旧橘保育園跡地売却に係る関係書類

令和７年２月

伊豆市

目　　次

1　対象物件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
⑴　接道の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
⑵　供給処理施設の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
⑶　既存工作物等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
⑷　埋設物の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
⑸　土砂災害警戒区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

2　周辺の施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
⑴　重力式擁壁等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14

3　『「くらしの豊かさ」を感じられる分譲地』のイメージ案・・・・ 17
⑴　イメージ案・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17

4　民間宅地開発支援補助金・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
⑴　制度概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19

1　対象物件

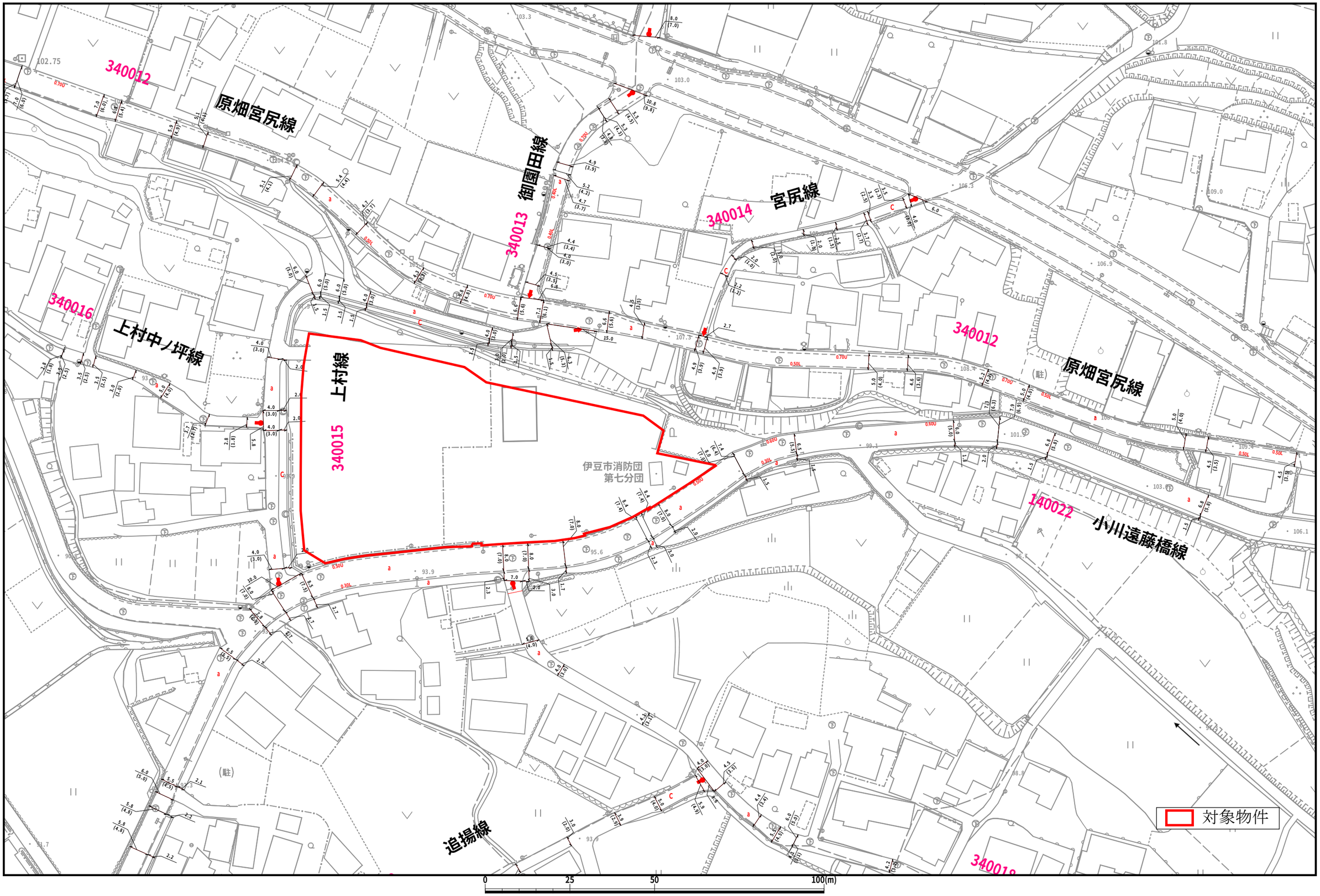
⑴　接道の状況

対象物件の接道の状況は、下記及び次ページの「道路台帳図」のとおり

・南側：市道小川遠藤橋線（幅員約 9.7～11.4ｍ）

※対象物件は西側の市道上村線には接していない。対象物件から市道上村線への通り抜け道路の新設については、関係機関等との協議を要す。

道路台帳図



S=1:1000

出力システム名:伊豆市ＷｅｂＧＩＳ

⑵　供給処理施設の状況

対象物件の供給処理施設の状況は、下記及び次ページの「上水道配管図」及び「下水道配管図」のとおり

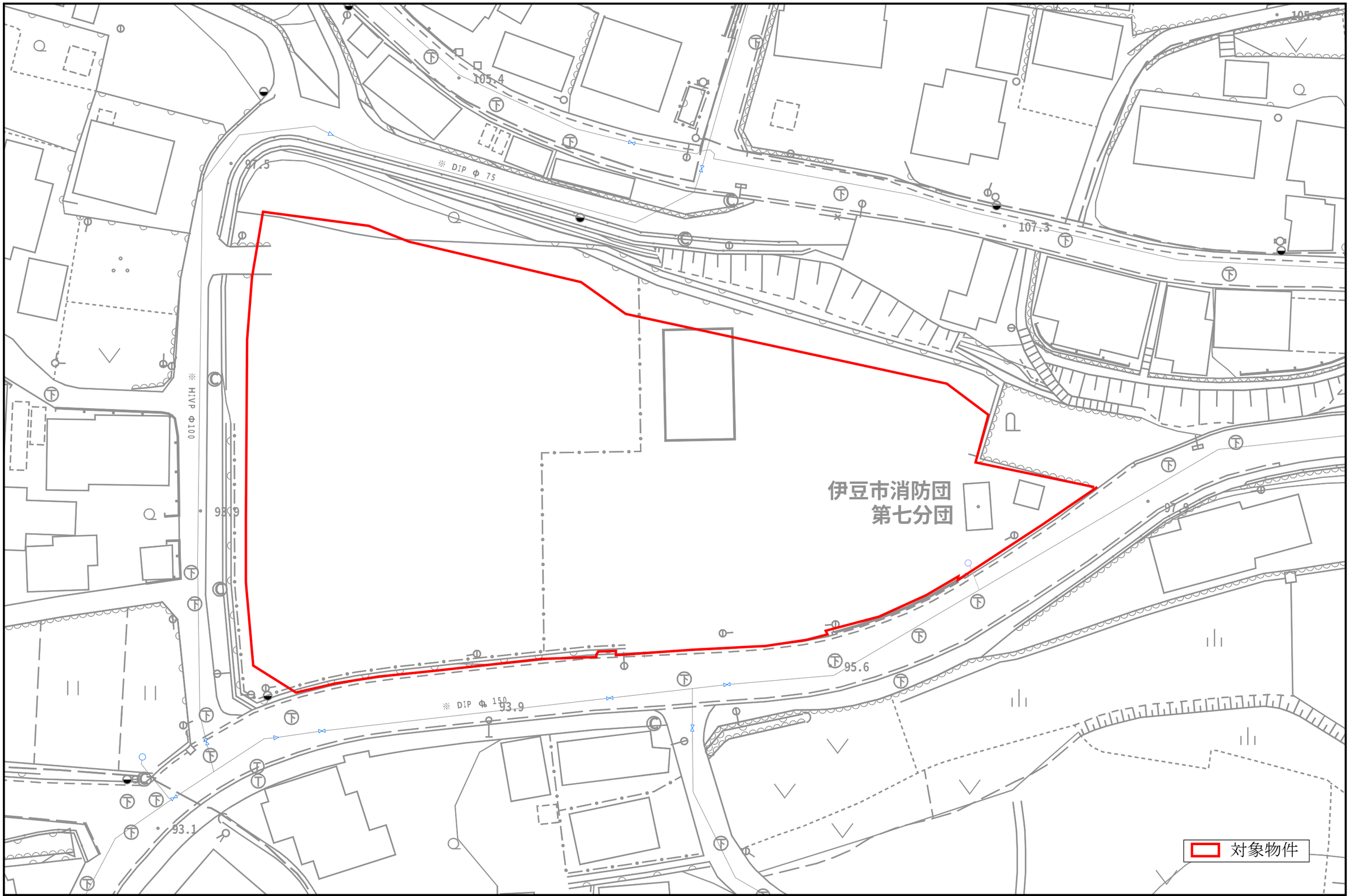
・上水道：DIPφ150（市道小川遠藤橋線）

・下水道：VUφ450（市道小川遠藤橋線）

※周辺の道路にガス管は埋設されていない。

※小川遠藤橋線に民間事業者の温泉管が埋設されており、温泉管の引込みが可能（民間事業者と要調整）

上水道配管図

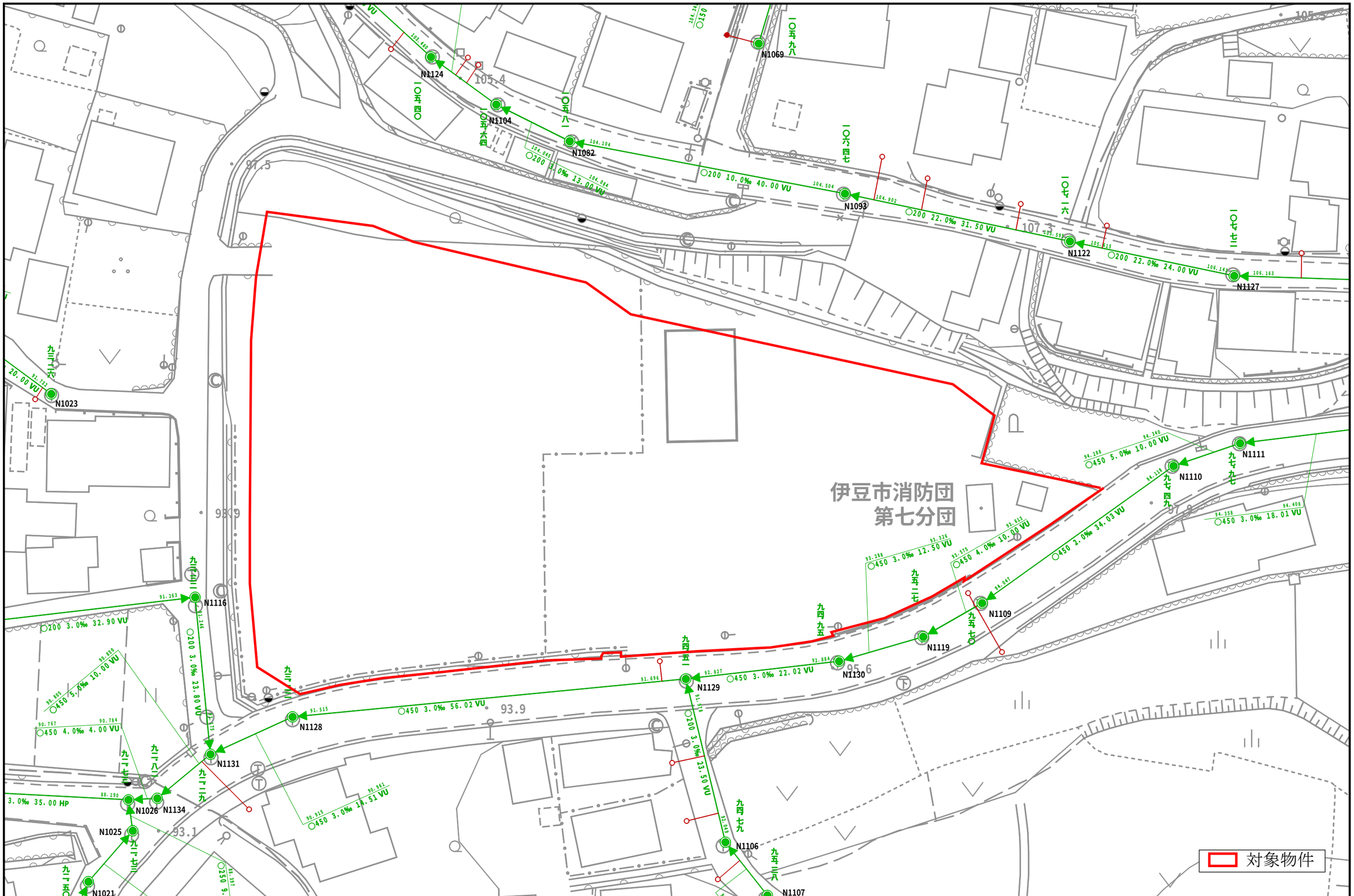


0　35　70(m)

