

間連経過及び問題点(平成28年3月9日)

- ① 伊豆山字嶽ヶ地区分譲計画
- ② 伊豆山字赤井谷地区分譲計画
- ③ 伊豆山字赤井谷地区残土処分
- ④ 伊豆山字赤井谷地区における道路計画
- ⑤ 伊豆山字東谷 [redacted] 跡地
- ⑥ 日金町地区分譲計画
- ⑦ 上多賀字西ヶ洞分譲計画
- ⑧ 上多賀ロータリー＋1区画分譲
- ⑨ 伊豆多賀駅裏の道路工事
- ⑩ [redacted] の売買
- ⑪ [redacted] 問題

関連経過及び問題点（平成28年3月9日現在）

※登場する関係者

① 伊豆山字嶽ヶ地区分譲計画（都市計画法開発行為） 中断

平成20年のいわゆるリーマンショックにより融資先の [REDACTED] が倒産したため資金繰りが悪化し中断している。当時、工事により隣接地へ土砂が流れ込み、なおかつ市道へも流出した。現在も宅地造成は中断したままで再開の目処はたっていない。

平成22年8月に敷地の造成工事を行う名目で土砂の搬入が行われたが、9月に入り作業は終了した。（この造成は、[REDACTED]・[REDACTED]が行った。）

その後、平成23年2月及び3月に二宮町から竹の根茎等が含まれている残土搬入が行われた。その後の作業は行われていない。再開した場合は当然残土の安全性を問うことになる。土地の所有権は、[REDACTED]に移っているが、実質は [REDACTED] と思われる。

平成26年年末に土地の売買する話しが持ち上がり、平成27年度に [REDACTED] がD工区を購入。C・E工区道路移管未了など問題が残っている。

【問題点】

- ・ B・C・E工区の道路の移管（現地立会し補修箇所の確認済）及びC・E工区の水路の移管が未了である。
- ・ 敷地外への泥水の流出の可能性は高いとは思われないが、監視を継続して行うとともに新たな土砂、産廃等の搬入を阻止する必要がある。
- ・ 平成22年に行った盛土の施工状況が不明である。
- ・ 平成23年に行った残土の処理方法が示されていない。
- ・ 申請者の [REDACTED] の所在が不明になっている。
- ・ 今後も放置の可能性が高い。

② 伊豆山字赤井谷地区分譲計画

調圧槽上部に9区画の分譲計画。下記③と同時に[]に所有権移転が行われた。

【問題点】

- ・申請区域の一部に産業廃棄物らしき残材を仮置き中である。日金町から搬出したコンクリートガラ及び出所不明の残材が散乱している。東部健康福祉センターが指導中である。
- ・[]が産廃を自己負担で処理すると申し出があるが時期等は具体的に決まっていない。

③ 伊豆山字赤井谷地区残土処分（静岡県土採取等規制条例） 中断

平成19年から20年にかけて赤井谷において木竹の伐採が行われた。森林法による伐採届が出されていなかったため、東部農林事務所の指導により一旦林地への回復が行われた。平成21年4月頃から本格的に土砂の搬入が開始された。同年6月頃より土砂搬入の影響により下流の逢初川から伊豆山港にかけて大量の泥水が流出した。

土砂の搬入はそれ以降も続いたため、県・市と合同で対策会議を開催し対応について協議を行った。土砂搬入の責任者である[]も防災工事を行うことで了承し、以降は土砂の安定を図る工事が行われた。平成22年4月の工期が工事の遅延により7月に延期されたが、盛土法面整形を終えて、その後に完了検査を受ける予定であった。しかし、[]の指示によってD工区に搬入できなくなったことから、[]が赤井谷に土砂の搬入を継続することを画策した。防災工事の一環ということで、暫く続いたが、その後木屑・産廃の類の搬入が発覚したため、10月20日頃から搬入は中止されている。その後東部健康福祉センターの指導により産廃等の撤去及び仮置き作業を行った。

平成23年4月頃及び7月頃から防災工事と称して下流部の沈砂池の浚渫及び板柵水路等の工事に着手したが、9月に七尾本宮線終点付近が崩落したのを契機に重機を引揚げてしまい作業は中断している。

平成23年2月頃土地の所有権が[]に移転されている。そのなかの覚書で法面成形は[]が行うことになっているが、いくら話をしても進まないのに関係を絶ちたいと[]より報告があった。今後は[]側で法面成形及び崩落部の処理を行う予定であると報告を受けていた。平成24年11月に[]の指示により通路の復元を目的に調圧槽前の土砂を移動した。法面及び崩落部は放置されたままであるが緑化が進み見た目は問題ない。（崩落する可能性はあるが…）

