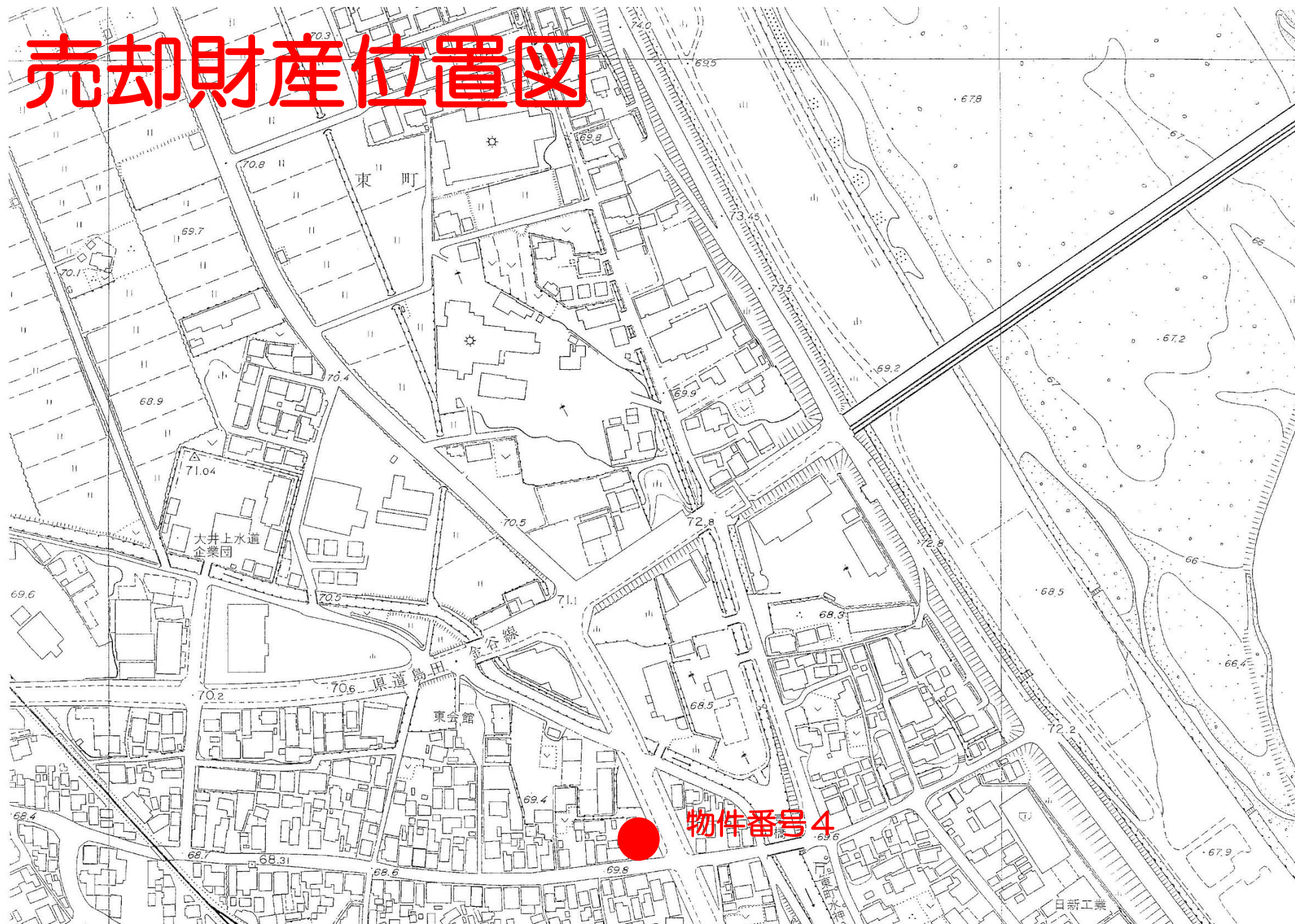


売却財産位置図

5



物件番号4

物 件 調 書

物件番号	4				
所在	公簿地目	現況地目	公簿地積(㎡)	実測地積(㎡)	
島田市金谷東二丁目3番7	宅地	宅地	311.47	311.47	
合 計			311.47	311.47	
参考価格					12,548,100円

