

物 件 調 査 書

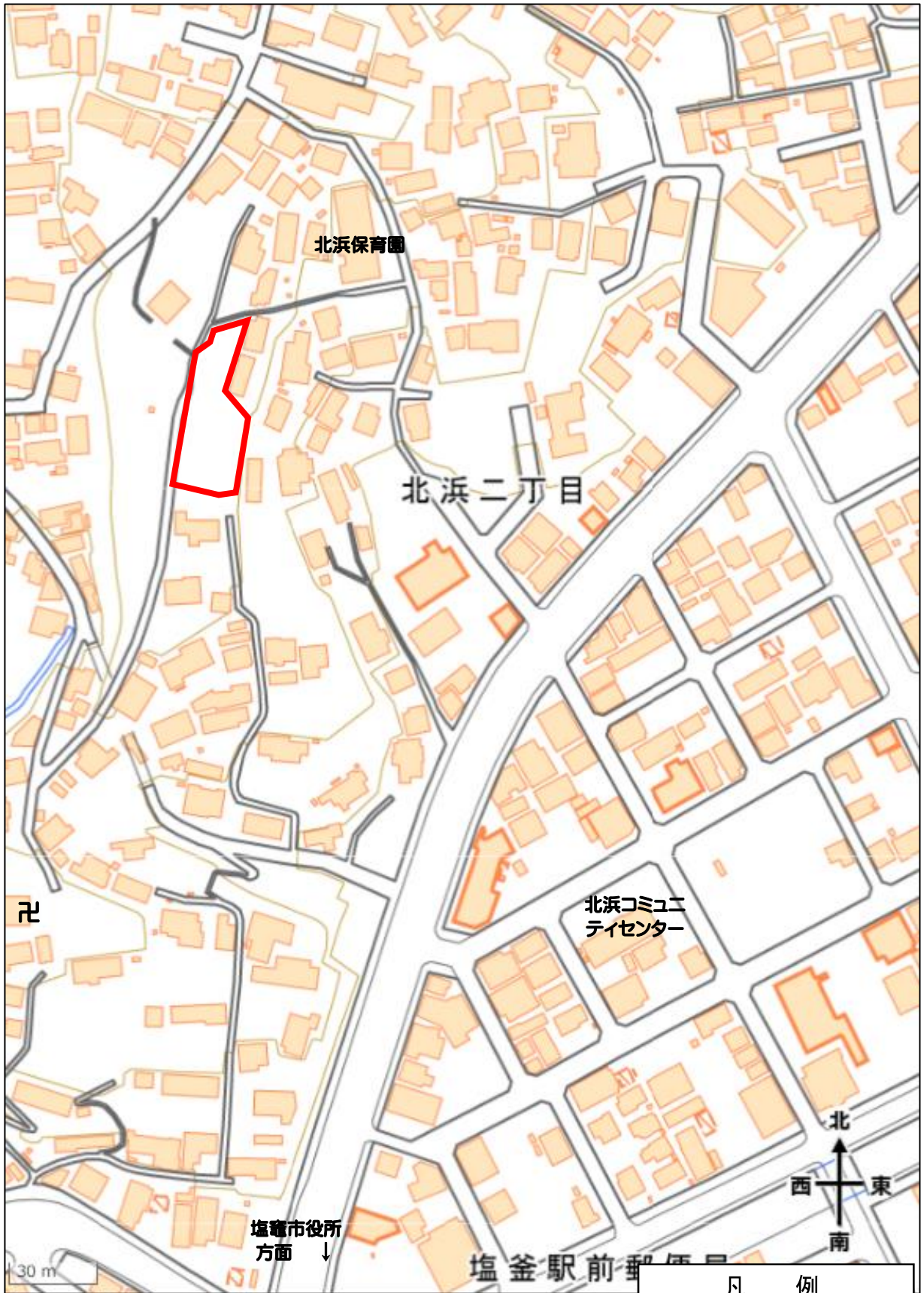
物件番号 **101**

所在地		宮城県塩竈市北浜 2-8-3 外1筆					
住居表示		宮城県塩竈市北浜 2-8 街区					
現況地目 及び面積等		宅地	1,069.40 m ²			工作物	一式
			—			立木竹	—
登記簿	地番	8-3	17-224				
	地目	宅地	宅地				
	数量	860.16m ²	209.24m ²				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況		西側	未舗装市管理道路		幅員約 4.0 m	(法第42条第2項道路)	
		北側	未舗装市管理道路		幅員約 0.0~2.9 m	(法第42条第2項道路)	
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	市街化区域					
		用途地域	第一種住居地域				
		地域・地区	指定なし				
		建ぺい率	60%				
		容積率	200% (道路幅員による制限あり)				
		高度制限	指定なし				
	防火指定	指定なし					
その他	都市計画法第29条(開発行為の許可) 建築基準法第22条第1項(屋根性能) 建築基準法第23条(外壁) 景観法第16条(景観計画区域) 宅地造成及び特定盛土規制法第12条(宅地造成等工事の許可) 宮城県屋外広告物条例 塩竈市中高層の建築物の建築に関する要綱						
※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	有	負担の内容 下記参考事項欄のとおり			
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	—		無	
	公共下水道	接面道路配管	有	—		無	
交通機関	鉄道等	J R 仙石線 本塩釜駅の 北西方 約0.9km 徒歩12分					
	バス						
公共施設	塩竈市役所		第二小学校		第一中学校		
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。

- ・本地には建物基礎等の地下埋設物の存在が確認されているため、売買契約書に特約条項を付します（詳細については、東北財務局管財部統括国有財産管理官 3 までお問合せ下さい）。
