

## 復 命 書

	所長	次長	総務課長	技監	治山課長	係長	課員
供 覧							
日時	平成 20 年 4 月 16 日 (水) 15 : 30 から 16 : 00						
出張先	熱海市中央町 熱海市役所						
用件	熱海市伊豆山地内の開発状況について						
内 容 及 び 結 果	<p>熱海市伊豆山地内で行われている[ ]による宅地造成事業について、熱海市に土地利用対策委員会等の審査の経緯や関係資料を提供するよう求めていた。その結果について、熱海市から下記のとおり説明を受けた。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 立会者 熱海市建設部 まちづくり課 [ ]</p> <p>2 熱海市の説明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の土地利用承認に関するこれまでの経緯や、関係資料を用意した。</li> <li>・ 今回の件は、既に[ ]まで報告してある。この開発事業が中止されると市として大変困ることになるため、県へお願いをしたいと考えている。</li> <li>・ 防災施設についてであるが、この流域については河川改修されており、直接放流を認めている。従って、調整池は無い。</li> <li>・ 全域、風致地区なので緑地を 30%確保している。</li> </ul> <p>3 熱海市への回答</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通常は、直ちに行為の中止を指導するが、それを保留できるかは、担当の判断を超えた行為である。本庁と相談しながら判断したい。 ✓</li> <li>・ 当然、熱海市の意向をきちんと県に伝えて欲しいが、まずは、これまでの経緯をきちんと整理して欲しい。 ✓</li> <li>・ 林地開発の許可基準では、森林率（緑地を含む）が 30%となり、その点では許可基準を上回っているので安心した。 ✓</li> <li>・ 調整池については、下流の流下能力が十分あるならば、当然、設置不要となるが、そのことについても今後確認したい。</li> <li>・ 提供を受けた資料については内容を確認し、必要に応じて追加をお願いする。</li> </ul>						

