

令和5年（行ウ）第95号、同第332号

神宮外苑再開発事業認可取消等請求事件

原告 カップ・ロッセル ほか

被告 東京都

5

原告長谷川準備書面（Ⅰ）

令和 6年 5月10日

東京地方裁判所民事第51部2B係 御中

10

原告長谷川茂雄訴訟代理人弁護士

農 端 康 輔



第Ⅰ 本件処分の違法性

I 都市計画変更決定に関する違法性

15

（Ⅰ）「公園まちづくり制度」を悪用ないし濫用していること

ア はじめに

本件再開発事業（本事業）が「公園まちづくり制度」を悪用ないし濫用していることは、すでに原告側が主張したとおりである。

本事業区域の大部分は都市計画公園と定められている。

20

「都市計画公園」とは、都市計画法に定める都市施設の一つであり、都市計画決定された都市施設である公園・緑地である。公園・緑地は公共空地の一つとして整理されている（都市計画法11条1項2号参照）。

一方、「都市公園」は、都市計画施設である公園又は緑地で地方公共団体が設置するもの及び地方公共団体が都市計画区域内に設置する公園又は緑地

などである（都市公園法2条1項）。

都市計画公園は、地方自治体以外の者が設置していることなどを理由に「都市公園」となっていない区域であるが、都市計画法において都市施設として定められている以上、都市計画法上、長期的には「公園・緑地」として利用されることが予定された区域である。

5

イ 「公園まちづくり制度」が都市計画法の趣旨や目的に反していること

本件計画で用いられた「公園まちづくり制度」は、「東京都公園まちづくり制度実施要綱」に基づく制度で、平成25年に東京都が用意した制度である。

10

同制度は、都心部等において、都市計画公園・緑地の整備が長期間行われず未供用の状態が続き、市街地の更新が進まない区域に関して、「まちづくり」と公園・緑地の整備が両立した民間事業者による計画を実現することで、公園・緑地の整備を図る制度である（以上、甲5及び甲6）。

15

すでにアで述べたように、都市計画公園は、都市計画法上の都市施設の1つであり、長期的には「公園・緑地」として整備されることが予定された地域である。

20

「公園まちづくり制度」は、「まちづくり」と称しているが、その実態は、「再開発等促進区」を利用した都市再開発を前提とした「土地の高度利用」というボーナスを民間事業者に与える制度であり、都市計画公園の区域を削減（変更）する制度である。

25

都市公園法16条は「公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。」と規定している。これはいわゆる「都市公園の保存原則」である。この原則は都市公園法上の「都市公園」に関する規律であるが、上記のとおり、都市計画公園は、将来的には「公園・緑地」として整備され、保存されるべき空間

である。

したがって、都市計画公園の区域を削減するという点で、「公園まちづくり制度」は、都市計画法が都市計画公園を都市施設・「公共空地」の1つとして位置づけ、「都市施設の整備」（都市計画法4条1項）を目的とする都市計画法の都市計画の趣旨及び目的に反する。

「公園まちづくり制度」は要綱で定められた制度であるが、都市計画法の趣旨目的に反するものである以上、違法なものである。

したがって、都市計画法の趣旨目的に反した「公園まちづくり制度」を前提とした本件計画は違法であり、本件施行認可（本件処分）は違法である。

10

ウ 本件計画に「公園まちづくり制度」を適用したことが違法であること

(ア) 「明治神宮外苑」に「公園まちづくり制度」適用したことが違法であること

「明治神宮外苑」は、すでに述べたとおり、歴史的・文化的価値が極めて高い地域である（例えば、甲A3）。

とりわけ、都市計画との関係では、本件事業計画地を含む「明治神宮外苑」は、東京都「都市計画公園及び緑地に関する都市計画法第53条第1項の許可取扱基準」（甲A19）において、都市公園と同種の公園的施設であるものの、管理者が地方公共団体ではないため都市公園と称しえないものと位置づけられており、「都市公園に準ずるもので現況の風致及び利用を保持するもの」と位置づけられている。

歴史的には、東京都も、明治神宮に対して、第二球場の新設（昭和35年ころ）や青山駐車場の新築（建設）（昭和63年ころ）に関して、都市公園・都市計画公園であることを前提に、建ぺい率などについて厳格な指導を行っていた経緯がある（甲A3〔147頁や255頁〕）。

