

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した土地区画整理法（以下「法」という。）98条1項の規定に基づく仮換地指定処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇土地区画整理事業（以下「本件事業」という。）の施行者である〇〇市（代表者〇〇市長。以下「処分庁」という。）が請求人に対し、令和3年3月22日付けの通知書（以下「本件処分通知書」という。）で行った仮換地指定処分（以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の理由から、本件処分の違法又不当を主張し、その取消しを求めている。

本件処分通知書に記載された換地寸法は、変更後の本件換地設計決定通知書に記載された換地寸法と相違し、不正確なものである。また、寸法表示、清算指数及び変更説明に係る記載もなく、一切の口頭説明もなかった。

よって、本件処分は違法又は不当なものとして、取り消されるべきである。

第 4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法 45 条 2 項の規定を適用して、棄却すべきである。

第 5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のとおり審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 3 年 1 2 月 6 日	諮問
令和 4 年 2 月 1 5 日	審議（第 6 4 回第 4 部会）
令和 4 年 3 月 1 6 日	審議（第 6 5 回第 4 部会）

第 6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令等の定め

(1) 事業計画の公告・縦覧、土地区画整理審議会の設置等

ア 都道府県又は市町村は、土地区画整理事業を行う場合においては、施行規程及び事業計画を定めなければならないとし、この場合において、その事業計画において定める設計の概要について、市町村にあっては、都道府県知事の認可を受けなければならない（法 52 条 1 項）。

イ 都道府県知事は、上記(1)により認可をした場合においては、遅滞なく、国土交通大臣及び関係市町村長に施行地区及び設計の概要を表示する図書の写しを送付しなければならない（法 55 条 8 項）。

ウ 市町村長は、土地区画整理事業の名称、事務所の所在地、事業計画決定の年月日等を公告し、同条 10 項の規定により、換地処分をした旨の公告の日（法 103 条 4 項）まで公衆の縦覧に供しなければならない（法 55 条 9 項）。

エ 土地区画整理事業を行う市町村に、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項について権限を行う土地区画整理審議会を置く（法５６条１項及び同条３項）。

オ 土地区画整理事業を行う市町村は、土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者３人以上を、審議会の同意を得て評価員に選任し（法６５条１項）、土地及び土地について存する権利の価額等の評価について、評価員の意見を聴かなければならない（同条３項）。

(2) 仮換地の指定手続

ア 法８９条１項は、「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、環境等が照応するように定めなければならない。」と規定しており（照応の原則）、このことは、仮換地の指定をする場合にも、当然考慮すべきものとされている。

すなわち、施行者（土地区画整理事業を行う者）は、換地処分を行う前において、必要がある場合においては、仮換地を指定することができ（法９８条１項）、その指定においては、換地計画において定められた事項又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（同条２項）。

イ 土地区画整理事業を行う市町村は、仮換地を指定しようとする場合においては、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない（法９８条３項）。

ウ 仮換地の指定は、仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してするものとする（法９８条５項）。

(3) 仮換地の指定の効果

仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から公告がある日まで、仮換地又は仮換地

について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができない（法 99 条 1 項）。

2 本件処分についての検討

(1) 処分庁は、平成 28 年〇月〇日に東京都知事から本件事業に係る事業認可を受けた後、土地区画整理事業の名称、事務所の所在地、事業計画決定の年月日等の公告・縦覧を行い、土地及び土地について存する権利の価額等の評価に係る評価員への意見聴取や仮換地の指定に係る本件土地区画整理審議会への意見聴取を経て、令和 3 年 3 月 22 日、本件処分を行ったことが認められる。

(2) また、本件処分通知書には、従前の宅地の所有者（請求人）に係る仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日がそれぞれ記載されていることが認められる。

(3) ところで、法 89 条 1 項は、「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、環境等が照応するように定めなければならない。」と規定し、この照応の原則は、法 98 条 1 項の規定に基づき仮換地の指定をする場合にも、当然考慮すべきものとされている（法 98 条 2 項）。

