

情報公開資料と委員会質疑から読み解く損害賠償問題

議題 18 号 和解及び損害賠償の額の決定について

さる 3 月 15 日に行われた総務環境委員会に付託された表記の件に関しては、

- ① **そもそもなぜこんなに高額な損害賠償事案になったのか、**
- ② **なぜ解決に至るまでこれほどまでに長期間を要したのか**

が問われる問題であり、当日の委員会でもまずこの点の質疑から始まったと認識しています。担任委員会としてはこの解明が使命であるべきです。

この問題については 2 月 27 日附の F B でもお伝えしたとおり、

「新穂高温泉地内での損害賠償金問題での和解金の問題です」。和解の内容は 3 点となっています。

- ① 旅館営業を目指して購入した相手方の建物を 1,290 万円余で買い戻す。
- ② 高山市新穂高第 2 駐車場を相手方に 718 万円余で売却する
- ③ 相手方が旅館営業を開始するために費やした建物改修経費等 5, 285 万円余(含旧笠山荘に係る固定資産税相当額)を賠償する。

というものです。まだ仮契約ですので議会の承認を得て実行に移されます。

発端は平成 20 年にさかのぼります。相手方が旧笠山荘を随意契約での買い取りを申し出られ、10 月 7 日売買契約を締結、平成 21 年 3 月に所有権移転登記、当初平成 26 年の旅館再開を目指されていた。その後、瑕疵ある建物の売買について双方の見解が異なり今日まで長い年月が係ったが、上記内容での和解が整ったと言うことです。市の売却に際しての諸確認手続きに問題はなかったのか、その後の相手方との交渉に誠意ある態度で向きあえたのか等、その責任は問われることだと思います。

そもそも笠山荘の売り払いについて、「市有財産を売り払うには公売が原則であり、深山荘へ随意契約で売り払う法的根拠もなく、深山荘へ売り払うということを現時点では決定していない。しかし、市は深山荘へ売り払うことを視野に入れて検討している為、次の条件を付した上で笠山荘を購入する意思があるか確認したい(とした上で)

【笠山荘売り払い条件】

- (ア) 温泉は購入者の責任で用意する（市からの温泉供給はしない）
- (イ) 雑用水は購入者の責任で引水する（これまで笠山荘で使用していた雑用水は利用できない）
- (ウ) 新穂高登山者用駐車場新（ママ）入路敷きを市へ寄付する

