

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 審査会の意見

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、〇〇地区第一種市街地再開発事業（以下「本件事業」という。）の施行者である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、２０２２年（令和４年）１１月１７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。本件処分の概要は、別紙処分目録記載のとおり。）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

請求人は、おおむね以下の理由により、本件処分は違法又は不当であると主張する。

１ 本件権利変換計画の縦覧手続が適正・適法に行われていないこと。

請求人代表者が処分庁の事務所において本件権利変換計画の縦覧を行っていたところ、事務所の係の者から執拗に話しかけられ、妨害を受けた。また、住民の関係権利者を装った女性が現れ、その女性と縦覧を交代するよう係の者から促されたため、十分な縦覧ができなかった。

縦覧手続において、偽計を用いて妨害行為を行ったことは非常に重大であり、縦覧手続自体が無効である。

２ 本件権利変換計画の公告がなされていないこと。

本件権利変換計画の縦覧期間中、施行区域内の公的掲示板を観察したが、公告の掲示がなされていなかった。処分庁は、事務所内の掲示

板及び施行地区内の2か所に掲示して公告したと主張するが、普通には一般人が入っていかない事務所内に掲示したことをもって掲示したことにはならないし、施行地区内の2か所に掲示したとする場所等の説明が証拠とともに示されていない。

3 本件権利変換計画の作成行為自体が違法であること。

- (1) 本件処分のうち、本件診療所として賃借していた部分については、物件調書作成のための立入調査が行われていないにもかかわらず、本件権利変換計画が作成されている（立入調査がされていない旨は物件調書に異議として記載している。）。
- (2) 本件処分のうち、子育て広場については、権利変換計画の説明を受けてきたが、本件診療所の部分については、権利変換計画そのものの説明を受けずに、勝手に決められた。有無を言わず権利変換期日後に〇〇に入れと強制するような強引な権利変換計画の作成の仕方は大いに疑問である。
- (3) 請求人は、本件事業のまちづくりの話し合いの場から排除されて現在に至っている。意見を述べることに、話し合いに参加することが奪われる人権侵害があり、人権侵害のもと作成された本件権利変換計画は無効である。
- (4) 請求人は、「〇〇」を通じて、要望書及び公開質問状を処分庁に送付しているが、いずれも処分庁から文書での回答がなされていない。文書での回答がないまま本件権利変換計画を作成したのは時期尚早である。
- (5) 本件権利変換計画における請求人の従前資産の延べ面積について、本件診療所部分で22.7㎡も差が生じているにもかかわらず、適切な説明がなく、権利変換計画が作成された。本件権利変換計画の作成は、手続及び内容の違法である。

4 権利者の資産の価額が不当に低く抑えられていること、権利者間の評価額に不合理な差が存在すること

本件権利変換計画において、各権利者の資産の価額は低く抑えられているので、実勢価格で評価し直すべきである。また、同じ通りに面する土地であっても、各権利者間で評価額の格差が大きい箇所があるので、適正に評価するべきである。

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 ７年 １月 ３０日	諮問
令和 ７年 ４月 ２８日	審議（第９９回第２部会）
令和 ７年 ５月 ２７日	審議（第１００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。

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提出することができるとしている。

ウ 法３０条は、市街地再開発組合において、同条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、同条８号において、権利変換計画を掲げている。

エ 法 8 4 条 1 項は、市街地再開発事業の施行者が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、又は市街地再開発審査会の議決を経なければならないとしている。

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 3 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、同項 1 2 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。

イ 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。

ウ 法 7 7 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。

(3) 施行者が取得した施設建築物の管理処分について

法 1 0 8 条 1 項は、第一種市街地再開発事業により施行者が取得した施設建築物の一部等は、同項各号に掲げる場合を除き、公募により賃貸し、又は譲渡しなければならないとし、同項 2 号に、施行地区内に（中略）施行地区内の建築物について借家権を有する者の居住又は業務の用に供するため特に必要があるときを挙げている。

