

第38回近畿ブロック開発審査会会長会議

大阪市の事例紹介

平成28年12月22日付け開発許可処分に係る審査請求

開発区域の状況

地域地区等

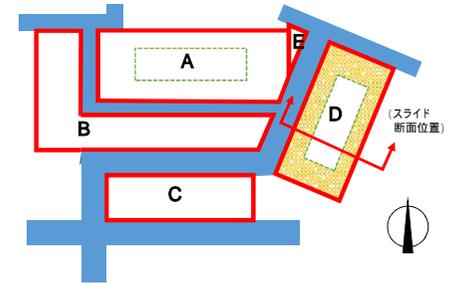
- 第二種中高層住居専用地域
- 指定容積率 200%
- 風致地区

従前土地利用

- 社宅(解体済)
- ABCDE+道路 (全体) 約8,000㎡

開発許可 H28.9

- 開発区域(D): 1,751㎡
- 予定建築物: 共同住宅(分譲)



①

土地利用計画の概要

A 賃貸マンション計画

- 敷地面積: 1,997㎡
- 予定工期: 平成28年3月 ~ 平成29年6月

B 戸建用地

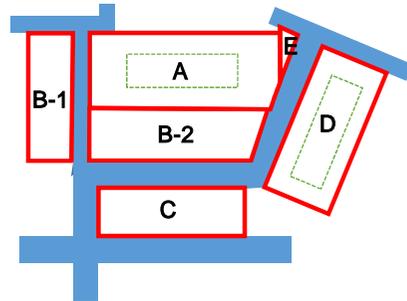
- 予定工期: 未定

C 戸建用地

- 予定工期: 未定

D 分譲マンション計画

- 敷地面積: 1,752㎡
- 予定工期: 平成28年1月 ~ 平成30年3月



事業者による地元説明資料 H27.11 (甲号証)より

②

請求人らの主張(裁決書P2~)

1 開発区域の設定 (P2、(2)アイ)

一体の敷地であり、敷地を分割して違法に開発許可を得ている。

2 溢水被害の可能性 (P3、(3)ア)

過去に浸水被害が生じている中、敷地の雨水流出抑制施設が不足する。

3 SMW工法による周囲への影響 (P3、(3)イ)

マンション工事でSMW壁が施工され、地下水を遮断し周囲に影響を与える。

4 崩落の危険と風致地区規制、日影規制等を潜脱する盛土行為 (P3、(3)ウ)

風致地区の建物高さ制限15mを潜脱する実質6階建ての建物となる。

5 本件許可処分を得る前の事実上の着工 (P4、(3)エ)

解体工事は開発許可前の無許可行為である。

③

処分庁の主張(裁決書P4～)

- 1 **開発区域の設定 (P4、(2)アイ)**
本件全体敷地は、従前において9つの独立した建築敷地とそれらに接する道路からなる。
- 2 **溢水被害の可能性 (P5、(3)ア)**
下水道管理者は排水計画に同意しており、排水施設は適当な規模及び能力で配置される。
- 3 **SMW工法による周囲への影響 (P5、(3)イ)**
法第33条第1項第7号に基づき、安全上必要な措置が講ぜられるように設計されている。
- 4 **崩落の危険と風致地区規制、日影規制等を潜脱する盛土行為 (P5、(3)ウ)**
開発許可の関係規定ではなく、開発許可審査の判断基準とはならない。
- 5 **本件許可処分を得る前の事実上の着工 (P6、(3)エ)**
開発許可を受ける必要のない既存施設の解体工事の一環である。

