

平成28年（行ウ）第9号 権利変換計画不認可処分取消等請求事件

原告 新町西地区市街地再開発組合

被告 徳島市

原告準備書面（7）

平成29年3月13日

徳島地方裁判所 第2民事部合議B係 御中

原告訴訟代理人弁護士 坂和章



同 坂和宏



本書面では、被告市の平成29年3月8日付第3準備書面に対し、若干の反論を行う。

第1 被告第3準備書面「第1」について

- 1 同「1」については、既に主張済みであり再反論の必要がない。
- 2 同「2」（1）第1～第3段落については、原告組合として特に反論する必要がない。

第4段落（「なお」以下）については、そもそも都市計画変更の決定権は被告市にある以上、「都市計画の変更が何らかの事情で頓挫する可能性がある」という想定は「被告市が都市計画の変更をしない」ということに他ならないが、被告市が「住民訴訟判決の論旨を尊重し、その指摘を真摯に受け止め、それに沿った事務を行うことが適当であると判断」している以上、そのような想定は

あり得ない。また、万一そのような事態が生じたとしても、都市再開発法上、権利変換期日の到来後は事業を中止することができないということと、結果的に必要な都市計画の変更ができなかったということは必ずしも矛盾せず、被告市の主張は失当である。

- 3 同「2」(2)については、要するに、被告市自身が予算計上を見送ったことと、徳島県が事前協議を拒否したこと等を挙げているものに過ぎず、原告準備書面(5)4頁「(2)」において都市計画変更の事前協議について述べたことがそのまま妥当し、本件事業の「ポイント・オブ・ノーリターン」が実質的に到来していたと評価することの妨げになるような事情ではない。
- 4 同「2」(3)については、被告市が挙げている再開発事業の中止事例があることは認めるが、本件とは事案が異なり、比較は妥当でない。詳細は後述する。
- 5 同「2」(4)については、既に主張済みであり再反論の必要がない。
- 6 同「3」については、既に主張済みであり再反論の必要がない。
- 7 同「4」については、原告準備書面(5)に記載した数値が平成26年8月の組合設立時の事業計画書の「山側街区」部分に記載された数値(甲4号証・6頁「ロ」建ぺい率及び容積率等)部分)であることは認める。但し、これは根拠のある数値であって、「誤記」というのは失当である。また、山側街区に建築予定であった施設建築物から住宅商業部分を切り離した場合に、建築面積及び敷地面積が減少することは否定しないが、特に敷地面積については、どの部分までを「大ホールのみ敷地」とするかで数値が変わると思われるため、被告市が主張する数値については不知である。また、仮に被告市の数値(敷地面積約5200㎡、建築面積約4600㎡)を前提にするとしても、新ホールの候補地3件のうち徳島駅西側土地(約4800㎡)、旧文化センター跡地(約4600㎡)には収まりきらないため、相当大きな規模の縮小ないし設計の変更が必要であり、敷地の狭さが問題となることに変わりはない。

第2 「中止」事例について

- 1 被告市は、組合設立・事業計画の認可後に再開発事業が中止となった事例を3件挙げている。原告組合としても、乙9号証の記載に記載されているような中止事例があることは認める。その限りで、甲48号証の文献の「事業を中止した事例はないものと思われる。」との記載は必ずしも十分なものでないことは認めざるを得ない。
- 2 しかし、以下のとおり、被告市が挙げる事例は本件とは明らかに事案を異にしており、本件における反論の根拠とはならないものである。
 - (1) 伊勢原市・伊勢原駅北口A街区については、市街地再開発事業としては「中止」とされているが、同地区ではその「後継事業」として沿道整備街路事業が進められている。しかもその事業地区は再開発事業の計画区域1.4ヘクタールから1.7ヘクタールへとむしろ拡大している（甲56の1、2）。これを見れば、同地区では、自治体が責任をもって駅周辺地区の再生に取り組んでいることが明らかであり、事業の「中止」というよりむしろ「変更」というべきものである。
 - (2) 伊勢市・宇治山田駅前については、戦前からある駅前商店街と老朽化した伊勢市観光文化会館の建て替えを一体で行う市街地再開発事業が進められていたところ、キーテナントである近鉄が出店を取りやめたため事業が頓挫し、再開発組合も決議によって解散したとのことである（甲57の1）。しかし、伊勢市の施設である伊勢市観光文化会館については、再開発事業に代わって平成11年から平成13年にリニューアル工事が行われ（甲57の2、3）、自治体が責任をもって代替事業を行っている。また、事業の中止の原因は、民間企業である近鉄の撤退であるから、再開発事業の認可権者である被告市の「白紙撤回」が直接の原因となっている本件とは全く異なる上、組合自身が決議により解散を行っている点も本件と全く異なる。
 - (3) 大牟田市・大正町1丁目地区については、地元の有力百貨店の「松屋」が

核となって進められた市街地再開発事業であったが、運営主体（保留床処分先）となることが予定されていた第三セクター企業（タウンマネジメント大牟田）が公的融資を獲得できなかったこと、事業の核である松屋が民事再生法の適用を申請したこと等から、組合自身が決議により解散し、事業が中止となったものである（甲58の1、2）。この再開発事業も、主要な当事者が法的倒産手続に至ったため事業が中止になった点で本件とは明らかに事案が異なる。また、本件も、上記（2）の伊勢市の事案と同様、組合自身が決議により解散を行っている点でも、本件とは全く事案を異にする。

- 3 以上のように、被告市が挙げた3件の事例は、「組合設立・事業計画の認可後に事業が中止された」という意味ではそのとおりであるが、本件とは全く事案を異にすることが明らかである。したがって、これらの事例があるとしても、被告市が責任をもって合理的な代替案を示すこともなく突然一方的に事業を「白紙撤回」した上、組合自身が事業の完遂を断念して解散決議を行ったわけでもない本件における「原告組合が認可申請した権利変換計画の不認可処分」を正当化できるものではない。
- 4 また、被告市が提示したデータ（乙9号証）を見ても、組合設立・事業計画認可後に事業を中止した事例は、膨大な市街地再開発事業の件数中ごくわずかであり、極めて例外的な事態であることに変わりはない。また、本件のように、認可権者による権利変換計画の不認可処分によって事業が中止となった事例は一例も存在しない。したがって、被告市が挙げたわずか3件の中止事例があるからといって、原告組合の「再開発事業の実情としては、『事業計画の認可＝ポイント・オブ・ノーリターン』であること」及び「本件における被告市の『白紙撤回』による『権利変換計画の不認可』という処分によって本件事業を中止に追い込もうとする行為が異例のものであること」という主張の基本部分は些かも揺らぐものではない。

第3 審理の成熟性について

- 1 以上のとおり、原告組合としては、被告市の主張に対し、本書面に記載した以上に重ねて反論を行うべき部分は残っていないと考えている。また、被告市としても、本書面に対して特に再反論を行う必要は認めないと思われる。
- 2 本件の事実経過については、原告組合から争いのない事実関係の範囲を明確にする趣旨で甲55号証として原告組合理事長作成にかかる陳述書を提出したところであるが、被告市からも次回期日までに同じ趣旨で陳述書が提出される予定である。そして、それによって本件における争いのない事実と争点を明確にすることができる。
- 3 したがって、本件訴訟は既に判決をするのに熟していると考えるので、原告組合は、次回期日で結審し、早急に判決をいただくよう求めるものである。

以上