

意見陳述書

東京地方裁判所民事 28 部

平成 22 年 6 月 30 日

原告代表

1. 訴訟提起にいたるまでの経緯

(1) 小石川 2 丁目マンション建築計画の発端

本件開発行為の予定建築物とされている共同住宅は、小石川二丁目マンションと略称される巨大マンションである。その建設計画は、NIPPO および神鋼不動産（以下「NIPPO 神鋼」ないし「事業者」と略記する）が平成 15 年 10 月に前所有者である都市基盤整備公団から本件開発区域となる土地を、競争入札によって 45 億余円で購入したことに始まる。

この小石川 2 丁目の土地は 1360 坪の広さがあるが、道路付きが悪く、傾斜地であって、巨大マンションの建設には本来不向きな土地である。この土地は、もともとは富士銀行の所有地であり、当時は緑に囲まれた 4 階建ての低層社員寮 2 棟が建てられていた。小石川 2 丁目一体は、春日通り、白山通りといった大通りからは想像できない屋敷町の面影を残す良好な住宅街であるが、旧富士銀行寮はその一角において広い庭と趣豊かな緑地を周囲に配しており、周辺環境に十分に適合していた。

それにもかかわらず、NIPPO 神鋼は、当時の文京区のマンションバブルに便乗してマンション建築によって利益を得ようと目論んで、坪 300 万円、総額 45 億円という、近隣の路線価よりもはるかに高額で購入価格で購入し、当該土地に巨大マンションを建設しようとしたものである。建物の規模は、平成 16 年 8 月 31 日付の建築確認（のちに東京都建築審査会の裁決によって取り消された）によると、建ぺい率 70% の敷地一杯に、地上 9 階地下 2 階の鉄筋コンクリートの建物を建て、124 戸の住居を設けるというものであった。

(2) 文京区のマンション建築の援助と優遇の姿勢

本件土地の入札売却にあたって、文京区は、都市基盤整備公団と NIPPO との間に入り、契約を推進する役目を果たし、NIPPO が土地を取得したのちはマンション建築の便宜を図ってきている。なぜ文京区が NIPPO のマンション建築を支援しているかという点、都市基盤整備公団と NIPPO 神鋼との土地譲渡契約書において、NIPPO 神鋼が、堀坂（本件第 1 工区開発対象区域のある区道 207 号）の 6 m 拡幅と堀坂拡幅部分の所有地の文京区への無償提供を約しているからである。文京区は、堀坂の拡幅と拡幅部分土地の寄付を NIPPO 神鋼が承諾しているため、NIPPO 神鋼のマンション建築を支援することとなった。このような文京区の事業者優遇の姿勢は、後述のように、2004 年段階で開発許可は不要とし

たことや、2008年段階で開発許可の審査を事業者にきわめて有利に行ったことに表れている。それを裏返していえば、文京区は、巨大マンション建設によって生じる居住環境の悪化、堀坂の通行の安全性の阻害などの住民の不利益を軽視することとなったのである。

(3) 私たちの不満と事業者・文京区に対する要求

私たち近隣住民は、このマンション建設計画に対して、3点で不満をもった。

第一は、建築予定のマンションが巨大であり、小石川2丁目の居住環境を阻害するものであることである。予定建築物は、2004年建築確認の計画では、土地面積4480㎡の70%の敷地面積をもち、地上9階地下2階で高さ約29mという高層建物であって、付近を威圧する。それは小石川2丁目の景観を害し、近隣の居住環境にそぐわないものであった。また、124戸の住居をもちながら、駐車台数は60台程度であり、駐車場の出入口は堀坂の中程の急坂の部分に設置され、また、宅配便等のため車寄せがないなど、周辺の環境に配慮していないものであった。

第二は、堀坂の安全が脅かされることである。堀坂は、小石川一帯の住民にとって重要な生活道路である。それは小石川2丁目の高台に居住する住民と地下鉄後樂園駅とを結ぶ通勤の道路であり、礫川小学校等の学校への児童の通学路であり、春日付近の商店街に通う生活に密着した道路である。多くの人々は、車の通行量の多い他の道を避けて、堀坂を通るのです。そして、堀坂は、道路幅が狭いがゆえに、車の通行がきわめて少なく、安全な歩行者のための道路になっているところが、それが6mに拡幅されることになると、車の通行は増え、人々の通行の安全が脅かされることになる。道路の拡幅がかえって通行人の安全を脅かすことになる。

