

物 件 調 書

		取得希望額の最低額		590,700,000 円	
所 在 地		福岡市東区香椎浜ふ頭二丁目15番69			
地 目		雑種地			
登 記 簿 面 積		3300㎡		実 測 面 積 3300.00㎡	
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域		用 途 地 域	準工業地域
	指定建ぺい率	60%		指 定 容 積 率	300%
	高度地区	指定なし		防火地域	指定なし
	その他の制限等	・臨港地区（商港区） ・景観計画区域：港湾ゾーン ・博多港港湾計画の土地利用区分：港湾関連用地 ・市街化区域内で、防火地域及び準防火地域以外の区域は、建築基準法第22条の規定に基づく区域が指定されています。 ・屋外広告物地域区分：商業・沿道系地域 ・アイランドシティ港湾関連用地・香椎パークポート景観形成ガイドライン適用区域 ・法令による制限のほか、売買契約において特記事項欄に記載の条件を付します。			
接面道路の状況		南東側：臨港道路（港香B-5：幅員約28m）に接道 南西側：臨港道路（港香A-5：幅員約28m）に接道			
接面道路の供給処理施設の状況	電気	有	南東側、南西側道路埋設管	九州電力送配電(株)福岡東配電事業所 (0800-777-9408)	
	上水道	有	南東側、南西側道路埋設管	福岡市水道サービス公社（給水審査課） (092-791-3280)	
	下水道	有	南東側、南西側道路埋設管	福岡市道路下水道局管理部下水道管理課 (092-711-4534)	
	都市ガス	無			
※ 接面箇所における埋設管の有無を示しております。設置及び引込みの可否や時期、費用負担の有無等の詳細については、各事業者にお問い合わせ下さい。					
交通機関	JR鹿児島本線 千早駅		東方	約2000m	
	西鉄バス 香椎パークポート		北西方	約215m	
公共施設	福岡市立香椎浜小学校		東方	約749m	
	福岡市立城香中学校		東方	約640m	
	香椎浜公民館		北東方	約675m	
※ 距離は、物件の中央からの大まかな直線距離を示したものです。					
土地の履歴	平成7年5月	公有水面埋立て			
	平成16年4月	土地貸付開始（建設機械の保管管理）			
	令和7年6月	土地貸付終了			
土壌調査		土壌調査は行っておりません。 また、自然由来による重金属類が検出された場合でも本市はその責任を負いません。			

地中残存物		地中残存物の有無については確認しておりません。仮に地中残存物があった場合においても、本市はその責任を負いません。
地盤調査		地盤調査は行っておりません。
特 記 事 項	1	物件の引き渡しは、工作物を含めて現状有姿のまま行います。 本物件内には、地中も含め、草、自然石等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者の負担にて行って下さい。 これらのほかに、本物件内に工作物等がある場合や工作物等が隣接地に越境している場合、隣接地から構造物等が越境されている場合、または、地中に残存物がある場合でもそのままの引渡しとなりますので、必ず現地をご確認ください。
	2	地耐力や液状化に対する地盤強化については、当該地における土地利用の形態、施設の配置、計画する施設の荷重や強度、想定する地震の規模などにより、土地取得者のリスクのとらえ方や、対応の必要性の有無が異なってくるため、必要に応じて土地取得者において実施していただくこととなります。
	3	本物件は埋蔵文化財包蔵地外です。よって、工事等の実施に支障はありませんが、埋蔵文化財を発見した場合は、文化財保護法第96条の規定により、発見時の状態を変えことなく福岡市に届けるとともに、協議が必要となります。 詳細は経済観光文化局文化財活用部埋蔵文化財課（092-711-4667）にご確認ください。
	4	本物件における都市計画法等による制限については、住宅都市みどり局都市計画部都市計画課（092-711-4388）にご確認ください。 また、本物件において建築可能となる建物の用途に関しては、住宅都市みどり局建築指導部建築指導課（092-711-4575）に、規模その他に関しては住宅都市みどり局建築指導部建築審査課（092-711-4577）にご確認ください。
	5	開発許可制度について、都市計画法における開発行為の有無にかかわらず、本物件の具体的な利用計画をもって事前に住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課（092-711-4587）にご確認ください。
	6	本物件のうち、臨港地区（商港区）内において建築物等の確認申請を行う場合は、事前に港湾空港局の意見書が必要となります。手続きについては、港湾空港局港湾振興部港湾管理課（092-282-7173）までお問い合わせください。 また、同部分について、施設を建設・改良するなどの一定の行為をしようとするときは、港湾法第38条の2の規定に基づいて、港湾管理者（港湾空港局港湾振興部港湾管理課（同上））に届け出なければなりません。
	7	本物件が接する臨港道路（車道）は、港湾法に基づいて定める道路であり、建築基準法第42条に定める道路に該当しないため、建築確認申請に当たっては、事前に同法第43条第2項第2号による許可を受ける必要があります。 同許可申請にあたっては、港湾空港局の意見書が必要です。手続きについては、港湾空港局港湾振興部維持課（092-282-7143）までお問い合わせください。
	8	香椎パークポートの良好な港湾環境の創出を図るため、契約時に「景観形成に関する協定書（様式9）」を締結していただきます。 詳細は港湾空港局アイランドシティ事業部計画調整課（092-282-7041）にご確認ください。
	9	揺れやすさマップにおいて、警固断層帯南東部を震源とする地震が発生した場合の当該地の揺れの強さは、震度6弱と予測されます。詳細につきましては、住宅都市みどり局建築指導部建築物安全推進課（092-711-4580）にご確認ください。 博多駅周辺、天神周辺以外の地区につきましては、内水の浸水想定が示されていないため、当該地における内水ハザードマップは作成していませんが（令和7年9月時点）、浸水しないことを保証するものではありません。詳細につきましては、市民局防災・危機管理部防災推進課（092-711-4153）にご確認ください。 なお、上記以外の全ての災害等において、その安全を保証しているものではありません。十分にご注意いただくとともに、常に最新の情報をご確認ください。
	10	浸水実績箇所図において、当該地から約500m内に過去浸水があったことの確認はできませんでした。その他浸水箇所については、道路下水道局計画部下水道企画課内（本庁舎6階）の浸水実績箇所図をご確認ください。なお、過去に発生した全ての浸水実績を反映しているものではありません。また、浸水深や床上・床下浸水等の詳細情報については、分かりかねますのでご了承ください。
	11	売買契約締結後、当該物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、売買代金の減免、物件の修補、損害賠償等の一切の請求又は契約の解除をすることができません。
	12	記載の内容が現況と相違している場合は、現況が優先します。
物件の所管課 物件に関する問い合わせ先		港湾空港局総務部（財産活用担当）（092-282-7039）