

諮問番号 平成28年度諮問第2号

審査庁 茅ヶ崎市長

事件名 土地区画整理法第98条第1項の規定に基づく仮換地の指定処分に対する審査請求

答 申 書

審査請求人からの審査請求に関する上記審査庁の諮問に対し、次のとおり答申する。

結 論

土地区画整理法（以下「法」という。）第98条第1項の規定に基づく仮換地の指定処分（以下「本件処分」という。）に対する審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却すべきである旨の諮問に係る判断は妥当である。

理 由

第1 事案の概要

- 1 平成27年5月1日付けで、X土地区画整理組合（以下「本件組合」という。）の設立が認可された。
- 2 同月31日から平成28年9月24日までの間、次のとおり、本件組合の総会が開催された。

| | | |
|-----|-------|---------|
| 第1回 | 平成27年 | 5月31日 |
| 第2回 | 同 | 年10月25日 |
| 第3回 | 平成28年 | 2月20日 |
| 第4回 | 同 | 年3月19日 |
| 第5回 | 同 | 年9月24日 |

このうち、第5回総会において、本件処分に係る議案が可決された。
- 3 処分庁は、平成28年9月29日付けで、本件処分を行った。
- 4 審査請求人は、平成28年11月15日付けで、茅ヶ崎市長に対し本件審査請求をした。
- 5 審査庁は、平成29年2月27日付けで、当審査会に対して、本件審査請求は棄却すべきであるとして諮問した。

第2 審理手続における審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人

審査請求人は、次のとおり主張し、本件処分 of 取消しを求めている。

- (1) 処分庁より、仮換地と補償は一体との説明があり、その内容について組合と確認調整している最中であり、両内容について了承前の状態であるにも関わらず、仮換地の指定をするのは先の説明と食い違っている。
- (2) 上記(1)のとおり、仮換地について了承前にも関わらず、仮換地指定に関する総会が開催され、その総会において意見を述べようとするも一切聞き入れられず、強行採決にて仮換地の指定に関する決議が行われた。

2 処分庁

処分庁は、次のとおり主張し、本件審査請求の棄却を求めている。

- (1) 本件組合は、仮換地と補償を一体として合意形成を図るべく、予定していた仮換地指定の時期を延伸し合意形成に務めてきたが、仮換地指定の時期をこれ以上延ばすと事業計画期間である5年間では事業が完了できなくなること、平成28年7月23日の全体会の要望を受けて、全組合員に仮換地・補償の説明内容に合意されているかを確認したところ、88.6%の方が了解又は概ね了解の回答をしていること、また、了解できない方々からこれまで説明をさせていただいた内容に対する意見・要望がなかったことから、平成28年9月24日開催の第5回総会にて、仮換地指定を行うこととし、補償に関しては引き続き協議させていただくこととしたものである。
- (2) 第5回総会については、6つの議案があり、それぞれ適正な時間配分により議事が進行され、質疑応答では議案に対する質問には応答させていただき議決したものである。なお、「意見を述べようとするも一切聞き入れられず」とは、議案に関係のない質問であったからである。

第3 審理員意見書の要旨

1 結論

本件審査請求を棄却するのが相当である。

2 理由

- (1) 処分庁は、平成27年5月1日に、法第14条第1項の規定により設立の認可を受けた土地区画整理組合である。

この土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業については、法第98条第1項の規定に基づき仮換地の指定がされることとなり、また、当該仮換地の指定に当たっては、総会の議決を経るべきこととされている(法第31条)。さらに、当該議決に当たっては、定款に特別の定めがある場合を除くほか、土地区画整理組合の組合員の半数以上の出席が必要とされるとともに出席組合員の過半数の賛成が必要とされている(法第34条第1項)。なお、当該議決に当たっては、書面又は代理人による議決権の行使も認められている(法第38条第3項)。

- (2) 以上の点から本件処分について見ると、平成28年9月24日に第5回総会が開

催され、組合員数79名のうち、現実の出席者27名及び委任状により出席者とみなされる者41名の合計68名が出席し、うち54名の賛成をもって本件仮換地指定が議決された。すなわち、組合員の半数以上が出席し、出席組合員の過半数が賛成したものであり、法の定めに従って議決を経ているものであることから、本件処分に手続き上の違法はない。

- (3) なお、審査請求人は、仮換地と補償に関する説明手続における処分庁の対応、仮換地の指定を議題とすることとした第5回総会の開催に向けた手続における処分庁の対応等についての不服を審査請求の理由として述べているが、これらは本件処分とは直接関係のないものであって、本件処分に違法・不当は認められない。

