

回 答 書 (案)

平成 17 年 5 月 17 日

御中

平成 17 年 5 月 1 日における質問書について、回答します。

①-1 命令書 (熟土第 72-22 号) につき、命令する理由③、④は、命令する内容記載の現場保全・安全対策のための措置の計画書の提出、承認により実施することで開発行為に関する工事を完成するために必要な能力及び信用は回復されないのか。

①-1 の回答 現場保全・安全対策のための措置 (防災工事) を実施しただけでは、回復されない。…土地対策室

①-2 また、回復されない場合の措置は、開発行為の地位承継にのみ土地利用をはかれないものなのか

①-2 の回答 違法行為に関与していない善意・無過失の第三者に、地位承継が必要である。(別紙お知らせ参照) …土地対策室

②現場保全、安全対策を講じた旨の確認は、静岡県庁では熟海土木事務所の判断と権限であると確認しているが、どのような方法で確認するのか。また、その時期は。

②の回答 工事完了届の提出を受け、完了検査で確認する。「開発許可ハンドブック P34 第 9 (工事の完了検査参照) 」

③-1②の確認により停止命令措置の看板は撤去に及ぶことはもちろんだが、

③-1 の回答 命令する理由が解決していないので、撤去はできない。

③-2 熟土第 62-2 号で許可された区域の許可条件記載の施工の確認は今後どのように確認されるのか。また、確認すべき技術基準の内容は、どのように開示してくれるのか。

③-2 の回答 事業者側で確認計画書を作成し、熟海土木事務所と協議する必要がある。

④施工されたことが確認できない内容の内、転圧状況の未確認が指摘されているが、熟海市へ道路築造後の移管(寄付)に際し、熟海市への提出図面では道路築造時の施工として道路境界より 30 度勾配の斜面により道路部分を保護する内容を記載しその事項の施工が適切であると判断し、熟海市は移管を受けているため、道路部分に関連する転圧状況は確認できたものと判断していたが、開発区域内の盛土部分はどこまで確認しようとしているのか。

④の回答 申請図書に基づき確認する。

⑤A 地区、B 地区は、地位承継により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の施工により検査済書の取得は可能となるはずであるが、現申請者の能力、信用の失墜により地位承継が前提の開発行為と考えるのであれば、C 地区の協議は、現場保全、安全対策の措置を前提に開始できるものとするが、その適切な時期は。

⑤の回答 C 地区の協議については、違法行為に関与していない善意・無過失の第三者であれば応じる。…土地対策室

⑥⑥における C 地区の開発協議開始の時期について、静岡県庁土地対策室 [] は命令書記載の命令する内容の実施と同時に進める旨、約束されていたが、協議開始の時期

安全対策の措置を前提に開始できるものとするが、その適切な時期は。

A地区、B地区は①後段の回答のとおりであるが、開発行為の許可書の許可に附された条件及び開発行為停止命令の理由となった事項を履行し、安全性等が確認されなければ、検査済証の交付はできません。

C地区の開発行為の協議開始は、C地区の開発行為停止命令の指示事項の遵守及び土木事務所が承認した防災工事が完了し検査に合格した後になります。

ただし、C地区の開発行為は市道を隔てたA地区及びB地区と完全に分離独立した開発行為である必要があり、例えば排水路がC地区からA地区、B地区の開発区域内に設置されるとか共用されるとか関連性が認められる場合等、諸施設が共用される相互関係にある場合は、ABC地区は同一の開発行為と見做されます。また、C地区とA地区及びB地区を同時期に並行（一部の期間が重複する場合を含む。）して開発行為を行う場合は、同一の開発行為者（関係者・関連会社を含む。）では一体的な開発行為となり開発区域の拡大として取扱います。

⑥⑥におけるC地区の開発協議開始の時期について、静岡県庁土地対策室[]は命令書記載の命令する内容の実施と同時に行える旨、約束されていたが、協議開始の時期が当方の認識と相反する場合、その約束はどうなるのか。