として平成 20 年 4 月 17 日（木）付で上宝支所は地域振興課名で本庁に情報連絡を行っている。（情報公開資料 1）

また（情報公開資料 2 及び 3）によれば、市の課題として随意契約による売却がやむを得ない理由があることを説き、相手側が

- ① 温泉権を伴わない売却であることを了解すること
- ② 登山者用無料駐車場の進入路を市へ寄付すること

の条件が整った場合は、随意契約で売却する事が適当である。とした内部合意文書である。

いわゆる相手側が進路敷土地を寄付してくれることが、随意契約で当該物件を売買することの前提条件であったと解される条件提示であった。

平成 25 年 4 月、笠山荘の経緯、既存建物法規チェックリストの詳細説明によると

- ・昭和 46 年新築 A 棟、1946.73 m² 確認申請あり 昭和 47～61 年の間に A 棟 8.94 m²増築 確認申請の必要なし 昭和 62 年 A 棟 2.07 m²増築 確認申請あり 昭和 62 年 B 棟 108.75 m²増築 確認申請あり 平成 2 年 A 棟 34.88 m²増築 確認申請なし 平成 2 年 B 棟 23.22 m²増築 確認申請なし このため高山市は上宝村時代に怠っていた、平成 2 年増築の建築確認申請に 代わる「現況報告書」を建築事務所へ提出する事で解決を図る事となる。
 - ・平成 2 年 A 棟 34.88 m²増築に関して、10 m²を超える場合は、既存の建築 部分も耐震性能等で最新の基準に適合させる事になる。ここで平成 17 年 に施工された建築基準法第 86 条の 7 の緩和規程をこの平成 2 年の増築に 適用する。 緩和規程というのは、増築部分が既存の建築部分（既存不適格部分）に対して小規模の場合（50 m²以下かつ 20 分の 1 以下）既存部分に現行基準は 遡及適用されないと言うもの。これに関して平成 28 年 7 月、飛驒建築事務所に確認した所、昭和 62 年は検査済書が無いため、緩和規程の適用は無理と言う判断を下された。しかし、
 - ・平成 29 年 6 月、緩和規程は安全性を確認する上での参考データーのため に、一部流用は考えられるとなる。つまり、検査済書がない違反建築物で も安全性の確認の参考として流用出来ると言うもの。結果、平成 2 年増改 築工事は、耐震補強工事は不要になる。
 - ・平成 25 年 5 月、高山市より平成 2 年の増築について、結論的に耐震補強はいらない、しかし、昭和 62 年増築について、3 つの問題が出てきた。
 1. 既存建物の排煙窓の面積が足りない。
 2. 既存建物の防火上主要な間仕切り壁がない。
 3. 耐震補強工事あるいはそれに代わる工事。
- 3 について、鉄筋コンクリート造（昭和 46 年新築 A 棟）と鉄骨（昭和 62 年 B 棟 108.75 m²）は、EXP. J（異なる性状を持った構造体どうしを分割して力を伝達しないようにする継ぎ目）により応力を伝達しない処置が必要。しかし、仕様がつながっており、EXP. J にて離れていないため、23 年 12 月、当時の建築事務所所長は、もとの構造は別、切り離せば耐震は いらないと言う判断を下される。また、20 分の 1 以下（緩和規程）と言う判断をする時に、鉄骨部分を差し込むと 20 分の 1 を超えるが、当時の 建築事務所所長は、「本来は EXP. J で切れていても、その部分を差し込んで 20 分の 1 以下かとみるが、そこを除いてみてもいい」と言う判断を下 されている。結果、昭

和 62 年増改築工事は、耐震補強工事は不要になる。 もう一つ平成 2 年 A 棟 34.88 m²増築には問題点が指摘される。増築の方法 について本体は鉄筋コンクリート造、増築部分の風呂は鉄骨で取り付けの 方法が、あと施工アンカーボルト（本来の目的は耐震補強、増築には使用 しない。）になっている。本来は別棟で建てるのが当たり前である。これ に関して

- ・平成 28 年 7 月、飛騨建築事務に確認した所、あと施工アンカーボルトは 認められない、除去するのが一番早いと言う判断を下された。しかし
- ・平成 29 年 6 月、増築部分をつないでいるので、ここ自体が単体構造体力 上持つようなものであれば、あと施工アンカーボルトを仕上げてつなぐ 事はあると言う判断が下される。昭和 62 年 B 棟 108.75 m²、平成 2 年 A 棟 34.88 m²の増築について、
- ・平成 29 年 5 月、飛騨建築事務所主任技師に高山市基盤整備部都市整備課 の発言を伝えた結果、判断が覆る事となる。結果、
- ・平成 29 年 7 月の時点で、平成 2 年 A 棟 34.88 m²の増築について、高山市にある建築設計事務所「設計室オール」の判断は、あと施工アンカーボルト自体は OK。ボルトの深さは 7 センチ必要。構造的に接続方法は OK。要するに問題ないという回答。つまり、笠山荘は耐震補強工事の必要性はない事になる。ここで売却相手 側（深山荘）は
- ・平成 29 年 9 月、名古屋市にある（有）グローバル検査に、あと施工アンカーボルト 16 本の測定を依頼し、その調査結果を設計室オールにお願い する。その非破壊検査報告書によると、アンカー埋込長さが、4.1mm～ 69.7 mmであることが確認できた。 メーカーのカタログより接着系アンカーの標準的な埋込長さは 130mm程 度必要であるが、最大でも半分程しか埋込まれておらず、非常に浅い状態 である。アンカーはつり調査により、アンカーは入っているが薬剤部分に 達していない部分があり、引張耐力が確保できていないと思われる箇所が 確認できた。つまりあと施工アンカーボルトは耐力不足となる。
- ・平成 26 年 2 月、高山市に売却相手側（深山荘）より 3 つの要望がなされる。
 - 1, 第 2 駐車場の取得について
 - 2, 笠山荘を市が解体と防護壁の設置について
 - 3, 笠山荘のリフォームについて

