

副本

平成19年（行ウ）第648号ほか 開発行為許可処分差止等請求事件

原告 橘 充自 ほか

被告 渋谷区 外1名

準備書面（8）

平成21年9月15日

東京地方裁判所民事第38部合A1係 御中

被告渋谷区指定代理人	河 合 由紀男	
同	小 川 賢 一	
同	小 池 浩三郎	
同	藤 本 嘉 宏	
同	松 嶋 範 行	
同	神 田 真理子	
同	木 下 毅 彦	
同	吉 澤 卓 哉	
同	柴 田 寧 彦	

第1 原告らの平成21年7月8日付第19準備書面(その2)の求釈明に対する釈明

1 上記準備書面第1、1について

事業者の窓口は、乙第3号証記載のとおりである(相談者：株式会社三菱地所設計、開発者：三菱地所株式会社)。

渋谷区の窓口は、都市整備部都市計画課まちづくり景観係(平成20年度からは、同課土地利用審査係)である。

窓口での対応については、区長は関与していない。

2 同2について

(1) 文化財の検証、検討に関する規定は、開発許可の基準がなく、文化的意義についての検討は行っていない。

(2) 渋谷区内に存在するみどりの一つとしての認識はあったが、特別な検討はなされていない。

3 同3について

平成19年4月19日、都市計画課の職員数名が現場確認のために訪れた。

同年11月19日、本件訴訟の当時の指定代理人6名及び都市計画課の職員1名が、現場確認のために訪れた。

同年同月27日、環境保全課の職員2名が、建物に使用されていた建材等の確認のために訪問した。

同年同月29日、環境保全課長外1名が、建物の解体工事の確認のために訪問した。

4 同4について

被告渋谷区の準備書面(7)の第1、1に述べたとおり、事業者からの問い合わせの日時・内容等を確定することは不可能である。

5 同5について

(1) 協議していない。区長は了知していない。

- (2) 羽沢ガーデンは、樹林の管理者として渋谷区長に申請して保存樹林の指定を受けていたところ、所有者に対して土地、建物を返却するのに伴い、樹林の管理者でなくなるという理由で、指定解除の申請があったためである。

なお、台帳の「所有権移転」との記載は、樹林の管理権限が管理者から所有権者に移ることを表現したものと考えられる。

## 6 同6について

- (1) 6の(2)について

第1種低層住居専用地域は、渋谷区に12箇所存在する。その面積は、約174.3haであり、渋谷区全体の約11.53パーセントである。

- (2) 6の(3)について

予定建築物の階数・高さは、事前相談書の記載項目ではない。

- (3) 6の(4)について

行っていない。

- (4) 6の(5)について

開発許可の基準に、予定建築物の容積率について審査する項目はない。

なお、事前相談書(乙3)に記載された建築計画(参考)の容積率は、129.58パーセントであり、150パーセントを下回っている。

- (5) 6の(6)について

千代田区及び中央区に第1種低層住居専用地域は存在しない。

港区には1箇所(0.1ha)存在する。

- (6) 6の(7)について

「自然をなるべく残す」という地域の要望に応え行政指導を行ってきた。

## 7 同7について

- (1) ない。

- (2) 被告渋谷区の準備書面(6)の第1、2(17)に記載のとおりである。

- (3) 記録が残されていない。

- 8 同7（8の誤り。原告らの準備書面6頁7行目以下）について  
被告渋谷区は、東京都、国、関係機関に情報提供はしていない。
- 9 同8（9の誤り。原告らの準備書面7頁3行目以下）について  
平成19年8月3日付回答（甲120の2）のとおりである。
- 10 同9（10の誤り。原告らの準備書面7頁3行目以下）について  
渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例が、紛争を生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう求めているので、この趣旨に従って渋谷区役所で会合をもったが、双方に歩みよりの姿勢が見られなかったため、仲介に至らず終了したものである。

## 第2 事前相談書における技術的な部分の説明について

事前相談書及びその添付図書（乙3の「7造成計画平面図」・「8造成計画断面図」参照）を見ると、土留め工事のおおよその位置を確認することはできるが、排水施設工事については全く記載がないため、これを確認することはできない。また、これらの図書等だけでは、土留め工事の具体的な工法や規模・擁壁の強度・程度などについて確認することは不可能である。

これは、事前相談の目的が、被告渋谷区の平成21年4月24日付準備書面（6）に述べたように、申請予定者から、申請図書の作成要領、設計内容、各種手続等についての相談を受けると同時に、開発計画に伴って必要となる基盤整備につき行政として事前に検討し、その検討結果をもとに総合的な行政指導を行うことにあるからであり、また、事前相談書に添付される資料は計画の概要に過ぎず、この事前相談の段階での行政指導においては、必要な道路の幅員や拡幅すべき道路の範囲、また設置すべき公園の規模などに関しての大まかな調整が中心となるからである。そして、排水施設工事や土留め工事の具体的な工法・規模・強度等の法適合性については、開発許可申請がなされた後に、都市計画法33条並びにこれを具体化した都市計画法施行令及び都市計画法施行

規則の定める基準に従い、開発許可申請書に添付された図書等に記載された工法等が適切なものであるか個別・具体的に審査されるものだからである。