- ・西側道路の南側に接続する道路が狭あいであるため、車両での進入が難しい物件となります。また、北側道路は現況が狭あいであるほか、階段部分があり、車両の通行はできません。
- ・本地に建物を建築する際は、北側道路の一部について狭あい協議を行い、後退する必要があります。なお、現況では北側道路付近の本地の一部を歩行者が通行しています。また、本地南側に隣接する道路部分は私有地です。
- ・開発許可においては、物件に至る道路幅が開発基準に満たない場合、基本的には拡幅整備が必要となります。（建築物の用途や戸数、道路新設等により必要となる幅員は異なります。）なお、道路管理者（塩竈市）が定める道路整備計画に適合するよう整備する場合又は道路管理者（塩竈市）との協議により拡幅整備が必要ないとされた場合は 4.0m未達の幅員であっても開発基準を満たす扱いとなります。ただし、道路管理者との協議により拡幅整備が必要となり開発の工事で整備できない場合は、開発許可が下りない可能性があります。
- ・本地に建物を建築する際は、塩竈市景観計画に関する届出が必要なほか、中高層の建築物を建築する場合には、塩竈市中高層の建築物の建築に関する指導要綱に基づく協議が必要です（詳細については、塩竈市産業建設部まちづくり・建築課までお問合せ下さい）。
- ・本地内に、東北電力（株）の電柱1本支線1本が設置されており、国との間で貸付契約が締結されています。このため、本物件の売買契約には引き続き当該契約期間満了日まで使用を承諾する旨の特約を付します（使用料等の詳細については、東北電力（株）塩釜営業所までお問合せ下さい）。
- ・本地南西側のがけ地は岩石の崩落があったため、大型土嚢で補強しています。また、南東側の玉石積は老朽化しています。
- ・接面道路（建築基準法第4条第2項道路）のうち北側部分については、狭あい協議未済となっております。
- ・明細図記載のセットバックについては、イメージです。また、実際の狭あい協議により、セットバックラインの確定が必要となります（セットバックにかかる事項については、塩竈市土木課までお問合せ下さい）。
- ・北側道路の東部分について、2項道路指定時における道路の位置に工作物が設置されている可能性があり、指定時の道路位置が不明確です。
- ・水道及び下水道の引き込み並びに下水道に係る本地内の柵の設置状況は不明です。なお、新たに水道及び下水道を引き込む場合（柵の設置を含む）の費用については、買受者の負担となります。
- ・本地は岩盤部分があり、通常の掘削が難しい物件となります。
- ・本地は、塩釜港を一望できる見晴らしの良い物件となっております。