20

25

上記の基準における取扱いや東京都の過去の対応をみても、明治神宮外苑は、一般的な単なる都市計画公園ではなく、都市計画公園の中でも「都市公園に準ずる」特別な公園地域として位置づけている。

したがって、「都市公園に準ずる」明治神宮外苑の地域に対して、都市計画公園の区域を削減する「公園まちづくり制度」を適用したことが「公園まちづくり制度」の趣旨に反している。

したがって、本件計画に「公園まちづくり制度」を適用したことを前提とする本件施行認可（本件処分）は違法である。

10 (イ) 「未供用」とはいえないこと

本件計画に関しては「秩父宮ラグビー場」区域の約4.7haを「未供用」であることを前提に「公園まちづくり制度」を適用している。

しかし、すでに原告側で主張したように、当該「秩父宮ラグビー場」区域を「未供用」としたのは誤りである。

15 東京都は「秩父宮ラグビー場」区域に門扉があり、日常的に解放されていないことを理由に「未供用」と判断したものと思われる。

しかし、すでに令和5年3月13日付け訴状訂正申立書（13頁。令和5年（行ウ）第95号事件分）などで述べたように、秩父宮ラグビー場は日本スポーツ振興センターが所有し、都市公園施設としての要件を満たし、開放的な空間とすることは容易である。

この点については、そもそも、「公園まちづくり制度実施要綱」（甲6）[本文2頁]において、東京都自身が「供用中の公園・緑地」の例として、「明治神宮外苑」を挙げている。

25 さらに「供用中の公園・緑地」の例として、「新宿御苑」や「東京大学大学院理学系研究科植物園」（いわゆる「小石川植物園」）が挙げられているが、

「新宿御苑」や「小石川植物園」もその区画の周囲は塀で囲まれており、入園料を支払わなければ、当該公園内に入ることはできなくなっている。また、夜間などの開園時間外は開放されていないし、休園日も設けられている（以上、甲A21-1及び甲A21-2）。このような形態の公園であっても「供用」されている（＝「広く一般に開放する」）典型例とされるのであるから、「秩父宮ラグビー場」の地域を殊更「未供用」とすると評価するのはあまりに不自然で、合理性を欠くものである。

また、秩父宮ラグビー場は、昭和22年（1947年）に新築されているが、その当時から当該区域は東京復興計画緑地「内環状緑地」に含まれていた。その後、昭和25年（1950年）には、「秩父宮ラグビー場」区域を含む一帯が東京特別都市計画公園「明治公園」として指定され、その後、一貫して都市計画公園として指定されている区域である（甲A5〔18-19頁〕）。

現在までに行われた秩父宮ラグビー場の増改築や施設整備については、秩父宮ラグビー場が都市計画公園内にあることを前提に、ラグビー場が公園的施設の一つとして増改築等を認められてきた経緯があると考えられる。すなわち、過去の経過としては、秩父宮ラグビー場は公園的用途に利用されていることを前提としていたものである。

この観点からみても、「秩父宮ラグビー場」区域について広く一般に開放されていないとして、「公園まちづくり制度」との関係で「未供用」とすると評価するのは明らかに無理がある。

以上、述べてきたとおり、「秩父宮ラグビー場」区域を「未供用」として「公園まちづくり制度」を適用したのは違法であり、それを前提とした本件施行認可（本件処分）は違法である。

(ウ) 緑地等確保率に関する違法

「公園まちづくり制度実施要綱」(甲6)においては「緑地等」については「都市計画の変更により、都市計画公園・緑地を削除する部分に設ける地区施設又は主要な公共施設のうち、緑地、広場その他の公共空地をいい、人工地盤上のものを含み、屋内の部分を除く」(同本文2頁)と定義するほか、「緑地等は、原則として常時一般に公開する」ことが求められている(第3, 2(3)。同本文4頁。)

岩見教授の意見書(甲A2[3-6頁])において「緑化等」に関して、本件計画では「屋上緑化」部分、通路や緑道が含まれていること、「屋上緑化」部分を除外すれば「緑地等の確保率」が減少すること、「従前の未供用区域面積と公園削除区域面積の差分」(すなわち、従前の未供用区域のうち、都市計画公園として残る面積)を母数に加えるのは誤りでこの点を考慮すると「緑地等確保率」は60%を大きく下回ることが明らかにされている。

