

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１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、〇〇市街地再開発事業の施行者である〇〇市街地再開発組合（以下「処分庁」という。）が法８６条１項の規定に基づき、請求人に対して、令和５年６月１９日付けの「権利変換の処分の通知について」（以下「本件処分通知書」という。）により行った権利変換処分（概要は、別紙処分目録記載のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

第３ 請求人の主張の要旨

次のとおり、本件処分は不当なものであり、その取消しを求める。

- １ 権利変換の対象とされない本件建物所有者と請求外Ａの親子間の使用貸借の借家権が権利変換の対象とされ、権利変換後の移転先が割り振られたため、請求人が当該移転先を選択することができず、選択肢が不当に制限された。請求人の権利変換計画は著しく差別的な扱いを受け、不当である。
- ２ 上記１の借家権は、法に違反するものであり、詐欺罪に該当するものである旨を本件意見書に記載したが、本件通知により不採択とされた。今からでも十分な調査を行うことを要求する。
- ３ 令和５年２月３日に本件建物所有者と請求外Ａから処分庁宛てに提出された意見書は、本件契約が無効であると主張するものだが、処分庁から請求人に対し、当該意見書が提出されている旨の情報提

供はなかった。十分な調査を実施し、調査結果を請求人に開示することを要求する。

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12月 2日	諮問
令和 7年 2月25日	審議（第97回第2部会）
令和 7年 3月18日	審議（第98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) 法の目的

法は、市街地の計画的な再開発により、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることなどを目的としており（1条）、第一種市街地再開発事業については、権利変換処分（86条）を認めるなど、都道府県知事による認可の下、市街地再開発事業の施行者（以下「施行者」という。）が権限に基づいて当該事業を施行することを可能としている。

(2) 権利変換計画について

ア 法72条1項は、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等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、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73条1項は、権利変換計画においては、同項各号に掲げる事項を定めなければならないとし、12号に、施行地区

内の土地に存する建築物について賃借権を有する者で、当該賃借権に対応して、施設建築物の一部について賃借権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所を掲げる。

同条４項は、建築物に関する権利に関して争いがある場合において、その権利の存否が確定しないときは、当該権利が存するものとして権利変換計画を定めなければならないとしている。

ウ 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の考慮を払って定めなければならないとしている。

エ 法７７条５項は、権利変換計画においては、施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者から当該建築物について賃借権の設定を受けている者に対しては、当該建築物の所有者に与えられることとなる施設建築物の一部について、賃借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。

なお、同条２項は、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。

オ 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とし、また、あらかじめ、縦覧の開始の日、縦覧の場所等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等にこれらの事項を通知しなければならないとしている。

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。

同条３項は、施行者は、同条２項の規定により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す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としている。

カ 法 8 4 条 1 項は、施行者は、権利変換計画を定めようとするときは、審査委員の過半数の同意を得なければならないとし、同条 2 項は、同条 1 項の規定は、法 8 3 条 2 項の意見書の提出があった場合において、その採択を決定するときに準用するとしている。

(3) 権利変換処分について

法 8 6 条 1 項は、施行者は、法 7 2 条 1 項の権利変換計画の認可（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としている。

法 8 6 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としている。

2 本件処分についての検討

(1) 本件処分の前提となる本件権利変換計画等の手続の履践状況

処分庁は、本件権利変換計画を定めるに当たり、請求人から、物件調書の記載（賃借権実測 2 8 . 2 0 m²）について異議がないこと、また、本件住宅の借家権に係る権利変換計画案の内容（施設建築物の〇〇棟〇〇階〇〇号 3 4 . 8 0 m²）についての同意を事前に得ていたことが認められる。

処分庁は、権利変換計画策定のため、あらかじめ関係権利者の意見の聴取、協議等を行った後、法 8 4 条 1 項の規定により審査委員の同意を得た上で、臨時総会において本件権利変換計画についての承認の議決を得てこれを決定し、法 8 3 条 1 項の規定により、事務所の掲示板に本件権利変換計画の縦覧の公告を掲示するとともに、請求人を含む関係権利者に対して、本件権利変換計画の縦覧の通知を行い、縦覧の期間内に意見書を提出することができる旨を周知したことが認められる。

なお、本件住宅に関する借家権には、貸主（本件建物所有者）と借主（請求人）との間に争いがあるが、その存否が確定していないため、処分庁は、法 7 3 条 4 項の規定により、本件住宅の借家権が存するものとして本件権利変換計画を定め、上

記各手続を履践している。

そして、処分庁は、上記縦覧中に請求人から提出があった本件意見書の内容を審査し、法８４条２項において準用する同条１項の規定により審査委員の同意を得た上で、法８３条３項の規定により、本件意見書の意見を一部採択し、その旨を請求人に通知するとともに、本件権利変換計画に必要な修正を加えていることが認められる。

これらの権利変換計画に係る手続を経て、処分庁は、修正後の本件権利変換計画について、法７２条１項の規定に基づき、令和〇年〇〇月〇〇日付けで知事による認可を受けたことが認められる。

以上によれば、修正後の本件権利変換計画は、上記１の法令等に沿って適正な手続を経て、知事の認可を受けたものであることが認められる。そして、修正後の本件権利変換計画は、処分庁が請求人の本件意見書を一部採択し、本件権利変換計画に必要な修正が加えられたものであり、処分庁において、請求人の意見を無視したり、特定の関係権利者を優遇したりといった、客観的にみて不公正又は不公平な取扱いを行ったものとは認められない。

(2) 本件処分についての検討

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とされているところ（上記１・(2)）、処分庁は、知事の認可を受けた修正後の本件権利変換計画に基づき、令和〇年〇〇月〇〇日に権利変換に関する処分の公告を行うとともに、関係権利者である請求人に対して、同人の関係事項を記載した書面（本件処分通知書）を通知し、本件処分を行ったことが認められる。そして、本件処分の内容（別紙処分目録）は、上記１の法令及び本件権利変換基準等に則って、請求人に対し、施設建築物の一部が与えられており、請求人の権利変換期日前の権利の状況と権利変換期日後の権利の状況を比較しても、法７４条２項の規定に照らし、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といえるような事情は特に見受けられない。

以上によれば、本件処分に不合理な点は見受けられず、これ

を違法又は不当であるということとはできない。

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、権利変換処分の対象とされない借家権が権利変換の対象とされて、移転先が割り振られたことにより、請求人の移転先の選択肢が不当に制限された、請求人の権利変換計画は著しく差別的な扱いを受け、不当であると主張する。

しかし、本件意見書及び同意見書に対する本件通知の内容を踏まえて策定された修正後の本件権利変換計画に、請求人が主張するような差別的な取扱いがなされた事実を認めることができないことは、上記2・(1)のとおりであるから、請求人の主張は採用することができない。

- (2) また、請求人は、第3・2及び3のとおり、本件建物所有者と請求外A間の借家権は違法であるから更なる調査を要求することや、本件建物所有者と請求外Aから提出された意見書に係る調査を行い、当該調査結果を請求人に開示することなどを要求している。

しかし、これらの要求は、請求人以外の権利者の権利変換処分の当否に係るものや、本件契約に基づく借家権の存否の争いに係るものであり、本件処分を対象とする本件審査請求の審査の対象外である。

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)

後藤眞理子、筑紫圭一、中村知己

別紙（略）