

更した。(乙2)

(ウ) 三井不動産レジデンシャルは、同年12月4日、寝屋川市長に対して、三和興産から三井不動産が買い受けた上記土地(平成18年12月開発区域)を開発区域とする開発行為の許可申請をした。なお、同申請においては、都市計画法34条の該当号及び該当理由について、同条10号ロとしている。(乙3)

(エ) 寝屋川市長は、同月19日、三井不動産レジデンシャルに対して、上記申請に係る開発行為を許可した(平成18年12月開発許可)。

(乙4)

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、なお、同日都市計画法37条の建築承認をした旨記載され、同法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の反対側境界線や隣地境界線との距離等に応じて定められている。(甲25)

(オ) なお、上記開発許可に係る三井不動産レジデンシャルの計画は、共同住宅建設を根幹とするものであるが、本件共同事業におけるのと共同住宅の配置が異なり、通路や造成森林等の緑地の配置も異なっている。(甲1, 25)

(カ) 上記三井不動産レジデンシャル計画の共同住宅については、平成19年2月21日、財団法人大阪建築防災センターの建築確認がなされている。(甲26)

ケ 本件に至る経緯

(ア) 控訴人らは、平成18年10月16日、同年12月開発許可の差止めを求めて甲事件を提起した。(顕著な事実)

(イ) 控訴人らは、平成19年1月17日、寝屋川市開発審査会に対し、

平成18年12月開発許可に不服があるとして審査請求を行った。

(甲27)

(ウ) 控訴人らは、原審において、平成19年1月23日、上記(ア)の平成18年12月開発許可の差止めから同許可の取消しに訴えの変更をする旨の申立書を提出し、同年3月13日、第3回口頭弁論期日において、上記申立書を陳述した。(顕著な事実)

(エ) 控訴人らは、平成19年6月5日、本件建築確認処分の差止めを求めて、乙事件の訴えを提起した。(顕著な事実)

(オ) 原審の口頭弁論終結日は同年9月27日、判決言渡日は同年12月6日である。(顕著な事実)

(2) 行政事件訴訟法9条は、取消訴訟の原告適格について規定するが、同条1項にいう当該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、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う。

また、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、当該処分の取消訴訟における原告適格を有するものというべきである。

そして、処分の相手方以外の者について同法9条1項の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みによることなく、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し、この場合において、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された場合に害されることとなる利益の内容及び性質並びにこれが害される態様及び程度をも勘案すべきものである（同条2項参照）。

本件において、控訴人らは、平成18年12月開発許可の名宛人ではなく（前提事実(5)エ）、処分の相手方以外の者であるが、上記見地に立って以下、具体的に控訴人らの原告適格の有無を検討する。

- (3) 都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とし（同法1条）、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念とし（同法2条）、開発行為の許可基準として、開発区域内の土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること（同法33条1項5号）、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること（同条1項6号）、一定規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保に必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること（同条1項9号）などを定めているほか、市街化調整区域の開発行為については、一定面積以上の開発行為で、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないこと（同法34条10号イ）、又は開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないこと（同号ロ）などを定めている。上記都市計画法の規定の趣旨及び目的等に照らすと、同法は、開発行為の許否を決するに当たって、周辺住民の健康、生活環境に係る被害のみならず、周辺土地自体及びその利用が、

当該開発行為により受ける影響についても十分配慮し、所有者らの土地所有権等の財産権についても、物理的な被害のみならず、既に住宅等の開発が行われ、ないし計画されている場合において、これに対し直接的に著しい支障を受け、財産上の著しい被害を受けるおそれがある場合、そのような被害を受けないという利益をも、一般的な公益の中に吸収解消させるものとする事なく、個別的利益として保護すべきものとする趣旨を含むものと解するのが相当である。

これを本件についてみると、控訴人らは、平成7年開発区域内に土地を所有しており、その所在地域は市街化調整区域であるが、平成7年開発区域について、ユアサ商事らと共に、共同住宅建築等を事業内容とする本件共同事業を計画し、平成7年開発許可を得て、開発に係る土地造成工事を終え、予定建築物である共同住宅等の建築を現実的に可能とする状態に至っていたものである。のみならず、同開発区域において、本件共同事業実現のために不可欠な水道について、開発区域全体を対象に専用水道方式が採用されて受水槽及び給水管等の設置が行われており、計画全体の成否に影響する緑地等について、本件緑地協定を締結するなど、着々と開発行為の成果を上げつつあったものである。その反面、同開発許可においては、同開発区域で建築可能であるのは、予定建築物である共同住宅等当初計画した建物に限られており、原則としてそれ以外の建物の建築をすることはできないものであるから（都市計画法42条1項）、予定建築物の建築による所有土地の有効利用の可能性は、本件共同事業の全体としての実現可能性に関わり、これに支障を来す事態が起これば、予定建築物である共同住宅の建築等ができなくなり、土地の有効利用ができず、その価値を著しく損なう結果をもたらすものと考えられる。そうすると、控訴人らは、平成7年開発区域内に所有する土地に関し、平成7年開発許可により実現可能となった予定建築物の建築等、すなわち控訴人^(B) [REDACTED] については共

