

【6 東開審第10号】

裁 決 書

審査請求人

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇号

〇〇〇〇

処分庁

世田谷区長 保坂展人

上記審査請求人が、令和6年12月24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

本件審査請求を却下する。

事 案 の 概 要

第1 当事者の申立て

1 審査請求人

世田谷区長（以下「処分庁」という。）が令和〇年〇月〇〇日付け〇

○開発許可第○○号をもって事業主○○○○○○○（以下「事業主」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 不服申立期間について

審査請求人が海外勤務であったところ、新型コロナウイルスが蔓延し、国際移動が不可能であり、新型コロナウイルスの収束後初めて令和○年○月に一時帰国をしたが、帰国中も多忙であった。

よって、審査請求人が本件許可処分がなされていることを知った日は、審査請求人が帰国した令和６年１０月１８日であったから、審査請求人は、当該処分を知った日の翌日から起算して３か月以内に申立てをしている。

また、処分庁が主張する告示・告知は、告知効果のない告示であるから、行政不服審査法事務取扱ガイドラインの「多数の関係者に画一

的に告知すべきものとされている」場合には該当しない。

客観的審査請求期間の徒過が明らかな場合であっても、主観的審査請求期間の起算点である審査請求人が処分を知った日の翌日から起算して3か月以内に審査請求をしている場合には、適法である。本件では、知ってから3か月以内に審査請求しているから、適法な審査請求である。

イ 不作為について

必要な検討を行うことなしに本件許可処分をした区の不作為については、不作為状態が続く限り審査請求の期間制限がない。

(2) 処分庁

ア 不服申立適格について

本件許可処分に関する工事は既に完了しており、令和○年○月○日付けで検査済証も交付されており、翌日の同月○日に完了公告を行っているので、審査請求人が本件審査請求を維持すべき法律上の利益は失われている。

イ 不服申立期間について

① 本件許可処分は令和○年○月○日になされており、本件審査請求は1年を経過した後に申立てられているところ、審査請求人が主張する事由は行政不服審査法（平成26年法律第68号）第18条第2項ただし書きが定める「正当な理由」には当たらないので、本件審査請求は同法第18条第2項本文が定める審査請求期間を徒過してなされたものである。

② 審査請求人は、本件許可処分を知った日は令和6年10月18日であると主張するが、令和○年から令和6年10月18日まで、適宜適時帰国し、居住者としての家屋管理に努めていたので、本件開発区域に隣接して居住している審査請求人が、本件許可処分を知った日の翌日から起算して3か月以内に本件審査請求をしたとはいえ

ない。

また、本件許可処分のあった日は、令和○年○月○○日であるところ、開発行為許可標識は令和○年○○月○日から令和○年○○月○日まで掲出され、開発行為に関する工事の完了時には公告がされている（令和○年○○月○日）。加えて、建築基準法（昭和25年法律第201号）による道路の指定の取消し（令和○年○○月○日）及び道路法（昭和27年法律第180号）による道路の廃止・区域変更（令和○年○月○○日）の告示がされており、さらには道路の供用開始時（令和○年○○月○○日）においても告示が行われていた。

よって、審査請求人は、遅くとも令和○年○○月○○日には本件許可処分を知ったといえる。

- ③ 客観的審査請求期間の徒過が明らかな場合には、主観的審査請求期間の起算点である審査請求人が処分を知った日について判断するまでもなく、本件審査請求は却下されるべきである。

ウ 不作為について

行政不服審査法第3条は、法令に基づく申請をした者が、相当期間経過後も行政庁が処分をしない場合（不作為）に審査請求できると規定しており、不作為とは、法令に基づく申請に対して何ら処分をしないことを指す。

本件では、審査請求人は法令に基づく申請をしていないのであるから、そもそも不作為に該当しない。よって、相当期間経過後も行政庁が処分をしない場合に審査請求できる場合に当たらない。

2 本案

（1） 審査基準違反（争点1）

ア 審査請求人

処分庁は、第一種低層住居専用地域を含む敷地に新たな道路を設ける開発許可を合理的な理由なく決定した。また、東京都道 311 号環状八号線は東京都により道路交通騒音による障害を防止する必要がある沿道整備道路に指定され、世田谷区の環八沿道地区計画により良好な沿道環境の創出を定めているにもかかわらず、本件開発許可に際して有効な騒音対策が取られていない。環境基本条例や中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づく説明義務等が履行されず、これら規定に違反しており、違法である。

また、警察署の事業者側に対する指摘（従来の道路を埋設・廃止し、新設の道路を建設することなく、従来の道路交差部に新たな幅を広げた道路を接続すべき）や交通量調査の結果についても、十分な（文書による）検証がなされず、事業者と東京都（環状八号線の道路管理者である東京都建設局）との協議内容も具体的に確認されていないため、区の対応は社会通念上不作為といわざるを得ない。

イ 処分庁

本件建築予定敷地は準住居地域と第一種低層住居専用地域にまたがっているが、敷地の過半が準住居地域に属しているため、建築基準法第 9 1 条に基づき準住居地域の規定が適用された。その結果、予定建築物の用途が準住居地域の制限に適合していることを確認した（都市計画法第 3 3 条第 1 項第 1 号、乙 6 号証、乙 7 号証）。

