

平成26年12月19日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
平成24年(行ウ)第163号 都市計画決定無効確認等請求事件
口頭弁論終結の日 平成26年7月11日

判 決

原 告
同代表者代表取締役

原 告

原 告

原告ら訴訟代理人弁護士

同

同

淵 脇 み どり
千 葉 恵 子
森 孝 博

東京都中央区築地一丁目1番1号

被告兼処分行政庁

同代表者 区長

被告訴訟代理人弁護士

被告訴訟復代理人弁護士

中 央 区
矢 田 美 英
橋 本 勇
橋 本 一 成

主 文

- 1 本件各訴えをいずれも却下する。
- 2 訴訟費用は原告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告が平成23年12月19日付けでした東京都市計画第一種市街地再開発事業日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業(以下「本件再開発事業」

という。)を定める都市計画の決定(以下「本件再開発事業決定」という。)が無効であることを確認する。

第2 事案の概要等

本件は、本件再開発事業決定により定められた市街地再開発事業(本件再開発事業)に関する都市計画の施行区域内に宅地を有するなどしている原告らが、主位的に、行政事件訴訟法3条4項に規定する無効等確認の訴えとして、本件再開発事業決定が無効であることの確認を求め(以下、本件各訴えのうちこの請求に係る部分を「本件抗告訴訟」という。)、予備的に、同法4条に規定する当事者訴訟として、本件再開発事業決定が無効であることの確認を求める(以下、本件各訴えのうちこの請求に係る部分を「本件当事者訴訟」という。)事案である。

1 前提事実

証拠及び弁論の全趣旨(各認定事実の後に掲げる。証拠等を掲げない事実は、当事者間に争いがない。)によれば、以下の各事実(以下「前提事実」という。)が認められる。

(1) 原告ら

ア 原告■■■■(以下「原告会社」という。)は、不動産の保有、賃貸、管理及び売買等を目的とする株式会社であり、原告■■■■(以下「原告■■■■」)という。)は、原告会社の取締役であり、原告■■■■(以下「原告■■■■」)という。)は、原告会社の代表取締役である(甲1)。

イ 原告会社は、別紙2「物件目録1」記載の各土地を所有し、原告■■■■は、別紙3「物件目録2」記載の土地を所有し、原告■■■■は、別紙4「物件目録3」記載の土地を所有しているほか、原告■■■■及び原告■■■■は、別紙5「物件目録4」記載の各土地を共有している(甲3から6まで(枝番があるものは枝番を含む。))。

そして、原告会社は、別紙2「物件目録1」記載の各土地並びに原告■及び原告■から借り受けた別紙3「物件目録2」、別紙4「物件目録3」及び別紙5「物件目録4」記載の各土地（以下、これらの土地を併せて「本件各土地」という。）において、約19台の車両を駐車することのできる露天のコインパーキングを経営している（甲28、弁論の全趣旨）。

ウ このほか、原告■は別紙6「物件目録5」1記載の土地を、原告会社は同目録2記載の建物を所有している（甲2、8）。

(2) 本件再開発事業に関する経緯等

ア 本件再開発事業決定

(ア) 被告は、平成23年12月19日、東京都市計画第一種市街地再開発事業日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業（本件再開発事業）を定める都市計画の決定（本件再開発事業決定）をした（乙2）。

(イ) 前記(3)の都市計画においては、東京都中央区日本橋二丁目（以下、東京都中央区日本橋二丁目内の地番の表記につき、「東京都中央区」の記載を省略する。）4番、同5番、同6番、同7番の一部（本件各土地）、同10番の一部及び同11番から成る約2.6ヘクタールの区域が施行区域として定められるとともに、同施行区域内にA街区、B街区、C街区及びD街区の4つの街区が定められ、それぞれの街区ごとに主要用途及び高さの限度等が定められているところ、A街区は日本橋二丁目11番に、B街区は同4番に、C街区は同5番及び同6番に、D街区は同7番の一部（本件各土地）にそれぞれ対応するものと定められている（甲12、乙2、弁論の全趣旨）。

D街区は、本件各土地に対応するものであるところ、上記の施行区域のうち、特別区道中日第281号線（以下「区道281号線」という。）の北側に位置しているのは、D街区のみである（甲12、乙2、

