

	課長	ス	フ	担当者	か	た	島	の

熱海土木事務所から報告が来たので、お電話しました。

< 対応記録 >

所長	次長	総務課長	建築住宅課長	建築住宅課主幹	都市計画課長	課係	担当

現在、工事停止の命令を出している伊豆山の開発行為地について、当地の販売代理を行っている [] の [] が来所したのでその内容を報告します。

- 1 日時 平成 15 年 5 月 27 日 (火) 14:00 頃
- 2 来所者 []
- 3 対応者 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。

[]
伊豆山の [] の現場に工事停止命令の看板が出ていますが、
現在どのような状況になっていますか？

[]
[] の方からは何も説明を受けていないのですか？

[]
はい。ようやく昨年 12 月に許可をもらったのは知っていますが、
昨年 7 月から販売できると言われたので 6 月からは七尾に部屋を借りて社員を常駐させていました。

[]
そうですか。確かにその頃から [] の違法看板が目立ちましたね。

※ 違法だと知らないふりをしたので条例を見せて現在も掲出している看板を撤去するように指導。

[]
それで現在の状況は？

↓ < このあと開発行為の許可から工事停止命令に至るまでの経緯を説明し、現在は防災工事の計画書の提出を要求している旨伝える >

[]
なるほど。確かに [] も当時現場写真はちゃんと撮るように言っていたみたいですね。施工状況がわからなければ完了検査もできないですからね。

[]
そうですね。安全かどうかわからないのによしとはできないですからね。販売する立場からも安全かわからないところを一般の方へは勧められないですよ？

■■■■■

そうですね。それで、防災工事はどうなっているのでしょうか？

■■■■■

先方に依頼して回答を待っているところですが。

■■■■■

まだ何も工事していないのですか？

■■■■■

何回か相談には来てはいましたが、しっかりとした防災工事の計画書は提出されてはいないはずで。

■■■■■

そうですか、もし防災工事がされて良しとなればそのあとはどうなるのですか？

■■■■■

防災工事もされていないのでどうなるかはわかりません。防災工事が終わったとしてもその後こちらからどうしなさいとは言えませんが、先方がどのように考えているかによると思います。

■■■■■

もし防災工事が終わったと仮定して、そのまま開発を続けるならばやり直さなければなりませんか？安全性が確認できない部分とか。

■■■■■

こちらからやり直せとかどうしろとかは言えませんので、安全性を担保してくださいとしか言えないですね。まあ、安全性が確認できない部分はやり直すというのも一つの方法だとは思いますが。

■■■■■

途中で話に入ってしまったすみませんが、ちょっと内容が耳に入りました。

伊豆山の宅地分譲の現場の関係ですか？

■■■■■

そうです。販売の代理をしている■■■■■のものです。

昨年の6月頃に■■■■■から話を聞いて、販売代理をすることになりました。

停止命令が出て、どうにも販売できずに困っているところです。

■■■■■

で、停止命令が解除になる見通しとかそういうお話ということですか？

■■■■■

そうです。

■■■■■から、いつ頃になったら大丈夫なのか確認して来いと言われてまして。

あそこの現場は使えるようにはならないんですか？やり直しの程度っていうのはどのくらいのものになるのでしょうか？

どこまでやり直さなければならないかというのを気にしていらっしゃるようですが、それは現時点ではウチではなんとも言えません。

命令の理由にも書いてありますが、都市計画法に基づき、工事の状況が確認できる資料の提出を求めたところ、施行状況が確認できるものが無いということで停止の命令になっている訳です。

まず、防災工事をした上で現在の状況について調査していただき、その後現況がどうなのか、という話になります。

どこまでやり直すかというのはその調査の結果によるとしか言えないですね。

例えば擁壁が4つあるとして、そのうちいくつやり直しが必要かというのは、そのうちのいくつか安全だと証明できるかということですね。

(「都市計画法」「調査」等とメモをとりながら)

調査の結果次第ということですか。

その目途とかは・・・

命令については看板にも書いてあるとおりでありますが、現在、どんな状況になっていて、ウチがどんな感触を持っているかというのは、申請者 [] と県との間の話ですから、詳しくお話する訳にはいかないですね。

まあ、[] さんは [] なのでかなり申請者と近い関係ではありますけど、やはり申請者さんの情報をウチから出す訳には行かないと思います。

まあ、一般論としてそういうことですよね。

なんとなくそのような回答になるというのは私の感覚として感じていた、というか予想しては来ました。

ただ、[] から「そこをなんとかして具体的な話を聞き出せないか」ということでここに来た訳です。でも、まあやはり無理なんでしょうね。

あの看板（違反を公示している標識）が外れるのはいつなんですか？

工事停止の命令の原因となっていることがクリアされたら、ということですよ。

そうですか・・・

やはり、先方次第ということですね・・・

そういうことです。ところで、売る気満々で現地の販売所にまだ人がいらっしゃるようですが。

ウチとしては販売しないと収入にならないですからね。でも、もう契約ができないだろうということで、今あそこには [] が居ます。

あそこに居るのは [] なんですか？

そうです。最初は近くにアパートも借りて、2-3人体制でやっていたのですが、現在はとても売れる見込みが無いということで、販売員は他の地域にまわして、 [] だけが居る状態です。

