

諮問番号：平成29年度諮問第2号
答申番号：平成29年度答申第1号

答申書

第1 審査会の結論

審査請求人（以下「請求人」という。）が平成29年3月21日に提起した、土地区画整理組合（以下「処分庁」という。）による仮換地指定処分（以下「本件処分」という。）の取消しを求める審査請求は、これを棄却するのが相当である。

第2 審査請求人の主張の要旨

1 審査請求の趣旨

本件処分の取消しを求める。

2 審査請求の理由

（1）減歩率の妥当性について

本件処分における9.62%の減歩率は、現状の宅地の利用価値からは高いと考えられる。

（2）路線価の開示について

処分庁は本件処分に至るまでに路線価の計算を誤っており、請求人が路線価の信ぴょう性を確認するために路線価図の開示を求めたが開示はできないとの回答であった。

（3）宅地の減歩率について

処分庁は、「本件仮換地の登記地積に対する減歩率は9.62%であり、事業計画書の地区平均の減歩率35.83%と比べ低率と言えること。」と弁明しているが、そのことを適切かつ妥当な処分の判断根拠とするのであれば、区画整理地内の従前地が宅地であるものすべてについて、各宅地の減歩率の提示をすべきである。

第3 処分庁の弁明の要旨

1 弁明の趣旨

本件審査請求の棄却を求める。

2 弁明の理由

（1）減歩率の妥当性について

土地区画整理事業の施行者が仮換地を定めるに当たっては、土地区画整理法（以下「法」という。）第89条第1項の規定に基づき仮換地が従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等と照応するように定めなければならない、かつ、それで足りるものと解される。

本件仮換地はいわゆる「原位置換地」であり、本土地区画整理事業による区

画道路や公園の整備等により、本件仮換地も地帯的利益を享受して交通、防災、衛生の各面で都市環境が一段と向上している。

本件処分に係る登記地積に対する減歩率は9.62%であり、事業計画書の対象区域全体の減歩率の平均値35.83%と比べ低率と言える。

本件処分は、処分庁の総代会で同意を得て定めた換地規程や土地評価基準に基づき換地計算された結果であり、適正なものである。

以上から、法の要求する照応の原則は十分に満たしているものと判断する。

(2) 路線価及び減歩率の開示について

路線価の開示は処分庁の事務所で閲覧が可能である。

請求人は平成28年10月7日に土地評価基準を閲覧し、処分庁は土地評価基準の内容を詳細に説明するとともに計算の過程を示し、計算方法と計算結果に間違いがないことを請求人とともに確認している。

(3) 減歩率の開示について

処分庁は、本件処分に先立ちすべての組合員に対し減歩率等の仮換地内容の提示・説明を個別に行っているが、個別の地権者の減歩率等の換地に関する情報は保護すべき個人情報に該当すると考えているため、他の組合員の情報は提供しない方針としている。

第4 審理員意見書の要旨

次のとおり、本件審査請求には理由がないから、棄却されるのが相当である。

1 照応の原則について

請求人は本件処分の対象地の減歩率が高いと主張するが、法は、減歩率について特段の基準を設けておらず、当該主張の主旨は照応の原則の不適合を主張するものと理解される。また、法第89条第1項で定められている照応の原則は、従前地と仮換地との対物的な照応（いわゆる縦の照応）のほか、権利者相互間の対人的な照応（公平の原則、いわゆる横の照応）をも意味すると解される。

本件処分はいわゆる原位置換地であり、土質、水利、利用状況、環境の各要素について諸条件を総合的に考慮すると、仮換地と従前地との間においてほぼ同一の条件にあり、いわゆる縦の照応は図られている。

換地地積は土地評価基準に定められた計算式に道路・土地の諸条件を数値化して与え、機械的に算出されるものであるところ、当該諸条件の数値が適正に設定され、かつ、その計算方法に誤りが無ければおのずと周辺の権利者間でのいわゆる横の照応も図る形での計算方式が採用されていると言える。

本件処分に係る土地評価基準は、過去多数の地区で適用されている国土交通省都市局市街地整備課監修、公益社団法人まちづくり区画整理協会発行の区画整理土地評価基準（案）を標準案としており、適用されている数値に関しても当該評価基準（案）に記載されている参考値に準拠し、他地区の土地評価基準

