

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。）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（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し令和２年１月９日付けの通知書で行った権利変換処分（処分の概要は、別紙処分目録記載のとおり。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、おおむね以下の理由により、本件処分は違法であると主張する。

１ 本件権利変換計画は法７４条２項に違反する

法７４条２項によれば、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ものとされるが、請求人に割り当てられる施設建築物の床価格単価１㎡あたり６８９万円は、請求人が有していた権利の性質が著しく変容し、賃貸物件としての魅力低下、運用利益の圧迫等に鑑みれば、過度に高額に設定されていると評価せざるを得ず、本件権利変換計画において請求人に割り当てられる施設建築物の面積が過少となっている。

処分庁は、本件従後資産の床面積の時価を算定する上で、①から④の要素（①本件従後資産が区分所有建物及びその敷地の一部と

なることによる制約、②交差点に近い店舗と本件従前建物にかかる交差点からの視認性の相違、③本件従前建物 2 階部分の開口形態が内向きで、奥側に位置していること、④従後の建物に要する管理コスト等）を、具体的にどのような計算根拠によって反映させたか明らかにしない。

配置設計も、請求人に割り当てられる専有部分は、本件従前資産たる本件従前建物が所在していた場所に、従前の利益状況を可能な限り再現する形でなされるべきであり、2 階のメインエントランスから見て、さらに奥に配置されることとなった本件権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平を害するものと評価せざるを得ない。

本件従前建物が単独所有建物のままであれば請求人は自らの所有財産のあり方について自由に決定することができたにもかかわらず、請求人は処分庁との協議を経なければ店舗の外装・設計変更等を決定しえなくなったのは、処分に伴う重大な不利益である。

本件従前建物は、5 階建ての建築物を建てることも可能であった本件従前土地に、自然との調和を重視し、建物内に植栽を配置する 2 階建てとして、外壁等に自然素材を多く採用した物件である。

2 本件権利変換計画は法 76 条 3 項に違反する

法 76 条 1 項によれば、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、同条 3 項の規定によれば、一の施設建築敷地について二人以上の宅地の所有者が所有権を与えられるときは、当該施設建築敷地は、各宅地の価額によりこれらの者の共有に属すべきものとされる。

請求人が保有していた土地の面積は 52.99 m² で、施設建築敷地全体の面積に占める割合は、1.717922 % であるところ、請求人が保有していた土地が接する〇〇の路線価は、〇〇の路線価よりも高額であるから、請求人には上記割合を上回る割合の共有持分が割り当てられるべきだが、本件権利変換計画における共有持分

の割当ては全体の約 1.615%であり、不当に小さい。

3 本件権利変換計画は建物立入許可処分の違法性を承継する

令和元年 8 月 13 日には、請求人代理人が、異議を附した上で、土地調書及び物件調書への署名・押印を完了しており、処分庁が本件従前建物への立入りを強行した同月 27 日の時点では、立ち入る必要性が消失していた。したがって、〇〇区は、法 60 条 1 項にいう必要が認められないのに立入許可をしたことになり、この立入許可処分を前提とする本件権利変換計画は違法である。

4 本件権利変換計画は事業計画認可処分の違法性を承継する

〇〇区は、平成〇〇年〇月〇日に決定した本件事業に関して、裁量権の範囲を逸脱し、これを濫用した。

〇〇区都市計画審議会における審議には重大な瑕疵がある。

本件事業の決定は都市計画法 13 条 1 項 12 号に違反する（本件従前土地を施行区域内に含める必要性はなかった。）。

〇〇区都市計画審議会での〇〇区の対応は違法である。

請求人が本件従前資産を〇〇その他の関係者に対して譲渡する旨の意向を示した事実はない。

5 処分庁は法 83 条 1 項に違反した

法 83 条 1 項は、個人施行者以外の施行者は、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ものと定める。

しかし、処分庁は、休日である 9 月 16 日月曜日を縦覧期間の開始日に指定し、同じく休日である 9 月 29 日日曜日を縦覧期間の最終日に指定し、実質的には 9 日間しか縦覧期間を設けなかった。

民法 142 条は、期間の末日が日曜日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その翌日に満了するものと定めるところ、処分庁が指定した縦覧期間の末日は日曜日であり、取引をしない慣習があることは明白である。処分庁が、縦覧期間の終期を 9 月 30 日としなかったことは民法 1

4 2 条にも反している。

6 求釈明

- (1) 権利床の概算額の算定に係る具体的計算式（上記参照）
- (2) ①から④の要素を床面積の時価に反映させるに当たって採用した具体的計算式（同上）
- (3) 平成25年7月31日から平成26年12月18日にかけて実施された再開発勉強会につき、処分庁が保有する全ての議事録の証拠提出