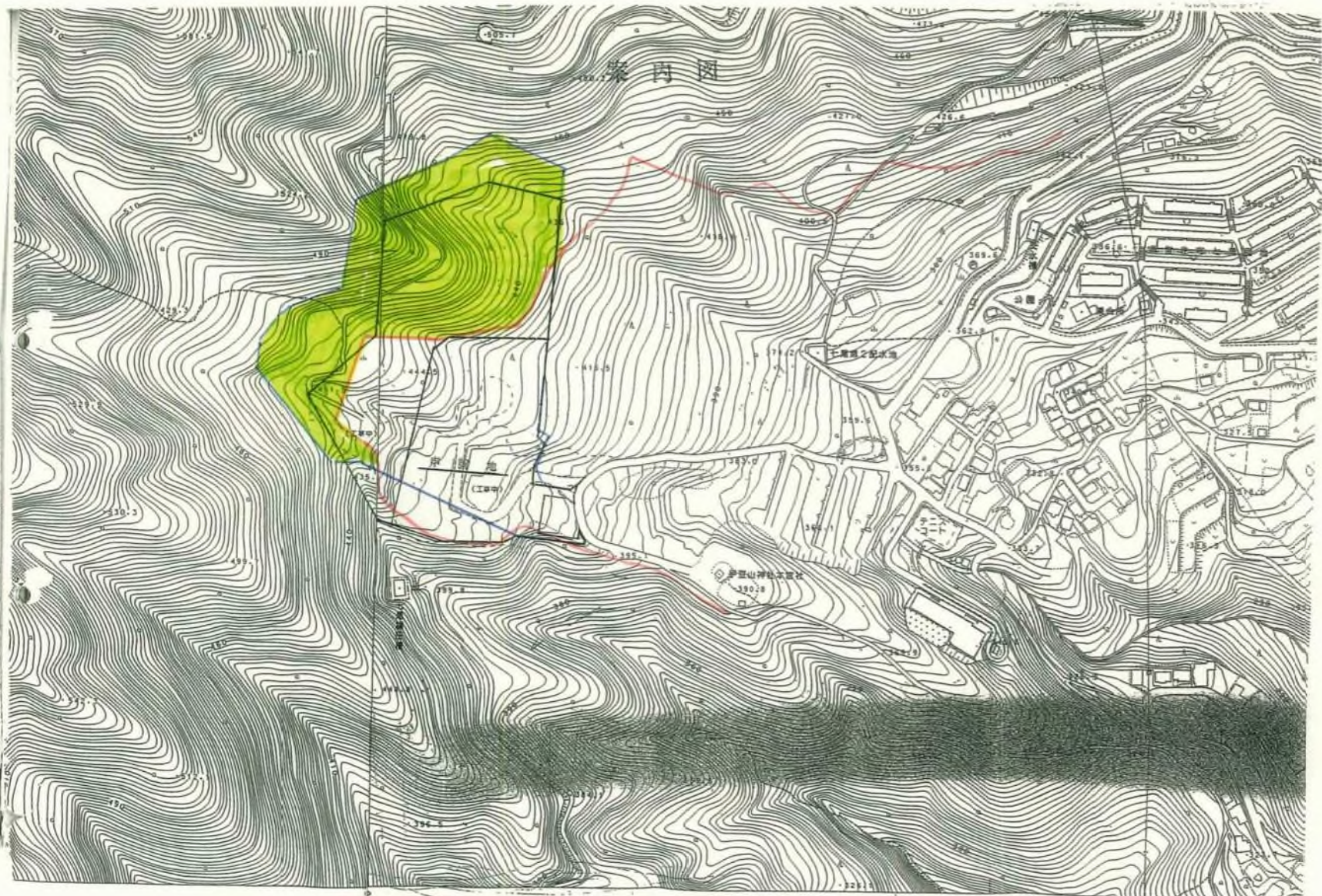
上記のとおり復命します。

平成 20 年 4 月 16 日

東部農林事務所長様

職氏名 治山課





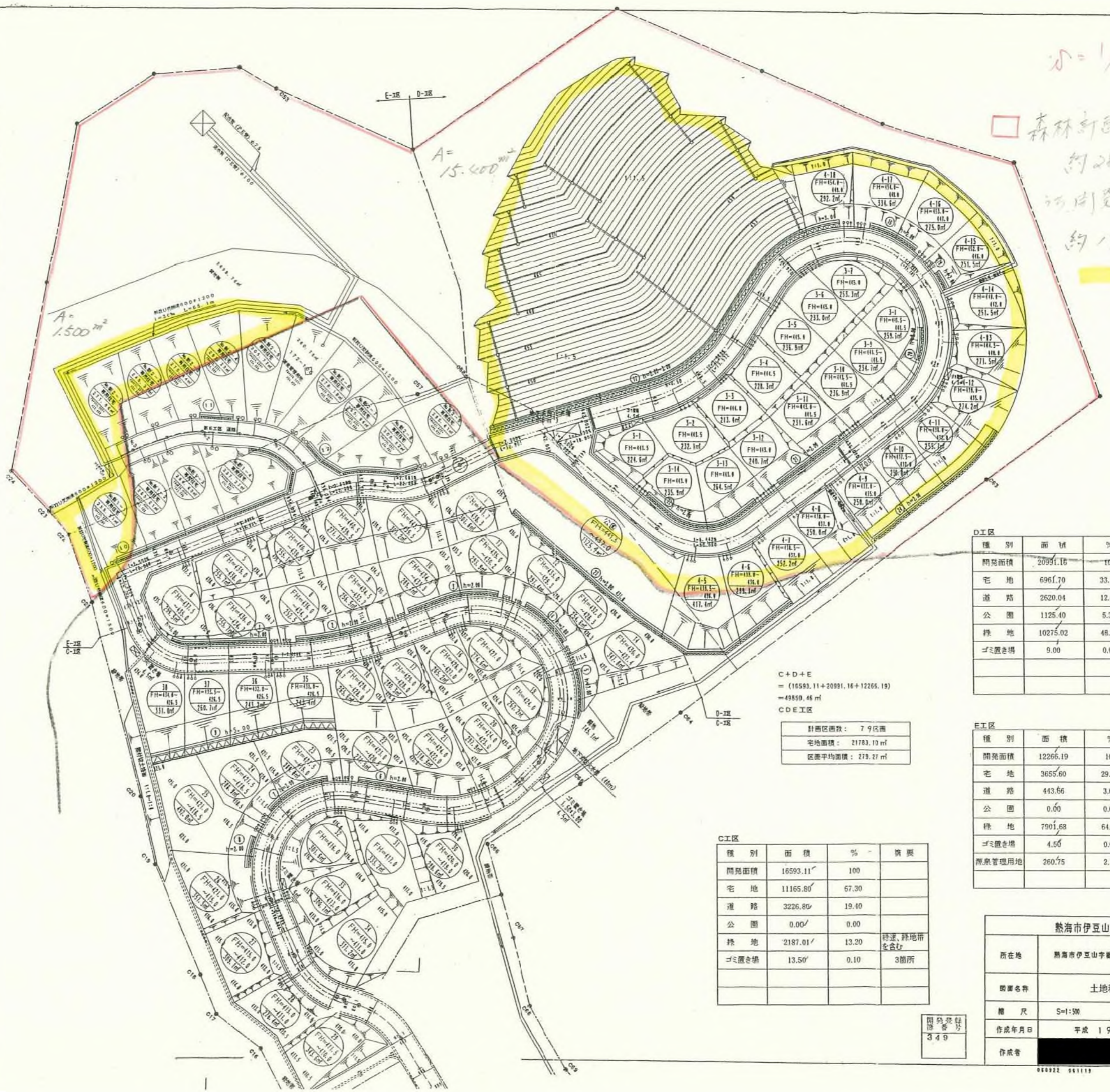
案内図

種別	面積	%	摘要
開発面積	49850.46	100	
宅地	21783.10	43.70	
道路	6290.50	12.62	
公園	1125.40	2.26	
緑地	20363.71	40.85	緑道、緑地帯を含む
ゴミ置き場	27.00	0.05	6箇所
源泉管理用地	260.75	0.52	

公園+緑地=1125.40+20363.71=21489.11㎡(43.11%)

1/1,000

森林計画区域  
約28,400㎡  
河川沿道区域  
約17,000㎡



凡例

記号	名称
---	開発区域界
---	工区界
w=7.000	道路幅員
1:5.000 L=330.00	道路勾配・段差
○ FH=00.0	宅地番号 計画地積 面積
⊙ h=2.00	コンクリートブロック積層壁 積層番号・積層高
---	造成計画線・積層位置
□	切土部
□	盛土部

種別	面積	%	摘要
開発面積	20991.16	100	
宅地	6961.70	33.16	
道路	2620.04	12.48	
公園	1125.40	5.36	
緑地	10275.02	48.95	緑道、緑地帯を含む
ゴミ置き場	9.00	0.05	2箇所

種別	面積	%	摘要
開発面積	12266.19	100	
宅地	3655.60	29.80	
道路	443.66	3.62	
公園	0.00	0.00	
緑地	7901.68	64.42	緑道、緑地帯を含む
ゴミ置き場	4.50	0.04	1箇所
源泉管理用地	260.75	2.12	

種別	面積	%	摘要
開発面積	16593.11	100	
宅地	11165.80	67.30	
道路	3226.80	19.40	
公園	0.00	0.00	
緑地	2187.01	13.20	緑道、緑地帯を含む
ゴミ置き場	13.50	0.10	3箇所

熱海市伊豆山分譲計画			
所在地	熱海市伊豆山字嶺外 地先		
図面名称	土地利用計画図		
縮尺	S=1:500	図面番号	2
作成年月日	平成19年7月		
作成者	[Redacted]		

