

総室長	建築安全 推進室長	技監	課員	係
-----	--------------	----	----	---



平成 15 年 3 月 3 日

宅地開発地について

熱海土木事務所建築住宅課と、平成 14 年 12 月 26 日に許可した宅地造成工事許可 (A=19, 379 m²) について協議を行なったので回覧する。

- 1 日 時 平成 15 年 2 月 28 日 (金) 10:00~12:30
- 2 場 所 東館 13 階 第 4 会議室
- 3 出席者 熱海土木事務所 [Redacted]
建築安全推進室 [Redacted]

状況 (無許可部)

- ① 宅地造成工事許可部への盛土として着手。現状に服すとのことであったため、宅地造成、開発許可ともに必要としていなかった。
- ② 現地調査を行なったところ、現地にはペンション予定地との看板が設置されていた。また、計画にない石が設置されていた。
- ③ この事実をもって都市計画法では無許可の開発行為であると判断。
- ④ 開発行為違反の看板設置時に現地確認したところ、ペンションの看板は撤去されており、弁明書のとおり、当初風致申請どおり行われるのであれば宅造違反とはならないのではないかと。しかし、開発行為との間で不整合が生じてしまう。

(許可部分)

- ① 平成 13 年 8 月 14 日付の宅地造成許可は、原資確保のための先行工事^後で着手。この工事とほぼ同時期に市道にするための工事にも着手。
- ② 熱海市道として認定されたため (熱海市は造成に対し協力する旨の念書を出しているためと考えられる。) 許可基準を満たすこととなった。このため、約 2 ha の新たな申請が出され、工事の写真管理、盛土の施工に当たっての注意点を許可に附した条件として与え許可した。
- ③ 現地調査したところ段切り及び抜根の様子が見られないため、工事状況を説明のために写真の提示を求めた。
- ④ 写真はほとんど提出されてきていない。現在の状態であるならば (写真等により不可視部分を検査できない) 許可に附した条件に違反するため、検査済証を発行できない。(熱海土木 [Redacted])

今後の方針

今後については熱海土木事務所（都市計画課、建築住宅課）建築安全推進室、土地対策室、公園緑地室との間で、宅地造成工事許可、開発許可、風致と歩調を合わせ対応していく。

許可部分においては、都市計画法で工事停止命令を出したので、今後、宅地造成等規制法でも、報告の徴取、弁明の機会の付与を経て、工事停止命令等の命令を行なっていくこととする。

無許可部分については、弁明の中で宅地造成を行なわないことを確約しているので、手続を行わず様子を見る。もし今後、宅地造成工事と見られる行為を行なうようであれば、緊急工事停止命令等（宅造法13条第4項）を行なうこととする。

※風致では申請どおり完了すれば問題は生じないとのこと。またペンションを建てることとなったとしても、変更で対応できるそうである。しかし宅造法及び開発許可で不許可とするならば同様の動きをしたいとのことである。

宅造法・基準法経過

H15.2.26

- 1 H13.8.14 (許可年月日) ・宅造許可「熱土 1013 号」(造成面積 941.65 m²) (風致許可 91-34)
「申請者: [REDACTED]」
(熱海市伊豆山 [REDACTED])
- 2 H14.6.19 (廃止年月日) ・宅造許可「熱土 1013 号」計画廃止届
- 3 H14.8.1 (許可年月日) ・宅造許可「熱土 1002 号」(造成面積 640.14 m²) (風致許可 94-4)
「申請者: [REDACTED]」 (風致 91-34 の変更)
「熱土 1013」の計画の変更 (面積等)
(熱海市伊豆山 [REDACTED])
- H14.12.13 (廃止届年月日) ・宅造許可「熱土 1002 号」計画廃止届
- 4 H14.9.25 (確認年月日) ・確認「静岡県熱土 438 号」、「静岡県熱土 439 号」2 件 (熱海市伊豆山 [REDACTED]) (風致許可 91-45,46)
(H14.11.19 風致 91-45,46 中止届提出)
- H14.11.27 (廃止年月日) ・確認「静岡県熱土 438 号」、「静岡県熱土 439 号」2 件計画全部廃止
- 5 H14.11.21 (受付年月日) ・確認申請 (2 件) 土木事務所受付 (熱海市伊豆山 [REDACTED])
(宅造許可申請と整合性がとれてないため保留)
- 6 H14.12.13 (受付年月日) ・宅造許可受付「熱土 1020 号」(造成面積 659.95 m²)
(本申請地を含む開発行為、宅地造成許可申請があり、このままでは許可できない旨を説明し、申請者が理解をしたため申請取下げを指示)
- H15.2.10 (取下げ) ・宅造許可「熱土 1020 号」取下げ
- 7 H14.12.26 (許可年月日) ・宅造許可「熱土 1022 号」
(宅造計画 2 区画を含む約 2ha を全体計画にて開発行為申請)
(H14.12.26 開発行為許可 (熱土第 62-2 号))
- 8 H15.2.26 ・都市計画法による命令の公示看板をたてる。

