第４５回　平塚市開発審査会　会議録

開催日時		平成２１年2月１７日（火）　１３：４５～１７：１０
開催場所		平塚市追分１－２４ 平塚市勤労会館　２階　中会議室
出席者	委　員	５人　（玉巻委員、小林委員、市川委員、大山委員、松尾委員）
	その他	１８人　（審議に出席することを必要と認めた者）
	事務局	４人　（久永部長、荒川課長代理、深田主管、藤枝主査）
公開の可否		□公開　■一部公開　□非公開　｜　傍聴者数　｜　７人
一部公開・非公開の場合はその理由		議題の一部は、審議等に関する情報であり、公開することにより率直な意見交換、意思決定の中立性が損なわれるため。
会議次第		１　口頭審理の事前打合せ ２　口頭審理 ３　口頭審理後の裁決に向けた打合せ

≪審議経過≫

主な内容は次のとおり

※　事務局から本日のスケジュールについて説明。

□　議事進行　玉巻会長

（会長）
審議の前に、会議録署名人として、小林委員を指名します。

１　口頭審理の事前打合せ

口頭審理の事前打合せを行った。

事前打合せを受け、会議の公開と参加者の許可・不許可について、議論した。

２　口頭審理

（委員）
平成２０年１１月６日付けで、審査請求人Ａ氏から請求された審査請求、並びに平成２０年１１月１９日付けで、審査請求人Ｂ氏外５名から請求された審査請求について、平塚市開発審査会の口頭審理を始めます。この口頭審理は、都市計画法第５０条第３項の規定に基づき行なうものです。ここに御出席の皆さん、傍聴の方は、私の指揮に従っていただきます。秩序維持等のために、秩序を乱した方は、退場を命ずることもありますので、スムーズな進行に御協力をお願いします。なお、これ以降、写真撮影・録音等は、御遠慮ください。また、口頭審理の時間は、およそ、４５分程度を予定しておりますので、その時間内で進められるよう、発言は簡単明瞭にお願いします。もう一つ、時間短縮のためにお願いしたいのですが、この不服申立ては、行政不服審査法に定める手続きによって進められることになっています。行政不服審査の手続きは、原則、書類審査主義で、口頭意見陳述は、例外です。都市計画法上は、特別規定があって、公開の審査を行なうことになっていますが、原則、書面主義ですので、すでに、それぞれ処分庁・申立人両者から詳細な書類が提出されております。その書類に基づいて、平塚市開発審査会は審査をします。ただ

し、書類に基づく審査の参考にするために、今回の口頭審理を行いますので、その辺の切り分けを十分に御認識のうえ、書類で主張してあることは、時間の節約のために、ここでの発言は極力セーブしていただきたい。書類で主張し尽くせなかった部分あるいは、書類から読み取れない部分について、もろもろ説明いただくことは、大いに結構です。
　それでは、まず、事務局から審査請求人、処分庁、参加人の出席を確認してください。

　審査請求人、処分庁、参加人の出席について、事務局より確認。

（委員）
　それでは、関係当事者が全員出席しておりますので、これから、口頭審理を始めます。まず、本日の進め方ですが、平塚市開発審査会が審査請求人、処分庁及び参加人に対してこちらから直接訊ねる形で進めます。もしも、審査請求人、処分庁及び参加人に対して、他の方が意見を述べたいということがありましたら、平塚市開発審査会の方から、改めて訊ねる形で進めますので、よろしくお願いします。簡単に言うと、両当事者が議論をする問い正すというような形で進めるものではないことを御了解ください。
　こちらから発言を促した際に、名前を名乗ってから発言していただくということでお願します。
　また、平塚市開発審査会としての意見は、裁決書において述べることにしますので、この場で平塚市開発審査会としての意見を求められてもお答えすることはありませんので、御了解いただきたいと思います。
　それでは、まず、審査請求人の方に、先に提出されている審査請求書、あるいは反論書等の記載事項について不備な部分がありましたら、御発言ください。