図面番号  
349

小=1/1000 開発計画区域全体 2,900 m<sup>2</sup>

□ 森林計画区域 約 2,000 m<sup>2</sup>

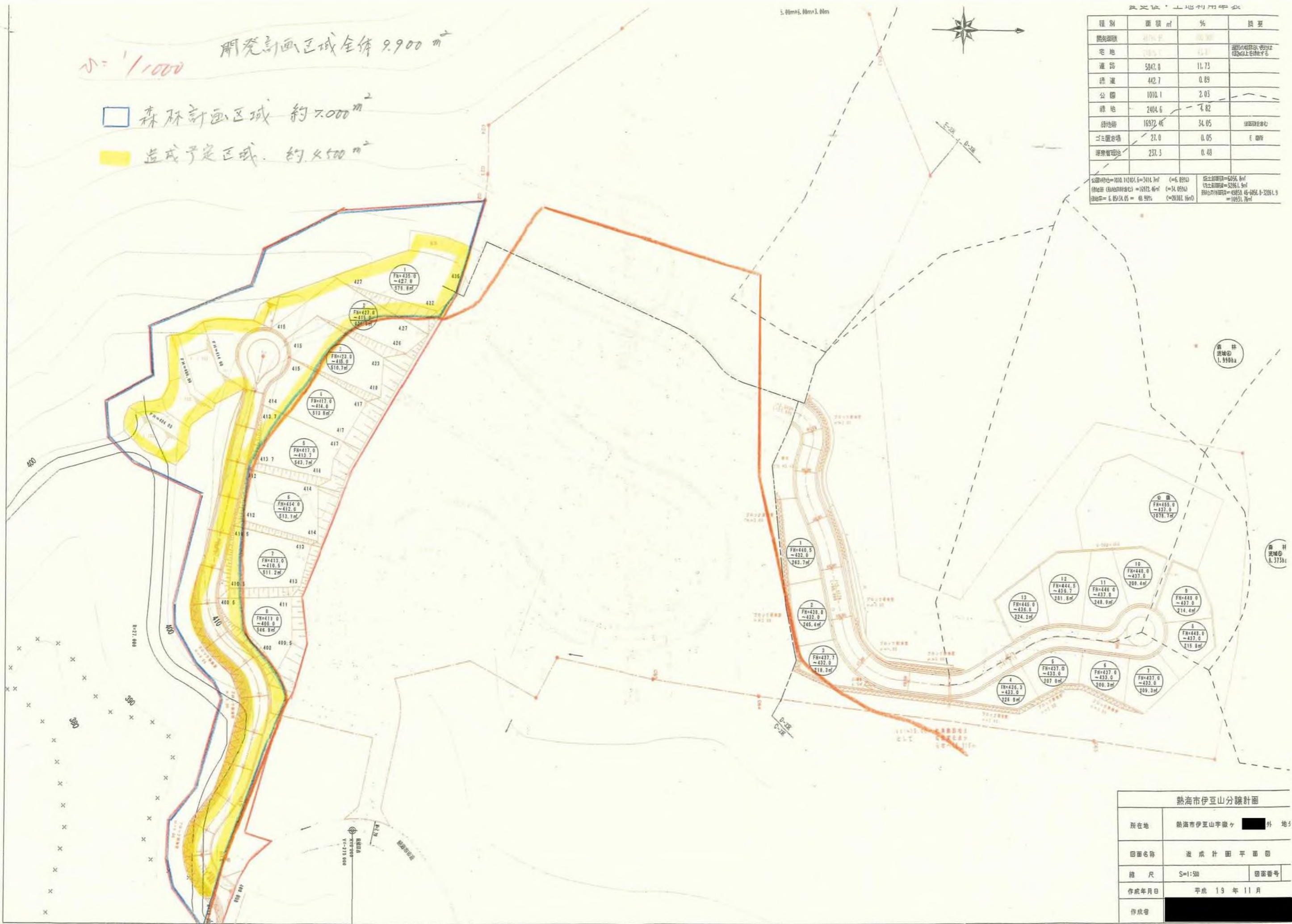
■ 造成予定区域 約 450 m<sup>2</sup>

表 1 土地利用計画表

種別	面積 m <sup>2</sup>	%	概要
開発面積	4176.7	100%	
宅地	2185.7	52.3%	建築面積率 20% 以下
道路	5947.0	14.2%	
緑地	442.7	1.1%	
公園	1010.1	2.4%	
緑地	2404.6	5.8%	
緑地帯	16972.46	40.5%	保護区域
ゴミ置場	27.0	0.05%	
源泉管理地	237.3	0.6%	

公園用地=1010.1 m<sup>2</sup> (6.8%)  
 (緑地帯 (公園用地等))=16972.46 m<sup>2</sup> (40.5%)  
 緑地帯=6.85% (40.5%)

宅地=2185.7 m<sup>2</sup> (52.3%)  
 (宅地)=52.3%  
 緑地=442.7 m<sup>2</sup> (1.1%)  
 (緑地)=1.1%



熱海市伊豆山分譲計画

所在地	熱海市伊豆山字嶽ヶ 外 地
図面名称	造成計画平面図
縮尺	S=1:500 図面番号
作成年月日	平成 19 年 11 月
作成者	

# 開発行為許可台帳

台帳番号		349		決裁別		廃棄年月		保管場所			
申請者	当初	氏名									
		住所									
	現在	氏名									
		住所									
設計者	現在	氏名		実質							
		住所		連絡者							
施工者	当初	氏名									
		住所									
開発場所	当初	熱海市 伊豆山字嶽ヶ 外25筆									
	現在	熱海市 伊豆山字嶽ヶ 外28筆									
地域地区	非線引	1種中高	風致2種	泉・伊豆山	法34条	該当なし	法41条	該当なし			
目的	当初 宅地分譲			面積	現在 19,992.84 m <sup>2</sup>		総区画数	現在			
用途	専用住宅										
施工状況			施 住宅系 工 中								
現 地 予 備 審 査				当 初 許 可		手数料 390,000 円					
受付年月日		総面積	m <sup>2</sup>	受付年月日	H18.3.17	総面積	19,992.84 m <sup>2</sup>				
通知年月日		農地面積	m <sup>2</sup>	許可年月日	H18.4.11	農地面積	m <sup>2</sup>				
通知番号		山林面積	m <sup>2</sup>	許可番号	1862-1	山林面積	m <sup>2</sup>				
調査年月日		土地利用		不許年月日		確定農地	m <sup>2</sup>				
不備通知		土木審査		取下年月日		確定山林	m <sup>2</sup>				
用途の別				工事費	予算	千円	確定	千円			
予定工期			又は	H18.4.11	から	H17.4.10	まで	他 法令	宅造規制	風致条例	
着手届	受付	H18.4.17	着手	完了予定							
工期 変更届	受付年月日	工期			受付年月日	工期					
	受付年月日	工期			受付年月日	工期					
	受付年月日	工期			受付年月日	工期					
承継届	受付年月日		理由	内容							
	受付年月日		理由	内容							
承継承認	承認年月日	番号	被承継人住所			被承継人氏名					
	最新										
	1										
	2										
	3										
4											
手数料		最新	円	1	円	2	円	3	円	4	円

