

令和5年（行ウ）第312号外 伐採許可処分取消等請求事件

原告 大澤 暁 外

被告 新宿区（処分行政庁：新宿区長）

原告準備書面（9）

2026（令和8）年2月27日

東京地方裁判所民事第51部2B係 御中

原告ら訴訟代理人

弁護士 山下幸夫



原告ら訴訟復代理人

弁護士 本間耕三



1 原告のうち北青山一丁目アパートに居住する者について

すでに原告準備書面（7）で述べたとおり、北青山一丁目アパートは明治神宮内外苑風致地区内に立地しており、本訴訟の原告らのうち、かかる北青山一丁目アパートに居住する者は、次の5名である。

東京都港区北青山一丁目6-2-1009原告 石 川 秀 美

東京都港区北青山一丁目6-2-105 原告 島 田 房 男

東京都港区北青山一丁目6-2-703 原告 近 藤 良 夫

東京都港区北青山一丁目6-2-712 原告 松 澤 秀 行

東京都港区北青山一丁目6-1-423 原告 小 島 淑 美 子

これらの原告は、いずれも北青山一丁目アパートのうち、公営住宅法に基づき建築された都営住宅に居住する者であり、いずれも賃貸借契約に基づく賃借権を有している者である。

2 賃借権を有する者も互換的利害関係を享受する者であること

原告準備書面（7）で述べたとおり、北青山一丁目アパートは、明治神宮内外苑風致地区内にあるために、その土地の固定資産税評価額には、地権者等に対する種々の行為規制やこれにより確保された良好な自然的景観が価格形成要因として反映されている。そして、北青山一丁目アパートの具体的な使用料（賃料）は、そのようにして定められた固定資産税評価額を前提としつつ、公営住宅法における「応能応益家賃制度」の利便性係数を通じて具体的に算出される関係にある。そのため、北青山一丁目アパートの家賃は、制度的に、風致地区にかかる行為規制や自然的景観が反映された形で決定されているといえる。さらに家賃の上限を画す近傍同種の住宅の家賃についても固定資産税評価額が反映されている。

そうだとすれば、このようにして定められる賃料債務を負担する北青山一丁目アパートに居住する賃借権者は、明治神宮内外苑風致地区と密接な利害関係を有しているといえ、かかる風致地区の空間利用者と言うことができる。

したがって、賃借権者であったとしても、上記の原告5名は、明治神宮内外苑風致地区にかかる行為規制によってもたらされる良好な生活利益を直接享受する者であるとともに、地権者等に対する行為規制が反映されて算定される具体的な賃料債務を負担する賃借権者であって、当該風致地区と密接な利害関係を有し、明治神宮内外苑風致地区の空間利用者に組み込まれているから、当該風致地区内における「互換的利害関係」を有しており、これら5名の原告については、原告適格が認められるべきである。

以上