

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(6)

平成21年4月24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

同  
同  
同  
同  
同  
同  
同  
同

河 合 由紀男  
小 川 賢 一  
小 池 浩三郎  
藤 本 嘉 宏  
松 嶋 範 行  
神 田 真理子  
木 下 毅 彦  
吉 澤 卓 哉  
柴 田 寧 彦



第1 事前相談が取り下げられた経緯について

1 一般的な事前相談のプロセスについて

- (1) 開発に係る事前相談は、法令に基づく行政行為ではなく、都市整備部都市計画課が開発行為許可申請を予定する者を対象にして、申請図書<sup>（1）</sup>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事実上の行為である。

- (2) 事前相談にあたっては、乙1の5頁の表に記載されているように、開発区域の位置・区域、現況の地形・地盤高、周辺の公共施設、土地利用計画・造成計画、土地権利者、建築計画の概要などの資料が提出される。

しかし、これらの資料は計画の概要に過ぎないため、これらの資料から判断できる事項は限られており、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。

そして、事前相談が終了して必要図書が整理され、開発行為許可申請が提出されてから開発計画の全体に対して法適合性の判断が行なわれることになる。

- (3) 通常、事前相談は、開発許可に係る部署との調整を経た後、渋谷区としての行政指導の内容や、開発許可処分庁としての開発基準の考え方などを相談者に指示して終了する。

もっとも、前述のように事前相談には多くの添付図書が必要とされており、その表示すべき事項も多岐にわたっていること、また、現場の状況と図面との食い違いなどが発見されることもあることから、添付図書の修正・変更を要することが多い。したがって、相談者が当初に提出した事前相談書が、そのまま関連部署との調整の場で検討の対象とされるわけではない。

なお、事前相談書が提出された事案のすべてが、必ずしもその後の開発許可申請に自動的に進むとは限らず、事前相談中に事業者側の様々な要因により、計画自体が中止になる場合もある。また、事前相談のなされる期間についての定めはなく、事業者側の事情その他諸般の事情から事前相談の手續が長期に及ぶこともありうる。

- 2 本件に係る事前相談のプロセスとラフスケッチ（乙5）が提出された経緯に

ついて

- (1) 平成19年3月23日、都市整備部都市計画課は、開発者三菱地所株式会社より本件開発許可事前相談書の提出を受け、事前相談制度に基づく相談を開始した。
- (2) 同年5月から6月にかけて、都市計画課担当者は、事前相談書添付図書をチェックし提出者に対して訂正を指示する作業を繰り返した。乙3号証の事前相談書及びその添付図書は、このような事前相談過程のものであり、この段階における概略案というべきものである。
- (3) 同年5月16日、渋谷区長と(株)日山社長の村上紀通(以下「(株)日山社長」という。)との面談において、事業者から計画概要の説明が行われた。
- (4) 同年6月13日、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づき建築主である三菱地所株式会社が第1回近隣説明会を行なった。
- (5) 同年7月15日、建築主は第2回近隣説明会を開催した。
- (6) 同年同月25日、羽沢ガーデンの保全を願う会から区長に対して、建築計画を取り止めるよう行政指導を求める請願書が提出された。
- (7) 同年8月5日、建築主は第3回近隣説明会を開催した。
- (8) 同年同月15日、羽沢ガーデンの保全を願う会から区長及び都市整備部長に対して、計画内容を十分に住民に説明するよう指導を求める陳情書が提出された。
- (9) 同年9月5日、都市整備部長の仲介により、羽沢ガーデンの保全を願う会と事業者の話し合いが、渋谷区役所で行われた。
- (10) 同年同月19日、渋谷区役所において、都市整備部長と羽沢ガーデンの保全を願う会との面談が行われた。
- (11) 同年12月26日、(株)日山社長と本件開発計画の総合監修者である

(株) メイズ・プラン社員及び三菱地所株式会社社員が来庁した。これに対して、区長及び都市整備部長が対応し、計画プランについて既存樹木等の保存を中心に検討を要請したところ、(株) 日山社長は検討することを了承した。

(12) 平成20年6月2日、(株) 日山社長及び(株) メイズ・プラン社員が来庁し、区長及び都市整備部長と面談した。この中で、区長らは再び既存樹木等の保存を中心に検討を促したところ、(株) 日山社長らは、後日検討結果を持ち寄ることとなった。

(13) 同年9月22日、(株) 日山社長、同社常務、(株) メイズ・プラン社員が来庁し、区長及び都市整備部長に対し、上記(11)及び(12)の要請に対して検討を進めている旨を報告した。

(14) 都市計画課では、上記経過から事前相談内容の変更に関する提案及びそれに伴う事前相談書添付図書の変更を待っていた。

(15) 平成21年1月28日、開発者より、計画変更を理由とする開発許可事前相談書取下届(乙4)が提出された。

(16) 同年2月27日、三菱地所株式会社社員が来庁の上、都市整備部長に面会した。その際、三菱地所株式会社社員は持参したラフスケッチ(乙5)をもとに次のような説明をし、これが検討を重ねた結果であり事業者としても最善を尽くした計画であるとの意思表示があった。

- ① 北東にある樹林地を可能な限り残すことを基本にして計画変更をした。
- ② 開発区域を現況の建築敷地部分とし、その区域面積の3%に当たる面積の提供公園を区域内に設ける。
- ③ 保存予定樹木は、現況位置のものをなるべくそのままの位置で残すことを基本としている。
- ④ その他の樹木は、新植で対応する。

(17) 上記検討結果を都市整備部長が区長に報告したところ、自然を残したい、

とする基本的な地域の要望を現実的に取り入れた案として、この方向で協議を行うこととなった。

- (18) 上記経過から、今後、開発者から新たな計画に基づく事前相談書が提出されることが予想される。なお、前述のように事前相談について標準処理期間の定めはないが、開発許可申請がなされた場合の標準処理期間は60日である。

第2 原告らの平成21年3月11日付け第17準備書面、第1の求釈明に対する釈明（上記事前相談のプロセスで述べたものを除く。）

1 渋谷区が要望した既存樹木等の保存の具体的内容

- (1) 既存樹木等の保存とは、土や草などを含め一定の自然環境を残すということであり、個別具体的な計画を示したわけではなく、事業者に検討を促したものである。

したがって、既存樹木等の中に建物の保存は含まれていない。

- (2) 上記の渋谷区の要望と、渋谷区みどりの確保に関する条例による保存樹木の指定解除ないし東京都の「自然地」の認定とは関係はない。そもそも、渋谷区は、原告が主張するような条例違反があるとは考えていない。

2 事前相談において、原告の準備書面の第1、1、(1)に関連する事項について、渋谷区と事業者との間には意見の相違はない。

3 渋谷区が開発者に対して、乙5の作成日を尋ねなかったのは、特段その必要を認めなかったからである。