

平成21年度第5回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成21年10月23日(金) 午前9時00分から午後12時00分まで				
開催場所	平塚市役所南附属庁舎2階 D会議室及びE会議室				
出席者	委員	三澤委員、赤塚委員、三浦委員、杉本委員、大山委員			
	特定行政庁	久永まちづくり政策部長、吉野建築指導課長、井上課長代理、金子主査(議案3)			
	事務局	久永まちづくり政策部長、吉野建築指導課長、井上課長代理、武井課長代理、金子主査、寺島主任(議案1、2及び4) 武井課長代理、寺島主任(議案3)			
	その他	審査請求人 A、B、C、キーストーン法律事務所 弁護士 柴田亮子(審査請求人ら代理人)、上山恵三建築設計事務所 一級建築士 上山恵三(同)、D(審査請求人E代理人)、F(同)、G(同) 処分庁 ㈱都市居住評価センターH(処分庁指定代理人)、同I(同)、同J(同) 参加人 ㈱長谷工コーポレーションK(参加人指定代理人)、同L(同)、同M(同)			
欠席	なし				
開催形態	<input type="checkbox"/> 公開	<input checked="" type="checkbox"/> 一部公開	<input type="checkbox"/> 非公開	傍聴者	21名
会議録署名委員	三澤委員(会長)、赤塚委員				
会議内容	<p>1 開会 会議録署名委員は、赤塚委員とすることで了承された。</p> <p>議案1及び議案4「審査請求について」は、会議の公開に関する指針の規定に基づき、非公開とすることが確認された。</p>				

## 2 議事

### (1) 議案1 審査請求について

#### ア 口頭審査事前審議について

事務局から、議案2「建築準法第94条第3項に基づく公開による口頭審査について」の出席者の報告があった。

会議開催前に公表した傍聴席数を超える傍聴希望者があったときの対応について、本会議に限り特別の取扱を行うことが了承された。

第4回建築審査会までの審議に基づき、本件審査請求の争点を確認した。

### (2) 議案2 建築準法第94条第3項に基づく公開による口頭審査について

#### ア 平塚市黒部丘における確認処分の取り消しを求める審査請求（2件併合）

以下の2件の審査請求について、併合して建築基準法第94条第3項に基づく公開による口頭審査を行い、審査請求人、処分庁及び参加人の主張の聴取を行った。

- ・平成21年3月12日付けで審査請求人E外8名が提起した第UHEC建確20437号建築確認処分に対する審査請求
- ・平成21年4月7日付けで審査請求人E外8名が提起した第UHEC建確20460号建築確認処分に対する審査請求

#### (会長)

それでは、はじめさせていただきます。私は平塚市建築審査会会長の三澤でございます。よろしくお願いいたします。本日の口頭審査に際しましては、一部敬称を省略させていただく場合もございますが、あらかじめご了承ください。

ただいまから、平成21年3月12日付けで審査請求人Eさん他8名が提起いたしました、第UHEC建確20437号建築確認処分に対する審査請求及び同年4月7日付けで同審査請求人が提起した第UHEC建確20460号建築確認処分に対する審査請求、以上2件について、併合して平塚市建築審査会による口頭審査を行います。

この口頭審査は、建築基準法第94条第3項に基づいて行うものでございます。開催にあたりまして、はじめに注意事項を何点か申し上げます。ここにご出席の皆様は、私の指揮に従っていただきます。傍聴人の発言は禁止します。会議の秩序維持のため、

必要があるときは、秩序を乱した方に退場を命じる場合もございます。また、審査会は口頭審査記録作成のため録音を行います。それ以外の写真撮影、録音はご遠慮いただきたいと思います。次に、口頭審査の時間は約1時間を予定しております。この時間内に進められるよう、発言は簡潔明瞭をお願いいたします。本件に関係のない事柄について発言がおよぶときは、陳述を制限させていただくことがございますので、あらかじめご了承くださいと思います。

次に、本会の開催目的について説明申し上げます。行政処分に対する不服申し立ては、行政不服審査法の定める手続きによって行われることになっております。行政不服審査の手続きは、原則、書面審査主義でございます。口頭陳述は例外でございます。ただ、建築基準法にはこれに対する特別規定がありまして、公開による口頭審査を行うことになっております。原則書面主義ということでございますので、既に請求人、処分庁から、審査請求書、弁明書、反論書など、詳細な書面が提出されております。これらの書面に基づき、建築審査会は審査をいたします。それが原則なのですが、書面では足りない部分について直接、審査会に対して補充していただき、関係人の主張の機会を保障し、公正な判断を図る。こういった趣旨で、この口頭審査を開催するものでございます。