（審査請求人）
　審査請求人のＣです。お手元に時間の節約のためにレジメを配布してありますので、御御覧いただきたいと思います。最初に申し上げたいのは、審査請求に至った経緯ですが、付近住民から計画の異常な項目の問題を指摘しましたが、今回、都市計画法の問題に絞って審査請求しました。この間の処分庁とのやり取り、あるいは、業者とのやり取りも簡単にメモしてありますので、御覧いただきたいと思います。
　二番目に、開発業者の資格審査の問題で問題列挙してありますが、㈱中央コーポレーションのその後の株価の推移を見ますと、今日、出かける前に見てきましたら１５円で、時価総額は４０７億円です。東京証券取引所が設定しました上場の基準を、はるかに下回っている数字です。市場からの撤退を促されているような状況ではないかと思います。
　次に三番目に書いたことは、大手のマンションデベロッパーの日本総合地所株式会社が２月５日に経営破綻したことです。借金２，１４２億円ですが、この日本総合地所株式会社は、辻堂に約５００室弱のマンションを２棟建設中で、１棟は完成して入居者がいますが、もう１棟は、破綻の影響だと思いますが、入居予定者に頭金を返金して、今、入所者がいませんが、建造物は完成しています。非常に巨大な無人の建造物ができてしまったことに、地元は非常に当惑しております。もう一つ問題なのは、株式会社長谷工コーポレーションが、これに対して債権を持っていることです。１１９億円の債権が、回収不能となっています。１２月の決算内容を見ますと、これは反映されていないようですが、毎日のように、この建設業者の破綻が報道されておりますので、影響は非常に大きいと考えています。開発業者の資格審査について、再度、審査をお願いしたいと思います。
　四番目ですが、平塚市開発指導課に問い合わせましたら、平塚市の２００室以上のマンションで、６メートル以下の道路に面しているものは１棟もない、ということでしたが、今回、黒部丘に計画されているマンションは、３５７室、平塚市で第２の大規模マンションになります。この建築物の周囲の道路が、６メートル以下というのは非常に異常でありこれに関しても、都市計画法施行令第２５条第２号の基準を厳密に適用していただきたいと考えております。
　五番目に溢水災害についてです。今まで草地だったところが、一面のコンクリートで覆われますが、草地ですと約８割の水は保水され、徐々に地下に浸透していくと思われますが、セメントで覆われてしまいますと、逆に８割の水は流出すると考えられます。これが一挙に流出しますので、雨水処理は非常に重要です。雨水計算してありますが、私達の見

たところ、非常に通り一遍の計算であって、厳密な危機を意識した計算になっていないと見えますので、その辺も厳密な審査をお願いしたいと考えています。
　最後ですが、法の条文の文言に対する解釈ですが、いろいろ処分庁ともやりとりをしましたが、どうも法令の文言の局部的な部分を取り上げて文言に適合しており、文言に無いから業者の言い分を拒否できないというような話がたくさんありまして、こういうミクロな文言の解釈の積み重ねで、結果として、消防自動車もアクセスできないような、巨大なマンションができ上がってしまうということに疑問を持っています。建築基準法施行令第１条第１項の一敷地一建物というのも、安全を考えて一敷地の中にたくさん建築物を建築してしまっては、火災などの危険があるので、そういう指示だと思います。そういう意味では、文言の解釈は大事ですが、文言の解釈にとらわれず、法令の条文ができた目的、趣旨を踏まえて解釈するならば、こういう解釈にはならないと思います。都市計画法第１条の目的に従った判断をお願いしたいと思います。それから、もう一つ、建築基準法との関係です。ああいう建築物が建築されるのは、建築基準法の守備範囲であり、都市計画法の問題ではないという話ですが、都市計画法は、都市のインフラの整備、土地の有効利用・効率的な安全の考慮を目指した法律であり、やはり、周辺インフラとの関係においては、建築基準法よりはるかに厳しいことを科しています。やはり、今回の黒部丘の開発許可については、都市計画法でこの計画を認めるかどうか、建築基準法では建築確認業務ですが都市計画法は、処分庁である平塚市が、認めるか認めないかの許可権限を持っている訳です。その中で、本件は判断してほしいと思っています。是非、私共の意見を御理解いただいた上で、適切な裁決をお願いしたい。

