

横浜市行政不服審査会答申  
(第169号)

令和8年4月10日

横浜市行政不服審査会

## 1 審査会の結論

「開発事業計画の同意処分」に係る審査請求は棄却するべきであるとの審査庁の判断は妥当である。

## 2 事案の概要

本件は、●●●●及び●●●●（以下「本件開発事業者ら」という。）が横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成16年3月横浜市条例第3号。令和6年9月横浜市条例第48号による改正前のもの。）第17条第2項に基づき行った●●区●●●●の開発事業（以下「本件開発事業」という。）の計画に関する申請（以下「本件申請」という。）に対し、横浜市長（以下「処分庁」という。）が、令和●年●月●日付けで、同条例第17条第1項の同意（以下「本件処分」という。）をしたところ、同条例第2条第6号に規定する近接住民である審査請求人らが、本件処分の取消しを求めて審査請求をした事案である。

## 3 法令等の規定

別紙「関係法令等の定め」のとおり（同別紙で用いた略称は本文中でも用いることとする。）。

## 4 争点

- (1) 条例第11条の定める説明会開催の有無
- (2) 条例第13条の定める開発事業計画書の記載不備の有無
- (3) 条例第16条の開発協議終了の有無
- (4) その他本件処分の違法性又は不当性

## 5 審査請求人の主張の要旨

- (1) 令和●年●月●日及び同月●日に本件開発事業者らが開催した説明会（以下併せて「本件説明会」という。）は、規則第6条第2項に定める「参加しやすい日時及び場所」に該当せず、条例第11条に違反した違法なものである。したがって、本件開発事業の計画は、条例第18条第1項本文が定める同意の基準を満たさないものであり、これに反した本件処分の取消しを求める。
- (2) 令和●年●月●日付けで本件開発事業者らから提出された開発事業計画

書（以下「本件開発事業計画書」という。）には、住民から提出された意見及びこれに対する本件開発事業者らの見解の一部が記載されておらず、条例第13条第1項に定める記載内容を充足しない違法なものであり、処分庁にはかかる本件開発事業計画書を同条第3項に基づき縦覧に供した違法がある。したがって、本件開発事業の計画は、条例第18条第1項本文が定める同意の基準を満たさないものであり、これに反した本件処分の取消しを求める。

- (3) 条例第16条第4項に基づく処分庁からの令和●年●月●日付け協議事項通知書（以下「本件協議事項通知書」という。）において協議事項として記載されていた「開発事業計画に関する近接住民への周知」等が十分になされていないにもかかわらず、処分庁が開発協議は終了したものとして同条第5項に基づき令和●年●月●日付け協議結果通知書（以下「本件協議結果通知書」という。）を交付したのは、条例の趣旨及び条例第16条第5項に反して違法である。

## 6 処分庁の主張の要旨

- (1) 本件開発事業者らが決定した説明会の日時及び場所は、説明会の日時及び場所について本件開発事業者らに与えられた裁量を逸脱するものでなく、本件説明会は条例第11条第2号及び規則第6条第2項の要件を満たして適法に実施されている。
- (2) 本件開発事業計画書の第5面には、本件開発事業者らが住民に送付した令和●年●月●日付け見解書とそれに係る住民らの意見書の内容が記載されており、条例第13条第1項が求める開発事業計画書の内容としては、それで十分である。本件開発事業計画書の縦覧は、条例第13条第1項及び第3項の規定を満たしており、適法に実施された。
- (3) 本件協議事項通知書記載の協議事項については、本件開発事業者らから処分庁あてに令和●年●月●日付けにて協議事項報告書（以下「本件協議事項報告書」という。）の提出があり、その内容をもって十分な対応がなされたものと判断されたため、処分庁としては本件開発事業者らに対して本件協議結果通知書を交付したものである。上記過程において、条例第16条第2項ないし第5項に規定される手続の履践について何ら不備はなく、本件協議結果通知書の交付は適法である。

## 7 審査庁の裁決についての判断

本件審査請求は、棄却するべきとし、その理由を審理員意見書の「7 判断理由」に記載のとおりとしている。

## 8 審査会の判断

当審査会の判断理由は、審理員意見書の「7 判断理由」とおおむね同旨であり、次のとおりである。

### (1) 認められる事実

ア 本件開発事業者らは、令和●年●月●日、標識を設置し、同月●日、市長に対し、標識設置届を提出した。

イ 本件開発事業者らは、令和●年●月●日 18 時 30 分及び同月●日 14 時 00 分、●●●●コミュニティハウスにて、近接住民に対し、本件説明会を行った。