それでは、事務局から、本日出席しております、審査請求人、処分庁、参加人の確認をしていただきたいと思います。

(事務局)

はい、建築指導課長の吉野です。よろしくお願いいたします。私から参加人の確認をさせていただきます。お名前をお呼びいたしますので、呼ばれた方はお返事をお願いします。審査請求人の方から始めさせていただきます。審査請求人であられます、A様。

(審査請求人A)

はい。

(事務局)

同じくB様。

(審査請求人B)

はい。

(事務局)

同じくC様。

(審査請求人C)

はい。

(事務局)

次に審査請求人E様の代理人であります3名の方が出席されております。まず、D様。

(審査請求人代理人D)

	<p>はい。 (事務局) 同じく、F様。 (審査請求人代理人F)</p> <p>はい。 (事務局) 同じく、G様。 (審査請求人代理人G)</p> <p>はい。 (事務局) 次に、請求人らの代理人ということで、キーストーン法律事務所柴田亮子弁護士様。 (審査請求人代理人柴田亮子)</p> <p>はい。 (事務局) 同じく代理人、上山建築設計事務所の上山恵三様。 (審査請求人代理人上山恵三)</p> <p>はい。 (事務局) 次に処分庁の確認をさせていただきます。処分庁は株式会社都市居住評価センター代表取締役小柳義雄様ですが、その代理人3名の方が出席されています。都市居住評価センターH様。 (処分庁代理人H)</p> <p>はい。 (事務局) 同じく、I様。 (処分庁代理人I) Iです。よろしくお願いいたします。 (事務局) 同じくJ様。 (処分庁代理人J) はい。よろしくお願いいたします。 (事務局) 最後に参加人の確認をさせていただきます。参加人は株式会社長谷工コーポレーション代表取締役岩尾崇様の代理人3名が出席されております。株式会社長谷工コーポレーションK様。 (参加人代理人K)</p> <p>はい。 (事務局) 同じく、L様 (参加人代理人L) はい。</p>
--	--

(事務局)

同じく、M様。

(参加人代理人M)

はい。

(事務局)

以上でございます。

(会長)

次に平塚市建築審査会委員及び事務局の紹介をしてください。

(事務局)

はい。続きまして、まず建築審査会委員の紹介をさせていただきます。皆様から向かって左側から順番にご紹介させていただきます。まず、杉本洋文様。選出分野は都市計画でございます。次に、赤塚健様。選出分野は法律でございます。中央が会長であります、三澤憲一様です。次に、三浦克美様。選出分野は建築でございます。最後に、大山節夫様。選出分野は行政でございます。続きまして、事務局の紹介をいたします。私の隣からまちづくり政策部長久永でございます。建築指導課長吉野です。あとは建築指導課職員でございます。井上課長代理でございます。担当の金子でございます。武井課長代理でございます。最後に担当の寺島でございます。以上でございます。

(会長)

これより口頭審査を始めますが、その前に本日の進め方について説明を申し上げます。冒頭申しましたとおり、本日の陳述は、これまで提出いただいた書面の補充、補足ということになるわけですから、本日は書面で既に主張してあることは、時間節約のためにここでの発言は極力控えていただきたいと思います。もちろん、書面で主張し尽くせなかった部分について、ご説明いただくことは結構でございます。

本日は、建築審査会から、審査請求人、処分庁、参加人に対してたずねる形で進めてまいります。つまり、関係人がお互いに問いただすというような形で進めるものではないということです。あらかじめご了解ください。また、発言をする際は、毎回氏名を名乗ってから発言するようお願いいたします。審査請求に対する我々の判断は、後日、裁決書という形で示すので、本日は、審査会の見解や判断を求められてもお答えすることはございません。その点につきましてもあらかじめご了解願いたいと思います。

それでは、はじめに、これまで提出された書面の確認と、その書面の字句などの補正があればお伺いします。なお、提出書面における主張への補足事項は、この次の場面で伺いますので、まずは字句の訂正などがあればお聞きしたいと思います。本日は2件の処分に関する併合審査でございますので、便宜上、第UHEC建

確20437号の建築確認処分の計画、第二工区ですが、これを西工区と呼ばせていただき、第一工区の第UHEC建確20460号の建築確認処分の計画を東工区とお呼びいたします。審査請求人からはこの西工区及び東工区、双方の処分に対する審査請求書、反論書、反論書(2)が提出されております。それでは、審査請求人に伺います。これまでの提出書面のうち、字句など補正する点はございますか。

(審査請求人代理人柴田亮子)

ございません。

(会長)

次に処分庁に伺います。処分庁からは、これまで、西工区及び東工区双方に関する弁明書、弁明書(2)が提出されております。これまでの提出書面のうち、字句など補正する点はございますでしょうか。