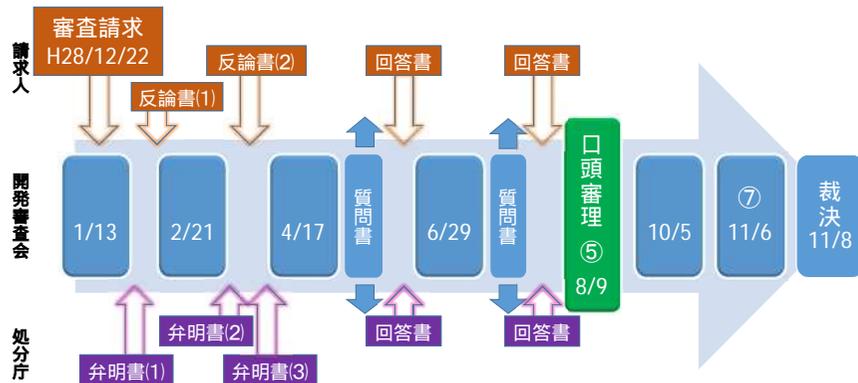
④

大阪市開発審査会の構成

法律 • 2名	経済 • 1名	都市計画 • 1名
建築 • 1名	公衆衛生 • 1名	行政 • 1名

⑤

開発審査会の開催状況



⑥

審査請求人適格

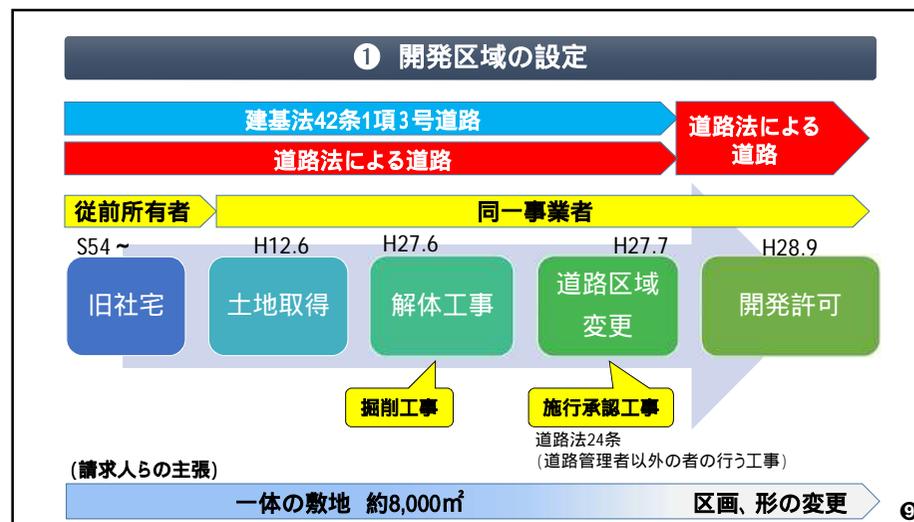
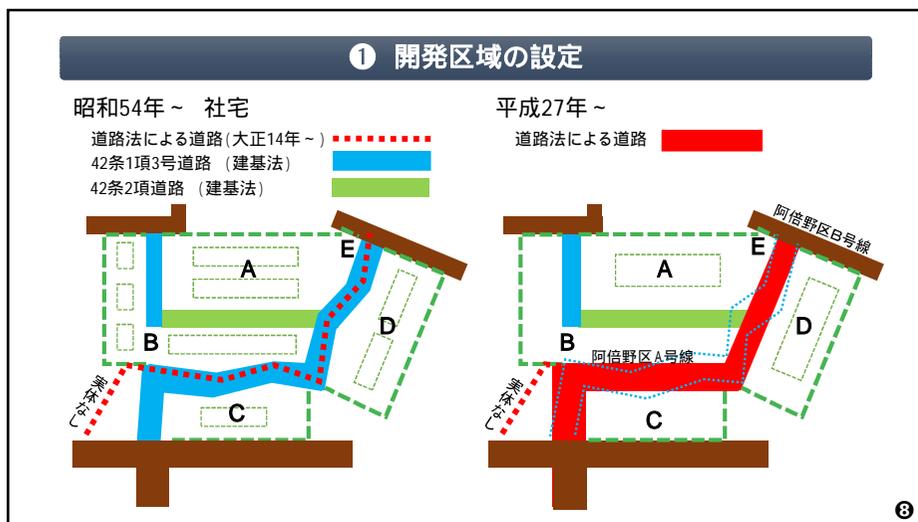
争点

1. 開発区域からの下水の排出による**溢水等による被害**が直接的に及びことが予想される範囲 [法第33条第1項第3号]
2. **崖崩れによる直接的な被害**を受けることが予想される範囲 [同項第7号]
3. 工事車両や完成後の**通過車両による道路環境の悪化による被害**が予想される範囲 [同項第2号]

