

価 格	1,810万円 (坪単価：38万円)
土地面積 (公簿)	157.58㎡ (47.66坪)
交 通	JR東海道本線【三島駅】3.4km
学 区	中郷小学校・中郷西中学校
物件所在	三島市八反畑26番1
概 要 (土地)	
都市計画	市街化調整区域
用途地域	指定なし
建蔽率/容積率	50% / 80%
他の法令上の制限	建築基準法第22条指定区域
条件等	現況渡し
現況/引渡日	更地 / 相談
道 路	東側/幅員4.0m/公道 (1項5号)
土地権利	所有権
地 目	宅地
設 備	東京電力・都市ガス・上水道・公共下水道
備 考	都市計画法43条許可 文化財保護法 埋蔵文化財包蔵地内 前面道路の私設管より上水道の引込みが必要となります。

※物件案内書と現況に相違がある場合は現況を優先します



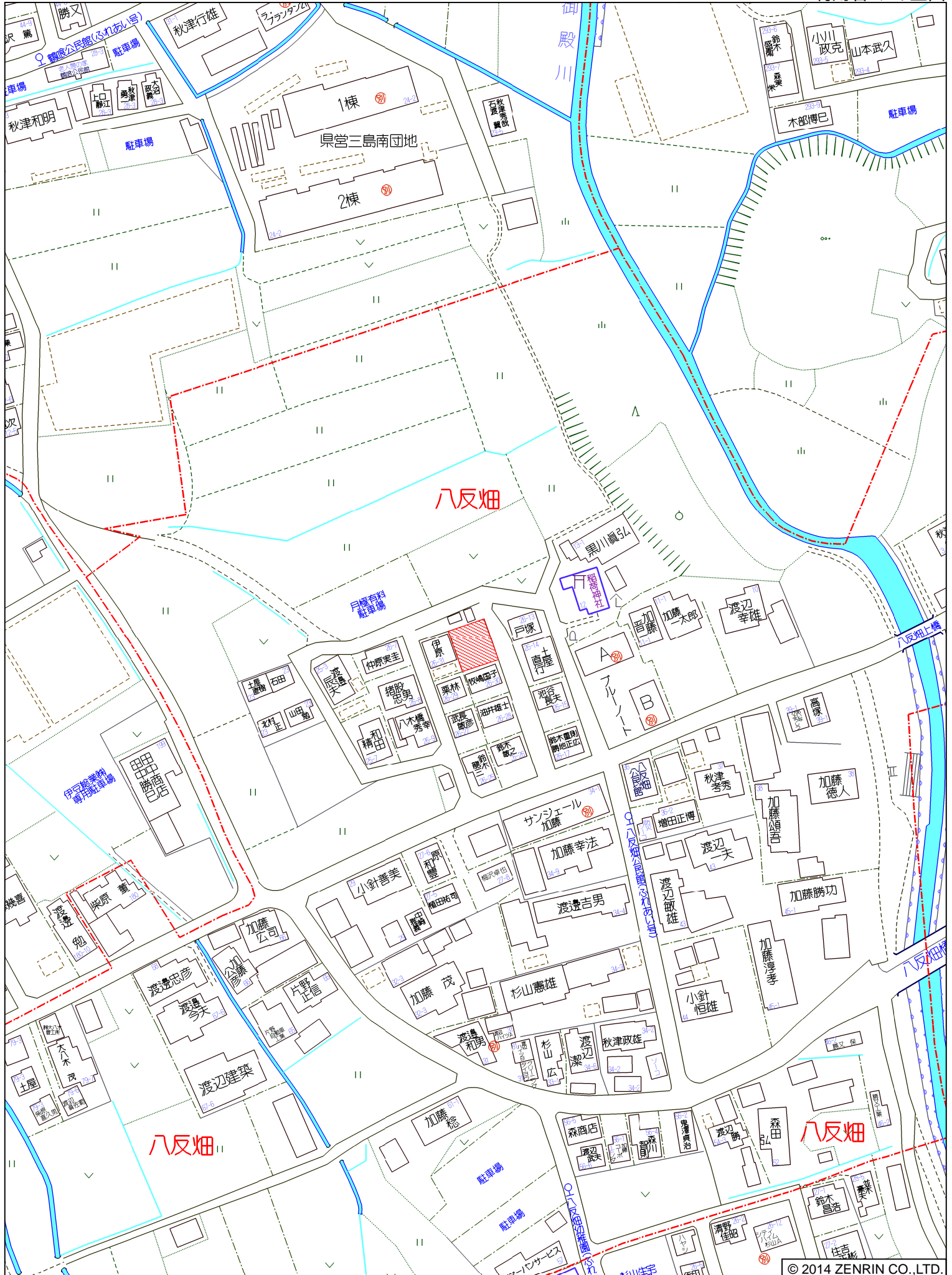


三島市洪水ハザードマップ



対象物件 ■

- 凡例
- 対象物件 ■
 - 浸水の深さ3.0m～5.0m ■
 - 0.5m～3.0m ■
 - 0.5m未満 ■





稲荷神社

私設管