(処分庁代理人J)

Jでございます。一箇所ございます。併合されておりますので一工区のほうで申し上げます。21平建審第2号事件の方で申し上げます。弁明書の1の7ページ、(4)という部分がございます。そのなかの中段の部分、13行目のほうに、120条及び121条第2項という記載がございますが、121条第2項、これがちょっと誤りでございまして、120条第2項が正でございます。ここを訂正させていただきます。

(会長)

わかりました。以上でよろしゅうございますか。

(処分庁代理人J)

はい。

(会長)

続きまして、これまでの提出された書面における主張への、補足事項についておたずねします。はじめに審査請求人に伺います。先に提出されている審査請求書、あるいは反論書などの記載事項について、補足したい事項がありましたら、ご発言ください。

(審査請求人代理人柴田亮子)

審査請求人代理人の柴田です。これまで書面で提出しておりますが、本日もいつまでも簡単に主張をまとめて発表したいと思っております。

まず、20年17号事件、西工区について、平塚市建築基準条例26条1項違反の点がございます。本日お配りしました相手方から出てきた図面をまとめましたものをご覧いただきながらお願いいたします。まず、乙3号証、20年17号事件の方、西工区の乙3号証をご覧ください。このF、G、H棟には北側に避難階段が設けられているのがわかります。しかしながらこれらは幅1.5メートルほどの敷地内通路によって西側前面道路に通じて

いるにすぎません。G棟北側避難階段、真ん中の棟ですね、から道路までは100メートル近く歩かなければならないこととなります。これは共同住宅の避難上の安全性の確保を目的として、主要な出口は道路に面して設けなければならないとした、平塚市建築基準条例26条に反します。この点、処分庁は、これら階段を屋内階段であることをもって、同条項にあたらないと主張します。しかし、同条項の目的からすると避難上の安全性という観点からは屋内階段も屋外階段も差異はなく、括弧書きは注意書きであると考えます。また処分庁は、確認審査は書面審査であって、市長の認定の妥当性を実質的に審査する権限も義務もないと言いますが、建築計画概要書には平塚市建築基準条例第26条第1項第2号による認定と特記されている以上、それをまったくもって看過していいとは考えません。市長の認定の妥当性にまで踏み込めというのではありません。市長の裁量権発動の前提である周囲に公園、広場その他の空地があるという条件は十分に書面審査が可能であると考えます。審査会におかれましては違法建築物の社会への出現を防ぐという確認処分の目的を今一度、念頭に置かれてご検討いただければと思います。

次に出入り口のない駐車場というのがございます。同じく今の乙3号証をご覧ください。本件敷地には合計150台もの駐車場が計画されておりますが、道路には接続しておりません。すなわち、出入り口のない駐車場が計画されております。この点、処分庁は建築基準条例58条以下が特殊建築物である車庫に対する規定であることをもって屋外に設置される工作物である本件駐車場には該当しないと主張しております。しかしながら、上記規定は駐車場から道路へ接続していることを前提に交通安全上の観点からの規制であって、上記規定に当たらないから出入り口は不要ということは論理矛盾であるといわざるをえません。幼児が考えても出入り口のない駐車場は計画として成り立たないものであることは自明の理であって、その当然の規定がないことをもって適法とは誰が考えても、不合理極まりないと考えます。

次に日影規制違反がございまして、次の次のページですね。乙6号証のG-G'断面をご覧ください。これを見ますとペントハウスの上に2メートルほどの高さのフェンスが予定されているのがわかります。これとあわせて、前のページの乙5の1号証をご覧ください。非常に数字が小さくて見にくいのですが、I棟の高さが14.96、あとペントハウス上の高さが17.32と記載されており、ここの差が2.36でございまして、乙6号証のペントハウス分の高さが含まれていないことがわかります。このペントハウス上にありますフェンスを考慮しないで作成されました乙5の1の日影図は誤りであると考えます。処分庁は速やかに正確な日影図を提出すべきと考えます。

西工区最後の点になりますが、高さ制限、各種斜線制限違反のおそれというのがございます。本件敷地はフラットではなく、南側が北側より50センチほど低くなっております。したがって、盛土、切土がされていると考えられ、地盤面の算定が恣意に流れやすい上、高さ制限においてはそのクリアランスが4センチしかありません。処分庁は乙4として、地盤面算定図を提出してはいますが、地盤面が敷地内通路であろうと専用庭であろうと6.80で水勾配をもっていないという不自然さもさることながら・・・ここに、全部6.80になっているのがよくわかりだと思っておりますが、6.80で不自然さもさることながら、その前のページの乙3と比較すると、G棟においては水平投影した形状自体も不正確となっております。この真ん中の棟ですね、乙3だと赤く記しているのですが、階段状の線が見えるところ、乙4では水平になっている。このように不正確不自然な地盤面算定によって、高さ制限に反していないといわれても、にわかには信じられません。地盤面の算定が不正確であると、高さ制限、各種斜線制限に抵触する可能性は高いと考えます。処分庁は乙4が正確な地盤面算定図であることを立証するためにも各階平面図、一階平面図、立面図を提出すべきと考えます。

