

物 件 調 査 書

物件番号	45
------	----

所 在 地		北海道根室市花咲港 4 8 5 番、5 1 8 番											
住 居 表 示		同 所											
現 況 地 目 及び面積等		宅地		525.88 m ²						工作物		—	
										立木竹		—	
登 記 簿 記載事項	地番	485番		518番									
	地目	雑種地		宅地									
	数量	28m ²		497.04m ²									
	地番												
	地目												
	数量												
接面道路 の 状 況		北東側		舗装臨港道路				幅員約		10.0 m		(法第42条第1項第5号道路)	
		南東側		舗装臨港道路				幅員約		8.0 m		(法第42条第1項第5号道路)	
		南西側		未舗装臨港道路				幅員約		8.0 m		(法第42条第1項第5号道路)	
法令に基づく制限	建築基準法 都市計画法	都市計画区域内（非線引）											
		用途地域	商業地域										
		地域・地区	臨港地区										
		建ぺい率	80%										
		容 積 率	400%										
		高度制限	指定なし										
		防火指定	準防火地域										
	その他	・景観法 ・港湾法 ・宅地造成及び特定盛土等規制法 ・津波防災地域づくりに関する法律 ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 ・都市再生特別措置法											
	*別葉「補足説明事項」参照												
	私道の負担等 に関する事項		私道負担		無		負担の内容						
道路後退			無		負担の内容								
供 給 処 理 施設の概要	供給処理施設		配管等の状況				施 設 整 備 状 況				施 設 整 備 の 特別負担の有無		
	電 気		接面道路配線		有		—				—		
	公営水道		接面道路配管		有								
	公共下水道		接面道路配管		無								
	都市ガス		接面道路配管		無								
交通機関		バ ス		根室交通 『花咲港』停留所まで徒歩3分									
公共施設		根室市役所				根室市立花咲港小学校				根室市立光洋中学校			
参 考 事 項		別紙を参照してください。											

※ 物件調査は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、
現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

・当該物件は臨港地区に位置しているため、建築基準法で定められた商業地域としての制限のほか、臨港地区としての制限が適用されます。詳細については、根室市に照会願います。

・当該物件は、宅地造成等工事規制区域に指定されているため、宅地造成等に関する工事を行う場合には、事前に北海道知事の許可が必要になる場合があります。詳細については、北海道ホームページ（盛土規制法トップページ）で確認願います。

・当該物件を含む周辺地域は、根室市津波ハザードマップにおいて、津波災害警戒区域に該当しています。詳細については、北海道ホームページ（津波浸水想定・津波災害警戒区域の指定について）で確認願います。

・当該物件の一部は、令和8年度以降に土砂災害警戒区域に指定される見込みのため、建築物の構造規制等のほか、特定の開発行為を行う場合は事前に北海道知事の許可が必要となる場合があります。詳細については、釧路総合振興局 釧路建設管理部に照会願います。

・当該物件は、根室市立地適正化計画で定める居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外に該当するため、一定規模以上の開発、建築等行為及び一定規模以上の誘導施設の開発、建築等行為を行おうとする場合は、都市再生特別措置法に基づき、根室市長への事前届出が必要となります。詳細については、根室市に照会願います。

