

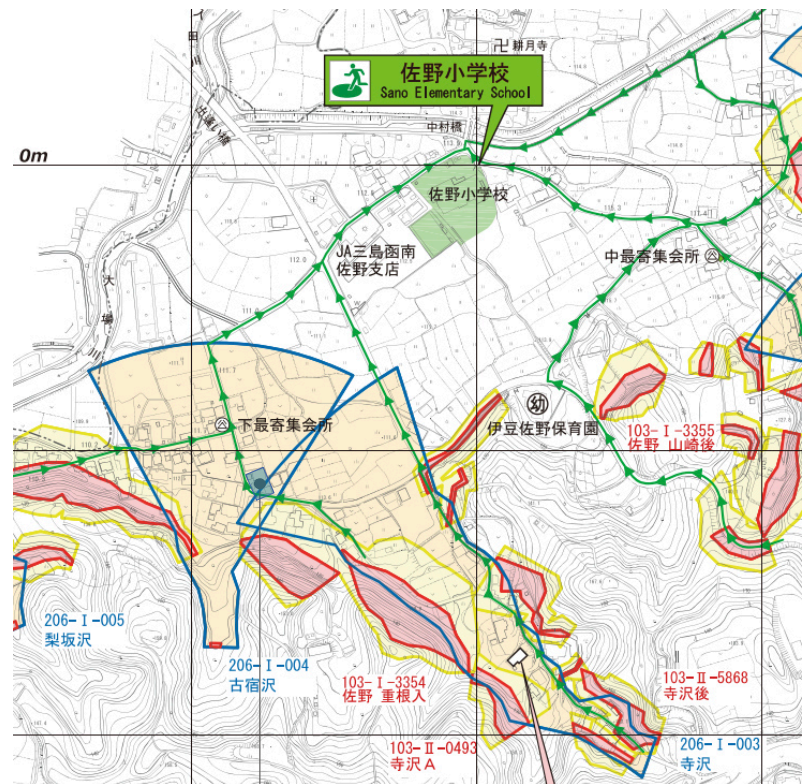
価 格	1,650万円 (坪単価：一万円)
土地面積 (公簿)	440.24㎡ (133.17坪)
交 通	御殿場線【裾野駅】 1.7km
学 区	佐野小学校・北上中学校
物件所在	三島市佐野61番2、60番2
概 要 (土地)	
都市計画	市街化調整区域
用途地域	指定なし
建蔽率/容積率	50% / 80%
他の法令上の制限	都市計画法43条許可 (既存集落内の宅地の利用)
条件等	更地渡し
現況/引渡日	空家 / 相談
道 路	南側/幅員5.0m/公道 (1項1号)
土地権利	所有権
地 目	宅地
設 備	東京電力・個別プロパン、公営水道・浄化槽
備 考	西側/幅員5.0m/公道 (1項1号) 土石流災害警戒区域内 浄化槽の設置が必要