次に東工区について、2点ほど。まず平塚市建築基準条例26条1項違反の点がございます。これも先ほどの西工区と同じなのですが、各棟の屋内避難階段につき、西棟と同じく道路に面していないという違法性があります。この点、東棟は西棟と異なり概要書に同条項の市長の認可が記載されておりません。したがって、書面上は同条項違反ということになると思います。

次に高さ制限、各種高さ制限のおそれについて。東棟については高さ制限のクリアランスについては西棟より少なくわずか3センチほどであり、さらに西棟より厳しいものになっています。地盤面算定については、乙4でB棟主要な出入り口の底部分が算入されていない。また、東側敷地に甲4からでもわかるように明らかに切土が必要であったことと、西棟とは異なる要素もあり、その算定は信用を欠くものとなっております。したがって、高さ制限等に反している可能性は否定できません。

最後に東棟、西棟共通の主張として、まず、一敷地一建築物違反について。21年2号事件の乙2号証を見ていただければと思います。これ東棟西棟全部が一面になっている図面でございますが、この乙2号証をご覧ください。これを見れば明らかのように、本件建築物は東棟、西棟、到底二つの建築物とは見えません。どこで二つにわかれているのかも説明を受けないとわからないくらいのプランとなっております。これでは西棟、東棟、外観上、一の建築物とは到底言えません。また機能上の一体性についても、本来共同住宅は一棟ごとに独立した機能を持っていることか

ら用途上不可分であり、機能上の一体性も認められません。本来すべての建築物について棟単位で集団規定を適用するのが望ましいところ、これを徹底すると不都合な場合に限って、一団地の総合設計制度により、一定の条件をつけて一敷地一建築物の原則の例外を設けているというのが法の姿勢でございます。複数建築物を連結して、一の建築物とすることは容易に多数の棟が一敷地内に集積することを認めることになり、一団地の総合設計制度を例外的に規定した法の趣旨を没却することにもなりかねません。これは集団規定を容易に選択することを認めることにもなります。本件建築物でも二方向避難が確保されておりません。複数建築物を連結して一の建築物とすることを容易に認めてしまつては、仮に10の棟を連結しその両端に避難階段を設ければ足りるという状況も招きかねず、防災上の安全性は到底図れません。

また条例26条には規定されておりませんが、東京都安全条例では、17条に共同住宅の出入り口は次の表に定める幅員以上の通路で道路に20メートル以内で避難上有効に通じるものを設けた場合に適法と規定しており、避難者の身体の安全を図っておりますが、一の建築物を容易に認めてしまうと、本件のように避難階段から道路まで100メートル近く歩かなければならないというような状況も認めざるをえなくなります。さらに一の建築物を容易に認めると本件のように消防自動車の進入も速やかに行われなような建築物を生み出すことにもなりかねません。居住者のみならず近隣住民の身体に危険性を及ぼすことにもなりかねません。これでは一団地の総合設計制度の要件をクリアして計画されるべきところの法の趣旨がまったく没却されてしまい、これはすべて容易に一の建築物を認めてしまうことによる弊害であると考えます。近年、はたして一の建築物といえるかどうかという建築物が増加する傾向にございます。本件建築物はその最たるものと考えられます。渡り廊下、エキスパンションジョイントでつなぎ、出入り口、管理棟、管理室等をひとつとすれば一の建築物としてさまざまな集団規定の脱法を認めてはたしていいのでしょうか。

行政不服審査法43条2項によれば、審査会は違法性のみならず妥当性も検討できることになっております。これらを踏まえて、審査会においては是非ともご英断をお願いしたいと考えます。

最後に、処分庁の姿勢について。20年17号事件、西工区の弁明書(2)の2ページにおいて、処分庁が単純な誤記であり、結果に大差がない、と主張しております。他方において東棟においては、概要書に、平塚市建築基準条例26条1項2号による認定という特記もなく、この点では書面審査も十分にはたしていないという事態が生じております。建築確認審査は違法な建築物が