・当該物件内の北東側で電柱の支柱が越境して設置されており、上空を複数の架線が通過しています。

・当該物件の南東側接面道路から雨水柵が越境して設置されています。

・当該物件内には、交通安全の旗が設置されています。

・当該物件内には、ポールがあります。

・当該物件内には、樹木があります。

・当該物件には高低差があり、東側境界線付近が約0.3m低くなっています。

・売買契約書に、「買受人は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

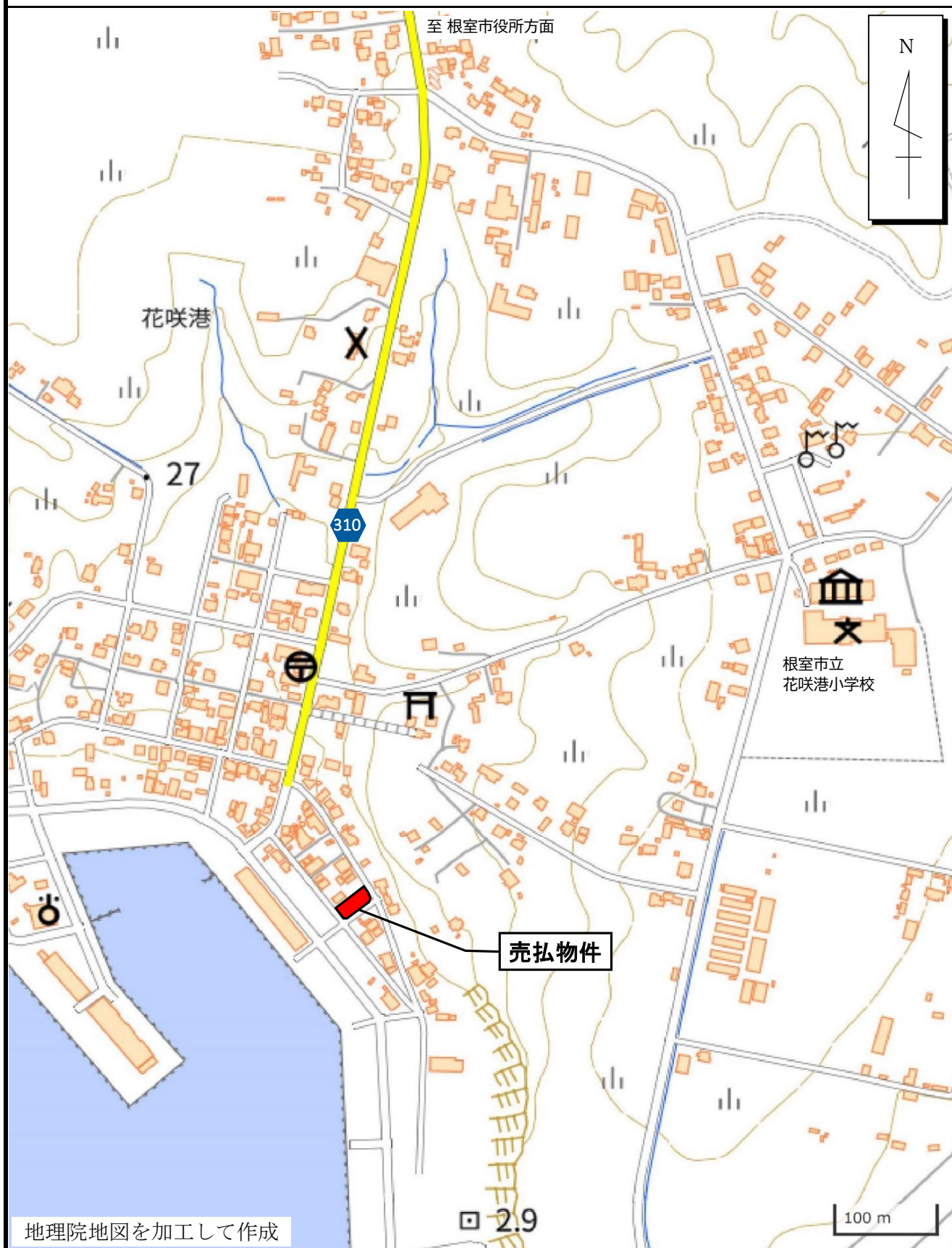
所在地

根室市花咲港485番、518番

物件番号

45

案内図



※案内図は、現在の周辺状況と異なる場合があります。

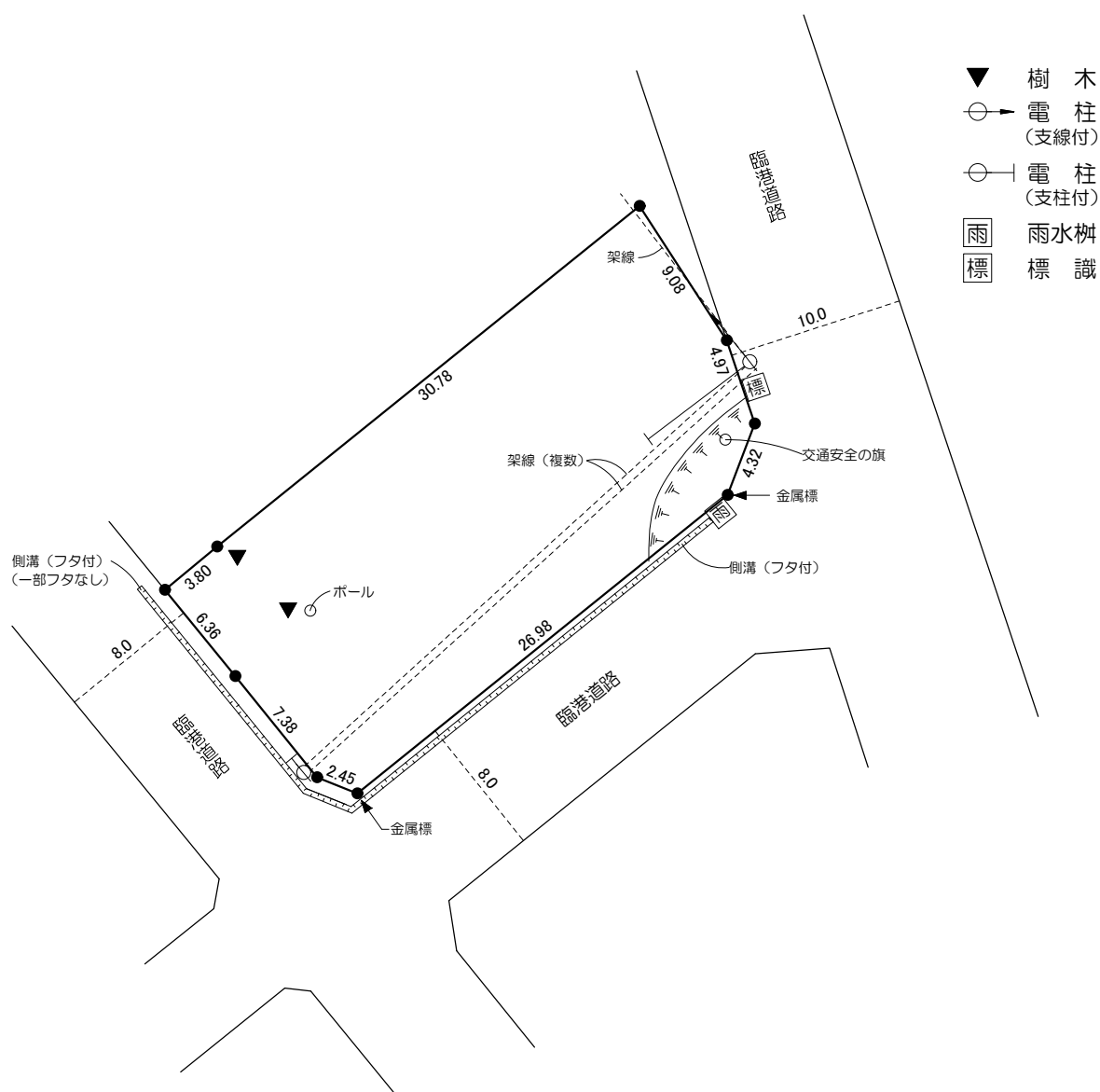
所在地

根室市花咲港485番、518番

物件番号

45

概要図



単位：メートル

※物件は現状有姿の引渡しとなりますので、必ず現地の確認を行ってください。

物件番号	45
所 在 地	根室市花咲港485番、518番