現在[]の意向を受け自社で重機を搬入して成形等を行っている。400mトラックを備えたグラウンド計画があると[]から聞いているがとても実現しそうにない。この場所の最大の懸念材料は逢初川の流下能力不足である。管理者熱土とも再三協議するよう指導しているので今後も指導が必要である。

【問題点】

- ・法面成形後に検査を受けるよう指導中である。土地所有者が[]になったことで新たな残土搬入等の可能性はなくなった。
- ・土地所有者[]が自己負担で防災工事を準備中（本人は本年6月までには完成したいと明言）であるが、瑕疵があった場合の責任問題の調整が必要である。

④ 伊豆山字赤井谷における道路計画

平成22年11月4日（木）、[]が来庁した際に、現在土砂の搬入を行っている赤井谷を起点に、桃山方面へ幅員10mの道路を新設し、併せて土砂の搬入を行いたいとの申し出があった。

この件について、土地利用委員会を開催し諮った結果、新たな申請は市としては認めないという意見に決定した。この結果を[]に伝えたが、その後、先方からの動きはなかった。

平成23年2月1日付けで「公有地の拡大の推進に関する法律」（「公拡法」）に基づく届出が出された。その後[]所有権移転が行われた。ただし、前述の覚書が履行されていない。

【問題点】

- ・特になし

⑤ 伊豆山字東谷 [redacted] 跡地（リサイクル法解体届）中断？

平成22年10月頃から伊豆山東谷地内にある、[redacted]の敷地内において木造建物の解体が開始された。目的は宅地分譲だが造成は行わず、分筆して売買する現況有姿分譲を行うとのことである。

工事は、[redacted]が依頼したようだが、解体に伴って発生した残材が、大量に放置されていた。更に、平成23年1月24日～2月4日の間に新たにコンクリート殻が入れられた。廃棄物の指導については、東部健康福祉センターで対応している。

平成23年12月頃に[redacted]が生活保護者の施設に改装すると[redacted]から回答を得ている。また、産廃込みで取得したので処理を平成24年1月20日頃から開始すると聞いていた。建物は内外装リフォーム作業を行っているが、産廃は手付かずの状態が続いていたが、8月から撤去作業を開始し、現在は更地の状態となっている。土地名義は平成25年2月に[redacted]から[redacted]に移転されている。[redacted]の話によれば[redacted]が土地代金を支払わないため法的手続きを開始する連絡があった。（平成26年1月9日）

【問題点】

- ・近隣より苦情がある。残材が大量にあるので今後悪臭等の問題も発生すると思われる。

⑥ 日金町地区分譲計画（リサイクル法解体届） 中断

平成20年頃、日金町の [] 従業員寮の敷地約7,000㎡を取得し、宅地造成の計画を進めることになった。その後、同年12月から既存の建物の解体が開始された。

工事の施工が適切に行われなかったため、近隣住民との間でトラブルが絶えず、警察が出動することも頻繁に起こった。解体によって発生したC〇殻等廃棄物は現場から伊豆山七尾に運搬され仮置きされることになった。この頃から東部健康福祉センターも加わり合同で指導に当たった。[] はC〇殻を同所において機械により粉砕し、舗装の路盤材に流用する計画だと主張した。再生材の見解は健康福祉センターによって後日認められることになった。その後は資金不足のためすべてが中断されたままである。また、これとは別に神奈川県方面から運ばれたと思われる廃材も確認された。

日金町の現場については、コンクリート殻を安全な置き方にするとともに、隣地へ迷惑をかけないように敷地の管理を行うことを指示しているが、その後も適切な管理が行われていない。

しばらく動きはなかったが、平成23年1月24日～2月4日の間に、新たにコンクリート殻が入れられた。近隣からの通報があり2月7日に確認をした。

分譲事業と称してはいるが、工事は一部行っただけで既存建物の解体ガラが放置されている。指導は、東部健康福祉センターが行っている。平成23年6月～2週間程ガラの中段部への移動及び簡易仮囲い等の復旧作業を行った。その後中断していたが、平成25年3月末に [] が重機を搬入して、東部健康福祉センターの指導の下作業を再開した。予算内でできる範囲のガラは搬出した。