と比べても明らかな誤りは認められない。このことから、周辺の権利者間の照応（横の照応）も認められる。

- 2 本件処分の手続について
総代会の議決をとるなど決定までの手続も適正に行われている。
- 3 路線価図の開示について
処分庁は請求人に対し組合事務所での路線価図の閲覧を認めている。
- 4 各宅地の減歩率の開示について
本件処分について路線価をもとに適正な換地地積が算出されている以上、処分庁による各宅地の減歩率の提示は不要である。
- 5 その他
他に本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第5 調査審議の経過

審査会の処理経過は以下のとおりである。

- | | |
|-------------|------------------|
| 平成28年12月19日 | 審査請求に係る処分 |
| 平成29年3月21日 | 審査請求 |
| 平成29年11月7日 | 審査庁から諮問受理 |
| 平成29年12月21日 | 第1回審議 |
| 平成30年1月10日 | 処分庁から追加資料を收受 |
| 平成30年1月12日 | 第2回審議 |
| 平成30年2月5日 | 処分庁から追加資料を收受 |
| 平成30年2月7日 | 審査庁から主張書面を收受 |
| 平成30年2月9日 | 第3回審議、処分庁からの意見聴取 |
| 平成30年3月1日 | 第4回審議 |

第6 審査会の判断の理由

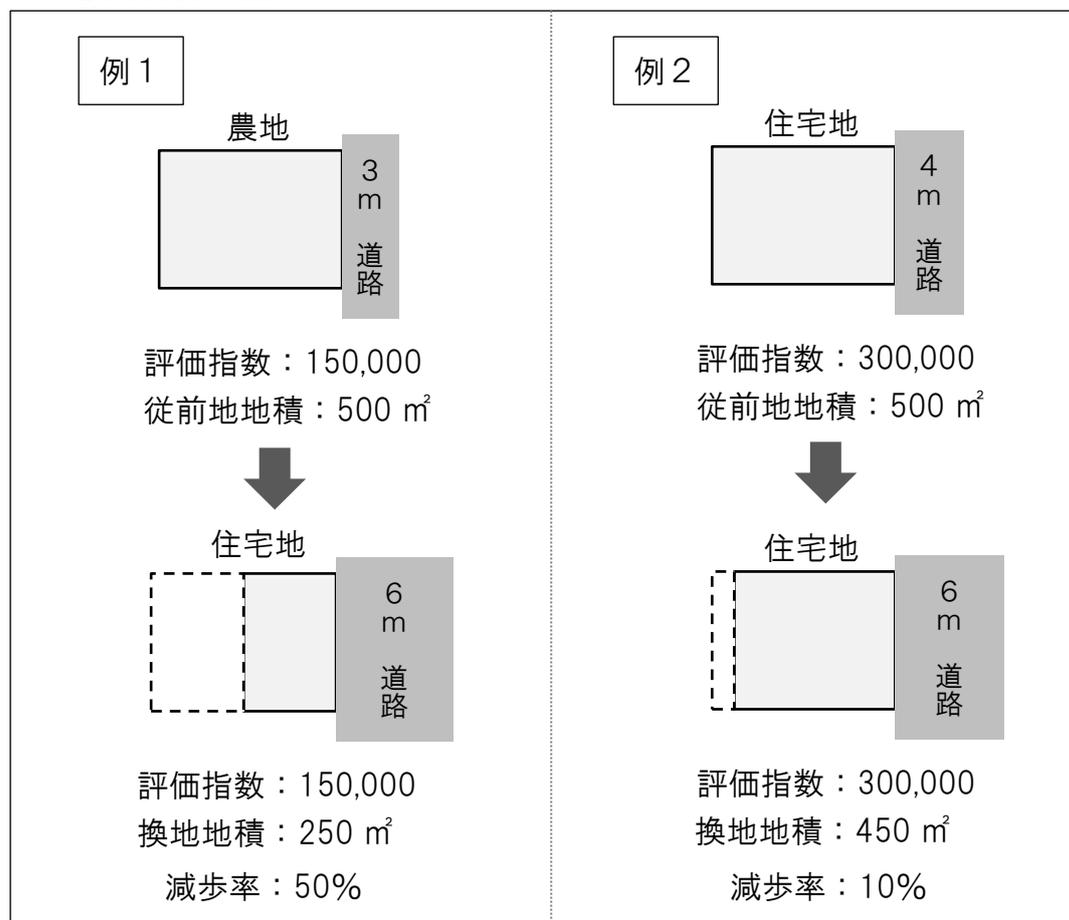
1 基本的な考え方について

土地区画整理事業においては、都市計画区域内の一定の範囲の土地について、公園や道路等の公共施設を整備するとともに宅地の利用価値の増進を図ることから、宅地の再配置が行われることになる。この再配置された宅地が換地であるが、公共施設の整備や事業費の捻出のために必要となる土地は当該施行地区内の土地所有者から各宅地の一部を提供してもらうことにより賄うため、再配置された宅地は従前地よりも地積が小さくなる場合がある（減歩）。

換地地積は土地区画整理組合によって定められた換地規程及び土地評価基準に基づき、従前地の経済的価値（評価指数）と換地後の土地の経済的価値（評価指数）を同程度に合わせるにより算出される。したがって、従前地の土地の評価と換地後の土地の評価に差があるほど、その差を埋めるため、一般に換地地

積は小さくなり、減歩が大きくなる（図1参照）。土地の評価を計算する過程で、接する路線の区分、交通・文化・公共施設等からの相対的距離、土地の利用状況等の諸条件を加味するため、土地の評価に基づき算出される換地地積は、権利者相互間で異なることが通常である。

図1 換地計算の例



また、換地地積のみならず、換地地積を基に結果的に算出される減歩率も権利者相互間で異なることが通常であり、単に減歩率を権利者間で比較することでは公平な仮換地処分となっているかは明らかにならない。

