

令和 6（2024）年度諮問（一）第 4 号
令和 7（2025）年度答申（一）第 4 号

「土地区画整理法に基づく仮換地指定処分に係る審査請求に
対する裁決」についての答申

栃木県行政不服審査会

第1 審査会の結論

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇土地区画整理組合（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して令和〇（〇〇）年〇月〇日付けで行った仮換地指定処分（以下「本件処分」という。）についての審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却されるべきであるという知事（以下「審査庁」という。）の判断は、妥当である。

第2 諮問事案の概要

- 1 令和〇（〇〇）年〇月〇日付けで、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第14条第1項の規定により、処分庁は設立について栃木県知事の認可を受け、その後同年〇月〇日の公告・決定をもって、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇土地区画整理事業（以下「本件事業」という。）は開始された。
- 2 処分庁は、令和〇（〇〇）年〇月〇日に開催した第〇回総会の同意を得て、換地規程（以下「本件換地規程」という。）及び土地評価基準（以下「本件土地評価基準」という。）を定めた。
- 3 処分庁は、法第98条第3項の規定により、令和〇（〇〇）年〇月〇日に開催した第〇回総会の同意を得て、同条第1項の規定により、同年〇月〇日付けで、審査請求人が所有する土地（以下「本件従前地」という。）に係る仮換地（以下「本件仮換地」という。）を指定する本件処分を行い、同条第5項の規定により審査請求人に通知した。
- 4 審査請求人は、本件処分を不服として、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定により、令和5（2023）年4月27日付けで、審査庁に対し本件審査請求を行った。
- 5 審査庁は、行政不服審査法第43条第1項の規定により、令和7（2025）年2月3日付けで、本件審査請求について栃木県行政不服審査会（以下「審査会」という。）に諮問した。

第3 審査関係人の主張

1 審査請求人

審査請求人の主張は、おおむね以下のとおりである。

(1) 審査請求の趣旨

本件処分を取り消すとの裁決を求める。

(2) 審査請求の理由

ア 仮換地に対しての個人説明会において、事前に地権者に相談・説明もなく一方的に仮換地の場所や減歩率が指示されたことに納得がいかない。

また、その説明会において、区画整理地内に手付かずの土地があることについて質問すると、「代執行します」と言うので、「できないでしょう」と言うと、再び「これは市の公共事業だから代執行します」と言い切ったことに違和感を覚えた。

イ 区画整理においても、反対する地権者の土地を避けて計画道路を変更するなど、他の地権者に対する説明がなく納得がいかない。

ウ 減歩率についても〇%の地権者や〇%の地権者の差がありすぎると思うが、区画整理はなるべく地権者と地権者の差をなくすべく行うのが区画整理ではないのか。説明によると、以前の区画整理と今の区画整理は違うと言われた。おかしいと思う。不公平である。（地権者〇名のうち〇名が〇%以上である）

エ 弁明書において、仮換地個別説明会にて従前地の位置、地積、形状及び減歩率を審査請求人に説明していますと記してあるが、説明どころか一方的に減歩率と仮換地の図面を見せられた。

分からないことがあったので「区画内に手付かずの土地があったので、どうなるのか」と問うと、いきなり「代執行します」と言われ、「それはできないでしょう」と言うと、別の者から「〇〇市の公共事業だから代執行します」と返答されたので、威圧していると感じた。

オ 山林がなくなっているのに、所有している地権者が切ったと思い誰が切ったのか聞くと、処分庁が切ったというので、山林の減歩率を聞くと、減歩率＋１%の上乗せであると言われた。

弁明書において、農地に対して山林は〇%減の評価をしていると記してあるが、それならば農地の〇%を超える地権者に対して、山林所有の地権者は〇%以上の減歩になると思う。

ちなみに、山林所有の地権者は、理事長（〇%減歩）副理事長（〇%減歩）である。誰が聞いても納得できない。

区画整理は各地権者の格差がないようにするべきだと思うが、この区画整理は差がありすぎる。山林所有の地権者を優遇しすぎだと思う。

カ 弁明書において、仮換地付近一帯は、本件事業により道路の新設、

公園等の整備改善がなされ、交通、防災、衛生の各面で住宅地としての環境が向上されていると判断されると記しているが、これは区画整理の基本であって、実際には、道路はいびつになり迷路状態で、防災面での不安、住宅地としても不便である。保留地と見比べてもひどすぎる。