（委員）
　今の意見は、Ｂ氏外５名が提出した審査請求について、連名の方の代表意見ということでよろしいですか。

（審査請求人）
　はい。

（審査請求人）
　Ｂの代理人、Ｄです。もう一言お話させてください。３点ほど最後に補足いたします。
　第一点は、さきほどのＣ氏が言ったこととやや共通しておりますが、この間の私共の審査請求、あるいは、それに対する弁明書、反論書を見るうちに、私としては次の点が少し気になりました。木を見て森を見ずという言葉がありますが、まさに、Ｃ氏が言ったとおり、細かい一つ一つの木についての審査を、できるだけしようと心を砕いているのはよく分かりますが、その結果として、森を見るという点については、残念ながら、そこになかなかたどり着かなかったと思います。本来、木を見て森を見ずではなくて、木を見て同時に森も見てほしかった、こういう思いがいっぱいです。具体的な例はいくつかありますがごく簡単に言うと、例えば、最初の弁明書ですが、冒頭で訴えの利益やこのような不服を申立てる利益は誰にあるのか、特定の人間にしかないはずだというような議論をしていました。つまり、建築物の高さの２倍、２Ｈというラインを引き、これに基づいて訴えの利益を制限するという方針を、まず、弁明書の最初に持っていながら、後半部分では建築物がどうなっているのかということを、あえて議論から外し、建築関係に関しては、開発案件の問題点は当面ないという、まったく逆の論法を使っています。最初に建築の状況を前提としながら、後半ではそれをまったく使わない逆の方法論に推移しています。これは、まったく一貫性を欠くのではないかという疑問を一つ持ちます。ここの案件に関しては、木を見ていますが森は見ていないと感じた点です。さらに、平塚市まちづくり条例が、昨年７月１日に施行されました。７月１日施行は、大変大きな展開だと思いますが、しかし７月１日以前はどうだったのかを考えますと、残念ながら、今回の案件は、私共の見方では、事実上の駆け込み案件であるにもかかわらず、７月１日以前の案件だから、新しい条例の趣旨を、必ずしも十分に反映していないという印象を持っています。これもまた、７月１日施行というところにとらわれて、木を見ているが森を見ていない例ではないかと思います。個々の法文の案件に関しては、反論書等にありますので省略いたしますが、まず一点、是非、木を見て同時に森を見る方向で決定していただけばと思いました。

二点目、これも実は重要ですが、今回、土地の上に何が建築されるかという予定建築物が、非常に特異な形を持っているために、その影響が大きいという点を、是非、考慮してほしい訳です。通常、都市計画法その他で想定されると思われる事態とかなり異なった、かなり特殊な状態にある案件、建築物であるからこそ、これは最初から予定建築物については、今回の開発の案件の議論にしないという姿勢にしてほしくないと思っております。このような建築物、規模であるからこそ、実は周辺に及ぼす影響が極めて大きいという問題があります。さきほど、条例に従って２Ｈラインと呼ばれる、高さの倍のラインのところにしか訴えの利益がないと、処分庁が主張したと申し上げましたが、高さの２倍というのは、日照が基本的な問題と考えられる内容だと思いますが、日照の問題はもちろん重要ですが、そうではない面が非常にあります。今回の案件に関しては、特にそういう面が強いという要素で、私共はこういう審査をお願いしています。このような予定建築物の特殊性に基づいて、実は関連する住民、利害関係が及ぶ住民が非常に幅広いものだということを、是非、強調させていただきたいと思います。訴えの利益にしたがって、幅広く捉えていただきたい。

