

## 答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した都市再開発法（以下「法」という。なお、法２条各号に規定する用語の定義はそのまま使用する。）８６条２項の規定に基づく権利変換処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

### 第１ 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

### 第２ 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇市街地再開発組合（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し令和２年３月１０日付けの通知書（以下「本件処分通知書」という。）で行った権利変換処分（以下「本件処分」という。）の取消しを求めるものである。

### 第３ 請求人の主張の要旨

請求人は、以下の各理由により、本件処分は違法又は不当で取り消されるべき瑕疵があると主張する。

- (1) 法８３条の規定する縦覧の開始日、縦覧の場所及び縦覧の時間の公告がなされていない。

定款に従っているとしても、事務所の掲示板への掲示は公告とは言えない（なお、請求人は、３階まで上り、掲示物を見るとは考え難いと主張する。）。

- (2) 権利変換計画では、市場価値を無視し、近傍土地評価等による路線価により土地価格を算定し、同意するように強制している点で不当である。

(3) 本件事業は、公共の福祉向上に寄与するとは考えにくい。人々の安全、健全な生活、地域の潤いを破壊する。道路新設、過剰な商業施設の増加により商店街は衰退し、賑わいの連続の維持、生活利便性の向上は保障されない。

歩行者の安全通行を謳うのであれば、再開発前後の事故数の比較、賑わいの連続性維持、生活利便性の向上をいうのならば再開発後の商業施設の配置、連続性、生活支援機能、効果を具体的に示し、帰宅困難者用の備蓄を具体的数値で説明し、緑化空間の増加、環境負荷の減少は改善が主張できていない。また、再開発計画によって改善できることを示せず、改善手段が最適であることが示せない再開発計画が違法不当であり、それに基づく本件処分も違法不当である。

(4) 処分庁から報酬を得ている不動産鑑定士がした物件等の評価は第三者だというだけでは信じがたい。特に請求人に対する「建物の切り取り及び損失補償費」記載の切り取り工事費用は低廉に過ぎ、居住者人数は3人とされているが実際は5人であるなど明らかな誤りがあり、算定は不当である。

(5) 再開発地域指定に誤りがある、すなわち、東京都都市計画道路〇〇号線（以下「〇〇号線」という。）の位置が不適切である。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用して、棄却すべきである。

#### 第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のとおり審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和3年9月15日	諮問

令和3年12月21日	審議（第62回第4部会）
令和4年1月25日	審議（第63回第4部会）
令和4年2月15日	審議（第64回第4部会）
令和4年3月16日	審議（第65回第4部会）

## 第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

### 1 法令等の定め

#### (1) 権利変換計画及び権利変換処分に係る手続について

ア 法72条1項は、市街地再開発事業の施行者は、法71条の規定による手続に必要な期間（権利変換を希望しない旨の申出をすることができる期間）の経過後、遅滞なく、施行地区ごとに権利変換計画を定めなければならないとし、この場合において、市街地再開発組合にあっては、都道府県知事の認可を受けなければならないとしている。

イ 法30条は、市街地再開発組合において、次の各号に掲げる事項は、総会の議決を経なければならないとし、8号において、権利変換計画を掲げている。

ウ 法83条1項は、個人施行者以外の市街地再開発事業の施行者は、権利変換計画を定めようとするときは、権利変換計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならないとし、また、この場合においては、あらかじめ、縦覧の開始の日、縦覧の場所及び縦覧の時間を公告するとともに、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者（以下「関係権利者等」という。）に、これらの事項を通知しなければならないとしている。

エ 法83条2項は、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者等は、縦覧期間内に、権利変換計画につ

いて施行者に意見書を出すことができるものとしている。

オ 法 8 5 条 1 項は、宅地、建築物の価額等について意見書の採択をしない旨の通知を受けた者は、通知を受けた日から 3 0 日以内に、収用委員会にその価額の裁決を申請することができるものとしている。

カ 法 8 6 条 1 項は、市街地再開発事業の施行者は、権利変換計画の認可を受けたときは、遅滞なくその旨を公告し、関係権利者等に関係事項を書面で通知しなければならないものとし、同条 2 項は、権利変換に関する処分は、同条 1 項の通知をすることによって行うものとしている。

## (2) 権利変換の基準等について

ア 法 7 3 条は、権利変換計画においては、国土交通省令に定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならないものとしている。

同条 1 項 1 7 号は、施行地区内の宅地若しくはこれに存する建築物で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築物敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる宅地若しくは建築物又は権利並びにそれらの価額とされている。

イ 法 7 4 条 2 項は、権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならないものとしている。

ウ 法 7 9 条 2 項は、前項の過小な床面積の基準は、政令に定める基準（政令 2 7 条により人の居住の用に供される部分については 3 0 m<sup>2</sup>以上 5 0 m<sup>2</sup>以下）に従い、施行者が審査委員の過半数の同意を得て定めるとしている。

処分庁の定めた法 7 9 条 2 項に規定する床面積の基準は住宅では 3 0 m<sup>2</sup>である（本件事業の権利変換基準第 1 7 条）。

エ 法 7 9 条 3 項は、権利変換計画においては、前項の規定によ

り定められた床面積の基準に照らし、床面積が著しく小である施設建築物の一部が与えられることになるものに対して、施設建築物の一部等が与えられないように定めることができるとしている。

オ 法80条は、法73条1項17号の価額は、法71条1項の規定による30日の期間を経過した日における近傍類地の土地、近傍同種の建築物の取引価格等を考慮して定める相当の価額とするとしている。

カ 法85条1項は、法73条1項17号の価額について、法83条3項の規定により同条2項の意見書を採択しない旨の通知を受けた者は、その通知を受けた日から起算して30日以内に、収用委員会にその価額の裁決を申請することができるとしている。

