

諮問番号：諮問第 145 号

答申番号：答申第 145 号

## 答申書

### 第 1 審査会の結論

北九州市（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 98 条第 1 項の規定に基づく仮換地指定処分（以下「本件処分」という。）に係る審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却されるべきであるとする審査庁の判断は、妥当である。

### 第 2 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人の主張の要旨

本件処分の取消しを求めるというもので、その理由は次のとおりである。

- (1) 北側角地が間口が狭い。
- (2) 地形が正方形・長方形でないため、利用価値が悪い。

#### 2 審査庁の主張の要旨

本件処分に違法又は不当な点は認められないことから、本件審査請求は棄却されるべきである。

### 第 3 審理員意見書の要旨

仮換地の指定は、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ところ（法第 98 条第 2 項）、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、環境等が照応することを要する旨が定められている（法第 89 条第 1 項）。

土地区画整理は、施行者が一定の限られた施行地区内の宅地につき、多数の権利者の利益状況を勘案しつつそれぞれの土地を配置していくものであり、また、仮換地の方法は多数ありうるから、具体的な仮換地指定処分を行うに当たっては、法第 89 条第 1 項所定の基準の枠内において、施行者の合目的的な見地からする裁量的判断に委ねざるをえない面があることは否定し難いところである。そして、仮換地指定処分は、指定された仮換地が、土地区画整理事業開始時における従前の宅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えない場合においては、右裁量的判断を誤った違法となると解すべきである（最高裁判所第3小法廷平成元年10月3日判決・集民158号31頁）。

審査請求人は、本件審査請求の理由として、本件仮換地について、北側の間口が狭い旨や地形が正方形・長方形でないため利用価値が悪い旨を述べている。

しかしながら、本件仮換地は、審査請求人所有の宅地（以下「従前地」という。）の近傍に位置し、土地の形状は従前地と同様のほぼ台形状であり、従前地と同様の角地であるところ、接する道路は、二方とも都市計画道路であり、従前地よりも交通の利便性が向上している。地積の減歩率は、平均減歩率と比べても高いものとはいえない。また、従前地と同様の駐車場としての利用を妨げる事情は認められない。このほか、土質、水利及び環境が従前地に比べ悪化したことをうかがわせる事情も見当たらない。これらの諸事情を総合的に考慮すれば、本件仮換地の一方の間口が従前地に比べて狭いことを勘案しても、本件処分は、社会通念上不照応なものとはいえないというべきである。

したがって、本件処分は、処分庁が上記の裁量的判断を誤ってした違法なものとすることはできない。

また、処分庁の裁量的判断に不当とすべき点も見当たらない。

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、本件審査請求は理由がないので、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却されるべきである。

#### 第4 調査審議の経過

令和4年2月9日付けで審査庁である福岡県知事から行政不服審査法第43条第1項の規定に基づく諮問を受け、令和4年3月16日の審査会において、調査審議した。

#### 第5 審査会の判断の理由

仮換地の指定は、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おり、換地計画において換地を定める場合は、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応することを要する旨が定められている。

土地区画整理は、施行者が一定の限られた施行地区内の宅地につき、多数の権利者の利益状況を勘案しつつそれぞれの土地を配置していくものであり、また、仮換地の方法

は多数ありうるから、具体的な仮換地指定処分を行うに当たっては、法第 89 条第 1 項所定の基準の枠内において、施行者の合目的な見地からする裁量的判断に委ねざるをえない面があることは否定し難いところである。そして、仮換地指定処分は、指定された仮換地が、土地区画整理事業開始時における従前の宅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えない場合においては、右裁量的判断を誤った違法なものとなると解すべきである。

審査請求人は、本件仮換地について、北側の間口が狭い旨や地形が正方形・長方形でないため利用価値が悪い旨を主張しているが、本件処分には社会通念上不照応なものというべき事情も見当たらないことから、本件処分は処分庁が上記の裁量的判断を誤ってした違法なものであるとすることはできない。

そのほか、本件処分に影響を与える事情もないので、本件処分に違法又は不当な点は認められず、本件審査請求は理由がないから、これを棄却するのが相当である。

加えて、審理員の審理手続をみても、行政不服審査法の規定に従い、処分庁に対しては弁明書の提出依頼を、審査請求人に対しては弁明書の送付及び反論書の提出依頼をしたことが認められ、その手続は適正なものと認められる。

以上のことから、前記第 1 のとおり結論する。

福岡県行政不服審査会第 3 部会

委員 岡 本 博 志

委員 牛 島 加 代

委員 中 野 哲 之