

答申書

第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却されるべきである。

第2 審査請求人の主張及び審査庁の考え方

1 審査請求人の主張の要旨

岐阜市〇〇土地区画整理組合（以下「処分庁」という。）が岐阜都市計画事業〇〇土地区画整理事業（以下「本件事業」という。）において審査請求人に対し行った換地処分（以下「本件処分」という。）について、「本件処分を取り消す。」との裁決を求める。

- (1) 本件処分による換地前の土地（岐阜市〇〇。以下「本件従前地」という。）のすぐ西側には南北に走る公道（以下「本件旧公道」という。）があり、審査請求人は、その利便を享受してきたが、本件事業により本件旧公道は廃止され、本件従前地から〇〇m以上西側に進んだ位置に本件事業に伴い新たに整備された南北に走る公道（以下「本件新公道」という。）が整備されたため、幅員約〇〇mの本件非包摂地（本件処分による換地後の土地（岐阜市〇〇。以下「本件換地」という。）のうち、本件従前地を包摂していない部分をいう。以下同じ。）を通らなければ本件新公道に出られないという不便を強いられることになった。
- (2) 本件旧公道がなくなった前後の経緯に鑑みると、民法（明治29年法律第89号）第213条の規定に基づき、審査請求人は、本件非包摂地を無償で通行できなければ酷であるにもかかわらず、本件処分により清算金（〇〇円。以下「本件清算金」という。）を徴収された。
- (3) 処分庁の本件事業に係る評価基準は、次の事情を考慮できる基準でなく、平等原則にも違反しているため社会通念上不合理である。
 - ア 審査請求人が上述の不便を強いられていること。
 - イ 駐車時の不便を解消するため、本件非包摂地〇〇側の保留地（以下「本件保留地」という。）を審査請求人の〇〇が購入したこと。
 - ウ 本件従前地の〇〇側の土地を通る側溝が当該土地の所有者により堰き止められたことから、審査請求人の所有地内における水溜りの発生を防ぐため、本件非包摂地及び本件保留地を舗装整備したこと。
 - エ 近隣の他の所有者は公道に出にくくなる不便を強いられていないこと。

(4) 本件清算金の額が次の理由により平等原則に違反している。

ア 裁判例では、土地評価基準の内容が当該事業の内容等に照らして社会通念上不合理的なものでなく、それに従って清算金の算定が行われている限りは、裁量権の範囲内のものとして違法の問題は生じないと判示しているところ（名古屋地裁平成25年9月26日判決）、処分庁の評価基準が社会通念上不合理でないとしても、清算金の額が平等原則に違反する場合の違法性については判断しておらず、本件清算金は、(3)の事情があるにもかかわらず、当該評価基準を当てはめて算出していること。

イ 処分庁は、清算金の徴収において特定の組合員に対し奨励金を交付する旨を通知しており、実際には評価基準を度外視した清算金を徴収していること。

(5) 以上のとおり、本件換地の位置、利用状況に鑑みると、審査請求人から清算金を徴収する本件処分は、社会通念上不合理であり、裁量権の範囲外であることから違法である。

(6) 仮換地の指定変更は、当初の換地予定地では2台の自動車を駐車することについて大きな負担を強いられる困難の解決及び排水管の配管工事費の低減のために要望したものであり、換地面積の増加及び過渡しになることを希望したものではない。

2 審査庁の考え方

審理意見書のとおり、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第3 審理員意見書の要旨

1 結論

本件審査請求には理由がないから、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。

2 判断の理由

本件審査請求における争点は、①本件清算金を算定するうえでの従前地及び換地の評価を行うための評価基準の社会通念上の合理性、②当該評価基準に基づく適切な算定、③当該評価基準において審査請求人の事情を考慮すべきか否かである。

(1) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第94条前段は、換地又は換地について権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を定め、又は定めない場合において、不均衡が生ずると認められるときは、従前の宅地及び換地として定める土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、金銭により清算するものとし、換地計画においてその額を定めなければならないと規定しているところ、土地区画整理法には土地区画整理事業の施行者が定めるべき土地評価基準の内容について具体的な定めはなく、これを施行者の合理的裁量に委ねているものと考えられることから、土地評価基準の内容が当該事業の内容等に照らして社会通念上不合理的なものでなく、それに従って清算金の算定が行われている限りは、裁量権の範囲内のものとして違法の問題は生じないこと

は前掲のとおりである。

したがって、本件清算金の違法性の判断は、定款、評価規程、換地規程等の評価基準の内容が社会通念上不合理であるか否か、及び当該評価基準に従って、適切に算定されたものであるかどうかを検討することにより行うものとする。

