

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（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、令和５年２月１５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（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 請求人は従前資産を事務所として用いていたところ、従後物件は多くの店舗が立ち並ぶ２階に配置され、事務所として利用するにはおよそ不適切な喧噪的な場所であり、給湯室やトイレが共用となる等、本件処分により請求人は従前よりも不利な営業環境にさらされることは明らかであり、法７４条２項に反し違法あるいは不当である。
- ２ 請求人は、処分庁から増床を伴う床取得の希望申出をしないと権利変換は行われず補償金を支払うこととなると説明を受けていたことから、希望しない２階を割り当てられるのであれば従前資産相当額の補償金を受領することになってもやむを得ないと考え、あえて権利変換の申込を行わなかったものである。処分庁が誤った説明を積極的に是正し権利変換がなされるとの説明を受けていたら、必要な手続を履践するなどの権利行使をすることができた。

処分庁の誤った説明によって請求人は権利行使の機会を奪われ、請求人に必要な手続を履践させることなくなされた本件処分は違法又は不当

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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 6年11月28日	諮問
令和 7年 1月24日	審議（第96回第2部会）
令和 7年 2月25日	審議（第97回第2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。

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の考慮を払って定めなければならないとしている。

イ 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。

また、法 7 9 条 3 項は、同条 2 項により定める過少な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又はその施設建築物の一部についての借家権が与えられることとなる者に対しては、法 7 7 条の規定にかかわらず、施設建築物の一部等又は借家権が与えられないように定めることができるとしている。

2 本件処分について

(1) 権利変換計画の手續（上記 1・(1)）

処分庁は、東京都知事から本件再開発事業に係る設立認可を受け、請求人へ権利変換の意向を確認したところ、請求人からは権利変換を

希望しない旨の申出はなく、金銭給付による転出の申出もなかった。そこで、処分庁は、請求人の従前資産について本件変換案を作成し、法 8 3 条 1 項に基づき権利変換計画の縦覧等を実施し、総会の議決を経て、法 7 2 条 1 項に基づき知事の認可を受けて権利変換計画を定めたことが認められる。

その後、処分庁は、法 8 6 条 1 項に基づき、権利変換計画の認可を受けたことを関係権利者に遅滞なく公告し、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、令和 5 年 2 月 1 5 日付けで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、本件処分を行ったことが認められる。

そうすると、本件処分に係る手続は、上記 1 の法令等の定め に 則 っ て適正に行われたものと認められる。

(2) 権利変換基準（上記 1・(2)）

本件処分の内容は、法の定める権利変換の基準（上記 1・(2)参照）及び本件再開発事業の権利変換基準等に則り、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ず、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いる。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。

(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) 請求人は、第 3・1 のとおり、従前よりも不利な営業環境に晒されることから、本件処分は違法又は不当であると主張する。

しかし、権利変換計画では、一定規模区画面積が必要となる大規模事務所を 3 階へ、これに当たらない小規模事務所を 2 階のうち物販・サービス店舗対応区画（事務所利用可）へ配置する計画となっているところ、請求人の従後物件は小規模事務所に該当することから、2 階に配置されたことが認められる。

この点、従後物件が、3 階事務所床を希望する請求人の希望を満たすものでないとしても、2 階事務所床が客観的に営業環境が悪いと評価されるものではなく、従前資産と比較して給湯室やトイレ等の設備

面で差異があるとしても、従前と比較して営業環境が悪化したと直ちに評価されるものとはいえない。

よって、本件処分によって請求人が不利な営業環境になるとまではいえず、本件処分を違法又は不当とする理由として採用できない。

- (2) 請求人は、第3・2のとおり、処分庁から結果として誤りとなる説明がされたため、権利行使の機会を奪われた旨主張する。

しかし、処分庁は、増床を伴う床取得の希望申出をしない場合は権利変換を受けることができず、従前資産相当額の補償金を取得することとなる旨を説明した後、評価基準日の変更に伴って請求人の従前資産評価額が見直されたことを受け、本件変換案を策定し、請求人へ権利変換を希望しない場合は申し出てほしい旨を通知している。また、処分庁が請求人へ本件変換案についての意向確認のため面会の機会を求めたのに対し、請求人は何ら応答しなかったのであるから、処分庁の当初の説明が誤りであったために、請求人が権利行使の機会を奪われたということとはできない。

よって、請求人の主張は本件処分を違法又は不当とする理由として採用できない。

- 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)

後藤眞理子、筑紫圭一、中村知己

別紙（略）