また、建築計画では、堀坂の中位にマンションの駐車場の出入口が設けられることになっていた。しかし、もし駐車場の出入口が堀坂の中程の斜度10%以上の急坂に設けられると、堀坂を通行する人々や子どもたちの通行の安全を脅かす危険なものとなる。また、駐車場出口付近には、春日通りから来る細道が交差しており、地下の駐車場から出車するマンションの出入口付近は著しく危険な場所となる。堀坂の安全を守るには、地下駐車場の出入口を20mほど堀坂の上部の平坦な部分に移すだけで足りる。

第三は、堀坂の歴史的・文化的環境が害されることである。堀坂は、江戸時代の古地図にも名を留める貴重な文化遺産であり、由緒ある坂である。休日には文京区の内外から多くの人々が集い、散策を楽しんでいる。東京都景観条例の保護地域にも含まれている。ところが、建設計画によれば、その堀坂沿いに、9階建てのマンションが垂直にそそり立つことになる。これは堀坂一帯の景観を著しく損ない、付近の環境を乱すことになる。

このような観点から、私たちは、小石川2丁目の居住環境に重大な悪影響をもたらすマンション建築計画に反対して、その計画の変更を要求してきた。

(4) 小石川二丁目マンション計画と開発許可

文京区は、平成16年8月のNIPPO神鋼のマンション建設の建築確認に際して、開発許可は不要であると決定した。しかし、この決定は不当であるばかりでなく、違法である。なぜなら、小石川2丁目マンション建築のために文京区に提出された事業者の図面では、1メートル以上の切土・盛土が明確に記載されているからである。それにもかかわらず、文京区は、開発許可は不要であると決定し、それによって、3%の緑地化義務の免除など、事業者の便宜と負担軽減を図った。この「開発許可不要」決定に対しては、原告代表は、文京区長に対して異議申立てを行ったが、文京区計画調整課はあくまでも不要であると答弁してきた。

そこで、開発許可は不要とする文京区長の決定に対して、東京都開発審査会への審査請求の途を模索したが、開発許可・不許可の処分が存在しない以上、開発審査会では審査請求を取り上げることができないとの開発審査会事務局の教示を受け、審査請求を断念した。

さらに、後述のマンション建設の建築確認に対する建築審査会への審査請求において、開発許可不要とした文京区長の決定が不合理であるとも主張したが、その点については回答を得られないままに、別の理由で建築確認が取り消されている。

(5) 小石川二丁目マンションにかかる建築確認の取消し

NIPPO神鋼はさらにマンション建設計画を進め、平成16年7月に指定確認検査機関である東京建築検査機構（以下、「TBTC」という。）に対し、建築確認申請書を提出し、TBTCは平成16年8月31日、建築確認処分をした。

これに対して、巨大マンションの建設が付近の住環境の悪化をもたらすことを危惧する近隣住民は、平成16年10月に約300名からなる陳情書を文京区議会および文京区長に対し提出して、NIPPO神鋼に対して建設計画についての全体説明会の開催を要求した。その結果、ようやく住民説明会が開催され、ここでは、マンション建築が付近の住宅環境や景観に重大な悪影響を及ぼすこと、マンション周辺の施設や道路、とりわけ堀坂の安全に配慮を欠いたものであることなど、近隣住民から多くの疑問や反対の意見が寄せられた。

さらに、私たち近隣住民有志は、平成16年11月2日、建設工事施主のNIPPO神鋼および当初の建築・設計を請け負った清水建設による強引なマンション建築に反対して、東京都建築審査会に対して審査請求を行った。そして、東京都建築審査会は、平成17年6月27日、建築確認処分を取り消す裁決を下した。その理由は二つあり、一つは、マンション建設用地南側の堀坂が東京都建築安全条例によって求められている6m道路ではない、もう一つは、マンション本体と西側のメゾネットとが「一体の建物」とはいえない、というものであった。