8.1

S024

S025
15.0

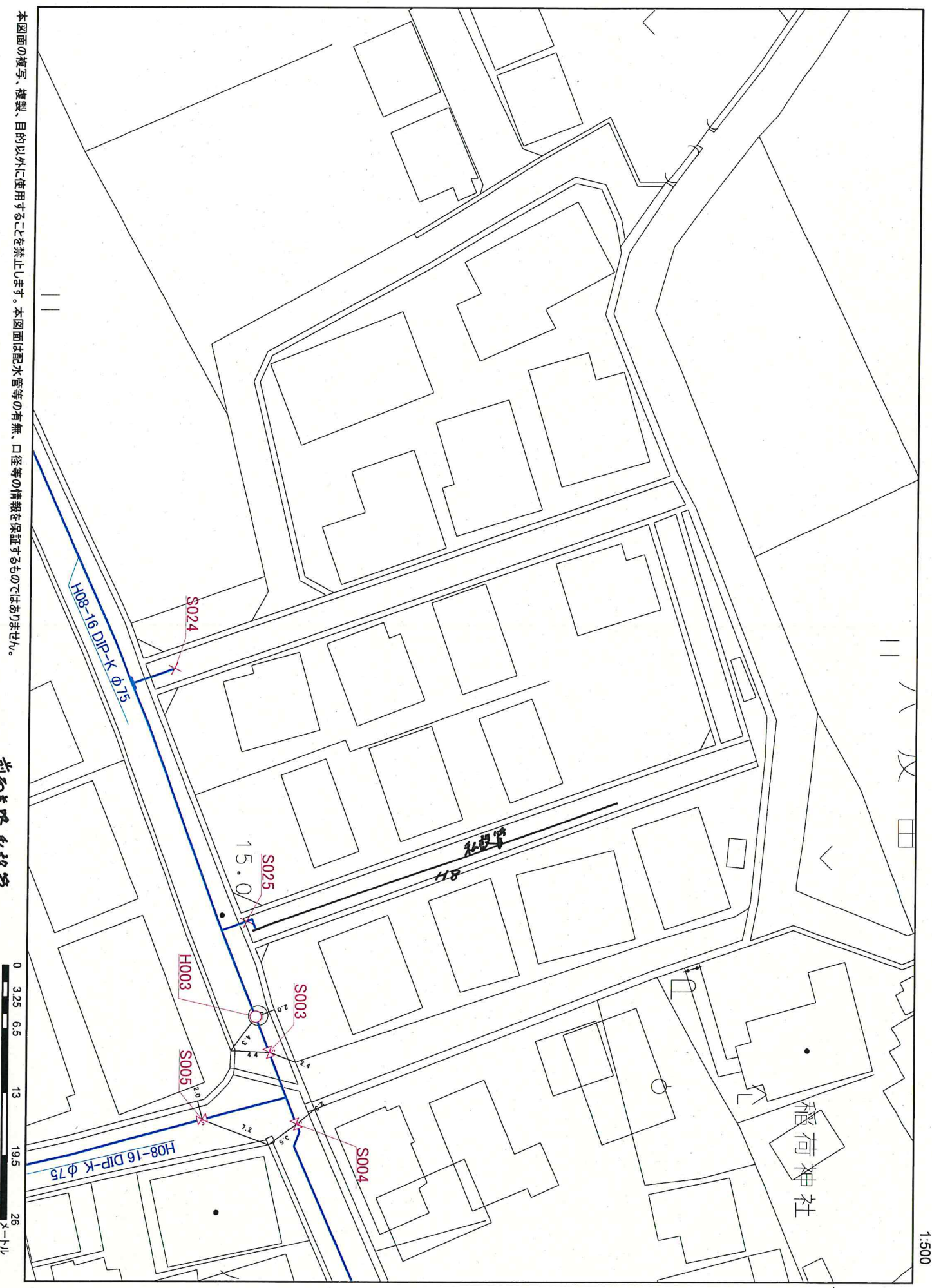
S003
2.0

S005
2.0

S004
7.2

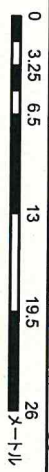
H08-16 DIP-K φ75

H08-16 DIP-K φ75

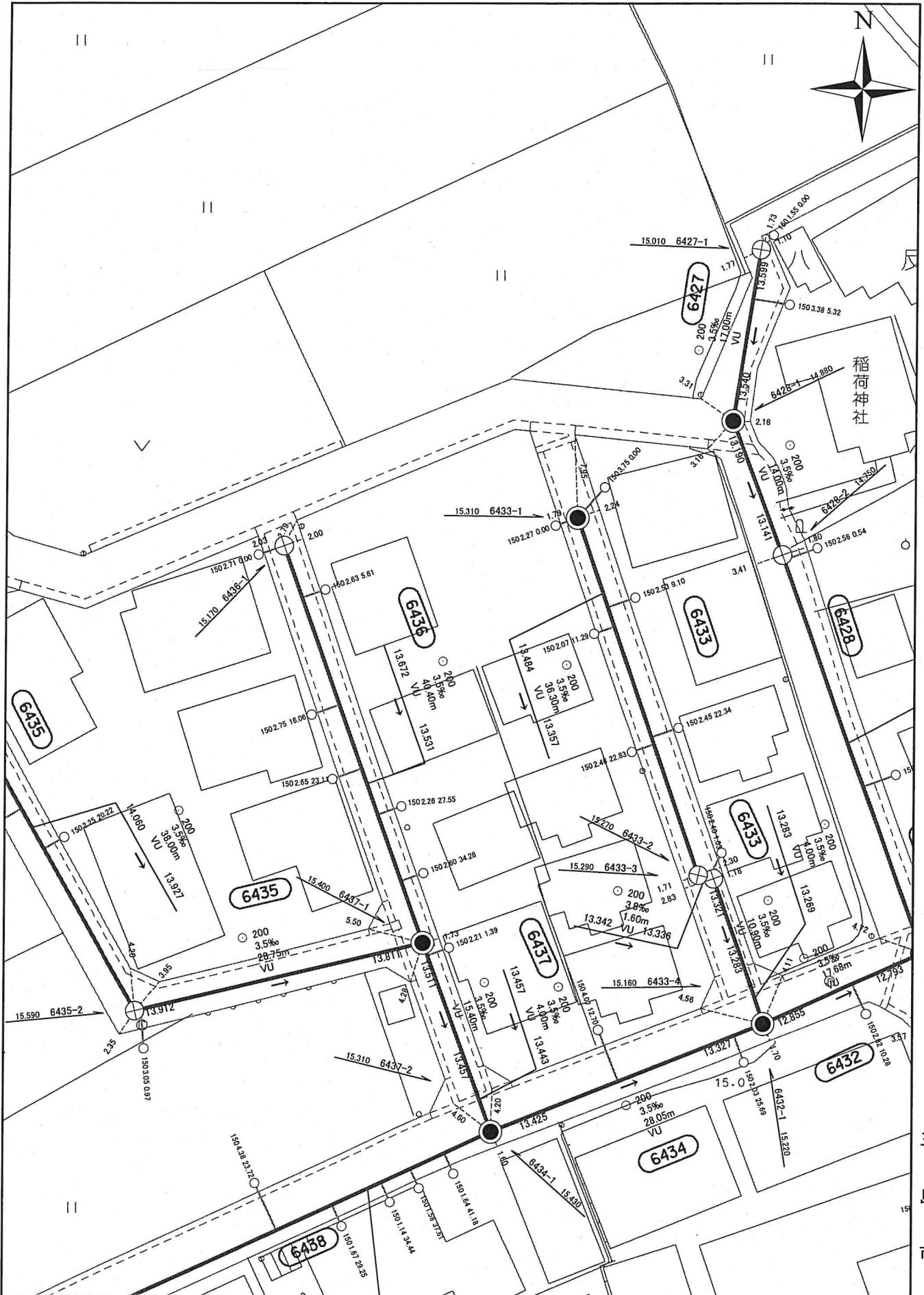


本図面の複写、複製、目的以外に使用することを禁止します。本図面は配水管等の有無、口径等の情報を保証するものではありません。

