

総室長	建築安全 推進室長	技監	課員	係
[Redacted]				

平成 15 年 2 月 26 日

熱海市伊豆山 [Redacted] 宅地開発地について

[Redacted] 熱海市伊豆山地内の開発について熱海土木事務所及び土地対策室から情報提供を受けたので回覧します。

添付書類

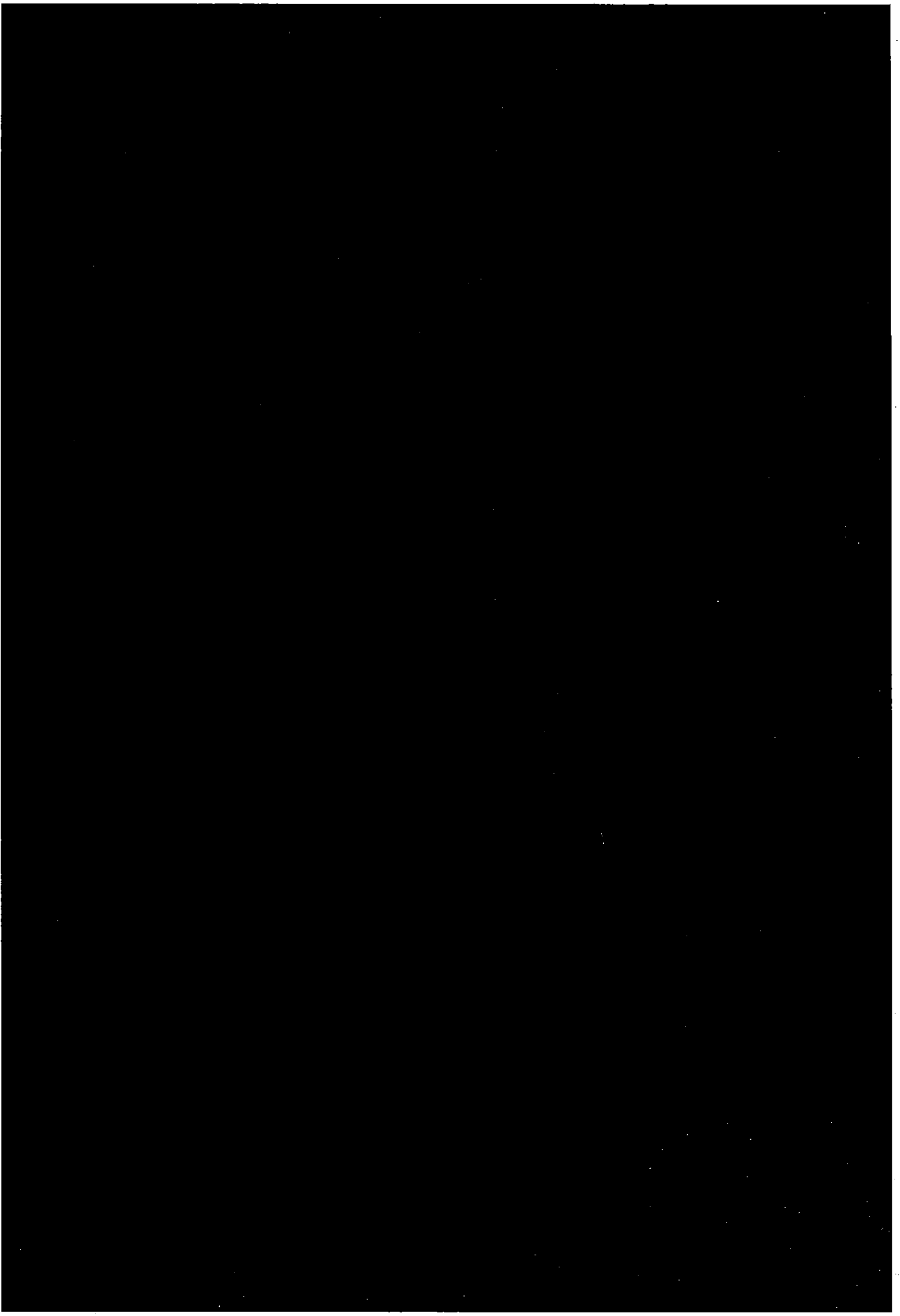
- ① [Redacted] 関係経緯 (熱海土木事務所 建築住宅課)
- ② 新聞報道切抜き (土地対策室)
- ③ 折込ちらしおよびパンフレット (土地対策室)