高山市よりの回答は

- 1, 第 2 駐車場は、行政財産と言う位置づけで売却するための理由がた たない。
- 2, 防護壁算定の基準は、敷地の平場。弁護士見解で自身が労役を提供 して行った修繕とかの人件費は補償の対象にならない。
- 3, 是正工事にかかる金額は市が補償する。

- ・平成 26 年 5 月に現況報告書の説明会が上宝支所にて開催される。2 について相手側から要望がなされる。
 1. 防護壁を平場でなく山手側の基準にて算定して欲しい
 2. 労役に対する賠償。
 高山市よりの回答は
 1. 所有地内の平地に於いて収まる標準の構造で算定。
 2. 今まで投資した経費・人件費は補償の対象にならない。
- ・平成 26 年 6 月より平成 29 年 9 月まで 30 回にわたり、昭和 62 年増築、平成 2 年増築、防護壁、経費・人件費について、交渉を重ねるが高山市の回答は、売却相手側（深山荘）の要望を聞き入れることなく、現況報告書の提出により建築事務所の判断に委ねる、不利益になる事を隠していたわけでない。この回答しか頂けない。と

そのため現況報告書での対応そのものが進捗できない状況となった。
- ・平成 30 年 1 月、現況報告書の納得のいく説明がない中、売却相手側（深山荘）は笠山荘を市が解体と防護壁の設置に決め伝える。ただ、防護壁の設置場所と今まで投資した経費・人件費の問題は解決していない。
- ・平成 30 年 2 月、國島市長との早朝面談にて売却相手側（深山荘）は、あと施工アンカーボルトの耐力不足を伝え、防護壁の設置場所と今まで投資した経費・人件費について要望をする。
- ・平成 30 年 3 月、高山市より提案がある。解体し更地にするのであれば第二駐車場の話が内部で上がっている。そうすれば防護壁の話もない。レッドゾーンに建てるのを推奨した形になるので、議会に対し説明しにくい。

相手側はこの提案を受ける事となる。

 1. 笠山荘を高山市に返し高山市で壊す。
 2. 第 2 駐車場を渡す。
 3. 笠山荘を戻す形になるため、笠山荘にかけた費用は補償する。
- ・平成 31 年 1 月
 1. 第 2 駐車場の売り払い価格は、正式ではないが約 4,000 万
 2. 議会に説明できる形が作れない。
- ・令和元年 5 月 第 2 駐車場の譲渡は 9 月議会に間に合わない。
- ・令和 2 年 2 月 周辺の駐車場整備計画を観光課が作っているため、3 月議会に間に合わない。
- ・令和 2 年 3 月 周辺の駐車場整備計画の議会での報告がおそらく 6 月になる。
- ・令和 2 年 7 月 9 月議会は難しい。
- ・令和 2 年 11 月 12 月議会にかかるか検討中。
- ・令和 3 年 3 月 第 2 駐車場の売り払い価格は、820 万～830 万 3 月議会は難しい。5 月の臨時会か？
- ・令和 3 年 6 月 高山市は瑕疵あるものを売った事を初めて陳謝する。今まで

投資した経費・人件費について、色々な所に説明していく腹を固める。合わせて議会に説明して行く。

- ・令和4年2月1日 副市長が相手側との面談に際し、固定資産税の還付加算金の支払いは出来ないと説明。
- ・令和4年2月5日 再度の面談時、還付加算金約163万円の支払いを加える。

これでは誠意ある態度で相手側と向き合ってきたのかと問われても致しがない所。

- ・令和4年3月 國島市長は3月議会冒頭に於いて、笠山荘を違法な増築と認め、相手側に陳謝を述べる。解決に向けて10年を要したその経緯は決して誠意ある対応ではなかった。