審査会の判断 (P6～)

1. 「大阪市建設局下水道台帳」によると、本件開発区域を上流として市道阿倍野区第B号線を北西方向に流出する経路となっていることが確認できる。開発区域において溢水等が生じた場合、当該区域が冠水するとともに、そこに**隣接する土地にも水が流出し、当該請求人らの居住する建築物等に浸水等の被害が及ぶ可能性がある。**
2. 崖崩れが生じた場合に崩落する土砂等の流出は、**高低差の同程度から2倍程度の範囲に及ぶと考えるのが相当。**
3. **生活環境に関する利益は**、基本的には公益に属する利益というべきであって、法令に手がかりとなることが明らかな規定がないにもかかわらず、法が周辺住民において上記のような影響を受けないという利益を**周辺住民の個別的利益としても保護する趣旨を含むと解するのは困難**といわざるを得ない。

⑦



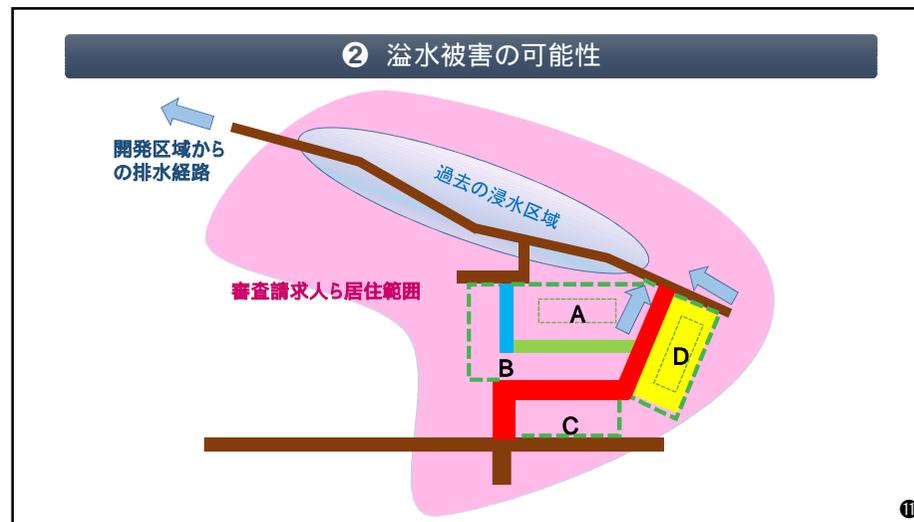
① 開発区域の設定

争点

- 「同一所有者により一体の土地として利用されてきたこと」「排水施設、道路等の設置が一連のものとして行われていること」「造成時期が近接していること」等を理由として、一連の造成行為を一体的な開発行為とらえることができるか。
- 事業者による恣意的な区域分割と施行承認工事による拡幅整備に違法性があるか。

審査会の判断 (P10～)

- 法令及び条例に何ら根拠となる規定が存在しない以上、請求人らが主張するような実態があることを理由として、処分庁が許可を行わないということは、法が許容するところではない。
- 事業者による開発区域の設定が恣意的であって、法の趣旨を潜脱する目的でなされていると主張するが、請求人らが提出するすべての証拠をもってしても、これを認めるに足らない。
- 証拠書類より、昭和54年から、建築基準法第42条第1項第3号の規定による道路が存在しており、本件開発区域の区画を明示する道路としての実態があったことについても、これを認めることができる。