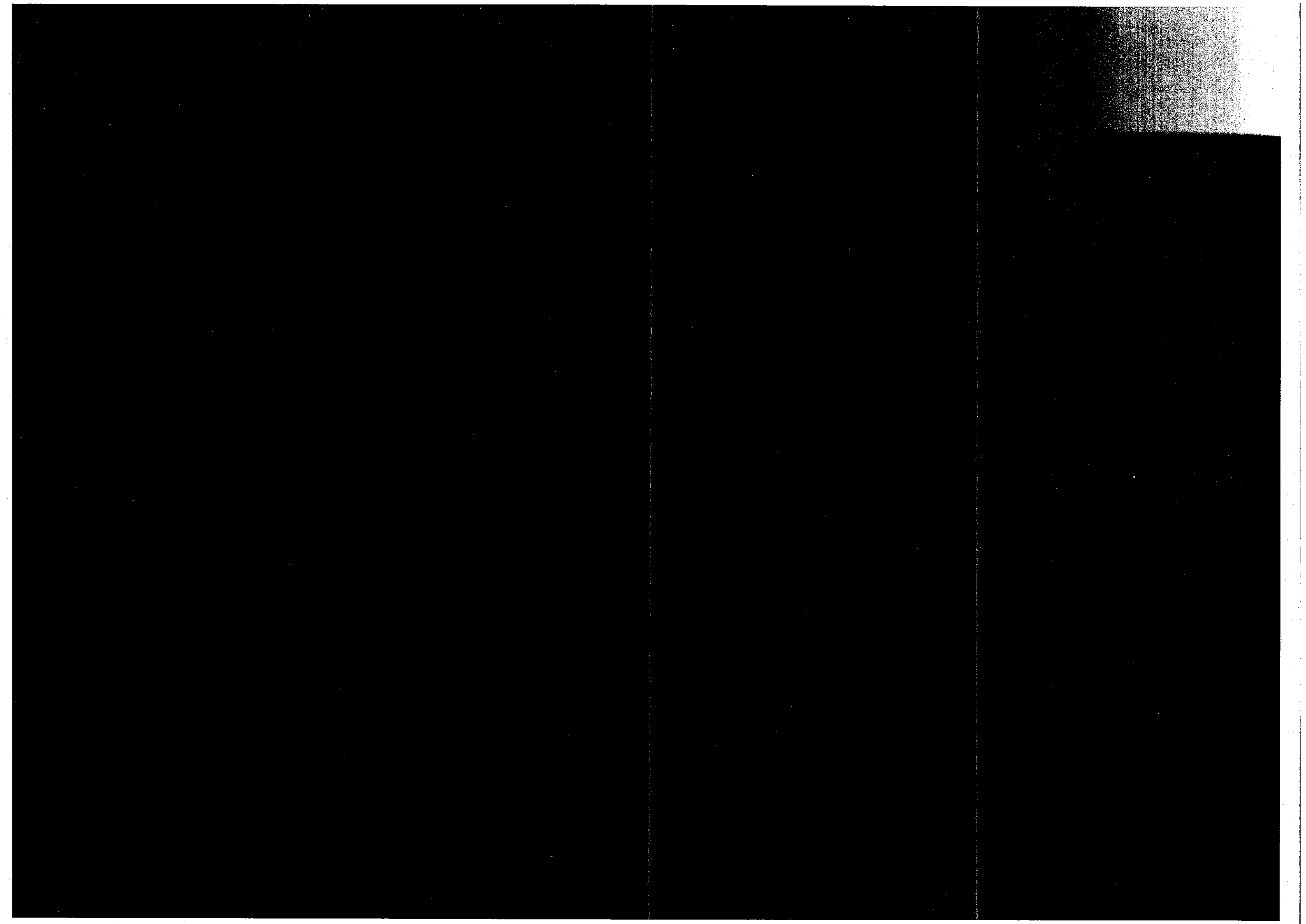
※ 口(5)に受  
 宅造法については熱海土木事務所 建築住宅課が  
 2月27日(木)に要室予定との対応を  
 調整を要する。