S=1:500

出力システム名:伊豆市ＷｅｂＧＩＳ

下水道配管図



出力システム名:伊豆市ＷｅｂＧＩＳ

⑶　既存工作物等の状況

対象物件の既存工作物等の状況は、下記及び別添「物件調書」のとおり

なお、対象物件は現状有姿のまま買受者に売却する。

・既存工作物：敷地外周部の擁壁、フェンス、敷地内の電柱及びアスファルト舗装　等

⑷　埋設物の状況

対象物件の埋設物の状況は、下記及び次ページの「温泉配管図②」のとおり
未利用の温泉管等、敷地内に埋設されているものについて残置のまま売却とする。

・温泉配管：敷地内南側に温泉管の埋設有

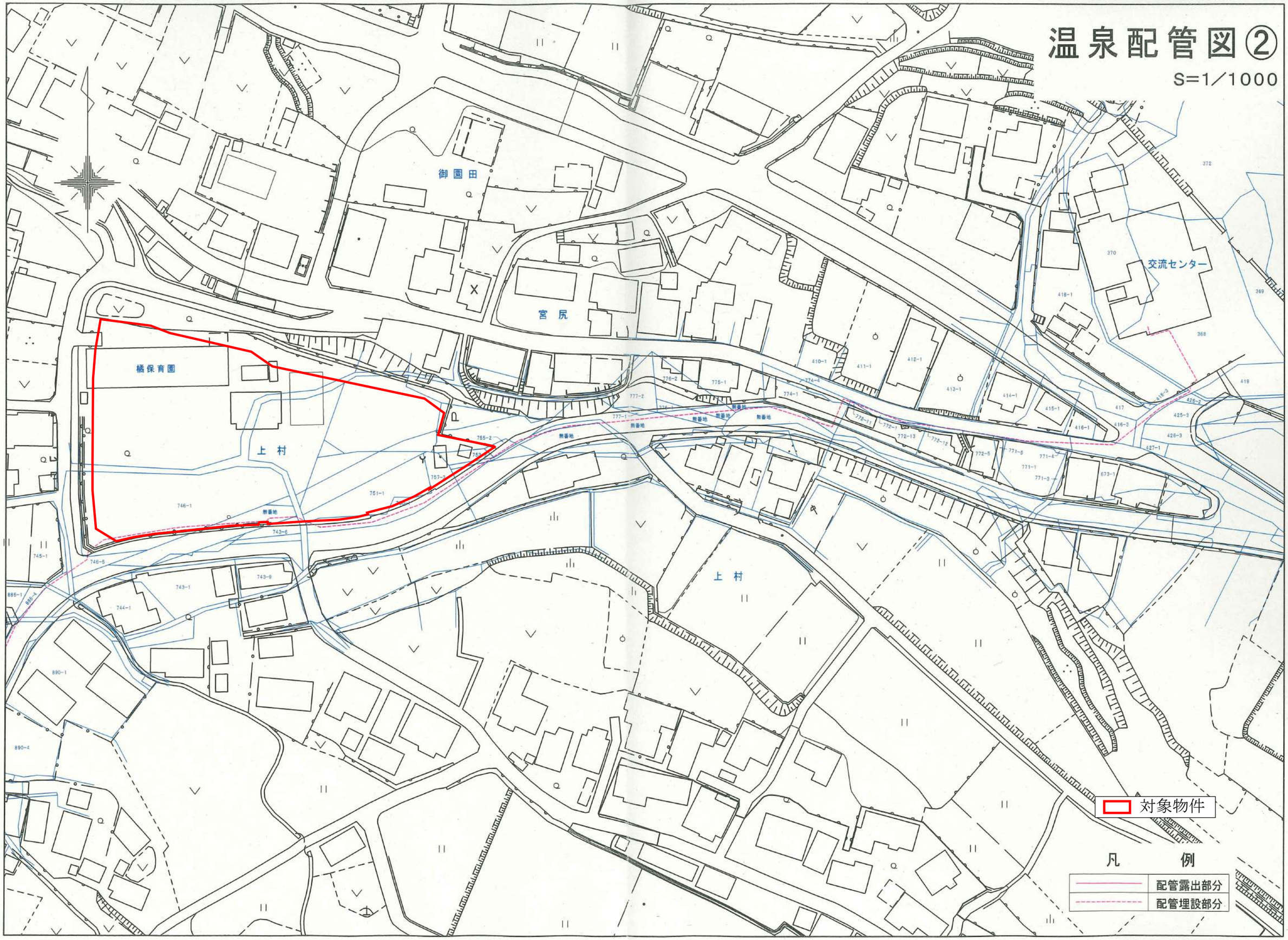
※温泉配管図は参考図面のため、実際の埋設位置は多少異なることがあります。

※当該温泉管は現在使用されていない。

※当該温泉管及びその他埋設物について、宅地造成の支障になる際に買受者にて撤去、処分をお願いします。

温泉配管図②

S=1／1000



⑸　土砂災害警戒区域

対象物件の土砂災害警戒区域の状況は下記及び次ページの「静岡県告示」のとおり

・対象物件の一部に土砂災害警戒区域を含むが、対象物件の北側の重力式擁壁は北側の法面からの土砂の流入を防ぐための施設である。

・対象物件に土砂災害特別警戒区域は含んでいない。

静岡県告示第81号

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第７条及び第９条の規定に基づき、伊豆市において平成25年３月29日付け県公報第2484号告示第311号により指定した土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を解除する。

令和７年２月７日

静 岡 県 知 事　　鈴　木　康　友

１　区域の名称

上白岩上村土砂災害警戒区域　上白岩上村土砂災害特別警戒区域

２　土砂災害の発生原因となる自然現象の種類

急傾斜地の崩壊

＝＝

静岡県告示第82号

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第７条第１項及び第９条第１項の規定に基づき、伊豆市において次に掲げる土地の区域を土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定する。

