

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、〇〇地区市街地再開発組合（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し平成２９年６月２日付けの通知書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、おおむね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などと主張する。

１ 処分庁の眺望に係る説明義務違反について

請求人は、処分庁の提案により、権利変換後の資産として１６階の居宅を取得することが決定した。

しかるに、その後の平成２９年６月下旬になって、請求人は、変換後の居宅の景観には、近隣に位置する〇〇寺内の墓地（以下「本件墓地」という。）があることを認識するに至った。

そのため、請求人は処分庁に対して善処を求めたところ、処分庁は、上記瑕疵を認めたにもかかわらず、それとの引き換えで、協議

で合意できなかった請求人に係る損失補償に合意し、今後は当該補償を争わないように請求人に迫った。

請求人は、上記瑕疵があることを告知されていれば、権利変換後の資産を上記居宅ではないものに変えたはずである。

すなわち、本件住宅の明渡し仮処分断行の裁判手続における、請求人の錯誤の上記主張に対して、処分庁は、請求人は当然、当該眺望を認識していたから告知しなかったと、抗弁している。

不動産の性質上、墓地が視野に入ることは、資産価値にとって重大な瑕疵であることは明白である。

にもかかわらず、処分庁の当該抗弁は、処分庁が当該眺望についての注意を払っていないことの実証である。このことは、法の期待を裏切り、法の要請に不忠実な行為であり、請求人のみならず、全ての権利者の権利利益をむやみに害した行為である。

以上のとおり、処分庁は、眺望に本件墓地が入ることを告知することを怠ったのであるから、処分庁には、告知義務違反がある。

2 権利変換変更の不作为について

処分庁は、権利変換について変更する権限を有しているところ、平成29年8月30日に開催された処分庁主催の総会において、権利変換の変更は可能であり、「縦覧手続き及び東京都の認可手続きが不要」という、比較的簡単な手続きであるとの確認がなされている。

瑕疵の告知を受けずに、錯誤で権利変換に同意したものに対しては、瑕疵の治癒を図ることが法の趣旨に従うことになることから、処分庁は、自ら瑕疵を是正する必要があるにもかかわらず、請求人が是正を求める上記1の瑕疵について、長期間、これを放置している。

3 違法な行政指導について

法によれば、再開発事業区域内に権利を有する者のうち、権利変換を申し出ないものを除き、事業に同意するか否かにかかわらず、

当該権利者の権利を権利変換することになっているところ、処分庁は、請求人に対し、権利変換を放棄して換価により区域から出ていけ、と不当な行政指導を行った。

請求人が処分庁との損失補償の協議中に、本件住宅における請求人の営業の一部が不能となる恐れがあると主張したことに対し、処分庁は、請求人が本件事業地域内に物件を取得し、営業していることが悪いなどと、都市再開発法の不当な解釈や不当な手法で指導を行った。

また、請求人は、権利変換後の物件の瑕疵に気づき、処分庁に権利変換の変更を求めたが、処分庁は、請求人に対し、書面をもって自ら処分権を有することを殊更に示し、損失補償額及び権利変換の有効性を争わないとの交換条件を受け入れるよう請求人に迫った。この請求権放棄の要請は、行政手続法32条に反するものであって、明らかに違法である。

4 審査請求期限の教示について

請求人は、本件審査請求の提起に当たり、処分庁にその期限を尋ねているが、処分庁は当該期限の教示を二転三転し、最終的には平成29年9月6日としたが、これは実際の期限から遅れた誤った期限であり、違法なものであった。

5 請求人にかかる権利変換の杜撰さについて

請求人は、処分庁の勧めに応じて、権利変換後の物件について16階のB-5タイプ及びB-6タイプ（計2戸）を希望し、決定したが、これは、本件住宅と同価格帯の物件がなかったためである。

しかるに、権利変換計画書では、請求人の変換後の物件は請求人の了解も得ずに1件の物件とされていたことから、請求人は、口頭での異議申立てをしたが、処分庁から、このような軽微の錯誤のために権利変換計画書を作成し直す必要はなく、別紙をもって訂正すれば足りるとの説明を信じ、縦覧期間中に意見書を提出しなかった。

その後、処分庁は、従前の説明を覆し、（権利変換計画は）訂正

できるとの書面を提示した。当該書面によれば、2つ目の部屋を選択すると単価が上がるとの説明であった。

請求人が納得いかず、処分庁と交渉したところ、処分庁は、自己の錯誤に気づき、再度、教示を覆し、請求人が本来の希望に修正したいとの申し出があるときは、初めの変換基準と同一基準で権利変換に応じるとする文書を提示したが、請求人は納得がいかないことから、これに同意してはいない。

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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
平成30年 7月23日	諮問
平成30年 9月21日	審議（第25回第1部会）
平成30年10月12日	本件事業区域及びその周辺の調査
平成30年10月18日	審議（第26回第1部会）
平成30年11月22日	審議（第27回第1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規定し、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 同条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提出することができるとしている。そして、同条3項は、施行者は意見書の提出があったときは、その内容を審査し、その意見を採択すべきであると認めるときは権利変換計画に必要な修正を加え、その意見を採択すべきでないとするときはその旨を当該意見書を提出した者に通知しなければならないものとしている。さらに、同条4項は、施行者が権利変換計画に必要な修正を加えたときは、その修正に係る部分についてさらに1項からこの項までに規定する手続を行うべきものとするとしている。

