

### 第39回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成25年1月25日（金曜日）9時30分から11時40分

場 所 宝塚市上下水道局 第1会議室

議 案 開発許可処分取り消しを求める審査請求（裁決協議）について

出 席 多胡 進 会長  
石井 昇 委員  
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) それでは、進めたいと思います。第34回から第38回までの討議を踏まえて、開発審査会としてどういう裁決を出すのか文案を作りましょう。裁決書(案1)と(案2)の文案が2つありますが、これについて討議をしていただいてどうするのかということを決めていきたいと思います。開発審査会としての意見をまとめていただきたいと思います。それと、今日の議事録の署名委員は、牧野委員にお願いしたいと思います。なお、会議は非公開です。許可処分の内容確認のため処分庁の方も出席をしています。質問があればお願いします。

(会 長) 赤の文字が入った資料(審査請求の審理についてノート)がこれまでの経過です。これにあるように、前回の開発審査会で、審査請求人不適格とし、審査請求を却下するという方向が決まりました。口頭審理のときに審査請求人は、土質と地盤に矛盾がありそれは誤りである、これはデータを改ざんしているというような発言がありました。念のために、処分庁に確認いたしますがどうですか。

(処分庁) 開発区域の南東側については、ボーリング調査をした後に、そのデータを元に専門家が検討し、さらに学識経験者の評価を受けています。それらについて、データの誤りはございません。

(会 長) これらの設計の与条件に関しては、間違いが無いのですね。

(処分庁) はい。ボーリング調査結果に添付されている図面と、その調査結果を元に専門家が評価した図面には、表現の方法が違う部分はございますが、与条件の間違いはございません。

(会 長) この「審査請求への裁決に関わる文章づくり」と言う資料は、参考にしていただけたらと思います。それでは、(案1)及び(案2)を見て審理に入っていたらと思います。

(委 員) 質問をさせていただきたいと思います。2案について事務局はどのようにお考えですか。

(事務局) (案1)は、他都市の裁決を参考にそれぞれの主張を列記してまとめました。(案2)は、他都市の建築審査会の裁決を参考に、短いものを作成いたしました。事務局としては、どちらと言うことはございません。

(委 員) これらの裁決案を読ませていただいたのですが、(案1)の方は、審査請求人適格が無く却下、という裁決の方針ですが、本案に踏み込んだ部分が多く書かれていますね。本案主張のアンカーの部分とか道路の部分について非常に丁寧に開発審査会としての意見を述べているということになっています。

(会 長) 審査会の意見を述べていると言う部分は、後半の方ですね。

(委 員) はい。7ページのところで、そこまでの部分で両者の主張をかなり丁寧にまとめ上げたうえで、開発審査会の判断を書いているわけですが、付言のところでそれなりに丁寧に書かれていると思うんですね。

(会 長) これは、審査請求人の主張と処分庁の弁明がかなり丁寧に書かれていますね。

(委 員) あくまでも個人的な意見ですが、(案1)のようにここまで裁決書の中で両者の主張を要約してあげなければいけないのかどうかと思います。すごく丁寧だなと思います。

(会 長) 丁寧ですね。それぞれの項目が挙がっています。丁寧に書かれています、ここまで書かなくてはいけないのでしょうかね。

(委 員) それぞれの主張をそれなりに要約するという方法はあると思いますが、ここまで丁寧に書く必要があるのかということですが、これでいくというのであれば、両者の主張の事実関係を確認して、7ページ以降の開発審査会の判断を、法的に正しい形に直せばよいと思います。

(会 長) (案2)の方はいかがですか。

(委 員) 個人的には、こちらの方がすっきりして良いなと思っています。従来の開発審査会の裁決書は(案1)の形ですか。

(事務局) 従来のと言うよりも、他都市の開発審査会の裁決書を参考にして、文の長さは別として、形はこのようになっています。

(委 員) 当事者の主張をそれなりに判断したということであれば、このような形になるでしょう。

(委員) そうだとすれば、(案1)を読み上げていただいて、手直しをしたらいかがでしょうか。

(事務局) それでは、全文読み上げるということでもよろしいでしょうか。

(会長) それでいいです。

<事務局より(案1)の主文、事実、理由1を読み上げ>

(委員) 大変形式的なことですが、2ページの「1 審査請求人の主張(1) 審査請求人適格について」の3行目、「法律上の権利を有する者」とあるのは「法律上の利益を有する者」が法律上正しいです。そして、2ページの一番下「(2) 開発道路の違法・その1」のところですが、これは、「開発計画の違法・その1」が正しいと思います。審査請求書では、「開発計画の違法」となっています。