法令等に基づく制限	都市計画区域	非線引き区域			
	用途地域	第1種住居専用地域			
	建ぺい率	60%			
	容積率	150%			
	防火指定	—			
	その他	—			
道路の状況	(東側)市道二軒家牛尾線 幅員16.0mに接道				
	(南側)市道東町線 幅員8.0mに接道				
供給処理施設の状況	電 気	引込可 【問合せ先】中部電力パワーグリッド(株)島田営業所			電話:0120－977-522
	水 道	引込可 【問合せ先】大井上水道企業団			電話:0547－46－4130
	下水道	—			—
	ガ ス	—			—
交通機関	JR東海道線	金谷駅	南	約1.26km	直線距離
公共施設	市役所	島田市金谷地域総合課	北東北	約0.47km	直線距離
	小学校	島田市立金谷小学校	南南東	約0.48km	直線距離
	中学校	島田市立金谷中学校	北	約0.13km	直線距離
	病 院	島田市立総合医療センター	北東	約5.62km	直線距離
その他	○現状有姿での引き渡しとなります。本土地は往還下土地区画整理地内の保留地であった土地です。 ○地下埋設物、地盤調査及び地質調査は行っていません。 ○本地で建築行為をする際、地区計画により規制や制限が設けられていますので、別添の資料を必ずご覧ください。 ○水道給水管については、一か所(口径20mm管)の引き込みを設備済みです。なお、水道の手続きについて大井上水道企業団にお問い合わせください。 ○本土地内に電柱が1本あります。移設等の協議については中部電力パワーグリッド(株)島田営業所へご連絡ください。				



※物件調書は、申込者が物件の概要を把握するための参考資料です。必ず申込者ご自身において現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

表 題 部		(土地の表示)		調製		余 白		不動産番号		0 8 0 8 0 1 0 0 3 1 8 0 1	
地図番号		H 7 1 1 - 2		筆界特定		余 白					
所 在		島田市金谷東二丁目						余 白			
① 地 番		②地 目		③ 地		積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕			
3 番 7		宅地		3 1 1		4 7		平成27年8月29日土地区画整理法による換地処分 〔平成27年8月31日〕			
所 有 者		島田市金谷代官町3400番地 往 還 下 土 地 区 画 整 理 組 合									

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成27年11月9日 第30963号	所有者 島田市金谷代官町3400番地 往還下土地区画整理組合
2	所有権移転	平成28年5月16日 第14190号	原因 平成28年5月16日寄附 所有者 島田市

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

平成30年9月14日
静岡地方法務局藤枝支局

登記官

土井 浩二





請求部	所在	島田市金谷東二丁目					地番	3番7		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成27年5月				備付年月日(原図)	平成27年8月31日			補記事項	

住みよいまちづくりのために

往還下地区計画



島田市

地区計画とは

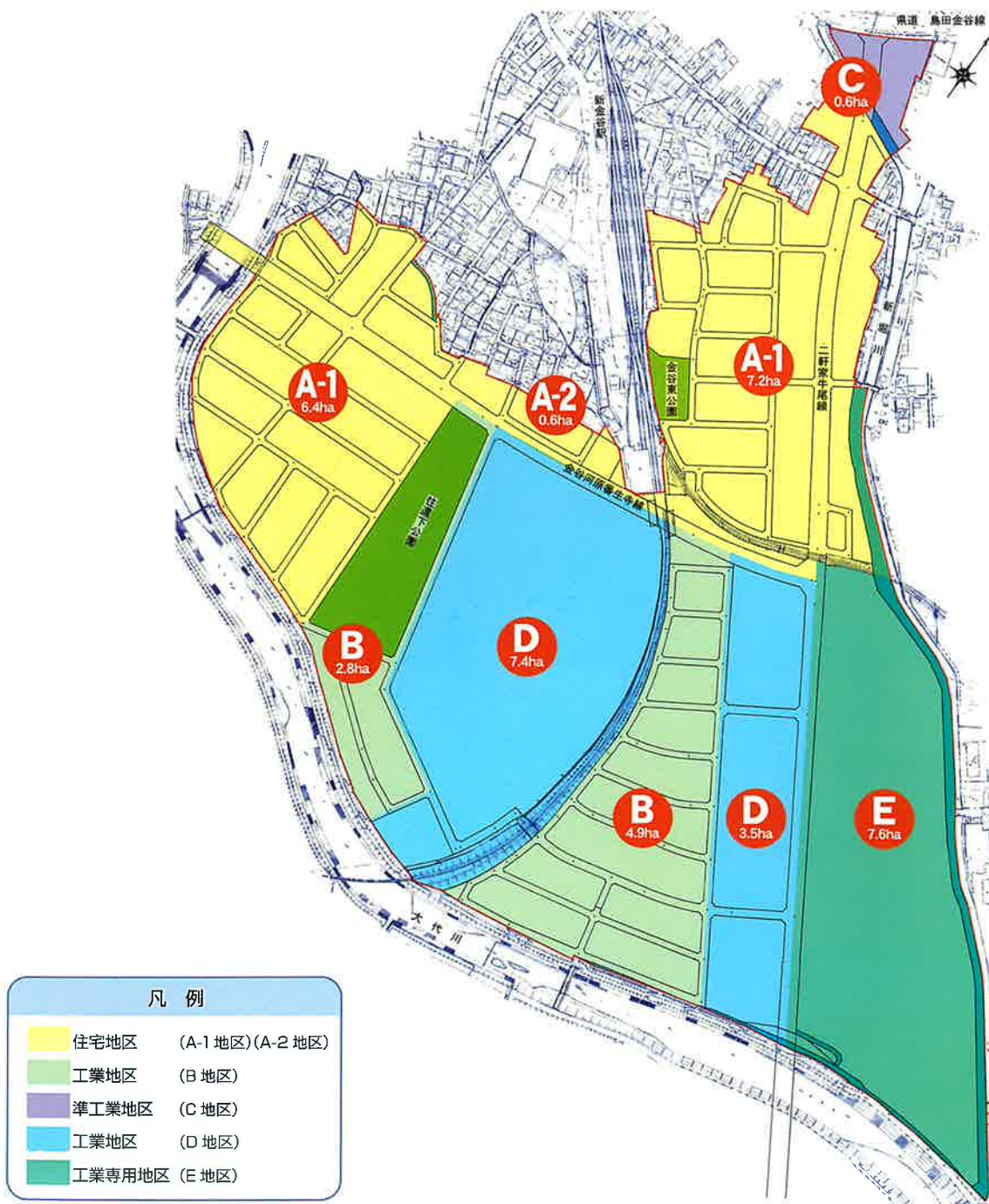
地区レベルで、建築物の用途・形態・敷地等についての総合的な計画を詳細に定め、これに基づき、建築行為を誘導・制限することによって、当該地区の特性にふさわしい良好な市街地の整備・保全を図るための制度です。（都市計画法第12条の4）

