

諮問番号：諮問第273号

答申番号：答申第273号

答申書

第1 審査会の結論

新宮町下府土地区画整理組合（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第98条第1項の規定による仮換地指定処分（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。）は棄却されるべきであるとする審査庁の判断は、妥当である。

第2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張の要旨

本件処分の取消しを求める。その理由は以下のとおりである。

(1) 他の地権者と比較して減歩率が高いこと

ア 本件事業においては、次のとおり、移転対象家屋が存する宅地4件の減歩率に大きな差があるため、処分庁に対し、仮換地の再々提案を依頼したものの返答がなく、令和5年8月19日の補償に係る説明の際にも減歩率の説明がなかった。

	従前の宅地の地積 (㎡)	仮換地の地積(㎡)	減歩率 (%)
審査請求人	495.88	208 + 207 = 415	16.3
A氏	247.88	247	0.3
B氏	391.71	367	6.3
C氏	405.10	351	13.3

イ 審査請求人が所有する宅地（XXXXXXXXXX）。以下「本件従前地」という。）の近隣では適切な仮換地を指定することができないため、処分庁は2分割して仮換地を指定している（街区番号XXXX・画地番号XXXX・地積208平方メートル（以下「本件仮換地1」という。）及び街区番号XXXX・画地番号XXXX・地積207平方メートル（以下「本件仮換地2」という。）。以下これらを総称して「本件仮換地」という。）。以下

そのため、本件従前地に建築していた家屋と同規模のものを新築できず、処分
庁は、換地の照応原則に違反していると思われる。

ウ 令和5年3月18日に提示された仮換地案については、土地の形状（奥行き約
11メートル、幅約41.8メートル）が余りにも条件が悪いため変更を依頼した
が、他の地権者の仮換地が決まっており、本件従前地から近いエリア（街区番号
■）においては並びの土地を仮換地として提示することが難しい様子であったの
で、分割での提案を依頼した。

その後、同年4月4日に2つの仮換地変更案が提案されたが、ケース2は並び
の土地であるものの、本件従前地から離れていること、かつ、道路を挟んだ商業
地に計画されている建築物の高さ等が分からないとのことであったため、選択肢
から除外した。一方、ケース1は分割での提案であり、納得できる内容ではなか
ったが、処分庁から他に換地先はないとの説明があったため、本件仮換地で了承
せざるを得なかったものである。なお、この時点では処分庁から換地の照応原則
の説明はなく、後日弁護士に相談した際に知った。

(2) 本件仮換地2が東面する道路の歩道の切下げに係る本件処分前の説明が大きく異
なること

ア 本件処分の前に、処分庁から本件仮換地2は東西両面で道路に面しており、東
面する道路には歩道（以下「本件歩道」という。）が設置されとの説明があった
ため、本件仮換地2の利用を想定して無電柱化のための地上機器（変圧器等）の
場所と、どの位置に本件歩道の切下げができるかについて質問したところ、地上
機器は隣接地との境界に設置予定であり、本件歩道の切下げについては工事前に
事前に相談するとの回答があった。そこで、本件仮換地2は間口が東西にしかな
く、日照条件も余り良くない土地であったが、妥協して承諾したものである。

令和6年6月3日、事前に本件歩道の切下げの場所を要望するため、処分庁に
電話したところ、同年7月28日の第8回総会終了後に協議したいとの提案があ
った。そこで、同総会終了後でも道路設計が間に合うのかと質問したところ、間
に合うので大丈夫との回答であったため、当該提案を承諾した。

同年6月21日、処分庁に建築物の取壊しについて確認した際も、本件歩道の
切下げについては何も説明がなかった。

同年7月28日、同総会終了後に処分庁の工事担当者に相談したところ、神社

の参道となるため、歩道の切下げの予定はないと説明された。これに対して、今までそのような説明はなかったと反論したが、工事担当者からは換地終了後、道路管理者の新宮町に申請し、土地所有者の工事費負担で切下げを行ってほしいとの説明しかなかったことから、本件歩道の切下げの対応の検討を依頼した。

同月30日、当該検討結果を聴取するため、処分庁に電話したところ、工事担当者からは審査請求人が本件歩道の切下げの要望の検討を依頼したことを聞いておらず、本件歩道の切下げについて工事前に事前に相談すると回答したことについては言ったかもしれないとのことであった。

以上のとおり、仮換地の指定に当たり、処分庁から事前に重要な判断要素が変更されたことについて説明がないことが理解できない。

イ 同年8月3日、新宮町土地整備課の担当者と面談し、本件歩道については他の地権者からも切下げの要望があるが、処分庁が全て断っているとの情報を得た。

また、本件歩道の切下げは可能であることを確認した。

ウ 本件仮換地2は、間口が南ではなく東西であるため、宅地としての利用価値は低いものの、東西両方向から車両が出入りできるという条件で納得したが、西からしか車両が出入りできないという説明があれば納得しなかった。

2 審査庁の主張の要旨

本件処分に違法又は不当な点は認められないことから、本件審査請求は棄却されるべきである。

第3 審理員意見書の要旨

- 1 仮換地の指定は、換地計画の決定の基準を考慮してしなければならないとされているところ（法第98条第2項）、換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応することを要することが定められている（法第89条第1項）。