そして、最後になりますが、お手元にはちょっと例を挙げたのですが、王選手というプロ野球界の監督を辞めたバッターがいました。非常に選球眼がいいということで、ストライクを投げてくれれば必ず打ち、ストライクボールを万が一にも見逃すというようなことはありえないというふうに信じられていたため、王選手が打席に立ったときには、キャッチャーの後ろにいる主審が、王選手がボール見逃した、でも、俺はストライクに見えるんだけどな、でも、王選手が見逃したということは、ストライクではないのではと、びびってしまうというような話を聞いたことがあります。あるいは、一流のオーケストラに初めて招かれた指揮者は、必ず、オーケストラのメンバーに試されるそうです。ちょっと間違えて、こいつ気がつくかなというふうにです。一流の方々というのは、やはりそれを相手にする方々に、ある種の威圧感があって、緊張してしまう。もしかしたら、このケースも、あるいはそういう面があるかもしれないと思った点が、第三点目です。一流の事業主が、相手になってしまいました。行政としては、万が一、はっきり申し上げて訴訟のようなことになったら大変だ、ということを心配することも重々ありえることです。しかし、その一方で、われわれ市民が、一体どういうふうに考えているのか、これは非常に私達としても困った状態に陥っていることに声を上げている訳です。安全、生命の危険、安心なものに対して、重大な問題があるのではないかと私共は考えて、これまで、いろいろ行動を行ってきた訳です。そして、当然、予想される訴訟リスクとそれに対して市民の安全、あるいは、安心といったものをどれだけ考慮できるかというのが、行政の重要な点であると思います。私共の立場としては、残念ながら、そのバランスがやや欠けていたと考えています。これは、大変残念であります。もし、これがＧＯ、よろしいとなってしまうと、本件に認められているような内容が、平塚市内のあちこちにできてしまい、非常に危険です。よい街であるはずの平塚市が、１０年後２０年後には、一体どうなっているのか、みんな心配します。こういうことを思いまして、大きなリスクを背負いながら、行政も判断していると思いますが、是非、市民の安全・安心という点を十分考慮した決定をしていただきたい。また、この平塚市開発審査会における審査の結果も、是非、そういう点を考慮して特例市という行政上の権限を持った、大きな街の審査会の決定をしていただければと思います。

（委員）
Ｂ氏外５名の申立人については、以上でよろしいですか。そうしますと、次にＡ氏は、何かございますか。

（審査請求人）
皆さんが言ったことがほとんどなので、手短かにいきます。平塚市は、防災都市とか市民の意見を取り入れる都市と宣言しているそうです。私は、不動産業をやっておりますが私のお客様で小田原市の消防署員がいます。消防署員ですので、実際に、さまざまな火災等の災害の現場に出た時に、実際の法律どおりには、とても対応できません。これは、間違いありません。だから、自分が探す時には、こういう危険なところは絶対に避けます。平塚市は、防災都市を宣言しているので、この建築物が本当にその宣言している都市に相

応しいかどうかを、よく考えていただきたいと思います。この建築物は何があってもおかしくないと、消防署員達は、口々に言います。この建築物は、絶対に危険を阻止できません。何かあった時には、必ず、死亡者や障がい者が出ます。それは、十中八九、間違いありません。このような建築物が合法だということは、私は法律論は特に詳しくないので言いませんが、本当に平塚市はその宣言をするのであれば、そういう街に相応しい建築物を建てていただきたいと思います。

（委員）
　審査請求人からは、以上でよろしいですか。そうしますと、次に、処分庁から弁明書以外のことで、あるいは、今の審査請求人の主張に関連することで、述べることがあったら述べてください。

（処分庁）
　処分庁の井上です。都市計画法の基準にしたがって許可したものですから、処分庁としての主張は弁明書のとおりです。

（委員）
　弁明書に付加することはないということですね。そうしますと、次に、参加人の方、審査請求人に参加したいという形の二人の方ですが、特にないですか。

（参加人）
　一つだけよろしいですか。災害の時の危なさということですが、建築物のことは、ここで論じられることになると思いますが、立地ということで申し上げたいと思います。最近聞いたばかりの話ですが、地震の時にどういうことが起こるかということです。ここは、周りが６メートル未満の道路しかなく、しかも、周辺の建築物は、木造の２階建てがほとんどです。古い家屋も多いので、この家屋が倒壊する危険性は、かなり高いそうです。それが少しでも道路側に崩壊したり、倒壊まで至らなくても、瓦やそういうものが道路に散乱したりすると、たちまち、消防車が道路自体に入ってこられない可能性があるという話を聞きまして、非常に怖いと思ってます。ですから、私たちは、今までは出入口が一箇所しかない、しかも、消防車が入れないということで、建築物の中で非常に危ない火災が起きるのではないかと、そればかり心配していましたが、建築物の中だけではなく、この立地ですと建築物にさえ近づけない可能性も非常に高い危険な場所であります。どこでももちろん、倒壊の可能性はあると思いますが、広い道路に面していれば、そういったものを避けて自動車が通ることができると思います。しかし、この立地では無理です。ですからそういった立地上の危険性というのも、是非、十分に検討していただきたいと思います。