# 開発行為許可台帳

変更許可	最新	受付年月日	H18.9.11	変更事項	開発区域の変更 49,850.46㎡ 工区の設定 区画数の変更 83区画	総面積	49,850.46 ㎡		
		許可年月日	H18.10.18			総区画数	83 区画		
		許可番号	1865-3			手数料	429,000 円		
	1	受付年月日	H19.7.20	変更事項	土地利用計画及び造成計画の変更 工区の設定 区画数の変更 79区画	総面積	49,850.46 ㎡		
		許可年月日	H19.7.24			総区画数	79 区画		
		許可番号	1965-3			手数料	51,000 円		
	2	受付年月日		変更事項		総面積	㎡		
		許可年月日				総区画数	区画		
		許可番号				手数料	円		
	3	受付年月日		変更事項		総面積	㎡		
		許可年月日				総区画数	区画		
		許可番号				手数料	円		
建築制限解除	最新	受付年月日	許可年月日	許可番号	建 物 概 要				
	1								
	2								
	3								
工区		位置	面積 ㎡	変更面積 ㎡	備考	位置	面積 ㎡	変更面積 ㎡	備考
	1	C	16,593.11			4			
	2	D	20,991.16			5			
	3	E	12,266.19			6			
完了届 検査 済証 公報 登載 廃止届 適合証明	最新	受付年月日	発行年月日	番号	年月日	番号	受理年月日	年月日	部数
	1	H18.11.21	H18.11.27	1863-2	H18.11.28	128			
	2								
	3								
	4								
	5								
予定外建築物許可	最新	受付年月日	許可年月日	番号	建築物等の用途、規模、構造、棟数				
	1								
	2								
	3								
	2				円	1			円
				円	3			円	
現名称									
備考								相談の有無	

# 開 発 登 録 簿

市町村名	熱海市	番号	349
------	-----	----	-----

当初許可	許可年月日	平成18年4月11日		承継承認番号	最新 熱建建 第 号		
	許可番号	熱建建 第 1862-1 号		承継承認年月日			
	許可を受けた者の住所及び氏名			承継人の住所及び氏名			
	工事施工者の住所及び氏名			区域等	非線引都市計画区域 用途地域 ( 1種中高層 ) 他指定 ( 風致2種 )		
	開発区域に含まれる地域及び面積	熱海市 伊豆山字嶽ケ <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> 外25筆 <div style="text-align: right;">面積 19,992.84 m<sup>2</sup></div>					
予定建築物等の用途	専用住宅	工区	位置	工区面積 m <sup>2</sup>	変更工区面積 m <sup>2</sup>		
	該当なし		C	16,593.11			
			D	20,991.16			
			E	12,266.19			
法41条の規定による制限の内容							
予定工期	平成18年4月11日 から 平成17年4月10日 まで						
変更許可	許可番号	熱建建 第 1865-3 号		熱建建 第 1965-3 号			
	許可年月日	平成18年10月18日		平成19年7月24日			
	変更の内容	開発区域の変更 49,850.46m <sup>2</sup> ✓ 工区の設定 区画数の変更 83区画		土地利用計画及び造成計画の変更 工区の設定 区画数の変更 79区画			
建築制限解除	許可番号	最新 熱建建 第 号		熱建建 第 号			
	許可年月日						
	建物概要						
工事完了検査	検査済証番号	最新 熱建建 第1863-2号	熱建建 第 1963-1号	熱建建 第 号			
	検査済証年月日	平成18年11月27日		平成19年7月31日			
	完了公告年月日	平成18年11月28日		平成19年8月1日			
	摘要	部分完了(1.66%)		部分完了(1.23%)			
備考	他法令 ( 宅造規制 風致条例 )						

熱海市伊豆山字嶽ケ [REDACTED] 外における開発行為（宅地造成に関する工事、風致地区内行為）の経緯について

1. 開発者 [REDACTED]
2. 工事施工者 [REDACTED]
3. 土地所有者 [REDACTED]
4. 開発区域 熱海市伊豆山字嶽ケ [REDACTED]  
[REDACTED]  
熱海市伊豆山字水立 [REDACTED]
5. 区域、地域 非線引き都市計画区域 第一種中高層住居専用地域及び無指定 第二種風致地区
6. 開発面積 19,992.84 m<sup>2</sup>
7. 目的 宅地分譲（34区画）
8. 許可日等 申請 平成18年3月6日 許可 平成18年4月11日 第1862-1号  
宅地造成等規制法及び静岡県風致地区条例 併願申請
9. 変更許可 申請 平成18年9月11日 許可 平成18年10月18日 第1865-3号
10. 変更内容 開発区域の変更 49,850.46 m<sup>2</sup>、区画数の変更 83区画、工区の設定（3工区）
11. 開発区域 熱海市伊豆山字嶽ケ [REDACTED]  
[REDACTED]  
熱海市伊豆山字水立 [REDACTED]
12. 土地所有者 [REDACTED]
13. 工区完了 届出 平成18年11月21日 検査済証 平成18年11月27日 第1863-2号  
完了公告 平成18年11月28日 16,593.11 m<sup>2</sup>
14. 完了区域 熱海市伊豆山字嶽ケ [REDACTED]  
[REDACTED]  
熱海市伊豆山字水立 [REDACTED]  
[REDACTED]
15. 変更許可 申請 平成19年7月20日 許可 平成19年7月24日 第1965-3号
16. 変更内容 区画数の変更 79区画、造成計画の変更
17. 開発区域 変更なし
18. 土地所有者 変更なし
19. 工区完了 届出 平成19年7月26日 検査済証 平成19年7月31日 第1963-1号 完了公告 平成19年8月1日 12,266.19 m<sup>2</sup>
20. 完了区域 熱海市伊豆山字嶽ケ [REDACTED]  
熱海市伊豆山字水立 [REDACTED]

※現在 20,991.16 m<sup>2</sup>を造成中



熱海市まちづくり条例（市土地利用事業）の経緯について

1. 事前協議書

- ① 受付日 平成17年8月16日
- ② 施工場所 熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 外27筆
- ③ 施工面積 21,903.83 m<sup>2</sup>
- ④ 宅地分譲 16 区画

2. 開発事業計画審査願（本申請）

- ① 受付日 平成18年3月6日
- ② 施工場所 熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 外27筆
- ③ 施工面積 19,992.84 m<sup>2</sup>
- ④ 宅地分譲 34 区画

