

平成18年(行ウ)第226号 土地区画整理事業認可処分取消等請求事件  
原告 由井玲子 ほか51名  
被告 杉並区, 東京都

行政事件訴訟法第23条の2に基づく釈明処分を求める申立書  
並びに求釈明

平成19年2月13日

東京地方裁判所民事第38部合議B1係 御中

原告ら訴訟代理人

弁護士 斉藤 驍 ほか

第一 前文

本件開発は、原告第3準備書面「序はじめに」において述べたとおり、8ヘクタールを超える緑の中軸・三井グランドを取りつづしてマンション等を建築するひとつの巨大開発である。

それにもかかわらず、この開発に関する行政処分は、南北に切り分けた2つの区画整理事業施行認可に始まり、そのそれぞれについて、用途地域の変更、高度地区等の変更という都市計画制限の緩和がなされる一方、南北を1つのものとする地区計画、さらに今度は、東西南北4つに切り分けた一団地認定(建築基準法第86条1項。平成18年7月19日東京都告示1115号、同年8月28日東京都告示1238号等。甲第18号証の1乃至2)による建築制限の緩和を経て、9棟のマンション、50戸の一戸建ての建築確認に至る。すなわち、建築確認を除いても、11の行政処分が存在する。

本件においては、これらの処分のうち、2つの区画整理事業施行認可の取消請求と建築確認の差止請求(一部取消請求)が求められている。しかし、

従前の弁論において相当示されているとおり、本件開発は、その出発点である区画整理事業施行認可から建築確認に至る一連の行政処分がいずれも違法であり、従って本件開発が全体として違法であるとするのが、原告らの主張の本旨である。訴訟物が区画整理事業施行認可と建築確認とされているのは、この2つが起点であり、結点であるからである。いうまでもなく、区画整理事業施行認可処分が違法であれば、建築確認処分もまた違法となるように、以上の一連の処分は、有機的相関関係にある。従って、建築確認はまだなされていないものもあるので別としても、これらを除く11にのぼる行政処分については、訴訟関係を明瞭にするため、行政事件訴訟法第23条の2がいう「その原因となる事実及び理由を明らかにする資料」の提出を被告らに求めるべきである。

区画整理事業については、既に裁判所の釈明処分がなされ、我々の関連求釈明もあったため、ある程度出されているものの、下記のとおりその他の処分については、一部の形式的、一般的文書が提出されているに過ぎず、一団地認定のように、処分の存在すら明示されていないものもある。従って、以下に示すところにより、しかるべき求釈明をなされたい。

## 第二 前提事項

重要な書証である被告杉並区提出の本件土地区画整理事業施行認可申請書およびその添付書類一式とされている乙イ第11号証、同12号証には枝番号が付されていない。そこでとりあえず、施行認可申請書をそれぞれ1とし、事業計画書を2、その添付書類を2 - 、2 - 、申請書添付書類とされている規準から排水施設構造図までを1の1乃至11とし、さらにこれらのうち複数あるものは、綴じ込みの順に番号を付して必要な部分を特定して釈明を求めることにするが、繁雑になる場合は乙イ11、乙イ12と略称する。被告杉並区は速やかに番号を整理されたい。

なお、釈明事項については、処分権限を有する方の被告が答えられたい。双方が関連するものは両被告とも答えられたい。裁判所が釈明されないものは、原告の求釈明として臨まれたい。

### 第三 釈明事項

#### 1 区画整理

(1) 区画整理事業認可申請時には、公簿上南北とも山林、雑種地が大半(南地区山林25.7%・雑種地70.8%、北地区雑種地99.1%)であり、現況もそうであるのに、事業計画書では土地利用の現況を宅地であるとしているのはなぜか。固定資産税を宅地として三井不動産が納めていたということか。

いずれにしても、本件三井グランドと森の固定資産税について、従前の取扱を昭和23年特別都市計画法3条1項による緑地地域に指定された時期まで遡り、明らかにされたい。

(2) 南北を走る道路(特別区道2130号の一部)の位置とこれを編入した理由を明らかにされたい。

位置が明確でないので、事業認可申請書(乙イ11,同12)4記載の各編入承認申請書及び添付図面を提出されたい。

(3) 東京における自然の保護と回復に関する条例との関係

乙イ11,同12によれば、2つに切り分けられた本件区画整理事業を同条例47条5項の「協議」で済ませることが何故出来るのか。同条例の趣旨等関係法令を踏まえて答えられたい。