そして、照応しているかどうかを判断する場合の基準は、当該仮換地について、従前の宅地との関係をみた場合に、通常人が考えて大体同一の条件にあると認められることを意味するものと解される。

(4) これを本件についてみると、請求人に係る仮換地先及び従前の宅地は、本件処分通知書及び添付図面〔略〕のとおりである。請求人は、1 辺の長さについて本件換地設計決定通知書では 3

3. 8と記載されているのに本件処分通知書では33.7とされていることを問題とするが、これは、寸法表示を10センチメートル以下切捨てとしたため生じたものであり、33.8（これは四捨五入の方法によるもの）とする場合と計算上の地積に格別の差異があるとは認められない。なお、本件処分通知書には、仮換地の地積は、確定測量の結果、多少増減することがある旨記載されている。また、請求人に係る仮換地先は、従前の宅地の近隣に位置しており、従前の宅地と状況が大きく異なるわけではない。よって、請求人に指定された仮換地が、本件事業開始時における従前の宅地の状況と比較して、社会通念上不照応であるとは認められる要素は見当たらないから、それぞれその位置、地積、利用状況及び環境等において、おおむね照応していると認めるのが相当である。

(5) したがって、本件処分は、上記1の法令等に則った適正な処分であるといえ、違法又は不当な点は認められない。

3 請求人の主張についての検討

(1) 請求人は、変更後の本件換地設計決定通知書に記載された換地寸法と本件処分通知書に記載された換地寸法にそれぞれ0.1mの相違があるとして、本件処分通知書に記載された換地寸法を変更後の本件換地設計決定通知書に記載された換地寸法への訂正を求めている。

しかし、上記各通知書に記載された換地寸法は、今後、工事施工による変動が予測され、そもそも確定したものとは認められないものであり、また、これらの寸法の表示方法について定めた明文の規定等も見当たらない。

そして、処分庁は、上記寸法を本件処分通知書に記載するに当たり、「仮換地の地積は、確定測量の結果、多少増減することがあります。」との注意書きをしていることが認められ、その相違も0.1mであることをも考慮すると、請求人の上記主張をもつ

て、本件処分に取り消理由があると認めることはできないものである。

なお、仮換地明細図の周囲長は、工事施工による若干の変動が予測されることから、メートル単位で小数第1位までの表示に留める（四捨五入は、しない。）との一般的取扱いによったものである（公益財団法人街づくり区画整理協会・土地区画整理実務標準（改訂版）—第四版—276頁）。換地寸法の端数処理に当たり、切捨表示とされている点について、処分庁は、本件事業の円滑な事業執行に必要な書式・様式を中心とした手続の一例が示された文献をもとに処理したことが認められ、かかる取扱いに不合理な点は認められない。

- (2) 請求人は、変更後の本件換地設計決定通知書の寸法説明内容と従前の説明が異なり地権者を混乱させるものであること、本件処分通知書における寸法説明に関する記載がないこと、寸法表示、清算指数及び変更説明に係る記載もないこと、処分庁による一切の口頭説明もないことなど、処分庁の対応について縷々、不服を述べる。

請求人が主張するように、変更後の本件換地設計決定通知書と本件処分通知書それぞれの添付図面に記載された数値が相違しているのは確かであり、かかる事実が請求人に対し誤解を与えた可能性は否定できない。

しかし、上記(1)で述べたとおり、上記各通知書に記載された換地寸法はそもそも確定したものではない（工事の施工は、換地実寸図に基づき行われるものである。）が、照応の原則が考慮され（2・(3)）、その内容に合理性が認められるのであるから、処分庁の上記対応によって、本件処分の適法・妥当性が左右されるものではない。

そして、本件処分が適法・妥当であることは上記2で述べたとおりであるから、請求人の主張には理由があるとして、本件

処分を取り消すことはできないというほかはない。

(3) 以上のことから、請求人の各主張は、本件処分の違法性又は不当性の理由として認めることはできない。

4 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討
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、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

松井多美雄、宗宮英俊、大橋真由美

別紙 (略)