

物 件 調 書

物件番号	No. 1
------	-------

基本事項	物 件 名	台原引揚者住宅跡地		
	前 用 途	引揚者住宅	担当課	管財課
	所 在 地	仙台市青葉区台原三丁目 3 番 309、3 番 375		
	住 居 表 示	仙台市青葉区台原三丁目 37 街区		
	面 積 (登記面積)	231.10 m ² (231.10 m ²)	地 目 (登記地目)	宅 地 (宅 地)

敷地状況	現在の状況	更地		
	地形・地勢	旗竿地（L字型）状で不整形。西側（敷地の半分程度）が法面です。		
	道路の状況	東側で幅員約 4m の建築基準法第 42 条第 2 項道路に、約 3.4m 接道しています。		
	私道負担	なし		
	土地境界の確認	済(平成 21 年 1 月)	国土調査	—
	占有物	・敷地東側に隣接地建物の雨樋の一部が越境しています。 ・上水道の引込管が隣接地と共有となっているため、引込管が隣接地の地下を経由しています。		
	付属物等	・対象地西側及び北側の法面に対して、練積み造で高さ 3.6m の擁壁を設置しています。また、擁壁には水抜き用パイプ、擁壁の下部にフェンスを設置しています。 ・敷地南東側に石積が設置されています。		

(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		都市計画区域内（市街化区域）		
		用途地域	種 別	第二種中高層住居専用地域		
			建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他の法令	地区・街区等		・第2種高度地区		
		建築物の制限		・道路斜線制限 ・隣地斜線制限 ・北側斜線制限 ・日影規制 ・建築基準法第22条第1項（屋根性能） ・建築基準法第23条第1項（外壁）		
		法令及び規制の名称		・宅地造成等工事規制区域（宅地造成及び特定盛土等規制法） ・立地適正化計画（居住誘導区域）（都市再生特別措置法） ・屋外広告物条例における第二種許可地域（屋外広告法） ・「杜の都」景観計画における景観計画区域（沿線市街化ゾーン）（景観法）		

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		区域外	
	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	接面道路に配管有り
		上水道	接面道路に配管有り （本管口径：75mm） 引込管有り （引込管口径：13mm）	下水道	接面道路に本管有り （本管口径：200mm） 引込なし

（次ページに続く）

		備考	・電気について、接面道路に配線があります。 ・ガスについて、接面道路に本管がありますが、引き込みはありません。引込は買受者の負担となります。 ・上水道については、引き込みがされておりますが、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。詳細については、仙台市水道局までお問い合わせください。 ・上水道について、引込管 13mm の権利は残っているものの、メーターについては返却しています。引込管の口径変更等に伴い、水道加入金の差額が発生する場合には、買受者の負担となります。また、現況のままでの売払いとなりますので、名義変更等についても、買受者において届出ください。 ・前記の占有物にも記載のとおり、上水道の引込管について、隣接地と共有で接面道路から引き込みされているため、隣接地（民有地）を介して上水道が供給されています。今後の取扱いについては、買受者と当該隣接地（民有地）所有者との間で別途協議してください。 ・下水道について、接面道路に本管はありますが、引き込みはありません。引き込みは買受者の負担となります。なお、対象地と接面道路に高低差があるため、引き込みに要する費用負担が大きくなる可能性があります。 ・電気、ガス、下水道を引き込む場合において、隣接地を経由しなければ引き込めない場合には、買受者において、隣接地所有者と別途協議してください。 ・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、機能は保証できません。詳細は以下の各担当部署に御確認下さい。 【電 気】 東北電力株式会社コールセンター 【ガ ス】 仙台市ガス局 【上水道】 仙台市水道局 【下水道】 下水道北管理センター
	交通機関	鉄道等	仙台市営地下鉄「台原」駅まで約 0.3km（徒歩約 4 分）
		バス	仙台市営バス「台原駅」停留所まで約 0.3km（徒歩約 4 分）
	公共施設等		・青葉区役所の北方約 3km（徒歩約 44 分） ・台原小学校の北西方約 0.55km（徒歩約 8 分） ・台原中学校の北西方約 0.55km（徒歩約 7 分）