第4 調査審議の経過及び調査審議における審査関係人の補充主張

1 調査審議の経過

平成29年2月27日 審査庁から諮問書及び添付資料を受領

平成29年3月28日 第1回審議

平成29年4月 3日 審査請求人より主張書面を受領

平成29年5月11日 第2回審議 処分庁及び市担当課からの意見聴取を実施

平成29年6月22日 第3回審議

平成29年6月27日 第4回審議

平成29年7月20日 第5回審議

平成29年8月 4日 第6回審議

平成29年8月10日 第7回審議

平成29年8月22日 第8回審議

平成29年8月29日 第9回審議

2 審査請求人の補充主張

- (1) 地権者のほとんどが地区外に居住しており、事業推進の賛否を問えば居住している住民の意思は反映されないという特殊な状況であることについて、行政も「今後解決すべき問題点」と言っていたが、解決することなく事業を進めることを前提とした説明となっている。
- (2) 特定の組合員に対し、減歩率や換地先が優位にされているように思われるが、この優位性に対する回答を求めても、土地評価基準に基づいているといわれ、明確な説明がされない。
- (3) 6メートル道路に面する交差点部分が5メートルの隅切りとなり、使いにくい土地形状となり納得できない。生活道路なので隅切りは5メートルも必要ないのではないか。

第5 審査会の判断の理由

- 1 処分庁により開催された第5回総会において、組合員数79名のうち、出席者27名及び委任状により出席者とみなされる者41名の合計68名が出席者とされ、うち

5 4名の賛成をもって仮換地指定が議決されている。

法第34条第1項においては、議事について、定款に特別の定めがある場合を除くほか、出席組合員の過半数で決することとされているが、処分庁の定款を確認したところ、特別な定めはなかった。

組合員の半数以上が出席し、出席組合員の過半数が賛成したものであることから、本件処分に係る議決については、法の定めに従って行われていることが認められる。

- 2 審査請求人は、「仮換地処分と補償は一体」である旨の説明があつたのにも関わらず、補償内容について合意をしていないのに本件処分がなされており違法であるとの主張をしており、処分庁も弁明書及び意見聴取において、仮換地と補償を一体として合意形成を図ってきたことを認めている。この点について法は、仮換地処分を法第78条第1項の補償と一体の関係とはしておらず、これについて誤解を生じさせるような処分庁の説明は不適切であつたと言わざるを得ない。

しかしながら、説明が不適切であるからといって、補償についての合意を欠いた仮換地処分が違法であることにはならない。したがって、処分の効力に影響を及ぼす程度の瑕疵は認められない。

- 3 仮換地の指定を議題とすることとした第5回総会の開催に向けた手続については、処分庁も審査請求人が仮換地案に了承する前に開催されていることは認めている。

しかしながら、組合員全員の仮換地案の了承が仮換地の指定を議題とする総会の開催の要件ではない。したがって、開催手続についての不備は認められない。

- 4 特定の組合員に対し減歩率や換地先が優位にされているように思われるとする点については、審査請求人の主張する事実を認めるに足る証拠はない。

- 5 審査請求人の仮換地先は、北側及び西側にそれぞれ幅6メートルの道路が面しており、直角に交わる道路の交差点部分に5メートルの長さの隅切りが設けられている。

交差点部分の隅切りについては、法第6条第11項において「事業計画の設定について必要な技術的基準は、国土交通省令で定める。」と規定されており、これを受けて同法施行規則第9条第5号では「道路が交差し、又は屈曲する場合においては、その交差又は屈曲の部分の街角について適当なすみきりをしなければならない。」と規定されている。しかしながら、同法及び同法施行規則においては、隅切りの具体的な基準は定められていない。

一方、茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第22条第2項では「規則で定める基準により道路を設置する。」と規定されており、これを受けて同条例施行規則第16条第7号では「道路を設置する際には、道路が交差する箇所（内角が120度以上のときを除く。）には隅切りを設ける。」と規定されている。隅切りの長さについては、同施行規則別表4において、道路の幅員が6メートル以上8メートル未満の際の、交差の角度が60度を超え120度未満のときの切取線の長さを5メートルとしている。

同条例第6条第2号において「法による土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、この条例は適用しない。」とされているが、茅ヶ崎市が作成した同条

例の解釈運用基準によれば、これは法において、同条例に規定する公共・公益的施設の整備と同等以上の整備がなされることが予定されているためである（茅ヶ崎市都市部開発審査課『茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例の解説』）。

こうした法令等の規定に照らせば、当該地の隅切りの長さを、同条例施行規則別表4の基準と同等の5メートルとした処分庁の判断に不合理な点はない。

6 その他審査請求人が縷々主張する点については、処分庁の事業を推進する態様が、一部の地権者の間に、事業には住民の意思が反映されていない等の不信感を醸成した趣旨の主張であると思われる。しかしながら、仮にこの主張を前提としても、このような態様が本件処分の効力に影響を及ぼすものではない。

7 以上の点に鑑みると、本件処分の効力に影響を及ぼす程度の瑕疵は認められない。

8 よって、結論記載のとおり答申する。

茅ヶ崎市行政不服審査会

金 井 恵 里 可（会長）

鈴 木 洋 平

園 川 真 代