ウチは大臣免許ですし、あちこちでやっているんですよ。今は新潟でもやっています。

沖縄の [] とか、伊豆でも [] というのを手がけたこともあります。

そうですか。ところで、停止命令後、売ってしまったりはしていませんか？
個人の方相手とかに。

売るものにも、停止命令が出ている状況で契約できないですよ。

私は宅建業法は専門ではないので、停止命令が出たものを、法律上売ってはいけないのかがどうかまでわかりませんがね。

ああ、その辺は・・・少し調べてみないとわかりませんが・・・

そうはいつでも、後々トラブルになりそうな販売をするのは良くないと思いますが。

それはそうです。ウチは大臣免許でやっていますし、キズがつくようなことはやりたくないですよ。

そうですねえ。大臣免許で、8回も更新なさってるんですよ。ところでそもそも、あの場所に販売所があるのは大丈夫ですか？

開発区域内には建築物は建てられないんですが。

まあ、工事をするに当たっての仮設の小屋とかは必要になるでしょうけど。ウチも最初は工事用の仮設の小屋かな、と思っていたのですが、販売所に使用しているようで、法令上大丈夫かなあ、と。

そうなんですか？建物があつてはマズイんですかね？

まあ、開発区域というのは工事現場な訳ですし、安全上好ましくないからそうになっているんでしょうねえ。

安全上そうになっているのかどうかではなく、都市計画法上、開発区域内に建築物があるのはマズイということです。

あそこに販売所があることがマズイかもしれないということで、現地の事務所あてにウチの不動産取引室から連絡が入ったこともある筈ですが？

あそこに販売所があるのが大丈夫か、という話は聞いたことがありますが、見栄え上好ましくないのでは、というような話だと思っていました。

不動産取引室がそんなソフトな言い方をするとは思えませんけれど。

ああ、勿論内部での話で、その件についてそういう報告を受けたことがあるということです。

ちょっと詳細に調べてみます。

売りたいというお気持ちは相当強いようですね。

そうですね。売らないと商売にならないですし。

ただ、都市計画法の停止命令が出そうになった時期に折込広告を大量に出すようなやり方はあまり好ましくないと思いますけれど。

いえ、別にあれはそれと関連があった訳ではなく、偶然、時期が重なっただけだと思いますよ。

そうですか。

販売をするに当たって、違反行為が無いようには気を付けてくださいね。

大量のステ看板が出ていましたし。まあ、最近は増えていないようだけれど。

それはそうです。あんな状況（停止命令のことだと思われる）になってしまったらステ看板を出したりは出来ませんよ。

どの状況でも、あのステ看板は屋外広告物条例違反ですね。

あと、法令に基づいて掲出した命令の看板を隠すようにのぼり旗を立てるようなことも止めていただきたいですね（一時期、開発許可済地内に設置した命令標識の前面に販売ののぼり旗が立っていた時期があった。）。

それは良くないですね。知らずにやってしまったんでしょう。

あまり良い印象を受けませんよね。

まあ、ウチは印象で処分を変えたりするようなことはしませんけれど。

問題になるようなことが無いかどうか、調べてみるようにします。

■■■■
そうしてください。

■■■■
結局のところ、いつ命令が解除されるのか、いつ看板が撤去されるのかということはわからない訳ですね。

■■■■
そうですね。先方次第というところもありますし。
お話できるのは先程お伝えした一般論的な話だけです。

■■■■
わかりました。
今日、初めて伺ったお話も多いので、戻って検討させていただきます。

5 その他

初めて話をする人であったが、工事停止に至る経緯等をどこまで知っているのかはわからない。

或いは、■■■■から■■■■へは十分な説明を行っていない可能性も否定はできないが、停止命令後ものほり旗を現地に増やす等の販売活動のやり方からして、全く悪意がないとは思えなかった。

いくつか指摘はしたが、

- ① 開発行為の許可前に、同業者あてに開発区域内の宅地を販売した宅建業法違反の疑いがあること（「昨年8月末に契約した」という不動産業者から電話があったことがある）
- ② 屋外広告物違反の広告物を設置している時に、警察が設置者に職務質問を行い、その関係で警察から熱海土木に問い合わせがあった（H15.2.24）こと

については本日のところは敢えて触れず。

■■■■のいう「現場に居るのは■■■■」というのも本当のことなのか判断しかねる（現場に止まっているのは■■■■であり、本当に■■■■が来ている可能性も高いと思われる。）。

今後、再度の問い合わせ等があることも予想されるが、慎重な対応が必要だと思われる。