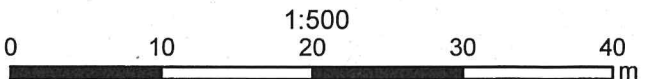
前面道路私設管



三島市公共下水道台帳図

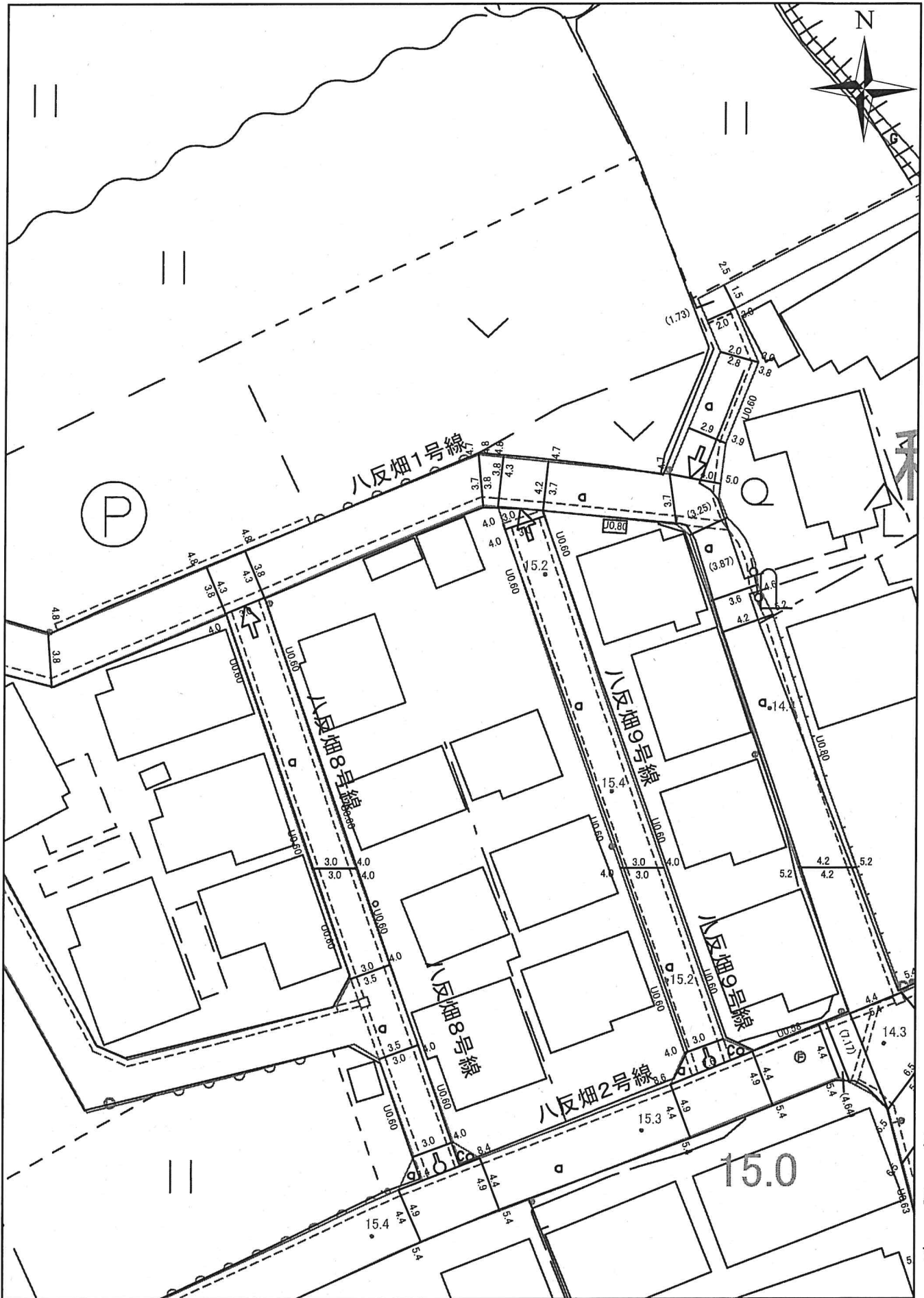


本公共下水道施設平面図は、下水道管等の概ねの位置を示しております。また、下水道工事や道路工事等により現況と異なる場合がありますので位置情報等は現地でご確認ください。なお、本施設平面図を許可なく複製、転載、配布することを禁じます。



