

スポーツ施設開発指導に関する苦情申立ての調査結果

第1 苦情申立ての概要について

- 1 事前相談日 令和4(2022)年12月21日
- 2 苦情申立日 令和5(2023)年4月5日
- 3 苦情申立人 第5号様式、第6号様式に記載

4 苦情申立ての趣旨

第1期開発と第2期開発からなるスポーツ施設の建設を目的とする開発事業（以下、「本件開発事業」という。）によって、近隣住民は騒音と夜間照明光害に苦しむことになっており、第1種低層住居専用地域の用途地域規制に抵触する疑いのある本件開発事業について、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例（以下「市街づくり条例」という。）に基づく手続きを安易に進め、本件開発事業の遂行を認めた市に、以下の苦情申立をする。

- (1) 本件開発事業は、当初から準住居地域と第1種低層住居専用地域にまたがる第1期開発区域と第1種低層住居専用地域の第2期開発区域を一体のものとして進めるもので、用途地域規制上違法な開発の疑いがあり、市は、フェンス（囲障）で区分することで第1期開発区域と第2期開発区域とを別の敷地と見せる開発事業者の脱法行為をほう助し、開発を認めた。
- (2) 屋外スポーツ施設の計画内容が運動場から A種コート、B種コート に変わったにもかかわらず、「屋外スポーツ施設によって周辺的生活環境に生じる著しい影響及びその対策」について、開発事業者から隣接関係住民に対して説明がないまま「近隣住民からの質問、要望無し」とする「隣接関係住民個別説明報告書」を市が受理し信用してしまうことを許す市街づくり条例の手続きには不備がある。
- (3) 屋外スポーツ施設による騒音と夜間の光害により、近隣住宅地の住環境が損なわれてしまうにもかかわらず、市街づくり条例による指導が十分になされないまま、開発が進められ、工事も完了してしまうことを許す市街づくり条例の運用と仕組みに不備があるので、市街づくり条例の運用と条例の内容を見直すべきである。
- (4) 第1期開発、第2期開発について、市は騒音の被害に関する調査を実施することになっているが、いつまでたっても実施していない。早急に騒音の調査を実施し、騒音の被害状況を確認して事業者へ改善の指導をして欲しい。

5 調査事項（調査対象）

本調査において求めうる資料は、6「調査の経緯」に記載のとおり、現在の市担当職員への聞き取り、文書照会回答、申立人への聞き取り、提出文書に限られることから、調査事項（調査対象）は次のとおりとする。

- (1) ア 本件開発事業の第1期開発計画の建築物の用途は当初からテナントビル（屋内運動場、クラブハウス等）となっており、第1期開発と屋外スポーツ施設の設置を目的とする第2期開発は当初からスポーツ施設という共通の用途に供することを目的とする一体の開発であったか。
イ 市は、用途地域内の建築物の制限上「違法な開発の疑い（適法性に与える影響）」があると認識していたか、
ウ 市は、フェンスで区分することで第1期開発区域と第2期開発区域とを別の敷地とする指導を行ったか、
エ 用途地域内の建築物の制限に関する市の指導は適切であったか。
- (2) ア 開発事業者による屋外スポーツ施設の計画内容が運動場から A種コート、B種コートに変更されたことについて隣接関係住民等へ事前に知らされていたか、
イ そして、「隣接関係住民個別説明報告書」の提出に関する市の開発事業者への指導は適切であったか。
- (3) ア 第1期開発及び第2期開発の屋外スポーツ施設による騒音と光害に関する開発事業者への市の指導は適切であったか、
イ 市街づくり条例上の仕組みに不備は無かったか。

6 調査の経緯

- (1) 市各担当へ聞き取り年月日 令和5（2023）年4月5日、4月26日、5月24日、6月28日、7月2日
- (2) 令和5年8月23日苦情等調査の実施
- (3) 令和5年9月20日・9月28日付け市回答
- (4) 令和5年11月24日に令和5年9月20日・9月28日付け市回答に対する追加調査の実施
- (5) 令和5年12月22日・令和6年1月15日付け市回答
- (6) 追加聞き取り調査、令和6年1月24日市農業委員会、環境政策課、都市計画課、建築指導課、2月21日環境政策課、2月28日建築指導課、3月12日都市計画課、4月17日、5月8日環境政策課

7 スポーツ施設の開発時期、開発面積、開発用途、都市計画の用途地域

(1) 第1期開発

時 期：令和3年6月30日（開発事前協議書申請）～4年7月13日（工事完了）

開発面積：2,192.94 m²

開発内容：テナントビル（1階スポーツクラブハウス、屋内運動場、
）と屋外スポーツ施設（申請時は運動場、完成時は A 種
コート 1 面、 B 種コート 2 面）

用途地域：準住居地域と第 1 種低層住居専用地域にまたがる地域（準住居地域が過
半）

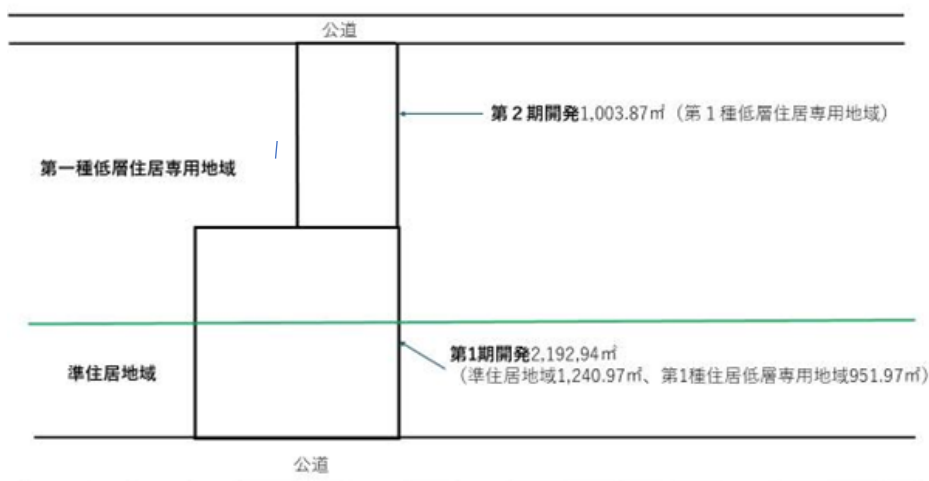
(2) 第 2 期開発

時 期：令和 4 年 8 月 23 日（事前着工発覚）～5 年 9 月 5 日（工事完了）

開発面積：1,003.87 m²

開発内容：屋外スポーツ施設（ B 種コート 2 面）

用途地域：第 1 種低層住居専用地域



▲都市計画の用途地域図上の開発の位置（申立人提出）

* 第 2 期開発計画の市への事前協議書届出面積は道路後退部分を含む 1003.87 m²

8 用途地域内の建築物の制限についての適合、不適合の判断に関する根拠法令と建築敷地に関する判例について

- ・ 建築基準法第 48 条による用途地域の適合性の判断は、準住居地域と第 1 種低層住居専用地域にまたがる敷地の場合、建築基準法第 91 条の規定により敷地の過半が属する用途地域内の建築物の制限となる。用途地域の建築物の制限は、建築基準法別表第 2 「用途地域等内の建築物の制限」によっている。
- ・ 第 1 期開発と第 2 期開発が建築基準法上別の敷地であれば建築物がある第 1 期開発は準住居地域が過半となり用途地域内の建築物の制限に対して適合であり、第 1 期開発と第 2 期開発の敷地が一体の敷地であれば、第 1 種低層住居専用地域が過半となり用

