石巻ガス株式会社 【上水道】石巻地方広域水道企業団 【下水道】石巻市役所下水道管理課
	交通機関	鉄　道	ＪＲ仙石線・石巻線　石巻駅まで約１．８㎞（徒歩約２５分）
		バ　ス	ミヤコーバス 大橋通り停留所まで約０．６㎞（徒歩約８分）
	公共施設等		・石巻市役所　約１．８㎞（徒歩約２５分） ・石巻市立開北小学校　約０．２㎞（徒歩約２分） ・石巻市立住吉中学校　約０．９㎞（徒歩約１３分）

	その他参考事項	・前述の占有物、付属物等については、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の費用は、買受者の負担となります。 ・この土地は現状での引渡しとなります。使用にあたり必要となる費用の一切は、買受者の負担となります。 ・敷地の地盤強度については、調査を行っていないため不明です。地盤強度、地中埋設物及び土壌汚染等について、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。 ・土壌汚染等について、仮設住宅用地及び仮設現場事務所用地として利用していたため、土壌汚染の可能性は低いと想定されますが、地質調査や土壌汚染調査等を行っておりませんので不明です。 ・地中埋設物について、仮設住宅用地としての利用歴がありますが、それ以前の土地利用が不明確なため、対象地全ての地下埋設物の有無は不明です。 ・地盤強度、土壌汚染、地中埋設物等について、調査及び改良が必要となる場合の費用は買受者の負担となります。 ・埋蔵文化財について、埋蔵文化財保護区域の対象外です。 ・対象地東側について、前述のとおり対象地１番６より北は市道認定外であり、その他の建築基準法上の道路にも該当していません。このため、対象地１番４から対象地１番６について建築確認を行う場合には、土地の管理者から河川法に基づく占有許可を受け、かつ建築基準法第４３条第２項の適用について、石巻市へ申請等を行う必要があります。詳細については、石巻市の建築指導課へ確認してください。 ・宅地造成等工事規制区域内のため、土地の形質変更、土石の堆積を行う場合、宮城県の許可や届出が必要になることがあります。詳細については、宮城県建築宅地課又は宮城県東部土木事務所へお問い合わせください。 ・この物件の売買契約締結には、宮城県議会の議決（この契約に係る議案の可決を内容とするもの。）が必要となります。また、議決の前に売買仮契約書を締結していただきます。

