

諮問番号 平成28年度諮問第7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12月26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3月14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、本件処分の取消しを求めている。

- (1) 仮換地の説明が十分に行われていないにも関わらず、仮換地指定をされても同意できない。また、個人個人に対しての説明が行われていたとして、住民全体での説明会が行われておらず、全住民の意見が反映されていない仮換地には同意できない。  
また、仮換地の了承をしていないのに、仮換地の指定に係る総会を開催して仮換地の指定を行ったことは、同意できない。
- (2) 処分庁側から、換地と補償は一体のものであると説明を受けていたが、補償に関してまだ承諾をしていない段階で本件処分が行われており、説明と現実の処分が違いすぎる。

## 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) 平成26年9月29日、審査請求人に概略の仮換地位置及び概算の建物移転補償額を説明させていただいたのを始め、換地の意向及び保留地購入の確認、保留地の価格の説明、審査請求人が述べられた4案について、最も良い案としての仮換地（案）の提示を行うなどした中で、仮換地（案）について了解する旨の回答をいただいております、十分な説明を行っている。
- (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、住宅を所有する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・減歩率の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、声の大きな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。

また、仮換地指定の総会を開催したのは、平成28年7月23日の全体会を受けて、仮換地・補償の説明内容に合意されているかを全組合員に確認したところ、仮換地に対して88.6%、補償に対して89.3%の方が了解又は概ね了解されていることを確認した上、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出来なくなり、その場合に事業費増等のリスクが伴うことから、これを回避するため行ったものである。

## 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回総会の開催に関する処分庁の対応等、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。

#### 第4 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                     |

#### 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 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ったのにも関わらず、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っ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 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。

- 5 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。

- 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