

た土地所有者全員の同意が必要であると解すべきである。

本件において、寝屋川市長は、上記平成7年開発許可の内容とは異なる公営水道又は簡易専用水道施設を前提として、平成18年12月開発許可をしており、これは平成7年開発許可における内容を無視するものであり、寝屋川市長の裁量権の逸脱、濫用というべきである。

この点、被控訴人は、平成18年12月開発許可において、三井不動産レジデンシャルが平成7年開発許可で設置された受水槽及び給水管を使用する予定であることを主張するが、平成7年開発許可で設置された受水槽は容量が巨大であり、平成18年12月開発許可には適合しないものであり、上記被控訴人の主張は、いずれ変わるものであろうから、被控訴人の主張は妥当でない。

平成18年12月開発許可は、平成7年開発許可における地区センターの設置条件も無視している。

エ 都市緑地法52条違反について

控訴人らは、平成7年開発許可に際し本件緑地協定を締結したが、寝屋川市長は、平成18年5月18日、緑地協定の廃止の認可をした。そして、上記緑地協定の廃止認可は、協定当事者の過半数の同意が必要である（都市緑地法52条）にもかかわらず、かかる同意を得ずになされたものであり、違法である。そして、平成18年12月開発許可は、本件緑地協定を無視してなされたものであり、その廃止認可の違法性を承継し、違法である。

オ ユアサ商事は、開発者としての地位を第三者に承継させるに当たり、控訴人らの同意を求めていたが、その方針を転換し、平成7年開発許可の枠組みを無視して動いたことにより本件紛争が起こった。寝屋川市長はその事情を知り尽くしており、平成7年開発許可の事後手当をしようとしていたのに、その方針を覆し、三和興産の方針に追随した。被控訴

人の対応変化と平成7年開発許可の無視は、控訴人らに対する信義に反し、違法である。

[被控訴人]

ア 都市計画法42条違反について

都市計画法42条は、許可された開発行為の内容に反する土地利用を制限する趣旨の規定であり、開発行為の許可を行うに当たって許可権者に認められる裁量権を制限する規定ではないことからすれば、寝屋川市長が平成18年12月開発許可に当たり「大阪府知事の同意」を得る必要はなく、平成18年12月開発許可は、同法42条には違反しない。

また、平成7年開発許可は、既に工事を終了し、工事完了の公告がされているのであるから、平成18年12月開発許可を平成7年開発許可の変更と解する控訴人らの主張は失当である。また、平成18年12月開発許可を行うに当たり、平成7年開発許可に関わる権利者の同意を得なければならないという法的根拠はない。

したがって、平成18年12月開発許可は、同法42条に違反しない。

イ 都市計画法38条違反について

都市計画法38条は、開発行為の許可を受けた者が「開発行為に関する工事を廃止したとき」にその旨を届け出なければならないことを定めた規定であるが、前記のとおり、平成7年開発許可に係る開発行為に関する工事は完了している。また、同条は、行政上の便宜のために設けられたものであり、控訴人らの私益とは関係がなく、本件訴訟の取消事由にもなり得ない（行政事件訴訟法10条1項参照）。したがって、平成18年12月開発許可は、同法38条に違反しない。

ウ 給水施設について

控訴人らは、平成18年12月開発許可と平成7年開発許可で使用される給水施設が異なることを前提とするが、平成18年12月開発許可

に係る水道施設に関して、水道事業管理者から三井不動産レジデンシャルに対して、平成7年開発許可を受けて設置された受水槽及び給水管を使用する内容の指導が行われ、三井不動産レジデンシャルは、それに従う旨の回答をしており、控訴人らの主張は前提を誤っており失当である。

エ 都市緑地法52条違反について

平成18年12月開発許可は、本件緑地協定の廃止の認可と一つの手続ないし過程において連続して行われるものではないし、これらの行為が結合して一つの法律効果を発生させることを目指すものでもないから、いわゆる違法性の承継論が適用されることはなく、控訴人らの主張は失当である。

4 乙事件の争点に対する当事者の主張

(1) 争点(2)ア（原告適格）について

[控訴人ら]

