

5 軽微な変更で対応した経過

平成18年4月27日の都市計画法第29条に基づく2度目の開発行為の許可処分を行うにあたり、必要な手続きとして、平成17年3月7日に締結された従前の協定書の内容を変更し、変更協定書（開発事業に関する変更協定書）を開発事業者と締結した。

事業計画の変更にあたっては、条例の規定により一定の手続きを経る必要があるものと、手続きを要しないものがあり、後者については、その変更の内容が軽微なものである場合に、手続きを要しないと規定されている。

本件開発事業計画については、変更内容が軽微であるとの判断に基づき、手続基準条例の手続きの流れ・届出様式の一部を準用しつつ、その後の事務処理が進められていた。

平成18年6月8日に提起された2度目の審査請求にかかる審査請求書及び本市議会において、軽微な変更であるとの判断に基づく事務処理方法について指摘されていることから、変更協定書の締結にあたって、軽微な変更で対応したことの事実経過を調査した。

1 事実経過

平成18年	2月	6日	開発事業変更協議申出書（様式の代用） （都市調整課） 開発事業等に係る変更協議伺書 （都市調整課）	受付
平成18年	2月	7日	開発事業等に係る変更協議について各課（8課）への 依頼	
平成18年	2月	21日 ～ 24日	8課から開発事業等変更協議報告書	提出
平成18年	2月	27日	開発事業等変更申請書（様式の代用） （都市調整課） 開発事業等に係る適合審査伺書 （都市調整課）	受付
平成18年	2月	27日	各課（6課）への再適合審査	依頼
平成18年	2月	28日 ～ 3月 1日	6課から適合審査報告書	提出
平成18年	3月	30日	開発事業に関する変更協定 （都市調整課）	締結

2 軽微な変更について

(1) 手続基準条例の規定

- ① 条例第28条第2項では、協定の内容を変更する場合の手続きを定め、軽微な変

更については手続きを要しない旨を規定。

- ② 条例第 29 条第 1 項において、条例に定める各基準に適合することを確認した後
に交付される開発基準適合確認通知書の交付を受けるまでに開発事業計画の変更が
生じた場合、遅滞なくその旨を書面により市長へ届出することを義務付けているが、
市からの開発事業等計画補正措置命令書に基づく変更及び規則で定める軽微な変更
については手続きを要しない旨を規定。

また、第 2 項では開発基準適合確認通知書の交付後の開発事業計画の変更手続き
について規定しており、第 1 項と同様に規則で定める軽微な変更については手続き
を要しない旨を規定している。

さらに、第 3 項において第 1 項、第 2 項に規定する届出及び申請に伴い、標識の
記載事項の変更、近隣住民等への説明について規定し、ここでも、規則で定める軽
微な変更については対象とならない旨規定している。

- ③ 条例施行規則第 19 条の各項で軽微な変更について規定しており、第 1 項では、条
例第 28 条第 2 項の規則で定める軽微な変更について、公共公益施設の位置、形状又
は規模のいずれにも変更が生じない、あるいは変更がある場合でも、当該公共公益
施設の機能に著しい支障の生じるおそれがないものと規定している。

第 2 項では、条例第 29 条第 1 項ただし書及び第 2 項ただし書の規則で定める軽
微な変更は、事業区域又は敷地の位置又は規模・建築物の位置又は形状・駐車場の
位置又は形状・排水施設の接続先・集会所又は防災資機材倉庫の位置又は形状のい
ずれかの変更について、公共公益施設等の位置、形状及び規模並びに機能に対する
影響が極めて少ないと市長が認めるもの、設計者の変更、設計者の氏名（名称）又
は住所（所在地）の変更、工事着手（完了）に係る予定日の変更、その他前述のも
と同程度と市長が認めるものと規定している。

(2) 開発事業者の行った変更内容

① 開発事業区域面積の変更

2, 512. 29㎡ ⇒ 2, 537. 22㎡ に変更

② 緑化面積の変更

759. 41㎡ ⇒ 758. 98㎡ に変更

③ 緑化率の変更

30. 64% ⇒ 30. 72% に変更

④ 主たる接続道路の幅員の変更

15. 00m ⇒ 12. 20m に変更

⑤ 防火水槽形状の変更

4. 00×4. 00 ⇒ 4. 00×(3. 134+3. 932) / 2 に変更

⑥ 集会室面積の変更

53. 20㎡ ⇒ 42. 80㎡ に変更

⑦ 予定建築物の敷地面積の変更

2, 478. 29㎡ ⇒ 2, 470. 47㎡ に変更

- ⑧ 予定建築物の延床面積の変更
4, 938. 55㎡ ⇒ 4, 935. 20㎡ に変更
- ⑨ 予定建築物の建ぺい率の変更
46. 78% ⇒ 48. 70% に変更
- ⑩ 予定建築物の容積率の変更
199. 27% ⇒ 199. 77% に変更
- ⑪ 予定建築物の高さの変更
26. 81m ⇒ 26. 95m に変更
- ⑫ 階段入口部市用地の施設の変更
車止め、転落防止柵の設置
- ⑬ 雨水集水柵数の設置
(宅内最終集水柵を含めて) 3個 ⇒ 2個 に変更
- ⑭ 階段の構造の変更
U型擁壁及び逆T型擁壁 ⇒ アンカー工法 に変更

