

姓 名	室 長	ス タ ッ プ	担 当 者	年 月 日
■■■■	■■■■	■■■■	■■■■	2015.2.20

熱海市伊豆山における開発行為に係る対応記録

日 時 平成15年2月20日(木) 15:20~16:40

来所者

対応者

内 容

①来所

■■■■の案内で来所。

②発言

熱海土木事務所から、先日本庁の偉い人が来て、開発の現場を見て「あぶない」と言った聞いた。どこがあぶないのか。

■■■■  
そういった報告を熱海土木事務所からは聞いていない。本日の来所の趣旨は何ですか。

■■■■  
あなたは、現地を見ているのか。

■■■■  
見てはいないが、だいたいは聞いている。

■■■■  
熱海土木事務所では、事務所だけでは判断できないので、本庁と相談している。何日も待たされては困るので来た。早く判断してほしい。

■■■■  
本日の来所の趣旨は、役所間のやりとりに時間がかかっては困るので、早く判断をしてほしいということですね。それで説明に来たわけですか。

■■■■  
そう。熱海土木事務所は、写真がないと確認できないと言っている。

■■■■  
工事の写真が揃えてあるのは、工事施行者としては常識のことで、それがないというのは、都市計画法第33条に規定する工事施行者の能力の問題になる。工事施行者の能力には、施工の管理能力も当然含まれています。

が法令集の都市計画法の条文を見せて説明しようとする)

都市計画法は、昭和44年に10万円で研修を受けてよく知っている。という建設省の課長が講師だった。私は、昭和35年から不動産の仕事をしており、役所よりもよくわかっている面もある。

ならば、工事施工者として工事を完成させる能力が必要なことや、申請者に信用が必要なことは知っていますね。これらは、許可の要件であり、開発行為を続けていくためにも必要なものです。

法律のことはわかっているが、写真がないところについては、どうしたらいいのか教えてほしい。

私どもは、開発行為の完了を検査する上で、工事の施工状況を確認する必要があり、工事の施工写真があることは当然のことと認識しています。写真がないところというのは、設計どおりの工事をしていないのか、設計どおり工事をしたが写真を撮っていないのか。まず、施工状況をよく御自身で確認される必要があるのではないですか。

設計どおりやっていないところもあるが、写真を撮ったはずだが写真が見当たらないところがほとんど。

さんは、現場を見たのか。

私は、現場を見ており、だいたいのことは承知している。

私は車ですれ違っている、顔はわからないが。

熱海土木事務所からは、提出を求めた資料がほとんど提出できない状況にあると聞いている。

写真はみましたか。

見ましたが、提出されるべき写真がほとんどないことは認識されてますね。

4つの擁壁が同じなので、1つ分の写真しかない。写真がない場合、どうしたらいいのかを熱海土木事務所に聞いても教えてもらえない。

確認できない場合の証明方法は、施工者の方で考えるべきもの。県が工事について国の会計検査を受ける場合にも、設計上の条件を満たしているかどうかは県が証明しなければならず、その証明方法も、県で考えて国の立ち会いを求めて県が証明する。

そんなことはわかっている。〇〇さんは、制度の建前ばかりで心がない。こちらは、〇〇の会社がやっていて、社会の底辺でやっている。甘えかもしれないが、神奈川県や小田原市では、親切に手書きの図面を書いて指導してくれる。私の顔も売れていて、よく知られているから。

静岡県では、そういうこと（指導は）やっていない。

市町村では、行政指導がよく行なわれている。

熱海土木事務所が資料を求めたのは行政指導ではなく、完了検査に当然必要になるために許認可権者としてやっていること。求めた内容も常識的なものばかりで、特別なものを求めているわけではない。許可書にも許可の条件として書いてあるが、一般的な常識的事項が念のため書かれているもの。求めた施工状況の写真がほとんどないというのは、常識では考えられないことであり、熱海土木事務所も相談されても途方に暮れているのではないか。

そのとおり、途方に暮れていた。啞然という感じ（笑）。

こちらでアドバイスできるとすれば、会社の中に専門家がいると思うが、その人がわからなければ、建設コンサルタントと契約して相談してはどうか。要は、こういう方法で証明したいがどうかという計画をまず申請者で作ってもらわなければ、どうにもならない。証明の方法によってはお金がかかるし、どの方法がいいかは、そちらで考えてほしい。県に言われて破壊検査をしたら損害が発生したなどと言われても困る。