用途地域内の建築物の制限に対して不適合（違法）となる。

- ・建築物の敷地については、建築基準法施行令 1 条に「一の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地」と定義されている。
- ・「一団の土地」については、昭和 54 年 12 月 13 日福岡高裁判決の判例『「一団の土地」とは、「当該建築物と不可分な関係にあり、これと共通の用途に供されている土地であつて、河川、道路、囲障等によって隔てられずに連続した土地をいい、登記上の地目・筆数・所有権の有無と関係なく、客観的に一団の土地をなしていることをもって足りると解することが相当である』」がある（建築基準法解説 10 ページ）。この判例は、「分譲マンションに付属する駐車場の敷地の売買が、建築基準法上、当該マンションの敷地面積に変動を来さない」とした事例である。

（注）本調査において関係する下記条例の表記は次のとおりとする。

- ・「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」を「市街づくり条例」と表記
- ・「東京における自然の保護と回復に関する条例」を「都自然回復条例」と表記
- ・「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」を「都環境確保条例」と表記

第 2 判明した事実及びその評価について

- 1 市都市計画課（現まちづくり推進課）、建築指導課及び環境政策課の各課長及び各担当者への聞き取り調査、関係部課長への文書照会調査の回答と提出された文書（開発事業者からの見解書を含む）並びに申立人からの提出文書等から判明した主な事実
上記の時系列の概要は、別記 1-1～別記 1-48 のとおりである。

2（1）ア 「（調査事項）第 1 5（1）ア」について

本件開発事業の第 1 期開発計画の建築物の用途は当初からテナントビル（屋内運動場、クラブハウス等）となっており、第 1 期開発と屋外スポーツ施設の設置を目的とする第 2 期開発は、当初からスポーツ施設という共通の用途に供することを目的とする一体の開発であった蓋然性が高い。

上記判断の理由は、後記（1）参照。

イ 「同イ」について

市は、第 2 期開発の事前着工により第 2 期開発の屋外スポーツ施設が第 1 期開発のスポーツ施設の付属として使用予定であることを知った時点で、第 1 期開発と第 2 期開発が「物理的に独立した状態になる計画であることを確認」できなくなり、「一体性」があると疑い、用途地域内の建築物の制限上違法性の疑い（適法性に影響を及ぼすもの）があると認識していたことがわかる。

上記判断の理由は、後記理由（2）参照。

ウ 「同ウ」について

市は、第1期開発と第2期開発をフェンスで区分することに関する市の指導を、第2期開発の計画を知らなかったとする段階では、「第1期開発の建築敷地を明確にするため」という理由により行い、本来、建築基準法上「境界杭、縁石」で十分なところ法の規定を超えてフェンスの設置を指示した。なお、実際に完成したフェンスには扉が付き連続して土地利用できるものであった。

市は、第1期開発と第2期開発の一体性があり違法性の疑い（適法性に影響を及ぼすもの）があると認識した段階で、第1期開発のフェンスとは別のフェンス（結果、二重のフェンス）の設置を指導した。

上記判断の理由は後記理由（3）参照

なお、都市計画法の開発許可権者である東京都多摩建築指導事務所開発指導二課は「フェンスで仕切る指導」を行っていない蓋然性が高い。

上記判断の理由は、後記理由（4）参照。

エ 「同エ」について

市は、第1期開発の手続きの段階では第2期開発の計画を開発業者から知らされていなかったという。

しかし、市は、第1期開発の指導の時点で第1期開発と第2期開発がスポーツ施設という共通の用途に供することを目的とした一体の開発であることを知る機会が度々あったにもかかわらず、それらを見落としている。

そのため、第1期開発の用途地域内の建築物の制限に関する市の指導は、第2期開発と一体であることについて用途地域内の建築物の制限に関する指導を行う機会を逸しており、適切なものであったとは言えない。

上記判断の理由は、後記理由（5）参照。

市は、第2期開発の計画を知った時点においては、第1期開発と第2期開発に一体性があることから用途地域規制上の違法性の疑い（適法性に影響を及ぼすもの）があることを認識したにもかかわらず、第2期開発について第1種低層住居専用地域内の建築物の制限に適合する建築基準法別表2の用途へ変更する指導を行わず、事前着工していた第2期開発の屋外スポーツ施設を別の敷地となるよう二重のフェンスを設置させ、第1種低層住居専用地域内の建築物の制限の適用を受けないよう指導している。

こうした市の用途地域内の建築物の制限に関する指導は、建築基準法上違法とまでは判断できないものの、第1種低層住居専用地域が低層住宅のための良好な住居の環境を保護するための地域であるという法制度の趣旨に照らして、適切なものであったとすることはできない。

また、市街づくり条例の目的に規定している「良好な開発事業への誘導」

を行ったとは言えず、市街づくり条例に照らしても適切なものであったと言
うことはできない。

さらに、用途地域内の建築物の制限に関する市の指導により開発が認めら
れた第1期開発と第2期開発の屋外スポーツ施設が、後述の「第2判明し
た事実及びその評価 2(3)ア」に示すとおり、都環境確保条例の「日常
生活等に適用する騒音の規制基準」を超える騒音等の近隣被害をもたらして
いることから、市街づくり条例に規定する市の責務である「良好な都市環
境の実現のために必要な助言及び指導」を適切に行ったとは言えず、この点
からも市の用途地域内の建築物の制限に関する指導は市街づくり条例に照ら
して適切なものであったとは言えない。

上記判断の理由は、後記理由(6)参照。

理由(1)

別記1-1、1-3-2、1-4、1-5、1-12、1-13、1-23、1-29に記載の経緯から、開発事業
者は、市街づくり条例に基づく第1期開発の手続きの当初の段階から第1期開発計画
の建築物の用途は、テナントビル(屋内運動場、クラブハウス等)となっており、第
2期開発区域の大部分の区域(最終的には第2期開発区域)で、当初の都自然回復条
例の手続きにより第1期開発と共通の用途であるスポーツ施設(屋外スポーツ施設)
を計画している(別記1-13)。第1期開発の屋外スポーツ施設の計画の内容は運動場
からA種コートとB種コートへ、計画と工事の進捗とともに変化しているが、
第1期開発の建築物の用途と第2期開発の屋外スポーツ施設の用途に変更は無く、第
1期開発と第2期開発は当初からスポーツ施設という共通の用途に供することを目的
とした一体の開発であった蓋然性が高いことがわかる。

理由(2)

別記1-25、1-29により次のことがわかる。市は申立人あての回答文書で「第1期開
発のスポーツ施設と第2期開発の屋外スポーツ施設は、開発する事業者が同一であり、
第2期開発の屋外スポーツ施設は、第1期開発のスポーツ施設の付属として使用予定
と承知している。」と述べている。

また、「しかしながら、第2期開発の屋外スポーツ施設は、事業区域境界線に沿っ
てフェンスが新設されることになっており、工事完了後は北側道路以外への出入りが
できなくなるため、第1期開発のスポーツ施設と第2期開発の屋外スポーツ施設は物
理的に独立した状態になる計画であることを確認しています。」と述べている。フェ
ンスの新設は市が指導したものであり、この文書から市の指導したフェンスの新設が
なければ、「1期開発のスポーツ施設と第2期開発の屋外スポーツ施設は物理的に独
立した状態になる計画であることを確認」できなくなってしまうこと、一体性への疑
いが生じてしまうことを示している。

さらに、「先に行われた第1期開発のスポーツ施設の建築確認についても、前述の

とおり敷地として第2期開発の屋外スポーツ施設との一体性が認められないことから、既に交付された検査済証の適法性に影響を及ぼすものではありません。」と述べており、「適法性に影響を及ぼす」とは「違法性への疑い」と同義の言葉であるので、フェンスの設置がなければ「一体性への疑い」が認められ、第1期開発のスポーツ施設の建築確認についても用途地域内の建築物の制限上の違法性の疑い（適法性に影響を及ぼすもの）があると市が認識していたことがわかる。

