

## 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。

請求外〇〇氏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。

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。

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。

さらに、法８５条１項は、宅地、建築物の価額等について意見書の採択をしない旨の通知を受けた者は、通知を受けた日から起算して３０日以内に、収用委員会にその価額の裁決を申請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８４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、同項２号に、施行地区内の宅地若しくはその借地権又は施行地区内の土地に権原に基づき建築物を有

する者で、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等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 6 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している。

エ 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。

また、法 7 7 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。

## 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、法及び処分庁が定めた権利変換基準に基づいて、施設建築

物の一部を与えており、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、関係権利者相互間に不均衡が生じているような事情及び建築施設の部分の価額と従前の宅地等の価額との間に著しい差額が生じているような事情は特に認められない。

(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、権利変換計画の縦覧手続が適正・適法に行われていない旨を主張する。

しかし、請求人が妨害があったと主張する縦覧手続は、請求外〇〇氏に係るものであり、請求人の権利変換に係る本件処分においては、審査の対象とならない。

したがって、請求人の主張は、本件処分の取消理由とはならない。

- (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か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、請求人の要望書等に対して処分庁から文書での回答がなく、それ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として、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。

しかし、処分庁から要望書等に対する文書による回答がないとしても、当該回答は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。

- (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、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）。

したがって、請求人の主張は、本件処分の取消理由とはならない。

なお、法８５条１項によれば、法８３条２項の意見書（権利変換計画の縦覧期間内に処分庁に対して提出するもの）の採択をしない旨の通知を受けた者は、法７３条１項３号（施行地区内の宅地、借地権又は建築物）等の価額について、収用委員会にその価額の裁決を申請することができるかとされているが、請求人は、本件権利変換計画の縦覧期間中に、法８３条２項の意見書を処分庁に対して提出していないことから、当該裁決の申請をする前提が欠けていたものである。しかし、このことによって、上記判断が左右されるものではない。

(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）

後藤眞理子、筑紫圭一、中村知己

別紙（略）