(次ページに続く)

	その他参考事項	・対象地は現状有姿での引渡しになります。土地利用に当たって、除草等が必要になる場合は、買受者の負担となります。 ・前記の占有物、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、平成 21 年 3 月に木造平屋建ての建物を解体しています。解体の際の埋め戻しに、当該解体現場で発生したコンクリート塊を使用しています。土地利用にあたり撤去が必要になる場合には、買受者の負担となります。 ・住居表示については、建築物を建築した際に、新たな住居表示が符番される可能性があります。詳細については、青葉区役所まちづくり推進課にご確認ください。 ・接面道路は建築基準法第 42 条第 2 項道路となっています。幅員は 4 m 以上ありますが、狭あい協議が必要になる場合があります。詳細については、仙台市青葉区役所建設部街並み形成課までお問合せください。 ・対象地は、宅地造成等工事規制区域内のため、土地の造成には許可や届出が必要な場合があります。詳細については、仙台市都市整備局開発調整課までお問合せください。 ・対象地は、接面道路より約 2m 低くなっているため、現状のままでは、車両等の乗り入れはできません。 ・対象地西側及び北側の法面について、令和 7 年度に擁壁を設置しました。ただし、宮城県建築基準条例第 5 条（いわゆるがけ条例）の適合の有無等の詳細については、買受者において、仙台市青葉区役所街並み形成課へご確認ください。 ・対象地の擁壁の設置に伴い、必要な地盤調査については実施しています。追加の調査、土壌の改良等が必要な場合には、買受者の負担になります。 ・地中埋設物及び土壌汚染の有無については、調査を行っていないため不明です。調査、撤去、改良等が必要な場合、費用は買受者の負担となります。
--	----------------	---

