

主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 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

平成 18 年 7 月 31 日付け国土交通省告示第 901 号で告示された処分行政庁による狭山都市計画 駅西口地区第一種市街地再開発事業の施行規程及び事業計画の認可を取り消す。

第 2 事案の概要

本件は、処分行政庁の第一種市街地再開発事業の施行規程及び事業計画について、同事業計画の区域内に存在する土地又は建物を所有する原告らが、上記施行規程及び事業計画には、実体的な違法があるとして、その取消しを求めている事案である。

- 1 前提事実（争いのない事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

(1) 処分行政庁は、平成 18 年 7 月 31 日、国土交通省告示第 901 号で、狭山都市計画 駅西口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。）の施行規程（以下「本件施行規程」という。）及び事業計画（以下「本件事業計画」という。）を認可した（以下「本件認可」という。）。告示された内容は、以下のとおりである。

ア 市街地再開発事業の種類及び名称

狭山都市計画 駅西口地区第一種市街地再開発事業

イ 事業施行期間

事業計画の認可の公告の日から平成 23 年度まで

ウ 施行地区

埼玉県狭山市 ， 及び の各一部

エ 施行者の名称

独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）

オ 事務所の所在地

埼玉県狭山市 × 番 5 5 号

カ 施行規程及び事業計画の認可の年月日

平成 1 8 年 7 月 3 1 日

キ 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

平成 1 8 年 8 月 2 9 日

(2) 本件施行規程及び本件事業計画

本件施行規程及び本件事業計画の概要は、別紙「本件再開発事業の施行規程及び事業計画」記載のとおりである（乙 1 2 の 1）。

(3) 原告らは、本件再開発事業の施行地区内に土地又は建物を所有する者である（甲 3 ないし 6（枝番を含む。））。

(4) 本件訴訟に至るまでの事実経緯

ア 狭山市長は、平成 1 6 年 1 1 月 1 9 日、狭山都市計画高度利用地区、狭山都市計画第一種市街地再開発事業をそれぞれ決定し告示した。

イ 都市再生機構は、平成 1 8 年 3 月 3 0 日、処分行政庁に対し、本件施行規程及び本件事業計画の認可を申請した。

ウ 処分行政庁は、平成 1 8 年 4 月 6 日、狭山市長に本件施行規程及び本件事業計画を同月 1 8 日から同年 5 月 1 日までの間、公衆の縦覧に供させることとし、狭山市長はこれを実施した。

エ 原告 A 及び原告 B は平成 1 8 年 5 月 1 1 日、原告 C は同月 1 2 日及び 1 3 日、原告 D は同月 1 6 日、それぞれ処分行政庁に対し、本件施行規程及び本件事業計画について意見書を提出した。

オ 原告 D は平成 1 8 年 6 月 1 9 日、原告 B 及び原告 A は同月 2 1 日、それぞれ、処分行政庁に対し、行政不服審査法 2 5 条 1 項の申立てをし、口頭

で意見を陳述した。

カ 処分行政庁は、平成１８年７月１４日、前記エの原告らの意見書について採択すべきでないと認め、その旨通知した。

キ 処分行政庁は、平成１８年７月３１日、本件認可をし、その公告をした。

（以上について、乙１ないし１２（枝番を含む。））

(5) なお、都市再生機構は、都市再開発法９１条１項に基づき、土地建物に対する補償金を平成１９年７月２５日付けで対象者に支払った（乙１４）。

原告Ｂ及び原告Ａが共有する土地建物の補償金（合計２５４４万４７６６円（１２７２万２３８３円（利息相当分を含む。）の二人分））については、同原告らがその受領を拒否したとして供託された（甲３２）。

２ 争点

(1) 本件認可が抗告訴訟の対象となる行政処分に当たるかどうか（本案前の争点）。

（原告らの主張の骨子）

ア 第一種市街地再開発事業の施行規程及び事業計画が認可されると、同施行規程及び事業計画は公告されることになる（都市再開発法５８条３項、１９条１項）。この公告があった場合、土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築又は増築等を行うことについて一定の制限が課せられ（同法６６条１項）、施行者は、速やかに、第一種市街地再開発事業の概要を周知させるために必要な措置を講じ（同法６７条）、かつ、土地調書及び物件調書を作成しなければならず（同法６８条）、さらに、登記所に権利変換手続開始の登記の申請又は嘱託をしなければならず（同法７０条１項）、また、権利変換手続が開始され（同法７０条１項）、関係権利者は、その公告があった日から３０日以内に、権利の変換を希望せず、自己の有する資産に代えて金銭の給付等の希望する旨申し出ることができるようになる（同法７１条１項）等の法的効果が発生する。

したがって、同公告の前提となる上記認可は、抗告訴訟の対象となる行政処分に当たるといふべきである。特に、個々の権利変換処分だけでなく、事業計画の内容自体が違法であり、これによって影響を受ける者がその違法性を主張して取消しを求めようとするときは、上記の権利変換手続によって各人の権利変換の内容が確定されるまで待たされるべき理由はない。