弁論の全趣旨。以下、上記の施行区域を「南地区」ということがあり、日本橋二丁目7番のうち本件各土地を除いた区域及び同8番の一部から成る区域を「北地区」ということがあり、南地区と北地区を併せた区域を「日本橋二丁目地区」ということがある。)。そして、D街区については、「建築敷地の整備」に係る「建築敷地面積」が「約260㎡」、
「建築物の整備」に係る「建築面積」が「約160㎡」、同じく「延べ面積〔容積対象面積〕」が「約320㎡」、同じく「主要用途」が「公共公益施設」、同じく「高さの限度」が「低層部B 12m」などと定められている(甲12, 乙2)。

なお、原告■■■■が所有している別紙6「物件目録5」1記載の土地は、C街区の一部とされている(甲12, 乙2, 弁論の全趣旨)。

イ 本件都市再生特別地区変更

(ア) 東京都は、平成23年12月19日、都市再生特別地区を定めた都市計画である東京都市計画都市再生特別地区について、日本橋二丁目地内を都市再生特別地区(東京都市計画都市再生特別地区(日本橋二丁目地区))に追加する旨の都市計画の変更(以下「本件都市再生特別地区変更」という。)をした(甲12, 13, 36, 38, 64)。

(イ) 本件都市再生特別地区変更後の東京都市計画都市再生特別地区においては、約4.8ヘクタールの日本橋二丁目地区をA街区、B街区、C街区、D街区、E街区及びF街区の6つの街区に分けて、それぞれの街区ごとに建築物の容積率の最高限度等が定められているところ、A街区、B街区、C街区及びD街区の位置関係は、前記アの本件再開発事業決定に係る都市計画におけるA街区、B街区、C街区及びD街区の位置関係におおむね一致し、また、E街区は日本橋二丁目7番のうち本件各土地を除いた区域に、F街区は日本橋二丁目8番の一部にそれぞれ対応するものと定められている(甲13, 64, 弁論の全趣旨)。

ウ 本件地区計画変更

(ア) 被告は、平成23年12月19日、日本橋二丁目地区を含む区域をその区域とする地区計画を定めた都市計画である東京都市計画地区計画日本橋・東京駅前地区地区計画（以下「本件地区計画」という。）の変更（以下「本件地区計画変更」という。）をした（甲11，乙7）。

(イ) 本件地区計画変更は、前記イの本件都市再生特別地区変更により日本橋二丁目地区について都市再生特別地区として定められることに伴い、本件地区計画に定められた地区整備計画における地区施設の新設のために地区施設の配置及び規模の定めを変更するものであり、本件地区計画変更後の本件地区計画に定められた地区整備計画においては、本件各土地は、本件地区計画変更によって新たに定められた地区施設である「歩道状空地10号」（公共公益施設を含む。）の一部とされている（甲11，12，乙7，弁論の全趣旨）。

エ 本件組合設立認可

東京都知事は、平成25年4月12日、本件再開発事業の施行者である日本橋二丁目地区市街地再開発組合（以下「本件組合」という。）の設立の認可（以下「本件組合設立認可」という。）をした（甲86）。

オ 本件権利変換計画認可

(ア) 本件組合は、平成25年12月16日、東京都知事に対し、本件再開発事業の権利変換計画（以下「本件権利変換計画」という。）の認可の申請をした（顕著な事実（当庁平成24年（行ウ）第97号，同第414号事件））。

本件権利変換計画においては、権利変換期日を平成26年3月15日として原告らの有する本件各土地等に対応して本件再開発事業に係る施設建築物の10階部分の一部等を与える旨が定められていた（顕著な事実（当庁平成24年（行ウ）第97号，同第414号事件））。

(イ) 平成26年2月12日、東京都知事は、本件権利変換計画の認可（以下「本件権利変換計画認可」という。）をした（顕著な事実（当庁平成24年（行ウ）第97号、同第414号事件））。

カ 本件権利変換処分

本件組合は、平成26年2月12日、原告らを含む関係権利者に本件権利変換計画認可の関係事項を通知することによって、本件権利変換計画に係る権利変換に関する処分（以下「本件権利変換処分」という。）を行った（顕著な事実（当庁平成24年（行ウ）第97号、同第414号事件））。

(3) 本件各訴えの提起等

原告らは、平成24年3月22日、本件各訴えを提起した（顕著な事実）。

2 争点及びこれに関する当事者の主張の要旨

本件の争点は、以下の各点であり、これらに関する当事者の主張の要旨は、別紙1「争点に関する当事者の主張の要旨」記載のとおりである（なお、同別紙で定める略称は、以下においても用いる。）。