2 本件処分についての検討

- (1) これを本件についてみると、処分庁は、総会により本件権利変換計画を定め、法 8 3 条 1 項の規定に基づき、縦覧開始の日等を公告し、関係者に縦覧を通知し、処分庁の事務所において本件権利変換計画を縦覧に供していることが認められる。

そして、処分庁は、本件権利変換計画について、法 8 4 条 1 項の規定に基づき審査委員の同意を得た上で、知事に認可の申請をし、知事から法 7 2 条 1 項の規定に基づく認可を受け、法 8 6 条 1 項によりその旨の公告をした上で、同条 2 項の規定に基づき、請求人に対し、本件処分を行ったことが認められる。

そうすると、本件処分の手続は、法令等の定め（上記 1・(1)）に則って行われたものといえることができる。

- (2) また、本件権利変換計画の内容においても、処分庁は、請求人に対して、①本件診療所として賃借していた部分については、施設建築物の一部に借家権を与え、②子育て広場として賃借していた部分については、請求人の転出の希望に応じて、権利変換期日において借家権を失わせ、法 1 0 8 条 1 項 2 号により処分庁が取得した施設建築物の一部を取得させる扱いをしており（別紙処分目録参照）、これらは、法及び処分庁が定めた権利変換基準に照らして、不合理なものとは認められず、本件処分による請求人の権利変換期日前と権利変換後の権利の状況を比較しても、請求人に不利益となっているような事情は認められない。

(3) 小括

以上のことからすると、本件処分に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、請求人代表者の権利変換計画の縦覧が妨害されたとして、同縦覧手続が無効である旨を主張する。

しかし、請求人が十分に時間をかけて本件権利変換計画を縦覧していることからすれば、本件権利変換計画の縦覧手続が無効ということとはできない。

- (2) 請求人は、第 3・2 のとおり、権利変換計画の公告がなされていない旨を主張する。

しかし、処分庁は、処分庁の事務所の掲示板外 2 か所で、掲示によ

る方法により公告をしていることが認められる。この点、請求人は、一般人が普通入っていない処分庁の事務所に掲示しても掲示したことにならないとも主張するが、知事による処分庁の設立認可の告示には、事務所の掲示板に掲示することが公告の方法として記載されていることから、請求人の主張は、本件処分の取消理由とはならない。

- (3) 請求人は、第3・3のとおり、物件調書作成のための立入調査が行われていないなど本件権利変換計画の作成行為自体が違法である旨を主張する。

ア 本件において、処分庁は、請求人が本件診療所の2階部分について立入調査を拒否したため、設計図面、上下階の状況等に基づき、2階部分の調査を行ったこと、請求人は、立入調査が完了していない物件調書は真実の内容とはいえないなどとして物件調書に異議を付したこと、処分庁は、土地所有者等の署名・押印を得て物件調書を作成したことが認められる。

請求人が立入調査を拒否していたことからすれば、処分庁が設計図面、上下階の状況等に基づいて本件診療所の2階部分の調査を行った上で、物件調書を作成したことに不合理な点は認められず、また、物件調書記載の床面積にも特段不合理な点は認められない。

イ また、請求人は、処分庁による説明不足や文書による回答がないことなどを主張しているが、いずれも本件権利変換計画の手続の要件ではないから、同手続を違法とする理由とはならない。

ウ したがって、本件権利変換計画の作成行為が違法であるということとはできない。

- (4) 請求人は、第3・4のとおり、各権利者の資産の価額は低く抑えられている、土地の評価額が各権利者間で格差が大きい旨を主張する。

しかし、請求人は土地所有者でない上に、権利変換に関する処分についての審査請求においては、権利変換計画に定められた宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利の価額についての不服をその理由とすることができないとされている（法128条1項ただし書）から、これらの主張は、本件処分の取消理由とはならない。

- (5) 小括

以上によれば、請求人の主張はいずれも採用できない。

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）

後藤真理子、筑紫圭一、中村知己

別紙（略）