(事務局) 「1 審査請求人の主張」の1行目「(以下「請求人」という。)」とくくっていますが、この裁決書に出てくる言葉は「審査請求人適格」など、「審査請求人」という言葉を使っておりますので、ここでの省略は削除いたします。

それから、3ページの7行目で「決議を経ないままでは、本河川敷を」と記載されていますが、「本河川敷」を「本件河川敷」と修正して、1行目の「(以下「本件河川敷」という。)」と整合を取らせていただきたいと思います。

(委員) 1ページ目で「本件処分」と定義づけをしていますね。例えば、1ページ目の事実の5行目に「本件処分」という言葉が使われているのですが、必ずしも一貫していないようですね。他に気づいた所では、これは、請求人が言っている言葉ですから言い直すのが良いのか悪いのか良く判らないのですが、3ページの「(3) 開発計画の違法・その2」の2行目に「本件開発許可処分」という言葉があります。ここは、「本件処分」と省略せずに「本件開発許可処分」ですね。また、その次の行に、「残りの宅地造成部分についてのみ開発許可処分を取得し」とあります。

(事務局) 1ページで本件における開発許可処分については「本件処分」として、1ページの事実の部分で「本件処分」と使いました。2ページの「1 審査請求人の主張」の部分については、審査請求人が記載されている言葉をそのまま使いました。これを置き換えて良いものかどうか、意味が同じであれば、裁決書の文章として整合をとるため置き換えるべきなのか、請求人が「開発許可」とい

う言葉を使っていますので置き換えるべきではないのか、事務局で判断がつかねましたので、審査請求人の言葉をそのまま使ったという経過でございます。

(委員) 審査請求人の主張まで本件処分と置き換えますとこちらの判断を入れなければなりませんので、このままの方が良いと思いますが。

(会長) 私もその方が良いと思います。このままいきましょう。それでは、前へ進めてよろしいですか。その次にいきましょう。

<事務局より案(1)の理由2～4(付言を除く)を読み上げ>

(委員) 法的に少し問題があるところが、「4 審査庁の判断」にありますので、修正していただきたいと思います。「(1) 審査請求人適格について」の3行目、「原告適格について定める行政事件訴訟法第9条」とありますが、これは「第9条第1項」です。そして次の行、「行政事件訴訟法第9条」、これも「第9条第1項」です。

それからその第4段落ですが、「しかるに審査請求人らは、処分庁の開発許可処分」、ここは「本件処分」で良いのではないですか。

そして次の段落、「よって、開発許可処分」、ここも「本件処分」で良いのではないですか。

それからその続き、「審査請求人らの権利若しくは法律」、ここは「法律上」ですね。私が形式上気づいた点はそのくらいです。

(会長) 7ページの第4段落で、「もっぱら開発区域外に存する既存擁壁の安全性、アンカー工法の適否について主張しているに過ぎません。」とし、その次に段落を変えて「よって、」となっているが、ちょっと繋がりが悪いですね。

(委員) ここで言いたいのは、おそらくこういうことだと思うんです。そもそも審査請求というのは、行政庁が行った処分に対してするものだと。ところが、審査請求人らは、本件処分である開発許可の区域外に存する既存擁壁の安全性やアンカー工法などの適否について主張していて、開発許可の処分、つまり本件処分についてなんら主張していないので却下、ということをおっしゃりたいのだと思います。

(会長) 開発許可処分は、都市計画法施行令に沿ってやるわけですね。そして、一通りのことは済ませている。処分庁としては、周囲に対する安全の問題、環境の

問題、生活上の利便の問題を踏まえてやった。

(委員) 会長が仰りたい話は十分理解するのですが、会長が今仰った話は、本案の話なんですよ。つまり、本件開発許可は適法である、ちゃんと安全性を審査した上で問題ない、と会長が仰ったわけですね。それを書くべきじゃないかというお話なんですけど、今は、審査請求人適格の話で結論付けようとしています。審査請求人適格がないということは、安全性の問題に踏み込まないで、審査請求は不適法であり、却下となります、ということの意味します。今、会長が仰ろうとしようとするところは、おそらく付言のところで書く内容でしょうね。