一方で、従前地の経済的価値と換地後の土地の経済的価値を同程度に合わせることで換地地積を算出する、という計算手法は、当該区画整理事業を通し権利者間で統一して行われている。したがって、予め定まった合理的な土地評価基準に基づき、各土地に対し適正かつ公平な評価計算がなされていれば、たとえ減歩率に権利者間で差があったとしても、公平な仮換地処分がなされていると判断できる。

2 減歩率の適正性及び公平性について

請求人は、本件処分の減歩率は現在の宅地の利用価値からは高いと考えられ、

また、算出の過程で誤りが判明しており、処分庁が行った評価を信頼することができない旨主張している。

これに対し処分庁は、土地区画整理事業の施行者が仮換地を定めるに当たっては、法第89条第1項の規定に基づき仮換地が従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等と照応するように定めなければならない、かつ、それで足りるものと解され、本案件では照応の原則を十分に満たしているものと判断する旨主張している。

前述したように減歩率は換地地積を基に結果的に算出される数値であり、本件処分の本旨は適切な評価に基づいて換地地積を定め、仮換地を指定することにあると言えるため、法が求める照応の原則を満たすように仮換地を定めようとする処分庁の主張には一定の合理性が認められる。

そこで本審査会では、本件処分の適正性（縦の照応）、公平性（横の照応）及び請求人が信頼できないと主張する評価計算の妥当性について検討した。

（1）縦の照応について

請求人の従前地と換地後の土地に関する照応の状況については、いわゆる原位置換地であり、従前地と換地後の土地で法第89条第1項が照応を求める所定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ような具体的な事実は見当たらない。したがって請求人の従前地と仮換地との対物的な照応（縦の照応）については満たされていると認められた。

（2）横の照応について

本審査会が、処分庁より提出された区画整理地内の全宅地の従前地と換地後の土地の評価指数を比較した資料を確認したところ、ほとんど全ての宅地において従前地の評価指数と換地後の土地の評価指数は同一又は近似する数値となっていた。また、従前地と換地後の土地の評価指数が乖離している宅地については、都合により減歩ができないため清算金の徴収を予定していたり、権利者の所有する他の宅地も含めて評価指数を合わせるにより公平性を担保していることが確認できた。したがって、換地地積の算出の基になる土地の評価計算の過程において、権利者間で不平等な取り扱いはなされておらず、権利者相互間の対人的な照応（横の照応）も満たされていると認められた。