本件開発区域は、環状八号線〇〇〇〇地区沿道地区計画（以下「沿道地区計画」という。）の対象地域であり、沿道地区計画では遮音上有効な建築物の誘導を方針として建築物に制限を設けているが、道路や公園の整備については規定がない。そのため、開発許可においては予定建築物の用途が沿道地区計画に適合しているか確認され、また、建築基準法第 6 8 条の 2 に基づく世田谷区環八に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に基づき、

間口率や遮音上の制限などを建築確認申請時に確認を行っている（乙８号証、乙９号証）。

区の条例等で定める環境配慮制度や世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に関する手続については、都市計画法第５０条の規定による審査請求において主張等されるべきものではない。

環境配慮制度の手続については、開発許可申請時には所管である気候危機対策課が発行する「手続終了通知書」を添付することで所定の手続が完了したことを確認している。

審査請求人が訴える騒音、振動の原因は都道環状八号線から発生するものであり、また、本件開発区域面積は１ヘクタール未満であるため、そうした規制の対象とならない。

新設道路の設置に当たり警察との協議は義務付けられていないが、協議は３回行われており、道路を直線とすること等について支障ない旨の回答を得ている。当該意見を基に、事業者が道路線形を計画し、世田谷区及び東京都と詳細な設計を進め、最終的な道路線形を決定し同意・協議書が取り交わされている。

第３ 口頭審理

令和８年２月９日、公開による口頭審理を行い、審査請求人〇〇〇〇、処分庁世田谷区長保坂展人指定代理人〇〇〇〇、同〇〇〇〇〇〇、同〇〇〇〇が出席した。

理 由

本 案 前

１ 審査請求期間について

行政不服審査法第18条第1項に定める主観的審査請求期間と行政不服審査法第18条第2項に定める客観的審査請求期間については、いずれかにおいて、本文またはただし書きに照らして、審査請求期間を徒過し、かつ、それにつき正当な理由が認められなければ、不適法な審査請求となる。

そこで、行政不服審査法第18条第1項に定める主観的審査請求期間と行政不服審査法第18条第2項に定める客観的審査請求期間について検討する。

(1) 主観的審査請求期間について

ア 行政不服審査法第18条第1項本文について

行政不服審査法第18条第1項は、「処分についての審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。」と主観的審査請求期間を規定しており、正当な理由がない限り、3か月を経過したときは審査請求はできなくなる。

そこで、審査請求人がいつ知ったかであるが、審査請求人は海外勤務であったため、審査請求人が本件許可処分がなされていることを知った日は、審査請求人が帰国した令和6年10月18日であると主張しているので、検討する。

本件は、審査請求人が処分の相手方以外の第三者の場合であるが、かかる場合については、諸般の事情から、当該第三者が処分があったことを了知したものと推認することができるときは、その日を「処分があったことを知った日」と解すべきである（最高裁平成5年12月17日第三小法廷判決）。

この点、本件許可処分に係る開発行為許可標識及び開発登録簿の調製の日は、それぞれ令和〇年〇〇月〇日、令和〇年〇月〇〇日である。

また、本件許可処分については、令和〇年〇〇月〇日には、完了公告がなされており、さらに、審査請求人の自宅の前には、遅くとも令和〇年〇〇月〇日に、新たな開発道路が既に完成していた。

よって、審査請求人の主張によれば、その後の令和〇年〇月〇〇日に海外赴任から一時帰国しているところ、当時、完了公告が既になされている上に、審査請求人の自宅の前に新たな開発道路が既に完成しているのであるから、処分庁に架電して問い合わせれば、本件許可処分があったことを知ることができたといえる。

この点について、審査請求人は、多忙により知り得なかったというものであるが、多忙であったことは、知り得なかったことの立証とはならない。また、審査請求人からは、多忙であったということ以外に知らなかった、知り得なかったことの裏付けとなるべき主張、立証がない。

よって、上記に述べた諸般の事情からすれば、令和〇年〇月〇〇日に海外赴任から一時帰国中には、審査請求人が処分があったことを了知したものと推認することができ、これを覆すような事情はなく、どんなに遅くとも当該一時帰国を終えて令和〇年〇月〇〇日に出国する日までに処分があったことを知ったといえることができる。

以上より、行政不服審査法第18条第1項本文によれば、どんなに遅くとも一時帰国期間最終日である令和〇年〇月〇〇日の翌日から3か月を経過した後は、審査請求人は審査請求できないのが原則である。

イ 行政不服審査法第18条第1項ただし書きについて

他方で、例外として、行政不服審査法第18条第1項ただし書きによれば、「正当な理由があるとき」3か月の期間制限に服さないとの定めがあるため、本件において正当な理由があるか検討す

