

熱海土木との打ち合わせ。(平成17年10月24日)

熱海市(伊豆山) [redacted] 関連

従前より問題となっていた伊豆山の開発について、所有者が [redacted] より一般人(Aさん)に所有が変わり、今後の対応について、相談があった。

現状は、宅地造成規制区域であるが、現状については、写真のとおりである。

Aさんより住宅(別荘?)の建築設計を受託した建築事務所が、熱海土木事務所に、宅造法の関係で問い合わせがあった。(なお、相談を受けた建築事務所からは、宅造法に該当するような切・盛土を行うことを、考えていないので、その上での相談であったようだ。)

(熱海土木) [redacted]・[redacted]

昔、土地の形質の変更を宅地として使用しないことを条件に、[redacted] に対して宅造法の許可を不要としていたにも関わらず、このような結果になってしまった。しかしながら、相談を受けている現地で建築しようとしている内容(造成面積や施工内容から判断する)では、宅造法第8条(宅地造成に関する工事の許可)の許可を求めることは、難しい。最初に、開発者に対して宅造法第18条(報告の徴収)を行い、内容によっては宅造法第15条(宅地の保全等)を行っていくことを考えている。

なお、宅地として使用する予定の面積(A=900m²くらい)なので、開発許可の対象にもならず、熱海市のまちづくり条例の対象にもならない。

(建築安全) [redacted]・[redacted]

現状からすると、雨水排水等の対策を行わないと、問題を生じる可能性があるので、宅造法第15条・第18条によって、何らかの対策を求めていく。

担当控。!

熱海市（伊豆山） [redacted] 関連 時系列

宅造法

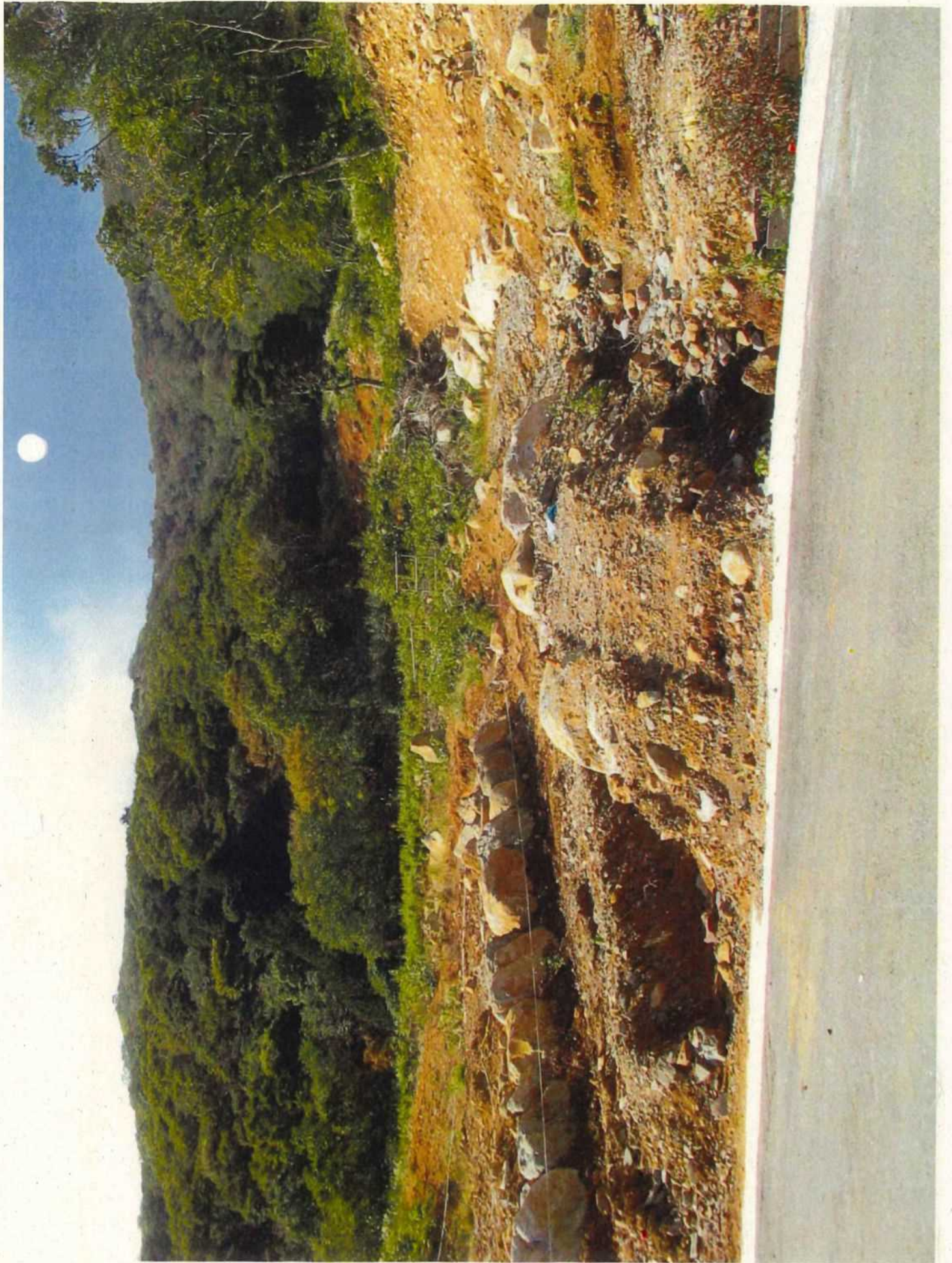
平成14年12月26日 宅地造成に関する工事許可
平成15年3月14日 法18条に基づく資料の提出及び報告
平成15年3月25日 資料提出
平成15年4月14日 弁明の機会の付与通知書
平成15年4月25日 弁明書提出
平成15年5月1日 法13条第2項の規定の基づく命令
平成15年9月5日 防災工事承認
平成17年6月14日 防災工事完了届受理
平成17年8月18日 承継届受理
平成17年8月25日 命令解除

