

石卷市被災市街地復興土地区画整理事業
市有地分譲（賃貸）募集要項

上釜南部地区

下釜南部地区

湊西地区

～隨時募集～

石 卷 市

1 用地の概要

(1) 区画整理事業の概要について

○上釜南部地区

所在地	石巻市門脇字鷲塚、門脇字下鷲塚、門脇字中島の全部 石巻市門脇字浦屋敷、門脇字捨喰、門脇字明神、重吉町、新館二丁目、中島町及び中屋敷二丁目の各一部
開発面積	約37.6ヘクタール
分譲(賃貸)予定総面積(※)	約8.2ヘクタール
用途地域	準工業地域

本地区は、石巻工業港の背後地に位置し、石巻工業港と関連する事業所が多い地域です。

石巻市震災復興基本計画においては、高盛土道路による交通の利便性を活かし、石巻工業港を活用する製造業等の集積を図るほか、新たな産業用地の確保を推進する産業ゾーンとして位置づけています。

○下釜南部地区

所在地	石巻市大街道東二丁目、大街道東三丁目、大街道南三丁目、大街道南四丁目、新館二丁目、築山三丁目、築山四丁目、中浦二丁目、中島町、南光町二丁目、双葉町、三河町、三ツ股三丁目及び三ツ股四丁目の各一部
開発面積	約25.4ヘクタール
分譲(賃貸)予定総面積(※)	約5.8ヘクタール
用途地域	準工業地域・工業地域

本地区は、石巻工業港の背後地に位置し、石巻工業港と関連する事業所が多い地域です。

石巻市震災復興基本計画においては、高盛土道路による交通の利便性を活かし、石巻工業港を活用する製造業等の集積を図るほか、新たな産業用地の確保を推進する産業ゾーンとして位置づけています。

○湊西地区

所在地	石巻市大門町一丁目の全部 石巻市川口町一丁目、川口町二丁目、川口町三丁目、大門町二丁目、湊字御所裏、湊字須賀松、湊町三丁目、湊町四丁目及び明神町一丁目の各一部
開発面積	約40.4ヘクタール
分譲(賃貸)予定総面積(※)	約6.0ヘクタール
用途地域	準工業地域・工業地域

本地区は、石巻市中心部を流れる旧北上川河口部の左岸に位置し、石巻市震災復興基本計画においては、石巻漁港を活用する水産加工業等の集積を目指した産業ゾーンとして位置づけています。

(※)各地区の分譲(賃貸)予定総面積は、今後公募を予定している面積を含めた値です。なお、令和元年11月末日現在の値であり、区画整理事業の進捗により増減する場合があります。

(2) 全地区共通事項

建ぺい率	60%以下
容積率	200%以下
引渡時期	譲受(借受)予定者に決定してから約3か月後を予定
その他	本地域は東日本大震災の津波浸水区域であり、災害危険区域に指定されております。

(※)5,000㎡以上の土地については、議会の議決が必要であり、申込日より引渡時期が変わります。また、引渡し時点で周辺道路等が未施工の場合がありますので、ご確認ください。

(3) 公共施設等

○上釜南部地区

道路	区画道路(17m~15m、11.5m、10.5m、8m~6m)
上水道	宅地内まで配管
下水道	公共下水道 本市下水排除基準について、下水道管理課へお問い合わせ下さい。
ガス	—
その他	区画の盛土の下には、ます等の残存物がある場合があります。 一部宅地に地役権が設定される場合があります。

○下釜南部地区

道路	幹線道路(23m、17m) 区画道路(33m、15m、11.5m、10.5m、8m)
上水道	宅地内まで配管
下水道	公共下水道 本市下水排除基準について、下水道管理課へお問い合わせ下さい。
ガス	—
その他	区画の盛土の下には、ます等の残存物がある場合があります。 一部宅地に地役権が設定される場合があります。

○湊西地区

道路	幹線道路(45m、25m~13m) 区画道路(16m、13m、9m、6m)
上水道	宅地内まで配管
下水道	公共下水道 本市下水排除基準について、下水道管理課へお問い合わせ下さい。
ガス	都市ガス
その他	区画の盛土の下には、ます等の残存物がある場合があります。