イのみならず、都市再開発法60条2項の公告があった日以降、施行者が第一種市街地再開発事業の施行の準備又は施行のため他人の占有する建築物その他の工作物に立ち入って測量又は調査を行う必要がある場合に、その必要の限度において、建築物その他の工作物に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができるとしている（同法60条2項本文、同条1項）。そのため、建物所有者は、上記公告がされたことにより、その保有する建築物等に市街地再開発事業の施行者が立ち入るといふ不利益を甘受しなければならない地位に立たされ、他者の容かいを受けずに平穏に生活する権利を侵害されるおそれがある。

したがって、原告らは、当該公告に係る施行規程及び事業計画の認可の取消しを求める法律上の利益を有するといふべきである。

ウ これに対し、被告は、都市再開発法に基づく公告がなされた後の一定の制約があるとしても、それは上記公告に伴う付随的な効果にとどまる旨主張する。しかしながら、都市再開発法は、施行規程及び事業計画の決定、処分行政庁の認可・公告、権利変換手続等の一連の流れを包括して規定しているのであり、あるものは本来的であるが、ほかのものは付随的であると分けることはできない。

また、被告の上記主張は、都市再開発法が予定する本体の事業計画をいずれかの段階で争うことができれば、その事業計画の実施に当然含まれる制限を根拠とする訴訟を認める必要はないとの趣旨であろうが、上記イで述べたように、都市再開発法60条2項の公告によって建造物等への立入

りが可能になるとした趣旨は、対象者が平穩に日常生活を送ることを保障しようとしたものであり、これは都市再開発法の事業計画と直接関係がなく、当該立入りの対象者となる原告らは、当該公告がされた段階で、平穩に日常生活を送る利益を害されることになるのであるから、公告された施行規程及び事業計画の認可の取消しを求めることができるというべきである。

（被告の主張の骨子）

ア 第一種市街地再開発事業は、施行区域の要件となる高度利用地区等に関する都市計画の決定、第一種市街地再開発事業に関する都市計画の決定、施行規程及び事業計画の決定、権利変換計画の決定、権利変換処分、工事及び実施、完成した施設建築物等に関する権利関係の登記等の一連の手続を経て完成する。

このうち、施行規程は市街地再開発事業の範囲、事務所の所在地、費用の分担に関する事項、市街地再開発事業の施行により施行者が取得する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若しくは建築施設の部分の管理処分の方法に関する事項、市街地再開発審査会及びその委員に関する事項等を定めるものであり、事業計画は施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めるものである。これらはいずれも、当該事業の概要及び当該事業の施行に当たっての基本的枠組みを一般的抽象的に定めたにすぎないものであって、当該事業の利害関係者に対する関係で、何かを定める内容のものではない。

したがって、これら施行規程及び事業計画の認可も、特定の個人の権利関係に対し、直接かつ具体的な変動を及ぼすものではないから、抗告訴訟の対象となる行政処分に当たらない。

イ 原告らは、施行規程及び事業計画が認可され、公告されると、施行地区内において建築物の新築や既存建築物の増築の制限等の効果が生じる旨主

張するが、これは当該事業計画を円滑に遂行するために法律が特に設けた効果で、公告に伴う付随的な効果にとどまるというべきであるから、このことによって、施行規程及び事業計画の決定やその認可が行政処分に当たるとすることはできない。

(2) 本件認可が適法かどうか（本案の争点）。

（被告の主張の骨子）

ア 都市再開発法は、個人施行者、市街地再開発組合及び再開発会社が施行する市街地再開発事業について、その認可の基準を明示する一方、地方公共団体及び都市再生機構が施行する市街地再開発事業については、その認可の基準に係る特段の定めをしていない。このことからすれば、都市再生機構が行う第一種市街地再開発事業に係る処分行政庁の施行規程及び事業計画の認可の適否を判断するに当たっては、処分行政庁に広範な裁量権が与えられており、申請手続が法令に違反していること、施行規程及び事業計画の手続又は内容が法令に違反していること、事業計画の内容が当該第一種市街地再開発事業に関する都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないような場合に初めて、同認可が違法になるというべきである。

そして、前記前提事実記載の事実関係によれば、本件認可は処分行政庁の裁量内でなされた適法なものであることが明らかであり、原告らによる違法性の主張は、次のとおりいずれも理由がない。

イ(ア) 原告らは、本件再開発事業は狭山市が巨額の負担を負うことになるものであるところ、現在既に存在する施設と実質的に同一の機能を有する建物を新築する必要はない旨主張するが、本件再開発事業では、その一部（2街区内）の建物の主要用途を公益施設、駐輪場と定めるのみであり、原告らが主張する公民館の建設を定めたものではないから、原告らの主張はそもそも前提を欠く。また、狭山市は、市長から委嘱された市民で構成される 駅西口地区公益施設検討委員会の提言や 駅西口地

