

## 第 1 0 1 回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	令和 2 年 6 月 3 0 日 ( 火 ) 1 4 時 0 0 分から 1 6 時 3 5 分			
開催場所	本館 5 階 5 1 9 会議室			
出席者	委員	柳沢会長、貝原会長職務代理、白石委員、石田委員、浪貝委員		
	審査請求人	審査請求人 4 人 審査請求人ら代理人弁護士 2 人		
	処分庁	まちづくり政策部 田代部長 開発指導課 熊澤課長、菅間課長代理、池澤担当長、川崎主査、原田主査		
	事務局	まちづくり政策部まちづくり政策課 渡邊課長、谷田部課長代理、高橋主査、鈴木主任、石山主事		
欠席者	委員			
会議公開の取扱い	公開	一部公開	非公開	傍聴人 2 人
議長	柳沢会長			
会議録署名委員	白石委員			
<p>会議内容</p> <p><b>1 開会</b> 事務局から、出席委員数が委員数 5 人の過半数に達しているため、平塚市開発審査会条例第 6 条第 2 項の規定により本審査会は成立する旨を報告。</p> <p><b>2 議事</b> <b>( 1 ) 都市計画法第 5 0 条第 3 項に基づく口頭審理 ( 公開 )</b> 委員 ただいまから、審査請求人より提起されました開発許可処分に対する審査請求について、平塚市開発審査会による口頭審理を行います。 この口頭審理は、都市計画法第 5 0 条第 3 項に基づき行うものです。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。 御出席の皆様には、会議の進行を妨げる等の行為があった場合は、秩序維持のため、退場を命ずることがありますので御了承ください。 また、傍聴人の方は、先ほど事務局からお渡しいたしました傍聴者の遵守事項をお守</p>				

りください。

なお、審査会では、口頭審理の記録作成のため録音を行います。それ以外の録音及び写真撮影は御遠慮ください。

口頭審理の時間は45分を予定しています。この時間内に進められるよう、発言は簡潔明瞭にお願いします。本件に関係のない事柄について発言が及ぶときは、発言を制限することがありますので、御了承願います。

続きまして、本日の進め方について説明申し上げます。先に事務局から説明があったとおり、本日の口頭審理は、これまでの主張を補うことが趣旨ですので、書面で既に主張してあることは、時間節約のため、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、御説明いただくことは結構でございます。

本日は、当審査会から、審査請求人、処分庁に対して尋ねる形で進めます。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ことを、御了承ください。

発言する際は、毎回、必ず氏名を名乗ってから発言するようお願いいたします。

本件審査請求に対する当審査会の判断は、後日、裁決書という形で示します。よって、本日は、当審査会の見解や判断を求められてもお答えすることはありません。その点につきましても御了承ください。

それでは、始めに、これまで提出された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は、この次に伺いますので、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。

審査請求人に伺います。審査請求人からは、審査請求書、反論書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か。

(審査請求人から特になしとの回答)

次に処分庁に伺います。処分庁からは、これまで弁明書が提出されております。提出書面のうち、字句など補正する点はございますか。

(処分庁から特になしとの回答)

続きまして、これまで提出された書面における主張への補足事項について伺います。

審査請求人に伺います。先に提出されている審査請求書、あるいは反論書の記載事項について、補足したい事項がありましたら、御発言ください。

審査請求人

私は、今回の開発計画の北側のマンションの住人で、住民からみた現在までの経過をお話ししたいと思います。

私は3年前の2017年5月に現在住んでいるマンションを購入して住み始めました。今回、審査請求人となっている戸建住人の方は、私どもよりもさらに後に住み始めています。

マンションを購入してまだ1年半、戸建住民の方は住み始めて1年ほどしか経っていない2019年の12月に突如、南側に立ち上がるような大規模なマンション計画があることを知らされました。

その計画内容は、容積率が200%と土地目一杯にひしめくマンションであり、駐車場や貯水槽など生活に必要ですが騒音や外観に問題あるものは、全て我々北側の住民に寄せて作ってあるものでした。そしてなんと、建築業者は、私が住むマンションを建築した業者と同じ業者が行うというのです。

