

## 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。）103条1項の規定に基づく各換地処分に係る各審査請求について、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

本件各審査請求は、いずれも棄却すべきである。

### 第2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、東京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。）の施行者である〇〇区（代表者〇〇区長。以下「処分庁」という。）が、令和3年2月5日付けの各通知書で請求人に対して行った、従前の土地である〇〇区〇〇丁目〇〇番〇〇及び同番〇〇（以下「従前土地1」という。）に係る換地処分（以下「本件処分1」という。）並びに従前の土地である〇〇区〇〇丁目〇〇番〇〇及び同〇〇番〇〇（以下「従前土地2」といい、従前土地1と併せて、以下「各従前土地」という。）に係る換地処分（以下「本件処分2」といい、本件処分1と併せて、以下「本件各処分」という。）について、それぞれ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、以下の理由から、本件各処分の違法又不当を主張し、その取消しを求めている。

清算金予定額について、区画整理時の事前の説明と異なり、あまりに高額な請求金額であるため納得できない。従前の土地約120坪から換地後約10坪近く減歩しているにも関わ

らず、高額な清算金が発生した理由、具体的な換地における算定方法の根拠の説明及び清算金の再計算を求める。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件各審査請求はいずれも理由がないから、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、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和5年 1月20日	諮問
令和5年 3月 7日	審議（第76回第4部会）
令和5年 4月26日	審議（第77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、土地区画整理審議会の設置等

ア 法52条1項によれば、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され、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とされている。

イ 法55条9項によれば、市町村が法52条1項の事業計画を定めた場合には、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なければならないとされている。また、法55条13項によれば、事業計画の変更の場合も同条9項の規定

を準用するとされている。

ウ 法 5 6 条 1 項によれば、土地区画整理事業を行う市町村に、同条 3 項が掲げる換地計画、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とされている。

## (2) 仮換地の指定

ア 法 9 8 条 1 項によれば、施行者は、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ることとされ、同条 2 項によれば、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とされている。

イ 法 9 8 条 3 項によれば、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とされている。

ウ 法 9 8 条 5 項によれば、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としている。

## (3) 換地計画

ア 法 8 6 条 1 項によれば、施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならないが、この場合、施行者が市町村等であるときは、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならないとされている。

イ 法 8 7 条 1 項によれば、前条 1 項の換地計画においては、換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細等の事項を定めなければならないとされている。

ウ 法 8 8 条 2 項によれば、個人施行者以外の施行者は、

換地計画を定めようとする場合、その換地計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならないとされ、同条3項によれば、利害関係者は、縦覧に供された換地計画について意見がある場合においては、縦覧期間内に、施行者に意見書を提出することができることとされている。

そして、同条6項によれば、施行者は、縦覧に供すべき換地計画を作成しようとする場合及び4項の規定により意見書の内容を審査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なければならないとされている。

エ 法89条1項によれば、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されている。

#### (4) 換地処分

ア 法103条1項によれば、換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知してするものとされている。また、同条3項によれば、市町村は、換地処分をした場合においては、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならないとされている。

イ そして、法103条4項によれば、都道府県知事は、同条3項の届出があつた場合においては、換地処分があつた旨を公告しなければならないとされ、また、法104条1項によれば、前条4項の公告があつた場合には、換地計画において定められた換地は、その公告があつた日の翌日から従前の宅地とみなされるものとされている。

さらに、同条8項によれば、法94条の規定により換地計画において定められた清算金は、法103条4項の公告があつた日の翌日において確定するとされている。

#### (5) 価額の評価及び清算金

ア 法65条1項によれば、土地区画整理事業を行う市町

村長は、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、土地区画整理審議会の同意を得て評価員に選任するとされている。

また、同条3項によれば、市町村は、換地計画において清算金を定めようとする場合、土地及び土地について存する権利の価額を評価しなければならないとされ、その評価については、1項の規定により選任された評価員の意見を聴かなければならないとされている。

イ 法94条によれば、換地を定める場合、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とされている。

ウ 法110条によれば、施行者は、法103条4項の公告があった場合においては、法104条8項の規定により確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならないとされている。

## 2 本件各処分についての検討

これを本件についてみると、以下の各事実が認められる。

- (1) 処分庁は、法65条1項により選任された各評価員に対し、意見を聴いた上で、本件土地評価基準を定めていること。
- (2) 処分庁は、本件各処分を行うに当たり、法86条1項により、都知事の認可を受けて本件換地計画を定めていること。
- (3) 処分庁は、本件換地計画の作成に伴い、各評価員に対し、土地の評価に関する事項について、意見を聴き、各評価員から原案どおり異議がない旨の答申を得ていること。
- (4) また、処分庁は、本件換地計画を定めるに当たって、法88条6項により、本件審議会の意見を聴いた上で、同条2項により、換地計画を2週間公衆の縦覧に供していること。

(5) そして、法 89 条 1 項によれば、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されているところ、本件換地計画による請求人の各換地の合計地積は、従前各土地の基準地積の合計に比して約 7% 減少するものの、ほぼ同位置に各土地は集約され、整形な土地となっており（別紙 2 参照）、上記照応の原則に反するような要素は見当たらないこと。

(6) また、本件各処分に係る清算金は、本件審議会の意見を聴いて作成された本件換地計画において定められたものであること。

なお、清算金の算出過程は別紙 5 のとおりである。

(7) 本件各処分は、請求人に対し、法 103 条 1 項により、本件換地計画において定められた関係事項を通知して行われていること。

(8) さらに、処分庁は、本件事業に係る換地処分をした旨を都知事に届出をし、都知事は、その旨を公告していること。

以上のことからすれば、本件各処分は、いずれも上記 1 の法令等の定めにより適正に行われたものといえることができ、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

請求人は第 3 のとおり、本件各処分に係る清算金について不服を述べている。

当該清算金は、本件土地評価基準に基づいて算出されたものであるが、本件土地評価基準について、不合理な点は認められず、清算金の算出過程についても、違算は認められない。

そして、本件各処分に違法又は不当な点がないことは上記 2 で述べたとおりであるから、請求人の主張には理由がないというほかはない。

なお、請求人は、清算金が事前の説明と異なり高額な請求

である旨述べているが、当初の清算金予定額より増額となったのは、請求人からの要望により仮換地の位置を変更した際に面積が増えたためである。

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、本件各処分 of いずれにも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、大橋真由美、山田攝子

別紙1から別紙5まで(略)