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（本件では知事の認可）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する。

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。

エ 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旨を定めている。

オ 法87条は、権利変換処分について、従前資産に対する権利を消滅させるとともに、変換後資産に対する権利を帰属させるものであると定めていることから、これらの要素を考慮すれば、従前資産と変換後資産の均衡は、権利変換処分における基本的な要請であって、従前資産と変換後資産の差額が著しく、そのために前記の均衡を著しく失する場合においては、権利変換処分そのものが違法となるというべきである（平成9年5月19日浦和地方裁判所判決・判例地方自治176号93頁参照）と解されている。

(3) 本件権利変換基準・本件権利変換基準細則について

ア 本件権利変換基準7条1項は、宅地に係る従前資産の価額について、近傍類地の土地の取引価額等を考慮して定める相当の価額とし、同条2項は、算定の基準となる宅地の面積については、登記簿の面積としている。また、同9条は、建築物の価額について、推定再建築費に経過年数を用いた現価率を乗じた価額とするとし、この場合の下限を40%としている。

イ 同基準12条は、権利の変換方式を、従前資産に関する権利の価額と権利床の価額の等価交換によるとしている。

エ 同基準12条に基づき、本件権利変換基準細則においては、権利変換の基本的な考え方について、関係権利者間の利害の衡平に十分配慮するとした上で、床配置のルールを定めている。

同ルールにおいては、住宅床を超高層棟の4～41階及び中層棟の4～9階に配置するとし、住宅床については、

○ 住戸配置計画については、近年における住宅市場動向などを鑑みつつ、住宅床全体で効率の良い住宅配置計画とする。

○ 超高層棟については、1区画あたり約38㎡以上住戸の配置を基本とする。

○ 中層棟においては、1区画あたり約39㎡以下住戸の配置を基本とする。ただし、権利者の「生活継続の概念」を勘案し、組合が必要と認める場合はそれ以上の規模の住戸を配置する。

としている。そして、配置上の優先順位については、基本的な考え方として、「再開発後においても現在の生活からスムーズに移行できるように、「生活継続の概念」を基本的な方針とする。」とした上で、住宅については、「従前の生活状態が継続できることを最優先として、優先順位を設定する。」とし、

第1順位：従前の権利者が権利変換し、継続して生活する場合（1区画目）

第2順位：上記以外の場合（1区画目）

第3順位：上記以外の場合

・ただし、第1順位内または第2順位内で希望が重複する場合は、従前資産単価（従前建物1㎡（延床面積）あたりの資産額）が低い地権者の希望を優先する。

・また、第3順位で希望が重複する場合は、抽選により決定する。

としている。

2 これを本件についてみると、以下のことが認められる。

(1) 請求人については、処分庁の設立認可の際に定められた法71条の規定による手続に必要な期限（平成28年5月12日）までの間に権利変換を希望しない旨の届出をした事実は認められない。

そして、請求人は処分庁に対して、従後の住戸の希望について、第1希望として高層棟16階のB-5及びB-6を、第2希望として同棟17階のB-5及びB-6を希望する旨の届出書を提出していることが認められる。

(2) しかるに、請求人が本件物件に係る物件調書及び土地調書への署名押印して処分庁へ提出する手続きを行わなかったことから、処分庁は、〇〇区職員の署名押印を得て、本件物件調書及び本件土地調書を作成したことが認められる。

そして、本件物件調書及び本件土地調書の内容は、いずれも本件物件に係る各登記事項証明書の記載内容及び本件物件の現況に見合ったものであると認められる。

(3) また、処分庁が算定した本件物件及び従後の住戸に係る各価額は、法令及び処分庁が定めた本件補償基準、本件補償基準細則等に基づき、それぞれ適正に算定されたものと認められる。

そして、本件処分における従前及び従後の住戸の状況をみるに、本件住宅は9階建ての集合住宅5階の南東に面する専有面積（床面積）97.86㎡の住戸であり、その価額は計74,374千

円（宅地の価額：48,920千円、建築物の価額：25,454千円）であって、従後の住戸は41階建ての集合住宅の16階の南東及び南西に面する専有面積（床面積）94.04㎡の住戸（上記(1)の請求人の第1希望である住戸に相当する部分）であって、同住宅（施設建築物の一部及び施設建築敷地の共有持分）の価額の概算額は78,254千円となっており、採光面のほか、専有面積及び価額はほぼ同等のものと認められる。

- (4) 以上のとおり、本件権利変換計画においては、法77条の規定に基づいて、請求人の従前資産の位置、地積又は床面積、環境及び利用状況についてこれを総合的に勘案し、権利変換後の請求人の資産として、従前資産（本件住宅）とこれらの点において概ね照応しており、また概ね等価となる権利変換期日後の建築施設の部分を適正に定めていることが認められる。また、請求人と他の組合員との相互間に、特に不均衡が生じている事実も関係資料からは窺うことができない。