(4) 南北に区画整理事業を切り分けた理由

実質的にひとつの区画整理(被告杉並区自身が既にその準備書面(2)等で認めている)という開発(以下「本件開発」)を南北に切り分けたのは、5ヘクタール以上の開発について特別区の施行を禁じている特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例第2条9号の存在がその理由のひとつではないか。なぜ杉並区施行にこだわったのか。その理由を明らかにされたい。

#### 環境影響評価

本件開発にあたって、環境影響評価もしくはこれに準ずる環境影響調査の必要性を考慮したことがあるか。ないとすれば、その理由は何故か。

本件開発の南部は、470ヘクタールに及ぶ杉並区南部土地区画整理施行区域として、昭和44年に都市計画決定されたものの一部であるが、この区域で、一部にせよ全部にせよ、環境影響評価が行われたことがあるか。

この区域は、善福寺公園、和田堀公園、本件三井グランド等を含み、杉並区も自認するとおり緑と水の空間軸である。その区域においてなされる本件のような8ヘクタールを超える巨大開発は当然環境が最大の問題である筈であるが、これについて考慮せず、三井不動産にこの種の調査を一切指導しなかったのは何故か。

杉並区マスタープラン(乙イ2)によれば、本件グランドは緑の拠点とされ、少なくとも南部の区画整理事業予定地は(仮称)杉並南部中央公園と位置付けられていたのではないか。これを区画整理事業として宅地開発することは、マスタープランとの整合性を持たないことにならないか。

乙イ2号証の1の7頁「高井戸東ゾーン(まちづくり方針図)」のカラー刷り原図を提出されたい。

グランド北側を都市計画法第29条以下の開発行為として取り扱う方針を区画整理事業に切り換えた時期および経緯を明らかにし、その際比較検討された資料があれば、三井不動産作成のものも含めて提出されたい。

乙イ第8号証の経営会議資料「三井高井戸計画の土地利用の検討について」の3頁には「開発許可逃れと見なされないよう、周辺市街地整備を視野に入れた取り組みが求められる」(傍点は原告代理人。以下同)とあるが、これはどういう意味か。いかなる取り組みをしたのか、その資料を提出して具体的に示されたい。

乙イ第5号証「三井高井戸計画の整備方針について(その2)(まちづくり推進会議平成16年11月16日)」によれば、「本件計画地は区画整理をすべき区域を含むエリアであり、そもそも区画整理事業として基盤整備を図っていくものである・・・旨、東京都から回答を得ている」とあるが、それならば何故ひとつの都市計画事業としての区

画整理を検討しなかったのか。

いかなる手法によるにせよ、南北に切り分けて「開発」することは、いつ、誰が、いかなる理由で決めたのか。

本件地区計画等に係る都市計画審議会（３回）において、各委員に配布され、あるいは提示された資料を提出されたい（提出済みのものがある場合は、それらを特定されたい）。

前記のとおり、被告杉並区はその準備書面（２）２９頁において、「施行認可の可否を検討するにあたり、避難場所に指定されていることを考慮していない」と強弁しているのが当然ではあるが、この点にかかる安全面積域等肝心なところが明らかにされていない。

被告らは、改めて、安全面積域等の認定範囲とその理由、その範囲の面積計算の詳細、将来をも見据えた避難計画人口を踏まえた上で、１人あたりの避難面積の算定を示されたい。

本件南地区事業は、昭和４４年に都市計画決定された杉並南部土地区画整理事業の一部である。

ところで、都市計画事業としての土地区画整理事業については、「公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項を都市計画に定めるものとする。」（法１２条３項）とされる。

被告らは、本件南地区事業に関する都市計画決定時以来の「公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項」の詳細を明らかにされたい。特に、本件施行認可当時のそれはどのように定められていたのか、明確にされたい。

## ２ 用途地域

- （１）乙イ第４号証「三井高井戸整備方針等について（平成１６年９月３日杉並区都市整備部都市計画課）」によれば、「本計画については、事業者（三井不動産）が用途地域の変更を前提とし、東京都の土地利用計画係と相談を行っている。この内容を踏まえ東京都と打合せを行ったが、都からは用途地域を変更するように示唆があった」とされているが、東京都の示唆の内容はいかなるものであったか。それを示す文書等の資料はあるか。また、

それは三井不動産の意向に添ってなされたものか。

いかなる手段をとるにせよ、三井グラウンドの高度利用をあくまでも追求していたことが同書により明らかであるが、その真因を明確にされたい。

関連する資料を都、三井不動産等、作成者のいかににかかわらず提出されたい。また、東京都の示唆には、三井グラウンドを現計画のように南北2つに切り分けるものであったかを含め、内容を明らかにされたい。