その計画で、大きな問題と思われたのが西側道路の開発に関してでした。6メートル以上の道路に接していないとマンションを建築してはいけない、という法律を逆手に、奥まった広大な土地に180戸以上の住民が住み、道路利用者が大幅に増える予定にも関わらず、元々4メートルしかない生活道路を無理に6メートルに広げることで法律を形式上、満たそうというのです。元々、広い道路にしか建物が建てられない法律がある主旨は、災害時の避難路や消防活動の場を確保することや、日光や風の通りを確保することなどが目的のはずです。それが今回のマンションは、元々ある南側の車道も塞いで避

難路はむしろ少なくなり、どうみても4棟ある建物が1棟しかないという理由で、大型消防車両も一部でしか消火活動が行えず中に入れません。また、日光も風の通りも大きく妨げられ、本来の法律の主旨とは全く逆の状態の計画となっています。

さらに西側道路と大通りの出入口の問題に関してですが、私もこの道を歩行者として利用しており、以前この土地が駐車場だったときも利用していたのでよく知っていますが、通勤やららば一との利用客が多く、少し坂になっていて自転車が非常に速い速度で下りてきますし、駅に続く4車線の車道で車の流れも速く、また、現在、工事中ですが、目の前には消防署があり消防車の出入りもあります。このような中で、6メートルに拡張されたとはいえ、横断歩道もないこの西側道路と大通りを、車で出入りすることは非常に困難で、事故が起こりやすい道であることは利用者としてよく知っています。実際に知人はここで接触事故を起こしています。

私も駐車場を利用していたときは封鎖された南側の出入口を利用していました。

私達は、そうした危険を感じる多くの住民の意見をまとめて伝えていく必要があると考え、住民団体を組織し、事業者と話し合いを重ねて、どのように危険かを伝え、計画を見直してほしいと再三にわたって要求してきました。

しかし、事業者は、私達周囲住民だけでなく、将来自分たちが建てたマンションの住民も危険にさらすことを承知で、「事業計画の根幹に関わる」「合法的である」ということを楯に、安全対策の観点から事業の見直しを行うことなく、形式的に開発の手順に沿って計画を進めることに終始しました。

また、平塚市にも同様に安全面に大きな問題があり、開発許可を出すにあたり、見直しを行うよう繰り返し要求してまいりました。しかし、「合法的である以上、市として許可を与えないわけにはいかない」という理由で、周囲の住民や道を利用する多くの市民を危険に晒す可能性を承知で、開発許可を下しました。

それ以外にも、日照や風通し、圧迫感、プライバシーを損なわれるなどの問題もありますが、それ以上に、この開発には災害対策や市民の生命に関わる問題があるという訴えを、事業者も平塚市も聞き入れることなく、開発許可が下り、開発が進んでいるというのに憤りを感じざるを得ません。

そのために命を尊厳するという視点から、あらためて計画を見直していただきたく、今回の審査請求を行った次第です。よろしくお願いします。

審査請求人

私は、本開発工事の唯一の車の出入口となる西側開発道路沿いの戸建住人です。

現在、私を含めた近隣10棟の戸建住民家族には、未就学児9名を含む、15名の子どもがいます。

小さな子どもを多く抱える近隣住民が、本開発工事に対し感じている不安・不満な点は大きく2つあります。

1つ目は、184世帯もの新たな世帯を迎える計画にも関わらず、車が通れる道をわざわざ1本に限定し、その幅員もまちづくり条例に規定された最低限度の6mしか確保していない点です。

本計画地には元々、南側にも車用の出入口がありました。利便性はもちろん、出入口が分散されることで、西側道路のみに車が集中せず、今よりも安全性は確保されていました。しかし、本計画は、その出入口1か所をわざわざ潰す計画です。また残された西側開発道路は、普通乗用車が2台すれ違うだけであれば、6mで足りるかもしれませんが、しかし、この西側開発道路は、私たち近隣住民の唯一の生活道路であり、この道をベビーカーを押し、幼い子どもの手を引いて、日々利用し、生活しています。