※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。

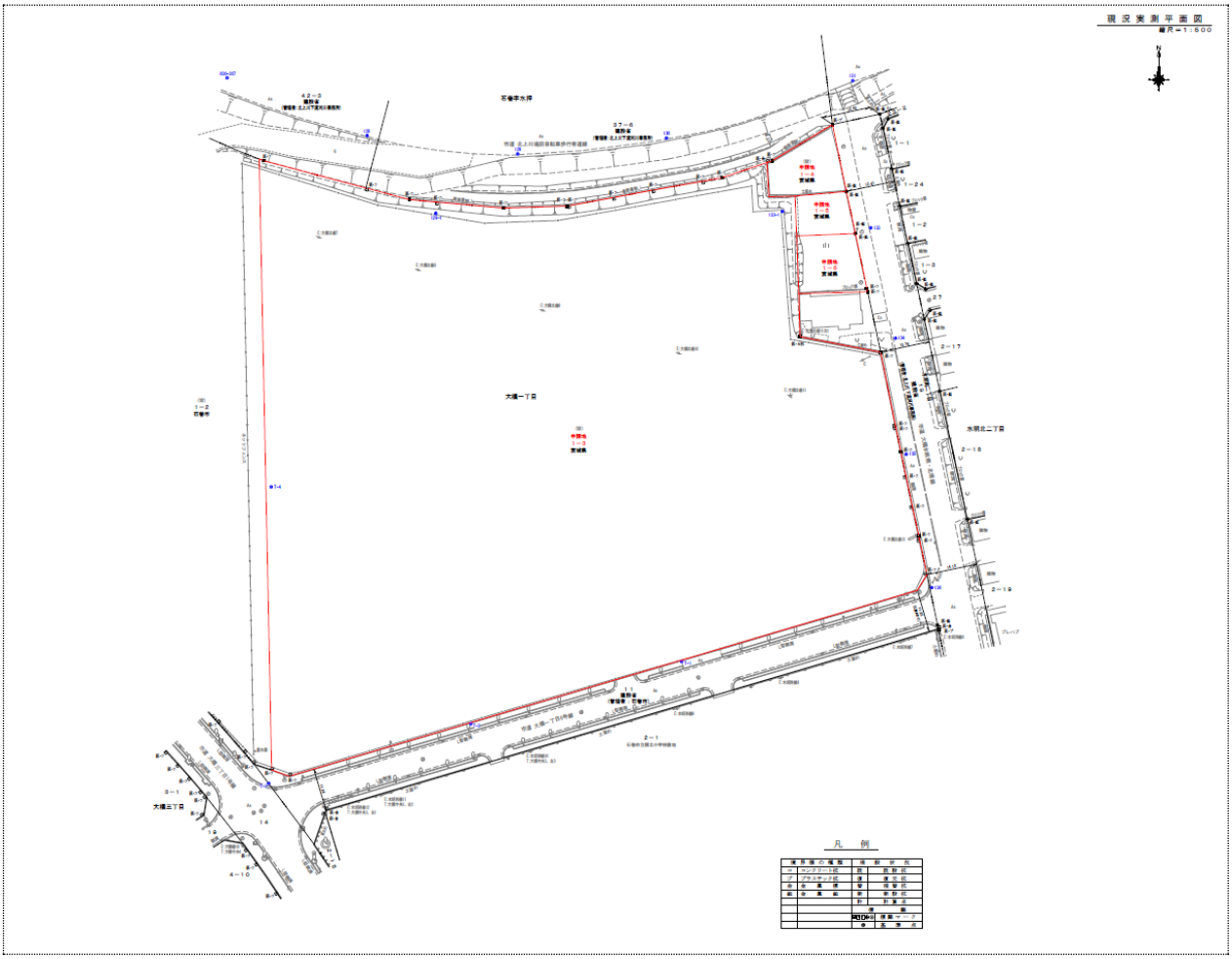
位　置　図



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