2 募集条件

(1) 公募区画

計 15 区画(上釜南部 7 区画、下釜南部 6 区画、湊西地区2区画)

土地の位置は別紙「募集区画图」をご覧ください。

(2) 分譲予定価格

別紙「分譲価格一覧表」を参照ください。

(3) 土地の利用方法(契約の種類)

建物を建築する予定の方 分譲又は事業用定期借地

なお、事業用定期借地の存続期間は10年以上50年未満です。

建物を建築せずに土地を利用(駐車場・資材置場等)する予定の方 分譲又は土地賃貸借

なお、賃借権の存続期間は3年以内です。

※一部を分譲、一部を事業用定期借地又は賃貸借として混合することはできません。

(4) 募集単位

区画単位で募集します。(分筆は致しません。)

(5) 募集業種等

業種の制限はございませんが、本地区では法令上以下のとおり制限がかかるため、建築することができない建物があります。制限の内容をよくご確認の上、お申込みください。

なお、自ら又は第三者をして、風俗営業・性風俗営業又は暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはなりません。

① 用途地域による制限

本地区の用途地域は、「準工業地域」「工業地域」と定められております。準工業地域においては、建築基準法第48条第11項にて、建築してはならない建物を定めております。工業地域においては、建築基準法第48条第12項にて建築してはならない建物を定めております。なお、今回の公募において募集する区画はすべて「準工業地域」です。

本要項 9 ページ及び10 ページの一覧表をご確認ください。

② 特別用途地区による制限

特別用途地区では、床面積の合計が1万平方メートルを超える大規模集客施設を建築してはならないと定められています。

③ 災害危険区域による制限

本地区は東日本大震災の津波浸水区域であり、災害危険区域に指定されています。そのため、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿その他の居住室(住居の用に供する部分をいう。)を有する建築物、ホテル、旅館、病院、病床を有する診療所及び児童福祉施設等(建築基準法施行令第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。)を建築することはできません。

【留意事項】

・上記法令のほか、悪臭防止法、騒音規制法、振動規制法、宮城県公害防止条例等の環境諸法令により規制を受けます。

・上記の法令による制限において、制限がなかった場合であっても、周辺事業者への影響を考慮し、進出をお断りさせていただく場合があります。

(6) 申込者の資格

申込者は、次に掲げる条件を全て備える必要があります。

- ① 自らの事業の用に供する目的で、土地を購入又は賃借しようとする者であること。
- ② 事業を営むための建物を建築する者は、契約締結日から3年以内に建築に着手し、5年以内に完成させ、事業を開始すること。(分譲の場合)
- ③ 継続して土地を事業のために利用できること。
- ④ 建物の建築、経営に係る資金計画が適切であり、分譲代金及び保証金又は賃料を確実に支払うことができること。
- ⑤ 市税及び国民健康保険税の滞納がないこと。
- ⑥ 納税及び雇用の面で本市に貢献できること。
- ⑦ 公害防止対策を十分に講じることができること。
- ⑧ 石巻市入札契約に係る暴力団等排除要綱(平成20年告示第268号)の第2条第6号に規定する暴力団及び同条7号に規定する暴力団員に該当しないことその他同要綱別表に掲げる措置要件に該当しないこと。

3 申込手続き

(1) 申込方法

申込書は産業推進課にご連絡の上、直接お持ちください。(提出時に内容を確認するため)。

なお、申込様式は本市ホームページ(<http://www.city.ishinomaki.lg.jp/>)から入手することができます。

<申込受付場所>

宮城県石巻市穀町14番1号 石巻市産業部産業推進課(本庁舎3階)

<申込受付時間>

受付時間 午前8時30分～午後5時(土日祝日を除く。)

(2) 申込書類

別紙「申込書類一覧」をご覧ください。

4 譲受(借受)予定者の決定

提出された申込書類を審査し、決定します。

なお、譲受予定者の決定は、申請書提出順(先着順)に行います。

※審査の過程で、申込内容について説明を求めることがあります。

審査結果に関する問い合わせ、異議等については、一切応じられません。

審査結果は申込者へ個別に連絡することとし、市ホームページ等での公表はしません。

5 契約、土地の引渡し等

(1) 分譲の場合

① 契約

本地区の土地は国費で造成しており、国へ対し財産処分の申請が必要となります。そのため、国から財産処分の承認を受け次第、本市と譲受予定者の中で土地売買契約を締結します。財産処分の承認には2～3か月程度期間を要します。