小さな子どもは、私たち大人が考えないような行動をするため、突然走り出し、道の中央に飛び出し、宅配便の車に接触するようなことが今でもあり、不安を感じることがあると聞いています。

想像してください。例え条例通り拡幅されても、地主の理解も得られないために歩道も整備されない、最低限の幅員しかない生活道路を、我々だけではなく、今後は新たに

184 世帯もの家族と小さな子どもが利用すれば、どういうことになるのか。先ほども申し上げたとおり、小さな子どもの動きは本当に予測不能です。今ここで生活している市民の「不安だ、危険だ」との声には耳も傾けず、条例違反ではないと、業者の開発計画を鵜呑みにし許可を下すその姿勢に、大いなる不信感を抱いています。実際、市役所の開発指導課には、「開発に近隣住民の意見は関係ない」とまで言われた近隣住民がいます。近隣住民の意見の何がどう関係ないか、市役所の公式見解を聞かせてもらいたいものです。

そして2つ目は、開発現場内の幅員が狭いことにより、火災発生時等、緊急車両が入れない、人の命を危険にさらしても構わない開発設計である点です。

開発設計上、開発現場内の幅員は普通乗用車ですら通りやすいとは思えない狭さです。まして緊急車両が出入りできるとも思えません。事実、業者も、緊急車両については、西側開発道路の入口から開発地出入口前までしか入れないことは認めています。しかし、そのうえで、事業者からは「マンションの構造上、万一火災となっても外部には延焼しない仕様であり、またまちづくり条例に即した開発行為であるため問題はない」との説明を受けています。

これは既に住まう住民と、これから新しく住まう住民、双方の生命を軽んじているとしか思えません。そんな計画を条例を守っているからの一言で業者が片付けることを、何故、市も許すことができるのでしょうか。

私自身、新たにマンションを建築することそのものに、決して反対するわけではありません。もちろんマンションができることで、日当たりは悪くなることは不満ですし、コロナウィルスの影響もあり在宅勤務が増えている現在、日々の工事の騒音・粉塵の影響で、暑くても日中は窓も開けられないこともあり、本当に迷惑極まりないです。しかし、何よりも不安、不満なのは、先に述べた2点についてなんら対策も講じず、本開発行為を強硬に推進しようとするのであり、本計画を賛成できるはずがありません。

審査請求人

本件の審査請求書、反論書で述べた違法、不当である点について要点を述べます。

第1に旗竿地道路の拡幅の点ですが、本件開発行為の主な開発箇所は、旗竿地の竿部分、すなわち路地状敷地の道路の拡幅です。

まず、都市計画法施行令第25条の規定についてです。

審査請求人らとしては、都市計画法施行令第25条第4号が適用又は準用となり、原則として9m、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であっても6.5mを確保する必要があると主張しています。

それに対して、処分庁は、同条第2号の適用により、本件処分を行っているため適法と主張しています。

しかしながら、審査請求書記載の関連規定や、他の自治体の規定を鑑みると、都市計画法第33条及び同施行令第25条の趣旨からすれば、延長75mもの接続道路となる路地状敷地の幅員がたったの6mでは足りません。すなわち、本件は184戸をも擁する巨大な住宅が計画されており、その通行路だとすると、信号機のないT字路に接続する道路が幅員6mでは、明らかに交通の危険があります。また、火災等の災害や事故が起こった際に、緊急車両が進入・退去することや、184戸に居住する住民が避難することは極めて困難です。

よって、処分庁が形式的に判断し、6mで適法とすることは不当です。

次に、市道との接続部分の歩道についてです。

本件路地状敷地が接続するのは、市道です。市役所前の幹線道路であるにもかかわらず、本件路地状敷地との接続部分は信号機のないT字路となっていることは、先ほど述べた通りです。