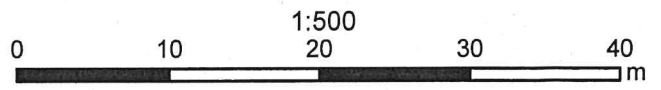
令和5年9月5日

三島市道路台帳図



三島市

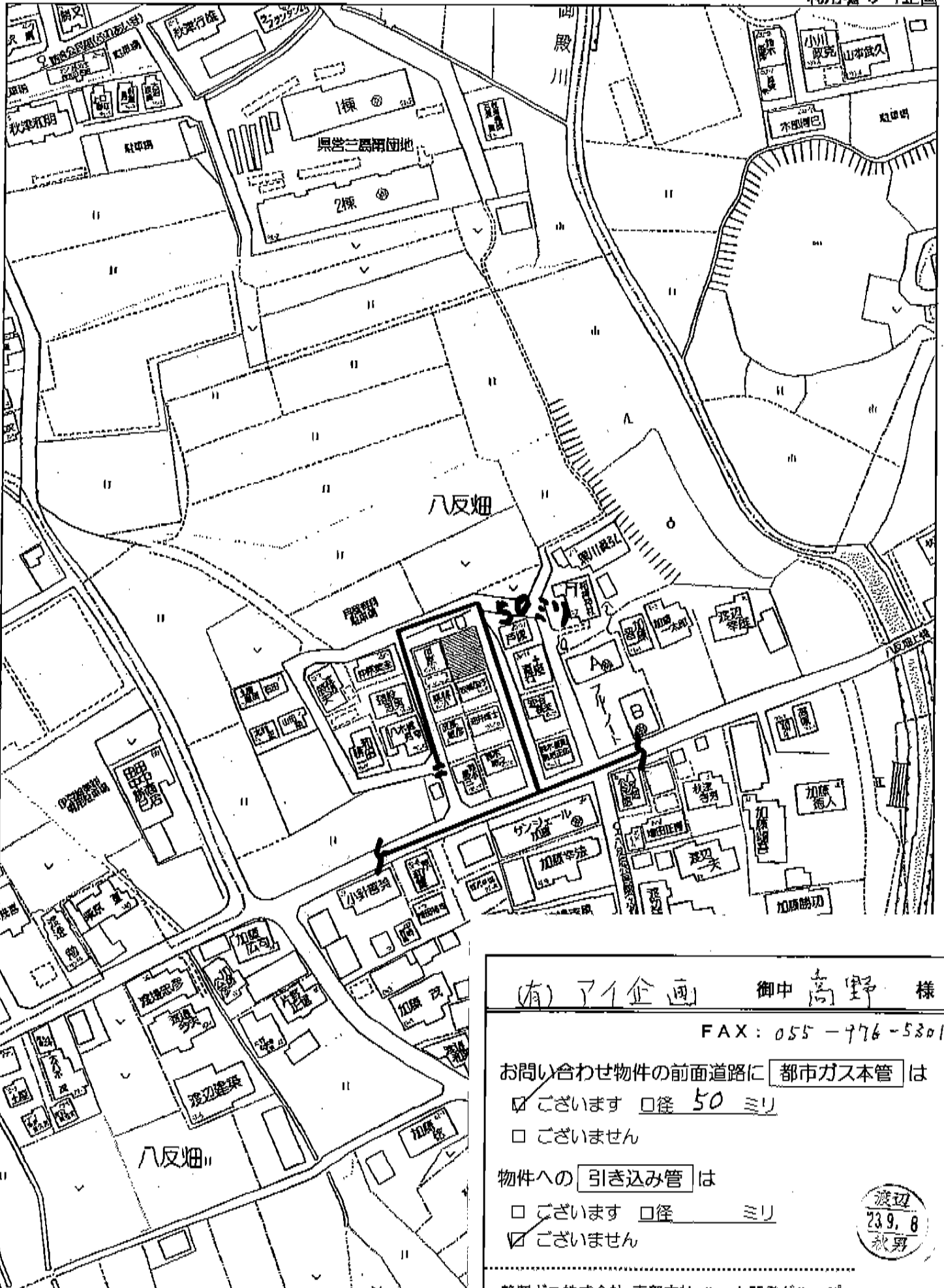
本道路台帳図は、概ねの位置を示しております。
 道路工事等により現況と異なる場合がありますので
 位置情報等は現地でご確認ください。
 なお、本道路台帳図を許可なく複製、転載、配布することを禁じます。