事業者の得た建築確認は取り消され、ここに2004年建築確認によるマンション建築計画は挫折した。

(6) 本件開発許可処分の経緯

その後数年を経て、NIPPO 神鋼はマンション建築計画を見直し、平成 19 年 12 月、文京区の担当部署である都市計画部計画調整課との間で、マンション建築のための開発許可の事前協議が開始された。

新しい建築計画は、2004 年段階の計画と比べて重要な違いがみられる。すなわち、①建築確認の前に、開発許可の手続を入れ、緑地 3% の条件等に沿った図面を提出したこと、②開発行為は、堀坂の拡幅（第 1 工区）と共同住宅の予定建築物敷地内の開発（第 2 工区）という 2 つの部分からなること、である。しかし、予定建築物の規模・形状は、西側の高台のメゾネットが緑地に変更された以外は、2004 年段階の建築物とほぼ変わらず、巨大マンションの建築計画がそのまま維持されていた

また、事前協議の過程で、事業者および審査庁にとって重大な事態が発生した。すなわち、2004 年建築確認の際の建築・設計の施工者であった清水建設が平成 20 年 3 月に事業から撤退したことである。事業者は、新たな設計者を見つけなければならず、約 6 カ月後によく日建ハウジングを設計者として選んだが、その間、事前協議および開発許可審査において、予定建築物の概要を示す図面のないままに開発許可の審査が行われている。また、開発許可にあたって法令で義務づけられている関係機関との協議については、1 年以上も前に行われた清水建設の図面による協議が援用されている。

(7) 住民の開発許可に対する態度

事前協議は平成 20 年 7 月中に終了し、NIPPO 神鋼は 8 月 6 日、本件開発許可を申請した。これに対して、平成 20 年 10 月 28 日、近隣住民を中心に約 650 名の署名からなる陳情書が、文京区議会および文京区長に対して提出され、緑地帯を伴う歩行者優先型の道路を整備し、歴史性に配慮した歩行者空間の形成に努めること、文京区主催による堀坂の拡幅事業の全体説明会を早急に開催すること、の 2 点が要求された。

この陳情を受けて、文京区主催の住民説明会が 2 度、事業者による住民説明会が 4 度開催された。しかし、説明会での説明はきわめて粗雑であり、開発行為がどのようなものか、安全性についてどのように配慮しているのか、ほとんど明確にされなかった。とくに問題なのは、今回の開発許可の目的が「共同住宅建築のため」の開発許可であるにもかかわらず、また、近隣住民が強く説明を要求したにもかかわらず、建築されるべき共同住宅に関する説明がまったくなされなかったことである。また、文京区にあっても、共同住宅に関する審査は建築確認の際に審査されるべきであり、開発許可の審査では対象外であるという弁明に終始した。そして、開発行為の内容について住民との協議がまだ調わないうちに、平成 21 年 3 月 11 日、文京区長は突如として本件開発許可処分をした。

(8) 東京都開発審査会への審査請求

開発許可処分に対して、私たち近隣住民有志は、それが実質的な審査をしていない違法な処分であると考え、平成 21 年 5 月 11 日、東京都開発審査会に審査請求をした。しかし、開発審査会は、9 月 21 日、審査請求を棄却・却下する裁決を下した。採決の内容は、文京区が行ったずさんな開発許可に関して文京区の主張をすべて認め、部分的には開発審査会が独自の理由を付して粗雑な審査を弁明した。

そのような開発許可の審査請求棄却・却下裁決を争うべく、本訴を提起したものである。

なお、開発事業者は、本年 4 月 26 日に富坂警察署長から六角坂の一方通行解除処分を受けて、開発工事を開始し、現在工事が進行中である。

3. 何が問題か

(1) 事業主の法外なマンション建築計画

今回の紛争の最も根本的な問題は、事業者が建築しようとしているマンションが周辺の居住環境を阻害するものであることである。静謐で整然とした小石川の町並みに似つかわしくない巨大なマンションが建てられようとしている。しかも、マンション建築計画では、周辺の道路や通行の安全が配慮されておらず、マンション建築による収益のみが追求されている。このようなマンションが建築されることは、将来このマンションと共生していくことを強られる私たち近隣住民にとっては、承服しがたいところである。