そうとすると、本件処分は、法令等の規定に基づき、適正になされたものと認められ、何ら、違法、不当な点は認められない。

- (5) さらに、本件権利変換計画については、平成29年2月24日開催の臨時総会において、決定の議決を得ている。その後、知事に対する認可申請の段階まで、本件権利変換計画について再縦覧等の手続が必要となるような修正が加えられるような事態はないと認められる。そうとすると、本件権利変換計画の決定について法が要求している知事の認可に至るまでの手続に何ら、不備は認められない。したがって、この点における処分庁の手続に違法、不当はない。

- 3 第3の1ないし5に述べたところ及びこのほかの点について、請求人が反論書及び再反論書等でさらに述べているところを踏まえて、以下になお検討する。

- (1) 請求人は、本件権利変換により取得する施設建築物の一部の専

用部分（従後住戸）からの景観には、近隣に本件墓地があることを従前認識していなかったため、請求人の住戸選定に係る判断について錯誤があり、また、16階からの眺望の面で、重大な瑕疵があるとして、本件処分において、処分庁にこの点に係る告知義務違反があるなどと主張する。

確かに、請求人が主張するとおり、不動産価額の評価に際して、墓地等に近接ないし、直に接している不動産の価額が、眺望やその状況に応じて、一定の影響を受けることがあるのは事実であるものと認められる。

しかしながら、これをマンションの高層階からの眺望の面について見た場合、その階の高さや墓地との角度並びに墓地の状況（規模、墓地の整備状況及び樹木の配置状況等）により、その影響は相対的なものに止まると考えられ、必ずしも、その不動産の価額にまで影響を及ぼす、とは限らない事例もあると認められる。

そして、請求人が問題視する本件墓地が従後住宅（16階）からの視界に含まれるとしても、地上16階の高さからは眺望の面での影響は小さいものと考えられる。

また、本件墓地の存在について、請求人は、平成29年6月下旬になって、権利変換後の居宅の景観に、本件墓地があることを認識するに至ったと主張している。

この点について、当審査会は行政不服審査法74条の規定に基づき、本件事業区域及びその周辺（以下「本件事業区域等」という。）の現地の状況の調査を行ったところ、〇〇寺の入口前の道路である〇〇通りからは、本件墓地を容易に認識できることを確認した（別紙4）。したがって、本件墓地の存在については、本件事業区域等の居住者であれば、知っているか又は容易に知りうるものであると認めるのが相当であり、かかる請求人の主張は措信しがたい。

そうすると、仮に、従後住戸（16階）からの眺望（視界）に

本件墓地が含まれていたとしても、そのことをもって、ただちに本件処分の取消理由とはなり得ないと解するのが相当である。

したがって、請求人の当該錯誤についての主張、及び当該眺望に関して処分庁の告知義務違反があるとの主張を認めるのは困難というほかない。

- (2) また、請求人は、処分庁の職員が請求人に対し、本件審査請求の提起期限について、これを誤って教示した違法があるなど主張する。

しかし、教示の誤りがあったとしても、その違法は、場合により不服申立ての適法性を広く許容するために考慮すべき要素とはなりうるが、一般的に不服申立てを理由づける要素としては、これを採用することはできないものと解せられる。本件では、法定の審査請求期間内に本件審査請求が提起されているのであるから、特にこの点をさらに論ずる必要は認められない。

そうすると、仮に、処分庁の職員が請求人に対して、本件審査請求の期限を誤って教示していたとしても、そのことをもって、本件処分の取消理由とすることはできない。

- (3) さらに、請求人は、補償金の交渉時、本件住宅の明渡し請求時及びその後の段階における、処分庁の対応等についての違法、不当をるる主張するが、これらの主張はいずれも本件処分後の事情によるものであり、本件処分の取消理由とすることのできないものであるか、法の解釈を誤ったもの、あるいは請求人の独自の主張であると解され、これらを採用することはできないというほかない。

- (4) また、このほかに、請求人は、本件処分に関し、従後住戸について、2戸の住戸を希望したのに1戸の住戸になっているとか、処分庁から提示された2戸の住戸の価額に誤りがあったなどと主張しているものと解される。

しかし、法及び本件権利変換基準にあるとおり、従前住戸が1

戸の組合員に対する従後住戸は1戸が原則であるところ、本件においては、処分庁の裁量により、請求人の希望に基づきこれを本件住宅とほぼ等面積の2戸として請求人に提示したところ、当該提示に際して、2戸のうちの1戸について提示価額に誤りがあったものと認められるが、これは、等価を超える部分の面積の価額算定に際し、保留床の価額によるべきところ、誤って、権利床の価額により算定したものにすぎず、しかも、全体の価額としての誤りは認められないのであるから、当該事実をもって、本件処分を取り消すべきとまでの結論に至ることはできない。

そして、処分庁は、本件処分後においても、2戸とすることは場合によっては可能であるとしていることからみても、請求人の主張する事実をもって、本件処分の取消理由とはなり得ないというほかない。

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)

高橋滋、千代田有子、川合敏樹

別紙1ないし別紙4 (略)