

【5 東開審第2号】

裁 決 書

審査請求人

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇号

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇〇〇

審査請求人代理人

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇丁目〇番

〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇 〇〇〇〇

処分庁

港区長 清家 愛

上記審査請求人が、令和5年5月19日付けで提起した開発行為許可処分の取消しを求める審査請求に対し、次のとおり裁決する。

主 文

審査請求人の審査請求を棄却する。

事 案 の 概 要

第1 当事者の申立て

1 審査請求人

港区長（以下「処分庁」という。）が、令和○年○月○○日付開発行為許可第○ー○号をもって、事業主○○○○○○○○及び○○○○○○○○○○（以下「事業主ら」という。）に対し都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項の規定に基づいてなした別紙物件目録記載の土地（以下「本件開発区域」という。）に対する開発行為許可処分（以下「本件許可処分」という。）を取り消す、との裁決を求める。

2 処分庁

（1）本案前

本件審査請求を却下する、との裁決を求める。

（2）本案

本件審査請求を棄却する、との裁決を求める。

審理関係人の主張の要旨

第2 当事者の主張

1 本案前

（1）審査請求人

ア 道路について

本件許可処分に係る開発行為（以下「本件開発行為」という。）により、既存道路（幅員4メートル未満）が廃止され、新設道路（幅員4メートル）となる。新設道路は幅員6メートル以上である必要があるが、幅員4メートルしか確保されていない。

審査請求人は、本件開発区域の隣地に居住し、日常的に上記既存道路を利用しているが、新設道路の幅員が4メートルしか確保され

ないことにより、利便性、安全性等が損なわれる。

法第33条第1項第2号には、道路、公園その他の公共の用に供する空地とあるとおり、不特定多数の者の用に供する空地であるが、審査請求人は、直接的利益の享受者である。

イ 公園について

港区の「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」（以下「審査基準」という。）では、公園の設計方針として公道への接道を設計上配慮するよう求めており、公道に面すべきである。本件開発区域内に公開空地があること、近隣説明会の内容からも、隣地住人である審査請求人は、公園の日常的な利用者となる。

然るに、公園の形状が歪であるために、安心安全な隣地が失われ、緊急車両による消防救難活動が阻害される。

ウ 隣接地との境界確定について

本件開発区域の境界に疑義があるため、審査請求人が居住するマンションの土地面積が減じる場合、土地所有権が侵害される。

エ 以上により、審査請求人には、不服申立適格が認められる。

（2）処分庁

以下により、審査請求人について、本件許可処分の取消しの訴えにおける不服申立適格はない。

ア 道路について

法第33条第1項第2号は、開発区域内の居住者等の環境保全等の利益を図るため、道路や公園等の利便施設を確保しようとする趣旨の規定であるところ、審査請求人の主張する利益は、本件許可処分によってもたらされる反射的利益に過ぎない。また、審査請求人が日常的に利用している既存道路は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項に規定する道路（私道）であり、道路

沿いの建築行為に伴い存在するものであり、審査請求人の主張する利益は反射的利益に過ぎない。

イ 公園について

法第33条第1項第2号は、開発区域内の居住者等の環境保全等の利益を図るため、道路や公園等の利便施設を確保しようとする趣旨の規定であるところ、審査請求人の主張する利益は、本件許可処分によってもたらされる反射的利益に過ぎない。

ウ 隣接地との境界確定について

隣接地との境界確定は、民事上の権利の帰属に関する問題であり、本件許可処分によってもたらされる問題はない。

よって、本件許可処分によって法律上保護される利益は存在しない。

エ 以上により、審査請求人には不服申立適格が認められない。

2 本案

(1) 道路について（争点1）

ア 審査請求人

(ア)本件開発区域内の南側にある建築基準法第42条第2項道路(以下、「a道路」とする。)は、舗装、排水施設を設置しており、一部に拡幅があるため、開発区域内の新設道路である。よって、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「法施行令」という。)第25条第2号により、当該開発区域内の新設道路であるa道路にも、原則として6メートル以上の幅員が必要である。