令和７年２月７日

静 岡 県 知 事　　鈴　木　康　友

１　区域の名称

上白岩上村土砂災害警戒区域　上白岩上村土砂災害特別警戒区域

２　土砂災害の発生原因となる自然現象の種類

急傾斜地の崩壊

３　区域の表示

次の図のとおり

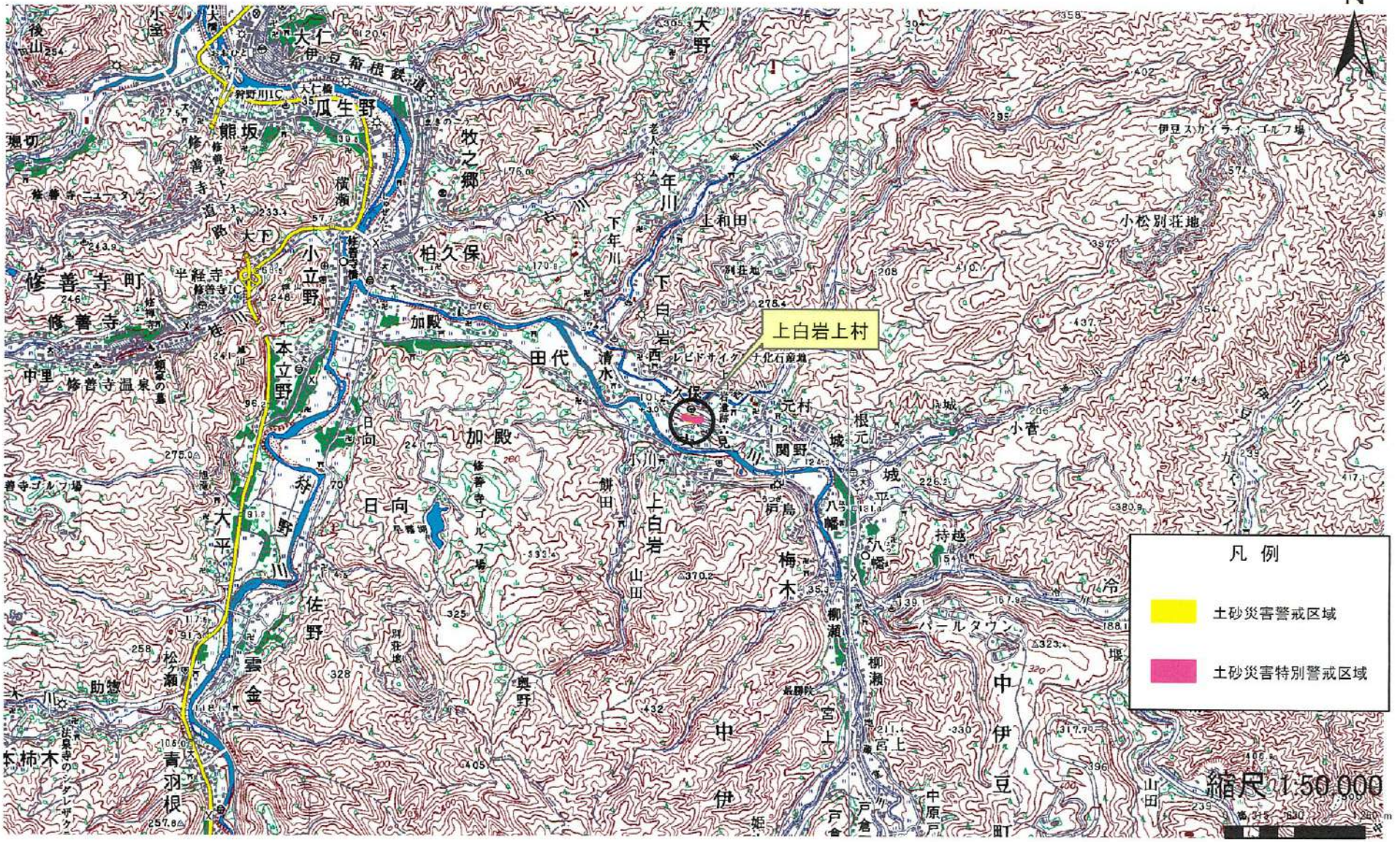
４　土砂災害特別警戒区域に係る当該自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に関する事項