申請/事務

<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	宅造法	風致地区条例	廃棄物処理法	宅建業法	都市計画法	宅造法	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)	樹木の野焼きの可能性 樹木の盛土材への混入 区域付近の放置車両	※ 販売は [REDACTED]	無許可での宅地造成(造成行為・地目変更)	無許可での宅地造成(造成行為・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 [REDACTED] 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 ※H15.2.13 送付					弁明の機会付与通知(熟土72-17) 提出期限 H15.2.20.20 ※H15.2.13 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 弁明の機会の付与通知(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看板による公示(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									
(H15.2.28)	(工事停止・防災措置の命令)									
	(聴聞の実施) ↓ (許可取り消し)	(工事状況の報告要求(宅造法18条)) ↓ ① (聴聞の実施) ↓ (許可の取消(宅造法13条1項)) ② (弁明の機会付与) ↓ (工事停止・防災工事の命令(宅造法13条2項)) ※ 最終的には宅造法13条3項の規定による、宅地の使用制限・措置命令か?	(聴聞の実施) ↓ (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(宅造法18条)) ↓ (弁明の機会付与) ↓ (工事停止命令(宅造法13条2項)) ※ 最終的には宅造法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、「許可内容とおりの工事」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・宅造法を満足させる形での防災工事にあわせた変更許可か?			

《宅地造成等規制法の処置命令等》

1) 監督処分…(法第13条)

	処分の内容	違反内容	現場等の状況	命令対象者
①	・許可取り消し	・虚偽不正申請 ・許可条件に違反	・許可時点	・第8条1項の許可を受けた者又は許可条件に違反した者
②	・工事停止命令 ・災害防止処置命令 (相当の猶予期間をつけて)	・無許可 ・許可条件に違反 ・技術基準に不適合	・宅地造成工事中	・造成主又は工事請負人(下請け含) 若しくは現場管理者
③	・使用禁止 ・使用制限 ・災害防止処置命令 (相当の猶予期間をつけて)	・無許可宅地 ・無検査宅地 ・技術基準不適合宅地	・宅地造成工事施行後	・宅地の所有者、管理者、占有者 又は造成主
④ ⑤	・工事停止命令 ・作業の停止命令 (従事者)	・緊急の必要がある場合	・宅地造成工事中(要許可工事)で緊急を要する工事	・造成主又は工事請負人(下請け含) 若しくは現場管理者又は作業従事者

注) ①、②、③の処置命令は、あらかじめ対象者に対して、聴聞を行わなければならない。

2) 宅地の保全等…(第15条)

宅地造成規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成(区域指定前に行なわれたものも含む)に伴う災害が生じないよう、宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

なお、宅地造成に伴う災害防止の必要があると認めるときは、宅地の所有者、管理者、占有者に対して、擁壁又は排水設備の設置や改造又は災害防止に必要な処置をとることを勧告できる。

3) 改善命令…(第16条) (宅地造成が行なわれたことがない宅地には、本条による改善命令は出せない)

