

決裁

土地対策室長 主幹 スタッフ

復 命 書

下記の開発許可地の現地調査をしたので、復命します。

平成 15 年 2 月 7 日

土地対策スタッフ

記

1. 日 時 平成 ¹⁵年 2 月 6 日 (木)
2. 場 所 熱海市伊豆山、
3. 出席者 熱海土木事務所 都市計画課
土地対策室

□現地状況

- 開発許可も取りたい土地
- ・ 下 3 段の宅地は擁壁、盛土が完成し宅地の形状ができています。4 段目の擁壁の躯体が完成している状況。排水管等の工事施工中。上部の工事はやっていなかった。
 - ・ 上部は、西側から土砂を入れはじめており、現在は窪地となっている。一部に現況地盤面がみえたが樹木がそのまま残っており、段切りされている様子はない。
 - ・ 西側市道脇にガラス瓶を細かく砕いたチップ状のものが袋に入って積み上げられていた。プレスされた乗用車の車体やトラックの荷室もあり、埋められる恐れがある。なお、車体については土木も承知しており保健所にも連絡し現場から撤去するよう言っているとのことであった。
 - ・ 盛土は水平に行い層毎に転圧している様子は見られなく、高まき施工がされているように思われた。擁壁の裏込めもないようであった。
 - ・ 開発許可地の上の土採取場は上部では切土をしている様子であったが、下側はすでに切土を終え、宅地に造成しているようであった。現場から出た巨石を並べ道を作り、芝生広場、建築予定地が平らに造成されていた。入口付近には、モニュメントや看板があり、「ベットと泊まれるペンション、平成 15 年 6 月完成」とあった。
- 開発許可も取りたい土地

□今後の対応

- ・ 都計法 80 条 1 項に基づき、工事の施工状況等についての報告を文書で求める。
 - 盛土前の樹木の伐採、抜根、段切りの状況
 - 盛土の一層毎の転圧の状況、締め固め密度の確認の状況
 - 現場にあるガラスビンのチップ、車体の処分方法
 - 擁壁の底面の地耐力の確認、栗石基礎、裏込め、配筋の施工状況
 - 西側市道の下が崖地であるため、がけ条例に抵触しないかの確認
- ・ 上部の土採取場は、風致の許可を取っており、終了後は緑地に戻すとしているため変更許可が必要。また、明らかに開発行為であるので、土地所有者 に工事の停止等の命令の前段階として弁明書の提出を求める。土採取の届は提出されたが、補正の指示をしているとのこと。

今回の弁明の機会の付与について

- 1 場所
熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] [REDACTED] (5,957.97 m²)・・・別添公函写し参照
- 2 行為者
[REDACTED] [REDACTED]
- 3 経緯
当該土地において、都市計画法第 29 条に違反し、開発行為の許可を受けずに開発行為が行われている疑いがある。
同箇所は、公道（熱海市道）を挟んで行為者が所有している土地の開発行為に使用する、盛土のための土を採取している土地である。
平成 14 年 6 月に現地調査をした際に、土を採取していることが確認され、その後、行為者からの事情聴取を行った結果、
「熱海市に寄付予定の道路を築造するに当たり必要となる土を採取しているのみである。宅地として利用するつもりはない。」
との回答であった。
その回答を受け、静岡県風致地区条例に基づく「土地の形質の変更」の許可申請を指導し、形質の変更後、緑化を行う計画が提出されたため、風致地区内行為の許可をしている（敷地全体を法面とし全面に種子吹付けを施し、また、小段を設け、ケヤキ等の植栽を行う計画であった。）。
H15.2.6 に、視察におとずれた土地対策室職員とともに、開発行為許可取得済みの隣地を現地調査した際に、取得している風致地区内条例の許可内容と異なった造成が行われていることが確認された。
 - ・ 建築物の建造を目的としていると思われる宅盤が形成されている。
 - ・ 「ペンション建設予定地」との看板が掲出されている。その後、法務局にて土地の登記簿を確認したところ、以下のことがわかった。
 - ・ 風致地区内行為の許可をとった際の「伊豆山字嶽ヶ [REDACTED]」は、複数の筆に分筆され、その一部（今回造成を行っている箇所と思われる部分）について、地目が宅地に変更されている。
 - ・ 地目が宅地に変更されている部分の面積は、登記簿上、開発行為の許可が必要となる面積である（5,957.97 m²）。よって、開発行為の許可未取得での違反造成となっていると考えられるため、状況によっては都市計画法第 81 条に基づき、行為の中止命令を出すこととなる可能性が高い。
工事の停止命令は行為者にとって不利益処分となるので、行政手続法第 30 条の規定に基づき、弁明の機会の付与を行う必要があるため、今回その旨を通知する。
なお、今回、文書にて報告を求める通知を行うことについては、土地対策室と協議済みである。