

質問への回答

【岩井篤様】

質問 1. 本件再開発事業が個人施行の事業であることについての指摘があったと記憶していますが、それについては法の趣旨を逸脱しているなど法令違反を指摘することはできないのでしょうか？

答え

○確かに、施行面積 17.5ha という巨大再開発を個人施行でおこなうことは、個人施行の制度趣旨に反します。しかし、権利者が 3 名では、組合施行の権利者数要件（5 名以上）を満たしません。「個人施行しか、選択肢はない」という反論が予想されます。

もっとも、川崎市鷺沼駅前再開発のように、権利者は実質 4 名であるが、権利者を水増しして、組合施行を企てている例もあります※。

○問題は、むしろ、この巨大個人施行再開発を非都市計画事業として実施することにあると思います。神宮外苑という都民の共有財産の再開発であり、かつ、周辺環境への影響力は極めて大きいので、都市計画決定は必須と考えます（岩見レジュメ、23-25 頁参照）

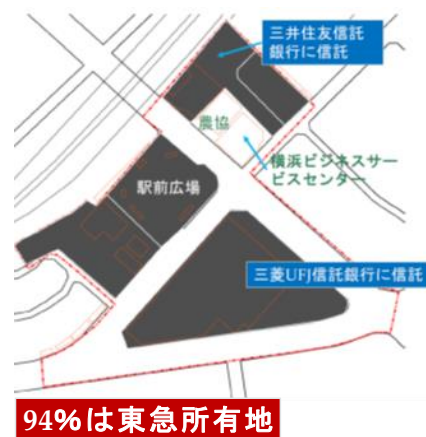
※

◆東急による、東急のための再開発

○東急開発戦略の一環としての鷺沼：人口減少・高齢化→私鉄ファーストから不動産ファーストへ→沿線の開発ポテンシャルの維持 向上

○その中核的プロジェクトとしての鷺沼駅前再開発

○再開発地区の94%は、東急所有地



質問 2. 本件都市計画の再開発等促進区の決定に当たって適用地区の要件（都市計画法第 12 条の 5 第 3 項）に違反している疑いがあるとの指摘がありますが、それを法令違反として裁判で取消しを求めることは可能なのでしょうか？勝てる見込みはあるのでしょうか？

答え

○一般的に都市計画は処分性が認められず、したがって訴訟で争えないとされています。「区域内の個人の権利義務に対して具体的な変動を与えるという法律上の効果を伴うものではなく、抗告訴訟の対象となる処分には当たらない」（最高裁判例平成6・4・22）から。

○しかし、再開発等促進区は、「不特定多数人を対象とした地区計画ではなく、特定の地権者の特定の建築計画を念頭においたものとなっている」として、中野四丁目地区計画の無効確認を、隣接する住民が争った例がある。結果は敗訴となったが、担当弁護士は、「日影被害を受ける周辺住民が再開発等促進区を定める地区計画取消訴訟を提起した場合に処分性、原告適格を肯定しても問題はないし、少なくとも地区計画に基づく建築制限条例に対する取消訴訟は認められるべきである。」（富田裕「再開発等促進区を定める地区計画の処分性、周辺住民の原告適格の再考—中野四丁目地区地区計画取消訴訟を題材として」（都市住宅学91号2015AUTUM）としています。

質問3. この区域が未供用区域であるとして神宮外苑地区に「公園まちづくり制度」を適用することは、制度の趣旨を逸脱した誤用との指摘についても、法令違反として裁判で処分取り消しを求めることはできるのでしょうか？勝てる見込みはあるのでしょうか？

答え.

○「公園まちづくり制度」にもとづく都市計画公園の都市計画変更によって、特定の地権者は利益をうけ（受益額は未確定であるが）、一方、この利益供与により、公園の利用価値、景観等が損なわれると考えられる。これを訴訟にどうつなげる事が出来るのか、回答を持ち合わせていない。なお、都市計画の処分性問題に、「公園まちづくり制度」は要綱であることの問題が加わり、また、公園の地権者ではない、一般都民の原告適格問題も重なり、これを争うことは難しいように思われます。

○むしろ、事業計画の認可がなされ、公共用地が減らされ、民有地に組み入れられるという事実も確認できそうなので（岩見レジュメ18頁）、地方自治法第237条2項、「普通地方公共団体の財産は・・・適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」という規定をつかい、その適法性を問う住民訴訟を争うことができるのではないかと思います。そのイメージは、遠藤氏レジュメ「(4) どう問題にするか - ひとつの方策案」のとおりです。

【高木 恒子様】

貴重な発言をいただいておりますが、割愛させていただき、質問のみに限定してお答えさせていただきます。

質問 都市計画審議会の責任は重大です。再度、複合棟 A185m も含め、高さの部分だけで

も、審議のやり直しを要求することは可能でしょうか

答え.

○大いに求めたらいいと思いますが、諮問機関ですから知事が諮問する気にならなければならぬと思います。

【若山様】

質問 1. 私は個人施行なのに区域面積が多めで周辺に与える影響が大きいことから、都市計画手続きをやり直すべきとしましたが、岩見先生は都市計画法の問題で齟齬があるといわれるように伺いました。都市計画法違反とすれば、どのような内容なのでしょう。

答え.都市計画の齟齬というのは、①高度利用を目的とした再開発等促進区を都市公園に適用するのは不当、②再開発等促進区の区域要件も満たされていないという意味です。岩見レジュメ、19-21 頁の御参照をお願いします。

質問 2 地区整備計画の区域と再開発事業の区域が違っていることは法令上の問題にならないでしょうか。(地区整備計画の区域はいちよう並木の西側、再開発事業区域は西側 2 列のいちよう並木の間)

答え.微妙に区域が違っているわけですね。気がつきませんでした。再開発施行地区の区域と地区整備計画区域の関係が問題になりますね。前者が後者をはみ出して設定されていれば、違法を疑う必要があるように思います。

質問 3 事業認可が下りましたが、事業計画等の資料は情報開示請求によらなければ公表されないのでしょうか

答え. 都市再開発法第七条の十五第 3 項は、「市町村長は、第百条第二項又は第二百二十四条の二第三項の公告の日まで、政令で定めるところにより、第一項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しななければならない」ことをうたっています。ここで、第 1 項の図書とは、「施行地区及び設計の概要を表示する図書」で、「資金計画」は含まれていません。情報開示請求の方が、手っ取り早いのではないかと思います。

(岩見・遠藤)