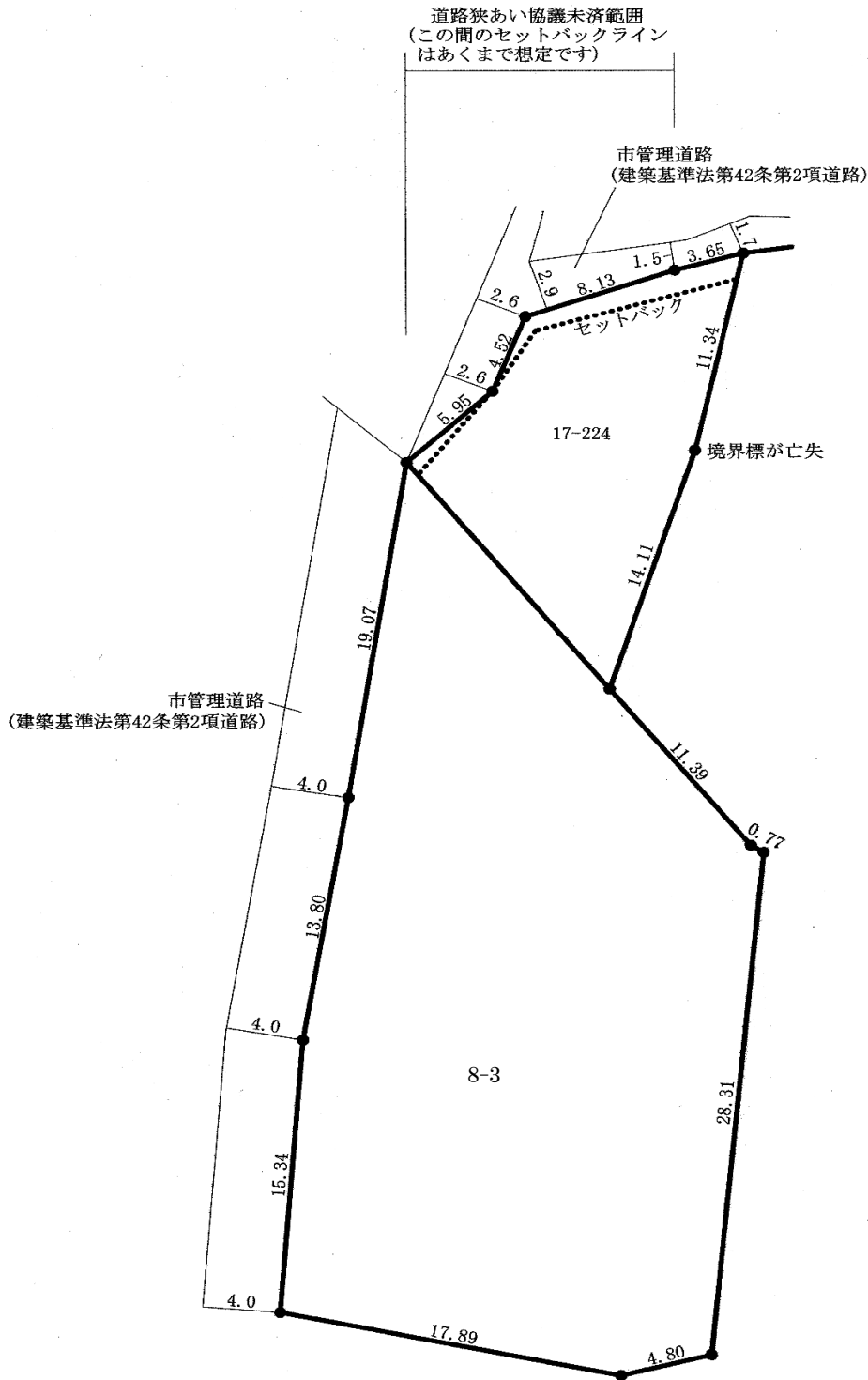
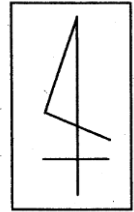
周 辺 図



国土地理院地図を加工して作成

※現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



単位:メートル

※法令等に基づく区域指定線等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。