平成25年4月より令和4年3月までの長期にわたる交渉の経過は、笠山荘売却先（深山荘）の提供資料によるものであるが、3月議会終了後行政の反論もないのでその資料を採用した。これまで交渉経過が二転三転する中で複雑な経過をたどるのではあるが、問題点は、

1. 平成26年6月より平成29年9月まで30回に渡る交渉において、瑕疵ある物件の売却原因がほぼ確認できた段階での行政の交渉態度は間違いがなかったのか。
2. 平成30年2月には相手側に譲歩する形での和解条件が俎上に上がっているながら、なぜ詰めの金額や条件で今年まで時間がかかったのか。この問題は賠償金額における経費の積算や、第2駐車場の売却金額の提示の経緯やその積算根拠に係る問題である。

等である。特に2については旅館営業をあきらめる事で相手側が望んだ第2駐車場の売り払いについての問題である。行政財産であるとして拒否することを内部で決定し通告したが、平成30年になってやっと第2駐車場の売り払いを決めたのである。その際にも売り払い単価についての明示はなかったと聞いている。ここでも相手がある交渉事に対しての不誠実さが感じられるところである。

現況報告書での解決の問題について、3月15日の総務・環境委員会の質疑の中で岩垣議員は次のようにその見解を質している。（質疑応答内容）

岩垣議員） 今話された現況報告書ですけれども、これはそもそも建築確認がされていないものを、現況報告書を使った相手様の印鑑が押されれば、建築確認申請はいらなくて、ご本人さんがその改造費を負担するということが前提じゃないですか。それもしも間違っているんじゃないですか。

川原上宝支所長） 当然その現況報告書でそれにあたりまして今の建築確認がなかったことを補おうとしたところでございます。それにあたりまして改修に必要な費用というのは市が保証しようというようなことで向かっていったところというふうに認識しております。

岩垣議員） その辺の費用の負担の割合も、正直言ってどこまで費用が掛かるところが中身的なものを作れずに当然、現況報告書っていうところで認めていただくようなことをずっとやっておられたので、その辺から本当に齟齬が深くなっていったんじゃないかなっていうふうに思います。本来であれば確かに相手方さんは旅館の営業を続けたいという思いを持っておられたので、そこに答えなければならないという高山市の姿勢はあるんでしょうけど、当初から瑕疵あるものがそこに売買として契約をしてしまったっていう事は、振り出しに戻るべきなんです。そこがなかったのに余計に相手様にも不信感を抱かれてしまってここまで長引いてしまった。むしろ相手様のお気持ちになって考えれば本当に腸の煮えくりかえるくらいですよ。そういうところをやっぱり人生の視点として深山荘なかなか急傾斜地の問題とかああいうところでこの後どうなっていくかわからないという難しい判断の中で笠山荘の選択をされたんですから、その部分を逆手に取るのではなくて、やっぱり高山市が行った責任っていうものゼロベースで戻して、庁内で議論して早く解決に導くのが筋ではなかったのかなって思っていますが、どうでしょうか。

この質疑・応答の中で判明したことは、「現況報告書」で過去の建築確認をとれてない問題の解決を図ったことがうかがえますが、当初市が想定していた平成2年の増築部分以外にも3点の指摘（前出）を受けてその方向性での解決が頓挫してしまったこと、そのことに対する事後対応が悪かったことが今回の問題が長引いてしまった原因であることがわかります。

相手様は旅館営業を目指されて買い取った物件に、一度ならず2度も建築基準法における確認が取れてなかったことが判明し、瑕疵ある物件を売り渡されたという点で、市に対する不信感が深まっていったものと伺えます。

また、川原支所長の答弁では、「それにあたりまして改修に必要な費用というのは市が保証しようというようなことで向かっていったところというふうに認識しております。」と答弁していますが、明確にその費用負担の割合やいくら費用がかかるといった、詰めの話し合いを行ったとまでは明言しておりません。