屋上緑化部分は建築物等の屋上にある緑化であり、上記要綱で定める「常時一般に公開する」という条件を原理的に満たせないものである。

また、「従前の未供用区域面積と公園削除区域面積の差分」(すなわち、従前の未供用区域のうち、都市計画公園として残る面積)の全てが「緑地」になるわけではない。

日本イコモス国内委員会も、本事業により「緑の割合」は減少し、「オーブンスペース」は現状とほとんど変わらないと指摘している(甲A25)。

したがって、「公園まちづくり制度実施要綱」が定める基準はそもそも公園・緑地の整備を目的とする制度趣旨に適合していない。そして、緑地等確保率が「公園まちづくり制度実施要綱」の定める要件を満たさないという点でも本件計画に「公園まちづくり制度」を適用したのは違法であり、それを前提とした本件施行認可(本件処分)は違法である。

(2) 都市再開発法に基づく都市計画事業とされていないことについて

原告準備書面(1)[25-27頁]で述べたように、市街地再開発事業の都市計画決定を避けて、非都市計画事業として実施しようとした点は問題があり、
5 違法である(岩見教授の意見書(甲A2[42-46頁]))。

本事業は確かに個人施行であり、非都市計画事業(=「市街地再開発の都市計画を経ずに事業を行うこと」)として事業を行うことは都市再開発法上の文言上は可能のように読める。

しかし、本事業は、都市計画公園に指定された区域に対して、再開発等促進区としての地区計画を定めたもので、施行区域としても一定の規模を有し、周辺環境への影響も大きな事業である。
10

このような事業については、市街地再開発の都市計画として、都市計画審議会の審議等の手続を経て、施行区域や公共施設・建築物等の計画の妥当性が都市計画的視点から検討される必要がある(なお、個人施行であったとしても、市街地再開発の都市計画を得て市街地再開発を行うことが多いことは、岩見教授の意見書(甲A2[45頁])参照。)。
15

したがって、本件再開発事業を非都市計画事業として位置づけ、処分庁が本件施行認可(本件処分)を行ったことは違法である。

20 2 再開発等促進区が都市計画法の要件を満たさないこと

(1) 都市計画法12条の5第3項1号

再開発等促進区を定める地区計画を定めるにあたって、都市計画法12条の5第3項各号の要件を満たすことが求められている。

しかし、本件計画では本件施行認可の前提として、再開発等促進区を定める地区計画が定められているが、これらの要件を満たしていない。
25

まず、都市計画法第2条の5第3項1号の要件である「現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。」を満たしていない。

本件事業区域は、現状のままで放置された場合に、土地の利用状況が変化する5
ことが確実であるとはいえない。

むしろ再開発等促進区の導入により土地利用の著しい変化が引き起こされるものであり、都市計画法第2条の5第3項1号を満たさない（以上、岩見教授の意見書（甲A2〔11-12頁〕））。

10 (2) 都市計画法第2条の5第3項2号の要件を満たさないこと

次に、都市計画法第2条の5第3項2号の要件である「土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。」も満たしていない。

本事業の事業区域は、すでに十分な街路、公園が整備されており、都市の高度利用を図るために、特に新たな公共施設を整備する必要がない区域である。
15
再開発等促進区において指定された「主要な公共施設」についても、新設または拡幅される街路はない。本件再開発等促進区において指定された「主要な公共施設」は全て土地の高度利用とは関係の無い「その他の公共空地」であり、単に公園としての機能を向上させるための施設である。

広場8号を除く他の施設は都市施設の一種である「都市計画公園」内に設定された施設であるから都市計画法第2条の5第5項1号のカッコ書きで除外されたものである。また、都市計画公園から除外された区域に設定された広場8号は建物の屋上を広場として用いたいわゆる「公開空地」であり、「土地の合理的かつ健全な高度利用を図るために必要なインフラ施設」とはいえないものである。
20
25
（大方教授の意見書（甲A1〔8-10頁〕）、岩見教授の意見書（甲A2〔8-10頁〕））。

[12-19頁])。

したがって、本件計画の前提となる再開発等促進区を定める地区計画（都市計画の変更）は、都市計画法12条の5第3項2号の要件を満たさず違法である。

5

（3） 都市計画公園に再開発等促進区の地区計画をかけることの違法（都市計画法12条の5第3項2号）

「都市計画運用指針」（甲13）において、「再開発等促進区」の趣旨として、以下のように定められている。

10

15

「再開発等促進区を定める地区計画は、まとまった低・未利用地等相当程度の土地の区域における土地利用の転換を円滑に推進するため、都市基盤整備と建築物等との一体的な整備に関する計画に基づき、事業の熟度に応じて市街地のきめ細かな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトや良好な中高層の住宅市街地の開発整備を誘導することにより、都市環境の整備・改善及び良好な地域社会の形成に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的としている。

