

第37回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成25年1月15日（火曜日）10時45分から12時00分

場 所 宝塚市役所 2-4、2-5 会議室

議 案 開発許可処分取り消しを求める審査請求（裁決方針協議）について

出 席 多胡 進 会長
鈴木 洋子 委員
牧野 香映 委員
(宝塚市開発審査会条例第6条第2項の規定により会議は成立。)

関係法令 土取 都市整備部長
部署 樋口 宅地建物審査課長

事 務 局 大西 都市整備室長
上治 宅地建物審査課副課長
濱田 宅地建物審査課係長
安井 宅地建物審査課係長
坂本 宅地建物審査課係長
池田 宅地建物審査課職員

(会 長) 前回の開発審査会では弁明書と反論書が提出されて、審査請求人適格の話が出た。適格か否かというだけではなくて、関係している人とそうでない人がいれば、それを整理する必要があるということで終わっている。

その他のことも色々話が出ているが、特に擁壁について一番下にブロック積擁壁があり、その上の斜面に法枠があり、その上に玉石積擁壁がある。過去にその玉石積擁壁から溢水があったので、審査請求人と所有者とで解決をされた経緯があり、今回の工事で、その箇所についても手当てをすること。それが今回の審査請求人の利益とどう関わるのか、また技術的なことについてもチェックしておかないといけないと思う。今回そこに手をつけた訳だから、それが妥当であったのかについて見なければならぬ。

以上が前回の内容だったと思います。その時事務局にお願いしたのがこの資料ですね。(追加資料の内容を確認。)これで審査請求人がどこに居住していて、地形が立体的にどうなっているのかが分かると思う。

(会 長) 宝塚市は、支多々川の河川敷を道路として認めてきた訳ですね。河川敷の使用を認めれば道路として扱うということだと思いますが、これも次回最終的にまとめる必要があります。

(会 長) 次に、違法な敷地分割だということですが、裁判所に提出した資料に関することなど、込み入ったいきさつがあるようなので、この辺りを整理しないといけない。

(会 長) 参考として処分庁に伺いますが、開発業者は一定期間、アンカー工法で施工した部分についての管理をすと言っているのですか。

(処分庁) はい。維持管理を行うと聞いています。

(会 長) 次回が開発審査会までは1週間しかないので、本日欠席された委員への資料送付を急ぐ必要がありますね。

(事務局) 本日審査請求人から提出された資料につきましては、早々に送付したいと思います。

(会 長) 本日は、許可処分の内容確認のため処分庁の方も出席してもらっていて、各委員は質問をしていただけますか。

(委員) アンカー工法はよく使われているのですか。

(処分庁) 弁明書の6ページに「開発区域から除かれた部分については、宅地造成等規制法第9条第1項に規定する政令で定める技術的基準による同法施行令第4条に規定する「グランドアンカーその他の土留め」を施す措置が講じられている。」と記載していますが、これは平成18年の法律改正により認められている工法であります。

(委員) 本日いただいた資料を見ると、あまり使わないようにといったことが書かれているのですが、どちらの言い分が本当なのでしょう。

(処分庁) 以前はこの工法は同法施行令に記載されていなかったんですが、これが普及して用いられるようになり、一般の宅地造成の基準として法律が改正されて加わったものです。ですから、公共事業での実績は数多くあります。

(委員) 永久に使用するために腐食度を1mmと書いていますが…。

(処分庁) アンカー工法が公共事業で主に用いられているのは、後々所有権が移転するなど、管理者がころころ変わると問題があるので、公共事業にした方がいいですよ、というのが元々の考え方です。しかし、開発業者から将来引き渡す土地所有者を含めて安全を確保していく旨の報告を受けており、法的にも認められていますので、使うことができると考えています。

(委員) 維持管理はどのようにされるのですか。

(処分庁) 開発業者が概ね10年間の工事補償と通年の維持管理を行う事を土地所有者と契約する旨の報告を受けています。アンカーの定期点検としてアンカーにかけた引張力が低下していないかを確認し、低下しておれば頭部のねじを回して所定の引張力まで回復させると別途聞いています。