同住宅の建築及び利用、控訴人[Ⓐ]については地区センターの建築及び営業という有効利用を行いうるとの法律上保護された利益を有するものというべきである。

そして、平成18年12月開発許可は、平成7年開発区域内の一部であって、かつその主要部分である平成18年12月開発区域内において、平成7年開発許可に係る開発行為とは別個の開発行為を許可するものであるから、これにより、上記開発区域内で開発行為が行われるときは、本件共同事業の全体としての遂行に著しい影響を及ぼし、これを困難にするものである。水道についても本件共同事業では平成7年開発区域全体を対象に専用水道方式による事業実施が予定されていたのに、平成18年12月開発区域においてのみ独自の事業を進めようとしているため、控訴人ら独自に共同住宅や地区センターを建築し専用水道を設置すると多額の費用が余分に必要となること、本件緑地協定の関係では、通路や緑地の配置も異なっていることから、これらの関係でも、控訴人らの事業遂行上、水道の布設や緑地の配置等について支障が生じるものである。したがって、平成18年12月開発許可により、控訴人[Ⓑ]については共同住宅の建築及び利用、控訴人[Ⓐ]については地区センターの建築及び営業という平成7年開発許可に基づく同開発区域内所有土地の有効利用が困難となり、控訴人らの法律上保護された利益を必然的に侵害するおそれがあるものと認められる。

したがって、控訴人らは、平成18年12月開発許可の取消しを求める原告適格を有するものと解される。

2 甲事件の争点(1)イ（審査請求前置主義）について

- (1) 開発許可の取消しの訴えを提起するためには、開発審査会の裁決を経なければならないところ（都市計画法52条）、上記裁決を経た事実は認められない。

(2) しかし、前記1(1)ケに認定したとおり、控訴人らは、平成18年12月開発許可差止めの訴えを提起し、これを同許可の取消しの訴えに変更した直前である平成19年1月17日、寝屋川市開発審査会に審査請求を行い、同審査請求から原審口頭弁論終結時である同年9月27日までには3か月以上経過しているから、行政事件訴訟法8条2項に照らして、それまでに、審査請求の裁決を経ない瑕疵は治癒されているものと解される。

3 乙事件の争点(2)ア（原告適格）について

(1) 乙事件の訴えは、平成7年開発区域内にある平成18年6月開発区域内における三和興産又はその所有土地の一部を分譲された者の建築確認処分の差止めを求めるものである。

そして、建築確認処分について規定する建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とし（同法1条）、建築確認については、建築基準法令その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法令及び条例の規定に適合するものであることを要するとしており（同法6条1項）、上記法令には都市計画法29条1項、42条も含まれること（建築基準法施行令9条12号）、さらに前記1(1)認定及び都市計画法42条によると、平成7年開発許可においては、予定建築物が共同住宅等に制限され、建ぺい率、容積率等の制限もあることに照らすと、上記各法律は、その趣旨、目的等から、周辺の同一開発区域内の土地所有者らの所有土地を開発計画に沿って有効利用し、関係する建築確認処分により、上記土地利用に直接的に支障を受け、財産上の被害を受けるおそれがある場合、そのような被害を被らない利益をも、個別的利益として保護する趣旨を含むものと解される。

(2) 本件について、前記1(1)認定及び同(2)、(3)説示に照らし、控訴人らは、平成7年開発区域内において、それぞれ土地を所有し、平成7年開発許可

に基づき、本件共同事業が実現され、各所有土地を有効利用できることについて、法律上保護された利益を有している一方、平成7年開発区域内の主要部分を占める平成18年6月開発区域において、本件共同事業ないし平成7年開発許可により予定された共同住宅と著しく異なる一戸建て住宅の建築確認がなされるものと予想される本件建築確認処分がされると、それに基づく建物の建築により、本件共同事業の遂行に支障を来し、各所有土地の有効利用ができず、財産上の被害を受けるおそれがあるから、上記法律上保護された利益を必然的に侵害されるおそれがあるものと認められる。

- (3) したがって、控訴人らは、本件建築確認処分の差止めを求める原告適格を有するものと解される。

第4 結論

よって、控訴人らの甲事件、乙事件の各訴えを不適法であるとして却下した原判決は不当であるから、これを取り消し、民事訴訟法307条本文により、本件を原審に差し戻すこととして、主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第13民事部