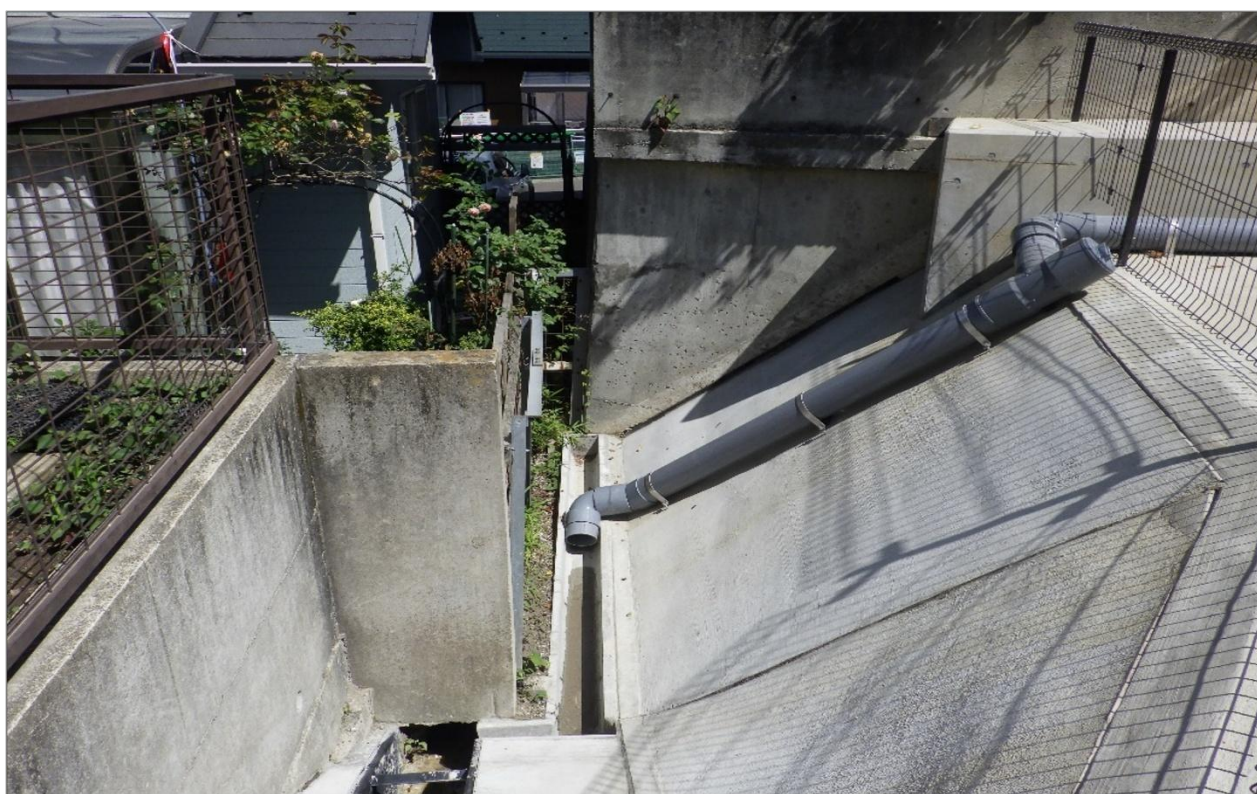
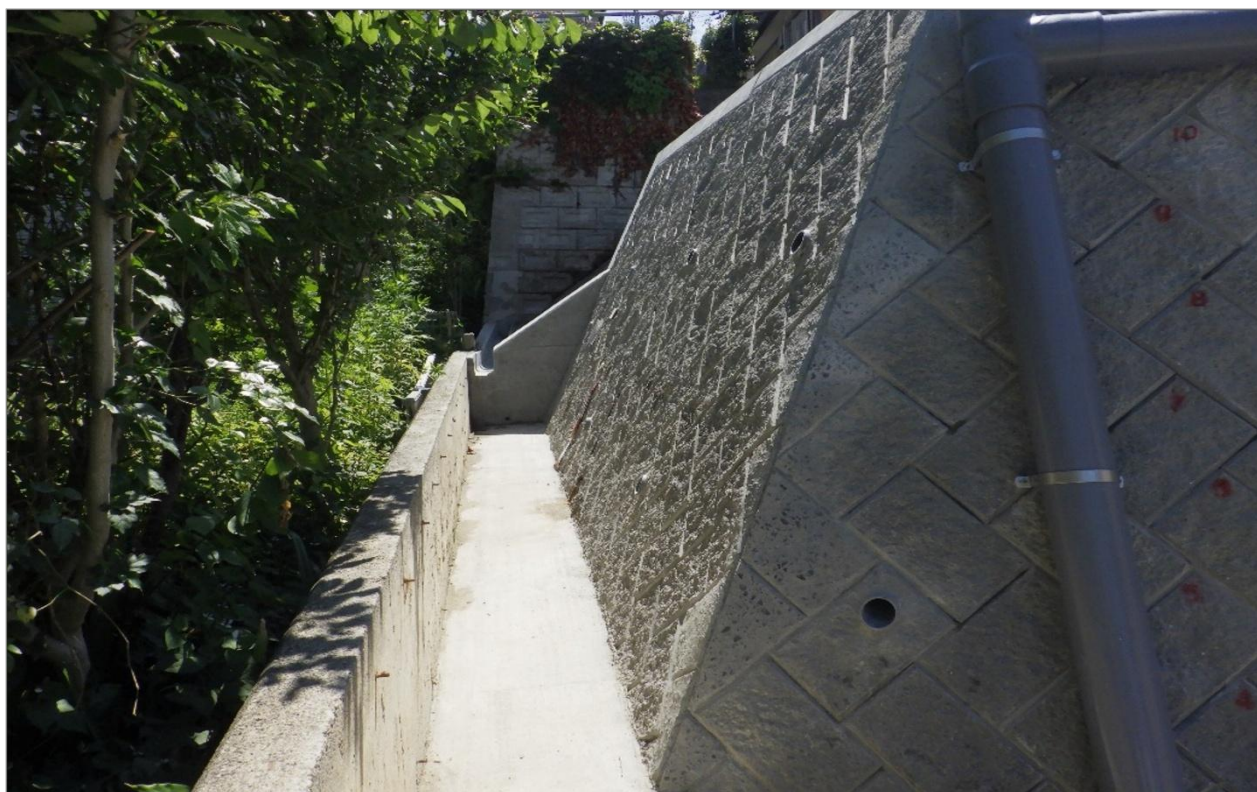
位置図