ウ 近接住民が本件開発事業者らに対して、本件説明会の翌日から起算して5日以内に意見書を提出したことから、本件開発事業者らは、令和●年●月●日、同近接住民に対し、見解書を送付した。

エ 本件開発事業者らは、令和●年●月●日、本件開発事業計画書及び縦覧用の開発事業計画書等を処分庁に提出した。

オ 処分庁は、令和●年●月●日から同年●月●日までの間、縦覧用の開発事業計画書等を市庁舎2階よこはま建築情報センターで縦覧に供した。

カ 近接住民が本件開発事業者らに対して再意見書を提出したことから、本件開発事業者らは、令和●年●月●日、同近接住民に対し、再見解書を送付し、当該再見解書の写しを処分庁に提出した。

キ 本件開発事業者らは、令和●年●月●日、処分庁に対し、開発協議申出書を提出した。

ク 処分庁は、令和●年●月●日、本件開発事業者らに対し、本件協議事項通知書及び協議における具体的な内容を交付した。

ケ 本件開発事業者らは、令和●年●月●日、処分庁に対し、本件協議事項報告書を提出した。

コ 処分庁は、令和●年●月●日、本件開発事業者らに対し、開発協議が終了したとして本件協議結果通知書を交付した。

サ 本件開発事業者らは、令和●年●月●日、処分庁に対し、本件申請を行った。

シ 処分庁は、令和●年●月●日、本件処分を行った。

(2) 争点に対する判断

ア 条例第 11 条の定める説明会開催の有無について

本件説明会の開催日時は、平日の夜 18 時 30 分及び週末（土曜日）の 14 時 00 分であるところ、かかる開催日時は、日中や平日に勤務や家事労働等を行う者にも配慮した曜日（土曜日）及び時間帯となっており、2 度の説明会のうちのいずれかに参加することは容易であって、これをもって参加しやすい日時に該当しないということとはできない。

また、場所について、規則第 6 条第 2 項の「参加しやすい日時及び場所」との文言は、計画地から最も距離の近い開催可能な場所（施設）での開催を義務付けるものとまでは解されないところ、開催場所の選択に際しては、当該施設等へのアクセスの方法、その客観的な性状や仕様、その空き状況並びに予約の可否及び方法、その利用に要する費用などを総合的に考慮しなければならないことから、かかる判断は第一次的には説明会を主催する事業者の判断とならざるを得ず、そこに一定の裁量を認めざるを得ないものである。

そうすると、処分庁としては、事業者の選定した開催場所が条例及び規則に適合したものであるかを社会通念に従って事後的に判断することになるのであり、明らかに事業者の裁量を逸脱・濫用した選定であると認められる場合でない限り、条例及び規則に適合した開催場所であると認められた処分庁の判断が違法又は不当とされるべきではない。

これを本件についてみるに、本件説明会の会場は、計画地が最寄りとする●●●●線●●●●駅から徒歩圏内のバス等の利用も可能な場所にあり、最寄り駅からのアクセスという点で考えれば比較的アクセスが容易といえる場所にある。また、計画地からのアクセスという点で考えても、徒歩で約 1.3km、時間にして徒歩 19 分から 25 分程度ということであれば、これをもって事業者に与えられた裁量を逸脱・濫用したことが明らかであるとまでは認められない。

したがって、本件説明会の開催をもって条例第 11 条に定める説明会が開催されたものとした処分庁の判断が違法又は不当なものであるとは認

められない。

なお、本件説明会は、開催日時・場所ともに住民の参加機会に一定の配慮がなされており、仮に審査請求人が主張するような参加が困難な個別事情がある住民がいたとしても、条例や規則の趣旨を損なうものではなく、上記結論を左右するものではない。

#### イ 条例第 13 条の定める開発事業計画書の記載不備の有無について

条例第 12 条第 1 項は、条例第 11 条の説明が終了した日の翌日から起算して 5 日以内に近接住民等が開発事業者に対して意見書を提出することができる旨を定め、同条第 2 項は、開発事業者に対し、条例第 13 条第 1 項の規定による開発事業計画書を市長に提出するまでに当該意見書を提出した近接住民に当該意見書に対する見解書を送付することを義務付けている。