（本案前の争点）

- ① 本件抗告訴訟の適法性（争点1）
- ② 本件当事者訴訟の適法性（争点2）

（本案の争点）

- ③ 本件再開発事業決定の適法性（争点3）

第3 当裁判所の判断

1 争点1（本件抗告訴訟の適法性）について

- (1) 本件抗告訴訟は、行政事件訴訟法3条4項の無効等確認の訴えとして提起されたものであるところ、同項にいう処分とは、公権力の主体たる国又は公共団体が行う行為のうち、その行為によって直接国民の権利義務を形

成し又はその範囲を確定することが法律上認められているものをいうと解される（最高裁昭和37年（オ）第296号同39年10月29日第一小法廷判決・民集18巻8号1809頁参照）。

(2) 市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法及び都市再開発法で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業とに区分される（都市再開発法2条1号）。

本件再開発事業は、市街地再開発組合である本件組合を施行者とする第一種市街地再開発事業であり、本件再開発事業決定に係る都市計画は、約2.6ヘクタールの区域をその施行区域とするものであるところ（前記第2の1(2)ア及びエ）、市街地再開発組合を施行者とする第一種市街地再開発事業（同法2条の2第2項）のうち、それを定める都市計画の施行区域の面積が3ヘクタールを超えないものの当該事業の終了までの手続の概要は、以下のとおりである。すなわち、まず、市町村（特別区の存する区域においては特別区。地方自治法281条2項、281条の2第2項、283条2項）は、市町村都市計画審議会等の議を経るなどした上で、市街地再開発事業の種類、名称及び施行区域並びに施行区域の面積を定める都市計画の決定をして、これを告示する（都市計画法12条2項、15条1項6号（平成23年法律第105号による改正前のもの）、19条1項、20条1項（平成25年法律第44号による改正前のもの）、都市計画法施行令7条、10条2号（平成23年政令第363号による改正前のもの））。この告示がされると、当該施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならないことになる（都市計画法53条（平成23年法律第105号による改正前のもの。以下同じ。）。なお、都市計画法54条（平成23年法律第105号に

よる改正前のもの)は、同許可の基準を定めている。)。次に、当該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が、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、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者及び借地権を有する者のそれぞれ3分の2以上の同意を得て、都道府県知事に対し、市街地再開発組合の設立の認可の申請をし、同認可を受けて同組合を設立するとともに、都道府県知事は、同認可をしたことを公告する(都市再開発法11条1項、14条、18条、19条1項)。この公告がされると、市街地再開発組合は、その事業計画を組合員及び第三者に対抗することができるようになり、また、当該施行地区内において市街地再開発事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築などの行為をするには、都道府県知事等の許可を受けなければならないことになる(同法19条3項、66条(平成23年法律第105号による改正前のもの))。その後、市街地再開発組合は、権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けるとともに、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する(都市再開発法72条1項、86条1項)。権利変換に関する処分は、この通知をすることによって行うものとされている(同条2項)。この権利変換に関する処分が行われると、権利変換計画に定める権利変換期日において、当該施行地区内の土地及び建築物は新たに所有者となるべき者又は施行者に帰属し(同法87条1項及び2項)、これにより元の所有者の所有権は失われることとなる。そして、市街地再開発組合が、遅滞なく権利変換の登記を申請するなどし、当該施行地区内の土地の明渡しを求め、施設建築物の建築工事を完了させてその旨を公告し、施設建築物に関する権利について必要な登記を申請するなどした上で、清算の手続をとると、市街地再開発事業は終了する(同法90条1項、96条1項、100条、101条1項、104条)。

(3) 前記(2)で述べたところによれば、市街地再開発事業を定める都市計画の

決定は、市街地再開発事業の種類、名称及び施行区域並びに施行区域の面積を定めるものであって、それ自体としては、以後進展する市街地再開発事業の手續の基本となる事項を一般的、抽象的に定めるものにすぎず、直接当該施行区域内の土地又は建築物の所有者等の権利義務を形成し又はその範囲を確定することが法律上認められているものではないというべきである。したがって、市街地再開発事業に関する都市計画の決定は、前記(1)で述べた処分に該当するということとはできない。