3. 開発事業者と協定 平成18年4月11日

4. 変更事前協議書

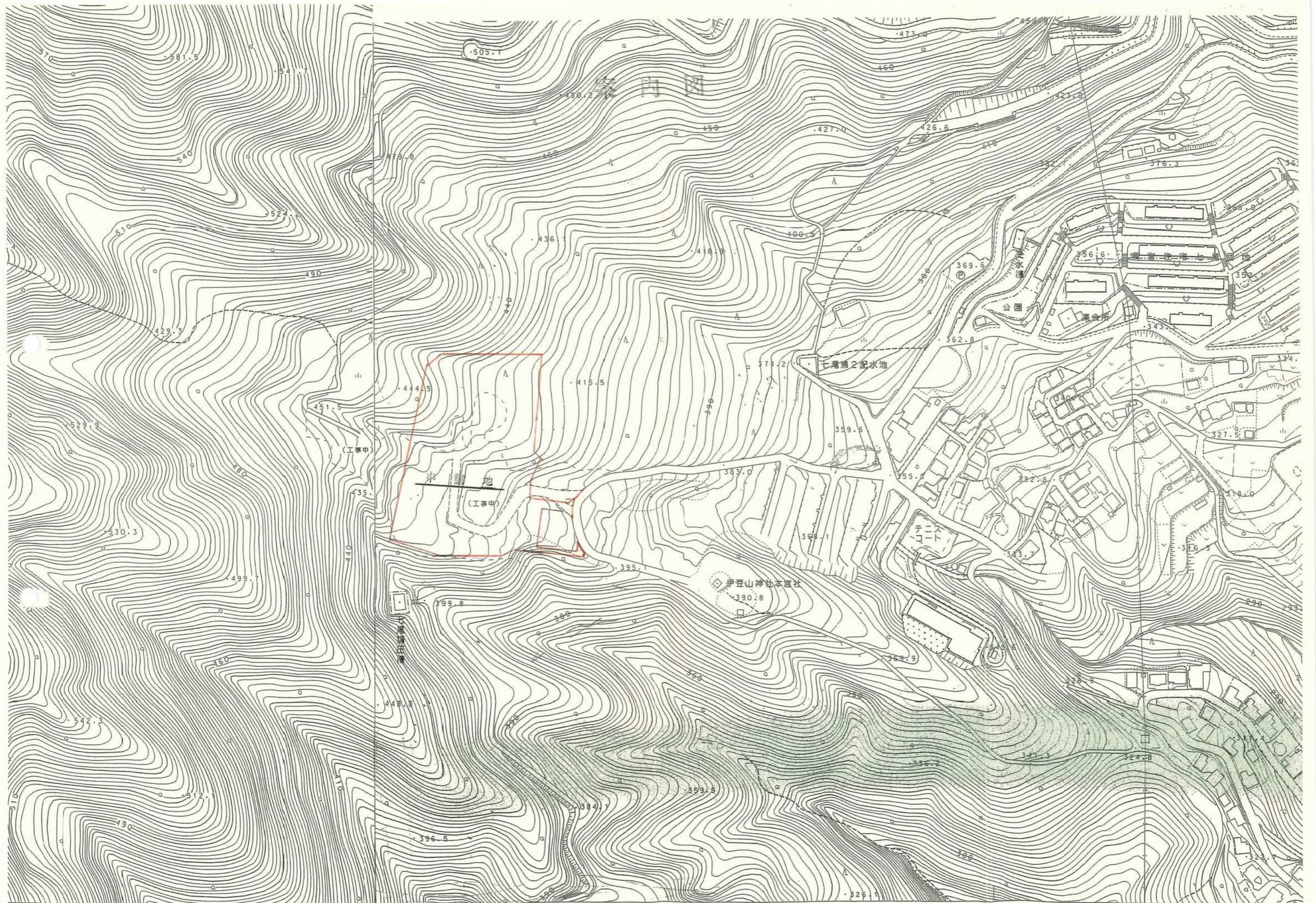
- ① 受付日 平成18年9月11日
- ② 施工場所 熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 外27筆
- ③ 施工面積 49,847.2 m<sup>2</sup>
- ④ 宅地分譲 79 区画

5. 変更開発事業計画審査願（本申請）

- ① 受付日 平成18年11月7日
- ② 施工場所 熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 外28筆
- ③ 施工面積 49,850.46 m<sup>2</sup>
- ④ 宅地分譲 83 区画

6. 変更開発事業計画審査願（本申請）2回目

- ① 受付日 平成19年7月26日
- ② 施工場所 熱海市伊豆山字嶽ヶ [REDACTED] 外28筆
- ③ 施工面積 49,850.46 m<sup>2</sup>
- ④ 宅地分譲 79 区画



案内図

案内図

(複写機により作成)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	熱海市 伊豆山 <sup>イヅヤマ</sup>	地番			
縮尺 (都市計画法第14条第1項第2号)	1/3000	補記事項				

これは地図に準ずる図面の写しである。

平成18年2月17日

静岡地方法務局熱海出張所

平成 年 月 日

登記官 白井功治



濟  
行  
事  
所  
印  
濟  
行  
事  
所  
印  
濟  
行  
事  
所  
印

(複写機により作成)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

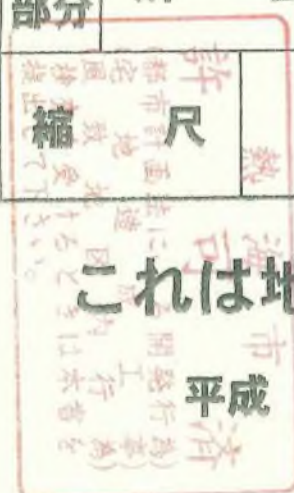
請求部分	所在	熱海市伊豆山字水立	地番			
縮尺	1/1200	補記事項	平成18年2月17日			