上記の意向を伺い、協議調整後  
 都計法と足並を揃え協働した  
 対応を図るべく。

開発関係経緯

- H13.8.14 ・宅地造成許可「熱土 1013 号」 (風致許可 91-34)  
「申請者: [REDACTED] 設計者: [REDACTED]  
(熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] の一部)
- H14.6.19 ・宅地造成許可「熱土 1013 号」許可廃止届
- H14.8.1 ・宅地造成許可「熱土 1002 号」 (風致許可 94-4)  
「申請者: [REDACTED] 設計者: [REDACTED] (風致 91-34 の変更)  
「熱土 1013」の計画の変更(面積等)  
(熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] の一部、字水立 [REDACTED] の一部、  
字水立 [REDACTED] の一部)
- H14.9.25 ・確認申請(2 件)を確認 (風致許可 91-45,46)  
「静岡県熱土 438 号」・「静岡県熱土 439 号」  
(熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] の一部)  
(H14.11.19 風致 91-45,46 中止届提出)
- H14.11.21 ・確認申請 (2 件)土木事務所受付  
(熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 字嶽ヶ [REDACTED]  
(宅造許可申請と整合性がとれてないため保留)
- H14.11.27 ・確認「静岡県熱土 438 号」「静岡県熱土 439 号」2 件計画全部廃止
- H14.12.13 ・宅地造許可「熱土 1002 号」廃止届  
・宅地造成許可受付「熱土 1020 号」受付  
(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)
- H14.12.26 ・都市計画法第 29 条(熱土第 62-2 号)、宅造法第 8 条(熱土 1022 号)を許可する。(宅造計画 2 区画を含む約 2 ha を全体計画にて開発行為申請)
- H15.2.10 ・宅地造成許可申請「熱土 1020 号」取下げ  
・確認申請書受付  
(開発行為、宅造許可と整合がとれていないため保留中)
- H15.2.21 ・熱土第 62-2 号開発行為許可(熱海市伊豆山字 [REDACTED] 外 [REDACTED] 筆)の工事不適切なところがあり弁明の機会の付与通知書を H15.2.21 日付け熱土第 72-20 号で通知する。  
また、熱海市伊豆山字 [REDACTED] 外 [REDACTED] 筆における開発行為(未許可)に関し都市計画法第 81 第 1 項の規定に基づき命令書を H15.2.21 付け熱土 72-21 号で通知する。
- H15.2.26 都市計画法命令の看板を立てる予定。





<知事報告>

平成 15 年 2 月 24 日  
都市住宅部土地対策室  
内線 2 2 2 3

都市計画法違反の宅地造成地に工事停止命令等の標識を設置

(要旨)

県熱海土木事務所は、熱海市伊豆山において都市計画法に違反して開発許可を受けずに造成された土地に、工事停止命令等の看板を設置する。

(概要)

- 1 標識の設置予定日 平成 15 年 2 月 26 日 (水) 午後 3 時
- 2 標識設置の根拠 都市計画法第 81 条第 3 項
- 3 標識の内容
  - (1) 土地の所在地 熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 外 ● 筆
  - (2) 命令を受けた者 [REDACTED]
  - (3) 命令した日 平成 15 年 2 月 21 日
  - (4) 命令の根拠 都市計画法第 81 条第 1 項第 1 号
  - (5) 命令した理由 都市計画法第 29 条第 1 項に違反し、開発許可を受けずに開発行為を行なった。
  - (6) 命令した内容 熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 外 ● 筆における開発行為を直ちに停止し、建築行為を行わないこと。  
当該土地の区域外への土砂の流出を防止するための措置の計画書を、平成 15 年 3 月 10 日までに熱海土木事務所へ提出し、同事務所の承認を受けたうえで当該措置を実施すること。
- 4 公表する理由 事情を知らずに取引関係に入った第三者が不測の損害を蒙るなど、公益を著しく害するおそれがあるため。
- 5 今後の対応 第三者保護のため、都市計画法に基づく措置を先行させたが、宅地造成等規制法及び県風致地区条例に基づく対応についても、必要な措置を講じていくこととしている。

[参考：都市計画法の該当条項]

第 81 条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分違反した者 (以降略)