(事務局) 事務局の思いは、今までの審理で却下の方針を示していただきましたので、却下の案をお示しいたしました。審査請求人適格において利益が無いのだからと、本案には触れずに却下してしまう。そうは言うものの、やはり審査請求人の方々の思いをくんで丁寧な対応すべきではないのかというお話もありましたので、付言の中で、本案に関する事項についても触れさせていただきました。

(委員) 事務局の言っていることは、筋が通っていると思います。会長が、却下する理由の中に、実は安全ですからということを入れたいという思いは、充分理解するのですが、それを入れると、却下では無くなります。審査請求の却下というのは、本件では、審査請求人適格はありませんということがメインとなってくる。そこで、本件は安全ですからという話を入れると、それは棄却じゃないのかと成ってしまうんで、理屈が合わないわけです。本件は、却下と棄却のうち却下で、審査請求人の方々には審査請求人適格がありませんので、不適法です。ただし、付言を付けて中身もちゃんと観ましたと言っているわけです。

(会長) 審査請求人は、アンカー工の適否について言っているわけですが、処分庁は、それは、法で認められてるものだと言っている。それを言う必要があると考えている訳です。

(委員) 会長の思いを、付言の中で表すことが出来れば良いのではないかなと思います。

(会長) 付言の中で言えるのであれば、それで良いと考えています。

(事務局) 裁決書(案1)の修正をお願いしたいのですが、4ページの「2 処分庁の弁明」の第2段落のところですが、「そうであるなら、審査請求人らが主張する、

財産権や都市計画法第33条」と書いています。しかし、審査請求人が提出している書面には、第何条という場合に、「第」という文字は全て書いていません。処分庁の弁明書の中では、「都市計画法33条」と記載されており、他の箇所は「第何条」と、「第」が全てついているにもかかわらず、この部分だけ「第」が抜けています。これは、ミスだと判断させていただいて、裁決書の案では、「第33条」と記載いたしました。

(委員) 良いと思います。

(事務局) それと、6ページの(3)の第2段落3行目で、「切土、盛土を行うものではなく、既存擁壁の補強をおこなうものである。」の部分で、「行う」をひらがなで書いていますが、弁明書では漢字で書かれていますので、漢字に修正させていただきます。

(委員) 問題ないです。

(事務局) さらに修正がございます。6ページの「3 口頭審理」の部分に訂正事項がございます。2行目の頭、■■■■とありますが、■■■■に訂正いたします。

(会長) アンカー工法の部分を敷地分割して、開発業者が継続的に管理すると言っているわけだから、分割は合理的であると言っておいたほうが良いと思うんですが。道路については、幅員は4mあって、基準に沿っている訳だから適法である、アンカー工法については、法令上地盤に懸念のあるときはちゃんとしなさいと言っている。その一つの手法としてアンカー工法を採用したということですね。今回の擁壁は、上の宅地を造成した際に盛土になったわけですね。下の地盤が安定していないとだめなので、安定については検討しています。盛土をおこなって、既に住宅が建っているわけで、その結果起こっている問題なので、それを安全にするためにアンカー工法を採用したわけですね。その管理上の注意事項については、開発業者がちゃんとやるということを担保しているわけです。また、阪神大震災での600ガルにも耐えたということなんですね。

審査請求人が主張した、脱法的な分割、がけ崩れ、道路の問題は一通り終わっていると考えられます。これらの事を付言の中で述べる必要があるでしょう。

(委員) 却下する場合、「(1) 審査請求人適格について」の第4段落、「しかるに審査請求人らは、」云々とあって、アンカー工法の適否について主張しているに過ぎません、だから却下です、という理屈なんですけど、接道義務の話も書いてお

く必要があると考えています。接道義務があるとか無いとかという話は、本案ですね。接道義務が、審査請求人の法律上保護された利益にかかわりが無いで、という話を入れておかなくて大丈夫なんですか。

(事務局) その点は、気になるところです。審査請求書の2ページあたりですが、河川敷道路を路線認定することは、交通安全の阻害であるとか、住環境の破壊であるとか、さらに、宝塚市にとって重大であると主張しています。この道路が危険であるという主張もあるのかなと思います。これを受けて、審査請求人の主張の中に、審査請求人適格はあると主張されています。確かに、審査請求人は、この道路については危険だから、我々についても審査請求人適格があると主張されています。