（委員）
　次に事業者である参加人は、何かありますか。

（参加人）
　私は、株式会社長谷工コーポレーション　開発推進部門　Ｅです。弊社は、この当該開発許可が取消されると、事業そのものに重大な支障をきたす問題となります。従いまして許可の取消しにならないようお願いしたいと思います。

（委員）
　一応、関係人は、すべて述べたい主張は終えたということでよろしいですね。次に、平塚市開発審査会として、いろいろ聞きたいことがありますので、こちらから指名した方は答えてください。それでは、審査請求人に聞きたいのですが、この案件に関して、さきほど、Ｃ氏から最初に述べていただいた訳ですが、平塚市開発審査会は、都市計画法上の開発許可に関しての審査という形で守備範囲が限定されているということは存じていただいているようですが、これまでの審査請求人の主張によると、建築基準法上の建築確認に絡む建築審査会の案件の問題との相互関係というものを問題とされてるように、平塚市開発審査会としては認識しているのですが。ちなみに、この案件に関して、平塚市建築審査会

に審査請求するお考えはありますか。どなたでも結構です。

（審査請求人）
　最終的にどういう結果が出たのか、今の段階では把握しておりませんので、現段階で申し上げますが、その先に進む可能性はありうるとだけ申し上げます。非常に重要な問題をはらんでいると認識しております。

（委員）
　建築確認が出ているのは御存知ですか。

（審査請求人）
　西側の第二工区に関してのみ建築確認が出ているという情報を、私共は持っています。

（委員）
　文書でほとんど言い尽くされているので、一応大丈夫だと思いますが、文書の中身について詳しく分析したいと思います。

（委員）
　平塚市開発審査会として、文書その他で危機的状況にあるというのは認識したのですが口頭弁論による審理はこれで終了したいと思いますが、皆さんから、更にもう一言述べておきたいことがあればどうぞ。

（審査請求人）
　都市計画法の関係で、道路の問題というのは、審査請求書、反論書、再反論書などで述べましたので、言い尽くされているように思いますが、さきほど申し上げました溢水災害について言葉を添えたいと思います。株式会社長谷工コーポレーションの計算書を見ますと、一番の問題は、飽和透水係数０．５１という数字です。これは、社団法人土木学会の整備工指針を見ますと、桁が違うほどばらつく数字です。一番水が浸透しやすいのは、砂利です。粘土層は一番水が浸透しません。これは、数字が違うほどの差があります。ここで用いた０．５１という数字は、割ときれいな砂で、混じり気がなく、砂利に近い砂に用いられる典型的な数字です。ですから、水はかなり浸透するという想定で計算されています。しかし、実際の地面は、砂だけではなく、粘土質も入った土だと思います。多くの箇所のボーリングを実施して、地質調査をしておりましたので、データを持っていると思いますが、そのデータに基づいた設計をしていないのではないかという疑いを持っております。更に、全面がコンクリートで覆われてしまいますので、トレンチの中に送り込んだ水が、トレンチに溜まった水圧によって地下に浸透していく訳ですが、トレンチの高さの水圧水高１メートルです。あまり大きなトレンチを用いていません。また、地下水脈は、５メートルくらいと言われています。ですから、飽和透水係数よりは、悪い吸収状態になると想定されます。つまり、空気を追い出しながら水を吸い込んでいく訳です。飽和透水係数は引き水があって、そこに水が染みていく状態で表された数値ですから、もっと悪いということですので、大雨が降ったときには、溢水障害、あるいは、場合によっては、内水氾濫という事態になることが想定されます。金目川の堤防が決壊すると、２メートルの水深になる場所であります。非常に危険な設計だと、私共は思っております。