そのつもりではあったといっても、仮にそうした交渉があったとしても市の責任分担が曖昧なままでは交渉事は成り立たないのではと感じるところです。冒頭で述べた市の随意契約での売買条件では、

- ・ 温泉権を伴わない売却であることを了解すること
- ・ 登山者用無料駐車場の進入路を市へ寄付すること

の条件が整った場合は、随意契約で売却する事が適当である。として行政内部で合意していたことは明らかだったのであり、相手側との交渉の中で「笠山荘の売買契約書において寄付土地に関する事項はない」と市は主張してきたという。そうしたことに关しては土地建物の売買契約外の問題として取り合わないというのは、行政の説明責任においてもその責を問われることであり。相手側はますます行政に対する不信感が募ったものと考えられる。

岩垣議員との一連の質疑応答の最後に、西倉副市長はこう述べています。

西倉副市長） やっぱ議員がおっしゃる部分もあろうかなというふうに思います。ただあの平成20年に契約をして以降、暫時瑕疵の部分、要するに手続きをとっていない部分が出てきたというような経緯の中で、私どもやっぱりできる限りの地域のためにもあの施設を有効活用していきたいという様な思いで向かっておりました。その後、叶わないという中で幾つかの選択肢を提案させていただいて、そこでのやり取り言葉の端々にひっかかることがあったりとかいろんなことがあったりとか、途中からいろいろ提案したことが幾つかまた重なって他の提案が出てきたりとか、いろんな事がございましたけれどもその都度その都度、内部的には水波様の意に沿うような形の中で合意のところができないかっていうような対応はしてきたつもりでございますので、こん後もそういうことを続けてまいりますけれども、その点をご理解いただければありがたいと思います。ただ結果として賠償金という形の中で決着しまして市税含めてでございますけれども、そういう意味で公費を支出しなきゃならなくなってしまうという事については、原因は上宝村役場時代のことであっても引き継いだ高山市でありますから、高山市が責任をもって市民の皆様にお詫び申し上げながら、今後の再発はないようですねやっていくのは我々の務めと考えております。ご理解いただければと思います。

そう述べています。

この問題については、結果としてとして3件の和解条件の中で出てきた総額52,854,164円を損害賠償として支払うというだけではなく、行政が果たさなければならぬ説明責任をこの10年余もかかった事後処理の過程で果たせたのが問われる事であり、また、行政マンが求められる「市民が納得可能な説得力を持って適切な行政執行に努めてきたのか」が厳しく問われるところです。平成30年にはこうした方向性が出ていたのなら、少なくともこの時点での解決には向かえたのであり、最後まで随意契約での売り払いに関する市内部での条件提示に関しては口をつむぐ態度が交渉をこじらせた一員であると受け止めざるを得ません。

今回の案件については、当初条件を付けて随意契約での売買としたことに、行政、買い手側それぞれの思惑があったことは否めませんが、うまくいけば「三方良し」で済ます事ができた事案が、瑕疵ある物件の売買となったことにより前提条件も含めてご和算となってしまった。その後の事後処理と問題解決に説明責任が果たせなかった行政。市民が納得可能な説得力を持ち得なかった行政。その結果としての損害賠償だったと捉えています。今回、行政は責任転化をせず真摯な態度でその責任を認めていくべきでしょう。委員会冒頭で問われた「なぜ」