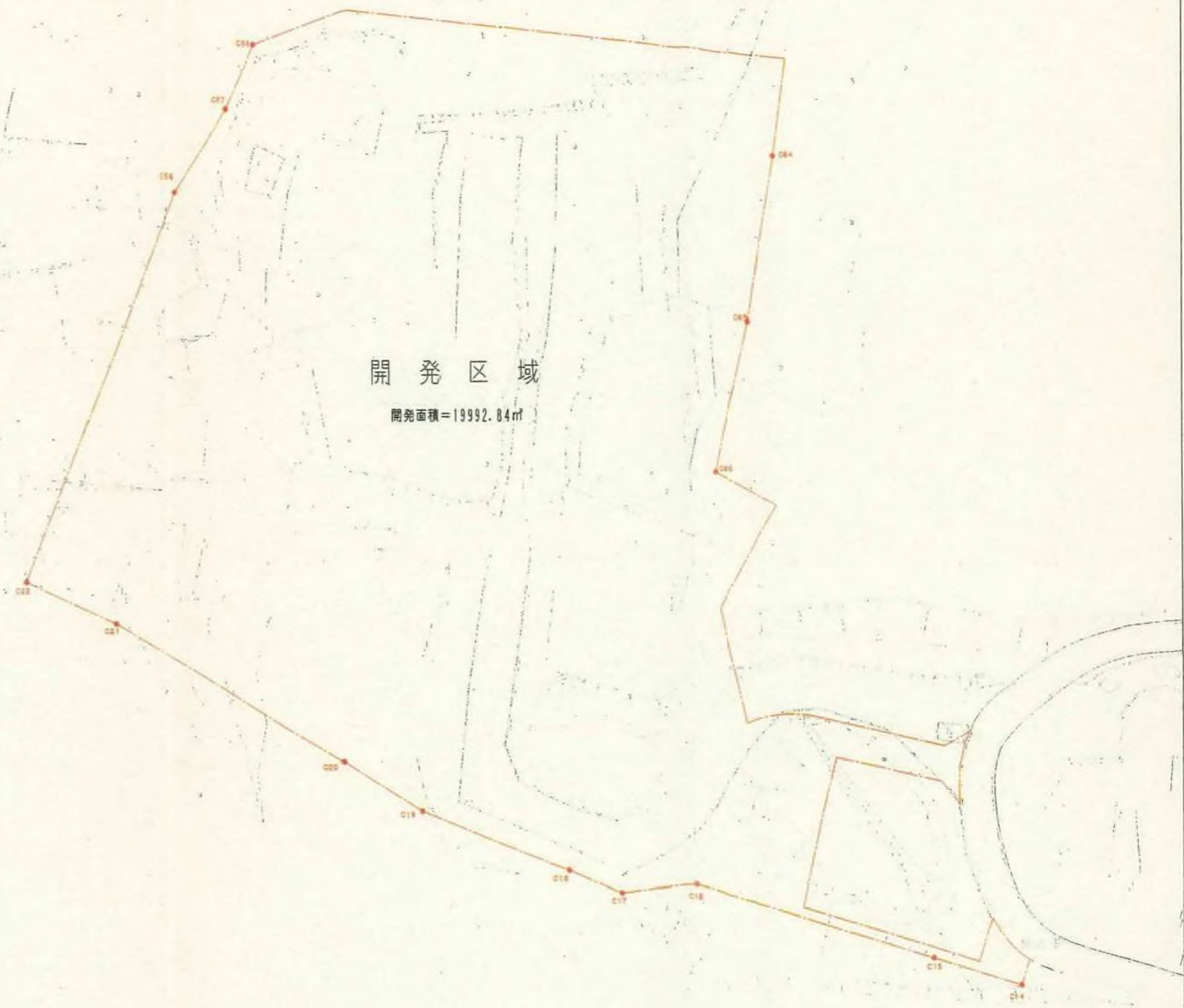
これは地図に準ずる図面の写しである。

静岡地方法務局熱海出張所

登記官 白井 功治

平成 年 月 日





開発区域

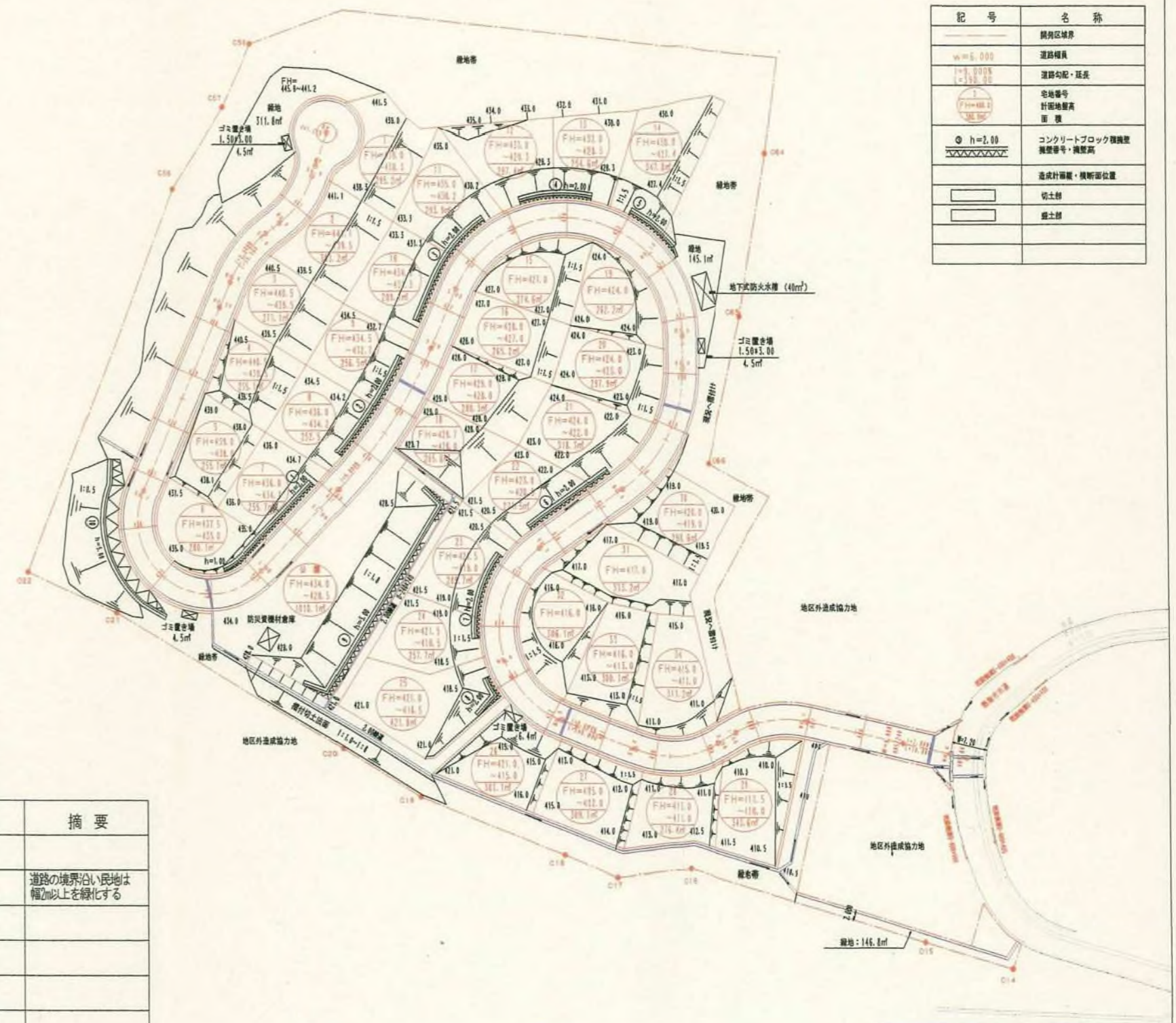
開発面積=19992.84㎡

熱海市伊豆山分譲計画	
所在地	熱海市伊豆山字嶽ヶ 外池先
図面名称	開発区域区域図
縮尺	S=1:500 図面番号
作成年月日	平成 18 年 1 月
作成者	



凡例

記号	名称
——	境界線
——	道路幅員
——	道路勾配・延長
○	宅地番号 計画地積高 面積
○ h=2.00	コンクリートブロック擁壁 擁壁番号・擁壁高
——	造成計画線・横断面位置
□	切土部
□	盛土部