都市計画法42条1項本文で、開発許可を受けた土地における建築は開発許可の内容による制限を受けるとされていることからすれば、開発許可は、建築確認の前提になっているというべきであり、建築確認の取消しを求める法律上の利益を有する者には、当該土地に関する開発許可を争う者を含むことは当然である。本件において、控訴人らが、平成18年12月開発許可の取消しを求める法律上の利益を有するのは前記のとおりであり、これと同様に控訴人らは、平成18年6月開発許可の取消しを求める法律上の利益を有すると解されるから、控訴人らは、平成18年6月開発区域に対してなされる建築確認処分の取消しを求める法律上の利益を有するというべきである。

[被控訴人]

建築確認処分の根拠法令である建築基準法は、建築物の近隣居住者ないし隣地所有者との関係では、日照、通風、採光、防災及び衛生など建築物

の敷地、構造、設備及び用途が直接の原因となって侵害されるおそれのある個別具体的な生活上の利益を保護していると解することはできるが、そのような生活上の利益を超えて、近隣居住者ないし隣地所有者が営業活動によって経済的利益を得ることを保護しているとは解しえない。そして、本件において、控訴人らは、営業活動によって得られるはずであった経済的利益が得られなくなる旨を主張するのみであり、そのような経済的利益は建築基準法が保護する利益とはいえず、控訴人らは、本件建築確認処分の取消しを求める法律上の利益を有するとはいえない。なお、控訴人らは、緑地協定を締結し、良好な環境を保持することが決まっていたと主張するが、具体的にいかなる生活上の利益が、いかなる態様で、どの程度侵害されるかについては全く主張しておらず失当である。

(2) 争点(2)イ (重大な損害) について

[控訴人ら]

控訴人らは、平成7年開発許可に基づく開発計画によって、控訴人[Ⓐ]は、地区センターを建設し、賃貸して利益を上げることを予定していた。また、控訴人らは、平成7年開発区域に共同開発者の総意で緑地協定を締結し、良好な環境を保持することが決まっていた。そうだとすれば、本件建築確認処分は、平成7年開発許可に基づく計画とは相容れないものである以上、これにより、控訴人らの上記権利ないし利益は重大な損害を受けおそれがあり、これを差し止める以外に適当な方法がない。

[被控訴人]

控訴人らの主張は争う。平成18年6月開発区域内土地に係る建築確認処分が、控訴人らの主張に係る平成7年開発許可に基づいて建設される予定であった地区センターにおける賃貸収益と平成18年6月開発区域を含む地域の良好な環境を保持する利益を侵害することはない。

(3) 争点(2)ウ (本件建築確認処分の違法性) について

[控訴人ら]

平成18年6月開発区域には、平成7年開発許可と平成18年6月開発許可の2つの開発許可が競合的に存在し、その内容は全く異なるものであり、かかる区域において建築物を建築しようとする者は、どちらの開発許可に基づいて建物を建築してよいか分からず、二律背反的な立場に置かれており、建築主事もどちらの開発許可を基準に審査してよいかわからない。そうだとすれば、このような区域について寝屋川市建築主事が建築確認することは都市計画法38条、42条に違反し、その裁量権の逸脱、濫用である。

平成18年12月開発許可が取り消されれば、あるいは開発許可が違法となり存在しない場合、建築基準法施行令9条12号に都市計画法29条1項が規定されているところ、上記規定に照らし、開発許可が存在する前提を欠いた上記建築確認処分は当然違法となる。

[被控訴人]

控訴人らの主張は争う。建築確認の申請手続に照らせば、控訴人らの主張するような二律背反的な事態が生じないことは明らかであり、控訴人らの主張は理由がない。

平成18年12月開発許可が違法であることを前提とするのは、その前提自体が誤っている。

第3 争点に対する判断

1 甲事件の争点(1)ア（原告適格）について

(1) 認定事実

前提事実及び証拠等（各項括弧内に掲記）によると、次の事実が認められる。

ア 各開発区域の関係

平成7年開発区域は別紙物件目録3記載の土地であり、平成18年6

サ商事から所有権移転を受けた後、^(B) への相続を経て控訴人^(B) ^(A) に所有権移転された。また、控訴人^(A) については、平成7年開発区域内の土地である同所同番14宅地3343.46㎡につきユアサ商事から控訴人^(A) に所有権移転された。(甲7ないし12, 15ないし22, 29, 30, 弁論の全趣旨)