この点、法施行令第25条第2号に規定される小区間等の場合には4メートル以上でも許されるが、a道路は、小区間等には該当しない。

また、法施行令第25条第2号の規定は、開発区域内の敷地が

接する道路の規定であるから、新設道路、既存道路を問わず適用される。

よって、a 道路は、原則どおり 6 メートル以上の幅員が必要である。a 道路は 6 メートル以上ないので、違法である。

(イ) 法施行令第 25 条第 2 号は、一定の幅員の道路が敷地に接するように配置することを求めているところ、当該敷地に接する道路が複数ある場合に、当該複数の一部の道路のみについて一定の幅員を求めるなどの限定を付していない。よって、当該敷地に接する道路が複数ある場合には、当該複数の道路の全てについて法施行令第 25 条第 2 号の幅員が必要である。また、大阪地方裁判所平成 25 年 2 月 15 日判決（平成 22 年（行ウ）第 135 号。平成 24 年（行ウ）第 21 号。乙第 63 号証）は、開発区域内の道路ではなく、開発区域外の道路幅員が争いの対象となったものであるから、開発区域内の a 道路が問題となっている本件は射程外である。

また、当該私道拡幅部分は、法第 40 条第 2 項で言う開発行為に関する工事による公共施設として、法第 33 条第 1 項第 2 号に続く同条第 3 項に基づき豊中市が定めた豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則（平成 16 年 4 月 1 日規則第 43 号）第 10 条 1 項（1）の別表 1（甲第 82 号証）に拠り、「小区間で通行上支障がない場合」に当たることから幅員 4.7 メートルに拡幅したものである。

(ウ) そこで、a 道路が、法施行令第 25 条第 2 号の道路と言えるかを検討する必要がある。法施行令第 25 条第 2 号の道路は、自動車交通を前提として定められており、通過車両や将来的建替えの可能性を予見して整備しなければならない。もっとも、現に車両が通行しているのであれば、当該接する道路そのものと敷地の間

に車両の出入口があることまでは必要ではない。

a 道路に直結する特別区道第〇〇〇号線には現に車両が通行しており、将来的建替えの可能性があることにも鑑みれば、a 道路は、法施行令第25条第2号の道路と言える。

イ 処分庁

(ア) a 道路は、私道を区道に変更するものであり、あくまでも既存道路として審査している。建築基準法の道路の区域を単に区道とする場合、敷地に変化をもたらさないことから、区画の変更とみなしていない。

審査請求人は、造成計画平面図等より切土、盛土、L型側溝敷設による形質の変更を伴う新設道路と主張しているが、造成計画平面図等においても、既存私道部分において、50センチメートルを超える切土及び盛土はないため、港区審査基準に照らし、形質の変更に該当しない。

(イ) 都市計画法上、開発区域内の共同住宅・店舗等を予定建築物とする敷地（以下「A敷地」とする。）と東屋を予定建築物とする敷地（以下「B敷地」とする。）が一の敷地とみなされる場合、法施行令第25条第2号に基づき（一の）敷地に接するように配置されるべき「道路」は、国道246号の1つのみで足りる。

法第33条、法施行令第25条第2号、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「法施行規則」という。）第20条は、道路の幅員を定めているところ、これらの各規定の文言からすれば、予定建築物等の敷地に接する全ての道路について6メートルの幅員を有することまでを要求しているものとは、到底、解されないからである。

よって、A敷地とB敷地が一の敷地とみなされる場合、法施行令第25条第2号に基づき（一の）敷地に接するように配置され

るべき「道路」は、国道２４６号の１つのみで足りるところ、国道２４６号は６メートル以上の幅員があるから、法施行令第２５条第２号に適合している。なお、a道路には、法施行令第２５条第２号は適用されないから、a道路に６メートル以上の幅員が要求されることはない。

(ウ) 仮に、法施行令第２５条第２号に基づき（一の）敷地に接するように配置されるべき「道路」は、国道２４６号のみでは足りないといわれた場合であっても、a道路は法施行令第２５条第２号の「道路」には該当しない。

