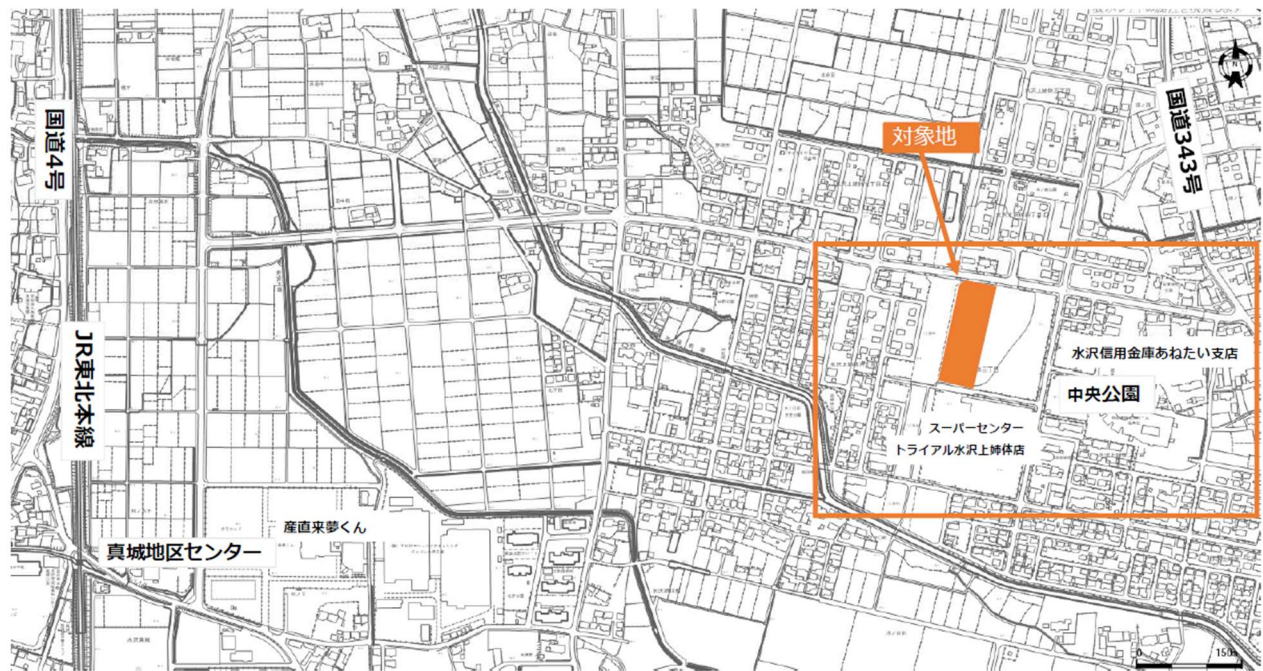


物件調書

物件番号	4	最低売払価格		181,000,000 円	
所在地	奥州市水沢上姉体三丁目35番 1				
登記面積	8,233.92㎡	登記地目	宅地		
道路幅員及び 接面状況等	西側が幅員約28mの国道、北側が幅員約17mの市道、南側が幅員約 9 mの市道に接面している。				
法令等に 基づく制限	都市計画区域	非線引都市計画区域			
	用途地域	第二種住居地域、準工業地域			
	建ぺい率	第二種住居地域 60% 準工業地域 60%	容積率	第二種住居地域 200% 準工業地域 200%	
	防火指定	建築基準法第22条区域			
	その他制限	奥州都市計画マイアネタウン地区地区計画区域（商業施設地区）			
供給施設 の状況		事業所名・連絡先			
	電 気	東北電力ネットワーク(株)水沢営業所 0120-175-266			
	上水道	北側市道に配水管DIP φ 150埋設（南側市道は隣接地まで配水管VP φ 100が埋設）。給水引込工事必要。 詳細は、奥州市上下水道部水道課へ確認してください。 【奥州市上下水道部水道課 配水維持係 0197-34-2527（直通）】			
	公共下水道	公共下水道区域内、北側市道にCP φ 200埋設（南側市道は隣接地までCP φ 200が埋設）。公共ます新規設置必要。下水道分担金納入済。 詳細は、奥州市上下水道部下水道課へ確認してください。 【奥州市上下水道部下水道課 排水係 0197-34-1651（直通）】			
	ガ ス	水沢ガス(株) 0197-24-4151 ※簡易ガス供給方式			
最寄駅及び 交通機関	・ J R 東北本線水沢駅まで約3.4km ・ J R 東北新幹線水沢江刺駅まで約5.2km ・ 奥州市コミュニティバス林前バス停まで約420m				
近隣の状況	・ 奥州市立姉体小学校まで約2.1km、奥州市立水沢南中学校まで約1.7km ・ 水沢信用金庫あねたい支店まで約0.1km ・ 奥州市役所まで約4.3km ・ スーパートライアル水沢上姉体店まで約0.1km				
埋蔵文化財の 状況	当該地は周知の遺跡に該当しません。工事中に土器等が発見された場合は工事を中断し、奥州市教育委員会歴史遺産課へ連絡してください。 【奥州市教育委員会歴史遺産課 調査活用係 0197-34-1316（直通）】				
その他の事項	・ 本物件は現状のまま引き渡します。 ・ 奥州都市計画マイアネタウン地区地区計画区域内のため、用途制限等が定められています。別添「マイアネタウン地区 地区計画 計画書」をご覧ください。 ・ 地耐力調査および土壌調査は行っていない。				