- (4) これに対し、原告らは、市街地再開発事業を定める都市計画の決定が告示されると、当該施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならないという制約を受けることになることから、市街地再開発事業を定める都市計画の決定は、前記(1)で述べた処分に該当する旨を主張する。しかし、市街地再開発事業を定める都市計画の決定の告示に伴う上記のような法的効果は、当該都市計画に係る市街地再開発事業の円滑な遂行を確保するために、都市計画法が特に付与した付随的なものであり、上記の義務は、具体的には、その後に当該施行区域内において建築物を建築しようとするとの事実が生じた場合に、そのような行為をしようとする者について、その時点で生ずるものであって、こうした内容のものとして、当該決定がされた後に土地の所有権を取得した者等を含め、当該施行区域内の関係権利者一般について生ずる性質のものであるから、このような法的効果が生ずるからといって、直ちに市街地再開発事業を定める都市計画の決定が直接当該決定時における当該施行区域内の土地又は建築物の所有者等を相手方として現にその権利義務を形成し又はその範囲を確定することが法律上認められているものであるということとはできないというべきである。加えて、当該決定後に当該施行区域内において建築物の建築をしようとする者の権利について生ずる不利益の実効的な救済の機会の確保は、例え

ば、現に建築物を建築しようとする者がした同法53条1項の規定による建築の許可の申請に対し、これを許可しない旨の処分がされたときに、同処分を対象とする抗告訴訟の提起をすることによって可能なのであって、一定の出訴期間を限って市街地再開発事業を定める都市計画の決定を対象とする抗告訴訟を提起する機会を与えるものとする必要性も直ちには認め難いというべきである。したがって、原告らの上記主張は採用することができない。

なお、前記(2)に述べた第一種市街地再開発事業に係る手続にも照らすと、原告らが別紙1において引用する前掲最高裁平成20年9月10日大法廷判決は、本件とは事案を異にするものというべきである。

(5) 以上によれば、本件再開発事業決定が前記(1)で述べた処分に該当しないことは明らかであるから、その余の点について判断するまでもなく、本件抗告訴訟は不適法である。

2 争点2 (本件当事者訴訟の適法性) について

(1) 本件当事者訴訟は、原告らが、本件再開発事業決定が告示されると、それに係る都市計画の施行区域内において建築物の建築をするには、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならないという制約を受けるところ、同施行区域内に宅地を有するなどしている原告らがこのような制約を受ける地位に立たされることをもって、行政事件訴訟法4条にいう公法上の法律関係があるなどと主張して、同条に規定する当事者訴訟として、本件再開発事業決定が無効であることの確認を求めるものである。

(2) しかし、本件各訴えにおいて、原告らは、直接には、被告がした本件再開発事業決定という過去の行政上の行為が効力を有しないことの確認を求めているものであって、行政事件訴訟法4条の定める当事者訴訟が、当事者間の公法上の法律関係に関する確認の訴えその他の公法上の法律関係に

関する訴訟等をいうものであることからすると、本件各訴えにおける原告らの請求の趣旨が、当事者訴訟としての確認の訴えにおけるものとして、適切であるか否かについては疑問を差し挟む余地があるというべきである。

上記の点をひとまずおくとしても、原告らは、本件各土地において、約19台の車両を駐車することのできる露天のコインパーキングの経営を継続していたものであり（前提事実(1)イ、原告■■■本人）、他に原告らが本件再開発事業決定に係る都市計画の施行区域内において建築物の建築をする具体的な予定を有していたことをうかがわせる証拠ないし事情等は格別見当たらないことからすると、本件再開発事業決定によって原告らに現実の不利益又はそのおそれが発生していたとは認め難いというべきである。このことに加えて、本件再開発事業の手続は、既に、本件組合設立認可を経て、本件権利変換処分がされるまでに進展しており（前提事実(2)エ及びカ）、本件各訴えにおいて原告らが不服として主張するところが、本件再開発事業の施行後に上記のコインパーキングの経営を継続することができなくなることをその枢要な要素とするものであることからすると、本件再開発事業の施行によりこのような利益が害されることに不服がある場合には、例えば、本件組合設立認可を対象とする抗告訴訟を提起することによって、これを争うことができると解されることからすれば、現時点において、本件当事者訴訟は、原告らに生ずる現実の不利益又はそのおそれを除去するために有効かつ適切な手段であるとはいえず、原告らに本件再開発事業決定が無効であることの確認を求める利益があるとは認められないというべきである。

(3) 以上によれば、本件当事者訴訟は、確認の利益を欠くものであることが明らかであるから、その余の点について判断するまでもなく、不適法である。

第4 結論

よって、その余の点について判断するまでもなく、本件各訴えは不適法であるから、これらを却下することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第3部

裁判官 川 嶋 知 正

裁判官 高 畑 桂 花

裁判長裁判官八木一洋は、差し支えのため、署名押印をすることができない。

裁判官 川 嶋 知 正