区公益施設整備基本計画に基づいて、平成１８年６月に市議会で、公益施設譲渡に関する債務負担設定議決を行い、本件事業認可の後の同年１２月に策定した「第３次狭山市総合振興計画中期基本計画」において、中央公民館の移転建替えを予定することとしたものである。

さらに、原告らは、本件再開発事業と 駅西口地区整備に係る新都市機能ゾーンの整備事業は一体をなす旨主張するが、新都市機能ゾーンは本件再開発事業計画の施行地区外の地域であり、処分行政庁が本件認可の適否を判断するに当たって、その利用状況を考慮すべきものではない。

(イ) 原告らは、本件施行規程及び本件事業計画によって生活権が侵害される旨主張する。しかしながら、本件認可は、利害関係者の権利にどのような変動を及ぼすのかを具体的に確定するものではなく、特定の個人の権利関係に対し、直接かつ具体的な変動を及ぼす効果はない。そもそも第一種市街地再開発事業は、土地及び建築物に係る従前の権利をその後の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についての権利に変換されるものであり、本件再開発事業によって直ちに本件再開発事業の施行地区内で原告らが営業をできなくなるものではないから、これによって、原告らの生活が立ち行かなくなるということはない。

(原告らの主張の骨子)

ア 本件再開発事業の不合理性

本件事業計画の施行地区内に、複合公益施設が建設されることとされているが、この公益施設は、 駅から徒歩３分のところに所在する既存の中央公民館と実質的に同一の機能を有するものであり、巨額の経費を投じて、既存の中央公民館に代わるものとして同公益施設を新築する必要はない。

仮に、公益施設の新築が必要であったとしても、狭山市は、本件再開発事業の施行地区に隣接する狭山市 に所在する旧Ｅ小学校跡地を含む約４．

５ヘクタールの広大な更地を「新都市機能ゾーン」と名付けて、本件再開発事業と一体となす整備事業地域としており、この地域に公益施設を建築することが可能である（なお、この新都市機能ゾーンの中の旧Ｅ小学校跡地には、本件再開発事業の施行地区から転出を希望する者の代替建物（戸建て）を建築することとされているが、ここに移転を予定している者は、対象地区内の各種権利者のうち約１７人にすぎず、適切に活用されていない。）。

このように、本件再開発事業は、既存の施設と同等の施設を建築することを目的とするものであり、かつ、本来一体となって利用を検討すべき新都市機能ゾーンを施行地区から除外して立案されたものであり、公共の福祉に適合するものでない。これを強制して原告らの土地所有権を剥奪し、生活の本拠を奪うことは、憲法２９条１項に違反するのみならず、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした都市再開発法１条に違反する。

イ 経費負担の不当性

本件再開発事業に要する費用は約２３１億４７００万円と見積もられており、その内訳は、公共施設管理者負担金として９７億５８００万円、地方公共団体分担金として５１億９１００万円、そのほか補助金として２億２１００万円、保留床処分金として７９億７７００万円とされている。

しかしながら、この保留床処分金のうち約６７億５０００万円は、保留床の譲渡の対価として狭山市から都市再生機構に支払われるものであり、狭山市（最終的には狭山市民）の実質的な負担はそれだけ増額される。また、狭山市による保留床の買上げは、都市再開発において、施設建築物の整備については国が３分の１、地方公共団体３分の１（県９分の１、市９分の２）、施行者３分の１の負担割合を決めた補助制度の趣旨を潜脱する

ものであり、実質的にこれに違反するとともに、狭山市民及び地権者に不要の負担を強いるものである。

このように、本件再開発事業は、不要な事業のために市民に高額の負担を強いるものであって、都市再開発法 1 条に違反する。

ウ 生活権侵害

本件再開発事業で予定されている市民広場が設置されると、現在の道路がつぶされ、施行地区及びこれに隣接する地区で事業を営む者が営業を継続することができなくなる。

これを原告らについてみると、原告 F、同 G 及び同 H は、その所有する建物を店舗として他人に賃貸しているが、本件再開発事業が実施され、これらの借家人が営業を中止して借家契約を解除することになれば、上記の原告らは家賃収入を奪われることとなり、代償金によっても生活を営むことができなくなる。仮に、同原告らの所有建物が従前どおり維持されたとしても、これらの店舗はおおむね現在の人の流れを前提としているので、本件再開発事業の一部が実施され、人の流れが変われば、営業を継続することができない状況にある。また、原告 D は自転車預かりを、また原告 C は駐車場をそれぞれ営んでいるが、本件再開発事業において狭山市等が駐車場、駐輪場を運営することになれば、これらの原告らの生活は根底から破壊される。

このように、本件再開発事業は原告らの生活権を侵害するものであるから、都市再開発法 1 条に違反する。

第 3 争点に対する判断

1 争点(1)（本件認可の処分性）について

- (1) 行政事件訴訟法に定める抗告訴訟の趣旨、目的等に照らせば、抗告訴訟の対象となる行政庁の処分とは、当該処分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、すなわち、