キ 弁明書において、地権者からの意見要望については真摯に対応していると記してあるが、脅しに近い言葉やうその説明をして真摯に対応していることを弁明書に書くこと自体がおかしい。地権者の意見や質問に対して一切説明がない。処分庁の正当性を主張しているだけで、地権者を馬鹿にしている。

ク 仮換地で、北側には○棟の○階建てアパートが、東側には○○○○で囲まれた○○○○システム設備があり、景観が悪いため、その場所はいらないと申告した。一方で、理事長は県道○○○○線のすぐそばで立地の良い所に仮換地されており、なぜ山林所有の理事長が好立地の場所に換地されるのか不思議である。

道路についても、保留地と比べても道路がいびつになっていることを指摘すると、「変更できると思う」と言われたが何も変わらない。

仮換地に対して不満なので、全地権者の仮換地が分かるように一覧表を第○回総会において提出してくださいと話し、「名前は記載できないが、提出できると思う」と言われたが、結局その一覧表は提出されなかった。

ケ 第○回総会では、不満もあった山林の伐採費用について聞くと、請け負った業者が1億円で請け負ったとのことであったが、このことについては全く地権者には周知されていなかった。山林所有者は1億円もかけて山林の整地までしてもらい、減歩率+1%上乗せには納得できない。他の地権者も初めて聞いたのか質問のやり取りを始め、收拾がつかなくなり事務局から総会を中止しますと言われ閉会となった。処分庁は不利益なことは弁明書に記載しない。

コ これも弁明書には記載していないが、突然理事長、副理事長、事務局の3名が来訪し、総会で意見・質問した人の家を訪ねるとのことで、仮換地の図面を出されたが、これを受け取らなかった。仮換地に不満を持っており、まともな話し合いもできていないにもかかわらず平気で出すのは地権者を馬鹿にしている。

来訪されたときに、事務局に「3分の2」と言われ、「そんなことは知っている。代執行したらいいでしょう」と言い返すと、副理事長に「代執行はできないよ」と言われた。以前の発言と相反していると思った。組合員間及び事務局とのコミュニケーションがとれていないと思う。これでは事業がうまくできないと思う。不信感が募るし、まして3人で来られると威圧を感じる。

区域内に国有地があるので「払下げはいくらですか」と聞くと、理事長は「お金は払わない」と言い放ち、詳細について話はなかった。国有地を一区画整理に無償で払い下げることはないと思う。

反対者が所有する土地を避けて計画道路を変更したと思うが、道路を変更したことを知って「お金を取る」と理事長が言い切った。他の地権者が聞いたらどう思うのか。このような高圧的なやり方は横暴だと思う。こんな区画整理を行う処分庁に不信感しかない。

副理事長に減歩率はいくつか聞くと、〇%と言われた。副理事長も山林所有の地権者であり、話し合いにならない。

サ 約〇年以上前にこの地区で区画整理の話が持ち上がったときは、数名の反対者がいたため立ち消えになったのに、なぜ当初から反対者がいるこの区画整理を推し進めたのかを問うと、道路は良くなり、利便性も良くなると正当性や自分の理想論を主張するだけである。

この区画図面では道路が使いづらく、区内中央に四角く作られた道があるが、直接太い道路には行けない。こんな不便な道路を作り利便性が良いとは思えない。反対者がいるから道路がゆがんでいると思う。

弁明書において、区画整理の基本をいっているが、この地内の道路は基本とかけ離れたものである。

そこで、区画整理は碁盤の目のように道路を整備し、整理整頓され住みやすく安全で、防犯性に優れた環境にすることだと質問すると、「現在の区画整理は以前と今は違う」と言われた。どう違うか説明もない。その後はいい加減な説明しかしないため、総会を欠席している。