② 溢水被害の可能性

争点

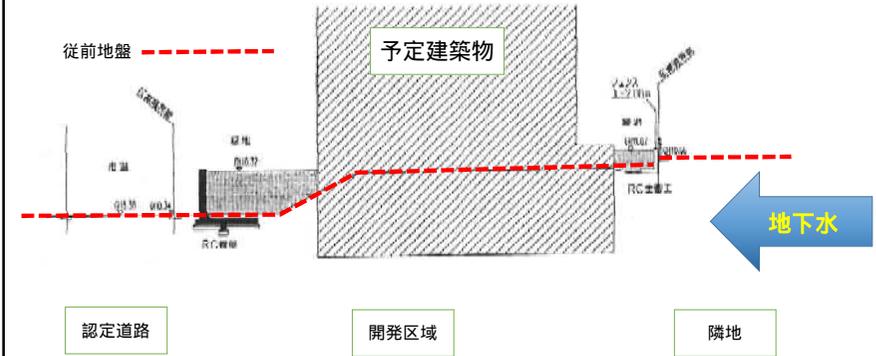
- (1) 開発区域の設定参照

審査会の判断 (P13、(2)ア)

- 本件処分に係る計画においては、本件開発区域から発生する計画流出量(計画雨量と計画汚水量の合計値)が大阪市下水道に流出させることができる許容流出量を上回るため、雨水流出抑制施設が設置され、**貯留追跡計算において最大流出量が許容値を超えていないことを確認した上で、本件処分がなされていることが認められる。**

12

③ SMW工法による周囲への影響



13

③ SMW工法による周囲への影響

争点

- 隣地境界付近における近隣への影響を考慮していない点に違法性があるか。

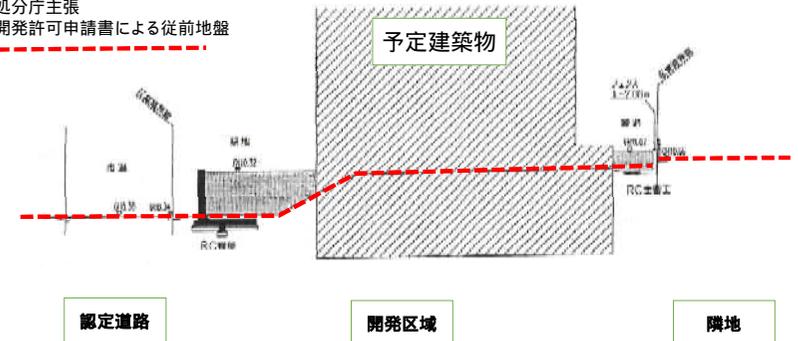
審査会の判断 (P13、(2)イ)

- 請求人からは**具体的な主張はなされていない。**
- 甲号証によると、**SMW建設により地盤変状につながるおそれはないと認められる。**
- 乙号証によると、技術的細目である規則第27条第1項(擁壁に関する技術的細目)に基づく検討がなされ、**基準を満たしていることが確認されていることから、本件処分に係る計画に違法性は認められない。**

14

④ 崩落の危険と風致地区規制、日影規制等を潜脱する盛土行為

処分庁主張
開発許可申請書による従前地盤



15

④ 崩落の危険と風致地区規制、日影規制等を潜脱する盛土行為

争点

- 元々の地盤レベルを**はるかに大きく超える盛土**であるか。
- **他法令の規制**を回避することとなる盛土は違法であるか。

審査会の判断 (P14、(2)ウ)

- 請求人から、**具体的で明示的な主張はなされていない**。
- 開発区域内の土地の部分における造成工事前の高さを基準として、切土又は盛土の部分が一以上の高さを超える場合に必要な措置を求めるとの規定は存在するが、地盤高そのものに対する規制は法令上見当たらない。
- 法第33条所定の要件に示されていない**他法令の規制については、当審査会の判断が及ぶところではない**。

16

⑤ 許可処分を得る前の事実上の着工

争点

- 施行承認工事は本件処分以前になされた**無許可開発行為**か。
- 開発区域北東部分における掘削工事は本件処分以前になされた**無許可開発行為**か。

審査会の判断 (P14、(2)エ)

- 「過大な掘削工事」については、その**範囲及び規模について何ら具体的な主張がない**。
- 本件処分に係る計画が、**実体として法第33条所定の要件に適合している以上は、本件処分の取消事由には当たらない**。

17

審理について(まとめ)

請求人の主張を認めるに足る証拠が十分とは言えなかった。

開発許可は、基準に適合していると認めるときは許可をしなければならない**羁束性**がある規定である。



審査請求を棄却

18

参考資料: 建築物の高さの算定 (建築基準法)