行政庁の行為のうち個人の法律上の地位ないし権利関係に対し直接具体的な変動を及ぼす性質を有するものをいうと解するのが相当である。

(2) この点を検討する前提として、都市再生機構が実施する第一種市街地再開発事業の手続の流れを概観する。

ア まず、第一種市街地再開発事業について都市計画が定めるべき施行区域は高度利用地区等の区域内にあることが要件とされているため（都市再開発法 3 条 1 号）、市町村が高度利用地区等に関する都市計画を決定する（都市計画法 8 条 1 項 3 号、15 条 1 項、19 条 1 項）。その後、市町村は第一種市街地再開発事業に関する都市計画を決定する。これにより、市街地再開発事業の種類、名称、施行区域、施行区域の面積、公共施設の配置及び規模並びに建築物及び建築敷地の整備に関する計画が定められる（都市計画法 12 条 2 項、15 条 1 項、19 条 1 項、同法施行令 78 条、都市再開発法 4 条 1 項）。

イ これに続き、都市再生機構は、施行規程及び事業計画を定め、処分行政庁の認可を申請する（都市再開発法 58 条 1 項、同法施行規則 17 条 2 項、3 項）。施行規程は、市街地再開発事業の種類及び名称、施行地区に含まれる地域の名称、市街地再開発事業の範囲、事務所の所在地、費用の分担に関する事項、市街地再開発事業の施行により施行者が取得する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若しくは建築施設の部分の管理処分の方法に関する事項、市街地再開発審査会及びその委員に関する事項等を定めるものである（都市再開発法 58 条 3 項、52 条 2 項）。事業計画は、施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めるものである（都市再開発法 58 条 3 項、7 条の 11 第 1 項）。

ウ 上記申請があったとき、処分行政庁は、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長に、当該申請に係る施行規程及び事業計画を 2 週間公衆の縦覧に供させ、市街地再開発事業に関係のある土地等に権利を有する者は、

施行規程及び事業計画の縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、処分行政庁に意見書を提出することができる（都市再開発法58条3項，16条2項）。

そして、処分行政庁は、意見書の提出があったときは、その内容を審査し、意見書に係る意見を採択すべきであると認めるときは施行規程及び事業計画に必要な修正を加えることを命じ、意見書に係る意見を採択すべきでないときとは、その旨を意見書の提出した者に通知しなければならない（都市再開発法58条3項，16条3項）。

処分行政庁が上記施行規程及び事業計画を認可したときは、市街地再開発事業の種類及び名称、事業施行期間、施行地区等を公告する（都市再開発法58条3項，19条1項）。施行規程及び事業計画の認可が公告されると、施行規程及び事業計画は第三者に対抗できるものとなる（都市再開発法58条3項，19条3項）。この公告後は、施行地区内で、第一種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又は建築物その他の工作物の新築、改築、増築等を行おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならないこととなる（都市再開発法66条1項）。また、都市再生機構は、上記公告の後、必要がある場合に、その必要の限度において、他人の占有する建築物その他の工作物に立ち入って測量又は調査することができ（都市再開発法60条2項本文，同項5号，66条1項），権利変換計画の基礎となる施行地区内の土地及び建物その他の物件の状況を明らかにするため、土地調書及び物件調書を作成する（都市再開発法68条）。

エ 都市再生機構は、施行規程及び事業計画の認可の公告後、施行地区内の宅地及び建築物並びにその宅地に存する既登記の借地権について、権利変換手続開始の登記をする。上記登記がされると、その後は当該登記に係る権利を処分するには、都市再生機構の承認を要するようになる（都市再開

発法 70 条 1 項，2 項）。施行地区内の宅地又は建築物の所有者等は，権利の変換を希望しない場合には，当該公告の日から 30 日以内に，自己の有する宅地等に代えて金銭の給付を希望し，又は自己の有する建築物をほかに移転すべき旨申し出ることができる（都市再開発法 71 条 1 項）。

都市再生機構は，前記の権利変換を希望しない旨の申出に関する手続に必要な期間の経過後，遅滞なく，権利変換計画を作成し（都市再開発法 72 条 1 項），2 週間公衆の縦覧に供する（都市再開発法 83 条 1 項）。

施行地区内の土地等に関し権利を有する者等は，縦覧期間内に，都市再生機構に対し，意見書を提出することができる（都市再開発法 83 条 2 項）。都市再生機構は，意見書の採否に係る権利変換計画に必要な修正を加え，又は意見を採択すべきでない旨の決定をし，これを意見書の提出者に対して通知する（都市再開発法 83 条 3 項）。