次の図のとおり

（「次の図」は省略し、その図面を静岡県交通基盤部河川砂防局、静岡県沼津土木事務所及び伊豆市役所中伊豆支所に備え置いて縦覧に供する。）

土砂災害(特別)警戒区域位置図

現象名	急傾斜地の崩壊	箇所番号	103-Ⅰ-0850	区域名	上白岩上村	所在地	静岡県伊豆市上白岩字上村他
告示番号		告示年月日					

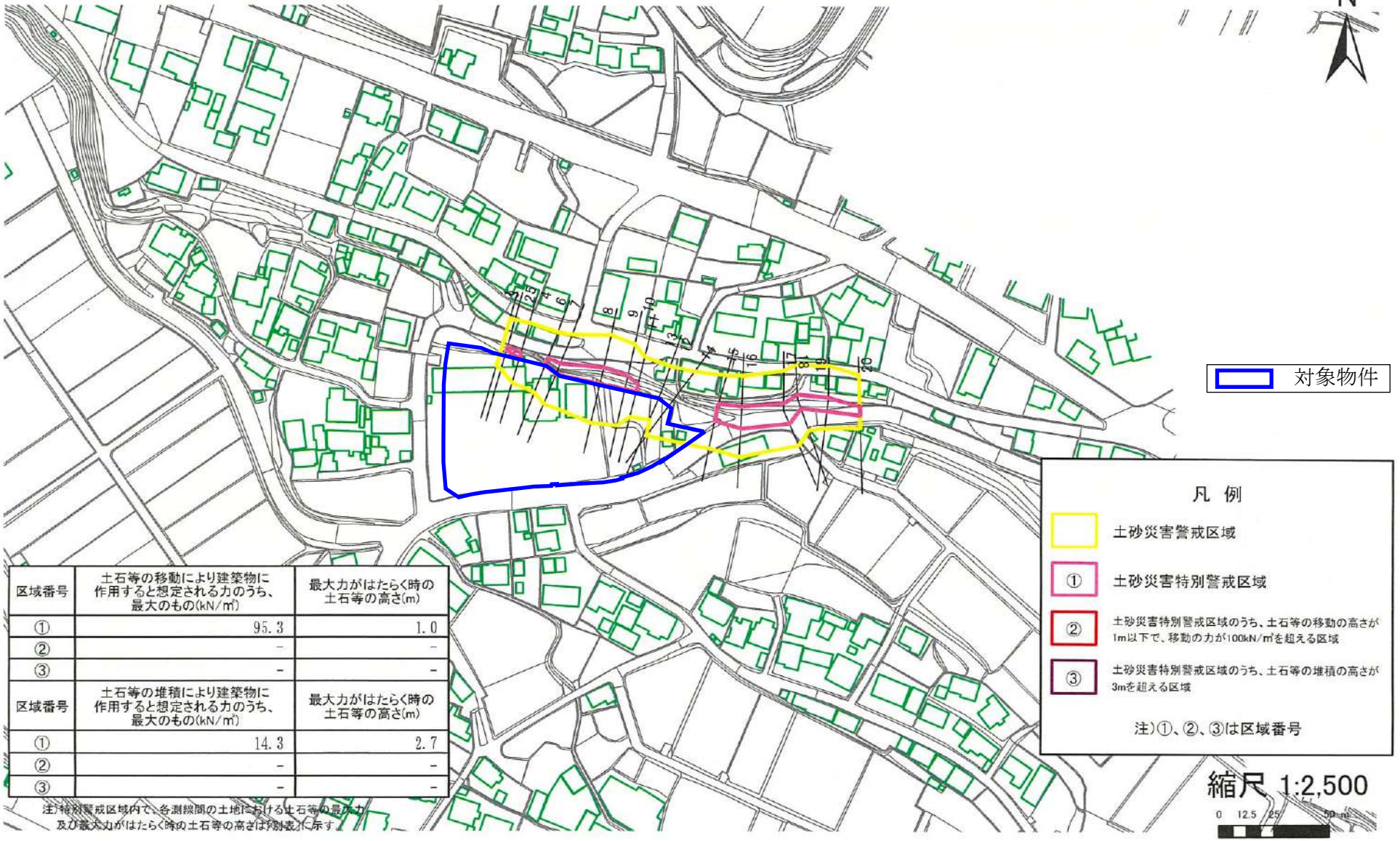


測量法に基づく国土地理院長承認(複製) R6JHF83
本製品を複製する場合、国土地理院の長の承認を得なければならない。

静岡県

土砂災害(特別)警戒区域区域図

現象名	急傾斜地の崩壊	箇所番号	103-I-0850	区域名	上白岩上村	所在地	静岡県伊豆市上白岩字上村他
告示番号		告示年月日					



区域番号	土石等の移動により建築物に作用すると想定される力のうち、最大のもの(kN/m²)	最大力がはたらく時の土石等の高さ(m)
①	95.3	1.0
②	-	-
③	-	-

区域番号	土石等の堆積により建築物に作用すると想定される力のうち、最大のもの(kN/m²)	最大力がはたらく時の土石等の高さ(m)
①	14.3	2.7
②	-	-
③	-	-

注)特別警戒区域内で、各測線間の土地における土石等の最大力及び最大力がはたらく時の土石等の高さは別表に示す。

静岡県

土砂災害特別警戒区域区域図・別表

特別警戒区域内で、各測線間の土地における土石等の最大力及び最大力がはたらく時の土石等の高さ

現象名	急傾斜地の崩壊	箇所番号	103-Ⅰ-0850	区域名	上白岩上村	所在地	静岡県伊豆市上白岩字上村・他
告示番号		告示年月日					

区域		①:②、③以外の区域				②:土石等の移動高さが1m以下で、移動の力が100kN/m²を超える区域				③:土石等の堆積高さが3mを超える区域			
		土石等の移動によるもの		土石等の堆積によるもの		土石等の移動によるもの		土石等の堆積によるもの		土石等の移動によるもの		土石等の堆積によるもの	
起点（測線）	終点（測線）	建築物に作用する土石等の最大力(kN/m²)	最大力がはたらく時の土石等の高さ(m)	建築物に作用する土石等の最大力(kN/m²)	最大力がはたらく時の土石等の高さ(m)	建築物に作用する土石等の最大力(kN/m²)	最大力がはたらく時の土石等の高さ(m)	建築物に作用する土石等の最大力(kN/m²)	最大力がはたらく時の土石等の高さ(m)	建築物に作用する土石等の最大力(kN/m²)	最大力がはたらく時の土石等の高さ(m)	建築物に作用する土石等の最大力(kN/m²)	最大力がはたらく時の土石等の高さ(m)
No.3	No.4	53.9	1.0	14.3	2.7								
No.6	No.7	74.7	1.0	13.2	2.5								
No.7	No.8	95.3	1.0	10.9	2.1								
No.8	No.9	95.3	1.0	10.5	2.0								
No.9	No.10	87.0	1.0	12.6	2.4								
No.15	No.16	79.2	1.0	12.0	2.3								
No.16	No.17	81.3	1.0	11.2	2.1								
No.17	No.18	81.3	1.0	11.8	2.2								
No.18	No.19	63.7	1.0	11.8	2.2								
No.19	No.20	63.7	1.0	10.7	2.0								

2　周辺の施設

⑴　重力式擁壁等

対象物件の周辺の施設については以下、別添「物件調書」、次ページの「平面図」及び「重力式擁壁工展開図」のとおり

・重力式擁壁

北側に重力式擁壁あり。

※本重力式擁壁により、建築基準法及び静岡県建築基準条例第 10 条に定める建築制限（がけ条例）の制限緩和あり。

・消火栓

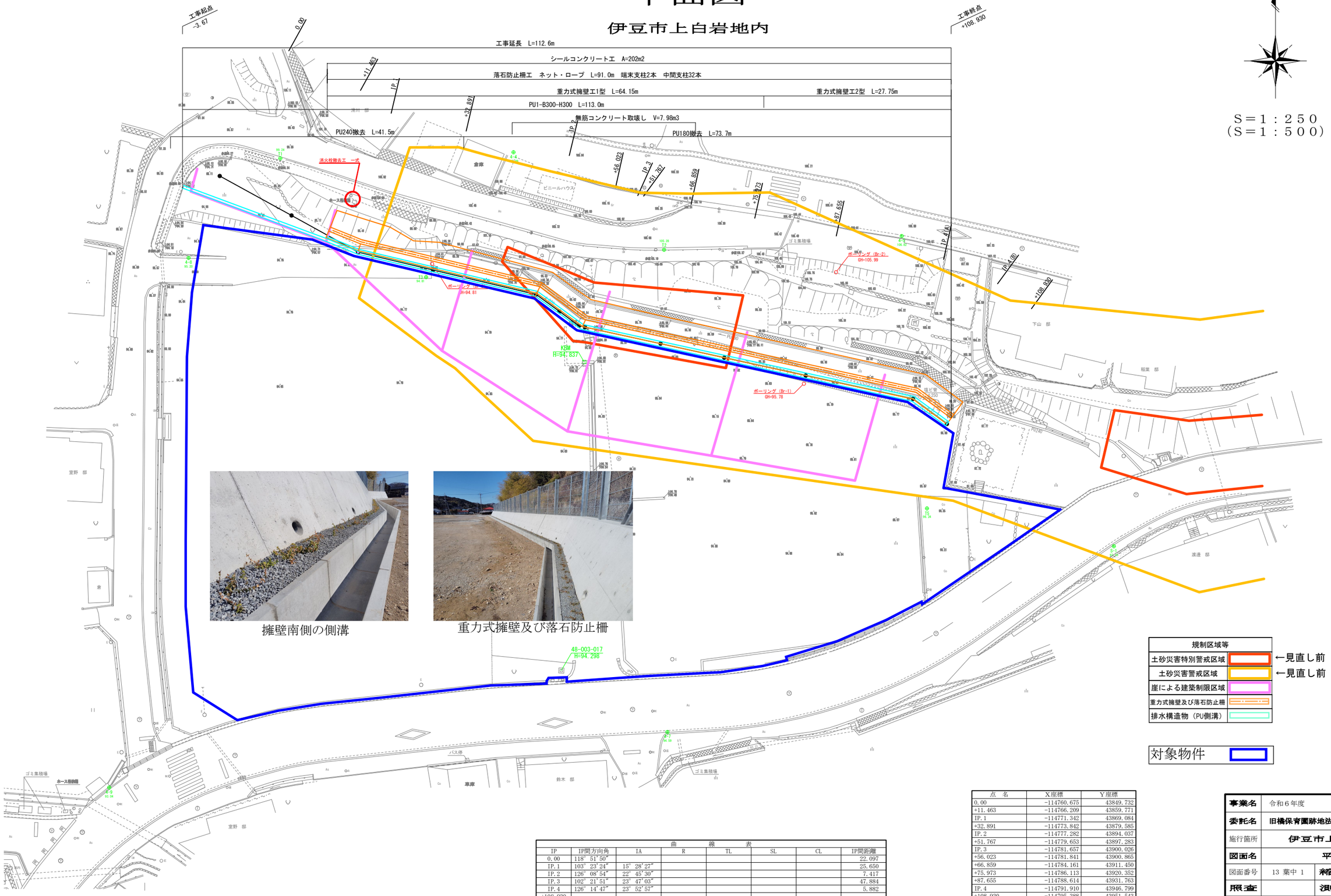
南側に既存の消火栓あり。買受者にて関係機関等と協議の上、移設することは可とする。