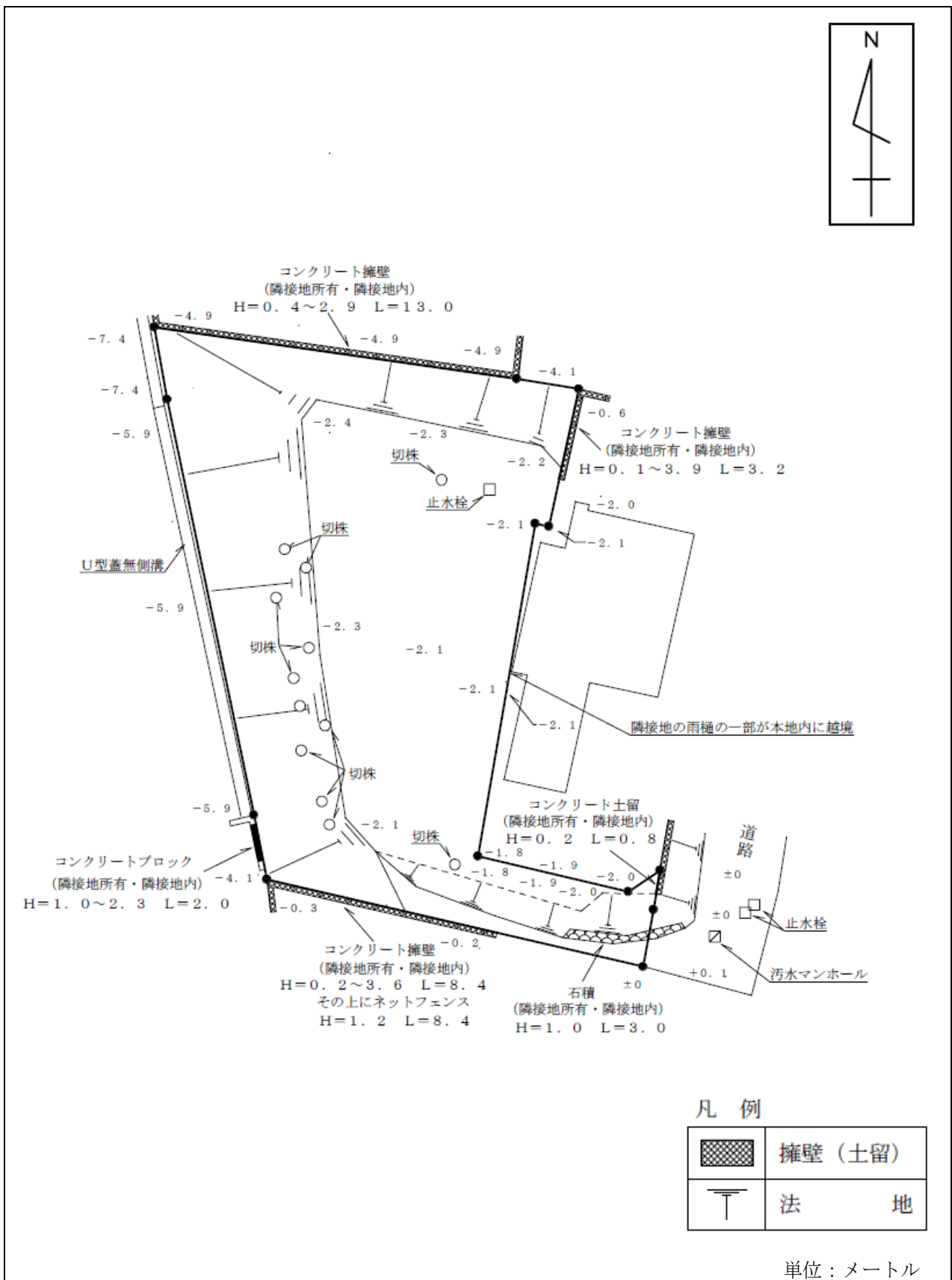
地理院地図（電子国土web）を基に作成＜<https://maps.gsi.go.jp/index.html>＞