2 略

3 都道府県知事は、第 1 項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

命令書

熱土第 72-21 号  
平成 15 年 2 月 21 日



静岡県知事 石川 嘉雄



熱海市伊豆山字嶽ヶ [redacted] 外 [redacted] 等における開発行為に関し、下記のとおり、都市計画法（以下「法」という。）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
	命令する理由	法第 29 条第 1 項に違反し、開発許可を受けずに開発行為を行ったため。
	命令する内容	熱海市伊豆山字嶽ヶ [redacted] 字水立 [redacted] における開発行為を直ちに停止し、建築行為を行わないこと。 また、当該土地の区域外への土砂の流出を防止する措置の計画書を、平成 15 年 3 月 10 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。

この命令に不服があるときは、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。

標識（縦0.8m、横1.2m）

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2月21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。

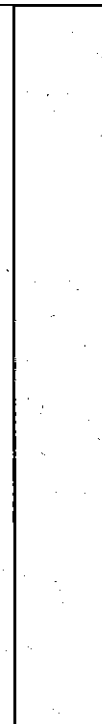
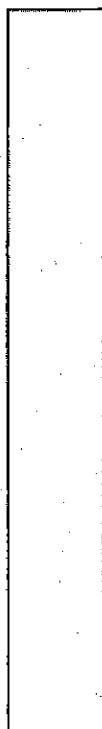
平成15年2月26日

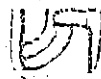
静岡県知事 石川嘉延

- 1 土地の所在地  
熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED]  
字水立 [REDACTED]
- 2 命令を受けた者の住所・氏名  
[REDACTED]
- 3 命令した理由  
都市計画法第29条第1項に違反し、開発許可を受けずに開発行為を行ったため。
- 4 命令した内容  
熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 外 [REDACTED] 筆における開発行為を直ちに停止し、建築行為を行わないこと。  
また、当該土地の区域外への土砂の流出を防止する措置の計画書を、平成15年3月10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。

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。





弁明の機会の付与通知書

熱土第 72-20 号  
平成 15 年 2 月 21 日



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 62-2 号で許可した開発行為に係る都市計画法第 81 条第 1 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 62-2 号で許可した開発行為を直ちに停止すること。 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。
不利益処分の根拠となる法令の条項	都市計画法第 81 条第 1 項第 1 号、第 2 号及び第 3 号
不利益処分の原因となる事実	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 貴社は、熱海市伊豆山字嶽ヶ [redacted] 外 [redacted] 等の土地において、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。
弁明書の提出先	〒413-0016 熱海市水口町 13-15 熱海土木事務所 都市計画課
弁明書の提出期限	平成 15 年 2 月 27 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、静岡県職関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。



販売現場 顛末報告書

下記のとおり現場での顛末（状況）を報告します。

平成15年2月24日  
取 扱 注 意

年月日	[REDACTED]
場 所	[REDACTED] 分譲地現地販売現場
用 務	平成15年2月22日朝刊の折込チラシの [REDACTED] の宅地販売を見学
用務の概要又は顛末	<p>1 見学者 [REDACTED]</p> <p>2 対応者 [REDACTED] (名刺・写真人物)・・・以下販売員と記す。</p> <p>3 内 容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動車にて現地販売所に近づくと、販売員が近づいてくる。駐車場を聞くと現場横の道路に、現場に寄せて駐車するように指示される。</li> <li>・ 報告者夫婦と犬を連れて現場を見学。</li> <li>・ 現在、不動産に興味があり、将来的に二世帯住宅が建設できるような物件を見たいと相談。親にも見せたいので現場写真を数点撮影。</li> </ul> <p>*詳細については別紙参照</p>
備 考	

(別紙)