ユアサ商事及び控訴人ら他5名は、本件共同事業について、ライツシティー梅が丘開発事業との名称の下に、中高層の共同住宅7棟合計1013戸及び地区センター、集会所・管理センターを建築し、この間にプレイロット、イベント広場、造成森林、緑地、公園等を適当に配置し、調整池、受水槽を設け、残置森林を置くなどの計画を立て、合意していた。共同住宅のうち1棟は控訴人^(B) が建築し、地区センターは控訴人^(A) において設置し、共同住宅入居者を顧客とする商業施設として営業する計画であった。(甲1, 5, 8, 29, 30, 36)

ウ 平成7年開発許可について

(ア) ユアサ商事は、平成6年12月7日、寝屋川市長に対し、開発行為の事前協議を申請し、同市水道局等との間で協議及び指導が行われた。ユアサ商事は、平成7年3月13日、開発行為の本協議を申請し、同市との間の協議を経て、同月17日、寝屋川市との間で上記開発行為について協定書を締結した。その内容は、予定建築物を共同住宅及び地区センター合計8棟、階数3ないし15階、戸数1013戸とすることなどであった。(乙5ないし9)

(イ) ユアサ商事は、同月20日、大阪府知事に対し、別紙物件目録3記載の土地について、都市計画法29条に基づく開発行為の許可申請をした。上記許可申請は、本件共同事業の計画内容を前提とするものであった。大阪府知事は、同年6月9日、上記申請に係る開発行為を許可した(平成7年開発許可)。同許可においては、許可の理由として、

都市計画法34条10号イに該当するとされている。(甲1, 乙10, 20)

上記開発許可の内容は、開発登録簿に記載されているところ、それによれば、予定建築物は共同住宅と記載され、また、都市計画法41条1項の制限内容として、建ぺい率は30%以下、容積率は150%以下とされ、建築物の各部分の高さが前面道路や隣地境界線との距離等に応じて定められている。(甲1)

(ウ) 平成7年開発許可に係る開発工事については、土地の造成工事が行われて、平成10年8月24日、工事完了の検査がなされ、同月31日、工事が完了した旨の公告がされた。(甲1, 32)

エ 水道について

(ア) 本件共同事業において、上水道については、開発区域全体を事業者側で管理する専用水道方式による供給方法が採用された。(甲9, 33)

(イ) ユアサ商事は、平成7年開発許可の申請をするに当たって、寝屋川市水道事業管理者と給配水管布設工事に関して協議し、専用水道方式とすることにつき同意を得た。ユアサ商事は、同許可を受けて、平成10年8月までに、専用水道方式の上水のための受水槽及び給水管等、平成7年開発区域全域を専用水道とする施設を設置し、土地の造成工事を完了した。(甲6, 33, 乙1)

(ウ) ユアサ商事が本件共同事業の変更を検討していた平成15年ころ、平成7年開発区域の一部を一戸建て住宅建設に変更する場合、一戸建て住宅に建設済みの受水槽を使用し、共同住宅には別途受水槽を設置するのは給水の維持管理が困難であるので、専用水道ではなく市営水道施設とするべく、配水池を建設し、被控訴人に帰属させるべきである旨被控訴人のユアサ商事に対する行政指導がなされていた。なお、

市営水道方式を採る場合、受水槽は不要となる。(甲10, 31, 33)

この点、ユアサ商事と三和興産との土地売買契約(前提事実(4)ア)においては、水道については、受水槽をも売買の対象とした上、寝屋川市の市営水道から供給を受ける方式に変更することが確認されているが、三和興産は、その後、平成18年6月開発許可申請に際しては、上記方式ではなく既存の受水槽を利用した専用水道方式による開発計画を立て、これを前提として平成18年6月開発許可を受けた。(甲6, 12, 乙11, 12)

三井不動産レジデンシャルは、平成18年12月開発許可申請に際しては、市営水道方式ではなく既存の受水槽を利用した専用水道方式による開発計画を立て、これを前提として平成18年6月開発許可を受けた。(乙16, 17)

(エ) 控訴人らの依頼を受けた寝屋川市水道局は、平成16年ころ、平成17年開発区域について、市営水道方式による場合の配水池、電気計装設備、管路工事等の工事費用総額を5億3625万円と見積もった。