・ガードレール

東南側に既存のガードレールあり。買受者にて関係機関等と協議の上、撤去することは可とする。

平面図

伊豆市上白岩地内



擁壁南側の側溝

重力式擁壁及び落石防止柵

規制区域等	
土砂災害特別警戒区域	←見直し前
土砂災害警戒区域	←見直し前
崖による建築制限区域	
重力式擁壁及び落石防止柵	
排水構造物（PU側溝）	

対象物件

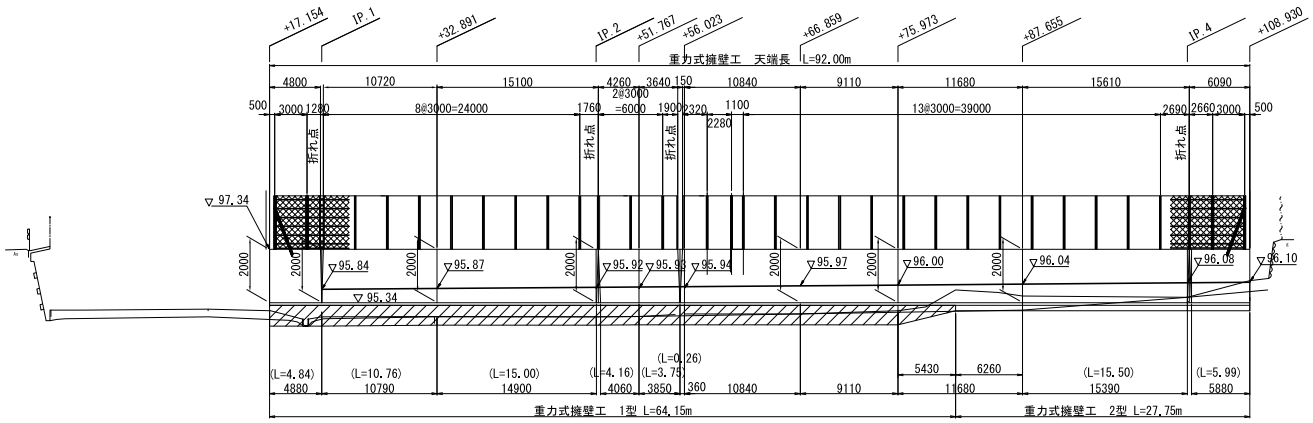
曲線表							
IP	IP間方向角	IA	R	TL	SL	CL	IP間距離
0.00	118° 51′50″						22.097
IP.1	103° 23′24″	15° 28′27″					25.650
IP.2	126° 08′54″	22° 45′30″					7.417
IP.3	102° 21′51″	23° 47′03″					47.884
IP.4	126° 14′47″	23° 52′57″					5.882
+108.930							

点名	X座標	Y座標
0.00	-114760.675	43849.732
+11.463	-114766.209	43859.771
IP.1	-114771.342	43869.084
+32.891	-114773.842	43879.585
IP.2	-114777.282	43894.037
+51.767	-114779.653	43897.283
IP.3	-114781.657	43900.026
+56.023	-114781.841	43900.865
+66.859	-114784.161	43911.450
+75.973	-114786.113	43920.352
+87.655	-114788.614	43931.763
IP.4	-114791.910	43946.799
+108.930	-114795.388	43951.543

事業名	令和６年度		
委託名	旧橋保育園跡地法面対策工事		
施行箇所	伊豆市上白岩地内		
図面名	平面図		
図面番号	13 葉中 1	縮尺	1：250 （ ）内はA３縮小
照査		測量	
設計		製図	
静岡県伊豆市			

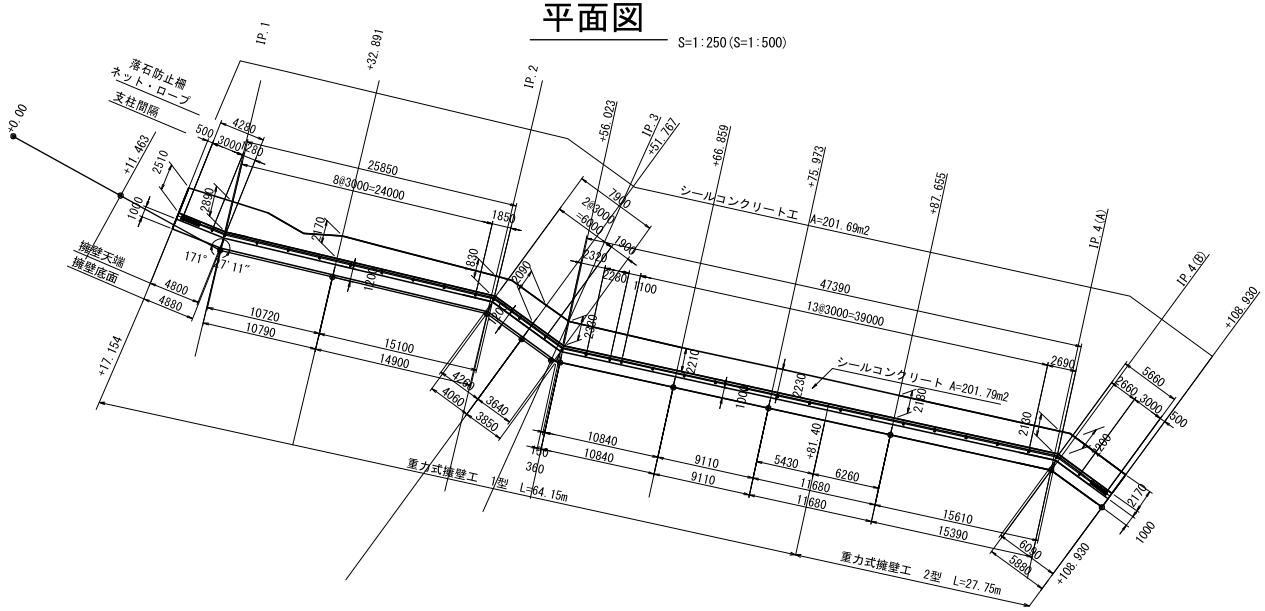
重力式擁壁工展開図

V=1:100 (V=1:200)
H=1:250 (H=1:500)