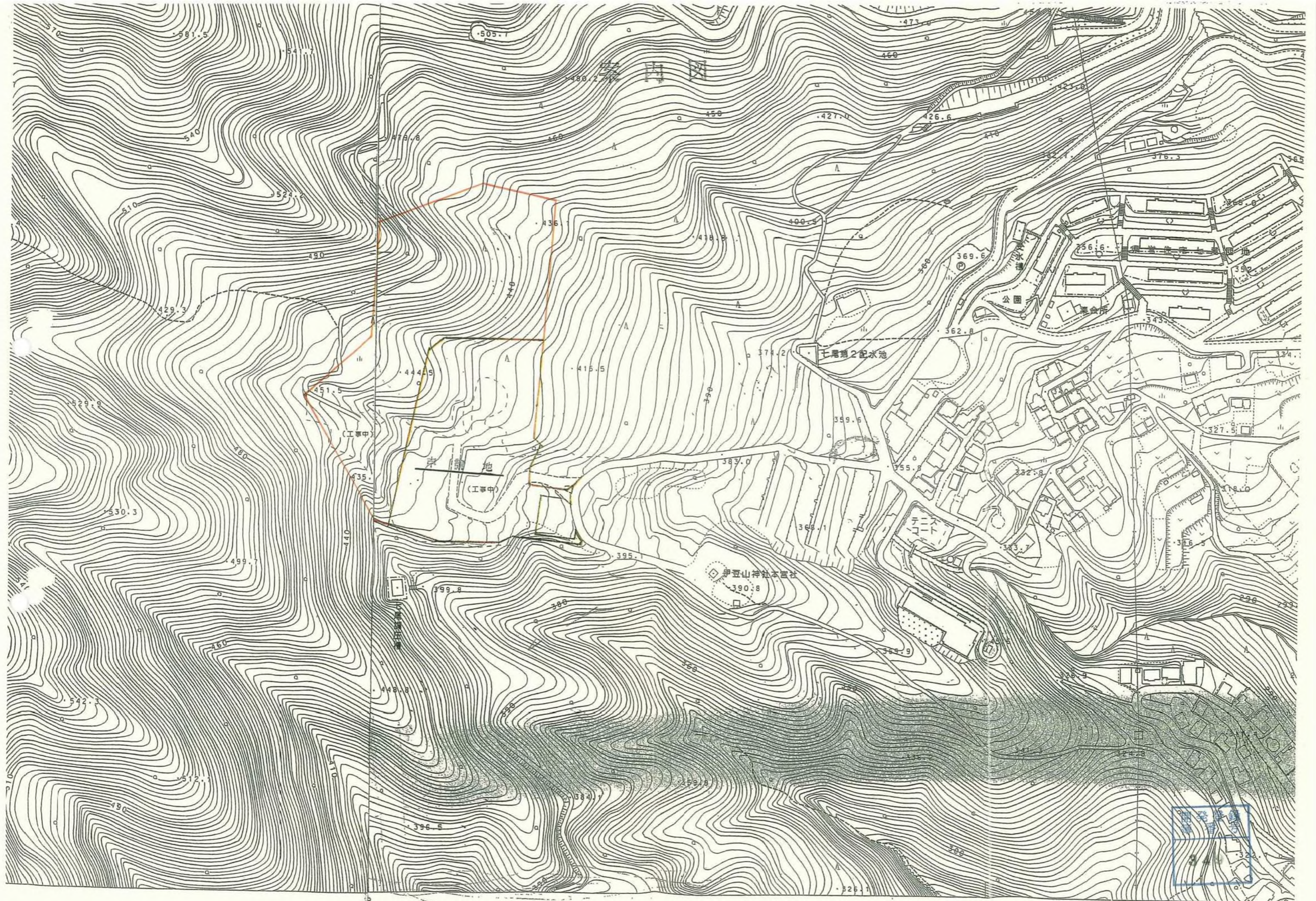
土地利用率表

種別	面積 m <sup>2</sup>	%	摘要
開発面積	19992.84	100.000	
宅地	9890.1	49.47	道路の境界沿い民地は幅2m以上を緑化する
道路	3285.1	16.43	
緑道	249.7	1.25	
公園	1010.1	5.05	
緑地	603.7	3.02	
緑地帯	4934.2	24.68	法面積を含む
ゴミ置き場	19.9	0.10	4箇所

公園+緑地=1010.1+603.7=1613.8m <sup>2</sup> (=8.07%)	残地森林=3448.6+146.7=3595.3m <sup>2</sup>
緑地帯(残地森林含む)=4897.2m <sup>2</sup> (=24.68%)	盛土部面積=1961.4m <sup>2</sup>
緑地率=8.07+24.68=32.75% (=6511.0m <sup>2</sup> )	切土部面積=19992.84-3595.3-1961.4=14436.14m <sup>2</sup>

熱海市伊豆山分譲計画	
所在地	熱海市伊豆山字掛ヶ 外地先
図面名称	土地利用計画平面図
縮尺	S=1:500 図面番号
作成年月日	平成18年1月
作成者	



案内図

案内図

42.5

(複写機により作成)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	熱海市伊豆山字水庄	地番	以下余白
縮尺	1/1200	補記事項	以下余白	

