

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、〇〇市街地再開発組合（以下「処分庁」という。）が、権利変換計画に基づき、請求人に対し令和3年6月17日付けの通知書で行った権利変換処分（請求人に係る権利変換計画の概要は、別紙1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、本件処分は取り消されるべき旨主張する。

請求人は、本件権利変換計画の施行区域内の物件の賃借人であるところ、令和3年7月9日から10日に突然、請求人に全く通告することなく無断で賃借物件内の荷物が運び出され、請求人の住所と〇〇のビル2階に移動された。

その後、施行区域内には白い工事堀がされ、請求人の賃借物件の中には一切入れなくなった。本来なら相当の猶予期間があるはずの（行政代執行によると30日前通告とされている。また、法96条は、土地の明渡しは、明渡しの請求から30日を経過した後でないといけないとする。）請求人の不動産を賃借する権利がなくなった。組合ほかの行為は刑法の不動産侵奪罪にも当たりう

る行為である。

処分庁の手続は、行政代執行などの手続も取っておらず、明らかに民法の無権代理（民法 113 条）であることを確認した上で行ったものであり、総じて法 91 条ないし 96 条などに違反して無効である。

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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和 5 年 6 月 27 日	諮問
令和 5 年 8 月 22 日	審議（第 81 回第 3 部会）
令和 5 年 10 月 12 日	審議（第 82 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) 権利変換計画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、市街地再開発組合が総会の議決を経なければならない事項の一つとして、権利変換計画を掲げている（同条 8 号）。

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規定し、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。

(2) 権利変換処分について

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（本件では東京都知事（以下「知事」という。）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。

法87条2項は、権利変換期日において、施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者の当該建築物は、施行者に帰属するとし、法88条5項は、施行地区内の土地に存する建築物について借家権を有していた者は、権利変換計画の定めるところに従い、施設建築物の一部について借家権を取得するとしている。

2 本件処分についての検討

これを本件についてみると、処分庁は、総会の議決を経て本件権利変換計画を決定し、公衆の縦覧に供し、審査委員の同意を得た上で、知事に対して本件権利変換計画の認可を申請し、知事より同認可を受けた本件権利変換計画に基づき、本件物件を賃借している請求人に対し、令和3年6月17日付けで権利変換の処分の通知をしたことが認められる（本件処分）。

そうすると、本件処分は、上記1の法令等の規定に則り、適正になされたものであるから、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

請求人は、第3のとおり、無断で請求人の賃借物件内の荷物が運び出され、その後、賃借物件の中に一切入れなくなり、請求人の不動産を賃借する権利がなくなった旨を主張し、本件処分の取

消しを求めている。

しかし、請求人の主張する事柄は、権利変換処分の内容にも手続にも関わるものではないから、本件処分を取り消すべき事由とはならないものであるといわざるを得ない。

なお、建物明渡完了証、審理員が行った口頭意見陳述の記録による限り、本件物件の明渡しは賃貸人から処分庁に対して任意に行われたものであって、法96条1項の規定に基づく明渡処分とは認められないものである。

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)

羽根一成、加々美光子、青木淳一

別紙1及び別紙2(略)