都計法

平成14年12月26日 開発行為許可
平成15年2月13日 法80条に基づく資料の提出及び報告
平成15年2月18日 資料提出
平成15年2月21日 弁明の機会の付与通知書
平成15年2月27日 弁明書提出
平成15年2月28日 法81条の規定の基づく命令
平成15年3月7日 標識設置
平成15年9月5日 防災工事承認
平成17年6月14日 防災工事完了届受理
平成17年6月20日 無許可造成地命令解除
平成17年8月9日 地位の承継申請
平成17年8月25日 地位の承継の承認及び命令解除

以上の結果、静岡県は [redacted] に対して今後の事業を行うに当たっての申請者として不適格であり、書類を受け取れない旨の通知を行っており。現在は、 [redacted] より地位の継承を受けた人が、対応している。

土採取法については、開発許可以前に申請したようですが、内容に問題があり、許可されていない。（しかしながら、事業は行ってしまった。）





IMG_3470



IMG_3471



IMG_3472



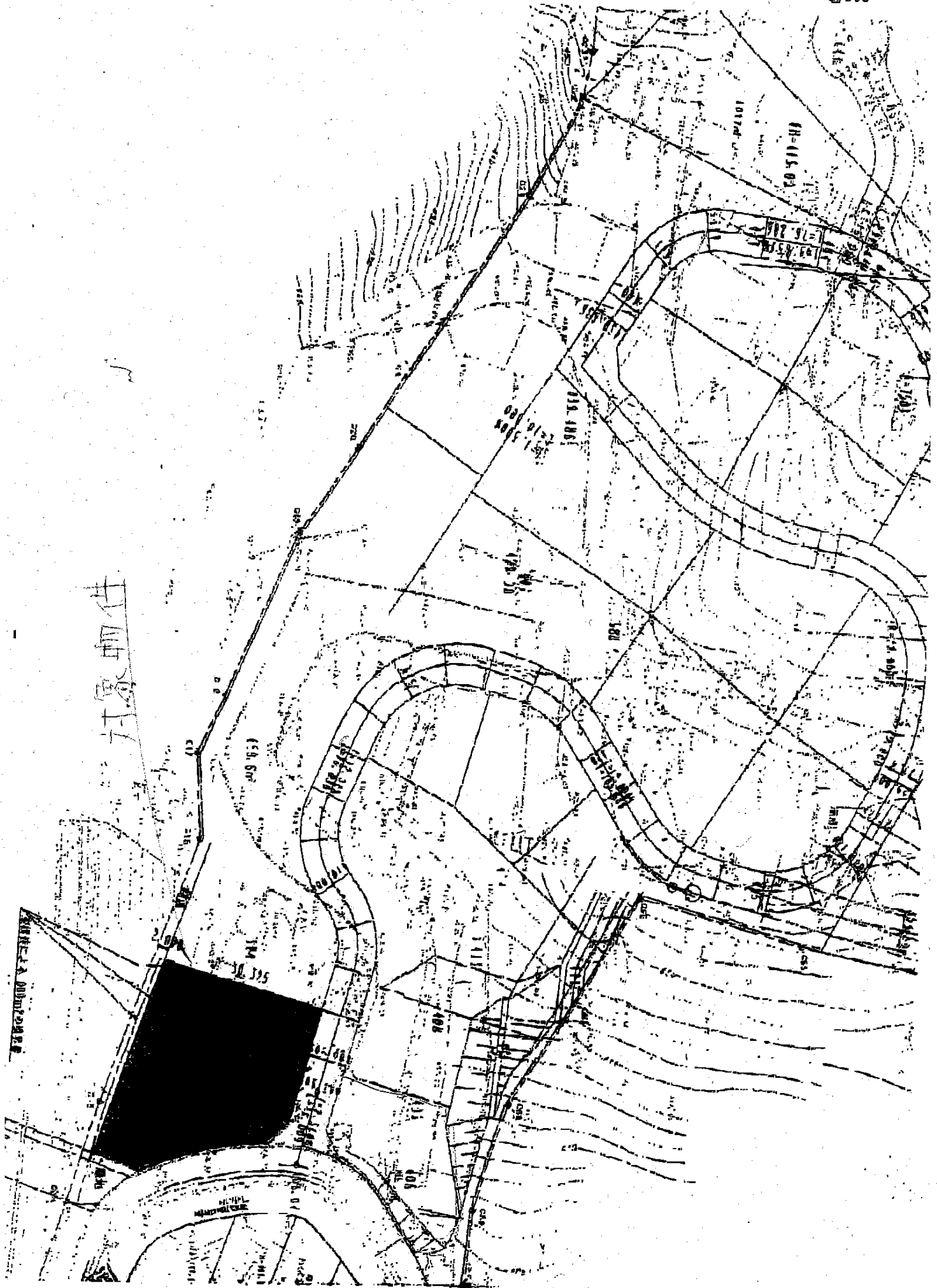
IMG_3467

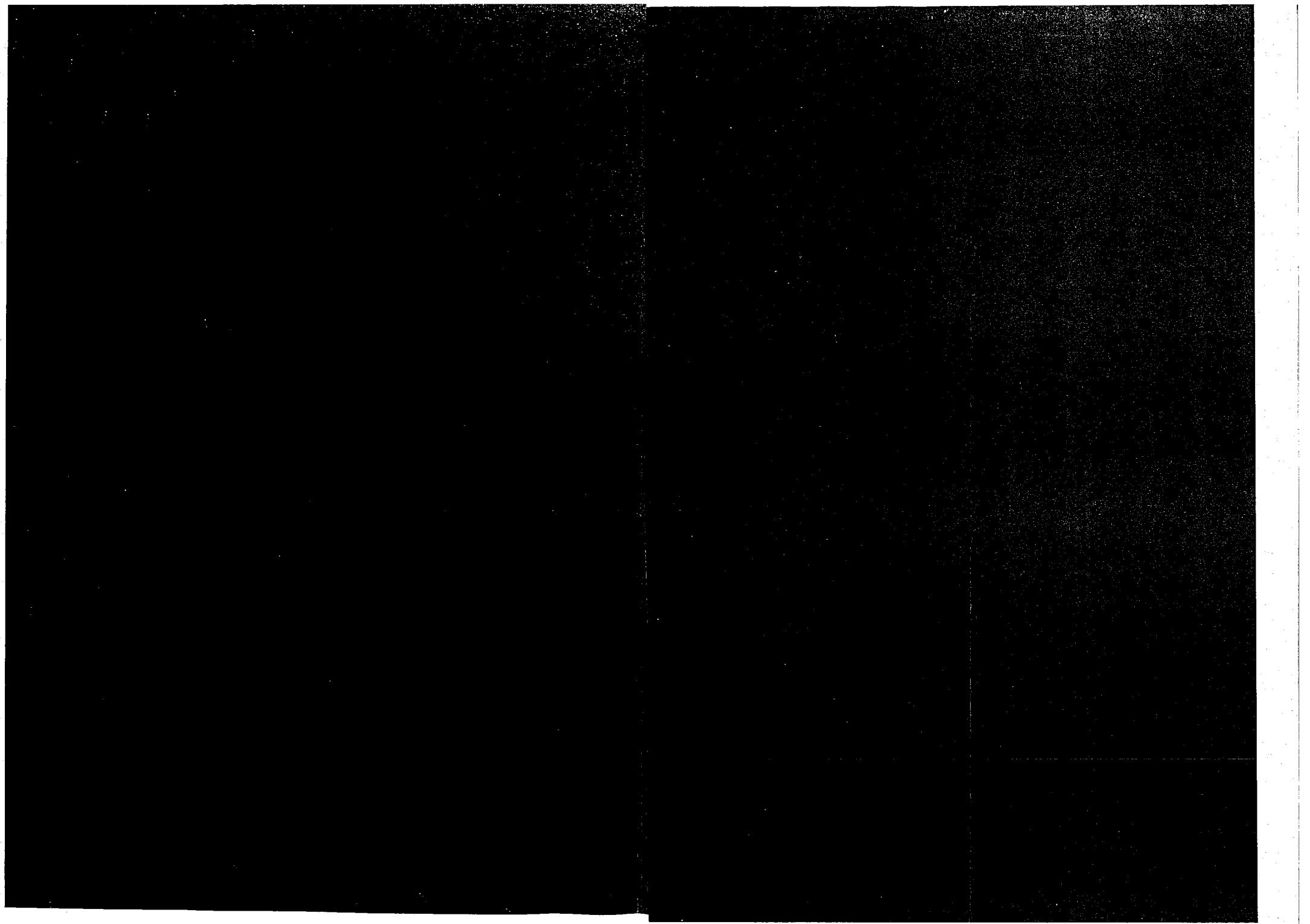


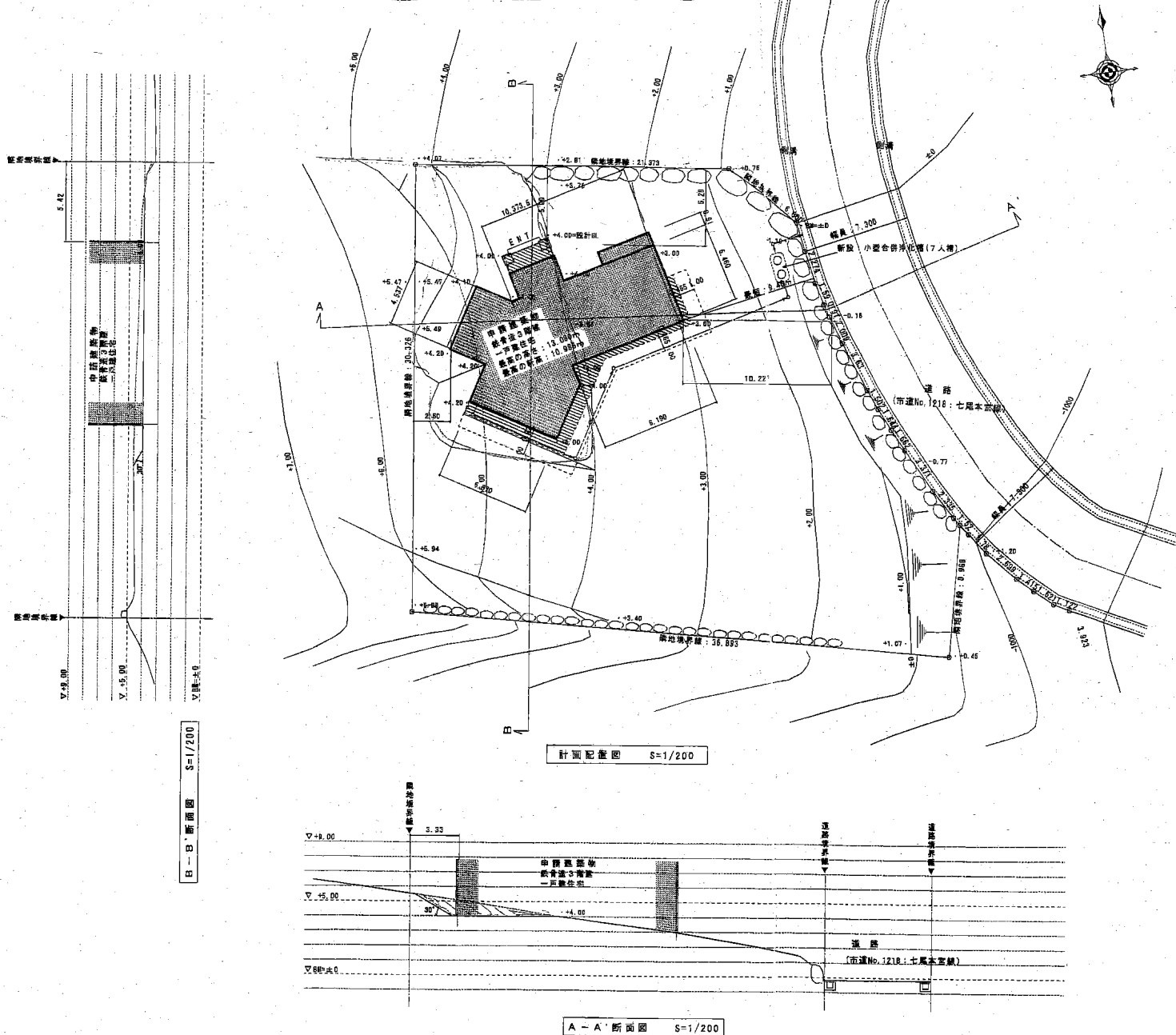
IMG_3468



IMG_3469