審査基準において、「最小幅員を６メートルとしたのは、自動車交通に障害となる電柱や側溝などの道路構造物があっても相互交通を担保し、かつ、消防活動に際して消防車が他の車両とすれ違い可能スペースを確保するには、最低６メートルは必要と考えられるからである」と規定している。開発許可制度の解説にも同内容の解説がある。

よって、複数の道路が接する敷地の場合には、予定建築物の敷地から自動車交通が発生する出入口を設ける道路を法施行令第２５条第２号に定める幅員を求める道路として取り扱うことで足りる。当該自動車交通が発生する出入口を設ける道路ではない道路は、法施行令第２５条第２号に定める道路ではない。

また、法第３３条第２号は、申請された予定建築物とは異なる将来の建替え後の建築物の敷地に接する道路を定めたものとは言えない。

本件許可処分についてみるに、まず、本件開発区域内の敷地には、国道２４６号及びa道路の複数の道路が接しているが、本件開発区域における予定建築物の敷地から発生する自動車の出入口が設けられるのは国道２４６号のみである。また、本件開発許可

申請において予定された建築物とは異なる、将来の建替え後の建築物の敷地に接する道路について審査するものではない。

よって、a 道路は、法施行令第 25 条第 2 号の「道路」には該当しない。国道 246 号のみについてみるに、6 メートル以上の幅員があるから、法施行令第 25 条第 2 号に適合している。

(2) 公園について（争点 2）

ア 審査請求人

区の審査基準（甲第 13 号証）によると「公園管理者として以下の点に留意して設計上配慮すること」「②整形な形状を原則とし、その辺の比が 1：2 に近いものであること」とあり、凸型形状で極端に短い公園の形状は、当該基準に違反している。

イ 処分庁

区の審査基準における「公園の設計方針」は配慮事項を示したものであり、形状や配置については、事業主らが公共施設管理者と協議を行っている。本件開発許可においても、提供公園の形状を総合的に評価し、遊戯施設等の配置など基本的な整備計画に関して、法第 32 条第 2 項の協議を行っており、提供公園の形状は適法である。

(3) 隣接地との境界確定について（争点 3）

ア 審査請求人

不完全な開発区域の設定により、地積更正手続に必要な民々境界確認により境界が変更となる恐れがある。地積更正を放置されると、固定資産税の過少課税により、公平性が侵害され税収増が妨げられ公共サービスの質の低下、都民の権利が侵害される。

よって、開発区域境界、地積更正は違法である。

イ 処分庁

都市計画法、都市計画法施行規則において境界、地積に関する基準は定められていない。地積更正は不動産登記法に規定されている

手続きであり、申請できるものは登記名義人に限られ、原則、申請義務や手続きの期間の定めはない、登記名義人の意思による。

よって、開発区域境界、地積更正は適法である。

(4) 結論

ア 審査請求人

よって、本件許可処分については、取消しを求める。

イ 処分庁

以上の理由により、本件許可処分は、適法（正当）かつ妥当であり、本件審査請求は棄却する、との裁決を求める。

第3 口頭審理

令和5年8月17日、公開による口頭審理を行い、審査請求人〇〇〇〇〇〇、審査請求人代理人〇〇〇〇〇、補佐人〇〇〇〇〇、補佐人〇〇、処分庁港区長〇〇〇〇〇指定代理人〇〇〇〇〇、同〇〇〇〇〇、同〇〇〇〇〇〇〇が出席した。

理 由

本 案 前

1 不服申立適格について

行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条は、行政庁の処分に不服がある者は審査請求ができる旨規定しているところ、同条にいう「不服がある者」とは当該処分につき不服申立をする法律上の利益を有する者をいうものと解されるので、行政不服審査手続における不服申立適格の有無は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第9条の規定の趣旨を勘案して判断されるべきである。

そして、行政事件訴訟法第9条第1項にいう「法律上の利益を有する者」

とは、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され、又は必然的に侵害されるおそれのある者をいい、当該処分を定めた行政法規が不特定多数者の具体的利益を専ら一般的公益の中に吸収解消させるにとどめず、それが帰属する個々人の個別的利益としてもこれを保護すべきものとする趣旨を含むと解される場合には、このような利益もまたここにいう法律上保護された利益に当たり、当該処分によりこれを侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者は原告適格を有するものと解されている。