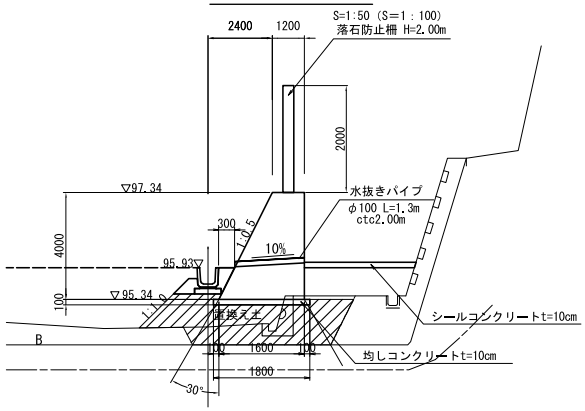
平面図

S=1:250 (S=1:500)



重力式擁壁工1型

S=1:50 (S=1:100)

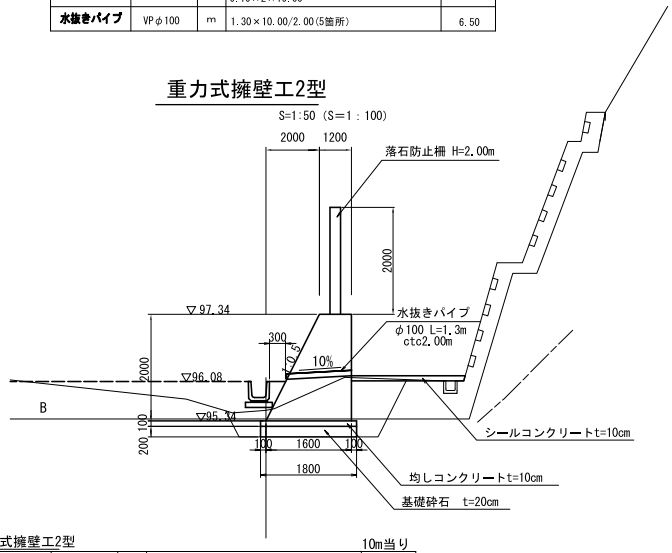


重力式擁壁工1型　10m当り

名　称	仕　様	単位	算　式	数　量
コンクリート	18-8-40-BB	m^3	(0.60+1.60)/2×2.00×10.00	22.00
型　枠	無筋構造物	m^2	(2.00+2.00×1.118)×10.00	42.36
均しコンクリート	18-8-25-BB t=10cm	m^3	1.80×10.00×0.10	1.80
同上型枠	簡易	m^2	0.10×2×10.00	2.00
水抜きパイプ	VPφ100	m	1.30×10.00/2.00(5箇所)	6.50

重力式擁壁工2型

S=1:50 (S=1:100)



重力式擁壁工2型　10m当り

名　称	仕　様	単位	算　式	数　量
コンクリート	18-8-40-BB	m^3	(0.60+1.60)/2×2.00×10.00	22.00
型　枠	無筋構造物	m^2	(2.00+2.00×1.118)×10.00	42.36
均しコンクリート	18-8-25-BB t=10cm	m^3	1.80×10.00×0.10	1.80
同上型枠	簡易	m^2	0.10×2×10.00	2.00
基礎砕石	再生砕石 t=20cm	m^3	1.80×10.00×0.20	3.60
水抜きパイプ	VPφ100	m	1.30×10.00/2.00(5箇所)	6.50

事業名	令和6年度		
委託名	旧橋保育園脇地法面対策工事		
施行箇所	伊豆市上白岩地内		
図面名	重力式擁壁工		
図面番号	13 葉中 11	縮尺	図示 ( ) 内は A3 縮小
照査		測量	
設計		製図	
静岡県伊豆市			