20

このため、例えば、次に掲げる場合において再開発等促進区を指定することが考えられる。

25

- 1) 工場、倉庫、鉄道操車場又は港湾施設の跡地等の相当規模の低・未利用地について、必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより土地の高度利用を図る場合
- 2) 埋め立て地等において必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に建築物を整備し、土地の高度利用を図る場合

- 3) 住居専用地域内の農地、低・未利用地等における住宅市街地への一体的な土地利用転換を図る場合
- 4) 老朽化した住宅団地の建替えを行う場合
- 5) 木造住宅が密集している市街地の再開発等の場合」

5 [同 192 - 193 頁]

この例示から明らかなように「再開発等促進区」を定めることができるのは「不健全な市街地になる恐れのある低・未利用地」である。都市計画公園、公園としての機能を十分発揮している神宮外苑にまで再開発等促進区の適用範囲を広げるのは、再開発等促進区の制度趣旨に反している。

一方、「都市計画運用指針」(甲 A 13)においては、「公園」を「主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地」(同 26 8 頁)と定義し、風致地区や緑地制度などの活用がうたわれるほか、「公園」及び「緑地」を含む「公共空地の都市計画の変更」に関して、以下の記載がある。

「公共空地の都市計画は、経済社会情勢の変化に応じた都市の将来像の見直しに対応して都市計画区域全体の緑地（この場合はⅢ-3章末に定義する「緑地」である。）の配置計画を見直した結果として、都市計画を変更した方が公園等の公共空地の適正な配置のためにより有効となる場合、あるいは適正かつ合理的な土地利用を確保する目的で関連する都市計画との整合を図る必要がある場合に、都市に必要な公園等の公共空地の機能を確保しつつ、変更することが望ましい。このことは、単にその整備が長期にわたり着手されないことのみの理由で都市計画を変更することには相当しない。

なお、我が国の公園等の公共空地の整備水準が欧米諸国に比較しても低位であり依然として不足している状況にあるとともに、公園等の機能を有しない施設等により侵食されやすい性格を有する。このため、公園等の公共空地は長期的な視点で必要な水準を確保するべく都市計画決定されて
5 いる趣旨から高い継続性、安定性が要請されていることに鑑み、区域の一部の変更であってもその見直しの必要性は慎重に検討することが望ましい。」[同272頁]

10 このような「都市計画運用指針」における「公園」「公共空地」の考え方からしても、都市計画公園に再開発等促進区をかけるというのは「公園」を確保しようとする都市計画法の趣旨に反するものである。

15 東京都自身も、従前は、少なくとも絵画館前やいちょう並木の部分は、「歴史的な都市景観や緑地環境を保全し、より魅力的で利用しやすい地区として整備する。」として地区計画では「B地区（保全地区）」として再開発等促進区の区域から除外しており、「再開発等促進区」が公園機能の保全に反していることを自覚していた。

20 上記のように、都市計画公園に再開発等促進区を定めること自体、都市計画法とそれに基づく都市計画運用指針に沿わない違法なものである（以上、岩見教授の意見書（甲A2〔9-11頁〕）。

(4) 都市計画法12条の5第3項3号

25 都市計画法12条の5第3項3号は「当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。」を満たしていない。

上記(2)で述べたとおり、本事業の事業区域は、すでに十分な街路、公園

が整備されており、都市の高度利用を図るために、特に新たな公共施設を整備する必要がない区域である。

したがって、都市計画法第12条の5第3項3号の要件も満たしていない。

5 3 環境影響評価に関する審議が十分になされていないこと

環境影響評価に関する審議が不十分であることに関しては、原告ら準備書面（2）（代理人山下弁護士作成）において詳細に主張されているので、それを援用する。

10 4 地区計画との不整合（都市再開発法7条の14第4号・新規）

（1）はじめに

都市再開発法7条の14は個人施行の第一種市街地再開発事業の施行認可に関する、認可ができない要件を定めている。

15 このうち、都市再開発法7条の14第4号は、「事業計画の内容が施行地区内の土地に係る都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないこと。」とある。