都市再生機構は，上記手続を経て権利変換計画を確定し，処分行政庁の認可を受け，権利変換計画に関する事項の公告をするとともに，関係権利者に対し関係事項を書面で通知する。当該通知がされることにより，権利変換処分がされたことになる（都市再開発法 86 条 1 項，2 項）。都市再生機構は，権利変換期日後遅滞なく，権利変換期日において生じた権利の得喪変更に関する登記の嘱託をする（都市再開発法 90 条 1 項，2 項）。関係権利者に対する権利変換の効力は，権利変換期日に発生し，都市再生機構は施行地区内の宅地等に関する権利を有した者で，権利変換期日にその権利を失い，かつ，当該権利に対応する再開後の施設建築敷地，施設建築物等に関する権利を与えられない者に対し，補償金等を支払う（都市再開発法 91 条）。

オ その後，都市再生機構は，当該再開事業に係る工事に着手し，施設建築物の建築工事が完了したときは，その旨の公告をし，施設建築物に関し権利を取得する者に通知をするとともに（都市再開発法 100 条），施設

建築物に関する権利について登記の嘱託をする（同法１０１条）。そして、施設建築物の一部等の価額等を確定し（都市再開発法１０３条１項）、清算等をする（同法１０４条１項）。

- (3) 第一種市街地開発事業は、以上の各段階の手続がふまれるところ、第一種市街地再開発事業においては、施行地区内の宅地所有者等の権利者は、事業計画決定の公告後３０日以内に、施行者に対し、権利変換又は新たな借家権の取得を希望しない旨申し出ることにより、他へ転出して権利変換計画の対象者から除外されるか否かの選択を余儀なくされる（都市再開発法７１条）。このように、事業計画決定は、その公告により、施行地区内の宅地所有者等の権利者の法的地位を上記限度で変動させる効果を有するものといえる。

これに対し、被告は、上記変動について、上記所有者等は原則として再開発後の施設建築敷地、施設建築物の所有権等を取得することができ、これを希望しない場合は、権利変換計画の作成に支障を生じさせないように、一定期間内にその旨申し出なければならないことを都市再開発法において定めているのであり、第二種市街地再開発事業において施行地区内の宅地の所有者等が土地収用法の規程の適用を受ける結果、所定の期間内に申出をしない限り、当該宅地所有権等を強制的に収用されることは全く不利益の度合いが異なる旨主張する。

しかしながら、第一種市街地再開発事業に関する施行規程及び事業計画が認可された場合、上記のとおり、事業計画が公告され、それによって権利変換手続が開始されるものである。そして、この段階に至れば、施行地区内の権利者は、およそ従前どおりの形態において施行地区内で所有ないし居住を継続できないことが確定するといえることができるのであるから、上記申出が権利変換計画作成の便宜のためのものにとどまるとみることは相当でなく、事業計画の認可自体が行政処分にあたると解するのが相当である。

よって、本件認可は処分性を有するものであって、抗告訴訟の対象となる
というべきである。

2 争点(2) (本件認可の適法性) について

(1) 本件認可に当たっての裁量

市街地再開発事業は都市における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り、もって公共の福祉に寄与することを目的として（都市再開発法1条）、事業区域内の建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備（同法2条参照）を行うものであって、当該地域における経済的、社会的、文化的な諸要素を複合した高度に政策的な行政作用であると考えられる。のみならず、整備される広場、道路等の公共施設とともに高度利用形態の建築物を建設し、事業区域内の土地、建物等の権利者の権利を施設建築物の敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等に変換する手法による第一種市街地再開発事業においては、事業の公益目的の達成、事業の採算性、地権者の生活基盤の確保等をどう調和させるかの観点から施設建築物の用途規模を巡って大きく意見が分かれ、また事業地域周辺の既存経済秩序との利害が対立しやすく、その集約調整の結果である事業計画の内容は、その性質上当該市町村の産業政策、政治情勢、社会経済状況等によって大きく影響されるものと考えられる。第一種市街地再開発事業のこうした性質にかんがみると、同事業の概要を定める施行規程及び事業計画の認可を行う処分行政庁には広範な裁量があるというべきである。

そこで、本件で、このような裁量の逸脱又は濫用があったかどうかについて以下において検討する。

(2) 本件事業の合理性

原告らは、いわゆる新都市機能ゾーンの整備事業との適合性を問題にして、本件再開発事業で予定されている公益施設の必要性を争い、本件再開発事業が不合理である旨主張する。

ア これに対し，前記前提事実，甲 1 3，1 4 及び 2 3 並びに弁論の全趣旨によれば，原告ら主張のとおり， 駅西口地区整備に関する基本計画（案）においては， 駅西口地区の整備が予定されており，これには本件再開発事業，新都市機能ゾーンの整備事業及び橋上駅舎東西自由通路整備が含まれていること，本件再開発事業の 2 街区においては，主に公民館機能を持つ複合公益施設の設置が予定されていること，この公的施設には，公民館や子育て支援施設を中心とするものが含まれていること，他方，新都市機能ゾーンの区域内には中央公民館が存在するが，この中央公民館の敷地を含め，同区域の土地は，計画宅地（本件再開発事業で転出する権利者の代替地として利用することも想定されているもの），道路，公園，緑地，駐車場などに使用される予定であることが認められる。