3 意見陳述及びヒアリング等の内容

軽微な変更で対応した経過について、関係書類では確認できなかった点を、当時の都市調整課長から平成19年5月11日に意見陳述を、同年6月22日にヒアリングを実施した。

(1) 開発事業に係る変更協議について

- ・通常の軽微な変更については、事業者が任意に作成する書式により報告され、変更内容が軽微なものではないと判断されるものについては、条例施行規則第18条に定める第15号様式および第20条に定める第16号様式を用いて手続きが行われる。
- ・本件は、平成18年2月6日に開発事業者から開発事業変更協議申出書(第15号様式)の様式を代用する形で、開発事業の変更内容を報告するための書類として提出されたことを受け、部内で協議を行った結果、変更前・変更後の公共施設の配置を比較すると、道路等の位置、形状、規模に大きな変更はなく、機能、働きについても変更前とほとんど変わらないため、条例施行規則第19条第1項第2号に規定する「公共公益施設の位置、形状又は規模の変更を生じるもので当該公共公益施設の機能に著しい支障の生じるおそれがないもの」に該当するものとして、条例第28条第2項に規定する軽微な変更と判断して、その後の事務処理を進め、「開発事業等に係る変更協議について」により関係各課に協議の依頼を行った。
- ・本来であれば、変更内容が軽微なものであることから各課協議を行う必要はないが、神奈川県開発審査会の裁決によって開発行為の許可処分が取り消されていることに鑑み、より慎重かつ厳格な審査を行うため手続基準条例の手続きを準用し、各課協議を行ったものである。

(2) 開発事業等変更申請について

- ・開発基準適合確認により確認された内容については、変更前の事業区域面積と比較して 1%未満の変更であり、道路の規模や機能等についても変更前とほとんど変わらないことから、条例施行規則第 19 条第 2 項第 1 号アの「事業区域又は敷地の位置又は規模の変更が生じるもので、公共公益施設等の位置、形状並びに機能に対する影響が極めて少ないと市長が認めるもの」であり、軽微な変更該当する。
ただし、変更協議と同様に、軽微な変更であることから本来は手続きを要さないが、慎重に取り扱うべき案件であり、開発事業適合審査を各課で行うことにより適合状況を把握し又記録に残す目的から、事業者に対し 16 号様式の様式を代用した書類による手続きを指示したものである。
- ・開発事業者は、変更協議・適合確認ともに手続きの趣旨を理解したうえで書類を提出したもので、その手続きの効力・違法性については問題が無いと認識している。

4 議会での審議内容

条例手続きにおける軽微な変更と判断したことに関連して、協定書の変更の必要性に触れていることについて、議会会議録から次の内容を確認した

- ・平成 18 年 2 月 15 日開催の建設常任委員会などにおいて、本件事業計画の変更は軽微な変更であることから、条例手続上の各課協議の必要はない。
- ・しかし、協定書が法第 32 条の同意協議の内容を証する書面を兼ねており、法第 29 条の申請における添付書類となっていることから、事業計画の変更に伴う法手続きのために協定書の変更が必要となる。

以上のことから次のことが確認された。

- 計画の変更に伴う開発事業に関する協定の変更については、変更前及び変更後の公共施設の配置計画を比較した結果、条例第 28 条第 2 項の軽微な変更として判断をしたこと。
- 手続としては、事業者が条例施行規則第 18 条第 15 号様式を変更報告書の代用として提出されたものを受付けたこと。また、軽微な変更であれば条例上各課協議の必要はないが、協定書は法第 32 条の同意協議を兼ねることから、協定書の変更が必要であり、許可処分が取り消されていることを踏まえ慎重かつ厳格に行うため各課協議を行った上で変更協定書を締結していること。
- 計画変更に伴う開発事業の変更の申請は、変更前及び変更後の公共施設の配置、面

積や道路計画などを比較した結果、条例第 29 条第 2 項の軽微な変更として判断をしたこと。

- 手続としては、軽微な変更であることから条例上の手続は不要であるが、協定の変更の必要性及び慎重に取り扱う案件であるとの認識から、適合状況を把握するなど、事業者と協議し、条例施行規則第 20 条第 16 号様式を代用して申請を受けたものであること。
- 開発事業者は、変更協議・適合確認ともに手続きの趣旨を理解したうえで書類を提出したもので、その手続きの効力・違法性については問題が無いと認識していること。