

熱海市伊豆山の開発行為に関する対応記録

日時 平成15年3月3日(月) 14:30~15:30

場所 都市住宅部土地対策室

対応 [REDACTED]

来所 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
開発の件では、いろいろと御迷惑をかけております。

[REDACTED]
命令書は届いていますね。

[REDACTED]
届いています。

[REDACTED]
熱海土木事務所にご指導をお願いしたのですが、ご指導いただけないもので。

[REDACTED]
熱海土木事務所からは、電話で聞いていますが、まず、事業者の方で、どのように対処するのかの計画を作って御相談いただきたいと申し上げたと聞いています。

[REDACTED]
近く、ボーリング調査の結果も出てきますので。

[REDACTED]
業者からは、いい結果が出ていると聞いています。

[REDACTED]
先日、お越しいただいた際に申し上げたように、施工状況の証明方法については、事業者さんで計画を作成して、この方法でどうかと土木事務所に相談の上、実施していただく必要があります。証明方法について社内の専門家では対応できないのであれば、建設コンサルタントと契約してアドバイスを受けてはどうかと申し上げました。こちらの趣旨がよく伝わっていなかったのでしょうか。ボーリング調査は2ヶ所と聞いていますが、はっきり申し上げて、2ヶ所の調査で、造成地全体の状況を証明することはできません。

本日、まいりましたのも、私どもが聞いている話と、実際の話にくいちがいがあるように思われましたので、来たわけです。私は本日、初めて現地を見ましたが、無許可の造成地については、宅地にしようとしたと命令を受けても仕方がない状況にあります。

現地を第三者が見れば、宅地にしようとしたとしか見えません。しかも、登記地目を宅地に変更しているし。

登記については、錯誤で元に戻す申請をしています。

これらの資料を先週いただいております。命令した後ですが、この資料があれば、もっと対応が違っていたかもしれません。宅建業法上も問題がありますね。も宅建業の許可を受けているはずですが、おわかりですね。

今日は来てよかった。こんな資料があるとは。無許可地については、植栽を一ヶ所にまとめ、芝も斜面に移植するなどして、宅地ではないようにします。土を採る許可はとってあるので。

土を採るには、県条例で届出が必要ですが、未だにされていないですね。

許可を受けました。(が許可書を出そうとする)

それは、風致条例の許可でしょう。それとは別に、土採取等規制条例の届出が必要です。一旦書類を土木事務所に出されたようですが、あまりに書類が不備で返戻しており、未だに届出がないと聞いています。

書きとめておいて(に向って)。
許可地については、何とか早く完成させたいのですが。

許可地については、命令では押さえ気味に書いていますが、これまで伺ってきた話を総合すれば、施工そのものに問題がある可能性が高いと見ています。先にお越しいただいた際、[]からは、まず道路の築造工事をするために、30度以下で盛土を道路沿いに行い、この地盤面を現況として許可申請し、許可後、土を入れて造成したという説明をいただきました。つまり、段切りをしていないということですね [] に向って確認)。
したがって、最も基本的なところができていないわけです。しかも、有機物の除去がされていない。

[]
有機物の除去とは具体的に何のことかわからないとの回答がありましたが、有機物の除去とは、表土に含まれる草木・枯葉等を除去することで、この意味がわからないようでは、失礼ですが、工事施行能力を欠いていると言わざるを得ません。

盛土地盤に擁壁をつくる際には、表土、樹木の根を除去し、段切りを行い、十分に転圧をしながら30センチごとに土を盛っていき、地耐力を調べた上で、基礎に石を敷いて、その上に擁壁を設置することになります。また、擁壁の裏には石を入れて水抜きを十分にできるようにする必要があります。そうしないと、水を含んだ土は、擁壁を横に押し壊してしまいますから。

[]
土砂は主に下に向って重力が働きますが、水は横にも力がかかります。水を含んだ土砂が擁壁を押し倒すことはおわかりですね。しかも、段切りがしていないから、斜面に対して重力がかかります。

[]
その場合に問題なのは、不等沈下することです。建物がひずむおそれがあります。また、十分な転圧がしていないと建物の周りが沈下したりします。

[]
(うなずいて聞いている。)

[]
段切りはしてないんですね。 [] (うなずく)。ということは、造成の基本的なことができていないわけで、小手先の対応策では無理でしょう。場合によっては、工事をやり直すくらいの抜本的な対策を考えないと。

()
少し踏み込んだことを申し上げれば、上の方を先にやる方が楽にできたのでは。私どもは、いろいろ弁明はされていますが、上の方も開発するつもりだったと見えています。

()
(許可地のうちの) 上の半分を工事させてもらって、先に完成させることはできないでしょうか。

()
私が言っているのは、無許可の方。

()
無許可の方は許可ができないのでは。

()
()には許可はできませんよ。違反して命令されたわけですから。第三者が開発許可申請すれば、許可できないわけではありません。もちろん、資力、信用、工事施行能力がある必要がありますが。

()
今後、宅地造成等規制法に基づく命令等、関係法令による措置が出されると思いますので御承知おきください。これらの命令が出揃った段階で、今後どうするのかを検討いただく必要があります。()は、信用が欠けてしまっただし、資金的にも困っているとお話であり、工事施行能力も欠いていることが判明しましたので、事業者をどうするかも含めて検討する必要があるのではないのでしょうか。

()
私どもは、今となつては、()の許可申請は、資金計画書が虚偽申請だったと見えていますよ。資金計画書では、前年度に資金の融資を受けて、工事資金は用意されていることになっている。今更お金がないというのはおかしい。

()
道路工事に一億円ほど使ったようです。理由にはなりません。

()
()さんには、変更許可すらできなくなってしまった。変更許可の際にも、当初許可と同じ要件は必要ですから。

既に、しっかりしたところにやらせる予定をしています。(具体的な建設会社名を挙げるが聞き取れず)。許可地の上半分を完成させて販売することはできるでしょうか。

その場合でも、下半分の土地との縁が切れることが必要です。下の土地の安全性を前提にしたものではできません。独立して安全でない。しかも、上だけで下を投げ出しても困ります。

上半分を完成させて販売するときには、下半分の未完成地の説明は、注意してくださいよ。説明によっては詐偽になります。下半分の完成の見込みがないのに完成できるかのように説明しないでください。それと、工事停止命令中に工事をしたら、こちら措置をとらなければならなくなりますので、御注意ください。防災のための緊急措置は結構ですが。

事業者のことや工事の方法は、考えて御相談します。

私どもは熱海土木事務所とはよく連絡をとっていますから、土木事務所にまずご相談ください。

前回、今回と、こちらまで来ていただいて、是正したい旨の説明がされましたので、とりあえずは、工事停止命令で止めていますが。そちらの対応によっては、こちらも対応がちがってしまいましたよ。今日は御苦勞様でした。