(会長) 審査請求人はそのことを知っているのですか。

(処分庁) 報告の件については、そのように伝えていきます。

客観的に見て心配されるのは理解できますが、我々は技術的、法的に問題ないかどうかを審査しています。

(委員) 一般の方に見れば、大きなコンクリートの塊にしか見えませんか。

(処分庁) アンカーにコンクリートの重量によるせん断力が働いたとしても、せん断破壊することはないと考えております。また、アンカーに引張力が働いているため、コンクリートが落ちることはないと考えています。

(委員) 審査請求人は、アンカーを施工する前の方が良かったと言っていました。

(処分庁) そのように伺っていますが、アンカーによって擁壁が落ちて来ないようにし、更なる安全を図っている訳です。

開発業者にとって、審査請求人らの土地はもちろんですが、自らが販売する土地の安全性を高めるのは開発業者の務めですから、土地を購入して住まわれる方たちのために、更に安全性を高めようという訳です。ですから、我々としてもその行為は決して無駄なものではないと考えます。

(会長) 必ずしもそうとは言い切れないこともあると思います。私がこれまで開発等に携わってきた経験から言えば、こういった場合には今回のように専門家の意見が非常に有効であると考えます。

(委員) 審査請求人は、地盤調査の内容にずれがあると言っていました。

(会長) 審査請求人は、地盤調査の内容について信用ならないと言っていた。その不信任感に対しては注意しておかなければならない。

(処分庁) ボーリングを何箇所か行っているんですが、それを想定して地盤の断面図を描いています。その地盤の断面図には具体的にボーリングを行った箇所もあるんですが、あくまで想定です。

ただ、表現の方法として礫質土層と言ってみたり、段丘砂礫土層と言ってみたりという具合に異なっていますが内容については問題ありません。

(委員) アンカーは有効地盤まで到達していると判断していいのでしょうか。

(処分庁) 当初は長さ4mでアンカーの定着地盤に届くと想定して設計していましたが、現場の施工状況から、もう少し深くアンカーを打ち込んだ方が良くと開発事業者側の専門家が判断した結果、長さを5mに変更し、アンカーの定着地盤に届いたことを専門家が確認しています。

(委員) アンカーが擁壁上の宅地下に施工されますが、その宅地の方はアンカーが地面の下に来るということをご存知なんでしょうか。

(処分庁) 開発業者が説明をして同意を得ています。

(処分庁) その宅地は、盛土部分に家を建てるということで地中に深い杭基礎を支持層まで入れています。審査請求書にもあるように、杭の間を縫ってアンカーを入れることが出来るのかとの指摘があり、京都橋大学の竹山教授のシミュレーションでも基礎に当たらないか心配だと言われていますが、実際には杭に当たることなく施工されました。

(処分庁) 1点補足しますと、地中の状況が何も分からずに施工してしまおうということではなく、擁壁上の宅地の方から同意を貰う際に、家を建てた当時の図面をいただきまして、それを元に計画し、実際に施工した結果当たらなかったということです。

(会長) 地盤や法面の安全性等については、処分庁として気になるから業務委託をしたということですね。それが反論書の中で示されていて、私はその存在を知らなかった。それは開発審査会側に早く出しておいてもらいたかった。

その中で神戸大学の沖村名誉教授は、地層等に関しては立命館大学の建山教授の出した評価を信用し、地盤については極めて安全度が高いだろうと言われている。ただ、アンカー工法については、処分庁は応急的、仮設的なものというスタンスで見なさい、という主旨のことを言っているが、維持管理がきちんとしていればいいということですよ。

(処分庁) 当初は、沖村名誉教授からアンカー工法は仮設的なものであり、そのようなもので良いのですか、との質問をいただいたのは事実ですが、我々はそれに対して、決して法的に使うてはならない工法ではないと説明した上で、最終的にはこの工法で進めるということを説明しています。