① 命令の対象宅地

- ・区域指定前に造成された宅地、区域指定の際に造成中の宅地
- ・区域指定後に本法による許可を受けて造成工事が行なわれて長期間経った宅地

② 命令の要件

- ・災害防止のため必要な擁壁又は排水施設が設置されていないか極めて不完全であるため、これを放置すると宅地造成に伴う災害の発生の恐れが著しいもの。(聴聞不要)

③ 命令内容

擁壁又は排水施設の設置若しくは改造又は地形の改良工事

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 ²
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。

看板

標識（縦 m、横 m）

都市計画法による命令の公示

この土地は、都市計画法に違反しているので、平成 15 年 月 日付けで、同法第 81 条第 1 項の規定に基づき、次のとおり命令した。

平成 15 年 月 日

静岡県知事 石川嘉延

1 土地の所在地

熱海市伊豆山熱海市伊豆山

2 命令を受けた者の住所・氏名

3 命令した理由

- (1) 都市計画法第 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) から、工事施行者が、都市計画法第 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と認められるに至ったこと。
- (4) 命令を受けた者は、熱海市伊豆山 の土地において、都市計画法第 29 条第 1 項に違反して開発行為を行い、都市計画法第 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と認められるに至ったこと。

4 命令した内容

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。
平成 15 年 3 月 17 日までに、土砂の流出の防止等の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。

注

- 1 この標識を損壊した者は、公文書毀棄罪で罰せられます。
- 2 この命令に違反して、開発行為等を行った場合は罰せられます。

分譲計画図

地番	面積
172-88	211.5258260
172-90	207.2241980
-3	205.7101460
-4	204.9582130
-5	260.4032915
-6	229.7831730
-7	229.7883375
-8	207.7078535
-9	251.8524990
172-87	200.0236040
2-2	200.1657095
2-3	200.1679590
2-4	200.1705210
2-5	213.7132110
2-6	201.6788545
2-7	200.0129055
2-8	200.0051745
2-9	200.0051745
2-10	212.4796465
3-10	234.6387865
3-2	234.6272220
3-3	234.6258900
3-4	234.5622200
3-5	204.7346615
3-6	200.0008440
3-7	200.0078745
3-8	212.5085130

地番	面積
4-1	207.9719800
4-2	207.9689140
4-3	207.9643195
4-4	200.0037040
4-5	228.3437515
4-6	228.3482400
4-7	228.3499085
4-8	228.3483900
4-9	223.3142120
5-1	209.8197605
5-2	200.6236330
5-3	200.0088210
5-4	200.0088210
5-5	192.6215505
5-6	217.8832540
5-7	200.0088210
5-8	200.0088210
5-9	200.0088210
5-10	192.6729015
6-1	246.7186610
6-2	251.3236575
6-3	250.6150310
6-4	250.9722125

