

< 対応記録 >

所 長	次 長	総 務 課	建 築 住 宅 課	建 築 住 宅 課 主 幹	都 市 計 画 課	課 長	担 当

から、防災計画及び是正計画の作成を依頼されているというが来所したので、その際のやりとりを報告します。

- 1 日 時 平成15年3月26日(水) 13:30~14:30頃
- 2 発信者
- 3 受信者 熱海土木事務所都市計画課
- 4 内 容 やりとりは、以下のとおり。

今日は、地盤関係のコンサルタント会社の者と一緒に来ました。
にも来てもらおうかと思いましたが、技術のものだけで、ざっくりらんなお話をしたいと考え、我々だけで来た次第です。

はい。ところで、まず最初に伺いたいのですが、はに頼まれて、計画の作成をしているのですよね？

そうです。

もう契約等は結ばれているのですか？

いえ、正式な契約はまだしていません。

ではまだ契約書は無いわけですね。そうであれば、この計画策定について委任を受けている旨の文書を作成してもらえますか？

そうでないと、例えば、話をしている中でから県に提出があった資料等を用いる必要があった場合等で、それをにお見せして良いのかどうか、というような状況になってしまう可能性があります。

の代わりとしてさんが動いているということを確認できるようにしていただきたいです。

わかりました。作成して、提出します。

ところで今日は、許可済み地についてどの程度までやれば県の方で納得してくれるのか、という事を教えていただきたいと思って参りました。

盛った土を全部とって完全にやり直さなければならないのか、安全性が確認できれば地盤改良等での対応が可能なのかとか、県の方ではどのように考えてらっしゃるのかということです。

それはウチの方としてはなんとも申し上げられないですね。施工の状況によるわけですから。施工の状況について調べていただいて、その結果どうなるかということになると思います。

わかりました。

地質調査の関係のコンサルタント会社と一緒にやることになるので、調査を進めます。

ところで、あの土地についてちょっとわからないことがあるので、教えていただきたい点があるのですが。

元々、沢状の地形のところを埋めていっているわけですが、表面の水は側溝で市道に流すとして、地下に入っていた部分の水の処理というのはどうなっているのでしょうか？

特に水抜きのものはないようですし、全て浸透しているのでしょうかね？沢の出口になっている箇所から、水が出ない訳はないと思うのですが。

開発区域の一番下の方に、擁壁があると思うんですが、そこから抜けるようになっていませんか？

水抜きの管が無いように思ったのですが。

擁壁の下部に、水抜きの管が通っている筈ですよ。

ありましたね。現在は詰まってしまうようですが、恐らくあそこから河川に出る筈なんだと思います。

ああ、あったんですか。なるほど。

しかし、それにしても地下に入った水の影響が出ないのは不思議ですね。

元々の地盤の様子がわからないのでちょっと困っているんですよね。

まあいずれにせよ、是正計画を立てる際に、地下に暗渠を作った方が良いでしょう。とも考えていますけど。

良く、何もなくて大丈夫ですねえ。

沢状の箇所を埋める時には、地形に沿って暗渠を入れた方が良い、という話もしたことはあるんですけどね。

それでもやらなかったんですか？

そういうことです。

防災施設ということで、沈砂池の図があるのですが、これだと沈砂池より下側は外部に出ていってしまいますね。入れなおす必要はありそうですね。もしかすると沈砂池をつくっていない可能性もありそうですし。

ありえますね。

河川の断面については、市で調べたのですが、あの区域の分なら大丈夫なようにはなっている感じでしたね。

どうやって区域内の水をうまく導くかですね・・・

現在、県の方で施工状況について問題視している大きな点は何ですか？

まずは盛土の造成の仕方ですね。転圧状況等、確認できるものがないですし。

擁壁についても、盛土の上に擁壁を設置する計画で、擁壁設置前に地盤の地耐力を確認することを許可の条件に附しているにもかかわらず、地耐力の確認もしていないようですし。

ボーリング調査の結果を見ましたが、そんなに悪くはなかったですよ。普通の住宅くらいなら建てられるような感じでしたし。

盛土の方法そのものに問題があると考えているのですよね。

盛土をする前の表土について、きちんと伐根や有機物の除去を行っているのかどうかもわからない状況にありますし。

の話を書く限りでは、段切りもやっていないとのことですし。

やっていないような感じですね。確かにそれは問題です。

樹木については、処理業者に依頼して処理したとのことですが、それを証するものの提出を求めても、まだ提出されていませんし。

適正に処理されたのであればマニフェスト等があると思うのですが。

まだ提出されていなかったのですか。それは私の方からに伝えておきます。

に向かって)

