



- ・外周道路は[ ]が築造し、熱海市は既に市道認定している。
- ・土木都市計画課では、市道部分を含め、開発区域とするのが一般的との見解であったが、開発区域に含めた場合は、道路勾配が急のため、開発許可とならない。とのこと。
- ・ただし、市道認定した場所は、従前の私有地であり、獣道状であったとのこと。ここに、熱海市は水道本管を敷設した。
- ・水道本管の敷設勾配は、現状が適当であり、市道認定も、これらのために行なわれた模様。
- ・また、水道本管敷設時に、熱海市は当時の所有者対し、この区域の「開発協力書」を発行しており、[ ]に引き継がれている。

## 2) 宅造未許可区域（上部）について

- ・都計法は、宅地化を目的とした開発行為と断定し、工事停止命令を交付する。また、工事停止の標識看板も設置済みである。
- ・当面、防災措置計画が提出され、土木事務所の了解が得られなければ、工事は先に進めない状況である。
- ・宅造法は、宅地化を目的について、ペンション建設看板の除去や地目を宅地から山林に変更するなどしているため、取扱いについて、慎重に検討することとし、当面は法規室等と協議していく。

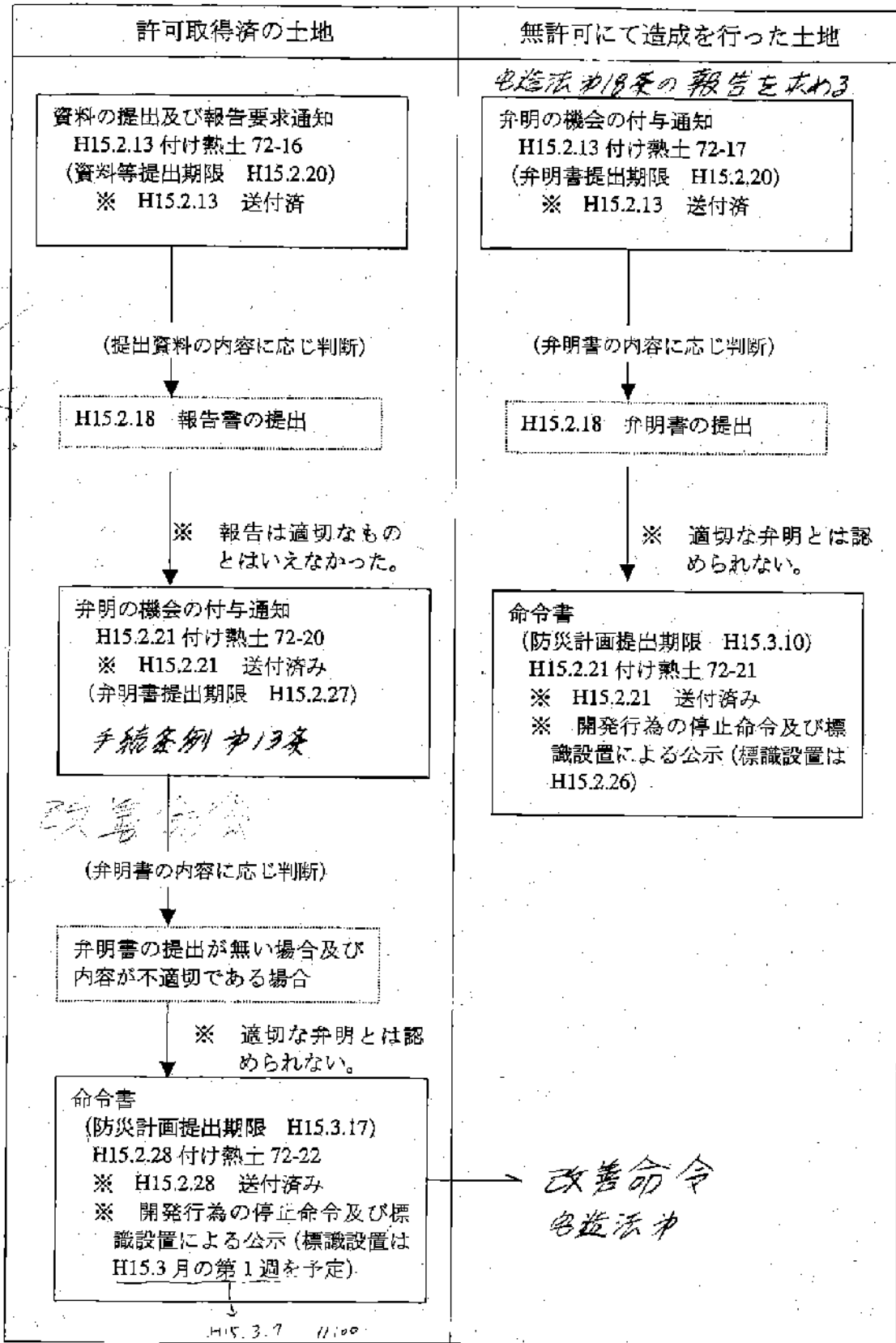
## 2 現場視察

- ・時間の都合上、未許可区域の都計法違反看板設置部と許可済み区域の最下端の2ヶ所から視察する。
- ・許可済み区域について、下部の半分程度は概ね造成が完成していた。
- ・残りの部分も盛土は行われており地山箇所は既に無かった。
- ・従って、雑木等の抜開抜根や段切りの施工状況は確認できなかった。
- ・未許可区域について、巨石等もきれいに配置されていた。（風致の許可申請には無いとのこと。）
- ・ただし、ペンション建設予定の看板等は除却されていた。
- ・造成地は谷状地形を埋立てる形状で施工されることとなり、未許可区域を含め斜面方向の勾配は、さほど急ではないが、後背地はかなり急な勾配箇所があった。