キ 法91条1項は、施行者は、施行地区内の宅地若しくはこれに存する建築物を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において、当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持ち分、施設建築物の一部等を与えられないものに対し、その補償として、権利変換期日までに、法80条1項の規定により算定した相当の価格に同項の規定する30日の期間を経過した日から権利変換計画の認可の公告の日までの物価変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画の認可の公告の日から補償金を支払う日までの期間につき、年6パーセントの割合により算定した利息相当額を付してこれを支払わなければならないとしている。（平成29年法律第45号による改正前）

ク 法128条1項は、ただし書きにおいて、権利変換に関する処分についての審査請求においては、権利変換計画に定められた宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利の価額についての不服をその理由とすることができないとしている。

## 2 本件処分について

(1) 権利変換計画の手続（上記1・(1)・アからエまで）の履践状況  
処分庁は、権利変換を希望しない旨の申し出ができる期限の経過後、令和元年〇月〇日の事業期間の変更（定款及び事業計画の変更）に関する本件事業認可を経て、権利変換計画を定め、権利変換計画の縦覧、請求人ら関係人への通知を行い、令和2年〇月〇日、東京都知事から権利変換計画の認可を受けている。

### (2) 本件処分の通知について

処分庁は、法86条1項の通知すなわち権利変換計画の認可を受けたことを遅滞なく公告し、関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない（上記1・(1)・カ）ところ、〇月〇日付けで、法86条1項の規定する認可を受け公告した権利変換計画を、請求人の関係事項及び権利変換期日を記載した本件処分通知書を、関係権利者である請求人に対して、送付することによって通知し、本件処分を行ったものであることが認められる。

### (3) 権利変換基準への適合

本件処分の内容も、法の定める権利変換基準（上記1・(2)・アからウまで参照）及び総会で決定した権利変換基準等に則っており、住宅の床面積は8.18㎡と過小床の基準である30㎡未満であり、権利変換期日において、当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等を与えられないものとされた請求人に対し、その補償として、権利変換期日である令和2年3月16日で算定した相当の価格を支払ったものである。そして、その価額は、本件処分による請求人の権利変換期日前の権利の状況と請求人を被供託者として供託された金額とを比較しても、相応な金額である。

### (4) 小括

したがって、本件処分は、法令等に則った適正な処分であるといえ、違法又は不当な点は認められない。

### 3 請求人の主張について

#### (1) 公告・縦覧の方法の主張について

処分庁は、権利変換計画の公告を事務所に掲示して行うことは、一般的な公告方法であり、処分庁の定款に定められ、公告の方法を事務所に掲示して行うとして認可を受けているもので、権利変換計画の公告において手続上、何ら違法・不当となる理由は見当たらない。

#### (2) 従前資産の評価根拠の正当性について

ア 請求人の審査請求は、権利変換に関する処分についての審査請求であって、本件審査請求では、権利変換計画に定められた宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利の価額についての不服をその理由とすることができない（法128条1項）ため、本件処分の審査請求の理由としては失当である。仮に、価額について不服がある場合は、上記1・(2)・カ記載のとおり、請求人において、収用委員会の裁決を求めることができるとされており、当該手続によるべきものである。

なお、請求人は、処分庁が、従前資産評価にあたり、第三者である不動産鑑定機関に依頼し、従前資産評価基準等に基づき公正・公平に評価しているとする事について、処分庁から報酬を得ている第三者は信頼できないとする。しかし、処分庁から報酬を得ているとしても公的な資格取得者の専門性あるいは第三者性に必ずしも影響を与えるものということとはできず、それ以外に具体的な違法不当な事実や事情は示されておらず、請求人の懸念は請求人の主観的な思いと判断せざるを得ず、それだけで従前の資産評価が不当であるとする理由とはならない。

イ 以上から、請求人の上記資産評価に関する主張は、本件処分を違法又は不当とする理由とはならない。

#### (3) 本件事業認可の違法に関する主張について

ア 請求人は、権利変換計画に基づく本件処分について審査請求

をなすものであるところ、請求人の上記第3・(3)に述べる公共の福祉の向上に係る内容は、請求人の個別的な利益に関する具体的な違法事由とは言い難いものであって、施行地区内の請求人所有の本件土地及び本件建物の個別具体的な帰趨を決定した権利変換に関する本件処分について、違法・不当とする理由とすることはできない。

イ また、請求人は、上記第3・(5)に〇〇号線に関連して、〇〇の本件事業の都市計画決定の地域指定（〇〇号線の線形・位置）に問題がある旨主張するが、これは、都市計画決定あるいは本件事業認可の違法をいうものと解され、やはり、権利変換に関する本件処分を違法・不当とする理由とはいえない。

ウ また、請求人は、本件事業認可等の先行する処分の違法を権利変換処分の違法事由として主張するもののようである。

第一種市街地再開発事業の施行者は、事業計画等の認可を受けた後、権利変換計画を作成した上、所定の事項を関係権利者に書面で通知し、もって権利変換処分を行う（法86条）。この権利変換処分は、施行地区内の土地については新たに所有者となるべき者に帰属させるなどの効果を生じさせるものであり（法87条1項）、事業計画等の認可とは異なる法的効果を付与された別個の処分であることは明らかである。そうすると、本件処分に係る審査請求において、先行処分である本件事業認可の違法性又は不当性を、審査請求の理由として主張することはできないというべきである。

#### (4) 小括

以上述べたところからすれば、結局のところ、本件処分は法令等の定めに従ってなされた処分であり、違法又は不当とすべき点を認めることはできないものであるから、本件処分の取消しを求める請求人の主張には理由がない。

### 3 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討



その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙(略)