これらの事情によれば，本件再開発事業と新都市機能ゾーンの整備事業は，いずれも 駅西口地区の再開発の一環として位置付けられていること及び本件再開発事業の実施に伴い，既存の中央公民館が取り壊されることが認められる。

イ 他方，前記前提事実並びに証拠（甲 1 3，1 5）及び弁論の全趣旨によれば，本件開発事業は都市再生機構が施行主体となっているのに対し，新都市機能ゾーンの整備事業及び橋上駅舎東西自由通路整備事業は狭山市が行うものであり（後者についてはⅠと連携して行うものである。甲 1 3），それぞれの事業は，別の主体によって行われる別の事業であることが認められ，このことに照らせば，新都市機能ゾーンにおける既存の中央公民館の扱いが直ちに本件認可を左右するものとはいえない。

そして，証拠（甲 2，1 3，1 4，2 4，2 6）によれば，本件再開発事業においては， 駅西口地域に，商業施設，公益施設（公民館及び子育て支援施設のみならず，公共駐車場及び公共駐輪場を含む。）を併設することが予定されており，多くの市民が利用する駅前に公益施設を設置する

ことで市民サービスの向上を図るとともに、商業施設への集客効果も期待されていることが認められるところ、交通の拠点である 駅周辺に商業施設並びに中央公民館及び公共駐車場等による複合施設を設けることによって、上記のような効果が見込めることは一般に考えられることであり、こうした見通しを覆すに足りる証拠はない。このことによれば、本件再開発事業における土地利用に合理性がないとはいえない。

ウ こうした事情に照らすと、本件開発事業の施行地区外に既存の中央公民館が存在していたことを考慮しても、本件認可が、処分行政庁の裁量権の濫用に該当するということとはできない。

(3) 経費負担の相当性

原告らは、狭山市が都市再生機構の保留床を取得することになっていることから、本件再開発事業における狭山市の経費負担が不当である旨主張する。

ア この点につき、狭山市と都市再生機構が平成13年1月22日付けで作成した基本協定書（甲7。なお、都市再生機構の当時の名称は「都市基盤整備公団」であったが、以下においては名称変更の前後を区別せずに「都市再生機構」という。）、平成16年6月30日付けで作成した覚書（甲8）及び平成18年3月16日付けで作成した 駅西口地区第一種市街地再開発事業における公共施設等の譲渡に関する覚書（甲11）によれば、狭山市は、本件再開発事業の施行地区内に計画する公益施設（公共駐車場、公共駐輪場及び公益施設延べ床面積約1万2600平方メートル）を67億5000万円で取得するとされたことが認められる。

イ これによって、狭山市の経費負担が不当となるかどうかを検討する前提として、まず、本件再開発事業の資金計画の合理性についてみることにする。

都市再開発法7条の11第1項は、事業計画においては、資金計画を定めなければならない旨定めており、同法施行規則8条は、同資金計画に関

する技術的基準として、資金計画のうち収入予算においては収入が確実にあると認められる金額を収入金として計上しなければならないこと及び資金計画のうち支出予算においては適正かつ合理的な基準によりその経費を算定し、これを支出金として計上しなければならないことを定めている。これを本件についてみるに、証拠（甲 13, 14, 16）によれば、平成 18 年 1 月 30 日の時点において、本件再開発事業に係る事業費は合計 23411.3 百万円と見込まれ、そのうち、市の歳入歳出に係るもの（合計 21694.3 百万円）のうち、国ないし県からの補助金によるものが 7423.5 百万円、地方債によるものが 3219.4 百万円、上記割賦制度の活用によるものが 7639 百万円及び一般財源からの支出によるものが 3412.4 百万円とされていたことが認められる。そして、証拠（甲 12 ないし 21, 乙 11 の 1～4, 12）によれば、本件再開発事業の資金計画は、平成 15 年度までの事業費及び平成 16 年度から平成 23 年度までの各年度ごとの事業費、同期間中の一般会計収支、基金の推移並びに公債費の推移見込みを金額的に展望した上で作成されたことが認められる。これは、上記都市再開発法及び同法施行規則の定めにあることができる。

さらに、このうち狭山市の負担については、平成 18 年 3 月 16 日付け狭山市と都市再生機構との覚書（甲 8）には、狭山市が、都市再開発法 120 条の規定に基づく分担金を負担すること、及び、この分担金は、市街地再開発事業補助（一般会計）交付要綱（昭和 49 年 6 月 5 日付け建設省都再発第 77 号）に定める補助金の交付の対象となる費用の額の 3 分の 2 とすることが定められていることが認められる。そして、上記覚書と同じ日付で狭山市と都市再生機構が締結した 駅西口地区第一種市街地再開発事業の費用負担に関する覚書（甲 10）には、狭山市が、狭山市市街地再開発事業補助金等交付要綱に従い算出した額を分担金として負担する旨、

及び、この分担金のうち、国の補助金によらず狭山市が単独で支出する費用については都市再生機構の分担金割賦制度を活用し、割賦の方法で支払うことができる旨が定められていることが認められる。