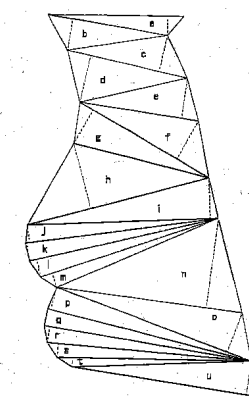






- 凡例
- 中置地断面
- 中置敷設物・戸建住宅
- 写真撮影方向・写真番号
- 盛り土範囲・なし
- 切り土範囲・最高切り土高=1.82m(176.81m²)
- 敷地断面位置

切盛対象面積 500m²以下



■ 切り土面積三斜形積表

符号	底辺	高さ	積面積
a	7.57	1.03	7.5911
b	6.57	1.73	11.3661
c	5.68	2.02	13.4926
d	5.08	2.81	17.4348
e	6.05	2.20	14.4100
f	6.15	2.39	16.4785
g	6.15	2.09	17.0236
h	10.22	3.86	37.4082
i	10.45	2.22	23.1880
j	10.57	0.96	10.1472
k	10.67	0.98	10.3586
l	10.83	0.84	10.1088
m	10.19	0.79	8.0991
n	10.18	4.89	49.7802
o	11.84	2.28	26.8581
p	11.45	1.25	14.3280
q	11.45	0.93	10.6485
r	11.15	0.87	9.7005
s	11.18	0.75	8.3700
t	10.98	0.61	6.3958
u	9.96	1.86	14.6256
計面積			342.6772
1/2面積			171.3386
地積			171.33 m ²