また、行政事件訴訟法第9条第2項は、処分の相手方以外の者について法律上の利益の有無を判断するに当たっては、当該処分の根拠となる法令の規定の文言のほか、当該法令の趣旨及び目的並びに当該処分において考慮されるべき利益の内容及び性質を考慮するものと定めるとともに、当該法令の趣旨及び目的を考慮するに当たっては、当該法令と目的を共通にする関係法令があるときはその趣旨及び目的をも参酌するものとし、当該利益の内容及び性質を考慮するに当たっては、当該処分がその根拠となる法令に違反してなされた場合に害されることとなる利益の内容及び性質をも勘案するものと定めている。

(1) 道路及び公園について

ア 法第33条第1項第2号は、開発区域内に設置すべき道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、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、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていることを開発許可の基準としている。

この規定は、空地の確保が不十分な状態又は開発区域内の主要な道路が開発区域外の相当規模の道路と接続しない状態のまま開発行為が

行われると、消防活動等の災害防止措置等に支障が生じ、開発区域のみならず開発区域に近接する一定範囲の地域に居住する住民の生命、身体が脅かされるおそれがあることに鑑み、そのような被害を防止するために、開発許可の段階で、開発行為の設計内容を十分に審査し、上記のような設計が定められている場合にのみ許可をすることとしているものと解される。

このような同号の趣旨・目的、同号が開発許可を通して保護しようとしている利益の内容、性質等に鑑みると、同号は空地の確保や開発区域外への道路の接続が不十分な場合に、火災等による被害が直接的に及ぶことが想定される開発区域内外の一定範囲の地域の住民の生命、身体の安全等を個々人の個別的利益としても保護する趣旨を含むものと解すべきである。

そうすると、開発区域内の空地の確保や開発区域外への道路の接続が不十分な場合には、火災等による災害の直接的な被害が及ぶことが想定される開発区域内外の一定範囲の地域に居住する者は、開発行為許可処分の取消しを求めるにつき法律上の利益を有する者として、不服申立適格を有すると解すべきである。

イ そこで、本件についてこの点を検討すると、審査請求人は、本件開発区域南側に位置する敷地に建設された住宅を所有し居住しているところ、本件開発区域で火災等が発生した際、消防活動等の災害防止措置等に支障が生じた場合は、本件開発区域に面して居住する審査請求人の住居には、延焼等により直接的な被害が及ぶ可能性がある。

このため、審査請求人は、本件許可処分の取消しを求めるにつき法律上の利益を有する者と解される。

(2) 隣接地との境界確定について

ア 都市計画法において、境界、地積に関する開発許可の基準はない。

よって、都市計画法において、開発許可を通して保護しようとして

いる利益はそもそも存在しないのであるから、都市計画法により保護されるべき地域の住民の個別的利益もない。

そうすると、地域に居住する者は、隣接地との境界に疑義があったとしても、開発行為許可処分の取消しを求めるにつき法律上の利益を有する者として、不服申立適格を有する余地はない。

イ 本件についてみるに、仮に審査請求人が居住する住宅の敷地と本件開発区域の境界に疑義があったとしても、都市計画法において、境界、地積に関する開発許可の基準はないのであるから、審査請求人が、開発行為許可処分の取消しを求めるにつき法律上の利益を有する者とはいえない。

2 以上により、本件においては、審査請求人の不服申立適格を認めることが相当と解される。

本 案

1 道路について（争点1）

（1）a 道路は新設道路かについて

a 道路が、既存道路ではなくて、新設道路である場合には、たとえA敷地とB敷地が一の敷地であり、且つ、接する道路が1つ（国道246号）のみでよいとされる場合であっても、法施行令第25条第2号により、原則として6メートル以上の幅員が必要である可能性があるので、以下、検討する。

a 道路は、開発許可申請があった時点では、既に4メートル幅員の私道として現地に存在しており、新たな築造を伴って新設されるものではない。私道を公道に（建築基準法の道路種別を）変更するための手続きとして、建築基準法第42条第2項道路を廃止し、建築基準法第42条第1項第1号道路を新設すると標記したに過ぎない。現に、現地には今