理由（3）

別記1-10、1-20、1-25、1-29による。

理由（4）

別記1-1、1-2、1-8、1-14、1-15、1-40の経緯から、市は、開発事業者が市に説明した「囲障（フェンス）等の指導を東京都が行った」ことを開発当初から現在に至るまで調整会議等で東京都開発許可担当課（東京都多摩建築指導事務所開発指導二課）の職員と面談する機会があったにもかかわらず確認していない。

一方、申立人が聴取した当該開発を当初から担当している東京都多摩建築指導事務所開発指導二課の課長代理の「指導したことは全くない」という発言は、東京都が行った開発許可の土地利用計画図にフェンスは記載されていないこと、同じく東京都が行った開発許可の完了検査においてもフェンスが設置されていないことなどの事実と一致している。

したがって、都市計画法の開発許可権者である東京都多摩建築指導事務所開発指導二課は「フェンス等で仕切る指導」を行っていない蓋然性が高い。

理由（5）

第1期開発の残地（第2期開発が行われる土地）が第1期開発と同一用途の屋外スポーツ施設の建設を目的とした開発の敷地であることを市が知る機会は次のとおり度々あったが、それらを見落としている。そのため、第1期開発の手の段階で、第2期開発の計画を第1種低層住居専用地域内の建築物の制限に関する指導は行われていないことがわかる。

令和3年5月26日に、市は開発事業者から「東京都はフェンス等で仕切る指導をした上で、その他の建物利用のない敷地は区域外と判断した」と説明を受けたが、東京都にその事実を確認していない（別記1-1）。

令和3年5月26日に、開発事業者が所有する開発区域外の残地の設定敷地の適法性について市建築指導課と協議するよう市都市計画課が開発事業者へ指示したが、両課で情報を共有した記録が無く当時の担当者も記憶が無いと市は回答（別記1-3）。

令和3年6月28日に、市は開発事業者からの第1期の近隣関係住民個別説明書を受理し、添付資料に「開発区域外に別途運動施設あり」と記載されていたが、市はその内容を開発事業者に確認していない（別記1-4）。

令和3年7月15日に市都市計画課と東京都（多摩建築指導事務所開発指導二課、多

摩環境事務所自然環境課)との調整会議が開催されたが、都自然回復条例の開発区域については確認していない。また、「東京都はフェンス等で仕切る指導をしたうえで、その他の建物利用のない敷地は区域外と判断した」という開発事業者の説明内容についても東京都に確認していない(別記1-8)。

令和3年10月22日～25日、市は指定確認審査機関からの敷地照会を受領し、指定確認審査機関へ返送した際に、建築計画概要書の第二面【14 許可・認可】欄に、「都自然回復条例第14条1項3環多自緑第93号令和3年8月18日」と記載があり、都自然回復条例に基づく届出が行われていることが表記されていたが、その届出に建築基準法上の敷地設定、用途地域内の建築物の制限に関する重要な情報があったにもかかわらず市建築指導課は「把握すべき法的根拠がないので都自然回復条例の開発区域の内容を把握しなかった」と回答している(別記1-16)。

理由(6)

前記理由(1)～(5)及び「第2判明した事実及びその評価2(3)ア」による。

(2)ア 「(調査事項)第1 5(2)ア」について

開発事業者が事前に設置した第1期開発の標識には、「開発事業計画のお知らせ標識」ではなく「建築計画のお知らせ」となっており屋外スポーツ施設の計画があることが記載されていない。

また、隣接関係住民は、第1期開発の屋外スポーツ施設の計画内容について、開発事業者による事前の説明では工作物の無い運動場として知らされており、その後実際に完成する A種コート 1面、 B種コート2面に計画内容が変更されたことについては事前に知らされていなかった。

イ 「同イ」について

上記アで述べたとおり、隣接関係住民は、運動場が A種コート 1面、 B種コート2面に変更されたことを知らなかったため、開発事業者が市に提出した「隣接関係住民個別説明報告書」には、第1期開発の完了後に申立人や隣接関係住民等から出されているA種コート や B種コートの利用による騒音や夜間照明の光害に関する要望事項が記載されていない。

ところが、市は、第1期開発の開発事業協定締結書の屋外スポーツ施設の計画内容が当初の工作物の無い運動場から高さ7mの鉄柱とフェンスで囲まれた A種コート 2面に変更され、市街づくり条例施行規則第29条第4項(5)で説明が義務づけられている「開発事業に伴って周辺的生活環境に生じる著しい影響及びその対策」が大きく変わることが見込まれていても、隣接関係住民個別説明報告書等の再提出をさせていない。

市は、「第1期開発事業について、屋外スポーツ施設(運動場)として届出されたものが、A種 等に使用されていることについて、市街づくり条例ではス

ポーツの種目ごとに規制の根拠や内容を異にしている訳ではないので、市街づくり条例手続上重大な違反があったとは判断できません。」と回答している。

しかし、市街づくり条例の事前協議、協定の手続き中に、屋外スポーツ施設の計画内容が工作物の無い運動場から高さ7mの鉄柱とフェンスで囲まれた A種コート に変更されていること、少なくとも騒音については市が事務を担当する都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音に関する基準」があることなどから、屋外スポーツ施設の計画内容が運動場から騒音を大きく発生させる A種コート 等に変更された場合には、「開発事業に係る計画を変更した」と解釈して、「周辺環境への影響と対策」について近隣住民へ十分に説明させた隣接関係住民個別説明報告書等の再提出を市は指導できたはずである。市街づくり条例上も再提出ができない規定とはなっていない。

また、第1期開発の屋外スポーツ施設の計画内容が運動場から A種コートと B種コートの変更された結果、完成した屋外スポーツ施設により、隣接関係住民は都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音の規制基準」を超える被害を受けている点からも、市の「市街づくり条例手続上重大な違反があったとは判断できません。」という回答は肯定できるものではない。

本件のように屋外スポーツ施設の計画内容の変更に伴い市街づくり条例が義務付けている「周辺環境への影響と対策」が大きく変わる場合について、開発事業者へ隣接関係住民説明報告書の再提出を求めないという市の指導は、「周辺環境への影響と対策」について隣接関係住民に周知を図るという市街づくり条例の趣旨と構成に照らして、適切であったとは言えない。

上記ア、イの判断の理由は、後記理由（1）参照

理由（1）

別記 1-3-2、1-3-3、1-4、1-5、1-12、1-13、1-14、1-18、1-18-2、1-18-3、1-19、1-20、1-22-2 及び「第2判明した事実及びその評価2（3）ア」による。

開発事業者が令和3年6月8日に設置した開発標識は、市街づくり条例施行規則第26条に定める「開発事業計画のお知らせ標識」ではなく「建築計画のお知らせ」となっており、建築物の概要のみの記載があり、屋外スポーツ施設に関する記載は無い。開発事業者による第1期開発の屋外スポーツ施設の計画の内容は、令和3年6月11日～16日の隣接関係住民への説明の段階では運動場、令和3年6月30日の市に開発事業者から提出された開発事業事前協議書でも運動場であったが、令和3年8月17日に市に提出された開発事前協議締結書には高さ7mの鉄柱とフェンスで囲まれた A種コート 相当2面の工作物に変更されている。令和4年7月13日の市の市街づくり条例に基づく完了の確認では、 A種コート 等の屋外スポーツ施設は工事途中であり、市街づくり条例の工事完了確認に関する条項適用がないことから、検査も行われていない。その後、令和4年 ■月 ■日には、 A種コート 1面、 B種コート 2面の