これを受け、条例第 13 条第 1 項は、「開発事業者は、第 11 条の説明が終了した日の翌日から起算して 5 日を経過した日（中略）以後に、次に掲げる事項（中略）を記載した書面（以下「開発事業計画書」という。）を市長に提出しなければならない。」とし、「開発事業の構想に対する近接住民等の意見」（同項第 3 号）及び「前号の意見に対する開発事業者の見解」（同項第 4 号）を開発事業計画書の記載事項として定め、開発事業者に対し、条例第 12 条において義務付けられている近接住民等の意見書に対する見解書の作成後に、近接住民等の意見及び開発事業者の見解を記載した開発事業計画書を提出することを求めている。

そうすると、条例第 13 条第 1 項第 3 号及び第 4 号において、開発事業計画書に記載が求められている近接住民等の意見及びこれに対する開発事業者の見解とは、条例第 12 条に規定されている近接住民等への説明が終了した日の翌日から起算して 5 日以内に提出された近接住民等の意見及びそれに対する見解に限られるのであって、当該期間経過後に新たに提出された意見及びそれに対する見解や、他の法令等に基づく手続において提出された意見及びそれに対する見解は、条例第 13 条第 1 項第 3 号及び第 4 号が規定している開発事業計画書の記載事項には含まれないというべきである。なぜなら、このように解しなければ、開発事業計画書を提出しようとする開発事業者において開発事業計画書に記載すべき近接住民等の意見の範囲を画することができず、いつ提出されるとも分から

ない意見に対し、即座に自らの見解を明らかにし、次の意見が提出されるまでの間に開発事業計画書を提出しなければその提出が不適法となる結果となって開発事業者に過度の負担を課すこととなるからである。

これを本件についてみるに、本件開発事業者らが提出した開発事業計画書には、条例第 11 条に基づき近接住民への説明のために開催された本件説明会の翌日から起算して 5 日以内に近接住民から提出された意見（本件開発事業計画書に記載されている意見の提出日については争いが無い）に加え、それに対して令和●年●月●日に近接住民に送付された本件開発事業者らの見解が記載されており、当該記載内容が不当であるとする特段の事情も見受けられないから、同計画書は条例第 13 条第 1 項第 3 号及び第 4 号が定める記載内容を充足しているといえる。

一方で、審査請求人らが本件開発事業計画書に記載されていないと主張する意見及び見解は、令和●年●月●日に本件開発事業者らが見解を示した後に、改めて示されたもの（以下「追加見解等」という。）である。審査請求人らは、本件開発事業者らによる令和●年●月●日付けの書簡等を根拠として追加見解等を開発事業計画書に記載すべきと主張するが、当該書簡及び本件審査請求において提出されたその他の資料からは、追加見解等は、条例第 12 条第 1 項の意見及び同条第 2 項の見解に該当するものとは認められず、条例第 13 条第 1 項第 3 号及び第 4 号において開発事業計画書に記載が求められているものとはいえない。また、追加見解等に令和●年●月●日に示された見解書の該当ページが記載され、これらの内容に関するものが含まれていたとしても、条例上の「見解」としての法的位置づけを有するものではないから、条例第 13 条の規定による記載義務の対象とはならず、追加見解等を踏まえて再意見を述べる権利が条例上保障されているものではない。したがって、審査請求人らの主張は採用することができない。

よって、本件開発事業者らが提出した開発事業計画書の記載に不備があるとは認められない。

#### ウ 条例第 16 条の開発協議終了の有無について

開発行為は、本来的に個人の財産権行使の一環としてその所有者の自由に委ねられるべき事柄である。もっとも、そうした個人の財産権行使も公共の福祉による一定の制約に服し、開発許可制度は、都市計画法（昭和

43 年法律第 100 号) その他の法令によって具体化されたその制約の一つである。そして、都市計画法第 33 条等は、地域の実情に即した開発許可の基準を定めることを一定程度許容しており、条例第 16 条は、特定大規模開発事業等において同条第 1 項第 1 号から第 7 号までに係る事項又は市長が必要と認める事項について開発事業者に事前に市長との間で協議(以下「開発協議」という。)することを求めている。