社会に出現することを防ぐ最後の砦ともいえるものです。処分庁のこのような姿勢は厳に許すべきではないと考えます。加えて、審査会委員の先生方、21年2号事件の乙3なのですが、一番最後の図面、この数値がはたして読み取れますか。これでは審査会において確認処分の内容が適切な資料と根拠に基づき行われていたか否かを適切に判断することは困難です。審査会においては、処分庁が速やかに適法性の資料と根拠を明らかにしない場合には、証拠不十分により直ちに処分を取り消すべきと考えます。以上です。

(会長)

ただいまのご意見でございますけれども、Eさん他8名が提出されました審査請求の全体としての意見ということでよろしいでしょうか。あと他に、請求人から何かございますか。

(審査請求人代理人上山恵三)

請求人代理人の上山です。あとでちょっと、付随的に。

(会長)

あとで、ですか。

(審査請求人代理人上山恵三)

今、続けてずっと……。

(会長)

よろしゅうございますよ。どうぞ。簡潔明瞭でお願いします。

(審査請求人代理人上山恵三)

平均地盤面算定についてですけれども、今回、専用庭というのを建物の周辺にめぐらして6.8というレベルで全部統一しているのですけれども、これ駐車場のレベルも6.8、要するに建物周辺を全部6.8におさめるというのですけれども、実際のところ本当に6.8で施工できる合理的な根拠が示されていない。断面図もないですし、詳細もないですし、本当に6.8というのをやれるのかどうか。その辺を処分庁に資料を提出していただきたい。その辺の断面がわからないので。それからもうひとつ、日影規制についてですが、日影規制図のなかに、真北の方位角を角度上の。部分的に乙3号証のところには真北の何度、たぶん書いてありますけれども、これの根拠、方位角の調査をちゃんとなされた上での真北なのか。その辺を明らかにしていただきたい。

(会長)

ただいまのご意見も皆様の代表意見ということでよろしゅうございますか。その他、請求人の方からございますか。

(審査請求人代理人柴田亮子)

最後にお時間がありましたら、請求人の方から直接陳述の時間をお願いしたいと思います。

(会長)

どのような内容ですか。

(審査請求人代理人柴田亮子)

本件の妥当性について、近隣住民たちからの意見を発表させていただきたいと考えています。

(会長)

では、なるべく簡単明瞭にお願いします。

(審査請求人代理人柴田亮子)

そうしましたら、資料をお願いしたいのですが。

(審査請求人C)

(資料配布)

(会長)

極力ポイントだけの説明でお願いいたします。

(審査請求人C)

簡単明瞭にですね。請求人のCと申します。建築審査会委員の諸先生方に申し上げます。今回のマンション計画に対する平塚市の意思表示が、今後の日本のまちづくりにおいて大きな分岐点になる、ということとその責任を担っているということを再度強くご認識いただき、判断していただきたいと思います。

法的な問題点については今、柴田弁護士から申し上げておりますが、周辺道路6メートル未満、低層の良好な住宅街の真ん中に日本中でもいまだかつて建てられたことのない超過密設計。日の字型で城壁に囲まれたような中庭には約370台の立体駐車場、そして駐輪場。日照も通風も眺望も最悪。緊急時に消防車の入れる通路もありません。現在のまちづくり条例では4階建ての建築物には消防空地が必要ですが、この計画が申請された時点では、条例は確かに施行されていません。しかし、この条例については既に平塚市まちづくり課での議論が終了し、課の誰もがその内容を認識していた時期ではないのでしょうか。わかっているなぜ許可したのか、非常に疑問が残ります。8棟のうち4棟つなげて2棟と言い張るその1棟に、階段はたったの3箇所です。東側は210世帯、非常時にひとつの階段に殺到する世帯数は70世帯です。また立体駐車場の使い勝手の悪さ。このマンションに来客用の駐車場は一台もございませんから、周辺の狭い道路に違法駐車があふれることは目に見えています。関東大震災のときに、あちこちで火災が発生しました。そして強い上昇気流が発生して、竜巻のようなものが起こった。もしそのような状態になったときに、違法駐車若しくは立体駐車場の車が巻き上げられて叩きつけられたときに、どういうことが起きるか。倒壊し、人々は下敷きになりながら、燃えながら、それでも緊急車両が入ってこれないと、周辺の道路にも入ってこれないという状況が、想像されると思います。