- ・最下部の確認及び完成検査済の石積擁壁について、載荷重無しで設計されているが、一部上部に盛土されていた。また、中央部に出水箇所があるらしく、抜石されていた箇所があった。

## 3 今後の調整

- ・今後、宅造法、都計法等の関係者で現地調査及び処理方針の協議調整を行い、県としての意思統一を図り、[ ]に対処していく。

<違反処理等の流れ>



副

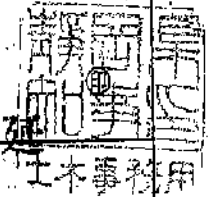
宅地造成に関する工事の許可通知書

※許可通知欄

この申請書及び添付図面に記載の宅地の造成に関する工事について、許可する。この許可は、申請書の内容及び添付図面に記載の宅地の造成に関する工事の範囲に限定する。市長の署名及び捺印を要する。市長の署名及び捺印を要する。市長の署名及び捺印を要する。

平成14年12月26日

静岡県知事 石川嘉延



条件

1	造成主住所氏名	[Redacted]					
2	設計者住所氏名	[Redacted]					
3	工事施行者住所氏名	[Redacted]					
4	宅地の所在及び地番	静岡県伊豆山字 熱海市伊豆山字 [Redacted]					
5	宅地の面積	19379.64	平方メートル				
6	工事概要	イ	切土又は盛土の面積	15508.94	平方メートル		
		ロ	切土又は盛土の土量	切土 1615.88	立方メートル		
			盛土 73866.4	立方メートル			
		ハ	擁壁	番号	構造	高さ	延長
					新設L型擁壁	1.48	666.35
		ニ	排水施設	番号	種類	内径寸法	延長
					汚水溝	300	284
					新設U字型側溝	200x200 300x300	742
				雨水溝	300	747	
	ホ	がけ面の保護の方法					
	ヘ	工事中の危害防止の措置					
	ト	その他の措置					
7	その他必要な事項	チ	工事着手予定年月日	14年12月26日			
		リ	工事完了予定年月日	15年12月31日			
		又	工程の概要	[Redacted]			