(委員) 審査請求書の7ページの第2段落でまさにそのような事を言ってまして、「そうすると、」の部分で審査請求人適格があると主張している。審査請求人が、接道の問題を、審査請求人適格があるということを基礎付ける理由として主張しているのであれば、審査請求人適格が無いですというところで、アンカー工法の適否について主張しているに過ぎません、と締めくくってしまうのは無理があると考えられます。ただ、接道の問題に対しては、本案に触れないと議論できません。少し本案に踏み込んだ話をせざるを得ない。道路幅員が4m以上あるかどうかということが問題なんでしょうけど、4mという事は客観的に計測できるものですから、審査して議論する必要のない内容であり、本案といえども述べてよいと考えられます。

(会長) そう思います。すこし丁寧に書いたほうが方が良いと思いますね。

(事務局) 接続道路の件ですが、審査請求人適格の部分で、「付言でも述べるように」と後段の部分を引用することは、おかしいのでしょうか。

(委員) 付言を先に引用するのはまずいかなと思いますね。やはり、審査請求人適格についての中で完結させた方が良いと思います。接道義務を満たしている事から、直接被害を受ける恐れは認められないということで、審査請求人適格が無いと否定しておく事が必要なんだろうなと考えます。

(会長) 審査請求人の内3名の居宅は、この道路に面しているわけですから、接道義務について書いておく必要があると考えています。都市計画法で照らした場合、小規模で交通上支障が無ければ緩和してよろしいと言っているから適法である



と考えている。

(委員) これは書き方の問題ですが、4 m道路に接道している事は明白であるということを書けますよね。接道義務の話もきちっと入れて、却下という結論をきちんと述べた方が良くと思います。したがって、審査請求人5人全員について却下ということになりますね。

(事務局) 接続道路は4 m以上あり、審査請求人適格は認められないという文章を入れるという事でよろしいでしょうか。

(会長) 道路は存在している、4 mあるという事を書いておいて、却下ということにしましょう。

(事務局) (案2)の2ページの最後の行のように、「審査請求人が主張する接続道路不在についてであるが、当該規模の開発において宝塚市は接続道路を4 m以上の幅員としており当該道路はそれを有している。」と審査請求人の主張部分にちょっと踏み込んで、審査請求人適格を欠いています、と加えさせていただきます。

(委員) 当該規模の開発において宝塚市は接続道路に必要な幅員を4 m以上としており、当該道路はそれを有していることから、審査請求人が心配するような危険性は無いという話をまとめたら、それでいけるんじゃないかなと考えています。

(委員) 付言の中で、アンカー工という言葉がでてきますが、アンカー工法とかアンカー工事とかいう必要はないのですか。

(事務局) アンカー工という言葉は、「わが家の宅地安全マニュアル」の図に表示されている言葉を引用いたしました。

(委員) 判りました。(案2)の2ページの下から2行目の部分ですが、「アンカー工における維持管理についてもアンカー工設置の土地所有者と約束をかわしている。」という言葉が入っていますが、これは、なにか趣旨があるのですか。簡単にまとめられていると思いますが、(案1)ではこのような表現は使われていないと思います。

(事務局) (案1)では、あくまでも法的に認められた工法であり、適切な工法であるという言い方の表現としました。

(委員) 判りました。これでよろしいかと思ます。

(委員) (案1)は、審査請求人の主張と処分庁の反論を、ちゃんと理解し要約して、開発審査会として裁決をしたという形になっている。

(会長) 審査請求人は、開発許可処分を取り消せと言っていますね。それに対して開発審査会は、内容も見ても審理したけれども、審査請求人不適格だから却下します、しかし付言でわかる様にして置く。そういうことですね。

(委員) 私も(案1)の丁寧さの方が、開発審査会は、両者の意見をちゃんと聴いて、審査して、その上で付言まで付けているという意味で、(案1)に賛成です。

(事務局) それでは、付言以下を読み上げさせていただいてよろしいでしょうか。

(会長) 付言以下は、よく相談したほうが良いから次回にやりましょう。いかがでしょうか。(案2)よりも(案1)の方が丁寧で良いだろうという判断ですね。方針は、(案1)でいきましょう。審査請求人は不適格であるため却下である。却下裁決なので、付言ではあまり踏み込まない。

(委員) 今日で固まらなかったもので、次回に行くわけですね。

(会長) 次回にやりましょう。審査会で文章をまとめなければならない。メールでのやり取りを考えています。みなさん了承していただけますか。

(各委員) <異議なし>

以上