屋外スポーツ施設が██████している。

すなわち、隣接関係住民は、第1期開発の屋外スポーツ施設の計画内容について、事前に設置された開発標識では屋外スポーツ施設の計画があることを知らされず、開発事業者のよる事前の説明では運動場としてしか知らされておらず、その後実際に完成する A種コート 1面、 B種コート 2面に計画内容が変更されたことについては事前に知らされていなかったことがわかる。

(3) ア 「(調査事項) 第2 5 (3) ア」について

市は、第1期開発について事前協議から工事完了にいたる間、屋外スポーツ施設による騒音や光害に関する開発事業者への指導を行っておらず、第1期開発における屋外スポーツ施設の騒音と光害に関する開発事業者への市の指導は、適切であったとは言えない。

上記判断の理由は、後記理由(1)参照

第2期開発の屋外スポーツ施設による騒音に関する開発事業者への指導として、市は防音フェンスの設置について求めているものの、第1期開発と同じ仕様のものとなっている。市は、申立人から、申立人自ら調査した第1期開発の屋外スポーツ施設の騒音測定結果が、都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音の規制基準」を超えていることの説明を受け、市が騒音測定調査を実施するよう要請されたが、市は第2期開発の協議期間中に調査を実施せず、第1期開発の防音フェンス等が有効であるのか騒音測定調査で確かめることもなく事前協議を終了させ第2期開発の工事着手を認めている。

第2期開発の協議中における屋外スポーツ施設の騒音の対策に関する開発事業者に対する市の指導は、都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音の規制基準」に照らして行われておらず、適切なものであったとは言えない。

申立人の市への測定調査要請から1年近く経過した令和6年3月20日から21日に市は騒音測定調査を実施し、第1期開発と第2期開発の屋外スポーツ施設の利用時間(9時～22時)における騒音レベルは、調査地点2カ所(準住居地域と第1種低層専用住宅地域)の全ての時間帯で、都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音の規制基準」を上回る調査結果となっている。

したがって、近隣住民は、都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音の規制基準」を上回る騒音の被害を今もうけており、その期間は既に第1期開発の屋外スポーツ施設が令和4年██月██日に██████してから現在にいたるまで1年10カ月以上、第2期開発の屋外スポーツ施設の██████からは9カ月以上に及んでいることになる。

こうした騒音の被害の状況からも、市の第1期開発と第2期開発の屋外スポーツ施設による騒音に関する開発事業者への市の指導は極めて不適切であったと思

料される。

また、市の光害対策に関する指導については、騒音規制のような指導の基準を持っていないこともあり、開発事業者が光害対策を検討中のまま、開発の事前協議を終了し第2期開発の工事を再開させてしまっており、光害問題の解決にいたっていないという点で、市は適切な指導を行っていたとは言えない。

上記判断の理由は、後記理由（2）参照

イ 「同イ」について

市街づくり条例上の仕組みについては、市街づくり条例第20条第4号該当の屋外スポーツ施設は、同条例第21条による開発事業の事前協議が行われても、市と開発事業者に第23条による協定の締結義務が無く、市は第24条により協定の締結まで工事の着手の制限を開発事業者に課すこともできず、第25条の工事着手の届出、第26条の工事完了の届出、第27条による工事完了の確認の適用を受けない。

そのため、屋外スポーツ施設の設置を目的とした開発行為について市が都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音の規制基準」に照らした開発事業者との協議を行ったとしても、協定の締結もできず、市は開発事業者の工事着手を認めざるを得なくなり、本件開発事業のように近隣住民への騒音被害を生じさせる開発となってしまうことから、市街づくり条例上の仕組みにも不備があると言える。

理由（1）

前記第2の2の理由（1）、別記1-6、1-10-2、1-11、1-20、オンブズマンあての市の回答文書や説明により、次のことがわかる。

第1期開発について、市は、令和3年7月8日に近隣住民から「屋外スポーツ施設は、騒音に係る環境基準を守って運営をお願いしたい。また、夜間の営業時間は調布市屋外スポーツ施設と同程度（～21時まで）にしていきたい。」という開発事業者への意見書を受理しているにもかかわらず、令和3年7月27日、市環境政策課は連絡協議会の文書で「騒音規制法に基づく特定建設作業に該当する場合」の指導のみを開発事業者に対して行っており、屋外スポーツ施設の利用による都環境確保条例による騒音についての規制基準遵守の指導や夜間の屋外スポーツ施設の利用に伴う隣接関係住民への光害に対する措置に関する指導を行っていない。

第1期開発の屋外スポーツ施設の部分は市街づくり条例第20条第4号に該当するため、第23条の協定の締結、第24条の工事着手の制限、第26条の工事完了の届出、第27条の工事完了の確認等に関する市街づくり条例第27条の適用が無いことから、市は任意に完了の確認を行っていると回答している。しかし、市都市計画課が工事完了の確認を行った令和4年7月13日時点では、屋外スポーツ施設としてのA種コートとB種コートについては開発事業者が説明しているとおり工事施工前の段階であり、第1期開発の市による完了の確認は、第1期開発のうち屋外スポーツ施設を除く部分について行っていることがわかる。

そもそも、第1期開発の屋外スポーツ施設の部分は、市街づくり条例第21条の開発事業の協議の段階の連絡協議会文書においても、関係課による具体的な協議内容が記されていないことから、市は任意に完了確認をする事項が無かったことがわかる。

したがって、当時開発事業者が近隣住民へ回答した「近隣との境界に防音パネルを設置する」ことについての協議はされず、その工事は開発事業者により行われたものの、その工事の内容について市が任意の完了の確認も行っていないことがわかる。

屋外スポーツ施設の夜間利用による光害の影響と対策については、開発事業者から隣設関係住民へ事前に説明されておらず、市も事前協議において指導していない。

理由（2）

別記 1-24-3、1-25-2、1-26、1-27、1-29-2、1-29-2-6、1-29-3、1-29-4、1-30、1-31、1-32、1-35、1-41、1-44、1-45、1-46、1-47、1-48 による。

第3 意見、勧告及び制度の改善に関する提言について

1 「第2 判明した事実及びその評価2（1）」に基づく意見及び勧告

市街づくり条例による開発の届出における開発区域及び建築敷地の設定が、関係法令に適合し、かつ、違法性の疑い（適法性に影響を及ぼすもの）が生じないように、東京都の関係部局、及び庁内関係部課との開発指導に係る情報の共有が十分に図られ、開発事業者への適切な指導が行われるよう事務の改善を勧告する。

そのためにも、これまで議事録が作成されていない都市計画法に基づく開発許可及び都自然回復条例に基づく届出に係る東京都との調整会議、市街づくり条例に基づく開発指導における庁内関係課との調整に係る部内調整会議、開発連絡協議会の議事録の作成を行い、関連する開発の完了後少なくとも周辺環境との調整が終了した後の適切な一定期間（電子データ化できるものについては永年）、保存するよう勧告する。

併せて、開発事業者と市との協議記録の作成についても、市の指導の根拠、調整経緯が十分にわかるよう改善し前述の期間は保存するよう勧告する。

また、指定確認審査機関との敷地照会については、建築確認対象法令に限らず、建築基準法の敷地に関係する都自然回復条例による届出、市街づくり条例による届出と協議内容など建築敷地に関係する手続きや情報との整合性について点検を行うよう事務の改善を勧告する。