このことについて、最高裁は、「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うるから、具体的な仮換地指定処分を行うに当たっては、法89条1項所定の基準の枠内において、施行者の合目的的な見地からする裁量的判断に委ねざるをえない面があることは否定し難いところである。

そして、仮換地指定処分は、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、法８９条１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えない場合においては、右裁量的判断を誤った違法のものと判断すべきである。」と判示している（平成元年１０月３日第三小法廷判決）。

２　そこで、当該最高裁判決を踏まえて、本件処分に違法又は不当な点はないか、以下判断する。

（１）　審査請求人は、本件仮換地について、他の移転対象家屋を有する土地所有者と比較して減歩率が大きいこと及び本件仮換地が２分割となっており、本件従前地に建築していた家屋と同規模のものを新築できないため、照応の原則に違反している旨を主張している。

しかしながら、本件事業における換地設計の方式は比例評価式換地設計法により行われているところ、本件仮換地１及び本件仮換地２の各評価指数を合算すると９７０，７１９で、比較対象となる本件従前地の権利指数９７０，７０２と顕著な差はない。

また、「住宅街区」において「自己活用」する土地の減歩率は２５．７３％となっており、これと比較しても本件従前地の減歩率が高いとは言えない。

さらに、本件仮換地はいずれも２００平方メートルを超えていることから、「自己活用」する土地としての利用についても支障はないと認められる。

確かに、本件仮換地は２筆に分かれているものの、設立総会の同意を得て定めた換地規程第６条第４項は、「従前の宅地の地積が著しく大であるため又はその他の理由により、一筆の宅地について１個の換地を定めることが困難又は不適當であると認められる宅地については、数個の換地を定めることができる。」と規定しており、宅地１筆について数個の換地を定めることが認められている。

その上で、処分庁は、本件処分を行うに当たり総会の議決を経ていることから、本件処分に係る手続に違法又は不当な点は認められない。

（２）　本件仮換地の土地の形状はいずれも矩形地であり、本件従前地は普通地で道路に面していたものが、本件仮換地１は普通地で区画道路に面し、本件仮換地２は正背路線地で区画道路及び主要区画幹線道路に面していることから、本件従前地よりも土地の利用に係る利便性が向上し、本件事業の施行による土地価値の増加が認めら

れる。このことは、本件処分に伴い、処分庁が審査請求人から清算金を徴収することとされていることから明らかである。

- (3) このほか、土質、水利、環境等が本件従前地と比較して悪化したことをうかがわせるような事情も見当たらない。
- (4) 換地設計に当たって、処分庁は各指数及び本件仮換地の地積を算出したと主張しているが、これらの算出方法に不合理な点は認められない。
- (5) 以上のことから、本件処分において「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、法 89 条 1 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」とは言えない。

したがって、本件処分に係る処分庁の「裁量的判断」に違法又は不当な点は認められない。

3 その他の審査請求人の主張について

審査請求人は、処分庁から照応の原則の説明がないこと及び本件仮換地 2 が東面する道路の歩道の切下げに係る本件処分前の説明が大きく異なることを主張している。

これらの主張は、処分庁の対応についての不服を述べているものであり、本件処分の取消しを求める理由として採用することはできない。

4 その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、本件審査請求は理由がないので、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 45 条第 2 項の規定により、棄却されるべきである。

第 4 調査審議の経過

令和 7 年 2 月 18 日付けで審査庁である福岡県知事から行政不服審査法第 43 条第 1 項の規定に基づく諮問を受け、令和 7 年 8 月 19 日の審査会において、調査審議した。

第 5 審査会の判断の理由

法及びその関係規定において、仮換地の指定は、換地計画の決定の基準を考慮してしなければならないとされており、換地計画において換地を定める場合は、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応することを要する旨が定められている。

最高裁の判例（平成元年 10 月 3 日第三小法廷判決）に照らすと、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うるから、具体的な仮換地指定処分を行うに当たっては、法第 89 条第 1 項所定の基準の枠内において、施行者の合目的的な見地からする裁量的判断に委ねざるをえない面があることは否定し難いところである。そして、仮換地指定処分は、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、法第 89 条第 1 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えない場合においては、裁量的判断を誤った違法なものとなると解すべきである。

審査請求人は、本件仮換地について、他の地権者と比較して減歩率が大きいこと等を主張しているが、本件処分には社会通念上不照応なものというべき特段の事情は見当たらない。また、処分庁の換地の評価計算については、その計算内容自体に誤りが無く、再計算を行うこと自体も処分庁の裁量の範囲内であると解されることから、本件処分は処分庁が上記の裁量的判断を誤ってした違法なものであるとすることはできない。

そのほか、本件処分に影響を与える事情もないので、本件処分に違法又は不当な点は認められず、本件審査請求は理由がないから、これを棄却するのが相当である。

加えて、審理員の審理手続をみても、行政不服審査法の規定に従い、処分庁に対しては弁明書の提出依頼を、審査請求人に対しては弁明書の送付及び反論書の提出依頼をしたことが認められ、その手続は適正なものと認められる。

以上のことから、本件審査請求は棄却されるべきであるとした審査庁の判断について、前記第 1 のとおり、これを是認するものである。

福岡県行政不服審査会第 1 部会

委員 大 脇 成 昭

委員 平 岩 みゆき

委員 吉 岡 秀 樹