シ 本件処分の通知書が送付され、納得がいかないため〇〇市役所の〇〇〇〇課に本件審査請求の書類を提出した際、職員に書類を見せたところ、「区画整理は〇〇市は関係していません」「区画整理は以前と今も変わっていません」と言われた。地権者に対してうそを平気で言うこと自体許せない。何も分からない地権者を愚弄している。

ス 処分庁の事務所は区画整理地内に建てて運用すればいいと思うが、区画外の離れた場所（〇〇〇所有の土地）に建てて使用している。地権者には一切知らされず、処分庁はなぜ〇〇〇の土地を使うのか、他の地権者も口には出さないがおかしいと思っている。

セ 弁明書では、処分庁としてできる限り話合いで、御理解いただけるよう進めていく方針といているが、1年たってもなしのつぶてで、何の連絡もない。地権者を馬鹿にしている処分庁は、いい加減な説明をし、地権者に対する思いやりもなく、理解もなく、話をしても拒否されるばかりである。区画整理は地権者あつての事業で、地権者の協力なくして成功しないと思う。弁明書は、処分庁の正当性を主張しているばかりである。処分庁は地権者を見下しているため協力したくない。

2 審査庁

本件審査請求は、審理員意見書のとおり棄却されるべきである。

第4 審理員意見書の要旨

1 審理員意見書の結論

本件審査請求には理由がないから、本件審査請求は、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。

2 理由

(1) 本件に係る法令等の規定について

ア 土地区画整理組合の設立及び事業計画の決定について

法第14条第1項では、「法第3条第2項に規定する土地区画整理組合（以下「組合」という。）を設立しようとする者は、7人以上共同して、定款及び事業計画を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、組合を設立しようとする者がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。」と規定している。

イ 仮換地の指定について

法第98条第1項では、「施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要が

ある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。この場合において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。」と規定している。また、同条第3項では、「第1項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、個人施行者は、従前の宅地の所有者及びその宅地についての同項後段に規定する権利をもつて施行者に対抗することができる者並びに仮換地となるべき宅地の所有者及びその宅地についての同項後段に規定する権利をもつて施行者に対抗することができる者の同意を得なければならないものとし、第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定による施行者は、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならないものとする。」と規定しており、同条第5項では、「第1項の規定による仮換地の指定は、その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。」と規定している。

ウ 換地計画について

法第89条第1項では、「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。」と規定している（照応の原則）。

一方で、この照応の原則について、最高裁判所平成元年10月3日第三小法廷判決（事件番号：昭和63年（行ツ）第104号）では、「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89条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89条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のものと判断すべきである。」としている。

(2) 本件換地規程及び本件土地評価基準について

ア 本件換地規程について

本件換地規程第7条第1項では、「換地設計の方法は、比例評価式換地設計方法による。」と規定している。

なお、比例評価式換地設計方法とは、従前地の評価を基に照応する換地の位置を定めて換地の評価を行い、この前後の評価の関係によって換地の地積を算出する方法である。

イ 本件土地評価基準について

土地の評価方法については、本件土地評価基準第4条において、「画地の評価は、原則として、第2章路線価算定及び第3章画地評価の規定により行うものとする。」と規定している。

(3) 本件処分における判断について

ア 本件処分に係る手続について

処分庁は、令和○(○○)年○月○日の第○回総会において、仮換地の指定をすることについて、出席者の過半数の同意を得ている。また、処分庁は、令和○(○○)年○月○日付けで審査請求人に対し、本件仮換地の位置及び地積並びに本件仮換地の指定の効力発生の日を通知して本件処分を行っており、本件処分は法第98条第1項、第3項及び第5項の規定により行われていることから、適正な手続と認められる。

イ 本件仮換地に係る位置及び減歩率について

(ア) 審査請求人は、減歩率について本件事業の地区内において格差があり、不公平であると主張している。

(イ) 本件処分については、以下の事実が認められる。

本件従前地は西側の道路に接する矩形の「普通地」と、その普通地の北東端に接する「無道路地」に区分される土地形状となっている。

本件仮換地は本件従前地の北西方向、かつ、本件仮換地の南東端が本件従前地の北西端と近接する位置にあり、南側は幅員○mの区画道路に、西側は幅員○mの区画道路に、北側は幅員○mの区画道

