

平成28年(ワ)第735号 建物明渡請求事件
原告 那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合
被告 上原正稔 外1名

準備書面4 (被告)

平成29年7月19日

(次回期日：平成29年8月23日)

那覇地方裁判所第1部2A係 御中

被告ら訴訟代理人

弁護士 徳 永 信 一

弁護士 岩 原 義 則

1 はじめに

本準備書面は、主に、先に提出した準備書面3(被告)(H29.6.15付)における各主張について、準備書面2(被告)(H29.3.14付)で主張した無効事由との対応関係を明らかにしたものである。

2 事業組合設立に対する知事認可の無効

2.1 整備事業組合設立の違法(準備書面3(被告)p1参照)：発起人の資格

本件整備事業は、^{整備事業}密集法136条に違反している。同条は5人の発起人を必要とするが、「農連市場~~中央~~組合」は、その要件を欠いている。けだし、原告の発起人は法人が含まれているが、同法の発起人は自然人でなければならないからである。

また、事業組合の申請をする発起人は、「「施行地区」内の土地所有者又は借地権者が5人以上共同発起人となり、都道府県知事に対して組合の設立認可を申請する。」(乙9p47・7))ところ、農林市場組合において組合の所有形態たる総有的に土地等に権利を有するとは考えられず、したがって、土地所有者又は借地権者とは言い難い者が発起人となった密集法136条の違反がある。

※ 求釈明その1:設立にかかる下記申請書類及び添付書類を証拠として提出されたい(乙9p47に設立にかかる必要書類等が記載)。

- a. 認可申請書
- b. 定款及び事業計画又は事業基本方針
- c. 添付書類(密集法施行規則第51条)
 - イ) 申請者の資格を証する書類
 - ロ) 公共施設の申請者の資格を証する書類
 - ハ) 申請者の資格を証する書類

2.2 密集法118条違反(準備書面3(被告)p1参照):5要件違反

事業組合の設立には、密集法118条各号に規定する5要件(区域要件1、建築物の数等の要件4の合計5要件、乙9p22)を充す必要があるが、本件ではそれが無視されている。

たとえば、5号であるが、

五 当該区域を防災街区として整備することが、当該密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献すること。

は、本件区域では、該当しない。政府は、政府目標として、地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地を国土交通省が公表している(平成15年7月国土交通省調べ。乙9p9)が、沖縄県は、「重点的に改善すべき密集市街地」として認識されていないのである。

準備書面3(被告)p1でも記載しているが、沖縄県都市計画モノレール課は、「必要ない」と口頭で言っており、そもそもこの5要件は無視されているのである。

2.2.1 条文:密集法118条

(施行地区となるべき土地の区域及び施行区域)
第一百八条

施行地区となるべき土地の区域は、密集市街地内の次に掲げる条件に該当する土地の区域又は施行区域内の土地の区域(都市計画事業として施行する場合には、施行区域内の土地の区域)でなければならない。

一 次のいずれかに掲げる区域内にあること。

イ 特定防災街区整備地区

ロ 防災街区整備地区計画の区域のうち、建築基準法第六十七条の三第一項に規定する制限と同等以上の建築物の構造に関する防火上の制限及び建築物の敷地面積の最低限度(防火地域が定められている区域にあっては、建築物の敷地面積の最低限度)が定められており、かつ、同法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例でこれらの制限が定められている区域

二 当該区域内にある耐火建築物(地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合せず、かつ、同法第三条第二項の規定の適用を受けている耐火建築物であつて、国土交通省令で定める規模以上の地震が発生した場合において、外壁その他の部分の構造に損傷

を受けることによりその耐火性能（同法第二条第七号に規定する耐火性能をいう。）が著しく低下するおそれがあるものとして国土交通省令で定める基準に該当するものを除く。）又は準耐火建築物の延べ面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の延べ面積の合計のおおむね三分の一以下であること。

三 次のいずれかに該当する土地の区域であること。

イ 当該区域内にある建築物で建築基準法第四十三条、第四十四条第一項、第五十三条、第五十三条の二若しくは第六十七条の三第三項若しくは第五項の規定又は建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度若しくは壁面の位置の制限に関する同法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例の規定に適合しないもの（ロにおいて「不適合建築物」という。）の数の当該区域内にある全ての建築物の数に対する割合が政令で定める割合以上であること。

ロ 当該区域内にある不適合建築物の建築面積の合計の当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計に対する割合が政令で定める割合以上であること。

四 当該区域内に十分な公共施設が整備されていないこと、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不健全であること。

五 当該区域を防災街区として整備することが、当該密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献すること。

2 施行区域は、密集市街地内の前項各号に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。

3 防災地区権利変換計画についての知事認可の無効

3.1 権利変換計画の手続

権利変換計画は、「総組合員で組織」される総会(密集法149条)による決議事項である(密集法150条8号)(乙9p51, p52)。そして、「組合員」となるべき者は、防災街区整備事業の施行地区内の宅地について所有権または借地権を有する者「全員」と参加組合員である(密集法144条)(乙9p48, p49)。

3.2 事業概要の周知及び土地調書等の作成に係る義務違反(準備書面3(被告)p2参照)

密集法191条2項の公告後、整備事業組合は事業概要の周知(196条)、土地調書及び物件調書の作成(199条)、権利変換手続き登記の申請(201条)を直ちに始めなければならない。しかし、法の定めを無視し、整備事業組合は公告後の土地調書等の作成を全面的に怠っている。

例えば、密集法による不動産登記に関する政令によって、法191条2項の公告をその申請情報と併せて登記所に提供せねばならないが、そのような登記は一件もない。また、密集法191条2項の公告後の土地調書、物件調書の作成は一件も行われていない。平成27年8月の権利変換申請の書類中に百件ほどの土地調書、物件調書が含まれているが、これらは全て平成22年秋から23年初頭の建物権利調査を引用して土地調書、物件調書として提供しているに過ぎない。その他の千件以上の物件調書、土地調書については2ページの文書で「余りに膨大なので省く」としている始末である。呆れたことに、191条2項公告後に作成されるべき物件調書、土地調書が全く存在しないことは原告も認めるところである。公告前、すなわち計画概要の公表前に作成された物件調書等を公告後に作成した調書等として流用することは法が認めるところではない。その正確性を担保するものはなにもない。その目的や計画の概要