当該接続部分の市道には、歩道があり、歩道は開発区域に入っていません。つまり、6mに拡幅された時点では、歩道は4mの幅員に合わせた状態だったものです。歩道は2m路地状敷地にかかった状態となることが明らかであるのに、本件処分は開発を認め

ています。開発区域から外れた土地についての事情を度外視して処分を下しており、不当です。

次に溢水のおそれについてです。

処分庁からの資料開示はありませんでしたが、本件開発区域の南側地域は、ハザードマップからも、審査請求人らの経験上も溢水の危険が大きい地域です。本件開発区域の開発の仕方によっては、溢水の危険があります。その場合には、都市計画法第33条第1項第3号及び第7号に違反します。

加えて公園との距離にも問題があります。

都市計画法第33条第3項及び平塚市まちづくり条例第54条は、公園の整備基準を定めています。本件開発区域は、7545.25 m<sup>2</sup>と広大であるので、原則として、敷地内に公園が整備されなければならないが、また、平塚市まちづくり条例第54条第3項の例外規定は「設置しないことができる」として、任意規定にすぎません。

それにもかかわらず、地理的分断とみるに等しいほどの幹線道路である市道に隔てられた公園をもって同条例施行規則第62条に該当するとして、本件敷地内に公園を整備しないことを認めています。よって、本件開発区域内に公園が整備されていないことは、違法ないし不当です。

審査請求人適格については、本件開発区域に隣接する土地又は建物の所有権又は区分所有権を有する審査請求人らに審査請求人適格があることは、反論書(1)で述べたとおりで、平塚市開発審査会平成22年裁決や平塚市まちづくり条例の説明会の範囲から明らかです。

本件計画は、通常の宅地開発を想定した開発許可基準をぎりぎりクリアしているかのような内容ですが、そこに建築されるものは本来基準では想定されていないような極めて巨大な集合住宅です。

開発審査会におかれては、住民の安全と平塚市の素晴らしい住環境を守るため、条文の形式的な文言に拘泥せず、実質的かつ法の趣旨を踏まえ、審査会の権限である不当判断による取消が出来るという点をも十分考慮した判断をしてください。

審査請求人

私からは、なぜ審査請求人が開発審査会に判断をお願いしたかという点をお話したいと思います。

行政不服審査法が改正されて、開発許可に不服がある場合は、裁判所に対する取消訴訟、あるいは開発審査会に対する審査請求、どちらも最初からできるということになりました。その中でなぜ、開発審査会に判断をお願いするということを決めたのか、この中身について言いますと、このような巨大な開発計画にもかかわらず、道路幅員が6mというのはぎりぎりの考え方ではないでしょうか。

新たにできる予定建築物については、建築審査会に審査請求を申し立てしてありまして、いずれはそちらで判断されると思いますが、ここでは、複数の建物を接続して1つの建物として確認を取るため接道も1つでいいという極めて問題のある設計手法がとられています。ぎりぎりの考え方の開発道路に極めて問題のある考え方とられた確認で、それぞれの処分としてみると、ひょっとすると適法なのかもしれません。しかし、ぎりぎりのもの同士を組み合わせ、想定されなかったような結果が出現するということが果たして何ら問題がないのでしょうか。

開発審査会が裁判所と違う点、取消訴訟において裁判所は違法でない処分を取り消しすることができません。ところが、行政不服審査法の中の審査請求においては、審査会は違法とまでいかななくても不当であれば処分を取り消すことができると定められています。

本件のような、ぎりぎりの開発道路に問題がある予定建築物を乗せるという計画、本当にこれが違法とまでいかななくても不当なのではないか。その点について、不当の判断の権限を持つ開発審査会におかれましては是非とも十分検討した上で御判断をしていただきたいということで審査請求を申し立てた次第です。

委員

続いて、処分庁に伺います。先に提出されている弁明書の記載事項について、補足したい事項がありましたら、御発言ください。

処分庁

補足ではありませんが、私ども処分庁については、都市計画法、平塚市まちづくり条例に適合していることから、開発の許可を出したものです。

また、処分庁として主張していることは、弁明書、再弁明書で述べたとおりです。

委員

ひとつおり、関係人から発言いただきましたが、更に補足したい事項はございませんか。

(審査請求人、処分庁ともに特になしとの回答)