このように、本件再開発事業に係る狭山市の分担金の額は、国ないし県からの補助金の額、駅の利用者の推移や狭山市の財政状況の見通しを踏まえて決定され、その支払についても割賦等の方法が採られていたものであり、相応の合理性があるというべきである。

ウ そして、甲 8 によれば、狭山市が公益施設等のうち保留床部分については原価で取得するものとされていたことが認められることや狭山市が取得した保留床をその後公用財産として利用できること等を併せ考慮すると、本件再開発事業の資金計画や狭山市の負担の合理性に関する上記認定は、狭山市の保留床取得によって覆されるものではなく、ほかに、上記保留床の取得について不合理な点があると認定できる事実を認めるに足りる証拠はない。

そうすると、本件再開発事業における狭山市の経費負担が不当であるとの原告らの主張は理由がない。

(4) 原告らの生活権侵害の有無

原告らは、本件再開発事業によって、原告らの生活権が侵害されるから本件認可は違法である旨主張する。

ア 確かに、原告らの陳述書等（甲 30 ないし 35）には、本件再開発事業が実施され、原告らが現在の所有地について権利変換が行われると、同土地で店舗を営んでいる事業者の生活の基盤が失われるとともに、原告らのうち、これらの土地建物を賃貸している者の生活の基盤が失われる旨の記載がある。

イ しかしながら、原告らが主張する「生活権」なるものは、結局は各個人の財産権に集約されるものであるところ、再開発事業の実施によって多か

れ少なかれ個人の財産権が一定の制約を受けるようになり得ることは当然想定されていることであって、同施行地区内の土地について所有権等の権利を有する者は、権利変換処分により相応の店舗又は住居の権利を取得し、又は代償金を取得するところ（原告らについては甲 27，甲 31 参照）、権利変換により取得する新たな権利ないし代償金によって、その被る不利益が填補されることになっているものである。そして、本件において、原告らの不利益が上記の方法によっては填補されないと認定できる事実を認めるに足りる的確な証拠はない。仮に、原告らがそれぞれの代償金額について不服があったとしても、権利変換処分の効力ないし内容を争う中で対応すべきものであって、現時点において直ちに原告らの「生活権」が侵害されるということとはできず、また、そのような侵害の可能性をもってしては、本件再開発事業の施行規程及び事業計画の認可の効力を否定する理由にならないというべきである。

ウ なお、本件再開発事業の実施に伴い、借家に供されている建物の所有者に対して支払われる代償金からは、借家権価額が控除されたり、都市再生機構が、当該建物所有者に無断で当該借家人と直接明渡交渉をしている旨にそう証拠（甲 27，34）があるところ、本件再開発事業の円滑な実施の観点から、施行者である都市再生機構が上記借家人に対し、借家権価額相当の金員を支払い、当該借家の明渡しを求めたとしても不当であると認めることはできないのであって、仮に上記のような事情があるとしても、上記判断を左右するものではない。

したがって、この点に関する原告らの主張も理由がない。

(5) まとめ

以上によれば、本件認可について、処分行政庁の裁量の逸脱又は濫用があるということとはできず、本件認可は適法であるというべきである。

3 結論

よって，原告らの請求はいずれも理由がないから，棄却することとし，訴訟費用の負担について行政事件訴訟法 7 条，民事訴訟法 6 1 条，6 5 条 1 項本文をそれぞれ適用して，主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第 2 部

裁判長裁判官

大 門 匡

裁判官

吉 田 徹

裁判官

倉 澤 守 春

本件再開発事業の施行規程及び事業計画

1 施行規程

(1) 市街地再開発事業の種類及び名称

狭山都市計画 駅西口地区第一種市街地再開発事業

(2) 施行地区に含まれる地域の名称

埼玉県狭山市 , 及び の各一部

(3) 市街地再開発事業の範囲

都市計画及び都市再開発法(第7章を除く。)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

(4) 事務所の所在地

埼玉県狭山市 × 番 5 5 号

(5) 費用の負担に関する事項

本件事業に関する費用は、次のものを除いて、施行者が負担する。

ア 特定建築者に建築を行わせる場合の建築に要する費用

イ 都市再開発法 119 条ただし書の規程による費用(公共施設の管理者等に工事を行わせる場合に要する費用)

ウ 地方公共団体の分担金

エ 公共施設管理者の負担金

オ 土壌汚染対策費用のうち原因者が負担することとなるもの

カ その他の負担金又は補助金

キ 都市再開発法 58 条の 2 第 1 項に基づく特定事業参加者負担金

(6) 事業により都市再生機構が取得する建築施設の部分(以下「保留床」という。)の管理処分に関する事項

保留床は原則として公募により賃貸し、又は譲渡する。

(7) 市街地開発審査会及びその委員に関する事項

事業を施行するため，都市再生機構 駅西口地区市街地再開発審査会を置く。
委員の定数は5人，都市再開発法57条4項1号に掲げる者のうちから任命される委員の定数は3人，同条同項2号に掲げる者のうちから任命される委員は2人とする。

