

## 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「本件換地処分」という。）について、次の理由から「本件換地処分を取り消す。」との裁決を求める。

- ① 事業進行時セットバック要望があり受け入れている。
- ② 事業進行時不要である旨申し入れ済みである。
- ③ 換地計画による一方的な通知である。
- ④ 利用価値のない換地である。
- ⑤ 換地を受け入れることにより、角地になるが便利にはならない。
- ⑥ 換地を受け入れることにより、必要以上に固定資産税が上がる。
- ⑦ 可能金額であれば考える余地あり。

#### 2 審査庁の考え方

審理員意見書のとおり、本件換地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)本件換地処分の照応の原則違反の有無、(2)本件清算金の額の適否である。

そして、審査請求人が主張する①から⑥までにあっては(1)に関するもの、⑦にあっては(2)に関するものとして、検討する。

- (1) 本件換地処分の照応の原則違反の有無

ア 審査請求人が主張する①及び②について

本審理手続に提出された証拠書類を精査したところ、審査請求人が主張する事実を確認することはできなかった。

イ 審査請求人が主張する③について

換地処分は、行政処分であり、もとより処分庁が法令に基づいて一方的に処分の相手方の権利義務を形成するものであるから、一方的な通知であること自体に違法性又は不当性はない。

ウ 審査請求人が主張する④及び⑤について

(ア) 換地処分に先行する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が（土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第89条第1項）、換地を具体的にどのように定めるかについては、法第89条第1項所定の基準の枠内において、施行者の裁量的判断に委ねられている。そして、施行地区内の全ての宅地について上記の各要素が個別的に照応するように換地を定めることは技術的に不可能ないし極めて困難であるから、換地処分は、指定された換地が、土地区画整理事業開始時の従前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得ない場合に限り、前述の裁量的判断を誤ったものとして、これを違法又は不当と判断すべきである（名古屋地方裁判所平成25年9月26日判決）。

(イ) 本件換地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。）がいわゆる原位置換地であることは争いがないところ、原位置換地であることからすれば、位置の照応はいずれも満たしている。また、土質及び水利の照応については争いがない。さらに、本件換地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。）の地積は〇〇㎡であるのに対し、本件換地の地積は〇〇㎡であるから（乙第1号証）、地積の照応も満たしている。

次に利用状況についてみると、本件従前地は〇〇側の一辺のみ幅員約〇〇mの道路に接していたところ（乙第3号証「仮換地位置図」及び甲第1号証）、本件換地は〇〇側が幅員約〇〇mの道路に接しているほか、〇〇側が幅員〇〇mの道路に接している角地である（甲第1号証）。この点、審査請求人は、利用価値のない換地である、角地になるが便利にはならない、玄関を出てすぐに道路になっており、また交差点になったことから危険である等と主張するが、一般的に角地は開放感が得られる、間取りの選択肢が増える、建ぺい率が緩和されるなどの特徴があり、利便性及び環境は向上しているものと認められる。また、審査請求人は、将来増築する予定は特になく旨主張するが、かかる審査請求人の主観的事情や将来の利用計画を殊

更考慮することは相当でない。

以上の事実からすると、本件換地処分は社会通念上不照応なものであるとはいえず、裁量的判断を誤っているものとはいえないことから、照応の原則を定める法第89条第1項に違反するものではない。

(ウ) これに対し審査請求人は、過渡分の土地は保留地とすべきと主張しているところ、かかる主張は、本件換地処分は過大な過渡地が生じ、多額の清算金支払義務が生じているから照応の原則に反するとの趣旨であるものと解する。しかしながら、本件従前地は過小宅地であり（乙第8号証参照）、過小宅地への配慮のために過渡地が多くなることはある程度やむを得ず、また、過渡分の地積が〇〇㎡にとどまることに照らすと、過渡地が生じたからといって、本件換地処分が照応の原則に反するとは認められない。

エ 審査請求人が主張する⑥について

土地区画整理事業は、その事業の性質から、整地などによる地価の上昇を予定しており、それに伴って固定資産税が上がることも当然に起こりうる。そのことによって、換地処分が違法性又は不当性を帯びることはない。

(2) 本件清算金の額の適否

ア 審査請求理由⑦の趣旨は、必ずしも明確ではないが、金額を問題としていることから、清算金の額に対する不服の主張とも受け取れるので、その点を検討する。

イ 土地区画整理における換地を定める場合などにおいて、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が（法第94条前段）、施行者が定めるべき土地評価基準の内容については、具体的な定めは置かれていないことから、これを施行者の合理的な裁量に委ねられているものと考えられる。そして、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なものでなく、それにしたが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又は不当の問題は生じないというべきである（前掲名古屋地方裁判所平成25年9月26日判決）。

ウ 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、定款第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と当該換地の価額の差額とすると規定している（乙第4号証）。

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、

適当と認める時期に理事が総代会の議決を経て定めるとしている（乙第4号証）。

評価規程（乙第5号証の2）は、路線価評価方式を採用し（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（乙第6号証の2）、その内容に格別不合理な点は見当たらない。

エ 評価基準に従って、適切に算定されたものであるか

乙第4号証、乙第5号証の1及び2、乙第6号証の1及び2、乙第7号証、乙第8号証及び処分庁の弁明によると、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) 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はなく、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、本件換地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 2年 2月14日 諮問
- 2 令和 2年 8月17日 審議及び審査請求人代理人による口頭意見陳述
- 3 令和 2年 9月25日 審議
- 4 令和 2年10月19日 審議
- 5 令和 2年11月16日 審議及び答申

#### 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、本件換地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、審査請求人は、本審査会において実施した口頭意見陳述及び令和2年9月16日付けで本審査会に提出した陳述書（以下「陳述書」という。）において、①本件事業における本件換地処分に至るまでの経緯や、②清算金の額の計算方法について主張しているが、次のとおりいずれの主張も判断に影響を及ぼすものではない。

(1) ①について

換地処分は、法に基づき、土地の権利変動等の効果を生じさせる行政処分であって、第3の2(1)のとおり本件換地処分が法第89条第1項で定める照応の原則に違反するもので

はない以上、仮に審査請求人の主張が事実であったとしても、当該事実により本件換地処分が違法又は不当ということはできない。

(2) ②について

審査請求人が陳述書において主張する清算金の額の計算方法で求めようとするのは、本件換地（〇〇㎡）と本件従前地（〇〇㎡）の差である〇〇㎡（本件換地処分により増加した土地の面積分）の清算金の額であると思料する。

しかしながら、清算金は、換地処分前後の土地の面積の増減のみによって徴収・交付されるものではなく、第3の2(2)イからエまでに記載のとおり、換地処分後の土地全体（本件換地）と換地処分前の土地全体（本件従前地）をそれぞれ評価した各権利価額の差分を清算金として徴収・交付するものである。このため、例えば換地処分前後において何ら土地の面積に増減がなくとも清算金は生じ得る。

したがって、本件換地処分前後の土地の面積の増減分のみに基づき額を算定しようとする審査請求人の清算金の額の計算方法は、土地に対する評価を度外視するものであり、採用することはできない。

よって、上記のとおり判断する。

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