

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項の規定に基づく換地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、〇〇地区土地区画整理事業（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、令和6年3月25日付けの通知書により請求人に対して行った、従前の宅地である〇〇市〇〇町〇〇番〇〇（以下「従前地」という。）に係る換地処分（以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものと解される。

第3 請求人の主張の要旨

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

相殺後の清算金額に不服あり。額面が大きいため、支払不可。

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項により、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7年 6月30日	諮問

令和7年 9月24日	審議（第104回第3部会）
令和7年10月29日	審議（第105回第3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55条9項は、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している。また、法55条13項は、事業計画の変更の場合も同条9項の規定を準用するとしている。

イ 法56条1項は、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している。

(2) 換地計画

ア 法86条1項は、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。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している。

イ 法87条1項は、法86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している。

ウ 法88条2項は、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し、同条3項は、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としている。

そして、同条6項は、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同条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

を聴かなければならないとしている。

エ 法 8 9 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している。

(3) 換地処分

ア 法 1 0 3 条 1 項は、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している。また、同条 3 項は、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している。

イ そして、法 1 0 3 条 4 項は、都道府県知事は、同条 3 項の届出があった場合においては、換地処分があった旨を公告しなければならないとし、また、法 1 0 4 条 1 項は、前条 4 項の公告があった場合には、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされるものとしている。

さらに、同条 8 項は、法 9 4 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 1 0 3 条 4 項の公告があった日の翌日において確定するとしている。

(4) 価額及び清算金

ア 法 6 5 条 1 項は、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している。

また、同条 3 項は、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し、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している。

イ 法 9 4 条は、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

としている。

ウ 法 1 1 0 条は、施行者は、法 1 0 3 条 4 項の公告があった場合においては、法 1 0 4 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している。

エ ○○施行細則（以下「施行細則」という。）5 条は、従前の宅地及び換地の価額は、市長が、その位置、地積、区画、土質、水利、利用状況、環境、相続税財産評価基準及び固定資産税課税台帳登録価格等を考慮し、評価員の意見を聞いて定めるとしている。

施行細則 7 条は、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（以下「清算比例率」という。）を従前の宅地の価額に乗じて得た額（以下「従前の権利価額」という。）と当該換地の価額との差額とするとしている。

2 本件処分についての検討

(1) 処分庁は、法 6 5 条 3 項により、各評価員の意見を聴いて本件土地評価基準を定め、また、本件事業の土地の評価に関する事項（路線価指数、指数 1 個の単価等）について各評価員の意見を聴いておおむね妥当である旨の答申を得ていることが認められる。

そして、本件土地評価基準によれば、普通地の計算は、その画地の接する路線価指数に奥行逓減割合を乗じて平方メートル当たり指数を算出し、その画地の地積に平方メートル当たり指数を乗じて総指数を算出するものとされ（別紙 2・第 3 章・第 3・1）、また、従前の宅地及び換地に存する権利の価額は、当該権利の存する画地の総指数に指数の単価を乗じて得た価額とするものとされているところ（同・第 4 章・第 3）、従前地及び換地の価額の算出過程は、別紙 3 のとおりであり、本件土地評価基準に則ってなされていることが認められる。

さらに、本件処分による清算金の算定に当たり、処分庁は、清算比例率を従前地の価額に乗じて従前の権利価額を定めた上で、従前の権利価額と換地の価額との差額を清算金としており（別紙 3 参照）、この算定は施行細則 7 条に則ってなされていることが認められる。

以上によれば、本件処分に係る清算金の算定は、上記1の法令等の定めにより適正になされたものであり、また、違算もなく、違法又は不当な点は認められない。

(2) また、処分庁は、法88条6項の規定により本件審議会に対して換地計画の作成について意見を聴き、法86条1項の規定による都知事の認可を受けて本件換地計画を決定し、法103条1項の規定により本件換地計画に基づく本件処分を行い、同条3項の規定により、換地処分をした旨を都知事に届け出ており、本件処分に至る手続についても、上記1の法令等の定めにより適正になされていることが認められる。

(3) したがって、本件処分に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、本件処分に係る清算金について不服を述べている。

しかし、当該清算金の算定に違法又は不当な点は認められないことは上記2で述べたとおりである。

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)

山田 攝子、青木 淳一、澄川 洋子

別紙1ないし別紙3 (略)