も 4 メートル幅員の道路が存在しており、法第 36 条による工事完了の検査及び法第 40 条の土地の帰属をもって、特別区道として供用を開始するものである。これにあわせ、建築基準法第 42 条第 2 項の道路の指定を取り消し、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に規定する道路として取り扱うものであり、建築基準法上の道路種別及び道路の権利・管理者が変更となるが、現地の形態が変わることはない。そのため、処分庁は「既存道路」として審査をし、法第 33 条の規定並びにその規定に基づく法施行令及び法施行規則の規定に適合していると認められたため、本件処分をした。

よって、a 道路は、新設道路ではない。

そこで、A 敷地と B 敷地が二つの敷地とされる場合、または、A 敷地と B 敷地が一の敷地であり、且つ、接する道路が 1 つでは足らないとされる場合には、別途、審査請求人の請求が認容される可能性があるため、以下、A 敷地と B 敷地が一の敷地か、一の敷地である場合には、接する道路が 1 つでよいかを順次検討する。

(2) 一の敷地について

審査請求人と処分庁との間には、A 敷地と B 敷地が一の敷地であるか否かについて、争いはない。

しかしながら、仮に、法施行令第 25 条第 2 号の接する道路が 1 つのみでよい場合、a 道路につき同号は適用されず、請求人の請求は棄却される可能性があるが、これは、A 敷地と B 敷地が一の敷地であることが、あくまでも前提となる。他方で、A 敷地と B 敷地が二の敷地とされる場合には、B 敷地に対して、法施行令第 25 条第 2 号の道路として、a 道路が接することが必要となることは明らかである。この場合、a 道路が同号の定める幅員を有するものとは言いがたい。

そこで、A 敷地と B 敷地が一の敷地であるか否かを、検討する。

たしかに建築基準法第 86 条第 1 項には、建築物の敷地で二以上のも

のが一団地を形成している場合において、当該一団地内において建築等をする一又は二以上の建築物に対する同項所定の特例対象規定の適用においては、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなすとされているところ、同条項には、当該特例対象規定として、法第33条第1項第2号は列挙されていない。

しかし、建築基準法第86条第1項に関連する建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度は、建築敷地の共同化及び大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進並びに公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備・改善等を図ることにある（乙第8号証の7頁）。

そして、一団地の総合的設計制度については、国土交通省が定める「一団地の総合的設計制度及び連担建築設計制度の運用指針」（平成11年4月28日建設省住宅局長通達。乙第52号証）において技術的基準が示されている。この基準では、建築物と道路に関する審査として、避難及び通行の安全性の確保という観点から、対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造並びに各建築物から前面道路に至るまでの距離等を勘案し、当該建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路が設けられていることや、「十分な幅員」として4メートル以上であることなどとしている。また、「延焼防止等防火上の審査」、「採光、通風等の審査」、「日影の審査」が示されている。「一団地の総合的設計制度等の解説」（乙第53号証）では、団地内の道路が通過交通の多い主要幹線道路である場合には、一団地と見なすことは難しいとしており、通行の安全性の確保を審査している。

他方で、開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行

われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しており、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。そして、法第33条第1項第2号の趣旨は、開発許可段階で想定される予定建築物の周辺に、予定建築物の用途、敷地の規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとする趣旨の規定である（乙第5号証「本号の趣旨」）。

そして、建築基準法第43条の接道義務についても、接道義務の趣旨、目的は、建築物の敷地に対して一定の接道要件を課すことにより、日常社会の経済活動や災害時の避難、日照・採光・通風といった建築物の環境を確保するためであるが、同条も同法第86条第1項の特例対象規定とされており、緩和の対象となっている。一団地の総合的設計制度の趣旨であるところの良好な市街地環境の確保に寄与し、適切な土地の有効利用を図るために、避難及び通行の安全性の確保の観点から、建築物と道路に関する審査、防火上の審査、採光、通風等の審査、日影の審査がなされることにより、上記接道義務の趣旨目的が担保される仕組みとなっているからである。