(2) 評価基準

ア 評価基準の内容が社会通念上不合理であるか。

本件事業における清算金の算定については、岐阜市〇〇土地区画整理組合定款（乙第5号証。以下「定款」という。）第56条第1項で、換地を定めた場合において徴収し、又は交付すべき清算金額は、従前の宅地の価額の総額に対する換地の価額の総額の比を従前の宅地の価額に乗じて得た額（以下「従前地の権利価額」という。）と当該換地の価額の差額とすると規定している。

土地の評価については、定款第48条で、理事が総代会の同意を得て別に定める評価規程により行うものとし、定款第49条で、従前の土地の評価額及び換地の評価額は、理事が総代会の議決を経て定めるとしている。

本件処分に係る評価規程は、路線価評価方式を採用し（評価規程第3条等）、その算定方法は土地区画整理事業の施行に当たり、広く一般的に採用されている方式である。そして、清算金指数単価は総代会において承認されたものであることからすれば、その内容に格別不合理な点は見当たらない。

イ 評価基準に従って、適切に算定されたものであるかどうか。

処分庁の弁明によれば、処分庁は、評価規程及び総代会において承認された清算金指数単価に基づいて本件従前地及び本件換地を評価し、清算金を算出した結果、本件従前地の権利価額（〇〇円）と本件換地の権利価額（〇〇円）の差額に相当する本件清算金（〇〇円）を徴収すべきものとしたことが認められ、その算出過程に不合理な点は見当たらない。

(3) これに対し審査請求人は、評価基準が各不都合を考慮しておらず不合理なものである等主張するが、以下のとおり、いずれも理由がないものである。

ア 幅員約〇〇mの本件非包摂地を通らなければ本件新公道に出られないという不便を強いられることになったという点について

この点については、画地の状況に応じた修正係数を適用して画地を評価することによって考慮されており、評価基準が考慮すべきことを考慮していないものとはいえない。

イ 民法第213条の規定に基づき本件非包摂地を無償で通行できなければ酷であるにもかかわらず、本件処分により本件清算金を徴収されたという点及び駐車時の不便を解消するため、本件保留地を審査請求人の〇〇が購入したという点について

これらの点は土地の評価と関連性がなく、その主張には理由がない。

ウ 本件従前地の〇〇側の土地を通る側溝が堰き止められたことから、所有地内の水溜りの発生を防ぐために本件非包摂地及び保留地を舗装整備したという点について

この点については事実関係が不明であり、また、仮に事実であったとしても、土地の評価とは直接関連性はなく、その主張には理由がない。

(4) さらに審査請求人は、評価基準が以下の理由から平等原則に違反しているため不合理なものであると主張するが、次のとおり、いずれも理由がないものである。

ア 近隣の他の所有者は公道に出にくくなる不便を強いられていないという点について

公道への出にくさの違いは画地の状況の違いと言えるところ、かかる違いについては、画地の状況に応じた修正係数を適用して画地を評価することで平等性が保たれており、平等原則違反は認められない。

イ 処分庁は、清算金の徴収において特定の組合員に対し奨励金を交付する旨を通知しており、実際には評価基準を度外視した清算金を徴収しているという点について

奨励金の交付は、清算金の徴収対象者全員を対象としているものであり、特定の者を排除するものではないことから、平等原則違反は認められない。

(5) 以上のとおり、本件においては、評価基準の内容が当該事業の内容等に照らして社会通念上不合理なものでなく、当該評価基準に従って清算金の算定が行われていることから、本件処分は裁量権の範囲内のものであって、違法不当なものとはいえない。

第4 調査審議の経過

- 1 令和元年11月 1日 諮問
- 2 令和 2年 1月10日 審議
- 3 令和 2年 2月21日 審議及び審査請求人による口頭意見陳述
- 4 令和 2年 3月13日 審議
- 5 令和 2年 3月27日 審議
- 6 令和 2年 6月11日 審議
- 7 令和 2年 7月10日 審議
- 8 令和 2年 7月15日 答申

第5 審査会の判断の理由

本審査会は、おおむね第3の2の審理員意見書の判断の理由に説示されたとおり、本件処分には違法又は不当な点はないことから、本件審査請求は理由がなく、棄却されるべきであると判断する。

なお、奨励金の交付については、本件処分と何ら関係がなく、判断に影響を与えるもので

はない。

岐阜市行政不服審査会

| | | |
|----|----|-----|
| 会長 | 幅 | 隆彦 |
| 委員 | 土田 | 伸也 |
| | 寺本 | 和佳子 |
| | 三谷 | 晋 |
| | 南 | 圭一 |