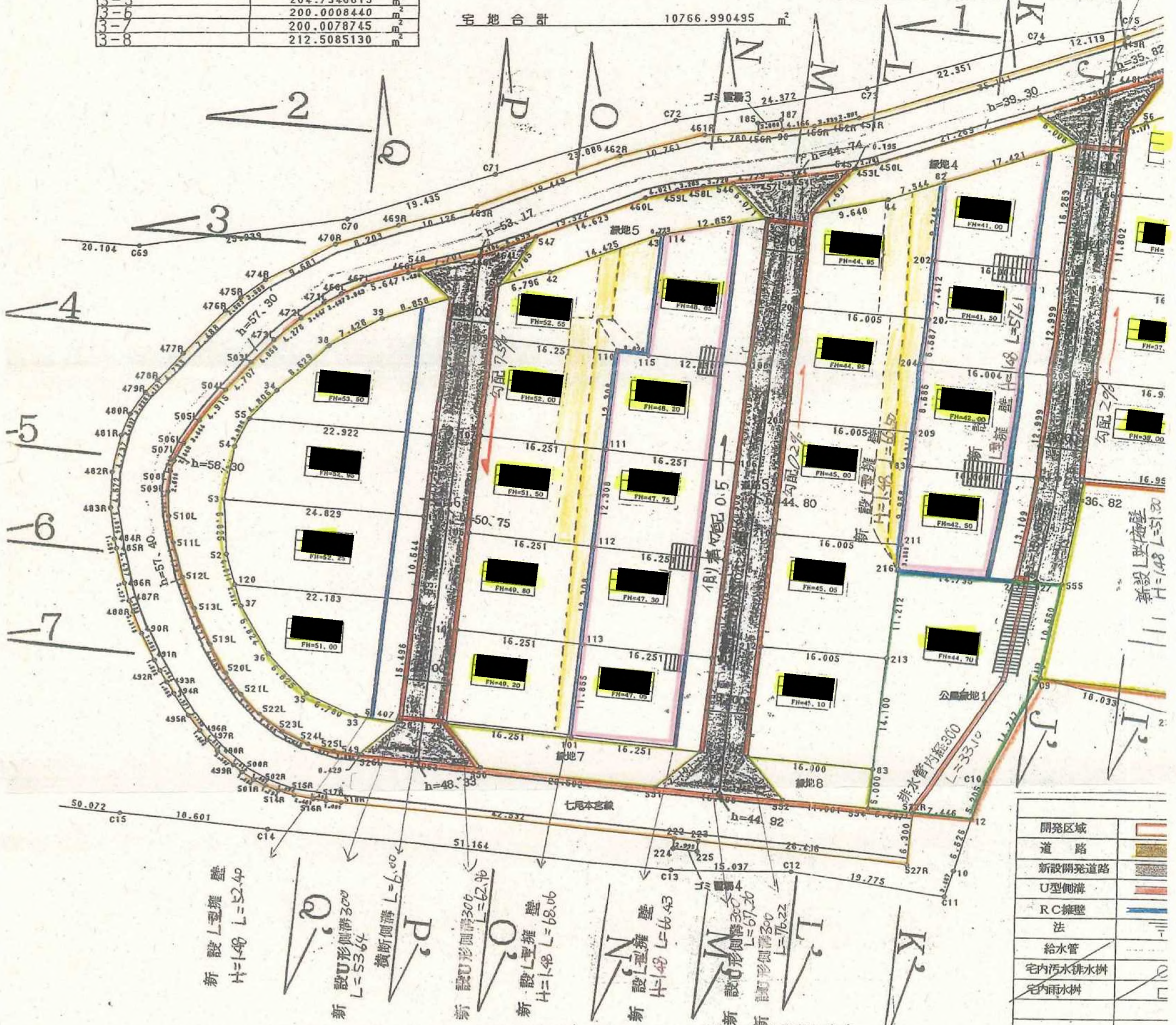
地番	面積
緑地1	172.3807130
緑地2	146.8768105
緑地3	157.0076750
緑地4	141.0568475
緑地5	148.8266900
緑地6	461.4908415
緑地7	137.5146425
緑地8	67.5014585
公園緑地1	536.9866705
公園緑地2	327.9012915
緑地帯	3542.8008820

緑地合計 5840.345285 m²

地番	面積
道路1	410.770001
道路2	405.174501
道路3	399.117846
道路4	395.877249
道路5	509.439025
道路6	425.913915