【注意】  
 1 申請書の内容及び添付図面に記載の宅地の造成に関する工事の範囲に限定する。  
 2 申請書の内容及び添付図面に記載の宅地の造成に関する工事の範囲に限定する。  
 3 申請書の内容及び添付図面に記載の宅地の造成に関する工事の範囲に限定する。  
 4 申請書の内容及び添付図面に記載の宅地の造成に関する工事の範囲に限定する。  
 5 申請書の内容及び添付図面に記載の宅地の造成に関する工事の範囲に限定する。  
 6 申請書の内容及び添付図面に記載の宅地の造成に関する工事の範囲に限定する。

## 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  $0.5 \text{ t/m}^2$  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。

( 別 記 )

100cm

宅地造成工事許可標識

年 月 日 第 号

工事期間

工事場所の  
所在及び地番

施行面積

工事の名称  
及び目的造成主住所  
氏名工事施行者  
住所・氏名

設計者氏名

工事現場  
管理者氏名

80cm

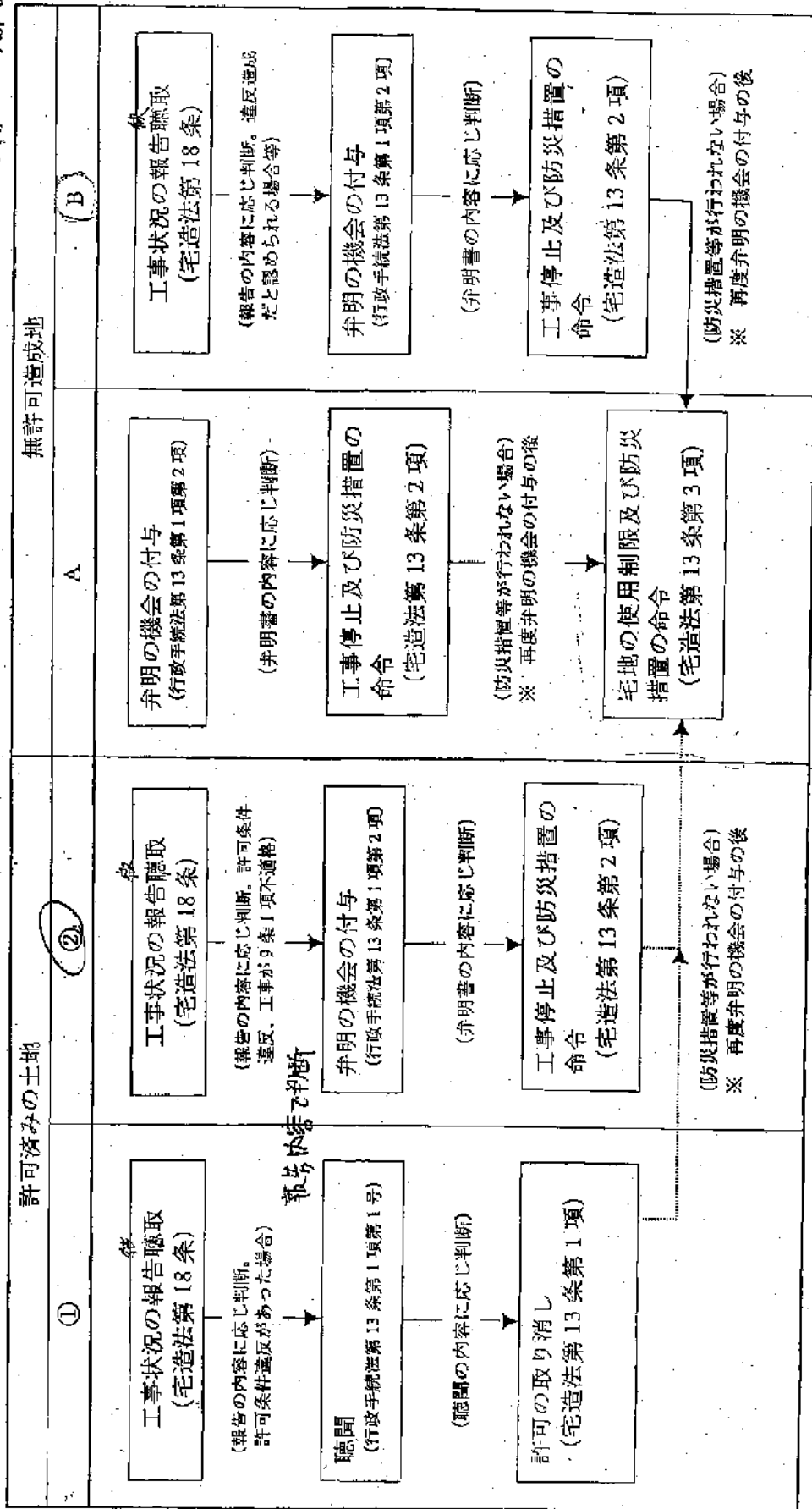
80cm

<違反処理の流れ>

違反等の 問題事項	許可取得済の土地					無許可にて造成を行った土地				
	都市計画法	宅建法	風致地区条例	廃棄物処理法	宅建業法	都市計画法	宅建法	風致地区条例	廃棄物処理法	宅建業法
	適切な工事施工が行われているかについて疑義(盛土・擁壁等)	適切な工事施工が行われているかについて疑義(盛土・擁壁等)	許可内容と異なる造成の可能性(ex 「保護区」で道路造成等)	樹木の取壊しの可能性 樹木の盛土材への混入 区域付近の放置車両	※ 販売は	無許可での宅地造成(造成行儀・地目変更)	無許可での宅地造成(造成行儀・地目変更)	許可内容と異なる造成	伐採樹木の処理方法	※ 販売は 無許可区域を販売計画に記載
日付	H15.2.13									