それでは続きまして、当審査会からの質疑に移ります。各委員で、審査請求人、処分庁に対する質問がありましたら、お願いします。

委員

審査請求人にお伺いしたいのですが、今回の一連の違法性の指摘の中で、道路に関する部分の違法性の主張については具体的にされていると思いますが、溢水の点と擁壁の点については、溢水の危険がある場合には、都市計画法第33条第1項第3号及び第7号に違反するという主張で条件付きの違法とのようにも読めるのですが、この点についても違法性の主張をされるという理解でよろしいのでしょうか。

審査請求人

溢水の件に関しましては、具体的な資料等を要求したところ出てきませんでしたので、こちらではわからないことが多いのですが、経験上、かなり溢水の危険があると思い、違法性を主張しています。その上で、職権でなんらかの資料を出させる等で審査会に御判断いただけるのであればお願いしたいと思います。

委員

公園の点についても同様ですか。

審査請求人

はい、そうです。

委員

今の委員の質問に関連しますが、設計の内容によっては、排水関係が違法になるのではないか、という御指摘に関して、処分庁によるこれまでの回答について御発言いただけますか。

処分庁

弁明書で主張させていただいたとおり、開発許可制度の中で、5年に1回の降雨量を想定して、開発区域外に被害が及ばないように設計をすることになっていて、建築物の地下に雨水貯留施設を設け、段階的に排水していくことで溢水の被害を発生させないように配慮していることから問題がないと考えています。

委員

5年に1回の降雨量を想定して、雨水排出の基準を満たすように一連の施設の設計をしているということでもいいですか。

処分庁

はい、そのとおりです。

委員

審査請求人に質問です。

審査請求人の発言は、心情として非常にわかりやすい発言だと思いますが、法律上の基準をクリアしている以上は認めざるを得ないという状況の中で、平塚市にもまちづくり条例があります。

まちづくり条例は、基準は基準で認めざるを得ないが、考慮すべき事項があるという場合にお互いに意見をやりとりして歩み寄りを探るという考え方に基づいてできていま

す。このまちづくり条例の一連の手続きをどの程度されたかお話しただければと思います。

審査請求人

まちづくり条例の手続の中で、業者と周辺住民団体のやりとりが何度かあり、本日口頭で主張したことをもう少し詳しく書面で述べるとともに、それ以外の問題点についても主張しました。

先方に対しては、開発の部分に関して、もう少し道を広くしてほしいという主張も何度か行いましたし、出入口の危険性に関しても主張しました。道路を広げるということについては、これ以上上げられないということで、一応グリーンベルトの設置を行うということはありませんが、これでは本質的な問題の解決にはなりません。

また、元の地主さんが1mの歩道上空地を予定していただけるということで、プラスもう1mを歩道として使っていいという話もありましたが、話し合いの過程の中でなくなり、幅員は6mのままで、先ほどから主張する危険性は解決されぬまま今に至るという状況です。

委員

ほかに質問はございませんか。

なければ、口頭審理はこれで終了いたします。

なお、本審査請求における審査会の判断については、今後、裁決書という形でまとめ、審査請求人及び処分庁に送付させていただきます。

出席者の皆様、お疲れ様さまでした。

進行を事務局にお戻しします。

事務局

審査請求人、処分庁の皆様、お疲れさまでした。また、傍聴人の皆様、進行に御協力いただきましてありがとうございました。ただいまをもちまして口頭審理は終了します。

## (2) 議案2 提案基準第20号 建築物の用途変更に係る許可について(1件)

処分庁である開発指導課より説明があり、審議の結果承認となった。

会議録は、平塚市開発審査会の会議・会議録の公開指針に基づき、個人の権利利益の保護を理由として非公開とします。

## 3 閉会

以上