

諮問番号 平成28年度諮問第8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2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24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) 仮換地指定について、合意形成を図るため一定期間見合わせると言っていたにも関わらず、合意形成が全く進んでいないのに、本件処分を行うのはおかしい。
- (2) 仮換地の説明が一度だけなされたが、それ以降説明されずに決められた本件処分には同意できない。
- (3) 工業専用の土地で使用制限がきつい場所には納得できない。また、前もって個人使用が可能な土地は他の人に割り当てられていて、私には選択の余地もないのは不当である。
- (4) 当初から個人で使用できるように話していたにも関わらず、それが全く反映されていない共同賃貸を前提にした本件処分は、到底受け入れられない。
- (5) 「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している」と処分庁は主張しているが、概ね了解とは、まだ了解していないということであり、了解しているとするのは誤りである。
- (6) 全ての人が補償に了解していないのに換地が先行して行われるのは誤りである。
- (7) 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。

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) 本件処分については、平成28年7月23日の全体会を受けて、仮換地・補償の説明内容に了解されているかを全組合員に確認したところ、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、これ以上工事等を延伸すると事業期間5年間の延伸に繋がり、その場合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。
- (2) 平成27年11月13日に共同賃貸の仮換地（案）の説明を行い、その後平成28年1月29日に個別説明を行っている。また、第5回総会時に審査請求人より質問等があったことから、本件処分後の平成28年10月7日に仮換地変更（案）の説明を行ったところ、間口が広い本件処分の換地位置がよいとの回答を得ている。
- (3) 仮換地を企業に売却する意向、仮換地を企業に賃貸する意向を組合員全員に伺った上で、換地の位置を定めることとし、平成27年11月10日審査請求人に仮換地の意向を伺ったところ、賃貸との回答をされている。この意向を反映した仮換地（案）等の説明を行い、本件処分に係る仮換地の位置でよいとの回答を得ている。
- (4) 平成27年11月13日に審査請求人より、共同賃貸で了承するが将来的なことを考えると、共同賃貸から外れやすい場所がよいとの要望があり、その後単独で利用できる仮換地変更（案）を説明した中で、共同賃貸の意向の確認と、本件処分の換地位置でよいとの回答を得ている。

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、本件処分による仮換地の位置や土地利用の方法についての不服も述べているため、この点についてみることにする。

土地区画整理事業の施行者は、法98条第1項に基づいて仮換地を指定する場合において、法89条第1項所定の基準を考慮してしなければならないところ（法98条第2項）、土地区画整理は、施行者が一定の限られた施行地区内の宅地につき、多数の権利者の利益状況を勘案しつつそれぞれの土地を配置していくものであり、また、仮換地の方法は多数あり得るから、具体的な仮換地の指定を行うに当たっては、法89条第1項所定の基準の枠内において、施行者の合目的な見地からする裁量的判断に委ねざるを得ない面があることは否定し難いところである。そして、仮換地の指定は、指定された仮換地が、土地区画整理事業開始時における従前の宅地の状況と比較して、同項所定の照応の各要素を総合的に考慮してもなお、社会通念上不照応であるといわざるを得ない場合においては、上記裁量的判断を誤った違法のものと判断すべきである（最高裁昭和63年（行ツ）第104号平成元年10月3日第三小法廷判決・裁判集民事158号31頁参照）。

本件についてこれをみると、次の諸事情を指摘することができる。

まず、位置に関し、従前地と仮換地とは、さして距離が離れていない。

次に、地積に関しては、51パーセントの減歩が行われているものの、事業が完了すると、本件事業の対象地一帯では、現在の農業を主体とした土地利用から産業用地としての土地利用が行われることとなり、地価が上昇することが見込まれる。加えて、従前地が主要道路に面しないのに対し、仮換地は主要道路に面することから、この点においても土地の価値は高まるものというべきである。したがって、減

歩による地積の変化が不相当であるとは認められない。

また、形状に関しては、従前地も仮換地も、ともに不整形な部分を含まない長方形であり、その形状のために利用が制限されるような土地ではない。

一方、利用状況及び環境に関しては、農地であった従前地が、本件処分によって賃貸用産業用地として予定された地区に仮換地されるから、大幅に利用状況等が変化するとも思われる。しかしながら、実際に賃貸するか否かは審査請求人の意思に委ねられているうえ、前述のとおり、本件仮換地は賃貸せずとも利用可能な形状である。したがって、利用状況等が確定的に変化するとは認められない。

最後に、土質及び水利等について、これらが低下すると認めるに足りる事情はうかがわれない。

以上の諸事情を総合的に考慮すれば、本件仮換地は、従前地の状況と比較して、社会通念上不照応なものとはいえないというべきである。

したがって、本件処分は、処分庁が前述の裁量的判断を誤ってしたものとはいえ、照応の原則を定める法８９条第１項に違反するものではない。

- (４) この他、審査請求人は、仮換地に関する説明手続におけ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 審査請求人からの意見聴取を実施
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

仮換地先の指定を受ける前に、換地先として工業専用の土地でない南側部分の土地を希望したが、空きがないと言われた。選択肢がほとんどなく、説明もされなかった。

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 本件処分による仮換地の位置や土地利用の方法に係る不服については、具体的な事実の指摘はなく、審理員意見書の認定するとおり、従前地の状況と比較して、社会通念上不照応なものとはいえない。
- 3 審査請求人は、当初から個人で使用できる換地先を希望していたにもかかわらず、それが全く反映されていない、共同賃貸を前提とした処分は到底受け入れられないと主張している。しかしながら、処分庁の弁明書及び審査請求人への意見聴取の結果によれば、本件処分後ではあるが、審査請求人からの個人使用の要請を受けた処分庁は、個人使用の可能な仮換地先を審査請求人に対して再提案し、これに対して審査請求人は、かえって元の土地（本件処分による仮換地先）を希望した事実が認められる。
- 4 仮換地先の指定を受ける前に、審査請求人が工業専用の土地でない南側部分の土地を希望したと主張したことについては、審査会がこれを調査したものの、審査請求人の主張を裏付ける証拠は存在しなかった。
- 5 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。
- 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