（理由）

「第2 判明した事実及びその評価2（1）」のとおり、市は、第1期開発と第2期開発が計画の当初からスポーツ施設という共通の用途に供することを目的とした開発であることを知る機会が度々あったにもかかわらず、それらを見落としている。見落としの主要な原因は、開発区域及び建築敷地の設定について、東京都関係部局、及び庁内関係課との開発指導に係る情報の共有がなされなかったことによっている。少なくとも議事録が作成され、関係各課の職員がいつでも閲覧でき、指導内容の確認や点

検が相互にできるようにすべきである。

開発行為の指導は、本件のように複数年の長期間となり担当職員の人事異動などもあることから、開発事業者への指導の内容と根拠がしっかり記録され、次の担当者にも適切に引き継がれることが適正な開発指導を行う観点からも必要がある。このことは、指導を受ける開発事業者の権利や開発により影響を受ける周辺の近隣関係住民の権利を守る観点からも必要不可欠である。

また、市が実施している指定確認審査機関との敷地照会については、建築敷地に関連する情報を広く収集して点検することが適正な確認審査につながる。本件では、都自然回復条例による届出に建築基準法の敷地設定に関する重要な情報があり、その情報が建築計画概要書にあったにもかかわらず見落とされたことから、建築確認対象法令に限らず、建築基準法の敷地に関する都自然回復条例による届出、市街づくり条例による届出と協議内容などを広く収集し、それらとの整合性について点検を行う事務の改善が必要である。

2 「第2 判明した事実及びその評価2 (2)」に基づく意見及び勧告、

市街づくり条例第22条第5項の規定により同条例施行規則第30条による隣接関係住民に対する説明の報告については、屋外スポーツ施設の計画内容が変更される場合（例えばスポーツの種目が変わり土地利用計画が変更される場合）には、開発事業者に対して隣接関係住民へ「開発事業に伴って周辺の生活環境に生じる著しい影響及びその対策」等を再度説明させ、その報告書の提出を求めるよう市街づくり条例の運用に関する事務の改善を勧告する。併せて、市街づくり条例施行規則第28条による開発標識の記載事項の変更についても、屋外スポーツ施設の計画内容が変更される場合には、開発標識の記載事項が変更されるよう、第18号様式の改善を含む市街づくり条例の運用に関する事務の改善を勧告する。

3 「第2 判明した事実及びその評価2 (3)」に基づく意見、勧告及び制度の改善の提案

- (1) 市街づくり条例第20条第1項第4号に該当する屋外スポーツ施設については、同条例第21条の開発事業の事前協議において、屋外スポーツ施設の利用により見込まれる騒音や光害に関し、都環境確保条例による「日常生活等に適用する騒音の規制基準」を遵守させるための措置に関する指導や夜間の屋外スポーツ施設の利用に伴う隣接関係住民への光害に対する措置に関する指導を行うよう市街づくり条例の運用に関する事務の改善を勧告する。
- (2) 本件開発事業のようなスポーツクラブが運営する集客施設としての屋外スポーツ施設については、上記(1)の市街づくり条例第21条による協議後に、第23条（協定の締結等）、第24条（工事着手の制限）、第25条（工着手の届出）、第26条

(工事完了の届出)、第 27 条 (工事完了の確認等) の適用ができるよう条例改正について市議会に提案するよう制度の改善を提案する。

併せて、条例改正までの間は、第 23 条 (協定の締結等)、第 24 条 (工事着手の制限)、第 25 条 (工着手の届出)、第 26 条 (工事完了の届出)、第 27 条 (工事完了の確認等) について行政指導により可能な限りの任意の適用を行うよう市街づくり条例の運用の改善を勧告する。

本件開発事業のようなスポーツクラブが運営する集客施設としての屋外スポーツ施設については、周辺環境に与える影響が大きく、その対策につて事前協議から工事完了まで市が指導できる条例上の根拠が必要なため、上記の提案と勧告を行うものである。

- (3) 夜間の屋外スポーツ施設の利用に伴う隣接関係住民への光害に対する措置に関する指導の基準については、環境省が「光害対策ガイドライン (令和 3 年 3 月改訂)」を定めているので、市独自の基準が定められるまでの間、「光害対策ガイドライン」を第 1 期開発及び第 2 期開発による当該屋外スポーツ施設も含めて開発事業者への指導や協議の参考にするよう勧告する。
- (4) 当該屋外スポーツ施設の利用による騒音が、都環境確保条例による「日常生活等に適用する騒音の規制基準」を超えていることが判明していることから、市は、屋外スポーツ施設の騒音による近隣住民の苦しみを一刻も早く解消するために、開発事業者及び屋外スポーツ施設運営事業者へ都環境確保条例による「日常生活等に適用する騒音の規制基準」を遵守させる実効ある指導を速やかに行うことを勧告する。
- (5) 屋外スポーツ施設の建設を目的とした開発については、屋外スポーツ施設が都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音の規制基準」を超過する騒音被害を生じさせる可能性が高いこと、クラブハウスがあっても屋外スポーツ施設が建築物に該当しないとして用途地域内の建築物の制限の適用を受けないよう開発申請が行われる可能性があることから、市の指導担当部課である都市整備部まちづくり推進課、建築指導課、環境部環境政策課等は、十分な連携と調整を図り、申請主義による指導に陥ることなく、用途地域規制法制度の趣旨を踏まえ、市街づくり条例に基づく周辺環境にふさわしい用途への「良好な開発事業への誘導」を行い、「良好な都市環境の実現のために必要な助言及び指導」を行うよう指導事務の改善を勧告する。

上記の指導は、開発区域近隣住民だけでなく、開発事業者にとっても、屋外スポーツ施設開業後の近隣住民との環境問題等の紛争を抱え込むことが無くなることから、双方の利益につながる事となる。

- (6) 市街づくり条例は「市民参加の街づくり及び良好な開発事業への誘導」を目的に記載していること、市オンブズマン条例は「市民の権利及び利益を擁護するとともに、市政に対する市民の理解と信頼を高め、開かれた市政の一層の推進に資する」ことを目的にしていることから、市は、本件開発事業の指導担当部課である都市整備部まち

づくり推進課、建築指導課、環境部環境政策課の責任者が合同で出席し、申立人及び関係市民に、本件開発事業のオンブズマンによる意見、勧告、提言を受けての市の是正、改善等の措置についての考えを面談で説明し、申立人等関係市民と市の相互理解が図られるよう話し合いを行うことを勧告する。

■別記1：確認された主な事実関係

- 1-1・令和3年5月26日：第1期開発について開発事業者から市都市計画へ相談カードが提出され、市都市計画課は開発事業者（設計者）から「東京都（開発行為の許可権者）と開発区域について協議済みある」「東京都はフェンス等で仕切る指導をした上で、その他の建物利用のない敷地は区域外と判断した」と説明を受ける。市都市計画課、建築指導課は、開発事業者が説明した東京都の「フェンス等で仕切る指導」の事実を開発行為の許可権者である東京都多摩建築指導事務所開発指導二課に確認していない。
- このことについて、開発事業者は、「東京都多摩建築指導事務所に対し、申請時は1期工事部の運動施設運営者及び種目・詳細な配置等が確定しておらず、2期工事の利用部分も確定していなかった為、同一事業主による敷地分割について相談しました」と令和5年3月9日付け見解書で市経由により申立人あて回答。
- 1-2・東京都多摩建築指導事務所開発指導二課課長代理は「フェンスを設置するよう指導したことは全く無い」と回答（令和6年2月2日申立人面談記録）
- 1-3・令和3年5月26日：開発事業者が所有する第1期開発区域外の残地の設定敷地の適法性について市建築指導課と協議するよう市都市計画課が開発事業者へ指示。両課で情報共有された記録や当時の担当者の記憶もないとのこと。協議結果は開発事業協定締結申請書（アルミ製メッシュフェンス H1800 の明記有り、扉無し）、「建築概要書第三面（アルミ製メッシュフェンス H1800 の明記有り、扉有り）」に反映されていると市は回答。
- 1-3-2・令和3年6月8日：開発事業者が設置した開発標識は、市街づくり条例施行規則第26条に定める「開発事業計画のお知らせ標識（第18号様式）」ではなく、「建築計画のお知らせ」となっており、建築物の概要のみが記載され、屋外スポーツ施設に関する記載は無い。建築物の用途欄にはクラブハウス、スポーツ練習場の記載が