(8) 清算に関する事項

施行者が清算金を徴収しなければならない場合，その額が50万円以上のときは，その額に応じて分割して徴収することができる。

2 事業計画

(1) 事業の名称等

ア 事業の名称 狭山都市計画 駅西口地区第一種市街地再開発事業

イ 施行者の名称 都市再生機構

(2) 事業の目的

駅前広場や都市計画道路等の整備を行い，駅前の交通環境の改善を図るとともに，狭山市の中核拠点として魅力ある景観を備えた安全で快適なにぎわいのある中心市街地の形成を図るため，良好な居住環境を備えた都市型住宅を供給し，商業及びコミュニティ・文化・行政等の生活拠点施設の整備を行う。

(3) 施行地区

ア 施行地区の一 線「 駅」西口駅前

イ 施行地区の区域 狭山市 ， 及び の各一部

(都市計画決定 2004年11月19日狭山市告示第235号)

ウ 施行地区の面積 2.9ヘクタール

(4) 計画の概要

ア 設計の方針 商業施設・公益施設・住宅棟，多様な機能を備えた施設を計画し，駅前及び西口全体の景観形成に配慮する。

(ア) 配置計画

町のにぎわいを創出するため、駅前広場及び広場との関連性を意識した各施設の配置及び屋外計画とする。

商業施設及び公益施設の回遊性及び視認性を確保するためデッキを配置し、駅前のアメニティの向上を図る。

(イ) 商業施設計画

外部に開かれた商業空間及び施設導線に配慮して、オープンモール形式の施設計画とする。

(ウ) 公益施設計画

公益施設は、駅前広場や商業施設と連携したにぎわい創出の相乗効果を図るため、屋外から施設の活動の様子が確認できるよう配慮する。

(エ) 住宅計画

狭山市都市計画マスタープランに基づき、多様化居住者層に対応した良質な住宅の供給及び安全で快適な住環境を形成する。住宅は広場に隣接して配置し、環境との共生・眺望・日照等に配慮する。

デッキを利用した駅への動線を確保し、居住者の利便性の向上を図る。

イ 施設建築物の設計の概要

(ア) 面積等

a 1 街区

建築床面積 約 8 1 0 0 m²

建築面積 約 5 1 0 0 m²

延べ面積 約 1 万 9 5 0 0 m²

(容積対象面積 約 1 万 5 4 0 0 m²)

建ぺい率 約 6 5 %

容積率 約 1 9 0 %

b 2 街区

建築床面積 約 3 0 0 0 m²

建築面積 約 2 2 0 0 m²

延べ面積 約 5 6 0 0 m²

(容積対象面積 約 5 1 0 0 m²)

建ぺい率 約 7 5 %

容積率 約 1 7 0 %

c 合計

建築床面積 約 1 万 1 1 0 0 m²

建築面積 約 7 3 0 0 m²

延べ面積 約 2 万 5 1 0 0 m²

(容積対象面積 約 2 万 0 5 0 0 m²)

建ぺい率 約 6 5 %

容積率 約 1 8 0 %

(イ) 施設建築物の主要構造及び用途

a 1 街区

主要構造 鉄筋コンクリート造及び鉄骨造

階数 地上 1 1 階地下 1 階

高さ 約 4 0 メートル

主要用途 商業，住宅，公益施設，駐輪場，駐車場

b 2 街区

主要構造 鉄筋コンクリート造及び一部鉄骨造

階数 地上 3 階

高さ 約 2 0 メートル

主要用途 公益施設，駐輪場

(ウ) 建築設備

給水設備，排水設備，電気設備，ガス設備，空気調和設備，電話設備，
消防設備，避難設備，昇降機設備，T V 受信設備，避雷設備

ウ 施設建築敷地計画の概要

1 街区及び 2 街区の駅前広場に面する歩道上空地部分は、駅前広場と一体的に整備し、市街地環境の向上に資する安全で快適な歩行者空間の確保を図る。1 階区は高低差のある地形であるが、敷地内の地盤面は敷地周辺の都市計画道路と極力同一のレベルとなるよう整備する。

エ 公共施設の設計の概要

道路（幹線道路，区画道及び歩行者専用道路），下水道（公共下水道）及びその他の公共施設（広場，歩行者専用デッキ）

(5) 事業施行期間

事業計画認可公告の日から，平成 23 年度までとする。

(6) 資金計画（以下，いずれも単位は百万円で，消費税相当額を含む。）

ア 支出

調査設計計画費 2 1 8 0

土地整備費 3 8 3

補償費 7 4 1 7

工事費 1 1 5 0 9

事務費 1 3 0 6

建設利息 3 5 2

合計 2 3 1 4 7

イ 収入

公共施設管理者負担金 9 7 5 8

地方公共団体分担金 5 1 9 1

そのほか補助金 2 2 1

保留床処分金 7 9 7 7

合計 2 3 1 4 7