かかる条例の趣旨は、大規模な開發行爲等においてはその影響が多方面に及ぶことから、開發行爲に際して開発事業者に事前に市長との間で協議を義務付けることで、住民を含めた多数の利害関係者との間の利害の調整を図ったり、行政等が行う都市環境の維持・向上に向けた施策への協力を求めたりすることができる機会を確保することを目的としたものと考えられるが、その本質は、条例上の「協議」との文言からして、処分庁の意向に開発事業者を従わせるものではなく、開発事業者に対して任意の履行を求めるものというべきである。

そうすると、市長が開発協議の中で開発事業者に実施を求めた事項について、開発事業者からその実施を完了したとの回答があった場合には、明らかにその回答内容が虚偽であることが明白である場合などの特段の事情がない限り、市長として許される事務処理の合理的な裁量の範囲を超えて開発協議の終了を留保することは許されないといわざるを得ないから、かかる開発事業者の回答をもって開発協議が終了したと判断することが違法又は不当とはいえない。

これを本件についてみるに、本件協議事項通知書により、市長が特に認めた事項として「開発事業計画に関する近接住民への周知」との内容が通知され、それに対して、本件協議事項報告書により、開発事業者から本件説明会の実施及び本件説明会に関する資料等の各戸への配布を行った旨の回答があったものである。そして、かかる回答内容が虚偽であることが明白であるとは認められない。

そうすると、かかる回答をもって開発協議が終了したと処分庁が判断したことは、違法又は不当とはいえない。

なお、審査請求人は開発事業者による周知の不十分さや処分庁の判断の欠落を主張するが、開発協議は任意の履行を求めるものであり、周知には住民の理解の保証まで含まれておらず、上記結論を左右するものでは

ない。

(3) 結論

以上のとおり、本件処分に違法又は不当な点はなく、その他、本件の事実関係に照らし、本件処分を違法又は不当として取り消すべき事情は見当たらないから、本件審査請求は棄却されるべきである。

(4) 審理員の審理手続

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

(5) 結論

以上のとおりであるから、7の審査庁の裁決についての判断は、妥当である。

《 参 考 1 》

審理員の審理手続の経過

年 月 日	審 理 手 続 の 経 過
令和7年6月12日	審査請求書（副本）の送付及び弁明書等の提出依頼
令和7年7月3日	弁明書等の受理
令和7年7月8日	弁明書（副本）の送付及び反論書等の提出依頼
令和7年7月28日	反論書の受理
令和7年7月30日	反論書（副本）の送付
令和8年2月24日	審理手続の終結
令和8年3月2日	審理員意見書の提出

《 参 考 2 》

審査会の調査審議の経過

年 月 日	調 査 審 議 の 経 過
令和8年3月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査庁から諮問書及び事件記録等の写し受理</li> <li>・ 調査審議</li> </ul>
令和8年3月24日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主張書面の受理</li> </ul>
令和8年4月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査審議</li> </ul>

《 参 考 3 》

執行停止の手続の経過

年 月 日	調 査 審 議 の 経 過
令和8年3月24日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 執行停止申立書の受理</li> </ul>
令和8年4月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 執行停止申立書の送付及び意見書の提出依頼</li> </ul>

関係法令等の定め

横浜市開発事業の調整等に関する条例(平成16年3月横浜市条例第3号。令和6年9月横浜市条例第48号による改正前のもの。以下「条例」という。)

(住民への説明)

第11条 開発事業者(第2条第2号カに掲げる開発事業に係る開発事業者を除く。)は、第9条第1項の規定により標識を設置した日の翌日以後に、その開発事業の構想等に係る規則で定める事項について、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める方法により説明を行わなければならない。

- (1) 特定大規模開発事業 地域住民及び地域まちづくり計画運営団体を対象として行う説明会の開催
- (2) 特定大規模開発事業以外の開発事業 近接住民及び地域まちづくり計画運営団体を対象として行う説明会の開催又は戸別訪問その他市長が認める方法

(開発事業書の構想に対する意見書の提出)

第12条 近接住民(特定大規模開発事業の場合にあつては、地域住民)及び地域まちづくり計画運営団体(以下「近接住民等」という。)は、開発事業(第2条第2号カに掲げるものを除く。)に係る前条の説明が終了した日の翌日から起算して5日以内に、同条の開発事業の構想に対する意見を記載した書面(以下「意見書」という。)を開発事業者に提出することができる。

