

諮問番号 平成28年度諮問第3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4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、本件処分取消しを求めている。

- (1) 仮換地の承諾はしていない。また、簡単な説明しか受けていないことから、私の要望や質問をまとめ再度説明を受けることとなっていたにも関わらず、再度の説明や協議の機会もなく仮換地の指定に係る総会が開催され、仮換地が決定された。さらに、当該総会においては、議長の一方向的な議事進行により発言を封じられ、強行採決により決定された。
- (2) 居住区の仮換地は、将来にわたって永く生活を続けていく場所であり、そこに移り住む者全員を集めて説明した上、生活者の意見を十分に取り入れ、協議の後に仮換地すべきところ、全員を集めた協議は一度も行われなかった。
- (3) 事業に反対を唱える人には、組合設立の承諾に何うのは控えさせていただいたと理事会は言うが、これは全くの間違いである。組合施行は、地権者が一定の割合で個人の財産（土地）を提供して事業を行うことから、組合設立には全ての地権者の賛否が必要であるところ、その確認もせず組合を設立したことは、大変重大な誤りである。

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) 換地設計段階における平成27年11月17日の付保留地についての案内の説明を始め、小規模救済対象となる保留地面積と価格及び救済対象外の保留地面積と価格の説明、仮換地（案）の説明、審査請求人からの要望に対して付保留地の間口を広げた場合の仮換地変更（案）と変更案ごとの付保留地における小規模救済対象となる部分とならない部分の面積と価格を説明しており、これらは決して簡単な説明ではない。

また、総会については、6つの議案等を諮っていく、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しての質問について応答させていただき、議決したものである。なお、請求人が述べている「発言を封じられ強行な採決」は、議案に関係のない質問であったからである。

- (2) 平成24年11月10日に組合設立準備会が発足した後開催された、「住宅を所有する権利者の皆様への勉強会」に出席者がいなかったため、住宅の権利者に個別対応し説明を行っている。

また、権利者の将来の土地利用の意向並びに換地に対しての意見・要望を個別に伺った上で、仮換地の位置・地積・減歩率表示等を全権利者に提示している。

組合設立認可前に一度仮換地案を提示した中で、組合が改めて居住されている組合員を集め、換地の位置を決めるということは、声の大きい意見が優先的に取り入れられるおそれがあり、混乱を招く可能性も考えられることから、平成28年1月22日より組合員全員に仮換地（案）の個別説明を行ったものである。

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) また、審査請求人は、仮換地や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した第5回総会の議事運営に関する処分庁の対応、居住区の仮換地に関しそこに移り住む者への説明や協議といった手続についての処分庁の対応等本事業の進め方についての不服を述べているが、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。

- (4) なお、審査請求人は、組合の設立に関し大変重大な誤りがある旨の主張もしている。

法において、土地区画整理組合を設立しようとする者は、定款及び事業計画を定め、その組合の設立について認可を受けなければならないとされ（法第14条第1項）、また、同項の認可を申請しようとする者は定款及び事業計画について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者（以下「所有権者等」という。）のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならないとされている（法第18条）。

この点、審査請求人は、組合施行は地権者が一定の割合で個人の財産（土地）を提供して事業を行うことから、組合設立には全ての地権者の賛否が必要である旨主張するが、法では所有権者等それぞれの3分の2以上の同意をもってその要件を具備することとされており、本件組合の設立認可に手続き上の違法はない。

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 審査請求人から主張書面を受領
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施行域外を生活の拠点としており、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、問題点を棚上げして事業を強行に推し進めた結果、現在に至っている。
- (2) 組合設立という最も重要なことから除外されたのに、後になり組合員として土地を取られるのでは、憲法が保障する財産権はどうなるのか。

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54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 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 なお、審査請求人は、組合の設立に関し重大な誤りがある旨の主張もしている。
法第127条第1号では、組合設立認可処分に対しては審査請求をすることができ

ないこととされている。一方、土地区画整理組合の設立認可処分は、それ自体抗告訴訟の対象となるのであるから（最高裁昭和57年（行ツ）第128号昭和60年12月17日第三小法廷判決・民集39巻8号1821頁参照。）、後行の仮換地指定処分の段階で設立認可処分の違法を争うことはできない。

6 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