なお、面積が5,000㎡以上の土地の契約については、議会の議決を要するため、国の財産処分の承認後、仮契約を締結します。その後、議会で議決された時点で本契約に移行することになります。

② 売買代金の支払い方法について

以下の2通りの支払い方法があります。

ア 契約保証金納入後残金納入

契約締結日(仮契約の場合は仮契約締結日)の翌日から10営業日以内に、契約保証金として売買代金の10%相当額を、本市が発行する納入通知書を用いて納入していただきます。その後、契約締結日(仮契約の場合は本契約移行日)の翌日から30日以内に残金を納入していただきます。

なお、譲受予定者が本市の指定する期日までに残金を納入しないときは、本市は契約を解除することができます。契約が解除された場合及び譲受予定者の都合で契約を解除した場合、契約保証金は本市に帰属することとなります。

イ 契約時一括納入

契約締結日(仮契約の場合は本契約移行日)の翌日から10営業日以内に、売買代金を一括で納入していただきます。

③ 所有権等の移転、登記

売買物件の所有権は、譲受予定者が売買代金を完納したときに移転します。

なお、区画整理における換地の売買のため、従前地に対し所有権移転登記を行います。

土地の所有権移転登記は本市が申請しますが、所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は譲受予定者の負担とします。

④ 農地法に基づく届出について

所有権移転登記に際し、農地法第5条に基づく届出が必要な土地があります。本届出が必要な場合、農業委員会への手続きは石巻市が行いますが、別紙「申込書類一覧」に記載する書類以外に、印鑑証明書等の書類を提出していただきます。

ご希望の区画において、本届出が必要か否か確認されたい場合は、担当までご連絡ください。

⑤ 建築義務等

事業を営むための建物を建築する譲受予定者は、土地売買契約の締結日から3年以内に建物の建築に着手し、5年以内に完成させ事業を開始しなければなりません。

(2) 賃借の場合

① 契約

本市と借受予定者の中で事業用定期借地権設定契約又は土地賃貸借契約を締結します。

ア 建物を建築する予定の方

建物を建築する予定の方は、借地借家法第23条第1項又は第2項に規定する事業用定期借地権を設定することとし、本市指定の契約様式を元に公正証書を作成し、公証役場において契約を締結します。

事業用定期借地権については、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、借受予定者は、建物の買取りを請求できないものとします。なお、借地権の存続期間は10年以上50年未満です。

イ 建物を建築せずに土地を利用(駐車場・資材置き場等)される方

建物を建築せずに土地を利用される方は、民法第601条に規定する賃借権を設定することとし、本市指定の契約書にて契約を締結いたします。なお、賃借権の存続期間は3年以内です。契約の更新については、市及び借主双方が合意した場合にのみ可能となります。

いずれの場合においても、契約締結時期は、別途、本市と借受予定者が協議して定めます。

② 賃料

賃料は、事業用定期借地権設定契約又は賃貸借契約の開始日から発生し、年4期に分割して支払うものとします。また、年度途中で契約、解約する場合等は、賃料を日割りで計算するものとします。

なお、賃料の算定に用いる仮固定資産税評価額は、毎年最新のものを用います。

③ その他の費用

公正証書及び契約書作成に係る一切の費用は、借受予定者の負担となります。

④ 引渡し

事業用定期借地権設定契約又は賃貸借契約締結後、現状有姿で借受予定者に土地を引き渡します。

⑤ 建築義務等

事業を営むための建物を建築する借受予定者は、事業用定期借地権設定契約の締結日から8月以内に建物の建築に着手し、1年以内に完成させ事業を開始しなければなりません。

⑥ 原状回復義務等

借受予定者は、契約期間が終了する際には、当該土地に存する業務施設、その他工作物を収去し、当該土地賃貸借契約を締結した時の状態に復して、本市に更地で返還しなければなりません。また、土壌汚染調査を実施し、契約時に市から提示した土壌状況から汚染されていると認められる場合、この契約を締結した時の状態に復して返還していただく必要がございます。