以前はこの場所に日本たばこのグラウンドがあり、緊急避難場所にもなっていたはずですが、現在この周辺に住む人々の緊急避

難場所はありません。ないというのは語弊がありますが、十分に確保されていない、非常に狭い地域なのです。そこに、今回のマンション計画で人口が2倍超に膨れ上がります。人口増加により花水小学校、浜岳中学校の児童生徒数はずばぬけて市内で一番多くなります。しかし、誰が考えても平等な教育が行うことができないという状況でも平塚市は何の対策も今のところ考えていません。また、日の字型に閉ざされた形状、周囲からマンション内が見渡せないこの形状で、連れ込み犯罪などの犯罪、そういったものも大いに懸念が残ります。マンション業者、建築業者さんの調査報告では、この建築により周辺気温が2度上昇するとの報告があります。世界的に地球温暖化が叫ばれているこの状況で、2度の気温上昇が地域にどのような影響をもたらすのか、想像できますか。ゲリラ豪雨の被害が新聞を賑わす昨今、それにもかかわらず、このマンションの雨水の処理能力は、昭和20年代の数値を基準にした設計のままです。現在の雨でも冠水することがあるこの地域にです。法律通りということです。日本の人口は下降線をたどり、都心では人気のないマンションの空洞化、スラム化が問題視されています。マンションは一度建ててしまうと50年以上取り壊すことはできません。火災にあっても、地震にあっても構造物がなくなることなんてないのです。だから問題なのです。今の問題ではなくて、長い将来にわたっての問題だということを皆さんに認識していただきたいのです。

先ほど今回の決定は日本のまちづくりの大きな分岐点と申しましたが、もし今回のようなマンションを平塚市が許可してしまったら、それはひとつの試金石になり、「あのマンションが合法ならこのマンションを建てろ、日の字型はオーケーだよ」と、平塚市のみならず日本中にこのマンション計画が広がるのです。大丈夫でしょうか。住む人がいなくなったマンションに、今度は国が税金を使って取り壊すのですよ。「誰も住まないし、危ないから取り壊さなきゃ」。それが法律なのです。いつの時代でも法律は万能ではありません。事件や事故があって初めて法律が整備される。つまり何かが起こらなければ法律は変わらないのです。今回の平塚市が下した些細な決定、些細な決定ですが、これは非常に大きな、日本中に大きな問題を投げかけるような決定になるわけです。この建築が申請されたときに、この建て方を見て、「こんなところに人が住むのか。3階まで目の前に立体駐車場になっていて、眺望はもちろんのこと通風、車の排気ガスが気にならないのか。いくら一棟だといわれても、こんな建て方は人が居住するものじゃないだろう。平塚市に後世残してよいものだろうか」という疑問が、行政としてなぜ持ち上がらなかったのか、非常に不思議でなりません。良好な住環境、秩序ある整備、豊かな自然そのようなまちづくりを目指している市とはかけ離れた計画で

あるとなぜ思わなかったのか、それが不思議でなりません。「そんな建物は平塚市にふさわしくないから、計画の見直しをお願いします」と、なぜ言えないのでしょうか。これは法律以前の問題だと思います。行政人としてのモラルの問題だと思います。

長くなりましたので簡単にいきます。最後です。今回のように後世に負の遺産を押し付けるような建築物、この建築計画については、一行政や建築審査会だけでなく、広く他地域の意見を求めて、平塚市としては市民投票を行うなど、もっと重大な問題として取り扱っていただきたい。原告適格だとかそういった小さな問題じゃないはずですよ。引き返す勇気を持ってください。審査委員の方々、そして行政庁の方々。つくらないということも大切なまちづくりだということに気づいてくださる良心を持った方がここにいらっしゃると、私たちは信じています。以上です。

(会長)

今のご意見も全員の代表意見ということによろしいですか。その他に請求人の方からいかがですか。

(審査請求人代理人D)

補足で極めて手短によろしいですか。写真を持ってまいりましたのでその気持ちだけお話をさせていただきたいと思います。こういうものを持ってきたのですが、カラープリンターの。住んでいる人間がいったいどういうところに住んでいるのか。この現場がどうなっているのか。これが私たちの思いの原点ですので、それを簡単にご説明させていただきたい。

一番最初の図面はこのような形です。このど真ん中が広く一番目立ちますけれども、南部で一番目立つところに今回の開発案件が出てきた。この規模はものすごいものです。ちょっと見ていただければ、学校、その他とほぼ同じ規模。すぐどの場所からも、航空写真からも見えるという、こういう場所での開発だということです。これは私どもにとっては、いわば都市開発に当たるもの、都市計画に当たるようなものだ。一事業主、土地を持っているということは非常に強いことは確かですが、一事業主だけの話になってほしくない。そういう思いが一番最初にしたわけです。それだけの規模だということが最初です。