	資料等の報告要求通知(熟土72-16) 報告期限 H15.2.20 ※H15.2.15 送付					弁明の機会付与通知(熟土72-17) 提出期限 H15.2.20.20 ※H15.2.19 送付				
	H15.2.18									
	資料等の報告提出 ↓ 適切とは認められなかった					弁明書提出 ↓ 適切な弁明とはいえなかった				
	H15.2.21									
	弁明の機会付与通知(熟土72-20) 提出期限 H15.2.27 ※H15.2.21 送付					都市計画法第81条に基づく工事中止等の命令(熟土72-21) ※H15.2.21 送付 → 開発行為の停止等命令及び増収による公示(2/27設置予定)				
	H15.2.26									
						違反表示看板設置による公示				
	H15.2.27									
	弁明書の提出 ↓ 内容不十分									
	(H16.2.28)									
	(工事停止・防災措置の命令)									
	(取囲の実施) ↓ (許可取り消し)	(工事状況の報告要求(宅建法18条)) ↓ ① (取囲の実施) (許可の取消(宅建法13条1項)) ② (弁明の機会付与) ↓ (工事停止・防災工事の命令(宅建法13条2項))  ※ 最終的には宅建法13条3項の規定による、宅地の使用制限・措置命令か?	(取囲の実施) ↓ (許可の取消(風致条例9条1項))  【「計画完了の見込み無し」または「許可条件違反」で許可取消? 「風致の維持に必要な限度において」とあるが、大丈夫か?】				(工事状況の報告要求(宅建法18条)) ↓ (弁明の機会付与) (工事停止命令(宅建法13条2項))  ※ 最終的には宅建法13条3項の規定による、宅地の使用制限・措置命令か?	(報告要求) ↓ 報告内容不十分の場合、「許可内容どおりの工事」を要求? 「風致の維持に必要な範囲内において」とあるが、大丈夫か?  ※ 最終的には、都市計画法・宅建法を満足させる形での防災工事にあわせて変更許可か?		