[]等から[]及び[]に、[]は防災工事後の当該地の開発行為を続行することはできないと伝えてあります。その当事者である[]に対し善意・無過失の第三者が行うことになる開発行為の手続きについて約束することはしていません。

⑦今後、A、B、C地区に関する開発は、どのような条件が付されていくものなのか、具体的に回答されたい。

防災工事が完了し、検査に合格した以後については次のとおりとなります。

A地区及びB地区 一の開発行為としての地位承継については、前述したとおり、開発行為の設計図書、許可書（熱土第62-2号）の許可条件、工事中止命令で指摘された事項のとおり施工が担保されていること。

C地区（A地区及びB地区の開発事業者とC地区の開発事業者間に地位承継の場合の善意の第三者と同様に関係がないことが前提）

開発事業者が都市計画法の開発行為を行う上での条件は、具体的な計画の相談があつて初めて生じる問題であり、前提となる条件はありません。

ただし、熱海市の土地利用指導要綱に基づく承認及び関連法令、条例等の許可・届出の手続きは必要です。

質問書の内容に不明瞭な部分があり、質問の意図に正確に回答できていないことが想定されるので、文面から拡大解釈することなく、必ず確認してください。

質 問

① 命令書（熱土第72-22号）（許可済地）につき、命令する理由③、④は、命令する内容記載の現場保全・安全対策のための措置の計画書の提出、承認により実施することで開発行為に関する工事を完成するために必要な能力及び信用は回復されないものなのか。

また、回復されないと判断された場合の措置は、開発行為の地位継承にのみ土地利用を図れないものなのか。

前段については、回復されない。

後段については、XXXXXXXXXXは、前段により当該開発行為を継続できないので、違法行為に関与していない善意・無過失の第三者（別紙お知らせ参照）に、事業承継（A地区及びB地区を分割して事業承継はできません）。した場合は、事業を実施（完成）することができます。

ただし、事業承継には都市計画法上の手続が必要であり、開発同意（事業承継者と土地の所有者が違う場合の土地所有者の同意。また、その土地に所有権以外の権利が有されている場合は、その権利者の同意）、事業承継者の施工能力及び資力信用等も審査事項になっています。

② 現場保全、安全対策を講じた旨の確認は、静岡県庁では熱海土木事務所長の判断と権限であると確認しているが、どのような方法で確認するのか。

また、その時期は。

③ ②の確認により停止命令措置の看板は撤去に及ぶことはもちろんだが、熱土第62-2号で許可された区域の許可条件記載の施工確認は今後どのように確認されるのか。

また、確認すべき技術基準の内容は、どのように開示してくれるのか。

④ 施工されたことが確認できない内容の内、転圧状況の未確認が指摘されているが、熱海市へ道路築造後の移管（寄附）に際し、熱海市への提出図面では道路築造時の施工として道路境界より30度勾配の斜面により道路部分を保護する内容を記載しその事項の施工が適切であると判断し、熱海市は移管を受けているため、道路部分に関連する転圧状況は確認できたものと判断していたが、開発区域内の盛土部分はどこまで確認しようとしているのか。

⑤ A地区、B地区は、地位継承により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の施工により検査済証の取得は可能となるはずであるが、現申請者の能力、信用の失墜により地位継承が前提の開発行為と考えるのであれば、C地区の協議は、現場保全、安全対策の措置を前提に開始できるものとするが、その適切な時期については、

A地区、B地区は①後段の回答のとおりであるが、開発行為の許可書の許可に附された条件及び開発行為停止命令の理由となった事項を履行し、安全性等が確認されなければ完工検査は受けられず、検査済証の交付はできません。

C地区の開発行為の協議の開始は、C地区の開発行為停止命令の指示事項の遵守及び土木事務所が承認した防災工事が完了し検査に合格した後となります。しかし、それまでに熱海市の土地利用指導要綱に基づく承認申請の手続をすることはできません。

(A B地区の防災工事の完了を待つのか？単独でできるか？)