(会長) その他に何か質問はないでしょうか。

(委員) アンカーの腐食は考えなくていいのでしょうか。

(処分庁) アンカーは亜鉛メッキの防食処理をしていますので、腐食はしにくいものと

考えています。しかし、この工法の基準により、永久目的で使用する場合の1 mmの腐食代は考慮しています。

(会 長) 審査請求人は、アンカーを留めているコンクリートの下端が下の擁壁に載っているとやっているが、そのようなことはないですね。擁壁とは離れていますね。

(処分庁) コンクリートは下の構造物に接触していますが、アンカーの引張力で支持されています。

(委 員) 擁壁の補強部分は、アンカーが丸見えの状態で終わりですか。

(処分庁) はい、そのまま終わりです。

(会 長) 法枠の部分についてはどうですか。

(処分庁) 現状のままで残ります。

(会 長) 法面の部分について、植栽などをする予定はありますか。

(処分庁) 現状のままでも草が生えており、そのまま置いておく計画です。ただし、現状の植生を維持するために、ポリエチレンの植生保護ネットで覆う予定となっております。

(会 長) 口頭審理の速記録は次回の開発審査会までに用意できますか。

(事務局) 間に合うよう努めます。

(会 長) 本日石井委員が欠席していることもあるので、早い方がいい。本会の議事録についても、間に合うよう努力してください。

(事務局) 分かりました。

(委 員) 審査請求人は、河川敷の道路が幅員4メートルに満たないと言っているが、4メートル必要ないのですか。

(会 長) 宝塚市がどのように取り扱っているかですね。

(処分庁) 道路の幅員の件については、弁明書の4ページから5ページにて述べています。今回の場合、都市計画法第33条第1項第2号でいう開発区域内の道路が接続する相当規模の道路とは、都市計画法施行令第25条第4号かっこ書を適用した道路幅員4メートルを有すればよく、有効道路幅員4メートルを必要とするものでありません。また、河川敷の道路は幅員4メートルを有していますので開発許可をしています。

さらに、審査請求人が道路幅員6メートル必要であると言っているのは、都市計画法施行令第25条第2号の規定による、敷地が接する道路の幅員に関することであり、本件開発許可において新しくできる敷地は、幅員6メートル、有効幅員4メートル以上の道路に接する計画となっています。

(処分庁) 河川敷の道路について、審査請求人は、底地の所有者である国土交通省に問題ないかと確認をされていましたが、管理者である兵庫県に同意を得ているので、これは何ら問題がありません。

道路の幅員については、部分的に狭い所はガードレールを曲げて有効幅員を4m以上になるように拡幅工事を現在行っています。

(委 員) 市道にするといった条件はないのですね。

(処分庁) 後ほど市道認定します。

(委 員) 奥の方では2メートルくらいしかないという資料があったが…。

(処分庁) これまでも市道認定をしたかったが、車返しの機能がなかったためにできなかったと道路部局から聞いています。しかし今回開発によって車返しが出来たので、そこまでは市道認定しようということになりました。

(委 員) 奥までではなく、途中までしか認定しないということですか。

(処分庁) 今回の開発区域を含む所までを認定します。そこから先は河川敷の道路としてこれまで通り自由に通行できますが、市道認定はしません。

(会 長) 支多々川は二級河川であり兵庫県の管理なので、道路としての機能は認められているということで、消防なども敷地まで到達できる。

避難についても、山下橋の方が塞がっている時は反対側へ逃げればいい。二方向避難できるようになっている訳です。開発区域内は6メートル道路となっているので車返しの機能もあり、消防車も各敷地へ寄り付くことができる。そうすると開発区域周辺への放水も可能になるので、開発を行うことで消防の機能が低下するとは言えない面がある。

問題は、がけ崩れその他についてどのように整理するかですね。これに関しては判例がいっぱいあるので、それを聞いたうえで開発審査会として、もう一度まとめたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員) <異議なし>

以上