ある。1-3-3・令和3年6月11日、14日、16日：開発事業者による隣接関係住民への個別説明。近隣住民へのお知らせでは屋外スポーツ施設について運動場と記載されており、運動場の具体的な計画内容は知らされていない。開発事業者は「市街づくり条例届出時には運動場の詳細（種目、配置等）は決まっておりました。運動場以外の用途に変更するわけではない為、変更届を出す内容ではないとの認識でした。」と令和5年3月9日付け見解書により申立人へ回答。

1-4・令和3年6月28日：市は開発事業者からの第1期開発に係る隣接関係住民個別説明書を受理。住民に配布された土地利用計画図には「運動場」と記載され、その後実際に建設されるA種コートやB種コートの記載は無い。したがって、隣接関係住個別報告書の隣接関係住民の要望欄に、A種やB種によって見込まれる騒音や夜間の光害に関する要望は記載されていない。一方、市は「第1期開発事業について、屋外スポーツ施設（運動場）として届出されたものが、A種コート、B種コート等に使用されていることについて、市条例ではスポーツの種目ごとに規制の根拠や内容を異にしている訳ではありません」と回答（令和6年1月18日付けオンブズマンあて文書回答）

また、添付資料には、「開発区域外に別途運動施設あり」と記載されていた。しかし、市は、開発事業者が記載した「開発区域外の別途運動施設」の内容を開発事業者を確認していない。

なお、同添付資料には、目的と事業内容に「テナント」として「クラブハウス、運動施設」が記載されている。

1-5・令和3年6月30日：開発事業者が第1期開発について、市街づくり条例に基づく開発事業事前協議書を市へ提出。建築行為の主な用途はテナントとなっており、1階に「クラブハウス、屋内運動場」が入る計画となっている。屋外スポーツ施設については土地利用計画に「運動場」とのみ記載。第2期開発敷地となる残地との境にフェンスの記載は無いが、扉の記載が1階平面図にある。

1-6・令和3年7月8日：近隣住民からの意見書を市が受理。「屋外スポーツ施設は、騒音に係る環境基準を守って運営をお願いしたい。また、夜間の営業時間は調布市屋外スポーツ施設と同程度（～21時まで）にしていきたい。」等の開発事業

者あての意見。

1-7・令和3年7月12日：部内調整会議（議事録無し）

1-8・令和3年7月15日：市都市計画課と東京都（多摩建築指導事務所開発指導二課、多摩環境事務所自然環境課）との調整会議開催。配布資料無し。議事録無し。開発事業者が市に提出した開発事前協議書（フェンスの記載無し）をもとに市は東京都の開発許可の対象となる区域は確認したが、都自然回復条例の開発区域については確認していない。「東京都はフェンス等で仕切る指導をしたうえで、その他の建物利用のない敷地は区域外と判断した」という開発事業者の説明内容についても市は東京都に確認していない。

1-9・令和3年7月19日：開発連絡協議会

1-10・令和3年7月27日：市建築指導課は開発事業者へ連絡協議会の文書で「土地路用計画図において、北・東側の隣地境界線沿いのフェンス等を明示願います」と指示。建築基準法上、「一般的には建築敷地は境界杭や縁石によって確定」しており、建築基準法上の根拠が無い中で「より客観的，より明確にするため」「フェンス等の明示」を指導したと市建築指導課は回答。

1-10-2・令和3年7月27日：市環境政策課は開発事業者あて連絡協議会の文書で「騒音規制法に基づく特定建設作業に該当する場合」の指導のみを行っており、屋外スポーツ施設の利用により見込まれる騒音対策について都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音の規制基準」による指導を行っていない。また、夜間の屋外スポーツ施設利用に伴う隣接関係住民への光害に対する措置に関する指導も開発事業へ行っていない。連絡協議会の文書には屋外スポーツ施設に対する防音パネルの設置やその他の指導についても確認できない。

1-11・令和3年7月28日：開発事業者から市長あての見解書。7月8日の近隣住民による意見書に対して「騒音対策について、近隣との境界に防音パネルを設置します」「テナントには、騒音に係る環境基準を遵守した運営をするように徹底させます」等の見解を開発事業者が記載。

1-11-2・令和3年8月11日：開発事業者は市農業委員会へ農地法4条の規定による農地転用の届出。届出面積 3,952 m²となっており第1期開発敷地と第2期開発敷地を含む。転用目的は「 ビル等」と記載。

1-12・令和3年8月17日：市は開発事業者からの第1期の開発事業協定締結申請書を受理。土地利用計画図にアルミ製メッシュフェンス H1800 と明

記、扉無し。ただし 1 階平面図に門扉（フェンス同材）が記載されている。また、事前協議書では工作物の無い運動場とされていたものが、高さ 7 m の鉄柱とフェンス（防護ネット）で囲まれた A 種コート 相当 2 面の工作物へ変更記載されている。防音フェンスについては、防音アルミフェンス H=1800 から H=1815 と変更記載。予定建築物については、3 階建てのテナントビル 1 階に屋内運動場、クラブハウスと図面に記載。1-13・令和 3 年 8 月 18 日：開発事業者から東京都多摩環境事務所へ都自然回復条例による緑化計画書の届出。第 1 期開発区域の全域及び第 2 期開発区域の大部分が含まれる開発敷地 2,997.15 m²（令和 5 年 1 月 12 日 3,196.17 m²に都へ変更届出し、第 1 期開発と 2 期開発の合計面積に一致）に共通の用途であるスポーツ施設（1 階平面図の運動場の部分に A 種コート 相当 2 面、 B 種コート相当 1 面の記載有り）を目的とした一体開発となっており、第 1 期開発敷地と第 2 期開発敷地の間にはフェンスの記載は確認できないが、扉が記載されている。施設の種類については、「XXXXXXXXXX、その他」と記載。

- 1-14・令和 3 年 9 月 7 日：東京都多摩建築指導事務所開発指導二課が第 1 期開発について都市計画法第 29 条の開発許可。開発登録簿の土地利用計画平面図には第 2 期開発が行われる土地との境界にフェンスの記載は無く境界ブロックの記載が有る。屋外スポーツ施設については運動場とのみ記載。予定建築物等の用途については、テナントビルと記載。
- 1-15・令和 3 年 10 月 22 日：東京都多摩建築指導事務所開発指導二課が第 1 期開発について都市計画法第 29 条の開発行為の完了検査（第 2 期開発が行われる土地との境界にフェンスは無い）
- 1-16・令和 3 年 10 月 22 日～25 日：市は指定確認審査機関からの敷地照会を受領し、指定確認審査機関へ返送。その際に建築計画概要書の第二面【14 許可・認可】欄に、建築基準関係規定ではない「都自然回復条例第 14 条 1 項 3 環多自緑第 93 号令和 3 年 8 月 18 日」と記載され都自然回復条例に基づく届出が行われていることが表記されていたが、その届出に建築基準法上の敷地設定や用途地域規制に関係する重要な情報であるにもかかわらず市建築指導課は「把握すべき法的根拠がないので内容を把握しなかった」と回答。