（3）評価計算の妥当性について

審査会では、処分庁に対し、土地評価基準の策定から路線価の計算、計算の正確さの担保、減歩率の決定に至るまでの一連の手続について説明を求め、各種手続について適正性の審査を行った。

本件土地評価基準は、国土交通省都市局市街地整備課監修、公益社団法人街づくり区画整理協会発行の『区画整理土地評価基準（案）』及び愛知県が作成した区画整理事務に関する手引における評価基準案に基づき、一部本事業地域の特性を踏まえて処分庁が策定したものである。本件土地評価基準内で示され

ている係数の値及び計算式については、本事業地区の特性を踏まえて処分庁が改変していることを加味してもなお特定の権利者を優遇するような不合理な点は見当たらない。

各種計算の過程においても予め定められた合理的な土地評価基準に基づき適正に計算が行われており、街路係数の一部について、地区内の他の箇所と異なる係数の値が用いられている路線があったものの、基準に示された範囲内の数値であり、格別、不合理・不適正と判断される要素は認められなかった。したがって、計算の過程においても具体的に不適切と認められる部分は見当たらず、評価計算も適正に行われていることが認められた。

以上により、本件処分は、法第89条第1項で求められている照応の原則を満たし、その計算の結果も適正なものであると認められるため、請求人の主張に理由があるとは認められない。

第7 諮問に対する附帯意見

最後に、諮問に関連して審査会としての附帯意見を述べる。

1 処分庁に対する附帯意見

本審査会の調査の結果、本区画整理事業において、処分庁には、請求人との交渉の中で路線価図の閲覧を正当な理由を示さずに拒むなど、請求人からの質問に的確に答えているとは言い切れない部分がみられた。

土地区画整理事業は既存の土地の形状を変化させるため、個人の財産権に大きな影響を与える強権的な事業行為である。事業地区内の権利者が自らの財産に関する情報や処分の内容を把握したいと考えることは当然であり、可能な限り処分庁は積極的に情報の提供を行うべきと考えられる。本案件を調査する過程で、処分庁からは、複雑な区画整理事業の仕組みを権利者に理解させることを避けるような発言があり、また、情報公開に関する規程を設けていないなど、処分庁の姿勢と権利者のニーズに大きな乖離があることが伺われた。今後は土地区画整理事業に関し、可能な限り透明性を確保し、権利者に対する説明責任を明確に果たしながら事業を進めるよう、更に留意して取り組むことを求めたい。また、区画整理組合を支援する立場の市の担当部局においても、処分庁に対し、路線価図等の公的資料については特別な理由がない限り積極的に情報開示に応じるよう求める等、適切な指導・助言を実施されたい。

2 審査庁に関する附帯意見

請求人から提出された審査請求書について、請求人が本件処分に対し減歩率を高いと判断する具体的な理由が明記されていなかった。結果、本審査会は、主旨を付度し、善解したが、捉え方によっては請求人が真に求めた要因から乖離した検討をしてしまう恐れがあるため、可能な限り請求を受け付ける段階で請求人に対し処分に対する違法性・不当性を具体的に示すように、追加の説明を求めるこ

とが望ましい。

本審査会が調査を進める中で、請求人が本件処分に対し審査請求をした真意として、処分庁が請求人に対し、誠実かつ十分な説明を尽くしていないという不信と感情的な反発が背景にあるように見受けられた。しかし、審理員による検討は、法に基づく手続が適正に行われているかを中心としており、処分庁から十分な説明がなされていたかについては十分な検討がなされたとは言い難い。審査請求の主旨を的確に捉え、十分な審理を行うことで、国民の権利利益の救済を図るとともに、行政の適正な運営を確保するという行政不服審査法の目的を達成できるような事務の改善を求めたい。

豊田市行政不服審査会

会長 北見 宏介

委員 北口 雅章

委員 近藤 教昭

委員 竹内 千賀子

委員 野村 勝美