3　『「くらしの豊かさ」を感じられる分譲地』

⑴　イメージ案

募集要綱に記載の『「くらしの豊かさ」を感じられる分譲地』の本市のイメージ等について下記及び次ページの「活用イメージ案」に示します。

㈱LIXIL HPより

㈱マイナビ HPより

家庭菜園、アウトドアリビング、薪ストーブのある生活等の自分らしいライフスタイルを実現できるゆとりのある区画

道路の形状や歩行者に配慮した道の配置等によりすべての世代が安心して生活できる安全な分譲地

転回広場や緑地広場等により、地域内外のコミュニティが育まれる分譲地

建物や外構等が景観に配慮され、まちなみの維持、管理が図られる分譲地

旧橘保育園跡地　活用イメージ案

ゆとりのある区画ならではの
「豊かなくらし」のイメージ

緑地広場のイメージ

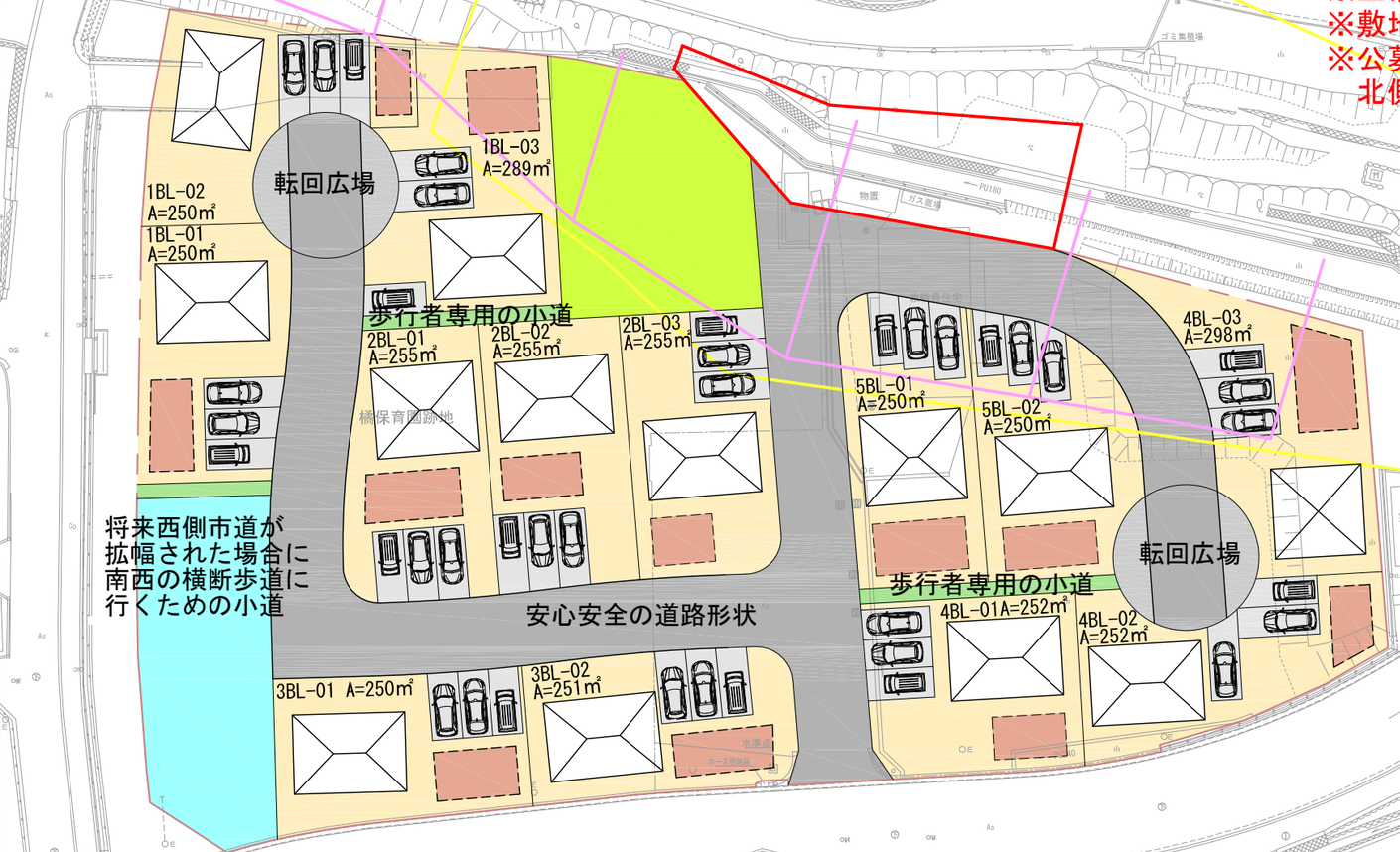
ごみ集積所のイメージ

従来の分譲地

N

S=1:500

※土砂災害特別警戒区域は見直し前の区域
※敷地北側及び東側分筆前のイメージ図
※公募には東側の旧消防ポンプ小屋敷地及び
北側の概ね水路までの敷地も含みます。



補足説明

・土砂災害特別警戒区域（赤線）は、全体イメージ案のエリアから除いております。

・一部に土砂災害警戒区域や崖による建築制限区域がかかかりますが、敷地全体を効果的に活用するため、道路や緑地を配置しております。

・敷地勾配を鑑み、南西部分に調整池を配置しております。

・通り抜けが可能な道路配置等、行き止まりが解消される場合には、転回広場が不要になることもあります。

※こちらはあくまでイメージとなります。
民間事業者様からの提案内容によって、実際にはこちらのイメージと異なる場合があります。

歩行者専用の小道のイメージ

安心安全の道路形状のイメージ

憩いの転回広場のイメージ

規制区域等	
土砂災害特別警戒区域	
土砂災害警戒区域	
崖による建築制限区域	

土地利用計画表

名　称	凡　例	面積(㎡)	比率(%)	備　考
事業区域		5,218	100.00	
宅地(建物含)		3,357	64.34	13画地
緑　道		58	1.11	
道　路		1,195	22.90	
公園・緑地		308	5.90	
調 整 池		300	5.75	

4　民間宅地開発支援補助金

⑴　制度概要

本市では移住・定住のさらなる促進を図るため、伊豆市総合計画に定める拠点性の高いエリア等において、民間開発によるゆとりある良好な居住環境の創出を推進するため、当該区域内において一定規模以上の宅地開発を行う事業者に対し、予算の範囲内で補助金を交付しています。

概要について、次ページに示します。

※本補助金に係る予算について市議会の議決後に、本補助金の執行が可能となります。よって売買契約を締結した場合であっても、本補助金に係る予算が議会で議決されない場合、本補助金は活用できません。また、本補助金を執行できない場合であっても、売買代金の減免、損害賠償の請求又は売買契約の解除をすることはできません。

伊豆市民間宅地開発支援補助金　概要

1　概要

伊豆市総合計画に定める**拠点性の高いエリア**（修善寺駅周辺、牧之郷地区、土肥地区、青羽根地区、八幡地区）等において、民間開発による**ゆとりある良好な居住環境**の創出を推進するため、当該区域内において宅地造成の整備を行う**事業者**に対し、予算の範囲内で補助金を交付し、**移住・定住**の促進を図る。

2　補助の対象

⑴　対象地

・**修善寺駅から半径１ｋｍ**の区域内及び土肥小中一貫校、天城小学校及び中伊豆小学校周辺における都市計画に定める**地域生活地区**の区域内

・牧之郷地区将来まちづくり構想図においてゾーニングされた区域内（緑地ゾーン除く）

・市から払い下げを受けた土地

※伊豆市土地利用事業の適正化に関する要綱第６条に規定するエリアは除く。

⑵　対象者

宅地開発を実施する事業者

⑶　対象の事業

新規に造成する事業面積 1,000 ㎡以上の宅地開発

⑷　補助の期間

令和８年３月 31 日までに交付決定を受けた事業

3　補助の金額

⑴　道路及び調整池の整備に対する補助

①　道路の整備に係る費用 5,000 円/㎡　*※市に寄附するもの*

②　調整池の整備に係る費用 6,000 円/㎡

※①＋②の上限は 500 万円（事業面積 5,000 ㎡以上は上限 750 万円）

※伊豆市牧之郷地区計画地区施設整備補助金交付要綱により補助金の交付を受けた者は、道路及び調整池の補助を受けることができない。

⑵　ゆとりある住宅地分譲に対する補助

200 ㎡（60.56 坪）以上の区画に対し、50 万円/区画

※上限は 500 万円。（事業面積 5,000 ㎡以上は上限 750 万円）

※道路及び調整池の整備に対する補助とゆとりある住宅地分譲に対する補助は併用可能。