2番目。お配りしたペーパーの2枚目にこんな写真が入っていると思いますが、これは、ずっと地面まで降りてきた場所です。敷地の東側の道路です。6メートル弱、低層の住宅地がいっぱいあるこの場所に道路に近接して約100メートル幅の建物が建ってしまう。普通の住宅地です。なおかつその目の前には、自動車の出入り口360台分の出入り口が普通の民家の6メートル先から一気に出てしまう。「これはびっくりした」というのが住民の率直な気持ちです。高さその他もここから想像できればいいのですが、電柱より上の高さにできあがるということだそうで

す。通常の二階建て、ちょっと背の高い建物ももちろんありますけれども、ごく一般の一戸建ての住居のなかに、突如出てきた巨大なものだと、それに驚いた。それが2枚目の資料からお話ししたかったことです。

実は今の資料、平塚市の重要な部分が抜けているのです。白いマスク、きれいですね、敷地側が見えなくなっているのですが、実はその敷地側から東道路から西をのぞむと、平塚の最も重要なポイントである高麗山が見えるようなところだった。一万坪の空き地、もともとスポーツ施設、グラウンドでありましたから、当然広い場所があったわけですが、そこを普通に歩けば平塚の象徴である高麗山、それから大山、そういったものがずっと見られる、そういう場所で、何十年と私たちは住んできている。今日はそのイメージを出そうとこれを出しました。

これは他の市内の、あるマンションの例なのですからけれども、実はもう一つ先ほどの法律とかかわってくるのですが、このマンションが日の字型にして大規模かつ特殊な過密な状態になっている、ということを実はこの写真から想像できる。これは、あるマンションですけれども、縦長、大体われわれの計画されているものよりちょっと短いですが、ちょっと伸びる、もっと大規模になる。それから、このマンションの場合はですね、東西に向かって2本、3本くらい出ているわけですが、さらに、ここに南北棟がきて蓋をされてしまう。これは単純に漢字の「二」とか「三」とかそういう数字の並び方ですが、それがさらにこっち側に蓋をするような形で建物が同じ100メートル規模のものが出てきてしまう。「こんなのができるんだ」ということで驚いてしまった。それから中庭ですよ、これは中庭がきれいに整備されていますけれども、今回の計画では中庭ではなくて、立体駐車場がドカンと入ってしまう。びっくりすることだらけだ、という印象です。

これが最後なのですからけれども、先ほど6メートル幅の一般住戸の目の前に自動車の出入り口があるんだということを申しました。私たちの普通の大型マンションのイメージはこれなんですね。これ、駅前の大通りに建てられているマンションですが、20メートルくらいあるのでしょうか、非常に大きな遊歩道もあり、車道もあるようなこういうところにこそ、大規模なマンションが建てられる、それが私たちの常識だと思っていました。それが6メートル幅の普通の住戸の目の前につくられるというのは信じられない、というのが私たちの根本的な疑問、そこからすべては出発しているのです。それ以外の写真もお手元には入っていますが、主として住宅環境はこんな感じだと、私たちは、是非この計画を変更していただきたい、と主張しているのです。そういうことですのであとは省略させていただきます。以上です。

(会長)

同じく代表意見ですか。もうよろしゅうございますか。  
(審査請求人代理人柴田亮子)

はい。

(会長)

続きまして処分庁にお伺いしますけれども、先に提出されている弁明書などの記載について、補足したい事項がございますでしょうか。

(処分庁代理人J)

Jです。特にございません。

(会長)

それでは次に、参加人の方にもお伺いしますが、本審査請求に對しまして、何か主張等はございますでしょうか。

(参加人代理人M)

長谷工コーポレーションMでございます。特にございません。

(会長)

したがいまして、一通り関係人の発言はしたということで、よろしゅうございますでしょうか。次に建築審査会から聞きたいことがございますので、こちらから指名を受けた方はお答えをいただきたいと思えます。何かございますでしょうか。よろしゅうございますか。特に発言がございませんので・・・。

(処分庁代理人I)

処分庁のIです。あの反論書(2)のなかで、私どもまだ弁明していない事項について一個ございますので。遅れましたが一言だけ申します。あの請求人さんの方から、日影規制につきましてペントハウスの上にフェンスがある。そのフェンスについて日影規制上反映されていないので違法ではないか、という申立がございました。それに関しましては、ちょっと断面図のほう、あれはフェンスではなくて、寸法線、通り芯の引き出し線でございます。当然ペントハウスの上は誰も行きませんのでフェンスもございません。ということで申し添えさせていただきます。

(会長)

他に。

(審査請求人代理人上山恵三)

はい、その件について請求代理人の上山です。その辺の図面が再三こちらでも提出図面が見にくいと申し上げているのですが、それは処分庁の証拠書類としてもう少々明細な図面を提出していただきたい。

(会長)

他にございませんでしょうか。

(審査請求人代理人上山恵三)

