

## 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) 本件事業は、高層ビル建設により、周辺住民への日照障害、風害の発生、商店街の賑わいを破壊するなど住環境を悪化させるもので、都市計画法、東京都環境影響評価条例、景観法に照らし違法である。
- (2) 処分庁は、①請求人に対する権利変換基準に基づく従前資産の確定をする際に必要な、土地及び物件所有者の立会いのものと土地境界測量を行わず、②物件（建物）調査において大きな不備を指摘するも、交渉中止を決めて、権利変換を強行しており、請

求人是不当な扱いを受けている。

- (3) 請求人は、本件各土地及び本件建物の存在する当地において、50年近く開業しており、地域密着の〇〇を行っているので移転は困難である。

#### 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にこれらの事項を通知しなければならないとしている。

ウ 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。

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。

さらに、法85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86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74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76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77条1項は、権利変換計画においては、法71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。

同条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) 本件処分的前提となる法の定める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、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) 本件処分の要件充足性の検討

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)・オ）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について、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し、本件処分を行ったものであることが認められる。

本件処分の内容も、法の定める権利変換基準（上記1・(2)参照）及び総会で決定した権利変換基準等に則り、権利変換を希望

しない旨の申し出をしなかった請求人に対して、施設建築敷地の所有権が与えられ、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、関係権利者間の利害の衡平に十分な考慮を払っていないような事情あるいは関係権利者相互間に不均衡が生じているような事情は特に認められず、かつ、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。

(3) 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) 関係法令への違反（本件事業の違法性）の主張について

ア 請求人は、権利変換処分たる本件処分について審査請求をなすものである。

イ 請求人の挙げる周辺住民への日照障害、風害の発生、商店街の賑わいを破壊するなどの住環境の悪化について個別具体的な指摘や疎明がなく、請求人は、都市計画法、東京都環境影響評価条例、景観法に違反するとするので、本件事業認可の違法をいうものであると解される。

ウ 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、本件処分に係る本件審査請求において、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。

エ したがって、上記イの違法理由は、本件事業認可とは別個の処分である本件処分の取消しを求める理由としては、もとより採用できるものではない。

(2) 土地及び物件の調査の際の所有者の立会い等について

ア 法は、権利変換処分の要件として、土地及び物件の測量への所有者の立会いを定めるものはないため、請求人の当該主張は、本件処分の取消しを求める理由としては採用できない。

イ ただ、法は、土地調書及び物件調書作成の際の所有者の立会いについて規定しており、本件処分記載の請求人に関する関係事項としての権利変換前の権利の内容は、土地調書及び物件調書の内容を前提としているため、以下検討する。

ウ 法68条1項の規定による土地及び建築物の土地調書及び物件調書作成の際、土地及び建築物の所有者が立ち会わなかった場合について、同条2項の準用する土地収用法36条2項の規定に定める土地所有者が署名押印を拒んだ者、同項の規定による署名押印を求められたにもかかわらず相当の期間内にその責めに帰すべき事由によりこれをしない者又は同項の規定による署名押印ができない者があるときは、起業者は、市町村長の立会い及び署名を求めなければならないとされ、市町村長は、当該市町村の職員を立ち合わせ、署名押印させることができるとされている（土地収用法36条4項）。

エ 本件では、処分庁は、請求人が署名押印を拒否したため、〇〇職員の立会いを得て、〇〇職員の署名押印を受けている。そのため、同条4項の規定の前提である、所有者である請求人の署名押印がなかったことは認められるが、〇〇職員が確認して署名押印しており、適法に行われたことが認められる。

オ したがって、仮に請求人の測量への立会いのなかったこと、あるいは、土地調書及び物件調書への所有者たる請求人の署名

押印がなかったとしても、これらをもって、当該手続に違法・不当があるとすることはできない。

カ また、本件審査請求において、請求人は、物件調査時に大きな不備があったと主張し、処分庁においても、請求人から不備の指摘があり具体的に指摘された点は修正し、他にも不備があるとすると具体的な指摘がなかったためそれ以上の修正はせず調書を作成した旨弁明した（弁明書6頁）。請求人においてこれに対する反論はなされなかったし、請求人は不備の内容を具体的に主張していないため、調書作成のための調査手続や内容に違法又は不当があると認められない。

(3) 請求人が地域密着医療を継続できないとする主張について

ア 本件事業の実行によって関係権利者にとって変化を余儀なくされる経営・事業運営があることも十分推認されるが、かかる経営・事業運営をいかに継続するかの事情については、施設建築物への権利変換を希望するか否かにかかるものであるともいえ、上記1及び2において述べたところの権利変換の処分の充足性を構成するものではないため、本件処分の取消しの理由としては採用できない。

イ ただ、当該請求人の主張は、本件処分による権利変換前の資産と権利変換後の資産が照応（法77条2項。上記1・(2)・ウ）していないとする趣旨を含むとも解されるので、以下診療所・住居としての点から検討すると、権利変換前の本件建物においては、〇〇駅入口に直結する道路沿いの位置に存在したこと及び主に1階部分が診療所として利用され、2階以上が住居とされていたことなどが環境等として比較されるものと考えられるところ、権利変換後の店舗位置は、より〇〇駅入口に近い施設建築物内の1階に位置し、バス通りに面した商業施設の1階中央部分のメインエントランスの横・屋内通路沿いであり、住居は従前よりは離れるものの同一施設建築物の8階及び9階

の住宅であることなどからは、客観的には、従前の資産の位置に対応した、及び、同程度の店舗及び住居の床面積が確保され、また新設される施設建物の商業施設部分及び同一建物内の住居であること等からは、権利変換基準上、照応していないとまでは認められない。

(4) 小括

したがって、請求人の主張はいずれも採用できず、本件処分を違法又は不当として取り消す理由とはならない。

4 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)