報告を求めた中で、例えば樹木についてはどうしたのか。樹木を除去しないで造成すると、すべる原因になりかねない。

道路を築造する際に、30度の盛土をした。開発許可はその後の状態を現況として許可を受けている。

( )

道路の築造も、開発行為を行う前提だったのではないか。

樹木は除去してある。

( )

上段の方は樹木がまだあったが。

そこは残してある。

( )

擁壁についても、盛土した上に擁壁をつくる場合は、その下を十分に転圧し、検査した上でやる必要がある。

あそこは、たいした擁壁ではない。別の場所で、もっと大きな擁壁を作ったことがある。

だから、この工事では造成の施工状況が重要だと言っている。本格的な擁壁を作る計画ならそれでいいが、今回の計画は造成の施工が要。その施工状況を示す資料がないのが問題。

から、工事の工程と写真撮影の手順について話をする)

ところで、上の場所での都市計画法違反の開発行為、これはどういうことですか。

融資を受けるためには、宅地として登記を受けなければならなかった。

許可を受けた開発行為の資金が必要だった。金融機関は、宅地とそれ以外では、貸してくれる額がちがう。固定資産税まで違ってくるのには困ったが。熱海市から表彰されなければならない。㎡あたり 円が 円の評価になった。

開発許可を受けた工事の資金は、許可申請の際の資金計画書によれば前年に既に確保されていることになっている。

それは建前で、開発行為の資金が必要だったのだ。県庁でもそうだろう。

それでは、虚偽申請だったことになってしまいますよ。開発許可を受けた工事の資金がないというのは言えないはず。

ほかにも、神奈川県から頼まれて買ったものがあったって、資金が必要だった。

だいたい政治がおかしい。

(政治問題と経済情勢について発言)

開発行為かどうかは、客観的な判断によるもの。造成が行なわれて登記地目が宅地に変更されれば、客観的に見て宅地になったということ。開発行為を行なったというのは、紛れもない事実ではないか。

昨年の例ですが、工事中止命令をした場合には、看板を現地にたてることになりますので、御承知おきください。

(袋井土木事務所が命令した際の[ ]の記事のコピーを[ ]に渡す)

[ ]から[ ]に向けて)

こういうことになる場合もあるということですね。

工事中止を命令するのは、販売可能となっているので第三者を保護する必要があるため。だから現地に看板をたてることになっている。併せて、申請者にとっても、完了検査を受けられる見込みがたたないのに、これ以上投資をさせない方がいいという面もある。

下の開発許可地については、工事はどうなっているのか。こういう場合、申請者が自主的に工事を止める場合もあるが。

もう、やるべきことはやったので、止まっており、掃除をしているところ。

どちらの場所も、工事は自主的に止めていただいているようですが、命令は出すことになるかもしれませんので御承知おきください。

[ ]氏は渡された命令の新聞記事を読んでいた)

これからどうしたらいいのかを聞きにきたのだが、わかったような、わからないような、 わかったか。

特に発言なし。

こちらで申し上げられることは、申し上げたつもりです。熱海土木事務所には伝えておきますよ。

熱海土木事務所だけでは判断できないと言っており、役所間でキャッチボールをされると困る。

熱海土木事務所からは時間を置かないで迅速に報告を受けている。

今日も午前中に話を聞いている。

県で判断できなければ、国に聞くのか。

静岡県は自治事務であり、県で判断すること。

ところで、開発許可地内のガラスや廃車はどういうことですか。

私も最初は驚いたが、ガラスを遊歩道に使う。私は神奈川県で廃棄物にも関係しており、廃棄物には厳しい方。

遊歩道が開発許可の申請書類にはないが。

緑地内に遊歩道を作る計画。

今、リサイクルでは、最終的な利用先の確保で困っている。

とから、廃棄物リサイクルについての一般的な話を聞く)

それでは、そろそろ失礼しますが、どうぞよろしくお願いします。

こちらは、法律に基づいて必要な措置を講ずることになると思いますが、御承知おきください。(退席)