そして、法第33条第1項第2号においても、道路等が、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に配置されることが求められているところであり、建築基準法第43条の接道義務の趣旨、目的と同様であるから、その緩和の建築基準法第86条第1項も同様に適用されると解すべきである。

このため、都市計画法における開発許可においては、建築基準法の総合的設計制度による一団地認定との時間的先後関係については、開発行為許可処分決定までに一団地認定が先んじなければならないなどの特段の定めはないものの、密接に連携した上で審査するものとされている（乙

第 2 7 ～ 3 1 号証、及び乙第 3 5 号証）。現に、法第 3 3 条第 1 項第 2 号の「敷地」については、建築基準法上の敷地の概念と同じものであり、建築基準法第 8 6 条第 1 項の総合的設計による一団の計画の場合は、全体が一の敷地となるものと解されており、遅くとも昭和 4 7 年から建設省編集による「開発許可制度の解説」により一の敷地として運用がなされている（乙第 5 号証、乙第 4 1 号証、乙第 5 6 号証、乙第 5 7 号証、乙第 5 9 号証）。

本件では、処分庁はこの開発区域の設定に関する事前相談の段階で事業主らから一団地認定及び総合設計制度を利用した予定建築物であることを令和〇年〇月〇〇日の個別協議（乙第 2 5 号証）において聴取しており、これらの許認可の取得を前提とした開発許可申請として取り扱うこととし、令和〇年〇月〇〇日付で本件の開発区域設定届出書（乙第 2 6 号証）を受領している。なお、東京都総合設計制度を活用する際は、東京都総合設計（延べ面積 1 万平方メートル超）の事前協議手続きフロー（乙第 2 7 号証）に従うものとされている。

また、本件開発行為許可処分後に、一団地認定及び総合設計制度の許可を受けたことは建築確認業務に関わる道路・敷地状況の照会（乙第 3 1 号証）のとおりである。

このように、都市計画法の開発許可における敷地に接する道路の配置等の目的とするところは、一団地の総合的設計制度の目的とするところと同じである。さらに建築基準法上の接道義務についても、一団地については一敷地とみなすとされ、緩和されており、このことは法第 3 3 条第 1 項第 2 号の道路等の配置についても当てはまるものと言える。

このため、都市計画法における開発許可においては、建築基準法の総合的設計制度による一団地認定の関係については、密接に連携した上で審査するものとされている。現に、そのように運用されており、本件でも当該運用に沿った扱いがなされた。

よって、建築基準法第86条第1項を類推して、都市計画法第33条第1項第2号の適用においても、一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなすことができる。本件でも、A敷地とB敷地は、総合的設計による一団の計画であることが明らかであるから、一の敷地とみなすことができる。

(3) 「接する道路」について

都市計画法上、A敷地とB敷地が一の敷地とみなされる場合、法施行令第25条第2号に基づき（一の）敷地に接するように配置されるべき「道路」は、国道246号の1つのみで足りるのかが、当該一の敷地については、a道路も接しているために問題となる。

法第33条、法施行令第25条第2号、法施行規則第20条は、道路の幅員を定めているところ、これらの各規定の文言からすれば、予定建築物等の敷地に接する全ての道路について6メートルの幅員を有することまでを要求しているものとは、到底、解されない（大阪地方裁判所平成25年2月15日判決も同旨。乙第63号証の32頁）。

よって、本件についてみるに、A敷地とB敷地が一の敷地とみなされるところ、法施行令第25条第2号に基づき（一の）敷地に接するように配置されるべき「道路」は、国道246号の1つのみで足りる。他方で、a道路が法施行令第25条第2号の要件をみたすか否かを検討する必要はない。

そこで、国道246号についてみるに、国道246号は6メートル以上の幅員があるから（乙第3号証、乙第19号証）、法施行令第25条第2号に適合している。

この点について、審査請求人は、法施行令第25条第2号は、一定の幅員の道路が敷地に接するように配置することを求めているところ、当該敷地に接する道路が複数ある場合に、当該複数の一部の道路のみについて一定の幅員を求めるなどの限定を付していないから、当該敷地に接す