（委員）
　念のために、処分庁に確認したいのですが、開発許可申請を出すときに、予定建築物に関しては、用途等の審査をするけれども、建築物の構造そのものは、処分の限度はないと説明を受けたと思いますが、そうであれば、予定建築物の図面なしで開発許可申請が出てきた時に、追加手続きを取らなければならないですか。

（処分庁）
　処分庁の山本です。事前相談に必要な添付書類ということで、予定建築物等の図面は添付してもらいますので、それに基づいて確認をしています。

（委員）
　そうすると、予定建築物の図面を出させる趣旨は、どういう趣旨ですか。

（処分庁）
　高さですとか、用途、容積率、建ぺい率の基本的な事項を確認して、指導していくためです。

（委員）
　容積率、建ぺい率は、結果的にまた確認する訳ですよね。

（処分庁）
　予定建築物の容積率、建ぺい率ということで確認をしております。

（委員）
　分かりました。事業者の方から、何か積極的に実質の中身について主張しておきたいことは、特にありませんか。

（参加人）
　ありません。

（委員）
　処分庁にお訊ねします。類推については、都市計画法第３３条に基準があり、その基準に基づいて、審査請求人からそれに添った説明がありましたが、具体的な基準を捉えて、どのような形で判断したのかを説明してください。

（処分庁）
　処分庁の小林です。都市計画法第２９条の申請にあたりまして、あらかじめ、開発行為に関係する公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならないことが謳ってあります。これによりまして、雨水の計画につきましては、平塚市の土木総務課が確認を行っております。さきほど、Ｃ氏から指摘がありました飽和浸透係数０．５１という数字ですが、ボーリングデータ等の使用は、平塚市の基準では行っておりません。平塚市でトレンチ管を計算する上で基準となる数値は、規定値で０．５１ということで捉えています。これを基に、雨水処理計算書が事業者から提出されましたが、この雨水処理計算書を確認したところ、平塚市で求めている基準値をクリアしていると判断をしています。

（委員）
　処分庁にお訊ねします。審査請求人からも資格審査で、資力の問題について疑義がいろいろ出ていますが、例えば、許可後に経済情勢が大幅に変更になった場合、特別に考慮することはありますか。

（処分庁）
　処分庁の小越です。許可時点では、都市計画法第３３条第１項第１２号で、申請者の資力及び信用を審査することが義務付けられております。当然、許可時点で申請者の状況を審査することになりますが、今回は５社共同の開発許可申請がありまして、資金計画等の確認を義務付けられている訳です。５社の持っている資力と今回の事業計画・資金計画に当てはめてみて、適正であるかどうかを審査して、適正であることを認めて判断しております。なお、許可後に変化が生じて、それに対する対応という質問ですが、方法としては都市計画法第８０条で報告・勧告・援助等の規定で、許可を受けた方に対して報告を求める規定がありますが、例えば、５社が５社とも景気が悪くて、倒産したという状況であれば、都市計画法第８０条の規定に基づいてということもあろうかと思います。

（審査請求人）

都市計画法第３３条第１項第１２号に基づいて審査したということですけれども、私が強調したいのは、許可が１０月２３日時点で、既に㈱中央コーポレーションの第１四半期の決算短信が出ています。それに継続企業の前提に関する疑義、倒産の可能性を示す注記が入っており、非常に重大だと思っております。開発許可の１週間前に、既に公の文書が出ている時点で許可処分した点を考えてほしい。

（審査請求人）
Ａ氏が出した反論書に対しての答えがなかったので、今の資金力の部分ですが、開発許可制度運用指針のⅢ－５－６のところに、「資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうかに留意すること。」と書いてあります。昨今、社会的不況によって、マンションの売れ行きが悪くなっていて、価格が大きく下落しています。私共も実際に販売しているので、平塚あたりでも大きいですが、他ではもっと大きな値下がりがある訳です。当初計画した時と、現時点ではまったく違う価格になってしまっています。駅前のマンションでも売れない状況です。ですから、その部分に関して、当初の処分収入を全く考えないで、５社がやるから大丈夫だろう、というようにやられたのかを聞きたかったのです。どのような資金計算、資金力を判断されたのですか。５社があるから大丈夫ではなく日本綜合地所株式会社のような大きな会社も倒産する時代ですから、その点をもう一度、よく考えていただきたい。途中で建築が止まってしまったら、地域の住民にとっては、大きな影響を及ぼします。コンクリートの塊は、誰の目も引きつけません。穴が開いた状態は、誰も復旧できません。そのことを調べてください。