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項により、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6年 6月20日	諮問
令和6年 9月17日	審議（第92回第3部会）
令和6年10月15日	審議（第93回第3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) 再開発会社による市街地再開発事業の施行

再開発会社（法2条の2第3項の規定に掲げる要件の全てに該当する株式会社）は、市街地再開発事業を施行しようとするときは、規準及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない（法50条の2第1項）。この認可は、都市

計画法 59 条 4 項の規定による認可とみなされる（法 50 条の 2 第 3 項）。

都道府県知事は、上記認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、再開発会社の名称、市街地再開発事業の種類及び名称、事業施行期間、施行地区その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、国土交通大臣及び関係市町村長に施行地区及び設計の概要を表示する図書を送付しなければならない（法 50 条の 8 第 1 項）。

(2) 権利変換計画

ア 再開発会社の施行の認可による公告があったときは、施行地区内の宅地について所有権等を有する者は、その公告があった日から起算して 30 日以内に、施行者に対して、権利変換を希望しないことを申し出ることができる（法 71 条 1 項）。また、当該期間経過後 6 か月以内に権利変換計画の縦覧の開始がされないときは、当該 6 か月の期間経過後 30 日以内に、新たに権利変換を希望しない旨の申出等を行うことができる（同条 4 項前段）。当該 30 日の期間経過後更に 6 か月を経過しても権利変換計画の縦覧が開始されないときも、同様とする（同項後段）。

イ 施行者は、法 71 条の規定による手続に必要な期間（すなわち、権利変換を希望しない旨の申出を行うことができる期間）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（法 72 条 1 項前段）。この場合において、再開発会社は、都道府県知事の認可を受けなければならない（同項後段）。

ウ 施行者は、権利変換計画において、国土交通省令で定めるところにより、施行地区内の宅地等の価額を定めなければならない（法 73 条 1 項 3 号）。

エ 権利変換計画は、災害を防止し、衛生を向上し、その他居

住条件を改善するとともに、施設建築物（市街地再開発事業によって建築される建築物をいう。法２条６号。以下同じ。））、施設建築敷地（市街地再開発事業によって造成される建築敷地をいう。法２条７号。以下同じ。）及び個別利用区内の宅地の合理的利用を図るように定め（法７４条１項）、また、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（同条２項）。

オ 権利変換計画においては、法７１条１項の申出をした者を除き、施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者等に対しては、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（法７７条１項前段）。その際に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（同条２項前段）。

カ 法１１１条（施設建築敷地に地上権を設定しないこととする特則）により定める権利変換計画による権利床の概算額は、法８１条及び法施行令４６条の規定に基づき、合計価額と施設建築物の整備に要する費用の額とを合計した額のうち当該建築施設の部分に要する費用の額以上であり、かつ、基準日における近傍類似の土地の価額及び近傍同種の建築物の価額を参酌して定めた当該建築施設の部分の価額の見込額をこえない範囲内において定められ（法施行令４６条１項）、建築施設の部分に要する費用は、法施行令の付録第４の式によって算出するものとされている（同条２項）。

また、法１１１条により権利変換計画を定める場合におい

ては、法 7 6 条の規定は適用しないとされている（法 1 1 1 条後段）。

キ 個人施行者以外の施行者（再開発会社はこれに含まれる。）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（法 8 3 条 1 項前段）。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（同条 2 項）。施行者は、当該意見書の提出があったときは、その内容を審査し、その意見書に係る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、その意見書に係る意見を採択すべきでないと認めるときは、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならない（同条 3 項）。

(3) 権利変換の処分

施行者は、権利変換計画の認可を受けたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び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（法 8 6 条 1 項）。権利変換に関する処分は、当該通知をすることによって行う（同条 2 項）。

施行地区内の土地は、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、新たに所有者となるべき者に帰属する（法 8 7 条 1 項）。

2 本件処分についての検討

(1) 手続上の瑕疵の有無について

認定した事実によれば、処分庁は、本件事業の施行認可を受け、権利変換計画を策定し、権利変換計画の認可を受けて権利変換処分（本件処分）に至るまで、上記 1 の法令等に従った手続を踏んでいることが認められるから、本件処分には手続上の瑕疵はなかったといえることができる。

(2) 実体上の瑕疵の有無について

上記 1・(2)・エのとおり、権利変換計画を定める際は、法 74 条 2 項の規定に則って行われなければならない。

本件処分は、規準及び事業計画を定めて再開発会社の認可を受けた処分庁が、法令に基づき行ったもので、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) したがって、本件処分には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の検討