2 開発事業者は、意見書の提出があつたときは、次条第1項の規定により開発事業計画書の提出を行うまでに、当該意見書に対する見解を記載した書面を当該意見書を提出した近接住民等に送付しなければならない。

(開発事業計画書の提出等)

第13条 開発事業者は、第11条の説明が終了した日の翌日から起算して5日を経過した日(第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第9条第2項の規定による届出を行った日の翌日)以後に、次に掲げる事項(第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第1号に掲げる事項)を記載した書面(以下「開発事業計画書」という。)を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業区域内の土地の利用計画、予定される建築物の概要等の開発事業の構想
- (2) 第 11 条の規定による開発事業の説明の状況
- (3) 開発事業の構想に対する近接住民等の意見
- (4) 前号の意見に対する開発事業者の見解  
(第 2 項から第 4 項まで省略)

第 16 条 (第 1 項省略)

- 2 開発事業者(第 2 条第 2 号カに掲げる開発事業又は特定大規模開発事業に係る開発事業者を除く。)は、再意見書が提出された場合において、市長が必要があると認めたときは、開発事業計画書の内容のうち市長がその都度定める事項について、市長と協議しなければならない。
- 3 前 2 項の規定による協議(以下「開発協議」という。)を行おうとする開発事業者は、第 13 条第 3 項の縦覧の期間満了の日の翌日以後(再意見書が提出された場合にあつては、再見解書の写しを市長に提出した日以後)に、書面により開発協議の申出をしなければならない。
- 4 市長は、開発協議を行うに当たっては、協議する事項に関する市長の見解を記載した書面(以下「協議事項通知書」という。)を開発事業者に交付するものとする。
- 5 市長は、開発協議が終了したときは、その結果を記載した書面(以下「協議結果通知書」という。)を開発事業者に交付するものとする。  
(開発事業の計画の同意)

第 17 条 開発事業者は、当該開発事業の計画を策定し、その計画について市長の同意を得なければならない。

- 2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、開発協議が必要となる開発事業にあつては協議事項通知書の交付を受けた日の翌日以後に、それ以外の開発事業にあつては第 13 条第 3 項の縦覧の期間満了の日の翌日以後に、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。  
(第 3 項省略)

(同意の基準等)

第 18 条 市長は、前条第 2 項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係る開発事業が、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める規定に適合しており、かつ、第 9 条及び第 11 条から第 15 条までに定め

る手続が終了していると認めるときは、前条第1項の同意をしなければならない。

(第1号から第6号まで及び第2項から第4項まで省略)

横浜市開発事業の調整等に関する条例施行規則（平成16年5月横浜市規則第62号。令和7年3月横浜市規則第10号による改正前のもの。以下「規則」という。）

(住民への説明)

第6条 条例第11条に規定する規則で定める事項は、次のとおりとする。

(1) 開発事業の構想に関する次に掲げる事項

ア 開発事業区域の位置、形状及び面積

イ 開発事業区域内の土地の利用に関する事項

ウ 予定建築物等に関する事項

エ 公共施設等に関する事項

オ 宅地造成に関する事項

カ 開発事業に関する工事の期間

(2) 開発事業区域における防犯対策に関する事項(特定大規模開発事業の場合に限る。)

(3) 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関する事項(特定大規模開発事業の場合に限る。)

(4) 地域まちづくり計画との整合に関する事項(地域まちづくり計画運営団体への説明を行う場合に限る。)

(5) 条例第12条第1項の規定による意見書の提出に関する事項

(6) 条例第13条第3項の規定による開発事業計画書の縦覧に関する事項

(7) 条例第14条第1項の規定による再意見書の提出に関する事項

2 条例第11条各号に規定する説明会(以下「説明会」という。)は、地域住民又は近接住民及び地域まちづくり計画運営団体が参加しやすい日時及び場所において2回以上開催しなければならない。

3 説明会を開催しようとする開発事業者は、条例第9条第1項の規定により標識を設置した日の翌日以後であつて、説明会を開催する日の7日前までに、地域住民又は近接住民及び地域まちづくり計画運営団体に対し、説明会で使

用する資料を配布し、かつ、説明会を開催する日時及び場所を通知しなければならない。