もう一点よろしいでしょうか。

(会長)

はい。

(審査請求人代理人上山恵三)

処分庁に確認したいのですけれども、駐車装置を設けた出入口のない、こういう事例はこれまで何回か処分をされた経験はあるのでしょうか。

(会長)

他にございませんでしょうか。

(審査請求人代理人柴田亮子)

やはり日影図のところなのですけれども、庇の上の部分に建物が建っているかどうか、庇の部分が水平投影されていないというのがありますので、この辺も図面をもって説明していただければと思います。

(会長)

その他に。

(審査請求人代理人F)

ひとつよろしいでしょうか。代理人のFです。ひとつ質問なのですけれども、建築確認が今回民間の会社であるので、こちら様が出されたということで、その出された書面というのが、図面がたったA3一枚しかないというのが、住民として非常に率直に驚いています。実際は非常に大きいものを縮小しているのでしょうかけれども、字もつぶれてしまって細かいところが本当にわからないのですよね。それでひとつお聞きしたいのが、何度もこちらがこういうところをはっきりさせたいので、図面を提出してほしい、ちゃんとした元の図面を提出願いたいとお願いしてはいますが、それを提出させる権限というのは委員の方々にはあるのでしょうか。

(委員)

審査会のほうは当然オリジナルの図面によって審査します。したがって、もし請求人のほうが図面を閲覧したいという希望があれば、事務局にお話しすることで検討したいと思っております。当然、この縮小版では審査できませんので、オリジナル版は審査会が請求して受領しています。

(審査請求人代理人F)

私たちはいくつか違反性が考えられるので是非それをはっきりさせるために元の図面を見せてくださいということをお願いしているのですが、それは委員の方が「はい」と言ってくだされば、見せていただけるものなのですか。

(委員)

それは事務局のほうにお話いただいて、どういう事務手続きとかが必要ですよということなどは、弁護士の先生はご存知でしょうから、それで閲覧するなりということやっていただければと

思います。

(審査請求人代理人F)

わかりました。ちょっと心配だったのは、非常にこういう問題もある大きなマンションですから、十分な審査をして、その上でご判断をしていただきたいという心配があったものですから。すみません、お時間とらせました。

(会長)

他にございませんか。特になければ口頭審査をこれで終了させていただきます。出席者の皆様、どうもご苦労様でした。

(3) 議案3 建築基準法第43条第1項ただし書許可の同意について(1件)

提案案件3-①について

資料に基づき、特定行政庁から、前回提案時との変更点として、申請者から①土地所有権問題の解決に努める、②通行等に関する問題発生時の自己責任による処理、③申請地及び申請建築物の権利譲渡の際のこれらの継承、の3点について誓約書の提出があり、再提案するものである旨の説明があった。

法第43条第1項ただし書許可にあたり、本来的には同包括同意基準3.の要件でもある協定通路の土地所有者も含めた関係権利者の同意が得られるべきものではあるが、本件においては土地権利者の同意を得ることが極めて困難な状況であるため、将来的に土地所有権問題が発生した際に対処する手法のひとつとして、申請者から誓約書が提出され、その誓約事項を継承していくことをもって、同意することもやむを得ない旨の意見があった。

以上をもって、本案件は「同意」された。

(4) 議案4 審査請求について

ア 口頭審査事後審議

審査請求人適格について、審査請求人及び処分庁からこれまで提出された書面に記載のあった、①建築物の外壁から当該建築物の高さの2倍以内の区域、②建築物により日影を生じる範囲にある区域、③敷地境界線から50メートル以内の区域等について、西工区及び東工区ごとに審査請求人適格を有することとなる者を確認した。

また、行政不服審査法第4条第1項に定める「行政庁の処分に不服がある者」の解釈について、最高裁判所判決及び行政事件訴訟法を参考に審議した。これに関連し、行政事件訴訟法第

9条第2項に定める「当該法令と目的を共通にする関係法令」について、建築基準関係規定や本件処分に関連のある条例の趣旨等について審議し、審査請求人適格の結論に至る法律構成等の検討を行った。

請求理由である一敷地一建築物違反について、機能上、構造上及び外観上の一体性の解釈、考え方等について審議した。

その他の請求理由について、違法性の有無を審議した。

口頭審査において請求人側から発言のあった図面の閲覧について、行政不服審査法に基づく手続きを確認した

本件建築物の配置計画に起因する居住環境や安全性について、口頭審査において請求人側から発言のあった内容も検討した上、本件処分を取り消すに足る違法性があるか否かを審議した。

本件は、次回も引き続き審議を継続することとなった。

### 3 その他

次回の開催日程は、11月27日午後2時からに決定した。

### 4 閉会