

2014年1月21日

明石市開発審査会

会長 荏原明則 様

審査請求人 加藤繁業

同 松本 誠

同 小山英二

意見書

2013年10月18日付け都市計画法第50条に基づく審査請求（以下「本件審査請求」という）に関わる12月25日開催の口頭審理における処分庁の発言に対する反論および意見、ならびにその際の処分庁の主張に関連して、本件開発許可処分を取り消す新たな根拠について、下記の通り追加意見を提出します。

1. 口頭審理における処分庁の発言について

口頭審理で処分庁は、すでに書面にて提出された弁明書で繰り返し主張してきた「請求人らの請求人資格」について提出済みの弁明書を長々と読み直したにすぎず、請求人らが主張している本件処分の不当性、違法性について新たな反論を全く行いませんでした。

請求人らが具体的に挙げている本件処分の問題点に対しては、そのほとんどについて「考慮すべき事項ではない」「審査する項目ではない」として言及を避けました。同時に、開発審査は都市計画法に示された手続きと用途制限に適合しているかどうかをチェックするだけで、明石市のまちづくりや都市計画で重要な上位計画である「長期総合計画」や「都市マスタープラン」等との整合性をチェックすることは、審査項目には入っておらず、その権限はないと言い切っています。

こうした開発許可行政の姿勢は、基礎自治体としての「審査」に値しない行政姿勢であり、審査結果を誤った結論に導く、極めてずさんな審査になる危険性を、端から内包していることが明らかになったと言えます。

2. シンボル道路からの海峡景観を遮り、最低限の土地利用条件も破綻

明石市は本件開発を許可するにあたって、開発業者側と協議する最初の段階から一つの条件を提示し、まちづくりにおける唯一、最低限の土地利用の条件を示していました。その条件とは、明石駅前中心市街地のシンボル道路である駅前線（銀座通り）から明石海峡や淡路島を望む眺望を確保する景観的配慮でした。高層マンションが銀座通りからの眺望を阻害しないように、マンションの建物や敷地を西寄りにずらせて、シンボル道路の延長線上にマンションの建物が位置しないように求めていました。

このため、開発業者側は、マンションの建設敷地を西寄りにずらせて、シンボル道路の延長上に当たる東寄りの敷地を「将来の商業利用等の敷地」としてマンション開発時点では具体的

な建築計画や利用計画を示さず、未利用地として残すことで市の要請と「整合」させたとしていました。

ところが、本件請求人らが現地を検分し、図面等で検証した結果、計画通りに15階建てマンションが建設された場合には、幅30メートルの銀座通りの延長上の西寄り約半分にマンションの建物が立ちはだかり、駅前や銀座通りからの海峡の眺望が遮られることが判明しました。すなわち、開発事業者がマンション敷地から外したのは駅前線の南端、旧フェリー乗り場に直結する錦江橋を延長した範囲に限られているのです。駅前線は錦江橋北詰めから東側へ向きを振っており、錦江橋の幅員を延長した範囲と駅前から一直線に延びる銀座通りの延長線とではかなりのズレが生じるからです。(地図図面、写真4枚と説明参照)

正確な測量をしていませんが、この誤差は駅前線の幅員30メートルの約半分のずれが旧フェリー乗り場の敷地で生じています。この結果、錦江橋の延長線上ではマンション敷地はぎりぎり延長線にかかってはいないが、銀座通りの延長線上にはマンション敷地が延長線幅の約半分にはみ出すこととなります。添付した地図に表示している通りです。(地図図面)

このことは、駅前や銀座通りから海峡方面を望む写真でも明らかです(写真1～3)。銀座通りの南端、錦江橋北詰の少し北側から海峡を望む先には、橋の左右前面にマンションの販売事務所が建ちはだかっています(写真2)。ところが、銀座通りや明石駅辺りから海峡を望む写真では、マンション販売事務所は道路幅の東半分以下に見えるだけで、同事務所西側(右側)に沿って15階建てマンションが建ちはだかることとなります(写真1～3)。道路の先右手に見える白い15階建てマンションは、フェリー乗り場跡地のすぐ北側にある賃貸マンションなので、このマンションと重なる形で道路延長上に新しいマンションが建つと、銀座通りの延長に見える海峡も淡路島も完全に遮られることとなります。(写真1, 3)