令和5年9月5日

201403三島市 [三島市 27図 D-4]

利用者 アイ企画



三島市八反畑付近

(有) アイ企画 御中高野 様

FAX: 055-976-5301

お問い合わせ物件の前面道路に 都市ガス本管 は

ございます 径 50 ミリ

ございません

物件への 引き込み管 は

ございます 径 _____ ミリ

ございません

渡辺
23.9.8
孝男

静岡ガス株式会社 東部支社 ルート開発グループ
TEL: 055-927-2817 FAX: 055-927-2857

第19 包括承認基準19 既存宅地の確認を受けた土地

既存宅地の確認を受けた土地

平成13年2月22日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、当分の間、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から宅地であった土地（既存宅地）における建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 平成12年改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受け、引き続き宅地である土地であること。
- 2 予定建築物の用途は、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。
- 3 予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。
- 4 区画の分割を行う場合は、1区画の面積が原則として200平方メートル以上であること。

*平成12年改正都市計画法…都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号 平成12年5月19日公布 平成13年5月18日施行）

【趣旨・経緯】

- ・平成12年改正都市計画法により既存宅地制度が廃止され、法定の措置期間（改正法附則第6条第1項の規定により、改正法施行日（施行日以降に確認を受けた土地については確認の日）から5年間有効）に該当する場合を除いて、既存宅地を要件とする建築はできなくなった。しかし、制度廃止は私的財産権に大きく影響を与えることや土地取得から建築までの期間が長期にわたることが通例であること、また、本県は全国的にみても市街化調整区域の人口が大きく、従前から既存宅地確認件数が多いなどの事情があることから、制度が全面的に廃止されたままでは大きな問題が生ずるおそれがある。このため、法改正の趣旨を踏まえて、周辺の土地利用と不調和な建築物の建築を回避するため用途を限定するなど一定の制限の下で、法定の経過措置に該当しない建築物の建築も認めるものである、既存宅地は市街化調整区域が決定される前から宅地であって、周辺における市街化を促進するおそれはないものと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年2月22日第157回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から宅地であった土地（既存宅地）における建築物の建築に係る開発（建築）行為（当分の間）

- 1 対象となる土地

平成12年改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受け、引き続き宅地である土地であること。

2 予定建築物

(1) 用途

第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

(2) 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

3 敷地面積

(1) 原則

区画の分割を行う場合は、1区画の面積が200平方メートル以上であること。

(注) 平成12年改正前の都市計画法においては、既存宅地制度により1区画の面積が200平方メートル以下でも認めてきたが、既存宅地制度が廃止された平成13年5月18日以降は1区画の面積が原則として200平方メートル以上と定めたこと。

(2) 例外

次のいずれかの事情に該当し、かつ、当該事情がなければ1区画あたり200平方メートル以上の敷地面積を確保できたことが明らかな場合は、1区画の面積が165平方メートル以上であること。

ア 公共事業の施行に伴い、平成13年5月18日以降に土地の一部が公共事業の用途として譲渡されたとき。

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定により土地の一部が道路とみなされるとき。

【既存宅地制度】

1 平成12年の都市計画法の改正までは、都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受けた土地（既存宅地）における建築行為については許可不要とされていた。（既存宅地制度）

2 平成12年改正都市計画法により、既存宅地制度は廃止された。

3 平成12年改正前の都市計画法第43条の規定

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第29条第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

(1)～(5) 略

(6) 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物に新築、改築又は用途

の変更

イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

(7) 略

2 略

4 平成12年改正都市計画法の廃止に伴う経過規定

改正法（平成12年法律第73号）附則

第6条 施行日（平成13年5月18日）前に旧都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の住居又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

3 施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。