る。

この点、行政不服審査法第18条第1項ただし書きの「正当な理由」とは、一般には、例えば、行政不服審査法第82条に基づく教示がされず、審査請求人が他の方法でも審査請求期間を知ることができなかったような場合や、誤って長期の審査請求期間が教示され、当該期間内に審査請求がされた場合などは該当すると考えられるが、一方、審査請求人が審査請求期間の不知を主張する場合や、審査請求人の業務の繁忙、病気、出張などの事情は該当しないと考えられる。

本件についてみるに、多忙であったという事実が存在したとしても、当該事実は、行政不服審査法第18条第1項ただし書きの正当な理由に該当しない。

よって、行政不服審査法第18条第1項ただし書きの「正当な理由」に該当するということもできない。

(2) 客観的審査請求期間について

本件では、上記(1)のとおり、主観的審査請求期間を徒過しているため本件審査請求は却下されるべきものであるが、なお念のため客観的審査請求期間についても検討する。

行政不服審査法第18条第2項は、「処分についての審査請求は、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。」と客観的審査請求期間を規定しており、当該期間が経過すれば、正当な理由がない限り審査請求はできなくなる。

本件許可処分は令和○年○月○○日に行われており、本件審査請求を提起した時点(審査請求書の日付である令和6年12月24日)で、処分があった日の翌日から起算して1年を経過していることは明らかである。

この点、行政不服審査法第18条第2項ただし書きの「正当な理由」とは、一般には、例えば、行政不服審査法第82条に基づく教示がされず、審査請求人が他の方法でも審査請求期間を知ることができなかったような場合や、誤って長期の審査請求期間が教示され、当該期間内に審査請求がされた場合などは該当すると考えられるが、一方、審査請求人が審査請求期間の不知を主張する場合や、審査請求人の業務の繁忙、病気、出張などの事情は該当しないと考えられる。

本件についてみるに、審査請求人は、道路法に基づく告示について不備があったと主張するが、処分庁の開発許可処分にかかる行為に起因するものではなく、したがって当該告示により審査請求期間に誤解等が生じた場合はないから、当該事実は、行政不服審査法第18条第2項ただし書きの正当な理由に該当しない。また、仮に多忙であったという事実が存在したとしても、当該事実は、行政不服審査法第18条第2項ただし書きの正当な理由に該当しない。

よって、行政不服審査法第18条第2項ただし書きの「正当な理由」に該当するということもできない。

(3) まとめ

以上より、行政不服審査法第18条第1項により、遅くとも、令和〇年〇月〇〇日に知ったと認定できるのである上に、上記に検討したように「正当な理由」もないことは明らかであるから、当該令和〇年〇月〇〇日の翌日から3か月経過した後は、審査請求人は審査請求できない。よって、審査請求人が審査請求をしたのは令和6年12月24日であり、上記期間経過後であるから、審査請求できない。

なお、行政不服審査法第18条第2項によっても、審査請求人は、本件許可処分は令和〇年〇月〇〇日に行われており、本件審査請求を提起した時点（審査請求書の日付である令和6年12月24日）で、処分があった日の翌日から起算して1年を経過していることは明らか

である上に、上記に検討したように、「正当な理由」もないことは明らかであるから、いずれにしても審査請求できない。

以上より、審査請求人の審査請求は不適法である。

2 不作為を理由とする審査請求について

審査請求人は、不作為については審査請求の期間制限がないと主張するので検討する。

行政不服審査法第3条は、法令に基づく申請をした者が、相当期間経過後も行政庁が処分をしない場合（不作為）に審査請求できると規定しているところ、不作為とは、法令に基づく申請に対して何ら処分をしないことを指すと解される。

本件についてみるに、行政不服審査法第3条は、不作為に対して審査請求できるのは、法令に基づく申請をした者と定めているが、審査請求人はこれに当たらない。また、審査請求人は法令に基づく申請をしていないのであり、行政庁が当該申請に応じて処分をしなければならないという作為義務を負うものと解することもできないのであるから、処分庁に作為義務を怠った不作為があるということもできない。

よって、審査請求人は法令に基づく申請をした者にも該当しないし、処分庁には不作為も認められないのであるから、審査請求人は、前記1の審査請求期間経過後であるか否かに関わらず、処分庁の不作為を問うて審査請求できるとはいえない。

3 以上より、本件審査請求は、不作為を理由として審査請求をできる場合に当たらず、また、行政不服審査法が定める審査請求期間経過後になされた請求であるため、審査請求人が審査請求をする利益を有しているかを判断するまでもなく、不適法な請求となっている。

結 論

よって、行政不服審査法第45条第1項の規定により、主文のとおり
裁決する。

令和8年5月19日

東京都開発審査会

会 長 金 井 利 之

会長代理 藤 井 さやか

委 員 日 野 辰 哉

委 員 松 澤 龍 人

委 員 芳 田 新 一

委 員 渡 邊 裕 子

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。

- 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を提起することはできません。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

東京都世田谷区〇〇丁目〇〇〇番〇

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 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇先無番

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇先無番の一部

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

同 〇〇〇番〇〇

[illegible]

同 ○○○番○の一部

2 開発区域の面積

○, ○○○. ○○平方メートル