- (2) 乙イ第5号証「三井高井戸計画の整備方針について(その2)(まちづくり推進会議平成16年11月16日)」によれば、「本計画地周辺については、上位計画である杉並区まちづくり基本方針のなかで・・・(緑や空地の保全に配慮した住宅地)に位置付けられている。従って、上位計画との整合性および他の同様な整備計画への波及効果などから、本計画地全域を第一種中高層住居専用地域に変更することは望ましくない」とあるが、「他の同様な整備計画の波及効果」とは、具体的にはいかなるものか明らかにされたい。

全域を第一種中高層住居専用地域にすることを三井不動産が求めているので、「望ましくない」と指摘したのか、あるいは「他の同様な整備計画」について妨げになるからなのか、「望ましくない」真の理由を明らかにされたい。

- (3) 本件用途地域の変更が、(1)の文書を示すように、東京都(三井不動産)の示唆によるものであるとすれば、いうまでもなく用途地域の変更権限は東京都にあるのだから、なぜ杉並区が「変更の申出」(乙イ第9号証)をしなければならなかったのか、その理由と経緯およびこれに関連する文書等の資料を提出されたい。

前記杉並区長作成の都知事に対する「東京都市計画用途地域の変更について(依頼)」なる文書は、申出の具体的理由が全く示されていない。これを示す文書が別に添付されていたのか。いたとすれば、それを提出されたい。

- (4) 被告東京都は、本件用途地域の緩和変更は「杉並区の高井戸東1丁目地区計画(本件地区計画)の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する」と平成17年12月27日第171回東京都

都市計画審議会に提出した議案，資料（乙口第22号証）で述べ，上記地区計画書なるものを決定されたものであるかのように添付している。のみならず，同年10月付の同審議会付議予定案件の提案概要（乙口第16号証）において，同様に「地区計画決定」なるものを添付し，同旨のことを述べている。しかし，本件でこの経緯は明白になっているところであるが，本件用途地域変更，高度地区変更，地区計画は，いずれも翌年の平成18年1月23日に告示されている。地区計画は10月の段階では決定されておらず，杉並区の都市計画審議会に諮問されてもいない。諮問されたのは同年11月30日（杉並区準備書面（2））で，本件各区画整理事業施行認可の前日である。杉並区の都市計画審議会に諮問もされていないものを，あたかも確定したものであるかのように，しかも「地区計画」という地元の計画が決まったために用途地域変更が必要になるというような虚偽の説明を，何故東京都都市計画審議会に対して行ったのか。

そもそも地区計画は，用途地域の定まったところにおいては，それに応じて地域の特殊性に基づき環境保全のために計画されるものである（都市計画法12条の5，第1項1号）。この初歩的認識が，都市計画を一応専門とする東京都の担当者になかったとは考えられない。にもかかわらず，なぜこのような本末転倒な対応をしたのか。

権限のない杉並区の「申出」により用途地域を変更したとする態度と軌を一にしている。東京全体からしても希少な緑地について，その開発のために，用途地域の本来の使命である土地利用制限を質においても量においても大きく緩和した真因を明確にされたい。

### 3 高度地区等

「2 用途地域」と同様に釈明されたい。

### 4 地区計画

今述べたとおり，地区計画は用途地域が定められている地域においては，これに応じて地域の特殊性を大事にして環境を保全することが本来の役割である。すなわち，用途地域の土地利用規制だけでは地域の環境保全が達

成出来ない場合に、さらに規制を絞り込むことにある。そうだとすれば、本件三井グラントは、南地区建ぺい率30%・容積率60%、北地区建ぺい率50%・容積率100%という、東京都全体で見ても極めて厳しい制限がなされているのであるから、これに応じて地域の特殊性を活かした地区計画をするならば格別、まず区画整理、用途地域指定等の一連の巨大な開発をしながら、その「歯止め」と称して地区計画をすることは本末転倒も甚だしい。

先述したように、杉並区が自認するとおり「開発許可逃れ」と言われても仕方がない。なぜこのような地区計画を作成したのか、その一連の経緯と理由につき、それを示す資料等を提出して明確にされたい。

#### 5 一団地認定

これについては、処分そのものさえ被告側より明示されていない。

従って、この処分（4個）の原因となる事実及び資料を全て提出されたい。

以上