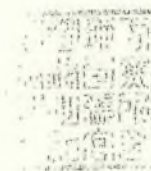
これは地図に準ずる図面の写しである。

平成 年 月 日

平成18年9月11日

静岡地方法務局熱海出張所

登記官 白井 功治





(複写機により作成)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

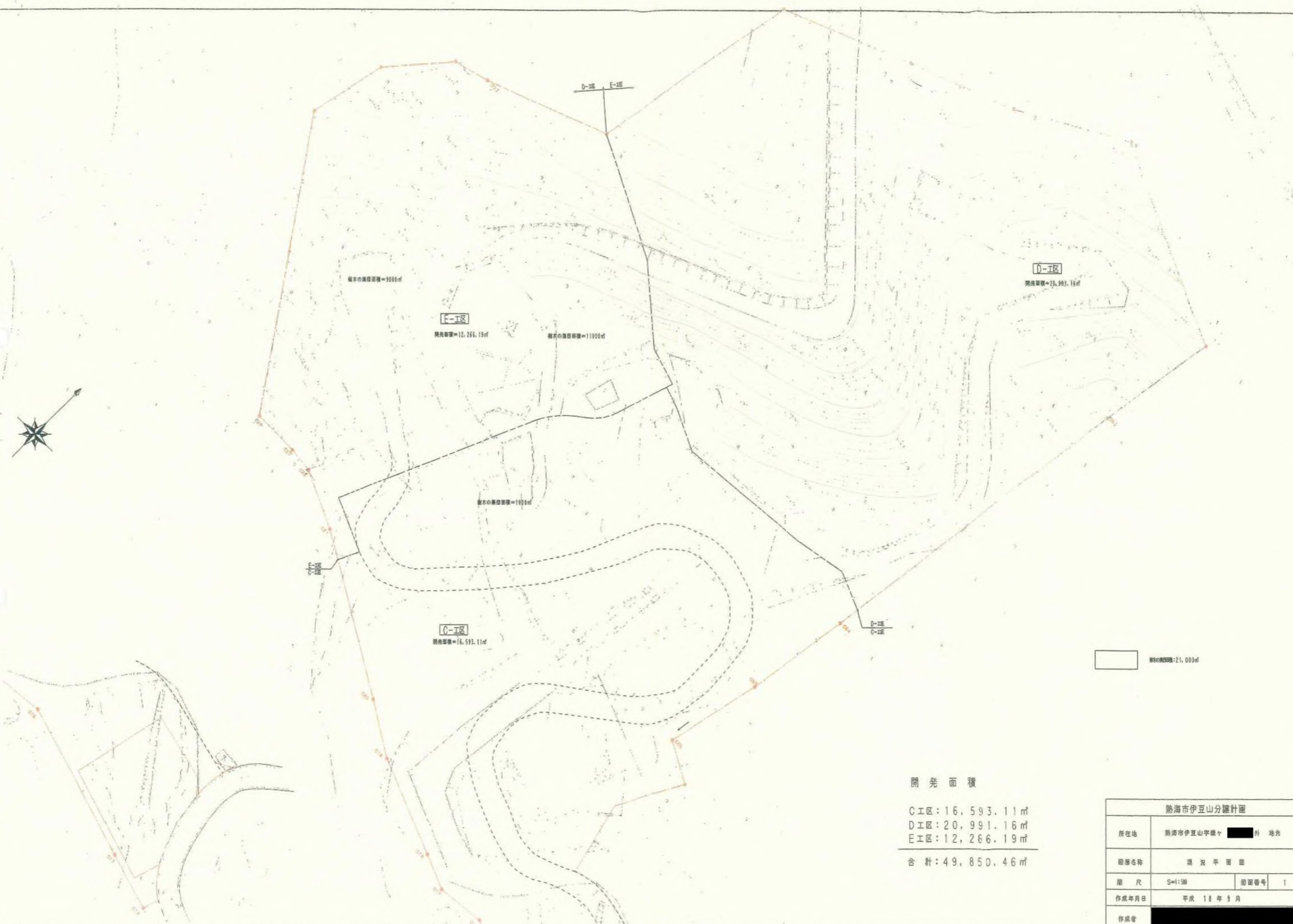
請求部分	所在	熱海市伊豆山字嶽ヶ	地番	以下余白
縮尺	1/3000	補記事項	以下余白	

これは地図に準ずる図面の写しである。

平成 年 月 日

平成18年9月11日  
静岡地方法務局熱海出張所  
登記官 白井功治





開発面積

C区: 16,593.11㎡  
 D区: 20,991.16㎡  
 E区: 12,266.19㎡  
 合計: 49,850.46㎡

熱海市伊豆山分譲計画	
所在地	熱海市伊豆山字横ヶ 外 地先
図面名称	現況平面図
縮尺	S=1:2000 図面番号 1
作成年月日	平成 18 年 9 月
作成者	



凡例

記号	名称
---	境界線
---	工事線
W=7,000	道路幅員
1/3000 1/3000	道路勾配・坡度
① FH=48.0	宅地番号 計画地敷高 屋高
◎ h=2.00	コンクリートブロック塀 壁番号・壁高
---	造成計画線・埋設管位置
---	現土線
---	盛土線

変更前・土地利用率表

種別	面積 m <sup>2</sup>	%	備考
陸地利用	19992.84	100.000	
宅地	9890.1	49.47	計画地敷高・壁高 超過上七等七号
道路	3285.1	16.43	
緑地	248.7	1.25	
公園	1010.1	5.05	
緑地	603.7	3.02	
緑地帯	4934.2	24.68	法第24条
ゴミ置合場	15.9	0.10	4 箇所

公園用地=1010.1(43.7%)  
 緑地帯(公園用地)=4934.2(24.68%)  
 緑地帯=4934.2(24.68%)

変更後・土地利用率表

種別	面積 m <sup>2</sup>	%	備考
陸地利用	49856.4	100.000	
宅地	21658.6	43.45	計画地敷高・壁高 超過上七等七号
道路	5851.4	11.74	
緑地	652.4	1.31	
公園	1010.1	2.03	
緑地	2716.5	5.45	
緑地帯	17685.2	35.49	法第24条
ゴミ置合場	28.9	0.06	6 箇所
深緑管理地	237.3	0.47	

公園用地=1010.1(2.03%)  
 緑地帯(公園用地)=17685.2(35.49%)  
 緑地帯=17685.2(35.49%)

G10+E  
=116,593.11+20,001.16+12,266.13  
=148,850.40m<sup>2</sup>

DE区

計画地敷高: 4.5m
宅地面積: 111742.7m <sup>2</sup>
道路平均幅員: 266.2m
緑地: 2112.8m <sup>2</sup>
道路: 2574.2m
深緑管理用地: 237.3m
緑地: 402.7m
ゴミ置合場: 13.5m <sup>2</sup>
緑地帯: 12533.9m <sup>2</sup>

熱海市伊豆山分譲計画			
所在地	熱海市伊豆山平ヶヶ 外 地先		
図面名称	土地利用計画平面図		
縮尺	S=1:500	図面番号	2
作成年月日	平成 18 年 9 月		
作成者	[Redacted]		