ただし、C地区の開発行為は市道を隔てたA地区及びB地区と完全に分離独立した開発行為である必要があり、たとえば排水路がC地区からA地区、B地区の開発区域内に設置されるとか共用されるとか関連性が認められる場合等、諸施設が共用される相互関係にある場合は、A B C地区は同一の開発行為と見做されます。また、C地区とA地区及びB地区を同時期に平行(一部の期間が重複する場合を含む。)して開発行為を行う場合は、同一の開発行為者(関係者・関連会社等を含む。)では一体的な開発行為となり開発区域の拡大として取扱います。

(開発行為の事業承継できる者の要件を満たす者…)

⑥ ⑥におけるC地区の開発協議開始時期について、静岡県庁都市計画[]は命書記載の命令する内容の実施と同時に出来る旨、約束されていたが、協議開始の時期が当方の認識と相反する場合、その約束はどうなってしまうのか。

[]等から[]及び[]に、[]は防災工事完了以後の当該地の開発行為を続行することはできないと伝えてあります。その当事者である[]に対し善意・無過失の第三者が行うことになる開発行為の手続について約束することはしていません。

⑦ 今後、A、B、C地区に関する開発は、どのような条件が付されていくものなのか、具

体的に回答されたい。

防災工事が完了し検査に合格した以後については次の通りとなります。

A地区及びB地区 一の開発行為として地位承継については、前述したとおり。

開発行為の設計図書、許可書（熱土第62-2号）の許可条件、工事中止命令で指摘された事項及び指示書（？）どおりの施工が担保されること。

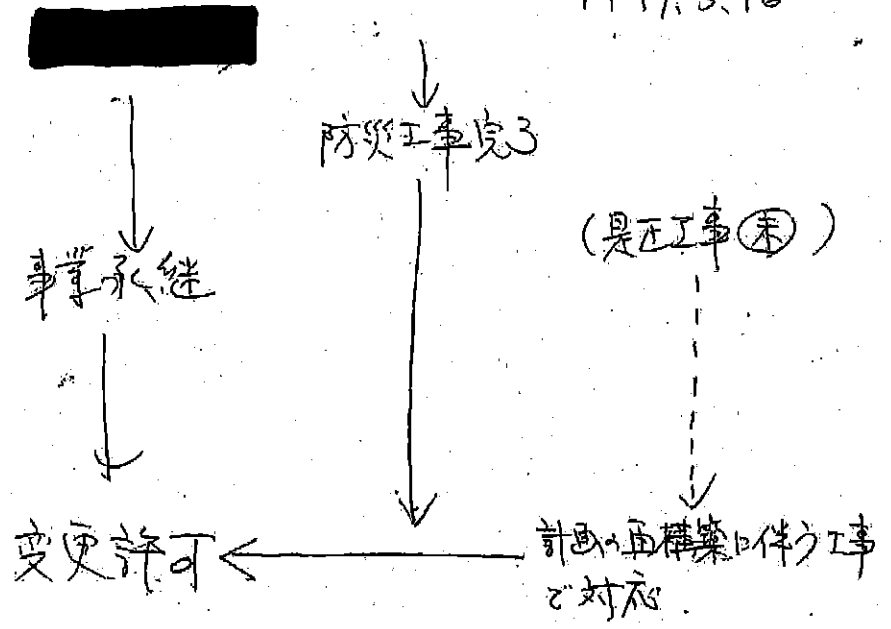
C地区（A地区及びB地区の開発事業者とC地区の開発事業者間に地位承継の場合の善意の第三者と同様に関係がないことが前提）

開発事業者が都市計画法の開発行為を行う上での条件は、具体的な計画の相談があつて初めて生じる問題であり、前提となる条件はありません。

ただし、熱海市の土地利用指導要綱に基づく承認及び関係法令・条例等の許可・届出等の手続は必要です。

質問書の内容に不明瞭な部分があり、質問の意図に正確に回答できていないことが想定されるので、文言から拡大解釈することなく、必ず、熱海土木事務所に確認をしてください。

H17.5.16



責任看板の撤去時期は変更許可と同時によい!
 (OK)

信用調査 (依頼あり)