■ 切り土量
面積: 171.33m² × 平均高: 0.58m = 99.37m³

別紙

許可に附した条件

- 1 工事着手に当たっては、あらかじめ着手届〔様式10号〕に工事工程表〔様式5号〕、工事施行管理者（現場代理人）届〔様式6号〕及び防災工事計画書を添付して提出するとともに、着手の日から完了の日まで、工事現場の見やすい場所に別記宅地造成工事許可標識を掲示すること。また、許可標識設置箇所の写真を完了検査申請書に添付すること。
- 2 工事の進捗状況については、工程表より工事が遅延した場合は、工事延長届〔様式11号〕に変更工程表〔様式12号〕を添えて速やかに提出すること。
- 3 許可内容に下記事項の変更が生じた場合は、熱海土木事務所と協議のうえ、速やかに所定の手続きを行うこと。
 - ① 造成主の住所又は氏名
 - ② 工事施行者の住所又は氏名
 - ③ 工事施行者
 - ④ 工事計画
- 4 工事写真については、別紙「宅地造成工事記録写真撮影要領」によること。
特に、盛土の1層ごとの転圧状況、擁壁の栗石基礎の施工状況、擁壁の配筋状況には留意し、写真撮影を行うこと。
- 5 盛土の施工に当たっては、盛土材に、雑草・樹木の根・有機物を含む表土・雑物等が混入しないよう留意すること。
- 6 擁壁上端の地表面載荷重は、擁壁の構造計算の条件により 0.5 t/m^2 以下とすること。
- 7 擁壁の基礎は栗石基礎とすること。また、擁壁の目地間隔は15m以内とすること。
- 8 擁壁設計図面に記載されているとおり、擁壁底面の地耐力の確認を確実に実施すること。
地耐力が設計内容と異なる場合は、設計変更等の措置を行うこと。
また、造成後の宅盤についても、十分な締固めを行うこと。
- 9 工事施工中の防災措置を十分に行うこと。
- 10 工事を完了したときは、速やかに完了検査申請書〔様式15号〕を提出し、完了検査を受けること。
なお、工事管理簿及び工事写真等の管理・保管については万全を期すること。
- 11 この許可を廃止する場合には、熱海土木事務所と協議のうえ、所定の手続きを行うこと。
- 12 許可のあった日から起算して2年以内に工事に着手しない場合は、許可を取り消すことがある。

無許可造成の経緯について

1 場所

熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 外9筆 (5,957.97 m²)

2 行為者

[REDACTED]

3 経緯

行為者は、当地の公道（熱海市道）を挟んで海側にある行為者が所有する土地を宅地分譲用地として造成するため、都市計画法の開発行為及び宅地造成等規制法の許可申請をしようとする前に、開発区域に接続する道路を自費負担にて築造していた。（完成後には、熱海市道として認定することを熱海市は了承済み）

平成14年6月に現地調査をした際に、当地にて土を採取していることが確認されたため、行為者からの事情聴取を行ったところ、

「熱海市に寄付予定の道路を築造するに当たり必要となる土を採取しているのみである。宅地として利用するつもりはない。」

との回答であった。

その回答を受け、静岡県風致地区条例に基づく「土地の形質の変更」の許可申請を指導し、形質の変更後、緑化を行う計画（敷地全体を法面とし、全面に種子吹付けを施工、また、小段を設け、ケヤキ等の植栽を行う計画）が提出されたため、風致地区内行為の許可をした。

その後、平成14年12月に、築造された道路が熱海市道の認定を受けたため、平成14年12月26日、都市計画法の開発行為及び宅地造成等規制法の許可をし、この許可の申請者でもある行為者は、引き続いて許可区域内の造成を行うため、当地の土を盛土材として採取していたと思われる。

