

	課長	ス	ク	フ	川	野	市	計	画	課	長
--	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

伊豆山から報告があったので設置しました。

< 対応記録 >

所 長	次 長	総 務 課 長	建 築 住 宅 課 長	建 築 住 宅 課 主 査	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 [redacted] の [redacted] 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 [redacted]
- 3 対応者 熱海土木事務所都市計画課 [redacted]
- 4 内 容 やりとりは、以下のとおり。

[redacted] 伊豆山の [redacted] 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？

[redacted] 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。

そうですね。確かにその頃から [redacted] 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。

[redacted] 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 >

[redacted] なるほど。確かに [redacted] も当時から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。

[redacted] 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？

どこまでやり直さなければならぬ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、そのうちのいくつが安全だと証明できるかというところですね。

(「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ところですか。

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 [] なのだから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。

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どうかまでわかりませんけどね。

ああ、その辺は・・・少し調べてみないとわかりませんね・・・

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、見栄え上好きくないのでは、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き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、最近が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。

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。