何か地盤の安全性を確認できるような方法ってありますか？

転圧状況を表す写真が無いっていうのは痛いですね。伐根とかについても確認できないようですし・・・

伐採した木についても、埋めちゃったりするとマズイですね。しかしそれも確認が難しいな。あるなら一番下の方にあるんでしょうし。

ダウジングとかで、何かが埋まってないかとか調べるって手もありますが、地下深くにある樹木とかはわからないでしょうし・・・

ただ、ボーリング調査の結果はしっかりしているんですよね。

施工後、どのくらい経っているのかわかりませんが。

さっきの地下に入った水の話もそうですが、2年くらい経って何も問題がないから大丈夫の筈だ、と[]は言っていますけどね。

2年というのは違うと思いますよ。開発区域の下の方の擁壁を作ったり、道を作ったりしている期間を含めて約2年ということですよ。

宅地部分の造成についても、開発の前に宅造の許可をとって2区画分だけやっていた箇所はかなり前から手をつけていますが、本格的に埋め出したのは道が出来た後の筈です。開発行為の予備審査の際に現地に行き、ブライング気味に工事していたので、許可取得前に造成しないように注意し、予備審査の結果書にもその旨を記したりしていますが、本格的にやりだしたのは12月後半過ぎからでしょうから、埋めている部分についてはまだ2~3ヶ月でしょうね。

そうなんですか・・・

まだそれくらいの期間だというのなら、また色々と話が違ってきますね・・・

やっぱり徹底的に調査するしかないですね。

しかし写真がないとなると難しいですね・・・

ところで[]、これはまだ[]には尋ねたことがないのですが、試験盛土をして密度検査とかはやってないんでしょうか？

私も聞いたことはないですが、恐らくやっていないでしょうね(苦笑)。

そういうことをきちんとやった感じの造成では無いですね・・・

上から土をダンプで持って来て、ドカドカと上から落としていったようなやり方をしている可能性が高いですね。

いずれにせよ、きちんと調査してみないとマズイと思います。

そうですね・・・

その結果、擁壁をはがしたりした上で地盤改良をかけるのか、全部やり直すのか、コスト面も考えて判断することになりそうですね。

盛土材についても、しっかりと不純物を抜いた上で使用したのかどうかという心配もありますけどね。

それは掘り返してみても確認するしかないですね。

6~7mくらいなら小さいユンボでも掘り返せるでしょうし。

[]には先日、[]から提出された写真と一緒に見ていただきましたが、「ユンボによる転圧状況」との説明の写真の中で、土中に樹木の枝らしきものが写ったりしています。盛土材についての確認は必要でしょうね。

やっぱり掘ってみるしかないかもしれないですね・・・
掘った結果、木の根が出て来たりするとどうにもならなくなってしまいますが。

そんな状況になったらやはりやり直すしかないですか？

そうですね。
樹木はきちんと処理した筈とのことですが、もしそのことを証するものが無かったりすると、埋まってしまっている可能性というのも否定できないですね。

いずれにせよ、当方としても施工状況が確認できないということで非常に困っているわけです。まずは調査をお願いしたいところです。

わかりました。
ところで、土地の所有者としては何とかあの土地を開発したいという意向は強いのです。

是正計画が出来たとして、どうしたらあそこが開発できますか？

のままでは、申請者・施行者の両方で問題となるので、もう変更許可等はできないという話は聞いていますけど。

ただ、申請者・施行者がきちんとしたところであれば開発が全く不可能ではないという話も聞いています。

許可のとり直しとかになるのでしょうか？

おっしゃられるとおり、には変更許可もできないでしょうね。

別の事業者で、ということなら不可能ではないでしょうけど。

そうですね・・・申請者そのものに問題があるという話になっている訳ですから、防災工事を実施し、許可を廃止した上で別の申請者が新規申請というのは可能性はあるかもしれません。

地位の承継を行って、変更許可とかはどうでしょう？

それもしかるべき申請者に変更し、きちんとした施工者が実施するというなら不可能ではないでしょう。

ところで、是正計画の話はともかく、防災計画の方はどうですか？現在、県が出している命令の内容は、開発行為の停止と、防災計画の作成及び実施です。是正計画についてお考えになる前に、まずは防災措置をしていただきたいところです。防災措置をしていただき、安全面に不安をなくしてから是正計画という順で行っていただきたいのですが。

