

次の【事例】を読んで、【設問】に答えなさい。

【事例】

株式会社であるXは、A市の市街地の中心部にある自己所有地（以下「本件土地」という。）の上に、2階建て、高さ7メートルの建物（以下「本件建物」という。）を所有し、事務所として使用している。Xが本件土地を取得し、本件建物を建設する以前から、A市は、本件土地を含む地域を都市計画法上の高度地区として定め、建築物の高さの最高限度を31メートルとしていた。Xは、本件建物が老朽化し、また、手狭になっていることから、本件建物を取り壊して、同じ場所に10階建て、高さ31メートルのビルを建設し、上層部を収益物件として活用するか、あるいは、本件土地を売却し、他の場所で安い土地を購入して事務所用の建物を建設することを計画していた。

A市は、古い歴史を有する都市として知られ、その市街地の中心部に古い木造の町家や寺社が多数建ち並んでいる。しかし、近年、町家などの低層の建物を取り壊して高層のマンションやホテルが建設され、街並みの景観や、市街地から周囲の山並みへの眺望が損なわれつつあることが問題となっている。A市は、A市の景観・眺望は、長い歴史を経て形成されたA市の特質であり、居住者やA市を訪れる観光客にとって魅力となっていることから、景観・眺望を保護するため、建築物の高さの最高限度を引き下げることにした。

A市は、本件土地を含む地域については、高度地区によって定められた、建築物の高さの最高限度を、従来の31メートルから15メートルへと変更する決定（以下「本件決定」という。）を行った。Xは、本件決定により、本件土地に5階建て程度の建物しか建てられなくなり、収益物件を十分確保できないし、本件土地を売却しようにも、本件決定の結果として地価が著しく低落しており、予定していた資金を得られないとして、本件決定に強い不満を抱いている。

【設問1】 Xは、本件土地の周辺の地域には、すでに15メートルを超える高さの建物が建ち並んでいるため、本件決定は不要かつ過剰な規制をするものと考え、本件決定の取消訴訟を提起してその違法を主張したいと考えている。本件決定が取消訴訟の対象である処分当たるか否かについて述べなさい。

【設問2】 Xは、本件決定が違法でないとしても、本件決定によって生じた地価低落分の損失について補償を求めたいと考えている。Xに損失補償請求権が認められるか否かについて述べなさい。

【参照条文】都市計画法（抜粋）

（地域地区）

第8条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

一～二の四（略）

三 高度地区又は高度利用地区

四～十六 (略)

2～4 (略)

第9条

1～16 (略)

17 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。

18～22 (略)