

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（審査請求書・反論書等）。

(1) 手続的違法等

処分庁は、請求人に何の面談の連絡も無く、一方的な権利変換通知書をポストに投函したのみである。

当該権利変換計画は、対象者に対し、懇切な説明と納得と同意という手続きを通して、本来進められるべきところ、本人の意向を無視し、説明とこれに対する意見聴取のための面談の機会も設けず、一方的に面談を拒否したと処理して、強制手続きに移行した重大な手続的違法があるとともに、内容的にも、本人の意向

を全く無視した権利変換内容となっており、重大な違法があるといわざるを得ない。

- (2) 処分庁による令和元年5月12日の住居部分調査とするものは、貸店舗部分の現況調査のついでになされたもので、調査目的・通常損失補償について説明がないままなされたもので、住居としての使用の認定に当たっての調査・写真撮影としては不当なものである。
- (3) 請求人は、権利変換計画の内容では到底居住が困難である。権利変換後の住居は、居住環境の悪い部屋で狭小であるからである。
- (4) 処分庁から、請求人に対して、再開発施設に入居した場合、権利変換後の店舗等を買取ってくれるのか及びその場合の税金等諸費用の提示もされず、生活できるか不明であり、生活再建の道が閉ざされるものである。

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）

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 7 2 条 1 項は、市街地再開発事業の施行者は、法 7 1 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 3 0 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 8 3 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 8 3 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。

さらに、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。

オ 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 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な考慮を払って定めなければならないとしている。

イ 法 7 6 条 1 項は、権利変換計画においては、施行地区内に宅地を有する者に対しては、施設建築敷地の所有権が与えられるように定めなければならないとしている。

ウ 法 7 7 条 1 項は、権利変換計画においては、法 7 1 条 1 項の申出（権利変換を希望しない旨の申出）をした者を除き、施行地区内の宅地について借地権を有する者及び施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者に対しては、施設建築物の一部等が与えられるように定めなければならないとしている。

法 7 7 条 2 項は、施行地区内に借地権を有する者及び施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者に対して与えられる施設建築物の一部等は、それらの者が権利を有する施行地区内の土地又は建築物の位置、地積又は床面積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられる施設建築物の一部の位置、床面積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならないとしている。

2 本件処分について

(1) 権利変換計画の手續（上記 1・(1)・アからエまで）について

処分庁は、権利変換を希望しない旨の申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）に関する東京都知事の認可を経て、権利変換計画を定め、同計画の縦覧、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) 請求人への通知（上記 1・(1)・オ）について

処分庁は、法 8 6 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)・オ）ところ、○月○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（上記1・(2)）について

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、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払っていないような事情は特に認められない。権利変換を希望しない旨の申出をしなかった請求人に対して、施設建築敷地及び施設建築物の一部が与えられており、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権利変換後の権利の状況を比較しても、関係権利者相互間に不均衡が生じているような事情をうかがわせるような資料はない。また、請求人の権利変換後の権利の価額と従前の価額との間に著しい差額が生じているとも認められない。

(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) 処分庁の手続的違法をいう点について

ア 請求人は、処分庁が、請求人に何の面談の連絡も無く、一方的な縦覧対象の最終案・権利変換通知書（本件書面）をポストに投函したのみである等とする。

イ しかしながら、法の定める権利変換処分の要件は、上記1に定めるとおりである。

本件計画については、本件計画の認可後、縦覧に供され、その旨は関係権利者に通知されることとされている。そして、関

係権利者は、本件計画への意見書の提出が認められている（法 83 条 2 項、上記 1・(1)・エ）ものであって、法律上、関係権利者の希望あるいは意向の反映は、これらによるものとされている。処分庁が、当該手続を履践し、請求人において意見書を提出していることは、上記 2 に述べたとおりである。

ウ 請求人の通知の送付方法についての指摘に関連して言えば、法は、関係権利者への関係事項の書面による通知をもって行う（法 86 条 1 項 2 項）とするのみであって、その送付方法に制限はなく、請求人住所のポストへの本件処分通知書の投函が、処分庁の請求人への通知の送付方法として合理性を欠くものということはできない。

エ ところで、請求人の当該主張は、権利変換計画の策定にあたって、関係権利者の店舗及び住居の形態・位置等の希望を聴取・調整していた処分庁の対応によって、権利変換計画上、関係権利者相互間に不均衡が生じていると主張する面もあると解されることから、以下検討する。

請求人の提出した資料によれば、処分庁は請求人と面談を行うとともに少なくとも 2 度、各々 2～3 案に渡り、住居のみを含む、さまざまな位置や広さの住居と店舗の組み合わせによる、請求人の希望に沿うための権利変換期日後の店舗及び住居等の提案を行っていたことが認められる。

しかしながら、それらのいずれの提案に対しても、請求人からはいずれかの案に沿って進めてほしいという希望は伝えられず、また希望が競合する住居等の選定に必要とされた住宅区画希望届等の提出はなされず、最終的に請求人に関係する権利変換計画においては、権利変換前の建築物の利用方法と同様の店舗部分と住居部分による照応が行われたことが認められる。

そうすると、当該経過との関係で最終的に策定された権利変換計画が請求人の意向に反したとまでいうこともできない。

よって、本件処分の権利変換期日後の権利の内容を不当とする理由としても採用できない。

オ 請求人が、入院する前である令和元年10月20日頃の面談において、処分庁の担当者に、手続の今後のスケジュールについて、口頭説明を受けた内容について、文書での提示を希望し、同年10月23日付け、送付された書面においても、同年12月下旬の臨時総会において権利変換計画の議決が行われ、令和2年1月初旬に権利変換計画の縦覧（請求人は同年1月17日に意見書を提出している）、同年〇月の権利変換計画の認可、認可後概ね1カ月以内に移転が要請されることなど詳細な予定が記載されていたことと併せて鑑みても、処分庁において、請求人に対する関係で、予定された日程に沿って権利変換の手続が進められたことが一方的である、あるいは不当であると評価されるものともいえない。

カ したがって、手続的瑕疵に関する請求人の上記主張は、本件処分を違法又は不当とするものとは認められない。

(2) 従後の住居は住環境が悪く狭小で居住困難とする点について

請求人の当該主張は、本件処分の内容は、請求人にとって、関係権利者間の利害の衡平に十分な考慮を払って定めた（法74条2項）ものとはいえないため、違法又は不当であるとするものと解される。

権利変換計画の施設建築物は、公共施設の設置拡幅及び土地の高度利用、住宅の創出、防災等を目的とするもので、住居部分は5階から39階までの高層階に設置される計画である。請求人の権利変換期日後の権利である各住宅は、請求人の権利変換期日前の木造家屋での居住環境や一戸としての居住面積への希望をみたくものでないとしても、客観的には、居住環境が悪いと評価されるものではなく、格別従前の建築物との比較において居住環境が悪化したと評価される点は見いだされない。住居部分は2戸に分

かれたものの上記(1)・エの経過等からも、それだけで、不合理とまではいえない。

よって、請求人の当該主張は本件処分の違法・不当の理由として採用できない。

4 請求人の反論・再反論等について

本件審査請求について、請求人が反論書に続いてさらに述べているところを踏まえても、本件処分を違法・不当とする理由としては採用できない。

5 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)