位置図



位置図（拡大）



現 地 写 真

【南東から撮影】



【北東から撮影】



水沢都市計画、江刺都市計画及び前沢都市計画地区計画の変更（奥州市決定）

水沢都市計画マイアネタウン地区地区計画を奥州都市計画マイアネタウン地区地区計画に、水沢都市計画大畑地区地区計画を奥州都市計画大畑地区地区計画に、江刺都市計画下惣田地区地区計画を奥州都市計画下惣田地区地区計画に、前沢都市計画前沢北地区地区計画を奥州都市計画前沢北地区地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名 称	マイアネタウン地区地区計画
位 置	奥州市水沢区上姉体一丁目、上姉体二丁目、上姉体三丁目並びに姉体町字稗田下、字原ノ西、字寺ノ西、字小水ノ口、字野地田及び字林前
面 積	約42.4ha
地区計画の目標	本地区は、奥州市水沢区の既成市街地の南東部にあり、奥州市総合計画に基づき『複合住宅団地整備事業』として画的な開発を行い、職住近接型を柱に一体的な街並み形成を目指している。 地区を国道4号水沢東バイパスが通ることにより、既成市街地との連絡性が強化されることから、水沢区南東部における『新たな市街地拠点』の形成と、更に、高齢社会への対応、市民の学習意欲に応える生涯学習社会の形成、余暇時間の増大に伴うコミュニティの振興等の社会的要求を踏まえ、『生涯学習環境と良好な住環境の形成』を図る地区である。 このため、地区計画を策定し、土地区画整理事業効果の維持増進と良好な街並み景観及び住環境の維持・形成を図ることを目的とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、複合住宅団地をテーマに住宅地としての整備・保全を保つため、5つの地区に区分し、各々の特性に応じた良好な土地利用を実現する。 秩序ある街並み形成を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。優良住宅地区及び業務住宅地区については、宅地が細分化され、狭小宅地とならないよう建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、優良住宅地区については、低層住宅街の形成を推進するため建築物の高さの最高限度を定め、建築物形態の混在を防止する。 緑豊かな市街地環境と特徴を持たせた街区の形成等を図るため、かき又はさくの構造を制限する。 地区施設については、土地区画整理事業により整備する。
土地利用に関する方針	① 優良住宅地区 戸建て住宅を中心に、日常生活に必要な病院、事務所及び店舗等を配置し、優良宅地を目指す。 ② 業務住宅地区 地域の就業の場として、事務所及び店舗を配置し、土地の合理的利用を図る。 ③ 文教厚生地区 複合コミュニティ施設を配置し、生涯学習と高齢者福祉を機軸とした福祉の増進を目指すとともに、文教施設の整備を図る。 ④ 商業施設地区 駐車スペースを設けた沿道型ショッピングセンターを配置し、周辺住民の利便性の増進を図る。 ⑤ 工業施設地区 ガス基地を配置し、地区住民生活基盤の充実を図る。