- ・ **そもそもなぜこんなに高額の損害賠償事案になったのか、**
- ・ **なぜ解決に至るまでこれほどまでに長期間を要したのか**

は行政の説明責任と、議会の議決責任にも行き着く問題でした。

担任委員会は当然その解明に努めるのが責務です。

深い審議・審査の中で議論を深め、一つ一つ解明していくのが議会と議員の務めであり、議会基本条例に盛った議会改革の精神です。

情報公開資料 1

情 報 連 絡 票											
提出：平成 20 年 4 月 17 日（木）				上宝支所 地域振興課（担当）							
課 題		笠山荘売り払いについて									
内 容		標題について、次のとおり深山荘（水波松成及び[REDACTED]）より意思確認をしたので報告する。 日 時：4 月 17 日午後 1 時 54 分～4 時 00 分まで 場 所：上宝支所 出席者：深山荘（[REDACTED]） 支所長、 管財課長、 地域振興課長、 ○笠山荘については、現状のままで売り払うことで決裁を得た。市有財産を売り払うには公売が原則であり、深山荘へ随意契約で売り払う法的根拠も無く、深山荘へ売り払うということは現時点で決定はしていない。しかし、市は深山荘へ売り払うことを視野に入れて検討しているため、次の条件を付した上で笠山荘を購入する意思があるのか確認したい。 <u>【笠山荘売り払い条件】</u> ①温泉は購入者の責任で用意する（市からの温泉供給はしない） ②雑用水は購入者の責任で引水する（これまで笠山荘で使用していた雑用水は利用できない） ③新徳高登山者用駐車場新入路敷きを市へ寄付する ○笠山荘の購入意思の確認 [REDACTED] 詳細は別紙のとおり									
対 応											
情報源											
意見等											
支所長意見											
上宝支所 地域振興課				地域振興室				市 長			
合 議	リダー	課 長	支所長	合 議	リダー	課 長	部 長				
○	○	○	○	○	○	○	○				
管財課				財政課				副市長		副市長	
合 議	リダー	課 長	部 長	合 議	リダー	課 長	部 長				
○	○	○	○	○	○	○	○				

(売却方法)

随意契約による売却。

笠山荘については新穂高地域内で旅館業(深山荘)を営む水波松成氏より買い入れの申出があるが、高山市及び[REDACTED]には早急に解決しなければならない次のような課題がある。

【市の課題】

深山荘の駐車場(図面別添)奥に[REDACTED]所有の土地を無償で借り受け上宝村が整備した無料の登山者用駐車場(駐車台数 200 台)があり、高山市において管理している。

当該駐車場を利用するためには深山荘の駐車場を通る必要があり、深山荘と上宝村で土地の無償使用貸借契約を結び利用者の用に供しているが、夏山のシーズンには無料駐車場が満杯となり、路上駐車や深山荘駐車場への無断駐車により深山荘宿泊者に迷惑を掛けている状況にある。

このため、[REDACTED]

登山者用無料駐車場は、保安林の中に整備されており、現在の進入口以外に進入口を設けることは地形的にも困難であり、開発の制限も受ける。また、隣接地に市有地も存在しないことから現状による以外に駐車場の利用方法はない。

[REDACTED]
[REDACTED]

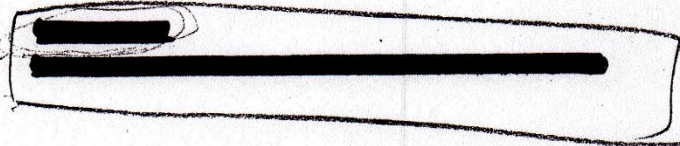
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

このことから、市が財産評価委員会において決定した売却価格以上の額で水波氏が笠山荘の購入を希望し、次の条件が整った場合は随意契約により売却することが適当である。

(水波氏)

- ・温泉権を伴わない売却であることを了解すること
- ・登山者用無料駐車場の進入路を市へ寄付すること



(随意契約する場合の契約理由)

当該土地、建物の売却予定者は、新穂高地内において旅館業を営む者であり、高山市は市が設置する登山者用無料駐車場進入路用地を同者から無償で借り受けしているが、

[Redacted text block]

当該土地には温泉旅館を経営するのに必要な温泉権は付帯しておらず、自己所有地に温泉の泉源を持つ同者に売却することにより引き続いての旅館経営が可能となる等、地域の雇用創出にも資するものである。

これらを総合的に判断すると、当該土地の同者への売却は登山者への利便性の向上や一般観光客の安全性の確保の他、地域住民の雇用の場の確保など、高山市の利益の増進につながるものであると考えられ、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に規定する随意契約に該当する。

昭和62年3月10日最高裁判例によると、契約の性質に照らし又はその契約を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合は、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に掲げる場合に該当するものと解すべきであるとし