※ 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



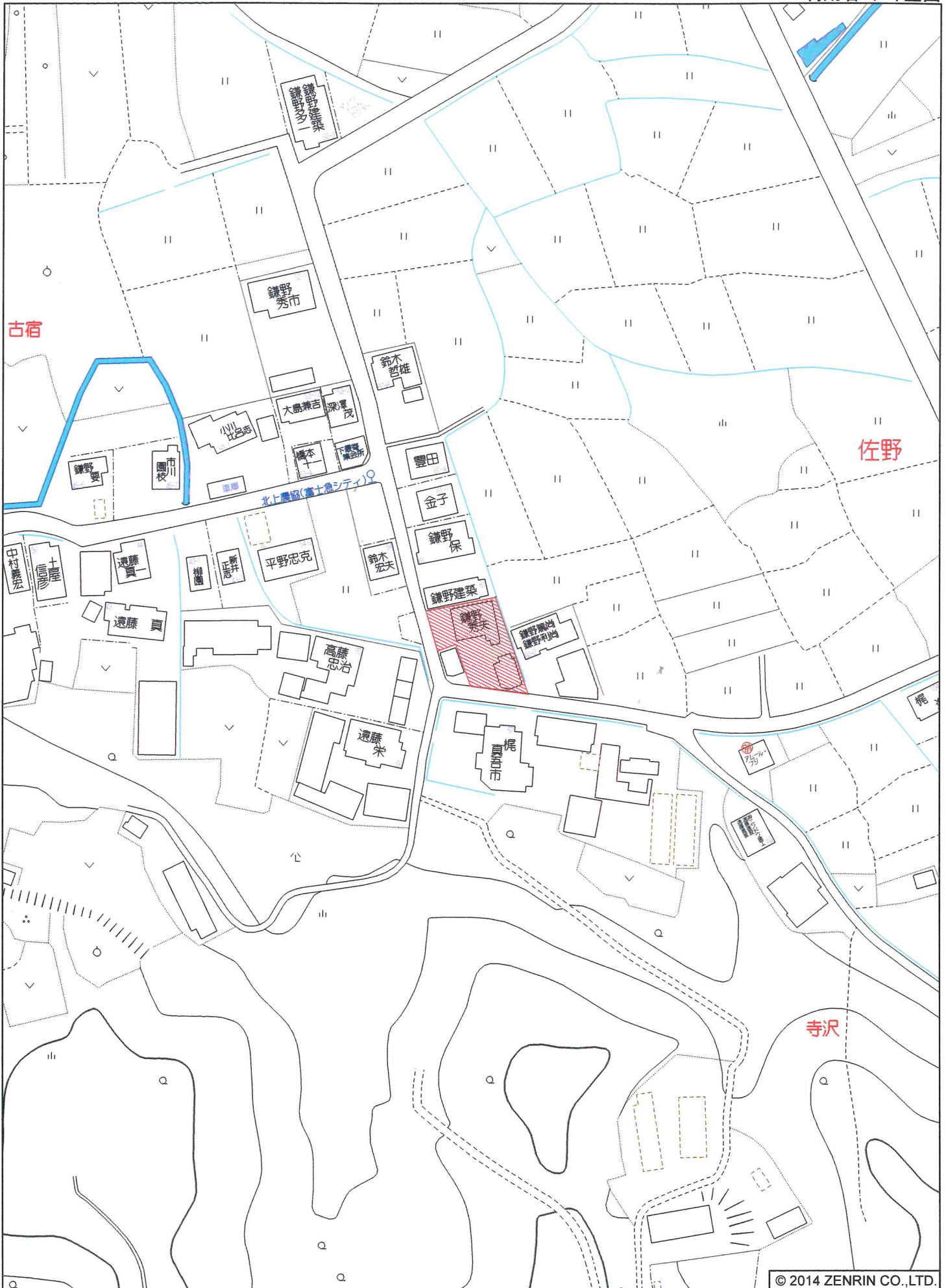


三島市ハザードマップ