平成15年2月6日に、視察におとずれた土地対策室職員とともに、開発行為許可取得済み地を現地調査した際に、取得している風致地区内条例の許可内容と異なった造成が行われ、以下のことが確認された。

- ・ 建築物の建造を目的としていると思われる宅盤が形成されていること。
- ・ 「ペンション建設予定地」との看板が掲出されていること。

その後、法務局にて土地の登記簿を確認したところ、以下のことがわかった。

- ・ 風致地区内行為の許可をとった際の「伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] は、複数の筆に分筆され、その一部（今回造成行為をしている箇所と思われる部分）について、地目が宅地に変更されている。
- ・ 地目が宅地に変更されている部分の面積は、登記簿上、開発行為の許可が必要となる面積である（5,957.97 m²）。

これにより、開発行為の許可未取得での違反造成となっていると考えられるため、状況によっては都市計画法第 81 条に基づき、行為の中止命令を出すこととなる可能性が高くなった。工事の停止命令は行為者にとって不利益処分となるので、行政手続法第 30 条の規定に基づき、弁明の機会の付与を行った。

平成 15 年 2 月 13 日 弁明の機会の付与通知（提出期限同年 2 月 20 日）

平成 15 年 2 月 18 日 弁明書の提出

提出された弁明書の内容により、

- ① 融資を得ることを目的に地目を宅地に変更しようとしたことを自ら認めたこと。
- ② 実際に地目を宅地にしたことを自ら認めたこと。

となったため、客観的にみて開発行為に該当すると判断された。よって、都市計画法第 29 条第 1 項違反（許可を取得せずに開発行為が行われた）と認められたため、

平成 15 年 2 月 21 日 命令書の送付

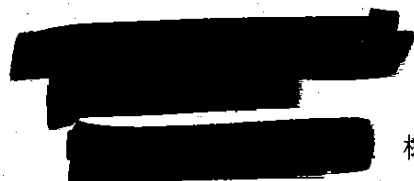
を行った。

なお、一連の文書の通知を行うことについては、土地対策室と協議を行った。

(案)

弁明の機会の付与通知書

熱土第 号
平成 15 年 4 月 日



様

静岡県知事 石川嘉延

次のとおり弁明の機会の付与を行いますので、行政手続法第 30 条の規定により通知します。

弁明の件名	平成 14 年 12 月 26 日付け熱土第 1022 号で許可した宅地造成に関する工事に係る、宅地造成等規制法第 13 条第 2 項に基づく措置命令
予定される不利益処分の内容 (講ずべき支障の除去等の措置の内容)	平成 14 年 12 月 26 日付け熱土第 1022 号で許可した宅地造成に関する工事を停止すること。 土砂の流出の防止等、工事停止中の現場保全・安全対策のための措置の計画をたて、熱海土木事務所の承認を受けた上で当該措置を実施すること。
不利益処分の根拠となる法令の条項	宅地造成等規制法第 13 条第 2 項
不利益処分の原因となる事実	① 許可の条件で整備することとされている、工事の施工状況を示す資料が整備されておらず、許可に附した条件に違反していると認められること。 ② ①のため、申請書及び設計図書並びに許可の条件に記載されたとおり施工されたことが確認できないこと。 ③ ①及び②のため、当該宅地造成に関する工事が、法第 9 条第 1 項の規定に適合していることが確認できないこと。
弁明書の提出先	〒413-0016 熱海市水口町 13-15 熱海土木事務所 建築住宅課
弁明書の提出期限	平成 15 年 4 月 日
口頭による弁明の機会の付与の有無	無
口頭による弁明の機会の付与の日時	無
口頭による弁明の機会の付与の場所	無

備考

- 提出期限までに弁明書が提出されない場合には、静岡県聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則（平成 6 年規則第 71 号）第 21 条の規定に基づき手続を行うこともありますので、御承知おきください。
- 不利益処分の原因となる事実に対して、弁明すべき内容がある場合は、提出期限までに別添様式による弁明書を提出してください。