＜宅地造成等規制法違反処理案のフロー＞

3月10日に都市計画法で防災措置の報告があるたの内容を見て A or B 工程の



11月(予定)まで予定

8月期限

基本的にはP1シート



4/28

## 命令書

熱土第 72-22 号  
平成 15 年 2 月 28 日

静岡県知事 石川 嘉延

許可年月日及び番号	平成 14 年 12 月 26 日 熱土第 62-2 号	
開発許可を受けた者の住所・氏名	[REDACTED]	
開発区域に含まれる地域の名称	熱海市伊豆山 [REDACTED]	
開発行為の目的	専用住宅敷地造成	面積： 19,379.64 m <sup>2</sup>
予定建築物の用途	専用住宅	

都市計画法（以下「法」という。）第 29 条の規定により許可した上記開発行為に関し、下記のとおり、法第 81 条第 1 項の規定に基づき命令します。

## 記

命令	法第 81 条第 1 項該当号	第 1 号、第 2 号及び第 3 号
	命令する理由	<p>① 法第 80 条第 1 項に基づき、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の提出を求めたが、適切な資料の提出がなく、許可の条件に違反していること。</p> <p>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。</p> <p>③ ①及び②から、工事施行者が、法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する、開発行為に関する工事を完成するために必要な能力を欠くに至ったこと。</p> <p>④ 貴社は、熱海市伊豆山 [REDACTED] の土地において、法第 29 条第 1 項に違反して開発行為を行い、法第 33 条第 1 項第 12 号に規定する、開発行為を行うために必要な信用を欠くに至ったこと。</p>
	命令する内容	<p>平成 14 年 12 月 26 日付け熱土第 62-2 号で許可した開発行為を直ちに停止すること。</p> <p>また、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書を、平成 15 年 3 月 17 日までに熱海土木事務所に提出し、同事務所の承認を受けた上で当該措置を実施すること。</p>

この命令に不服がある時は、法第 50 条第 1 項の規定に基づき、この命令があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内に静岡県開発審査会に対して審査請求をすることができます。

熱 土 第 号

平成 15 年 月 日

様

静岡県知事 石川嘉延

## 宅地造成等規制法第 18 条に基づく報告について

平成 14 年 12 月 9 日付けで貴社から申請があり、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ついて、宅地造成等規制法第 18 条第 1 項の規定に基づき、下記のとおり資料の提出及び報告を求めます。

## 記

## 1 現在までの工事の施工に関する資料

- (1) 許可条件 5 に記した、雑草・樹木の根・有機物・雑物の除去の状況を示す写真及びそれらの処理に係る書類
- (2) 申請図書に記された、段切りその他の施工状況を示す写真及び書類
- (3) 申請図書に記された、0.3メートルごとの十分な転圧の施工状況を示す写真及び書類
- (4) 申請図書に記されるとともに許可条件 8 に記した、擁壁底面の地耐力の確認方法及びその結果
- (5) 申請図書に記された、擁壁の栗石基礎、擁壁の配筋、擁壁の裏込め栗石の施工状況を示す写真及び資料

## 2 資料提出及び報告の期限

平成 15 年 3 月 日

担 当 熱海土木事務所  
建築住宅課  
電話番号 0557-82-9186  
F A X 0557-82-9110



外 形が正確に  
完了している

13/2 2/20 完成

平成15年2月18日

静岡県知事 石川嘉延 様

都市計画法第80条に基づく資料の提出及び報告について

1 現在までの工事の施工に関する資料

- (1) 雑草・樹木の根については昨冬・今冬の現場作業員の暖をとるために、チェーンソー等で裁断し、ドラム缶等で燃やしました。有機物・雑物については具体的に何を指しているのか分かりませんが、土砂以外は土中に埋めるような行為はしていません。
- (2)～(5) 設計説明書通りに施工されています。写真は別紙。

2 申請区域内に存在する物件について

- (1) ガラス破片は、遊歩道に施す水浸透性の高い舗装の下地材として5ミリメートル以下に破砕して使用します（別添資料参照）。
- (2) ナンバープレートのない車両は、以前同問題で熱海市役所・静岡県土木事務所との現地立会いにおいて、弊社より処理業者の紹介を熱海市役所に依頼したが、紹介を得られず、現段階では湯河原町の [REDACTED] という処理業者に依頼し処理準備中です。