(甲31, 33, 弁論の全趣旨)

また、控訴人らが計画している共同住宅や地区センターに独自に専用水道を設置する場合においても、2億3000万円以上の費用を要する。(弁論の全趣旨)

オ 緑地協定について

(ア) 控訴人ら他5名とユアサ商事は、平成10年8月24日、本件共同事業において計画した造成森林、緑地等の配置を踏まえ、都市緑地法(平成16年法律109号による改正前のもの。)45条1項に基づく本件緑地協定を締結し、そのころ、寝屋川市長の認可を受けた。

(弁論の全趣旨)

(イ) 三和興産は、平成17年7月29日、平成18年6月及び同年12月開発区域を買い受け、平成18年5月18日、寝屋川市長に対して、本件緑地協定の廃止認可の申請をし、寝屋川市長は、同月31日、緑地協定の廃止認可をした。(甲6、弁論の全趣旨)

(ウ) 控訴人らは、大阪地方裁判所に上記緑地協定の廃止認可の取消しを求める取消訴訟を提起し、同裁判所は平成20年1月30日上記認可処分を取り消す旨の判決を言い渡し、同判決は確定した。寝屋川市長は、同年3月31日再び本件緑地協定の廃止認可をした。(弁論の全趣旨)

カ 寝屋川市は、平成13年4月1日、特例市となり、寝屋川市内における開発行為の許可権者は、大阪府知事から寝屋川市長となった。(顕著な事実)

キ 平成18年6月開発許可について

(ア) ユアサ商事は、平成14年から平成15年にかけて、その経済的事情から、平成7年開発区域のうちユアサ商事が所有する土地に全体として共同住宅を建設するのではなく、全部又は一部を1戸建住宅用地として売却するとの方針に変更し、同年から平成16年にかけて、その旨を控訴人らに伝え、控訴人らに本件共同事業の変更同意することを求めたが、控訴人らは、同意しなかった。(甲2ないし4、7、弁論の全趣旨)

(イ) ユアサ商事は、平成17年7月29日、平成7年開発区域のうちユアサ商事が所有する土地の一部(平成18年6月及び同年12月開発区域)及び上水の受水槽を三和興産に売却し、平成17年8月11日その旨の所有権移転登記を経由した。同売買契約では、三和興産の買い受け目的として、一戸建て住宅用地として開発する旨、水道については、寝屋川市の市営水道から供給を受ける方式に変更すること、本

件緑地協定に係る当事者としての地位を承継することが確認された。

(甲6, 15, 16, 21, 23)

(ウ) 三和興産は、平成18年5月18日、寝屋川市長に対して、ユアサ商事から買い受けた上記土地の一部(平成18年6月開発区域)についての開発行為の事前協議を申請し、その後、協議及び指導が行われた。三和興産は、同年6月12日、寝屋川市長に対して、ユアサ商事から買い受けた上記土地の一部である別紙物件目録1記載の土地を開発区域(平成18年6月開発区域)とする開発行為の許可申請をし、同年8月24日、同土地の残部(平成18年12月開発区域)を三井不動産に売却し、同年8月31日その旨所有権移転登記を経由した。

(甲24, 乙11ないし15)

(エ) 寝屋川市長は、同年6月28日、三和興産に対して、上記(ウ)の申請に係る開発行為を許可した(平成18年6月開発許可)。同開発許可では、専用住宅136戸が予定建築物とされている。(甲14)

上記開発許可の内容は、開発登録簿に記載されているところ、それによれば、予定建築物は専用住宅136戸とされ、また、都市計画法41条1項の制限内容として、建築物の敷地面積規模120㎡以上、建ぺい率は50%以下、容積率は100%以下、建築物の高さは10m以下などとされている。(甲14)

ク 平成18年12月開発許可について

(ア) 三井不動産は、同年8月24日、寝屋川市長に対して、三和興産から買い受けた上記土地(平成18年12月開発区域)についての開発行為の事前協議を申請し、その後、協議及び指導が行われた。(乙16, 17)

(イ) 三井不動産及び三井不動産レジデンシャルは、同年11月7日、上記申請に係る開発者を三井不動産から三井不動産レジデンシャルに変