- 1-17・令和3年11月5日：指定確認審査機関が第1期開発について建築確認処分
- 1-18・令和3年11月9日：市は建築確認に関する建築計画概要書を受理。配置図にアルミ製メッシュフェンス H1800 の明記有り、扉有り。屋外スポーツ施設（運動場）の工作物として A種コート 相当2面の記載有り。令和5年2月15日市は指定確認審査機関に門扉があることについて問い合わせし「隣の緑地を管理するために設けた門扉と聞いている」との回答を得る。
- 1-18-2・令和4年7月11日：市は建築計画概要書計画変更を受理。配置図にアルミ製メッシュフェンス H1800 の明記有り、扉有り。運動場の工作物として A種コート 相当1面に変更記載有り。
- 1-18-3・令和4年7月11日：市は、開発事業者からの開発事業完了届を受理。屋外スポーツ施設は運動場とのみ記載。工作物としての A種コート等の記載は無い。
- 1-19・令和4年7月12日：開発事業者は東京都多摩環境事務所へ都自然回復条例による緑化完了書を届出（市街づくり条例による第1期開発区域の全域及び第2期開発区域の大半を含む）。緑化完了図に運動場の工作物として A種コート 相当1面のみが記載されている。
- 1-20・令和4年7月13日：市都市計画課は第1期開発事業の市街づくり条例による完了の確認を実施。フェンスはH1100、扉有りで完成し、隣接地と連続した土地となっていた。フェンスを指示した市建築指導課は完了の確認を行っていない。また、屋外スポーツ施設（最終的には A種コート 1面、 B種コート2面）の部分は工事未完了であり、市街づくり条例第20条第4号該当であり検査に関する条例適用が無いことから、市は完了の確認を行っていない。開発事業者は「A種 ・ B種コートは建築物でないため、工事施工前に竣工検査を受けた」と令和5年3月9日の見解書に記載している。
- 1-21・令和4年7月15日：指定確認審査機関が第1期開発について完了検査
- 1-22・令和4年7月22日：指定確認審査機関が建築基準法による検査済書を建築主（開発事業者）へ交付
- 1-22-2・令和4年 ■月 ■日：第1期開発の屋外スポーツ施設（ A種コート 1面、 B種コート2面）が ■■■■■
- 1-23・令和4年8月23日：市は住民の通報により開発事業者が第2期開発について市街づくり条例による手続きをとらずに着工していることを知り、工事中止と市街づくり条例による届出を指導。

・市都市計画課、建築指導課はこの時点で初めて第1期開発と共通の用途である屋外スポーツ施設の建設を目的とした第2期開発のことを知ったと回答している。

開発事業者は、「第1期・2期区域の部分は、農地から農地以外に転用するため、都自然回復条例の届出区域として、東京都多摩環境事務所へ届出を行った上で緑地整備の工事を行いました。(2期の) B種コートは(市街づくり条例の)申請が不要な工作物であり、届出を出す必要がないとの認識でした。」と令和5年3月9日開発事業者見解書により説明。

1-24・令和4年9月30日：開発事業者が市へ第2期開発の開発事前協議書提出。土地利用計画図の第1期開発敷地との接続部分に「開発区域内のフェンスの配置について、建築指導課と協議中」と記載。また、防音フェンスについては、第1期開発と同じ仕様で立面図に防音アルミフェンス H=1.8 と記載。開発事業計画のお知らせ標識が設置され、事業計画概要の「その他」欄、「種類」欄の屋外スポーツ施設等にチェックが入る形で表示されている。

1-24-2・令和4年10月11日：市長名による申立人あての文書で「開業したスポーツ施設の敷地とフェンスで隔てられた北側の隣地内については、建築行為を伴わない屋外コートの計画であることから、第1種低層住居専用地域における建築用途の制限が生じません。また、東京都からは、建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更でないことを理由に、都市計画法に基づく開発行為の許可の対象にならない旨の回答を得ています。」と回答。

1-24-3・令和4年10月23日：第2期開発に関する住民説明会、住民から第1期開発の B種コート、 A種コート に利用による騒音と夜間照明の光害問題への指摘が出る。

1-25・令和4年10月24日：市建築指導課は第2期開発事業に関する連絡協議会の文書に「南側隣地との境界部分について、隣地の既存フェンスとは別に本申請地としてのフェンスを新設し、使用上、構造上の共用性がないようにしてください。敷地南東角と南西角について、隣地の既存フェンスがそのまま本申請地のフェンスとなっているように見受けられます。隣地との既存フェンスとは縁を切り、本申請地としてのフェンスを新設し、使用上・構造上の共用性がないようにしてください。」と記載し開発事業者あて「二重のフェンス(市提出経過書に明記)」の設置を指導。

1-25-2・令和4年10月24日：第2期開発の事前協議における連絡協議会の文書協議におい

て、市都市計画課は「防音フェンスを設置してください」と指導している（協議書土地利用計画図にH=1.80 の防音フェンスと記載）が、市環境政策課は第1期開発への指導と同様に「騒音規制法に基づく特定建設作業に該当する場合」の指導のみを開発事業者へ行っており、スポーツ施設の利用による都環境確保条例による騒音規制の指導を行っていない。

また、同連絡協議会文書において夜間の屋外スポーツ施設利用に伴う隣接関係住民への光害に対する措置に関する指導も開発事業者へ行っていない。

1-26・令和4年10月28日：申立人が、市及び開発事業者へ意見書提出「近隣住民は既に開業している第1期開発の B種コートや A種コート の騒音や夜間照明に悩まされている。スポーツ施設事業者からの騒音対策は、新規B種 の営業時間を1時間短縮して21時までとするというものだが、球技の音は全く変わらないので騒音対策にならない。フェンス1枚隔て住宅の横での屋外スポーツ施設の開業は無理である。建築基準法第91条に抵触している疑念がある。今回の開発の中止を求める。少なくとも、近隣住民の要請に対応するまで工事を延期して欲しい」

1-27・令和4年10月31日：申立人が市へ意見書提出し11月2日市が受理。申立人の意見書には、「分割申請による規制逃れについて調査し、処分して欲しい。説明会でスポーツ施設運営者は、サイレントタイムを設ける、第2期開発の B種コートの営業は21時までとすると言っているが、第1期開発では22時まで営業。令和4年10月11日付け市長の申立人あての文書でも、防音フェンス等による対策や営業時間の短縮等、開発事業者に指導助言することのことだが、その程度のことで騒音が防げるものではない。第1種低層住居専用地域にふさわしい他の利用法に変更してもらいたい」等が記載されている。

1-28・令和5年1月12日：開発者が都自然回復条例による緑化計画書の出し直し届出（第1期開発区域と第2期開発区域を合わせた計画区域と一致することになる）

1-29・令和5年1月5日：市長名により申立人あて「（第1期開発の）本件スポーツ施設と（第2期開発の）本件コートは、開発する事業者が同一であり、本件コートは、（第1期開発の）本件スポーツ施設の付属として使用予定と本件スポーツ施設のホームページに掲載があることを承知しております。

しかしながら、本件コートは、事業区域境界線に沿ってフェンスが新設されることになっており、工事完了後は北側道路以外への出入りができなくなるため、本件スポーツ施設と本件コートは物理的に独立した状態になる計画であることを確認しています。

敷地として一体性が認められないことから、本件コートの開発は本件コートの敷地部分のみで建築確認や開発許可の可否を判断するものであり、前述のとおり、建築基準法に基づく建築確認及び都市計画法に基づく開発行為の許可が必要ないと考えております。

