

対象不動産説明書

1 対象不動産の概要

- (1) 所在地：山形県鶴岡市下川字東海林場 358 番 155
- (2) 地 目：宅地
- (3) 地 積：2,193.72 平方メートル（実測）
- (4) 所有者：一般社団法人山形県市町村職員互助会

2 対象不動産の現況等

(1) 交通・接近条件（道路距離）

JR 東日本羽越本線「羽前大山駅」の北方約 4,800m（直線距離）、一般国道 112 号線の南側に接面所在する。

(2) 道路条件

- ・一般国道 112 号 全幅員約 14m 有舗装が布設
（車道幅員約 10m 北側歩道幅員約 4m）

※道路条件 正面（北側）：一般国道 112 号線に接面

側面（東側）：道路（幅員約 2m 未舗装 建築基準法上の道路
に非該当）に接面

- ・他の幹線道路との連絡性

主要地方道「余目加茂線」（一般国道 112 号と重複） 接面

主要地方道「酒田鶴岡線」約 3,100～3,600m（道路距離）

(3) 環境条件

- ・供給処理施設は、上下水道、公共下水道が布設、都市ガスはなし。
- ・危険・嫌悪施設は特別なし。
- ・津波、洪水の危険性は特別なし。

(4) 公法上の規則

- ・市街化区域「商業地域（指定健蔽率：80% 指定容積率：400%）」のほか、同「第 2 種中高層住居専用地域（指定健蔽率：60% 指定容積率：200%）」、同「第 2 種住居地域（指定健蔽率：60% 指定容積率：200%）」に指定。
- ・都市施設の計画は特別なく、防火規制、高度利用規制もない。
- ・接面国道 112 号線の一部は、都市計画道路に該当しているが、既に整備済み。

(5) 画地条件

- ・形状：不整形
- ・間口×奥行：約 44m×最長約 54m
- ・地積：2,193.72 平方メートル
- ・道路接面状況：角地

- ・ 接道方位：北
- ・ 北側道路との高低差：等高は約 1.8m 高く接面（車の出入りのための出入口の整備が必要）
- ・ 東側道路との高低差：等高
- ・ 地勢：略平坦。西側隣地との間に約 2m、南側隣地との間に約 0.5～1.2m のコンクリート擁壁を付設

（6） 環境条件

- ・ 上下道の敷地（対象不動産）内への引込みなし。（接面国道に布設されている本管からの引込みが必要）
- ・ 対象不動産には、雑木や雑草が繁茂、当該徐伐、整地が必要

（7） 埋蔵文化財包蔵地

- ・ 文化財保護法による埋蔵文化財包蔵地には非該当

（8） 土壌汚染の有無及びその状態

- ・ 地表からの目視による調査では、土壌汚染の可能性は確認できず、土壌汚染の有無の確定には、専門家による土壌採取調査を実施しなければ確定的な判断は不可能にあり、現状では土壌汚染状況は不明と判断される。

（9） 地下埋設物の有無

- ・ 地歴調査、目視調査等からは過去に堅固建物等が存在していたかの確認はできず、地下埋設物の有無は実際に掘削調査等を実施しなければ確定的な判断は不可能であり、現状では地下埋設物の状況は不明と判断される。

（10） その他

対象不動産の画地の北端（国道沿設部分）に電柱が 2 本「湯野浜局南線 11、湯野浜南 12」在置（当該在置に当たって、土地所有者より東日本電信電話株式会社宛に「土地等使用承諾書」が提出されている。当該土地等使用承諾の範囲については、同承諾書に記載がないため、電柱敷地部分と推測。）されている。「湯野浜南 12」については、対象不動産の道路利用（接面国道への出入）に当たって、電柱の移設を要望する場合は、電柱所有者である東日本電信電話（株）との協議が必要となり、当該移設は別途有償となる。

3 特記事項

対象不動産については、現状引渡しといたしますので必ず事前に確認願います。