地区計画の目標

本地区は、金谷地区の南東に位置し、県道島田金谷線及び大井川鉄道新金谷駅に近接する交通の利便性と、大代川等の自然環境に恵まれた地区です。

また、職住が近接した地区であり、この特性を尊重しながら住工混在の発生を防止するとともに、既成市街地の再生を図り、うるおいと活力のある街づくりを行います。このため地区計画により、適性かつ合理的な土地利用を図り、健全な都市環境を形成し、保持することを目標とします。

地区計画の方針図



往還下地区では次のような取り決めがあります

1 敷地形態の制限

整備された宅地高を、個々に盛土すると隣地への影響が大きく、更に街並みとしても統一性がなくなるため、制限を行います。

対象地区

全地区

位置図



土地区画整理事業により、整備される宅地を保全するために、原則として新たな盛土はできません。
●ただし、築山、車庫等出入りのための変更は、この限りではありません。



2 道路境界からの壁面位置の制限

道路境界から一定の距離に建物を建てることにより、防災・環境面及び緑化面において良好な街並み形成を図ります。

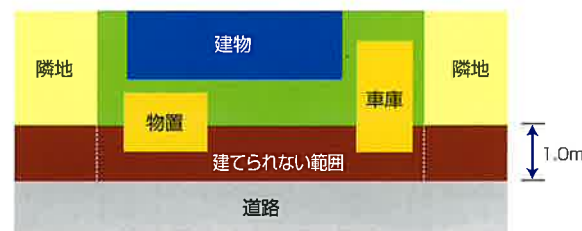
対象地区

全地区

位置図



建物等の壁面又は、これにかわる柱面の位置は道路境界線から 1.0m 以上離さなければなりません。
●ただし、30㎡以下の車庫・物置等は、制限されません。



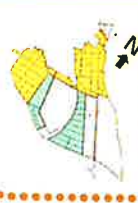
3 建築の用途の制限

各地区の地区計画に応じた建物用途に制限を行うことにより、良好な住宅地及び工業地の環境の保全を図ります。
用途地域の制限に加え、以下の用途制限を行います。

対象地区

A・B地区

位置図



A-1・A-2地区

●ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場、自動車教習場、畜舎等

A-1地区

●倉庫（1棟の床面積が200㎡超）
●建築物付自動車庫（床面積3,000㎡超・2階建）
●火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設（床面積1,500㎡超・2階建）

B地区

●危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
●火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設