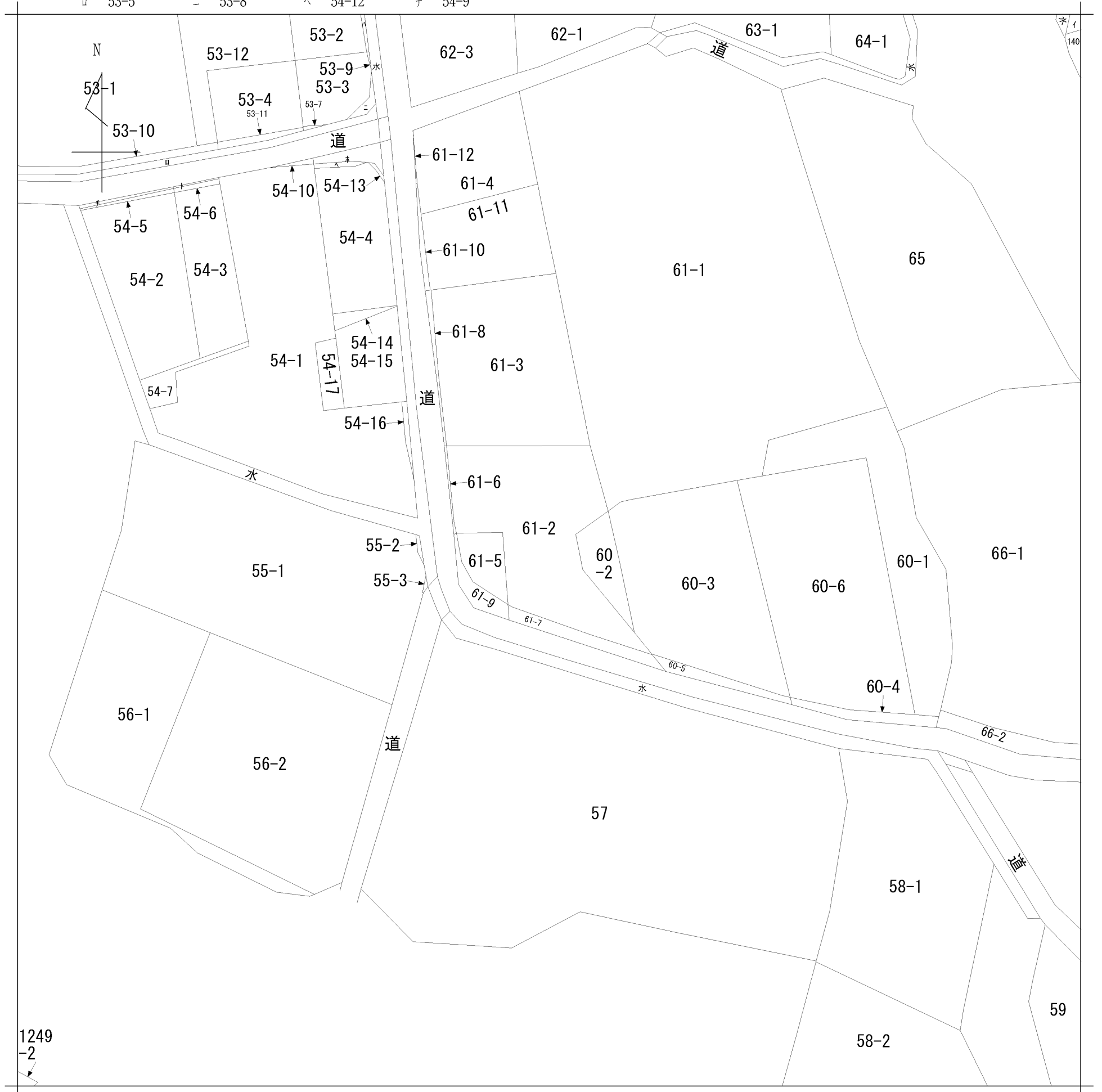


対象物件 ■

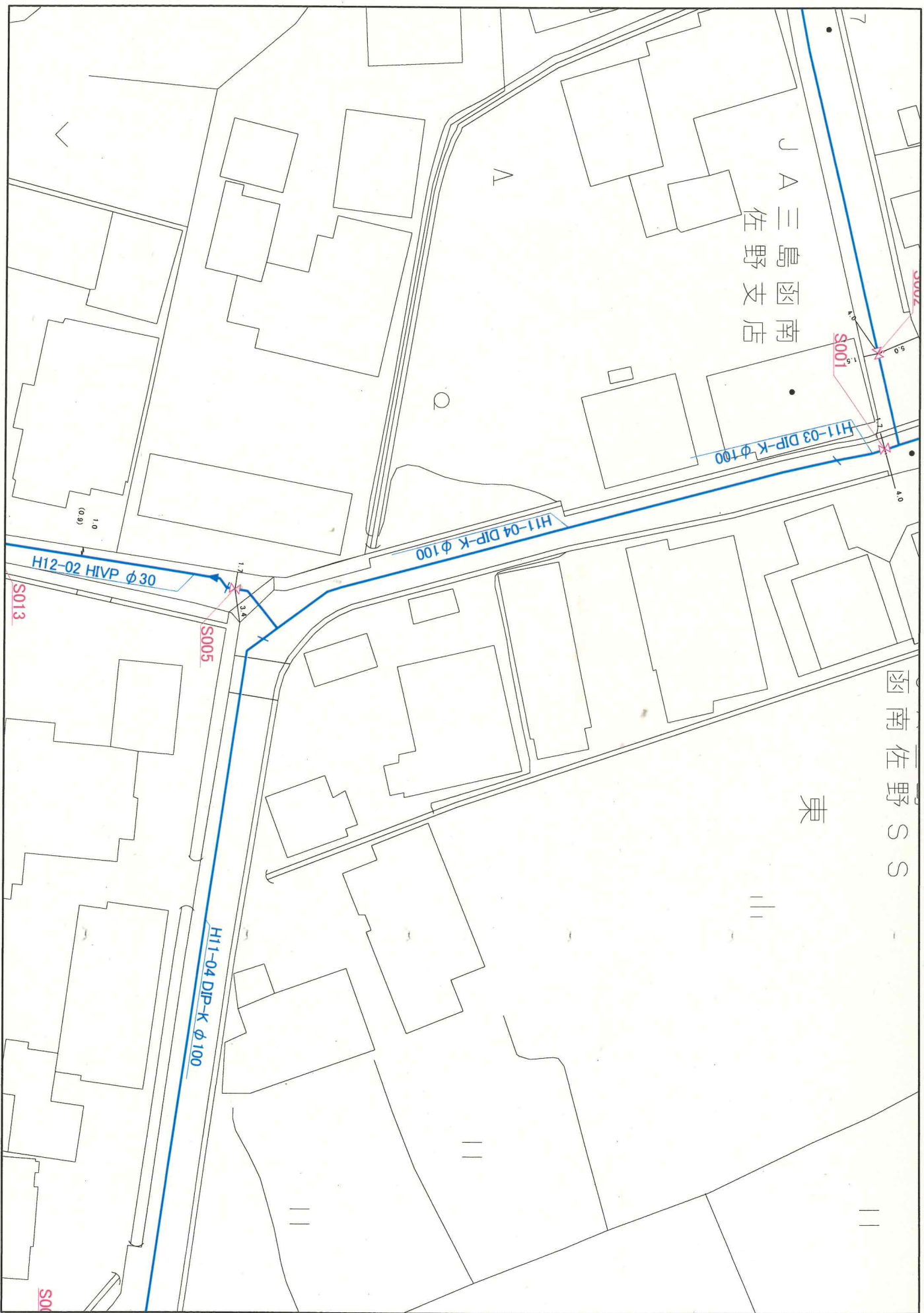
- 凡例
- 対象物件 ■
 - 土砂災害特別警戒区域 ■
 - 土砂災害警戒区域 ■
 - 土石流災害警戒区域 ■



