

答 申

審査請求人（以下「請求人ら」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各審査請求について、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

本件各審査請求は、いずれも棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、〇〇市街地再開発組合（以下「処分庁」という。）が、請求人らに対し、令和4年2月14日付けの各通知書（以下「本件各処分通知書」という。）で行った各権利変換処分（以下「本件各処分」という。本件各処分の概要は、別紙処分目録記載のとおり。）について、請求人らは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

請求人らは、おおむね以下の各理由により、本件各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) 次のア及びイのとおり、設立時の地権者同意要件を満たしていないから、処分庁が行った本件各処分は違法である。

ア 処分庁は、地権者〇〇人に対し同意者〇〇人で認可されたと説明しているが、認可前に同意撤回の意思表示を行った〇〇名が不当に同意者として扱われている。

処分庁は、処分庁設立認可申請後の意思表示の撤回は、同意要件に影響を及ぼさないとしているが、民法や基本的人権における自由権に反している。

イ 地権者〇〇人には〇〇人の借地権者が含まれているが、土地所有者とは別に建物登記を行っている〇〇名が借地権者と

して地権者名簿に掲載されていない。借地借家法には、借地権はその登記がなくても土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは第三者に対抗できるとあるから、当該〇〇名が借地権者として地権者名簿に掲載されていないのは、借地権者の同意要件を満たしていない。

- (2) 本件各処分は、従前資産を不当に低く評価し、転出希望者が従前資産と同等条件で代替地を取得することを困難にしたものであり、違法である。

第4 審理員意見書の結論

本件各審査請求はいずれも理由がないから、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 5年 6月 26日	諮問
令和 5年 7月 21日	審議（第80回第2部会）
令和 5年 8月 25日	審議（第81回第2部会）
令和 5年 10月 20日	審議（第82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) 組合の設立手続について

ア 法11条1項は、第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができるとしている。

イ 法14条1項は、法11条1項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき

区域内の宅地について所有権を有するすべての者及び区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得なければならないとし、この同意を得たことを証する書類は、都市再開発法施行規則（以下「法施行規則」という。）3条1項4号により、都道府県知事に提出する認可申請書に添付しなければならない書類の一つである。

ウ 法15条1項は、法14条1項に規定する同意を得ようとする者は、あらかじめ、施行地区となるべき区域の公告を当該区域を管轄する市町村長に申請しなければならないとし、同条2項は、当該申請があった場合、法7条の3第3項及び4項の規定を準用する（同項中「前条第3項」とあるのは、「第14条」と読み替える。）旨定める。

そして、法7条の3第3項は、区域内の宅地について未登記の借地権を有する者は、同条2項の公告があった日から起算して30日以内に当該市町村長に対し、その借地の所有者と連署し、又は借地権を証する書面を添えて、書面をもってその借地権の種類及び内容を申告しなければならないとしている。

さらに、法7条の3第4項は、未登記の借地権で同条3項の規定による申告のないものは、同項の申告の期間を経過した後は、法7条の2第3項の規定の適用については、存しないものとみなすとしている。

エ 法19条1項は、都道府県知事は、法11条1項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、組合の名称、事業施行期間、施行地区のほか、法施行規則11条1項1号ないし6号に掲げる事項（権利変換を希望しない旨の申出をすることができる期限（6号））等を公告しなければならないとしている。

(2) 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 8 3 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 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提出することができるとしている。

ウ 法 3 0 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。

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。

(3) 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な考慮を払って定めなければならないとしている。

イ 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。

ウ 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等）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 77 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。

2 本件各処分についての検討

(1) 本件各処分の前提となる法の定める権利変換計画の手続（上記 1・(2)・アないしエ）の履践状況

処分庁は、権利変換を希望しない旨の申し出ができる期限（令和 2 年〇〇月〇〇日）の経過後、令和 2 年度臨時総会及び理事会により、権利変換基準及び同細則を承認し、本件事業に係る権利変換計画を定め、令和 3 年〇〇月〇〇日に同権利変換計画の縦覧、請求人ら関係者へ通知を行い、審査委員の同意及び令和 3 年度臨時総会による権利変換計画の議決を経て、令和 4 年〇〇月〇〇日、知事から権利変換計画の認可を受けていることが認められる。

(2) 本件各処分の要件充足性の検討

処分庁は、法 86 条 1 項の通知すなわち権利変換計画の認可を受けたことを遅滞なく公告し、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（上記 1・(2)・オ）ところ、令和 4 年 2 月 14 日付けで、同項の規定する認可を受け公告した権利変換計画について、請求人らの関係事項及び権利変換期日を記載した本件各処分通知書を、関係権利者である請求人らに対して送付し、本件各処分を行ったものであることが認められる。

本件各処分の内容（別紙処分目録）も、法の定め（上記 1・

(2)参照) 及び令和2年度臨時総会及び理事会で決定した権利変換基準等に則り、請求人らに対して、施設建築敷地の所有権及び施設建築物の一部が与えられており、本件各処分による請求人ら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あるいは関係権利者相互間に不均衡が生じているような事情は特に認められず、かつ、請求人ら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

以上のことからすると、本件各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 請求人らの主張についての検討

(1) 請求人らは、第3・(1)のとおり、処分庁は、設立時の地権者同意要件を満たしていない旨を主張する。

請求人らは、本件組合設立認可が違法であることを前提として、本件処分の取消しを主張するものであるが、都道府県知事による再開発組合の設立認可(法11条1項)は、特定の組合の設立行為を補充して法人として組合を成立させ(法8条1項、18条)、当該組合に一定の区域の土地について第一種市街地再開発事業を施行する権限を付与するものであって、本件処分とは異なる法的効果を付与された別個の処分である。

また、組合設立認可の申請があったときは、縦覧に供された事業計画について関係権利者は意見書を提出することができ(法16条1項及び2項)、提出された意見については都道府県知事が慎重な手続により審査し、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事業計画に必要な修正を加えるべきことを命じるなど(法16条3項及び4項)、関係権利者の手続保護が図られていることから、組合設立認可は審査請求をすることができない処分とされている(法127条1項1号)。

このように、組合設立認可は、本件処分とは別個の処分であることに加え、審査請求の対象となる処分ではないことから、本

件処分に係る審査請求において、本件組合設立認可の違法性・不当性を当審査会が判断することは相当ではない。

したがって、本件処分に係る審査請求において、本件組合設立認可の違法性を審査請求の理由とする請求人の主張を採用することはできない。

- (2) 請求人らは、第3・(2)のとおり、本件各処分は、従前資産を不当に低く評価しているなどと主張するが、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、請求人らの主張には理由がない。

(3) 小括

以上によれば、請求人らの主張はいずれも採用できず、本件各処分を違法又は不当として取り消す理由とはならない。

4 請求人らの主張以外の違法性又は不当性についての検討

その他、本件各処分にいずれも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、山口卓男、山本未来

別紙（略）