土壌汚染調査及び土地の原状回復に要する費用は、借受予定者が負担するものとします。

6 その他契約の主な内容

(1) 権利義務の継承

譲受(借受)予定者は、本市の承諾を受けることなく、譲受(借受)予定者の権利義務を第三者に継承させることはできません。

(2) 瑕疵担保責任について

契約した土地に隠れた瑕疵があった場合、土地の利用目的が達成されないと石巻市及び借主が合意した場合には、対象土地の引き渡しから2年間に限り石巻市が責任を負います。

(3) 契約面積と登記面積の増減について

当地区は土地区画整理事業で造成しています。そのため、契約は売買及び借地契約時の仮換地面積に基づき行います。土地区画整理事業の工事完了時に確定測量を実施し、登記を行いますが、契約面積と登記面積に増減が生じる場合があります。

そうした場合でも、売買代金及び借地料の清算は行いませんので、あらかじめご了承ください。

(4) 区画整理事業における清算金について

区画整理事業の清算金については、契約の時期にかかわらず、本市に帰属します。

(5) 地役権の設定について

上釜南部及び下釜南部の一部区画において、上空に高圧電線が通る区画があります。そのため、高圧電線が通る区画においては、区画内の全部又は一部に地役権が存する可能性があります。分譲で地役権が設定される予定の土地を購入する場合、換地処分完了後に契約者と東北電力株式会社の間で地役権設定契約を締結する必要があります。

(6) 区画整理事業における使用収益開始時期について

区画整理事業の使用収益の開始日については、各地区工事が終わる段階で一括して行う予定です。そのため、契約時点では使用収益は開始されていませんが、建物を建築し、営業することは可能です。

(7) 本市の契約解除権等

譲受(借受)予定者が、この募集要項、土地売買契約、事業用定期借地権設定契約又は土地賃貸借契約に違反したと本市が認めるときは、催告によらないでこの契約を解除する場合がございます。

土地の契約が解除された場合、譲受(借受)予定者は、直ちに土地をこの契約を締結した時の状態に復して、本市の定めるところに従い本市に返還するものとします。

(8) 環境保全等

譲受(借受)予定者は、公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、環境保全に関して万全の処置を講ずるものとします。なお、公害が発生したときは、譲受(借受)予定者の責任と負担において解決を図るものとします。

(9) 留意事項

譲受(借受)予定者の決定については、個別事業者ごとにお知らせすることとし、市ホームページ等では公表しないものとします。

建築基準法第48条第11項

準工業地域内においては、別表第二(る)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

建築基準法別表第2

(る) 準工業地域内に建築してはならない建築物

- 一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれが無いものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場
 - (一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造
 - (二) 消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)
 - (三) マッチの製造
 - (四) ニトロセルロース製品の製造
 - (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
 - (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)
 - (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
 - (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
 - (九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)
 - (十) 石炭ガス類又はコークスの製造
 - (十一) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)
 - (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)
 - (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
 - (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造
 - (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品を製造を除く。)
 - (十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
 - (十七) 肥料の製造
 - (十八) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造
 - (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
 - (二十) アスファルトの精製
 - (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜りゆう産物又はその残りかすを原料とする製造
 - (二十二) セメント、石膏こう、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
 - (二十三) 金属の溶融又は精練(容量の合計が五十リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)
 - (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕
 - (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、鋸打作業又は孔埋作業を伴うもの
 - (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造
 - (二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの
 - (二十八) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造
 - (二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造
 - (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕
 - (三十一) (一)から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業
- 二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
- 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

建築基準法第48条第12項

工業地域内においては、別表第二(を)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便上又は公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りでない。

建築基準法別表第2

(を) 工業地域内に建築してはならない建築物

- 一 (る)項第三号に掲げるもの
- 二 ホテル又は旅館
- 三 キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- 四 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの
- 五 学校(幼保連携型認定こども園を除く。)
- 六 病院
- 七 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場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の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの

<公募に関するお問い合わせ先>

石巻市 産業部 産業推進課

石巻市穀町14番1号 石巻市役所本庁舎3階

TEL 0225-95-1111 (内線 3545、3546、3547)

FAX 0225-21-2022

E-Mail isindstr@city.ishinomaki.lg.jp