る道路が複数ある場合には、当該複数の道路の全てについて法施行令第 25 条第 2 号の幅員が必要であると主張する。また、上記大阪地方裁判所判決については、開発区域内の道路ではなく、開発区域外の道路幅員が争いの対象となったものであり、射程外であると主張する。

しかしながら、上記大阪地方裁判所判決は、あくまでも、法第 33 条、法施行令第 25 条第 2 号、法施行規則第 20 条の各規定を文言解釈した上で、予定建築物等の敷地に接する全ての道路について 6 メートルの幅員を有することまでを要求しているものとは解されないとしている。当該道路が、区域内に存するか否かにより殊更に結論を変える理由は見いだしがたい。

よって、審査請求人の主張は採用することはできない。

(4) 小括

以上より、a 道路が法施行令第 25 条第 2 号の「道路」に該当するか否かを判断するまでもなく、a 道路は新設道路ではなく、且つ、A 敷地と B 敷地は一の敷地であり、当該一の敷地に接する道路は国道 246 号の 1 つのみで足りるところ、国道 246 号は法施行令第 25 条第 2 号の要件を満たすのであるから、適法である。

なお、上記のとおり、本審査会は、a 道路が法施行令第 25 条第 2 号の「道路」に該当するか否かを判断するものではないが、事業主らは、道路管理者や交通管理者の指導を踏まえ、地元住民へのアンケート調査を行った上で、これまでの利用形態同様に、自動車の通行を排除する形態として、既存の幅員 4 メートル道路に加え、歩道状空道を 2 メートル以上整備する計画としており、幅員 6 メートルについては実質的に確保される計画となっている。

2 公園について（争点 2）

港区の審査基準（甲第 13 号証）によると「公園管理者として以下の点に留意して設計上配慮すること」「②整形な形状を原則とし、その辺の比

が 1 : 2 に近いものであること」とあるが、当該「公園の設計方針」は配慮事項を示したものであり、開発行為に関する協議書（乙第 3 2 号証）によると本件開発許可において、形状や配置については、事業主らと公共施設管理者との間で法第 3 2 条第 2 項の協議が行われており、提供公園の形状は違法とまでは言えない。

3 隣接地との境界確定について（争点 3）

開発区域境界、地積更正に関しては、都市計画法、都市計画法施行規則において技術基準が定められていないため、違法とは言えない。

4 以上のとおりであり、また、当審査会としては、他に本件許可処分が違法又は不当であることをうかがわせる事実も認められないため、本件許可処分は適法かつ妥当であったものと認められる。

結 論

よって、行政不服審査法第 4 5 条第 2 項の規定により、主文のとおり裁決する。

令和 7 年 7 月 2 8 日

東京都開発審査会

会長代理 藤井さやか

委 員 杉原 陽子

委 員 日野 辰哉

委 員 松澤 龍人

委 員 芳田 新一

教示

- 1 この裁決については、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、東京都を被告として（訴訟において東京都を代表する者は東京都知事となります。）、裁決の取消しの訴えを提起することができます。

ただし、この裁決の取消しの訴えにおいては、不服申立ての対象とした処分が違法であることを理由として、裁決の取消しを求めることはできません。

処分の違法を理由とする場合は、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、港区を被告として（訴訟において港区を代表する者は港区長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。

- 2 ただし、上記の期間が経過する前に、この裁決があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、裁決の取消しの訴えや処分の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの裁決があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても裁決の取消しの訴えや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

別 紙

物 件 目 録

1 開発区域に含まれる地域の地番

東京都港区〇〇〇〇〇〇〇〇番〇

同 〇〇〇番の一部

同 〇〇〇番

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番〇

同 〇〇〇番

同	〇〇〇番
同	〇〇〇番
同	〇〇〇番
同	〇〇〇番
同	〇〇〇番〇の一部
同	〇〇〇番
同	〇〇〇番
同	〇〇〇番
同	〇〇〇番〇
同	〇〇〇番〇
同	〇〇〇番〇
同	〇〇〇番〇
同	〇〇〇番〇
同	〇〇〇番〇
同	〇〇〇番〇

2 開発区域の面積

〇, 〇〇〇. 〇〇平方メートル