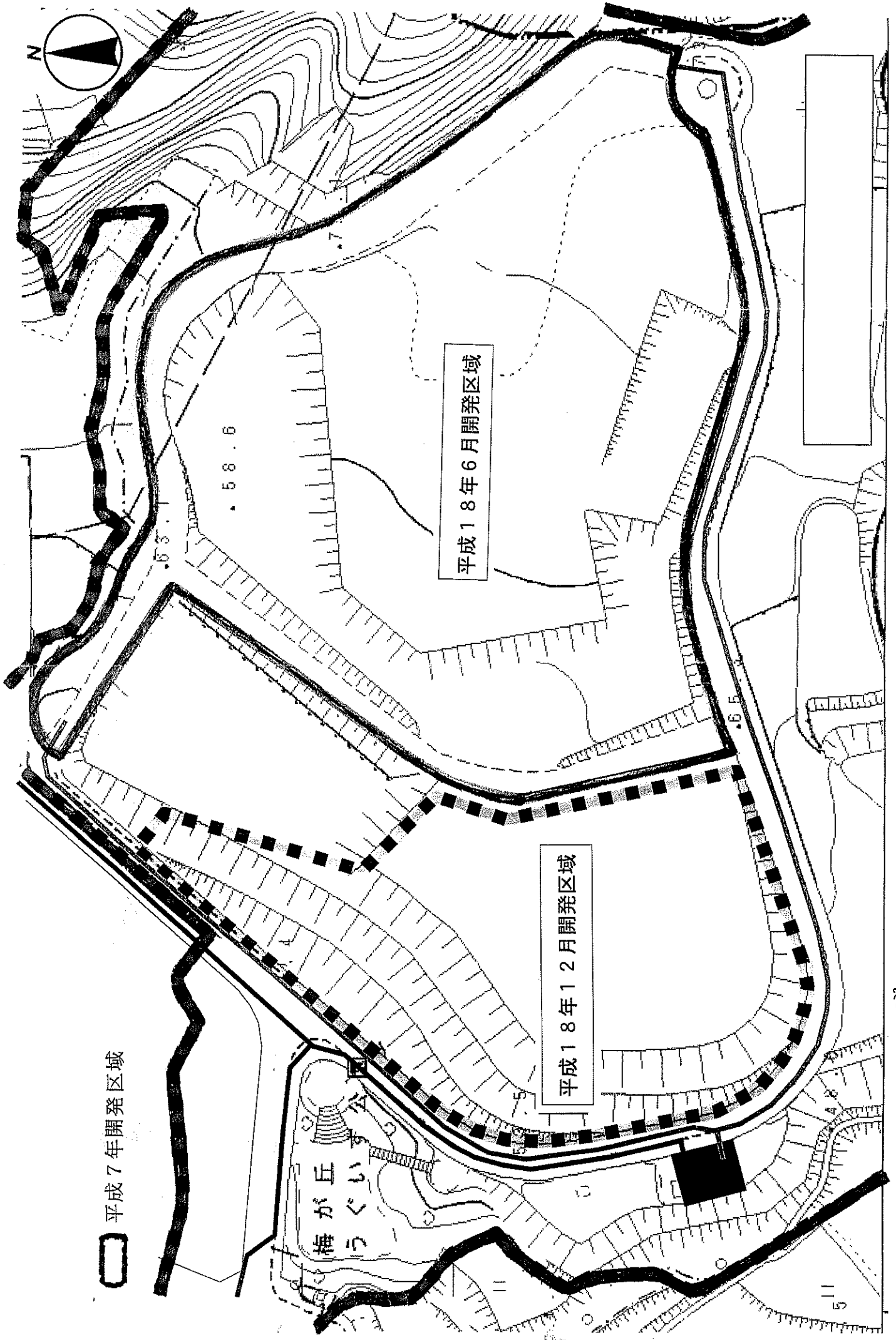
裁判長裁判官 大 谷 正 治

裁判官 高 田 泰 治

裁判官 西 井 和 徒

物 件 目 録

- 1 大阪府寝屋川市梅が丘二丁目277番1土地及び大字打上1877番1土地の各一部（地積合計2万5158.52平方メートル）
- 2 大阪府寝屋川市梅が丘二丁目277番15土地（地積1万2087.03平方メートル）
- 3 大阪府寝屋川市梅が丘二丁目292番土地を含む土地（地積7万2479.27平方メートル）



平成7年開発区域

平成18年6月開発区域

平成18年12月開発区域

梅が丘
うぐいす

これは正本である。

平成20年7月31日

大阪高等裁判所第13民事部

裁判所書記官 佐藤 正 一