【現場での販売員の説明内容】

① 分譲地の販売員説明について

- ・ この分譲地は将来的に第3区画まで含めて175区画(数については説明を受けたが記憶があいまいだが、170以上は確か)
- ・ 現時点で現場入り口に設置されている看板の案内図を見ると赤いバラとピンクのバラがつけられていた(写真参照)。赤いバラは販売済み、ピンクのバラは商談中を意味すると説明を受ける。なお、購入者は東京方面の人がほとんどとのこと。広告前に捨て看板を大量に設置してあったのでそれを見て現地に来た人が購入していった。購入者は別荘的に利用する人と、リタイアしてここに移り住む希望がある人などいろいろだと言っていた。
- ・ 3年以内に第3区画を含めた全部が完成予定。
- ・ 第3区画にはレストランとトルマリン温泉を兼ね備えた施設を建設予定。分譲地住民はもとより外部からの利用が可能となる。ただし、建設時期は未定とのこと。説明の時には、チラシの図を指差しながらレストランの場所を確認しながら話す。レストラン前にはモニュメントも設置。
- ・ 現在、販売事務所(写真参照)が設けられている場所の横(海側)に足湯施設も用意。(現在もうできているような口ぶりだった。のぞいてみたがよくわからなかった)
- ・ また第2区画には市の指導により公園・緑地も設けられる。
- ・ 第1区画、第2区画の脇(伊豆山神社本宮側)に側溝を配した避難路が設けられる。現在工事中(写真参照)
- ・ 地盤は、強固で問題ない。地盤については、地質調査済みである。土は踏み固めてあるので建設には何ら問題がない。また、建築に際してはすべてベタ基礎にてコンクリートを打設する。
- ・ 2段目の区画部分は5mほど平らでその後、斜めに傾斜をしている。分譲地にしては珍しい地形なので理由を尋ねたところ、販売員から「役所の検査が終わってから土を入れて平らにして、基礎をうつので問題なく平地になる」と説明を受ける。
- ・ この分譲地には建築協定があり、高さ8m(2階建て相当)までしか建てられない。しかしそれが周囲との環境を保持するために有効だとのこと。
- ・ 建築協定により、セットバック2m、隣地から1m後退しなくてはならないとのこと。
- ・ 上下の分譲地との境にはひな壇の為、水などが前面の分譲地に流れることから、前面の分譲地の後ろ側には側溝が設けてある。側溝は前面分譲地の所有地となるが、その部分については、建築などで手をつけてはならないと契約時にうたう。また、後方の分譲地から水や土が流れてきても文句をいわないということもうたう。
- ・ 融資は[ ]と提携して行う。住宅金融公庫の利用もできるが80%までしか融資できない。[ ]を利用すると個人の資力にもよるが120%までいいといっている。あとの20%は諸経費などにあてることができる。

② 法令関係の説明について

- ・ 開発行為の許可をもらっている。今回販売の区画については、検査も来月完了する予定。
- ・ 分譲地内の道路は、開発行為の道路となり市が認定することになっている。
- ・ どんな法的な規制があるか確認したところ、風致地区に該当すると回答。
- ・ 風致地区について尋ねたところ、周りの環境に調和させなくてはならず、目立った変な色を使ったりしてはいけないと説明を受ける。(植栽、隣地後退、道路後退、建ぺい率等の説明はなし。ただし、建築協定の中で、建ぺい率40%、容積率80%の制限を設けるとの説明があった。)
- ・ 市の指導により、5mの緑地帯(遊歩道)を設ける。

### ③ その他

- ・ 宅地建物取引主任者に関する身分証明書の提示はなかった。
- ・ 基本的には建築条件付きだが、土地のみの販売もできる。また、途中から建築条件付きに移行することも可能。
- ・ 販売員にその場で購入の意思を表さなかったが、特段せかす様子もなかった。
- ・ 2月22日に折り込まれたちらしの有効期限が平成14年11月末日となっていることについて尋ねると、「間違っちゃった」という。
- ・ 分譲地前面のアスファルト道路にはすでに隆起して亀裂の入っている部分があった。  
(写真参照)
- ・ 説明後、帰ろうとすると、販売事務所でアンケートに答えてほしいといわれ裕美だけで事務所に行き記入。住所・氏名と年収、家族構成などを記入。
- ・ 販売事務所には、もう一人中年の男性がいたが、名前などは名乗らなかった。二世帯希望ということの販売員から説明を受けると日経新聞の贈与に関する記事を提供した。
- ・ また、広告の金額じゃなく新しい金額のものがあり、こちらが正しいと別のコピーチラシを事務所にいた男性から渡される。
- ・ 帰りに [REDACTED] のパンフレット一式を受け取る。
- ・ 当日、工事は継続中。説明の間も第2区画及び避難路の工事を行っていた。