本件事業計画は、この要件に該当するため、都市再開発法における施行認可是許されない。

20 （2）「保全緑地1号」を毀損するおそれがあり、地区計画に適合しないこと

本件再開発事業においては、「神宮外苑地区地区計画」（甲A8-1〔7頁など〕、甲A8-2〔2頁〕）において地区施設の一つとして「保全緑地1号」（約2000m²）が定められている。「保全緑地1号」とは、いわゆる「建国記念文庫の森」と呼ばれる緑地で、貴重な「ヒトツバタゴ」などの樹木を含む緑地である。「保全緑地1号」は地区施設の「保全緑地」として定めることで、この生

態系と景観を恒久的に保全しようとするものである。

しかし、本件事業計画では、高さ55m（当初）のラグビー場棟の建物が南側直近に建築される計画となっており、日照の阻害や風害等により、その生態系の保全や現存する樹木の健全な生育すら危ぶまれる。このことは、「神宮外苑地区市街地再開発事業環境影響評価書 本編」（乙54-2〔390頁〕）や日本イコモスの2023年1月29日付けの要請（「<緊急要請>条例91条第1項第5号にもとづく要請書」。甲A18）において明らかにされている。

事業者においても、上記の環境影響評価書（乙54-2〔564頁〕）において、ラグビー場棟の詳細な設計について「既存樹木の保全」との関係で改善することが必要であることを認めている。東京都も、令和5年9月12日付けの要請において、ラグビー場棟はもちろん、その他の区域についても具体的な見直し案を求めており、「樹木の保全」との関係で改善が必要であることは認めている（甲A17）。

本事業計画の内容は、ラグビー場棟の建築計画が地区計画において定められた地区施設の1つである「保全緑地1号」を毀損するおそれが高いものとなっており、当該事業計画は地区計画に適合しない（以上、大方教授の意見書（甲A1〔2-4頁〕））。

（3）「緑道1号」を毀損するおそれがあり、地区計画に適合しないこと

野球場棟の建築についても同様の問題がある。

本事業計画を前提にすると、いちょう並木の一部は伐採されるほか、いちょう並木の西側直近に、約20mの野球場棟の壁が建ち、野球場棟の基礎部分が建設されることになる。

上記の環境影響評価書（乙54-2〔351頁〕）において、事業者もいちょう並木を含む「緑道」の生態系と景観を破壊する結果を招くおそれが高いこと

は自認している。東京都においても、「環境影響評価書案に対する知事の審査意見書に対する意見」(乙54-2 [564頁])や令和5年9月12日付けの要請(甲A17)などにおいて野球場棟の建築計画がいちょう並木の保全について改善が必要なものであることを認めている。

5 この緑道1号を含む地区は、地区計画における「B-2地区」であるが、同地区の「土地利用に関する基本方針」においても「いちょう並木や既存樹木を保全し、緑豊かな都市景観の形成を図る。」ことが求められている(甲A8-1 [5頁])。

10 なお、東京都及び港区はもちろん、事業者においても「いちょう並木」とその景観や風致を保全することは当然に必要であることには争いはない(甲A8-1、甲A17、甲A27、甲A6 [17頁など]など)。(例えば、東京都景観計画においても「国會議事堂、迎賓館、絵画館、東京駅丸の内駅舎の眺望の保全に関する景観誘導」の1つとして「青山通りと都道414号が交差する青山通り交差点付近」を眺望地点とする「明治神宮聖徳記念絵画館」を中心とした誘導(規制)がなされている。また、港区景観計画においても「神宮外苑銀杏並木周辺景観形成特別地区」となっている。)。

15

20 以上、本事業計画の内容は、野球場棟の建築計画が地区計画において定められた地区施設の1つである「緑道1号」を毀損するおそれが高いものとなっており、当該事業計画は地区計画に適合しない(以上、大方教授の意見書(甲A1 [4-6頁]))。

5 風致地区による高さ制限との不整合(都市再開発法7条の14第4号・新規)

上記と同様に、風致地区で定める高さ制限との関係でも、都市再開発法7条の14第4号の「事業計画の内容が施行地区内の土地に係る都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないこと。」に該当し、都市再開発法における施

行認可は許されない。

本事業地域の大部分は、「神宮内外苑付近風致地区」のうち、第二種風致地区に該当する。

東京都風致地区条例（甲A9）などの定めでは、知事等は高さが15m以下でない建築物の建築行為については許可してはならないとされている（同条例5条1項5号）。

風致地区による高さ制限は、建築基準法56条の高さ制限とは異なり、再開発等促進区（地区計画）を定めた場合でも、制限の緩和を受けるものではない。

本件事業の都市再開発法の施行認可の過程（及びそれに先行する地区計画や公園まちづくり計画の審査過程）において、風致地区条例の例外許可が認められる要件である「当該建築物の位置、規模、形態、意匠、建ぺい率及び容積率が、当該建築物の敷地の規模及び形態並びに当該建築物の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないと認められる場合」（傍点は引用者）に該当するかが検討された形跡はない。