（委員）
Ｃ氏の意見の後、Ａ氏の意見がありましたが、㈱中央コーポレーションの第１四半期の決算短信が出ており、それに継続企業の前提に関する疑義、倒産の可能性を示す注記が入っていたとの話がありました。
そのことについて、参加人の株式会社長谷工コーポレーションに聞きたいのですが、事実上、経理会計上、不渡りの疑義が付いてしまうと、日本の経済実態から考えて、非常に厳しい状況に追い込まれるケースが多いですが、その辺はどうなんですか。ベンチャーを組んでいる側として、どういう認識なのかを聞かせていただけますか。

（参加人）
株式会社長谷工コーポレーション　開発推進部門　Ｅです。今、審査請求人から資金についての話がありましたが、私共としては、さきほど申し上げましたとおり、ＪＶを組んでおります。ＪＶの中で、信用力、資金力の審査があります。ですから、㈱中央コーポレーションだけではなく、他の４社も含めた中で処分を考えておりますので、その部分を十分に考慮してください。

（委員）
５社のジョイントということですが、それぞれの持分はどれくらいでやっているかというのは、明らかにできますか。あるいは、５社の割合は明らかにできなかったとしても、㈱中央コーポレーションの分がとれくらいかということを明らかにできる資料を、今お持ちですか。

（参加人）
約３割です。

（委員）
ちなみに、株式会社長谷工コーポレーションは、どれくらいですか。

（参加人）
正確な数字は、まだ出ていませんので、後日、処分庁に報告します。

（委員）

Ｃ氏にお答えいただきます。

（審査請求人）
株式会社長谷工コーポレーションに代わってお答えします。平成２０年２月の時点で、日本たばこ産業㈱から株式会社長谷工コーポレーションが一括して土地を購入しております。その約１箇月後に、３０パーセントを㈱中央コーポレーションに売却しています。その３０パーセント分は、現在、横浜銀行と三重銀行の担保に入っています。あとの２社に２０パーセントずつ販売しておりまして、残り１０パーセントを株式会社長谷工コーポレーションが所有しています。３５７室のマンションのうち３６戸分の責任を、株式会社長谷工コーポレーションが持っており、３０パーセントを㈱中央コーポレーションが持っている構図になっております。
それから、さきほど、会長から質問がありました、資料があるかということですが、甲第１３号証の９ページにあります。

（委員）
株式会社長谷工コーポレーションにもう一度聞きたいのですが、今のＣ氏の説明は、底地の話だと思いますが、上物の事業としても同じですか。

（参加人）
同じです。

（処分庁）
処分庁の川島です。平成２０年８月２６日付けで、提出されております。所有権一部移転が平成２０年２月２２日で、㈱中央コーポレーションに１００分の３０が売買されております。あと、平成２０年２月２２日に、新日本建設株式会社に１００分の２０、平成２０年２月２２日に、株式会社世界貿易センタービルディングに１００分の２０、平成２０年２月２２日に、東電不動産株式会社に１００分の２０、それから、さきほど話がありましたが、㈱中央コーポレーションに、平成２０年４月３０日で横浜銀行と三重銀行の根抵当権が付いています。

（委員）
以上で、口頭審理を終了とします。

３　口頭審理後の裁決に向けた打合せ

裁決後に予想される動きについて、事務局より説明。

審査請求に係る審議について、議論をした。

審査請求に係る審議についての議論を受け、裁決書（案）作成に向けて検討した。

※　次回、第４６回開発審査会については３月２日（月）午後１時３０分から開催を予定する。

午後５時１０分、第４５回開発審査会を閉会とする。

以上、平塚市開発審査会条例施行規則第３条第２項の規定により署名する。

会　長

委　員