それは承知しています。

現在、無許可造成の方も含め、どこまでやって現況がどうなっているのかというのを調べさせています。まずそこまではにやらせてもらわないと、私としてもどうにもなりませんので。

測量は、が実施しているのですか？

いえ、から測量会社に頼んでいる筈です。

がやったのは、前回お話にでた、無許可造成地からの土砂の流出を防ぐための穴を掘ることだけの筈です。

その穴はもう掘った筈ですが。

私は先週、現場に行ったのですが、掘ってありましたね。

しかし、行き止まりの方の市道の側溝はかなり詰まっていたね。木の枝でつつくくらいの確認しかしていないのですが、あれは完全に詰まっていますのですか？

詰まっていますね。早くなんとかしなければ、と考えています。

とりあえずの土砂の流出を防ぐために、土嚢を積むように指示をしてあります。本日、現場による予定ですので、またやっていないようであればすぐにやらせます。

あとどれくらいの期間で防災計画が策定できそうですか？

測量した結果の現況図さえ私の手元にくれば、1週間もあれば作成できると思います。

わかりました。前回もお話しましたが、この後、宅造規制法の関係でも防災工事の実施をするように、との文書が出る可能性が非常に高いです。せめてそのメ切までには作成していただきたいところですね。

わかりました。防災工事の基準は、都市計画法と宅造法で異なりますか？

技術的な基準は基本的に大きく変わりません。どちらかをクリアできるようなものであれば大丈夫だと思いますよ。

都市計画法の関係の技術基準をから入手しましたので、それを参考に、その基準をクリアできるようなものを作ります。

無許可の方は区域外への土砂の流出防止ですね・・・

そうですね。

下の方（許可済地）は、まだくぼんでいる状態になっているところに水が溜まってしまうのをどうするかですね・・・

の話では、雨が降っても殆ど水はたまず、翌日は水は全て蒸発しているので問題ない、と言っていました。

私は違反看板の設置の時に雨が降っていたので、雨の日の様子も見たことがあります。くぼ地の部分は、結構水が溜まってましたけど・・・

そうですか。そうですね、溜まる筈だとは思っていたのです（苦笑）。やはりなんとかしなくてはなりませんね。私が考えているのは、暗渠を2-3本入れようと思っているのですけど。そういう手だてになりますよね？

あその水を抜くのことであれば、そういう措置が必要になるでしょうね。

今申し上げましたように、上の方（無許可造成地）は防災用の調整地か沈砂池の設置をした上で区域の境に防災小堤等の設置、下の方は溜まった水を抜く措置をと考えています。如何でしょう？

どの程度の規模で行うのかというのは計画で示していただくことになるわけですね？

そうです。いずれにしても現況がわからないとどうしようもないので、今、測量させています。

念の為、なのですが・・・
無許可造成をした方は、思った以上に広い区域に手がつけられています。先週、現場に行った際に初めて奥まで調べたのですが、市道から宅地状に見える箇所だけではなかったですね。その辺りは防災計画を作成する上で留意していただきたいと思います。

市道から無許可の造成地を見た場合に向かって左側の方ですが、水を横の沢に排水しようと思ったのか、溝を掘ったような様子がありました。結果、そこに水が来たことによって土砂がくんでしまっている箇所もあります。その辺りについても何らかの措置は必要になるでしょうね。

わかりました。全体を測量するようには行ってありますが、不足箇所があったりするようでしたら追加を指示し、全体が把握できるようにします。

あと、くれぐれも造成行為と疑われるようなことを行わないでくださいね。
あの現場のことは新聞やテレビに出たこともあり、近所の人から注目されています。何かあれば恐らく話がすぐにウチにも伝わるでしょうし、停止命令の出た現場で命令を無視して工事等という話になれば、県としても更なる対応を考えざるを得なくなります。

防災工事についても、まずは計画を提出していただき、承認を受けて行うようにしてください。勿論、緊急でやむを得ないと認められるような場合は別ですが。

わかっています。気をつけるようにします。

防災計画の策定を優先し、至急やりますが、先程申し上げましたように、現況の把握をしてからとなってしまいます。すみませんが、もう少しだけ時間の猶予をお願いします。

出来次第、相談に来ますので。

5 その他

に伴われてやってきた は身元の確かな会社であった（別添のホームページ打ち出しを参照）。

施工状況全体について問題があるのではないかと、という状況をともに認識しているようである。

どのような是正計画を作成するつもりなのかはまだ未定のように、そちらの方に重点を置いているようであったので、早急に防災計画を作成するように再度指示。