また、将来の商業施設用地として留保した東側用地はその面積からするとコンビニ程度の商業施設ぐらいしか建てられないことが予想されますが、仮に平屋建てのコンビニが建ってもシンボル道路からの海峡への眺望が妨げられ、海への視野は全く阻害されるのはもちろん、淡路島も下半分程度は見えなくなることが、添付の写真1～4からも伺われます。

3. 審査過程でのずさんさを証明

なぜ、このような誤算が生じたのか。シンボル道路からの眺望を確保するという明石市からの要請に応じた開発業者は、入手したフェリー跡地に直結する錦江橋の延長線上の土地さえ空けておけば要請をクリアできると考えたことが推測されます。そうした前提での開発申請に対して、処分庁は銀座通りからの眺望が守られるかどうかを独自の観点から審査することを怠り、錦江橋が駅前線の軸から東に振れていることをチェックしないまま、業者の申請をそのまま受け入れた結果と考えられます。

「銀座通りからの眺望確保」は、長期総合計画など明石市の上位計画で重要な中心市街地の景観保全要素だと条件設定の段階で許可要件に定めたことまでは正しい対応であったとしても、開発許可の審査段階でこのように「羊頭狗肉」を地でいくような、ずさんな審査が行われていれば、開発審査行政はないに等しいと言わざるを得ません。

処分庁が自ら設定した最低限の措置すら、このようにまるで意図したようなずさんな審査でそれを守られない結果を招来することは、開発審査の名に値しないことを証明していると言えます。

4. ずさんな審査は、基本的な審査基準の認識に起因する

口頭審理で再三にわたって処分庁側が言明した「審査の基準」について、処分庁が主張したように国が示している審査基準のみをチェックすることで事足りりとするなら、本来は県知事の権限である開発許可行政の権限を基礎自治体である明石市が移譲を受ける理由がなくなります。基礎自治体が開発許可権限の移譲を求めるのは、当該自治体のまちづくり計画との整合性を当事者の目できちんとチェックし、まちづくりの上位計画との整合性を図ることを優先するためではないでしょうか。

したがって、そうした視点を有しない審査は無効に等しく、正当な審査を実施したということとはできず、本件処分は取り消されるべきです。

5. 工事の一時中止や、本体工事の着工延期を要請する勧告を出してください

これまでの審理ですでに明らかになったように、本件処分が処分庁の誤った審査によって行われたことは明らかで、このままマンション建設が進められれば、明石市のまちづくり計画や中心市街地のまちづくり計画に大きな支障が生じることは明白です。

本件審査請求に対する裁決も、請求人らが縷々述べてきたように審査過程において結論に大きく影響する問題を含んでいることが明らかになり、開発許可の取り消しや許可条件の大幅な変更に至る可能性が出てきました。しかし、すでに着工段階に入っているマンション建設工事がどんどん進んでいくことになると、既成事実の積み重ねの前に、公正で厳しい裁決を出すことにも支障が生じかねません。

したがって、本体工事がまだ未着手の段階で、建設工事の一時中止または本体工事の着工延期等の要請を処分庁から行うように、勧告していただきますようお願いいたします。

<添付資料>

- ① シンボル道路駅前線とその延長線上のずれを示すマップ（地図書き込み図面。書き込み図面および別途鮮明な図面も添付）
- ② 駅前線から海峡への眺望阻害を示す写真証拠（写真4枚をA4判文書2枚に編集）
- ③ 銀座通りからの眺望確保を開発許可条件とする明石市の方針を示す市議会審議（2013年1月15日）の概要、および開発事業者への回答文書案（2012年11月22日）

以上