道路合計 2546.2925330 m²

宅地合計 10766.990495 m²



開発区域内RC擁壁は全てH=1500とし斜面宅地内に最大4.00の高低を設け施行します。
 なお斜面宅地内の計画高は最大値を記入しております。

- ※ 開発区域内の斜面角は全て 3°以内です。
- ※ 図面中の階段はイメージ図です。
- ※ 宅地内の斜面角は全て 2°以内です。

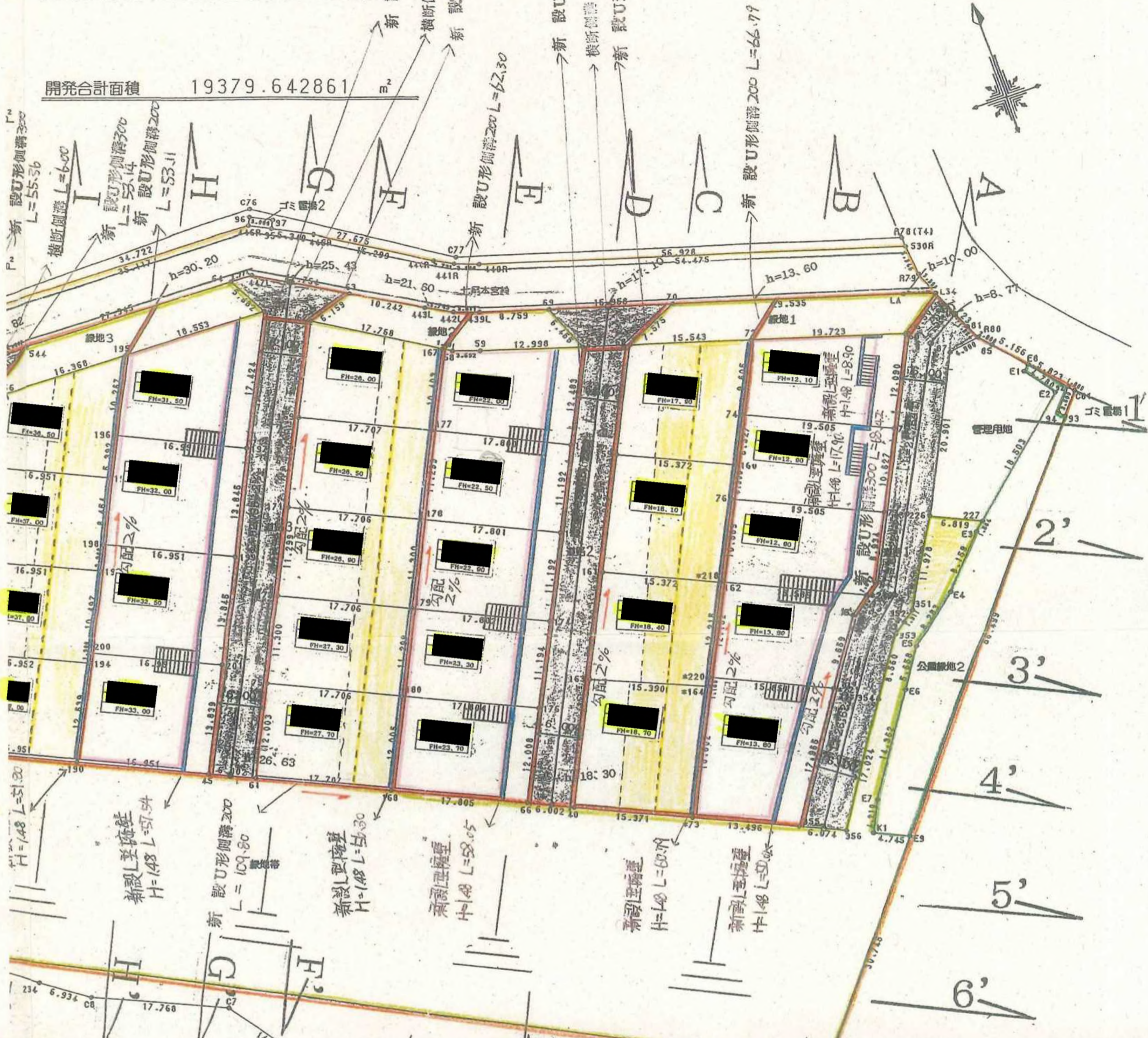
横断側溝 L=6.00

開発区域	[Symbol]
道路	[Symbol]
新設開発道路	[Symbol]
U型側溝	[Symbol]
RC擁壁	[Symbol]
法	[Symbol]
給水管	[Symbol]
宅内汚水排水樹	[Symbol]
宅内雨水樹	[Symbol]

土地利用計画図

地番	面積
管理用地	226.0153045
保護区	1114.1758540
他合計	1340.1911585

開発合計面積 19379.642861 m^2



凡例	
	斜面緑地
	斜面宅地
	宅地内法面
	公園緑地

土地利用計画図	
所在	■■■■計画
縮尺	1/500
作成年月日	平成14年11月9日
作成者	■■■■■■■■■■

S=1:500

一級建築士