そもそも第2種風致地区は、高さ15m以下、建ぺい率40%以下の建物等が、道路から2m以上後退し、隣地境界線からは1.5m以上後退して建ち並ぶ街並みが、高さ約15m以上の高木等の樹木に囲まれ、その合間に建物が見え隠れするような、緑豊かで良好な自然的景観を保全するための地域地区である。

その趣旨を踏まえると、一般に「超高層ビル」と称される、約185mの高さの複合棟Aや約80mの複合棟Bは「その周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でない」とは到底いえないものであることは明らかである。

また、ラグビー場棟や野球場棟についても「その周辺の土地の区域における風致と著しく不調和」であるといえる。

したがって、都市再開発法7条の14第4号の「事業計画の内容が施行地区

内の土地に係る都市計画に適合せず」にあたるため、本件事業の施行認可はしてはならないものである（以上、大方教授の意見書（甲A1〔6-8頁〕））。

なお、同様の問題はホテル建設等を原則禁止している東京都文教地区条例（甲A28）との関係でも存在する。本件事業区域は第1種文教地区に指定されているが、東京都文教地区条例に定める「文教地区」との関係でも、都市再開発法7条の14第4号の「事業計画の内容が施行地区内の土地に係る都市計画に適合せず」に該当する違法がある（以上、岩見教授の意見書（甲A2〔19-25頁〕））。

10 6 都市再開発法7条の14第3号に関する違法（新規）

都市再開発法7条の14第3号は「施行地区が、第一種市街地再開発事業の施行区域の内外にわたつており、又は第三条第二号から第四号までに掲げる条件に該当しないこと。」と定めており、同法3条2号から4号は以下のような規定である。

15

「二 当該区域内にある耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。以下同じ。）で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内の全ての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。

20

イ （以下、中略）

25

三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。

四 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。」

東京都は国土交通省の「市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言）」（令和2年12月23日）を根拠に都市再開発法3条2号ないし4号に適合していると判断したことがうかがえる（甲A7[35-36頁、46-47頁]）。

しかし、都市再開発法が市街地再開発の施行区域要件、施行認可の要件を詳細に明示して限定したのは、都市再開発法の目的・理念を踏まえてふさわしい市街地を選択する必要があったからであり、同技術的助言の内容は都市再開発法が定める要件を拡大し、なし崩し的に解体するもので法的正当性がない。

また、都市再開発法3条の解釈として、同技術的助言の内容は不適切である。

「都市機能の更新」として同技術的助言は「老朽化又は陳腐化した建築物や公共施設を再整備することにより従来の都市機能を大きく転換することなく都市機能を向上させる場合や、激甚化する災害に対応するための防災機能の強化など従来の都市機能を強化・拡充する場合等も含まれる」とする。しかし、そのような解釈は、少なくとも法文上は敢えて「更新」という文言を用いていることと整合しない。

同技術的助言は、都市再開発法3条3号に関しても「等」との文言があることをもって、様々な場合が含まれるとして「現在の時点において、当該区域に都市計画上求められる土地の利用状況が達成されているとは言い難い状態にあると客観的に判断される場合」が含まれるとしている。しかし、「等」は拡大解釈を許すものではない。このような場合を含むとすると、都市計画的にみて改善の余地がない市街地は存在しないのであるから、いかなる市街地も市街地再開発の施行地区要件を満たすこととなる。すなわち、同技術的助言の解釈は、

都市再開発法において施行地区要件を具体的に定めた意味がなくなってしまう解釈であり、都市再開発法の趣旨に反している。

少なくとも、本件事業区域は「当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全である」(都市再開発法3条3号)にあたらず、本件事業が「当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献する」(都市再開発法3条4号)にも該当しない。

したがって、都市再開発法3条2号ないし4号の要件を満たさず、都市再開発法7条の14第3号に関して本件施行認可（本件処分）はなされるべきではなく違法である（以上、岩見教授の意見書（甲A2 [46-50頁]））。

証 拠 方 法

別紙証拠説明書のとおり