また、先に行われた本件スポーツ施設の建築確認についても、前述のとおり敷地として（第2期開発の）本件コートとの一体性が認められないことから、既に交付された検査済書の適法性に影響を及ぼすものではありません。」と文書回答。

1-29-2・令和5年1月23日：市長名により申立人あて「本開発事業について、騒音が生じる等の集客施設であることから、市条例の範囲内で、条例の趣旨をふまえ、防音フェンス等による騒音対策を講じたうえで、営業時間の短縮や騒音の低減に努めた施設運営を行うように、今後も指導・助言を継続してまいります。」と文書回答。

1-29-2-2・令和5年1月26日：第2期開発等に関する近隣住民説明会

1-29-2-3・令和5年2月8日：申立人による市長及び開発事業者あての意見書

1-29-2-4・令和5年2月9日：申立人による開発事業者及び市あての質問書

1-29-2-5・令和5年3月2日：申立人の意見に対して都市整備部が回答

1-29-2-6・令和5年3月14日：申立人の意見に対して市長名で回答、併せて開発事業者の見解書を送付。開発事業者は「スポーツ施設運営事業者にてA種コート の光に対しては対策を検討中ですが、音に対しては防音フェンス以外の対策はとりません。」と見解書により回答。

1-29-3・令和5年3月28日、31日、4月1日、2日、9日：申立人が騒音測定を実施。暗騒音を含むものの、等価平均値で52 dB～62.4 dBを測定。都環境確保条例の規制基準（第1種専用地域40 dB～45 dB、準住居地域45 dB～50 dB） を超えていることを申立人は確認している。

1-29-4・令和5年4月13日：申立人が市環境政策課へ申立人が測定した騒音データを説明し、5月のゴールデンウィーク前までに市が騒音測定を行うよう要望。併せて夜間照明についても事業者への指導を要望。

- 1-30・令和5年5月8日：第2期開発に関して開発事業者から市へ開発協議完了の届出。
土地利用計画図に第1期開発地と接する部分の第1期開発敷地側に既存フェンス、第2期開発側に新設メッシュフェンスH=1200と記載。防音フェンスについては、第1期開発と同じく立面図に高さ1.8mの防音アルミフェンスと記載。
- 1-31・令和5年6月9日：開発事業者が第2期開発の工事を再開
市は、第1期開発の屋外スポーツ施設の騒音調査を行わないまま、第1期計画と同じ仕様の第2期計画の防音アルミフェンス等による計画が都環境確保条例による第1種低層住居専用地域の「日常生活等に適用する騒音基準」に適合する性能があるのかを確かめることをせず、さらに光害への対応がなされないまま、第2期開発の着工を認めている。
- 1-32・令和5年6月9日：市は開発事業者あて、第2期開発計画に関して市街づくり条例に基づく事前協議の完了確認及び依頼事項についての文書を交付。「開発事業の実施においては、事前協議の内容及び市開発事業指導要綱の遵守するよう願います。また、開業後においても、住宅地の良好な環境の維持・保全に努めるよう願います。」と記載するのみで、騒音や光害への具体的な指導内容は明記されていない
- 1-33・令和5年7月27日：市建築指導課は、開発事業者から第1期開発の門扉が無くなりフェンスとなったことを令和5年7月中旬ごろに聞き、現地確認を行った。
- 1-34・令和5年8月16日：開発事業者は都自然回復条例による緑化完了書を都に提出
- 1-35・令和5年9月5日：第2期開発工事完了。市建築指導課はフェンスの設置を確認した（市建築指導課長回答）。
- 1-36・令和5年 月 日：第2期開発による屋外スポーツ施設 B種コート
- 1-37・令和5年 月 日：第2期開発による屋外スポーツ施設 B種コート
- 1-38・令和5年9月19日：申立人は、自主的に騒音調査を5月7日、9月15日～17日に第1期開発と第2期開発の敷地周辺7カ所で実施し、3月、4月の測定データも併せて騒音測定記録を市環境政策課へ提出。申立人による調査結果は、調査した7ヶ所全てで都環境確保条例の規制基準を超える騒音となっている。また、申立人は、市が行う委託専門業者による騒音調査の位置及び利用状況に合わせた調査日時について提案している。
- 1-39・令和5年10月12日：申立人あて東京都都市整備局市街地整備部区画整理課開発指導担当からのメール文書回答（都は「開発行為の区域を建築

確認の敷地となる 2,192.94 m²と判断)。

- 1-40・令和6年2月2日：申立人が東京都多摩建築指導事務所開発指導二課課長代理に面談。令和3年度の担当でもあった課長代理は、開発事業者に対して「フェンスを設置するよう指導したことは全くない」、開発区域をはっきりさせるために「杭や鋸を設置するようには言った」と発言したと申立人の面談記録に記載。
- 1-41・令和6年2月9日：申立人は、市に対して、開発事業者による「照明カバー設置後、コートは以前より暗くなっている、効果は出ていると思います。B種は下向きに照明を設置しており、外部への影響はないと考えている」という主観的な回答を求めているのではなく、通常生活の夜間照明と比較して問題がないか客観的数値を示すよう要望。
- 1-42・令和6年2月9日：申立人は、市に対して、スポーツ施設運営事業者による18時以降のサイレントタイムの実施について騒音対策として効果が見られず、B種等屋外スポーツそのものの音の削減が必要と主張している。
- 1-43・令和6年2月21日：市環境政策課は当初2月18日に騒音測定調査を実施する予定であったが、屋外施設の夜間利用の予約が入っていないため、3月までに精度の高い騒音調査を実施することにしたとのこと、調査結果によっては開発事業者に改善指導を行う。必要があれば、令和6年度にも再調査を行うとオンブズマンへ説明。
- 1-44・令和6年3月20日～21日：市環境政策課が委託専門業者による騒音測定調査を実施。ただし一時悪天候の中での実施となったため、令和6年度に再測定の予定とのこと。また市環境政策課長から、市の騒音測定が申立人の要望から1年近く経ってからの実施となってしまうことについて、申立人に謝罪したいとの発言があった(令和6年4月17日オンブズマン聞き取り調査)。
- 1-45・令和6年3月29日：市都市計画課は、光害対策について申立人あて、開発事業者に改めて確認したところ「以前ご指摘を受けました A種コート の住宅側に向けた住民の皆様に配慮して照明にカバーを付けました。対策をしていることをご理解いただきたい」という回答があったと説明。
- 1-46・令和6年4月20日：令和6年3月20日～21日に市が専門業者に委託して実施した調査結果の概要報告が市に提出された。屋外スポーツ施設の利用時間(9時～22時)における騒音レベルは、調査地点2カ所(準住居地域と第1種低層専用住宅地域)の全ての時間帯

で、都環境確保条例の「日常生活等に適用する騒音の規制基準」を上回っていることが判明。今後、市環境政策課は、申立人に調査結果の説明、開発事業者に改善の指導を行う予定とのこと。なお、調査当日の強風の影響から暗騒音の影響の程度を確認できなかったため、再測定について、令和6年度に最低2回は実施したいとのこと（令和6年5月8日環境政策課がオンブズマンに説明）。

- 1-47・令和6年4月20日：申立人は、市まちづくり推進課（旧都市計画課）、環境政策課へ環境省の「光害対策ガイドライン（令和3年3月）」を送付し、市としての光害対策のガイドラインの検討、及び策定の間は環境省の光害対策ガイドラインに沿った開発事業者への指導を要請。
- 1-48・令和6年5月8日：市環境政策課は、申立人から提案のあった環境省の「光害対策ガイドライン」について、「今後、指導の参考資料としての活用を検討したい」とのことをオンブズマンへ説明。