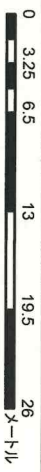
イ 141 ハ 53-6 ホ 54-11 ト 54-8
 □ 53-5 ニ 53-8 ヘ 54-12 チ 54-9



請求部分	所在	三島市佐野字東				地番	61番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		



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。





第7 包括承認基準7 既存集落内の宅地の利用

既存集落内の宅地の利用

平成14年9月12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、既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50以上の建築物が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。
- 2 対象となる土地は、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明でき、かつ、現況が宅地であること。
- 3 予定建築物の用途は、原則として一戸建専用住宅であること。
- 4 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。
- 5 平成13年5月18日以降に敷地を分割する場合は、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。

【趣旨・経緯】

- ・既存集落内で線引き前から宅地であるものについては、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるので、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14年9月12日第166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】

既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為

1 既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含

まないが、工場、学校等は含む。)が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

- a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(注) 建築物の連たん状況

建築物の連たん状況は、現在の都市計画図、住宅地図を基に申請者が作成する連たん状況図から判断する。建築物のカウントに、登記の有無は問わないが都市計画法違反の建築物は除外する。建築物の数に、車庫、倉庫等の附属建築物は含めない。

2 対象となる土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明できる土地で、かつ、現況が宅地であること。

(1) 線引きの際に宅地であったことの公的な資料

公 的 な 資 料 (例)	該 当 要 件
土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、地目が宅地である旨の登記はされている土地
土地の課税証明書	線引きの際、宅地並み課税されている土地
建築目的の農地転用許可書	建築物の建築を目的とする転用許可を受け、線引きの際に造成が完了していた土地
建築物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、建築物が登記されている土地
建築に係る確認済証	確認年月日が線引き前になっている建築物が建築された土地
建築に係る検査済証	工事完了年月日から判断して、線引き前に工事に着手したと認められる建築物が建築された土地
建築物の課税証明書	線引きの際、建築物が建築されていた土地

ア 土地の登記事項証明書を優先して判断するものであること。

イ 必要に応じて行う現地調査や補足資料（航空写真等による蓋然性の判断資料は基本的に除く。）など、複数の資料等から判断するものであること。

(2) 宅地の範囲

宅地として認める範囲は、原則として公的な資料に宅地として記載された土地

の範囲とすること。ただし、公的な資料に宅地として記載された土地と同一敷地として線引きの際に使用されていたことが公的な資料以外の資料により証明できる土地については、現地調査等を行い、宅地の範囲に含めて差し支えないものであること。

(3) 現況が宅地であること

現況が宅地であることとは、建築物が現存している必要がなく、直ちに通常の建築行為に着手することが容易な状況にある土地であればよいこと。ただし、道路、調整池、法面等土地の形状等から宅地としての利用が想定されていない土地や周辺の土地利用上宅地として利用することが著しく不適当な土地は対象としないこと。

3 予定建築物

(1) 用途

原則として一戸建専用住宅であること。

ただし、用途が異なる複数の建築物が現存する敷地を既存の用途の範囲内で一体的に利用するなどのやむを得ない理由があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合している場合には、自己用の建築物で遊戯施設等を除くものを対象とすること。

(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

平成13年5月18日以降に敷地を分割する場合は、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。

(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区画の面積を原則として200平方メートル以上と定めた。