- (1) 請求人は、第 3・1 のとおり、本件権利変換計画は法 74 条 2 項に違反するとして、配置設計について、①から④までの要素（①従後資産が区分所有建物及びその敷地の一部となることによる制約、②交差点に近い店舗と本件従前建物にかかる交差点からの視認性の相違、③本件従前建物 2 階部分の開口形態が内向きで、奥側に位置していること、④従後の建物に要する管理コスト等）の、具体的な計算根拠が明らかでないと主張する。

処分庁は、①区分所有建物及びその敷地となることによる制約として、流動性リスクがやや高まり、還元利回りを高める要因となることを還元利回りの査定に反映させていること、②視認性については、請求人の権利床の 1 階部分は他の路面区画との比較で考慮していること、③開口形態が内向きで、奥側に位置することについては、請求人の権利床の 2 階部分は回遊性・視認性が劣ることについて考慮していること、④管理コストについて運営費用として考慮していること、を弁明しており、弁

明書の添付資料を確認したところ、弁明内容のとおりそれぞれ考慮されているものと認められる。

以上のことを総合的に勘案すれば、本件計画においては、本件事業の権利者相互間に不均衡があるということとはできず、また、本件従前資産の価値と本件従後資産の価値との間に著しい差額が生じているということもできない。したがって、本件処分には法74条2項に違反する瑕疵があったということとはできない。

- (2) 請求人は、第3・2のとおり、本件権利変換計画は法76条3項の施設建築敷地の定めに違反する旨主張する。

しかし、法111条により権利変換計画を定める場合においては、法76条の規定は適用しないとされており（上記1・(2)・カ。法111条後段）、この点に係る請求人の主張は失当である。

- (3) 請求人は、第3・3のとおり、本件権利変換計画は建物立入許可処分の違法性を承継すると主張する。

しかし、請求人が令和元年8月13日に署名・押印を完了したとする土地調書及び物件調書には、請求人代理人による異議が附されていたため（異議の内容は、物件調書添付の図面に記載された面積と本件従前建物の検査済証記載の延床面積との相違等である。）、処分庁は、より正確な物件調書を作成するため、法60条1項及び2項の規定に基づく〇〇区長の許可を受けて、同月27日、本件従前建物の立入調査を実施し、当該調査に基づいて物件調書を作成したのである。

請求人は、同月27日の時点では既に土地調書及び物件調書への請求人の署名・押印が完了しており、立入の必要性が消失していたのであるから、立入許可が違法である旨を主張するが、物件調書に異議が附されている以上、立入調査の必要性がなくなったとすることはできず、これを許可した〇〇区長の判断に

不合理な点はない。したがって、請求人の主張は理由がない。

- (4) 請求人は、第 3・4 のとおり、本件権利変換計画は事業計画認可処分の違法性を承継すると主張する。

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。また、事業計画等の認可がされたときは、都道府県知事により、再開発会社の名称、市街地再開発事業の種類及び名称、事業施行期間、施行地区等が公告されるのであるから（1・(1)）、事業計画等の認可について、その適否を争うための手続的保障がこれを争おうとする者に十分に与えられているといえることができる。

そうすると、本件審査請求において、本件処分の違法・不当事由として、先行する事業計画認可の違法性又は不当性を主張することはできないというべきである。

- (5) 請求人は、第 3・5 のとおり、権利変換計画の縦覧について違法があった旨主張する。

しかし、処分庁は、本件権利変換計画を令和元年 9 月 16 日（月曜日）から同月 29 日（日曜日）まで縦覧に供しており、法に定めるとおり、2 週間縦覧に供したことが認められる。したがって、請求人の主張は理由がない。

- (6) 物件提出等の申立てについて

なお、請求人は、本件審査請求において、本件再開発事業に関して平成 25 年 7 月 31 日から平成 26 年 12 月 18 日にかけて実施された再開発勉強会について、全ての議事録及び配布資料の物件提出（第 3・6・(3)）及び参考人陳述（出席した○

○区の担当職員を参考人とするもの）を申し立てたが（令和2年12月14日付口頭意見陳述等申立書）、審理員は、本件処分の取消しを求める本件審査請求の審理に必要ないとして、これを認めなかった。本件処分をするに当たって処分庁が用いた資料については、弁明書及び添付書類から明らかであるから、審理員による審理手続に違法又は不当な点はなかったというべきである。

- 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）

山田 攝子、青木 淳一、澄川 洋子

別紙（略）