4 最低敷地規模の制限

各宅地の敷地面積の最低限度を定めることにより、狭小敷地利用による環境悪化を防止します。

対象地区

全地区

位置図



ゆとりある住宅地を形成するために、敷地面積の最低限度を 165㎡に制限していきます。

●ただし、換地されたときに 165㎡未満であった土地については制限されません。



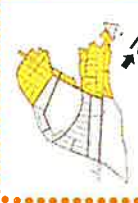
5 建築物等の高さ・容積率の最高限度

突出した高層建築物の制限を行うことにより、良好な住宅地の環境及び街並みの形成を図ります。

対象地区

A地区

位置図

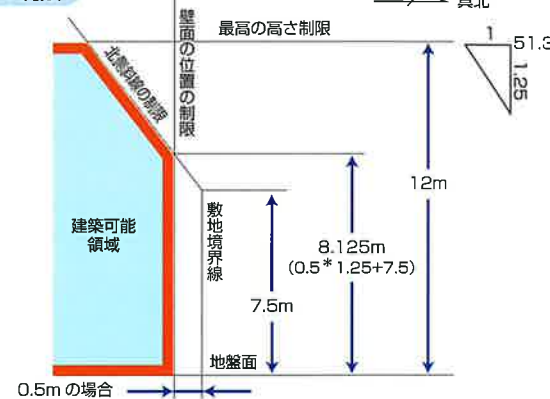


日当たりや、プライバシーを守るために、建築物等の高さの最高限度を 12m に制限し、快適な居住環境を考慮したまちづくりを進めていきます。

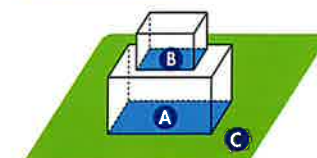
高さ



北側斜線の制限



容積率



$A \times B \leq C \times 150\%$
(床面積) (床面積) (敷地面積)

6 垣又は柵の構造の制限

ブロック塀などに代わり、生垣やフェンス等の設置により、震災時の倒壊防止に加え、植栽による緑豊かな街並みの形成を図ります。

対象地区

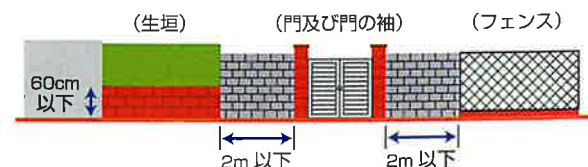
全地区

位置図

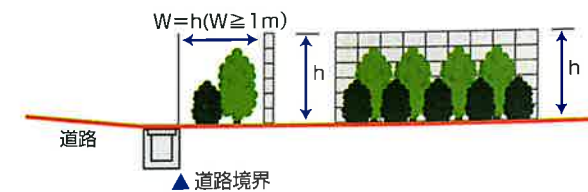


道路官民境において

- 作って良いもの
生垣、透視可能なフェンス等
- 作ってはいけないもの
コンクリートブロック塀その他これに類するもの
ただし次のものについては制限されません。
 - 道面から高さ 60cm 以下のもの
 - 門、門柱又はその長さが左右それぞれ 2m 以下の門の袖



- 道路境界との間に 1m 以上の植栽帯を設け、その後ろに設置するもの
ただし、ブロック塀等の高さが 1m 以上となる場合は、塀の高さに比例した植栽帯の空間が必要となります。



往還下地区計画の内容

地区の区分				A地区（住宅地区）		B地区 （工業地区）	C地区 （準工業地区）	D地区 （工業地区）	E地区 （工業専用地区）	
				A-1	A-2					
地区の面積				約13.6ha	約0.6ha	約7.7ha	約0.6ha	約10.9ha	約7.6ha	
地区計画の方針				戸建住宅を主体に良好な住環境の形成と保全を図り、美しい街並みを形成する住宅地とします。		小規模な軽工業を主体に、周辺環境及び景観にも配慮した工業地とします。	交通の利便性を生かした工業を主体に、緑化及び景観にも配慮した工業地とします。	既存及び新規誘導により純化を目指し、緑化の推進と周辺環境への配慮による良好な工業地とします。	既存施設を中心に、良好な都市の生産環境の場として緑化推進及び環境悪化防止を目指す工業地とします。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築することができない建築物	建築基準法別表第二(に)3.4.5.6.8項に掲げるもの	●ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、水泳場、自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎	●危険性が大きい か又は著しい環境を悪化させるおそれがある工場				
				●倉庫(1棟の床面積が200㎡を超える)						●火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は処理の量が非常に少ない施設(床面積1500㎡を超える・2階を超える)
		建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は165㎡に制限しています。 ただし、換地された時に165㎡未満であった土地はこの限りではありません。							
		建築物の容積率の最高限度	150%		200%					
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又は、これにかわる柱の面の位置は道路境界から1.0m以上離さなければなりません。 ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積が30㎡以内のものについてはこの限りではありません。							
	建築物の高さの最高限度	建築物の最高の高さは12.0mに制限しています。 ●建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、7.5mを加えたものを超えてはなりません。								
土地の利用に関する事項	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣若しくはさくは構造は生垣又はフェンス、金網等で透視可能なものとし、ブロック塀その他これに類するものは築造できません。 ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではありません。 (1)道路面からの高さが60cm以下のもの。 (2)門、門柱又は長さが左右それぞれ2m以下の門の袖で耐震性のあるもの。 (3)道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置する耐震性のあるもの。								
	敷地形態の制限	土地区画整理事業により整備される宅地を保全するために、新たな盛土はできません。 ただし、個人の庭の修景等のための盛土はこの限りではありません。								