土地の所有は、[] であるが、実質は [] と思われる。

【問題点】

- ・分譲事業と称してはいるが、工事は一部行っただけで既存建物の解体ガラが放置されている。指導は、東部健康福祉センターが行っている。昨年6月～2週間程ガラの中段部への移動及び簡易仮囲い等の復旧作業を行ったがその後中断している。今後も放置される可能性が高い。
- ・コンデンサの所在が不明との情報（ [] ）。

⑦ 上多賀字西ヶ洞分譲計画 中断

平成19年7月に始まった宅地造成は、平成20年のリーマンショック以降中断したままである。平成22年末時点で上多賀の土地はほとんど、[redacted]に売却された。しかし、年末に[redacted]が倒産したことにより、名義を戻すことを計画していると[redacted]本人は言っている。その後[redacted]に名義の一部が戻される等不可解な動きを見せていたが、[redacted]に名義が戻った。

開発事業の権利者は[redacted]になっていたが、平成22年11月に[redacted]ため平成23年1月、[redacted]が行われた。

平成24年9月に抵当権抹消の目途がつき、二宮町の[redacted]の支援により工事を再開したいと相談を受けた。再開した場合、残工事はそれほど多くはないが、開発区域外の道路・踏切・水路等の改修が問題となると思われる。平成24年9月に[redacted]に所有権移転を行ったが動きはなく放置の可能性が高い。

[redacted]に開発計画の[redacted]されたものについて、平成27年3月に[redacted]が[redacted]の手続きがされた。この際[redacted]の承認で工事再開する場合は、防災工事を優先的に先行するよう指導している。

その後平成27年3月[redacted]という人物がまちづくり課へ電話をしてきて、今回の[redacted]の[redacted]については違法と主張してきた。しかし、市としては申請手続き上添付された書類等は整っているので[redacted]を進め許可をしたことになっている。

[redacted]が[redacted]を民事訴訟で訴える予定であるとのことであるが、その後音沙汰が無い。

【問題点】

- ・ 開発許可は[redacted]されているが、[redacted]に資力がなく工事を行うことは事実上不可能に近い状態である。廃止するにしても防災工事完了が条件となり、このまま放置される可能性が高い。

⑧ 上多賀ロータリー+1区画分譲 未着手

宅地造成等規制法による検査済証発行後に区画を増やして開発許可を取得したが、実質工事は行われていない。平成24年に競売になると聞いていたが行われていない。[redacted]所有地が含まれており、相談を受けおり今後に対応すると回答してある。

⑦と似たような経緯を辿っている。

【問題点】

- ・ 上記と同様
- ・ [redacted]の土地には既に[redacted]が建っており（建築確認済み）接道要件がどのようになっているか、今後増築等の相談があった場合どうするかを検討する必要あり。（[redacted]の土地が薄く入っている。）

⑨ 伊豆多賀駅裏の道路工事 中断

平成22年11月頃まで道路工事が行われていたが、現在は放置されている。金銭の貸借によるものと聞いている。この工事に[]は関与していないと思われる。工事の申請は[]のままで、[]の指示の下、[]の[]が行っていた。この土地についても[]に名義の変更が行われたが、錯誤により大部分が[]
[] → [] → []に移転登記されている。[]によれば真正な所有者は[]であると聞いている。平成24年5月に土砂流出が発生して、市で応急工事を実施した。土採取等規制条例及び風致地区条例による監督処分を検討したが、2年経過していることもあり対象者の特定が困難であり断念した。

⑦を所有している[]が差押をしており、競売となっている。入札は平成25年5月1日～8日である。[]の情報によれば[]の[]氏率いる会社が落札したとの情報があった。(入札金額未納で再競売の可能性があるとかな?) その後残金未納のため不成立と聞いている。今後も再度競売になるとの情報もあるが詳細は不明である。

工事によって緑が失われ、降雨等による土砂流出の可能性もある。土地の動きも不可解であり、競売も不調の可能性が高く今後も放置されると思われる。

【問題点】

- ・[] []が手を引いてしまい、土地の動きも不可解のため放置されている。⑦、⑧と違い早急な防災工事が必要である。最下流部（JR下水路手前停車場支線側溝）に土砂が溜まっているため対策が必要である。
- ・県庁の関心も高い、土木事務所と合同で対策を模索している。

⑩ 旧八百半熱海店社員寮の売買

平成27年5月7日、消防本部に情報開示請求が出された。対象は[]上多賀[]であり、消防設備図と平面図の請求であった。目的は物件売買と記載されている。

情報公開は原則全部開示のため消防本部において開示した。その後音沙汰なし。