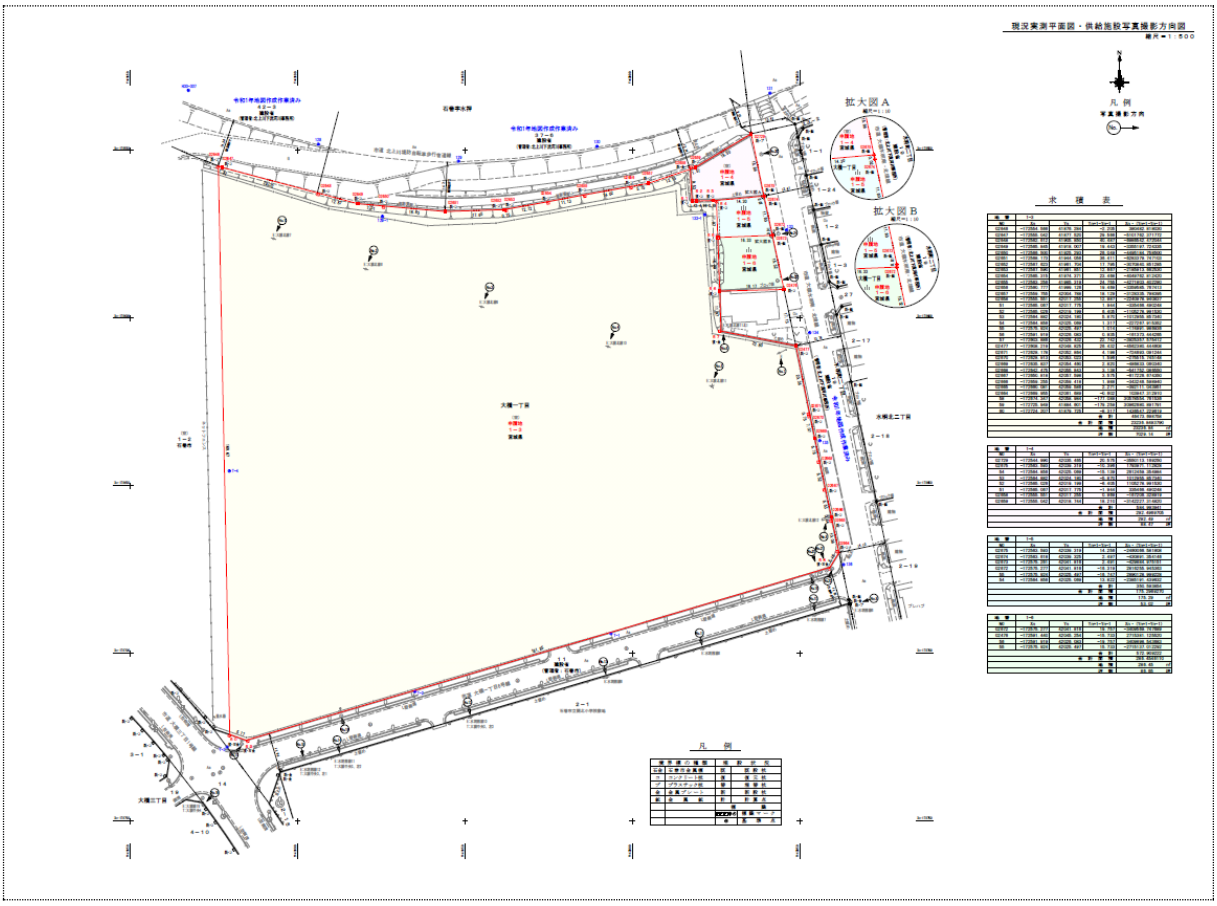
現　地　写　真

概　要　図



※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。

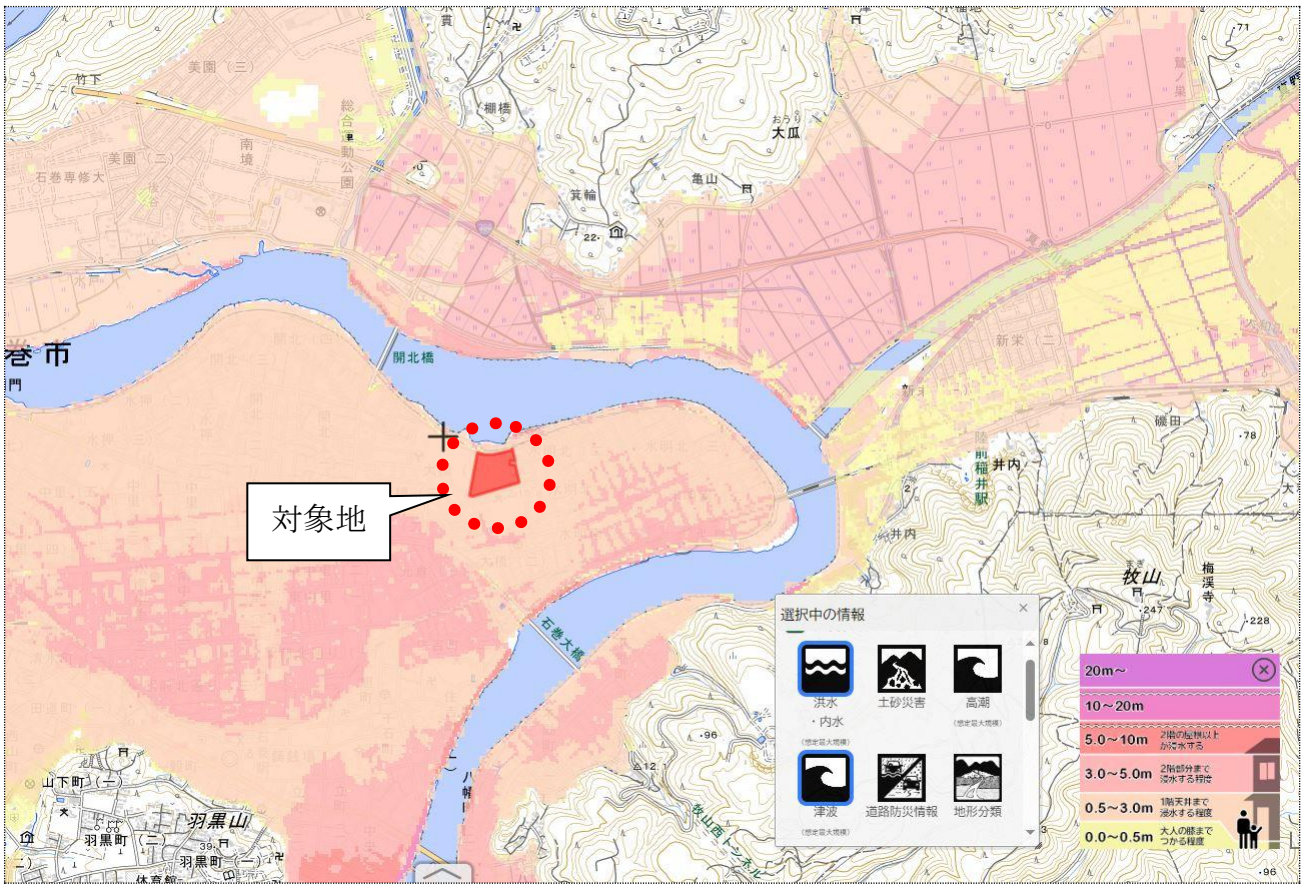
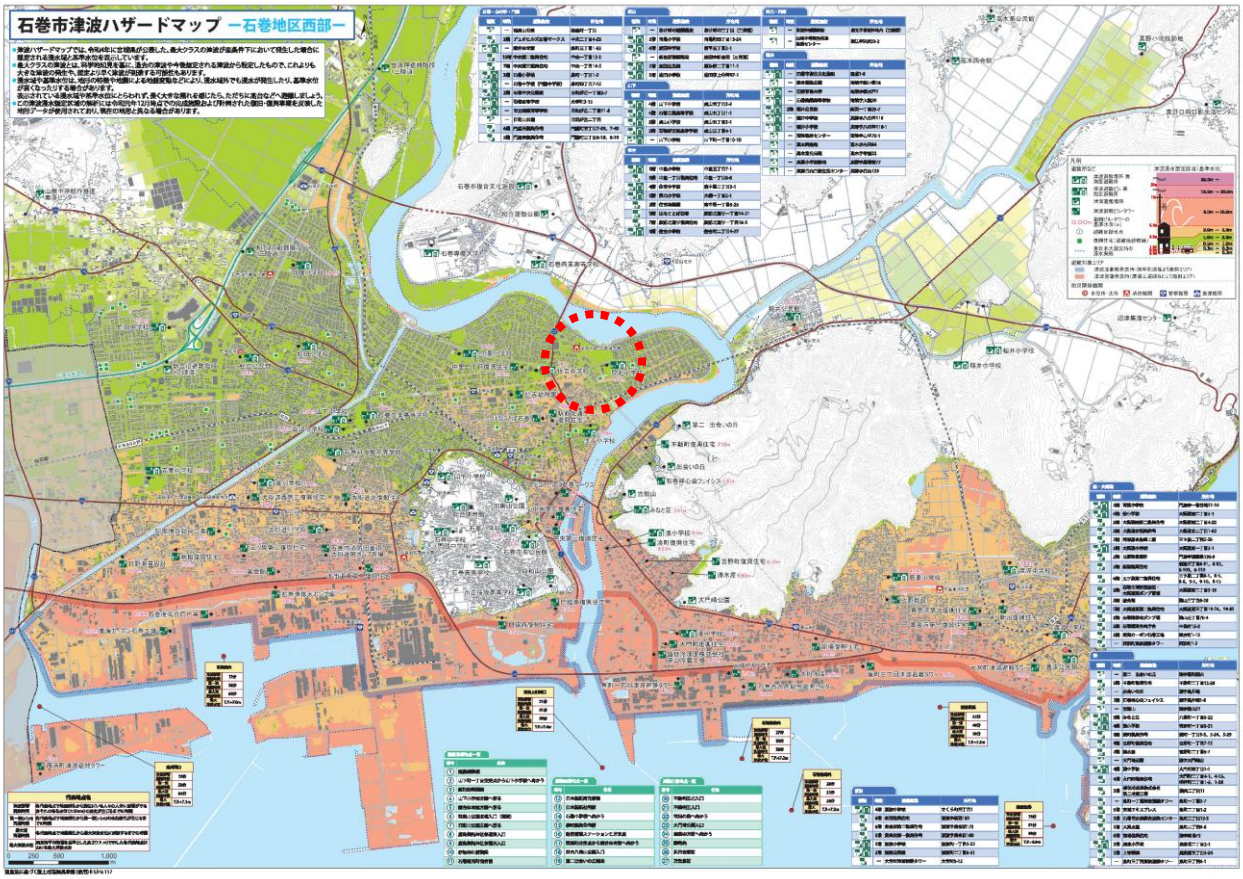
明　細　図



※法令等に基づく区域指定線などについては概略線であり、必ず入札参加者ご自身において関係機関にご照会ください。

○石巻合同庁舎移転先不用地付近の洪水浸水想定区域

（国土地理院ハザードマップポータルサイト（水防法第 14 条に基づくハザードマップ）より抜粋）



○石巻合同庁舎移転先不用地付近の津波浸水想定区域（石巻市津波ハザードマップより抜粋）