(2) 文京区の開発許可の審査がきわめてずさんであること

マンション建築および開発工事に対して、建築や開発を法的に審査・監督すべき文京区が本来の任務を放置して事業者の便宜を図っていることも、きわめて重大な問題である。とくに 2008 年の開発許可の審査において、文京区は開発許可基準を事業者に過度に優遇するかたちで審査し開発許可を与えている。また、開発審査において、予定建築物の車庫の出入口や歩道状空地など、都市計画法上本来審査対象とされるべき事項であっても、文京区開発許可基準に掲げられていないことを理由に審査の対象から除外し、あるいは、「それは建築確認において審査されるべき」であると強弁して、審査を回避している。このような審査の回避は審査における重大な過誤である。とりわけ堀坂の拡幅の開発での「通行の安全性」をほとんど審査していないことは、きわめて重大な誤謬である。

(3) 事業者および文京区に住民の声を聴く姿勢がみられないこと

2008 年の開発許可の審査においては、事業者も文京区も、住民に十分に説明し、住民の要望を聴くという姿勢に乏しいこともまた、私たち近隣住民にとっては大いに不満である。このような住民との話し合いを拒絶する態度は、とくに 2007 年以降の開発許可に際して「予定建築物」の概要についてまったく説明

をしないところにおいて顕著に示されている。開発許可が下されたのちは、事業者は住民との話し合いを拒絶しつ工事の遂行に邁進し、文京区は「もはや決着がついた問題なので、知らぬ、存ぜぬ」という態度をとっている。

4. 本件訴訟での審査に関するお願い

最後に、本訴訟において、ぜひ十分に審査していただきたいことを述べたい。

本件訴訟では、私たちは文京区長のした開発許可処分の取消しを求めている。それは、開発許可処分が十分な審査に基づかず、はじめに許可の「結論ありき」という姿勢の下でなされたからである。処分庁たる文京区長は、開発許可の審査にあたって、審査対象を狭め、審査基準をゆるやかに適用し、開発許可を与えるという前提で審査をしている。しかし、それでは、都市計画法の定める開発許可の制度は、法の期待するようには機能せず、空回りすることになる。

開発許可制度は、本来、都市における無秩序な開発を防止して、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために設けられたものである。したがって、開発許可の審査は、このような見地から適正な開発行為かどうかを調べるべきものである。それにもかかわらず、文京区長は、本件の開発許可の審査において、事業者の開発行為に多方面で多大の便宜を図り、安直に許可を与えているのである。同様に、開発許可の審査庁である東京都開発審査会も、本来は処分庁の発した開発許可が適正になされていたかどうかを厳正に審査すべきところ、これも開発許可を容認するという基本的態度で審理をし、安直に審査請求棄却・却下の裁決を下している。これでは、行政不服審査法の定める審査請求制度は、法上期待される統制機能を発揮せず、ザル法の審査制度になってしまっている。

文京区長による開発許可の審査がずさんであるのは、開発許可の審査の基準となる文京区開発許可基準が古いままで、十分に審査すべき事項を取り上げていないことにも原因がある。本件の開発許可の審査請求において、文京区は、「文京区開発許可基準に規定がない」、「この事項は建築確認において審査されるべきもの」などの弁明に終始していた。開発許可基準を現代の都市開発の現状にあわせ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され」ているかどうかを審査できる基準を、文京区開発許可基準として策定すべきであり、それにしたがって審査をすべきなのである。

開発許可の審査が厳密に行われることは、開発区域の近隣住民にとって直接の利害にかかわる切実な要望である。無秩序な開発によって環境・安全・通行が害され、災害が惹起されることがあってはならない。開発許可は、開発事業者のためにのみあるのではなく、近隣住民の利益保護のためにもあるのである。

そして、行政における開発許可の審査がずさんである場合、それを匡すのは裁判所の任務である。本訴訟では、裁判所が、あるべき開発許可の基準および開発許可の審査を示し、それによって今回行われたずさんな開発許可を匡すこと、そのことを切にお願いする次第である。