届出手続き

往還下地区計画区域内で建築行為などを行う場合は、建築確認申請に先立ち市への届出が必要となります。

届出が必要な行為

- 土地の区画形質の変更を行う場合
- 建築物又は工作物の新築、改築、増築、移転を行う場合
- 建築物の使用用途を変更する場合
- 垣又は柵を設置する場合

届出の注意事項

工事着手の30日前までに届出が必要となります。

また、届出後に内容を変更するときは、改めて変更の届出が必要となります。

届出に必要な書類

①～⑥を A4 折込のセットにして2通提出してください。

①地区計画の区域内における行為の届出書

(※届出書は島田市役所都市計画課窓口にあります。
また、島田市ホームページにも掲載してあります。)

②案内図 (指定なし)

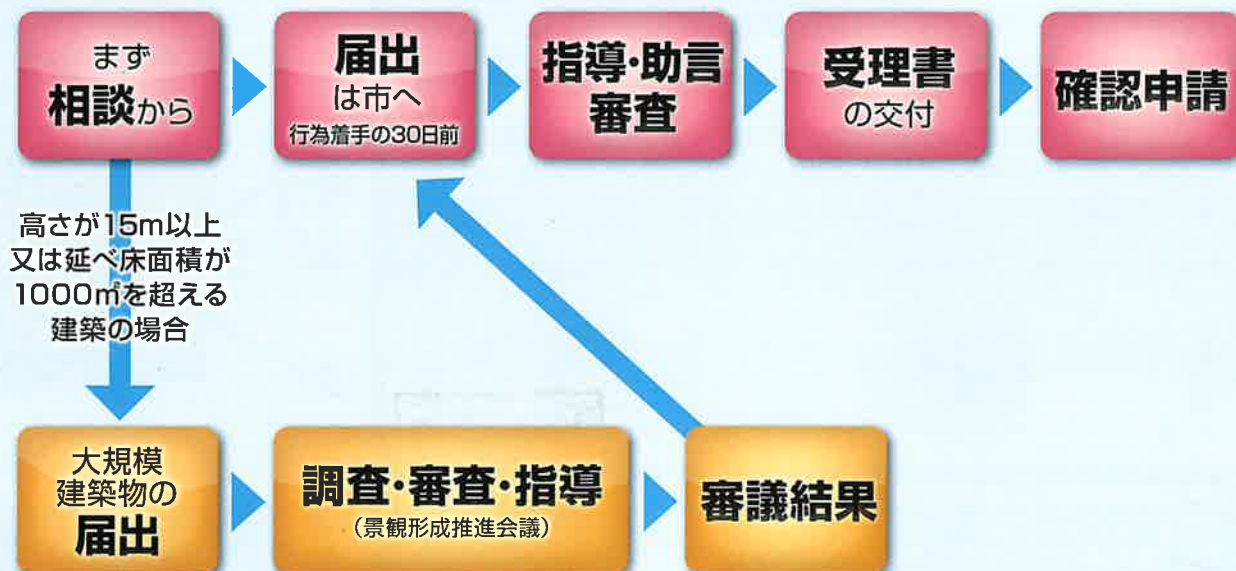
③配置図 (縮尺 1/100 以上)

④平面図 (縮尺 1/50 以上)

⑤立面図 (縮尺 1/50 以上、2面以上)

⑥仮換地指定通知の写し (案内図、平面図、明細図一式))

手 続 き フ ロ ー



お 問 い 合 わ せ

島田市役所 建設部 都市計画課

島田市中心部1番の1

TEL: 0547-36-7177 (計画係)