地区 区 分	地区施設の 配置及び規模		① 道路 道路は、地区幹線道路(標準幅員14m)と区画道路(標準幅員6m)を適宜配置する。 ② 公園 公園は、6箇所配置する。				
	地区の 区 分	地区の名称 地区の面積	優良住宅地区	業務住宅地区	文教厚生地区	商業施設地区	工業施設地区
			約29.1ha	約 7.6ha	約 2.9ha	約 2.5ha	約 0.3ha
	建築物等の用途の 制限		次に掲げる建築物は、建設してはならない。 1 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッチング練習場 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの。 3 カラオケボックスその他これに類するもの。 4 劇場、映画館、演芸場及び観覧場 5 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの。 6 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が300平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。） 7 玩具煙火の製造 8 アセチレンガスを用いる金属の工作(アセチレンガス発生器の容量30リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。) 9 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付(赤外線を用いるものを除く。) 10 セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工 11 絵具又は水性塗料の製造 12 出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付 13 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 14 骨炭その他動物質炭の製造 15 せっけんの製造 16 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉紛若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 17 手すき紙の製造 18 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 19 ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白 20 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの 21 骨、角、きば、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの 22 鋳物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの 23 レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの 24 墨、懐炉灰又はれん炭の製造 25 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が50リットルを超えないつぼ又はかまを使用する(印刷所における活字の鋳造を除く。) 26 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造 27 ガラス製造又は砂吹 28 金属の溶射又は砂吹 29 鉄板の波付加工 30 ドラムカンの洗浄又は再生 31 スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 32 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4キロワット以下の原動機を使用するもの 33 スエーピングマシン又はロールを用いる金属の鍛造 34 火薬、石油類等の危険物の貯蔵又は処理の量がやや多い施設 35 店舗、飲食店、展示場又は遊技場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10,000平方メートルを超えるもの				
	建築物の敷地面積 の最低限度		180㎡		—		
	壁面の位置の制限		道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1m以上とする。 隣地境界線からの建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は70cm以上とする。 ただし、車庫、物置及び門はこの限りではない。			道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、2m以上とする。	

		建築物等の高さの 最高限度	建築物の高さ、 は、地盤面から 10mを超えない ものとする。	—
		建築物等の形態又 は意匠の制限	屋外広告板、 そで看板及び 立看板について は、表示面積 を3㎡以下とし、 形態及び色彩 を周辺環境と 調和したものと する。	屋外広告板、そで看板及び立看板については、形態及び色彩を周辺環境と調和したものとする。
			建設物の屋根は、道路等の公共空地へ直接落雪する形態としてはならない。 建築物の屋根の色は、原色を避け、極力黒系統、茶系統及び赤系統を基調とする。	
			建築物の形態は、周辺環境と調和したものとし、外壁の色は、原色を避け、極力無彩色及び茶系統の色を基調とした落ち着いたものとする。	
			建築設備等は、道路等の周辺から見えにくいよう配慮する。 なお、電気及び電話等の引き込みについては、土地区画整理事業で設置した宅内ポールを使用し、建築物へは地中埋設とする。	
			建築物の屋根等から集水した雨水は、雨水桝に放流するものとする。 ただし、主要用途以外の建築物の屋根等から集水した雨水は、適正な処理をすれば、この限りではない。	
			テレビ等の受信については、共同アンテナで受信できるものはこれを利用し、個々の受信アンテナは設置してはならない。	
			ガスを使用する場合には、簡易ガス供給方式によるものとする。	
		かき又はさくの構造 の制限	① 道路境界部分のかき又はさくの構造については、計画図に示す樹種の生け垣とし、道路境界線から60cm以上後退した位置とし、路面からの高さを1.5m以下とする。 ② 隣地境界部分のかき又はさくの構造については、景観に配慮したものとし、地盤面からの高さを1.8m以下とする。	
土地の利用 に関する 事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	土地区画整理事業で設置した生け垣については、良好な状態で維持保全を図り、維持管理及び土地利用上やむを得ないと市長が認めた場合を除き、撤去又は移設することはできない。		