現 地 写 真



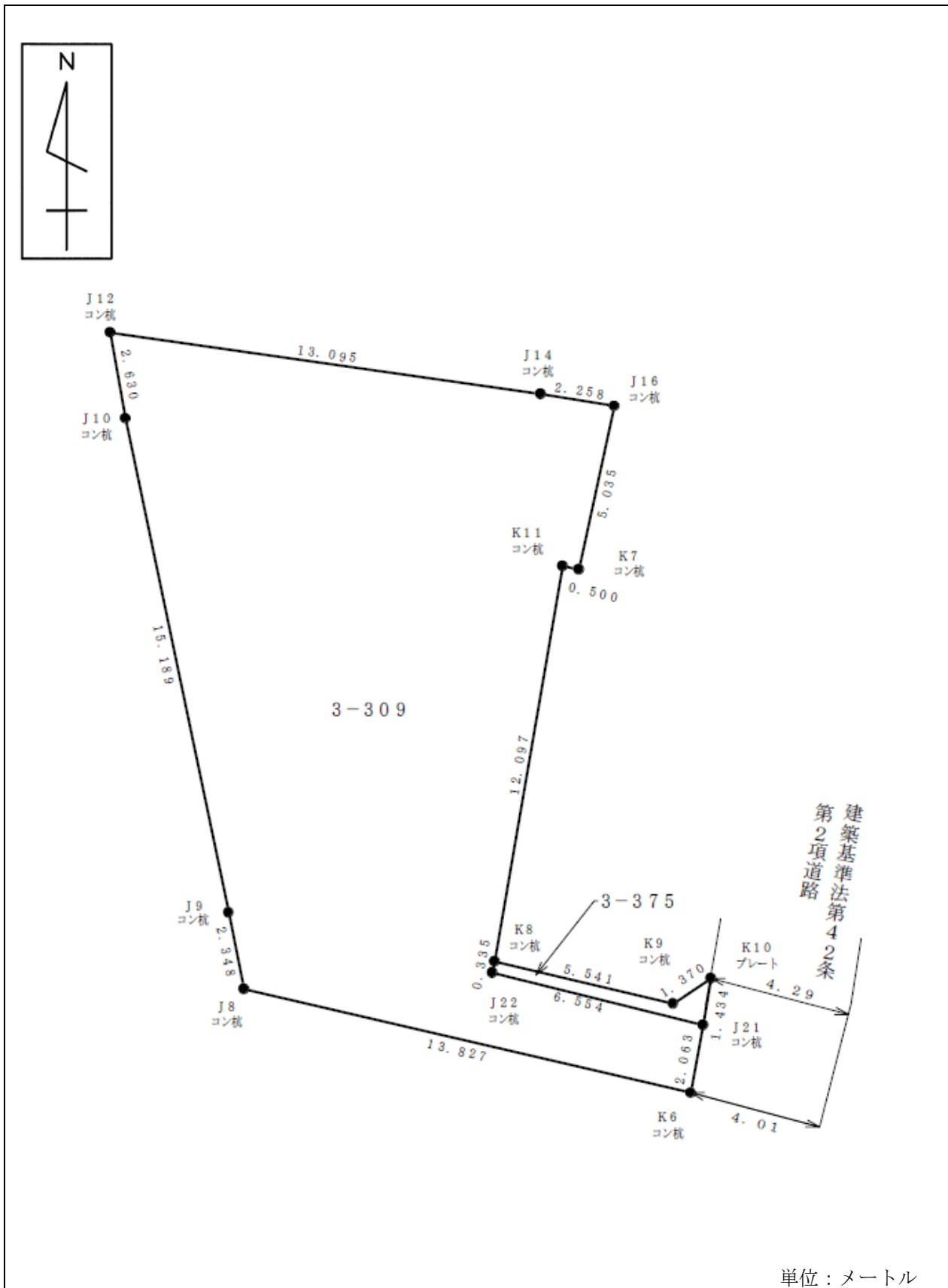


概 要 図



※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。

○対象地周辺の浸水想定区域

No.1：台原引揚者住宅跡地

(仙台市「洪水ハザードマップ」(水防法第 15 条第 3 項に基づくハザードマップ) より抜粋)