路にそれぞれ接する矩形の三方角地であるとともに、本件従前地の西側道路に接する接道条件とおおむね矩形である形状を考慮した計画となっている。

本件従前地と本件仮換地の評価については、まず、本件従前地について、本件換地規程と本件土地評価基準を基に、無道路地部分や高圧線下地部分等を区分ごとに評価し、当該評価の結果として数値化した「権利指数」を〇〇〇個と算定した上で、本件仮換地の評価指数も本件従前地と同程度となるよう、同じく本件換地規程及び本件土地評価基準により、角地部分や普通地部分として区分ごとに評価計算を行い、本件仮換地の面積を〇〇㎡と定めている。

(ウ) 本件処分により、本件仮換地については、本件従前地に比べ地積が減じられているが、これは、土地区画整理前に比べ、整理後では土地の利用価値や効用が増すため、整理後となる仮換地については、整理前である従前地と同様の価値となるよう、従前地の地積より減じられているものであり、統一的な基準に基づき計算された結果である。

これらを含め、本件仮換地については、本件従前地の状況と比較して、法第89条第1項に規定する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なものであるとはいえないことから、本件処分が面積の減歩により同項に規定する「照応の原則」に反するものとは認められない。

また、本件処分は、指定された仮換地が、本件事業開始時における従前の宅地の状況を反映し、本件換地規程及び本件土地評価基準を基に定められた換地設計の結果であるので、減歩率には差が生じるものであり、よって、その差をもって地権者間の公平性を欠いているとはいえない。

なお、本件処分で採用されている換地規程及び土地評価基準は、令和〇（〇〇）年〇月〇日の第〇回総会において出席者の過半数の同意を得て議決されたものであって、本件換地規程及び本件土地評価基準に基づく評価は適正であると認められる。

ウ まとめ

以上のことから、本件処分については、法で求められる手続を経てなされたものであることが認められ、さらに本件仮換地の指定につい

ては、法第89条第1項に規定するいわゆる「照応の原則」に反するものとは認められないことから、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

エ 審査請求人のその他の主張について

審査請求人は、その他本件審査請求の理由として、処分庁の説明には虚偽がある旨、地権者の意見や質問に真摯に対応していない旨、道路等事業計画に不満がある旨を述べているが、これらの主張は、処分庁の対応や本件事業そのものについての不満を述べていると評価されるものであり、本件処分の取消しを求める理由として採用することはできない。

第5 審査会の判断理由

1 審理手続について

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

2 本件処分の妥当性について

審査請求人は、区画整理における道路計画等について不服を主張していることから、本件事業における事業計画が違法又は不当なものであることを理由として、本件処分の取消しを求めているものと解される。

また、処分庁が実施した仮換地の個別説明会における対応等について主張していることから、本件処分における手続を争点としているものと見受けられる。

あわせて、土地の状況に係る評価についての処分庁の回答を踏まえ、地権者間における減歩率の不公平さを主張していることから、本件従前地と本件仮換地との照応についても、争点としているものと見受けられる。

審査会は、審査請求人の主張や審理員意見書等を踏まえ、本件処分の妥当性について以下のとおり判断する。

(1) 事業計画について

ア 処分庁は、法第14条第1項の規定により、事業計画を定め、その設立について栃木県知事の認可を受けているところ、最高裁判所昭和60年12月17日第三小法廷判決（事件番号：昭和57年（行ツ）第128号）によれば、土地区画整理組合の設立の認可は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）に定める抗告訴訟の対象となる行政処分に当たる。

それを踏まえると、事業計画の策定の違法又は不当を本件処分の取

消しを求める理由として主張できるかどうかは、栃木県知事が行った処分庁の設立の認可と本件処分が、先行処分と後行処分の関係にあり、先行処分の違法性が後行処分に承継する、いわゆる違法性の承継が認められるかどうかが問題となる。

この点について、最高裁判所平成21年12月17日第一小法廷判決（事件番号：平成21年（行ヒ）第145号）によれば、いわゆる違法性の承継の判断に当たっては、以下の事情を考慮して判断している。

(ア) 先行処分と後行処分が同一の目的を達成するために行われるものであり、先行処分は後行処分と結合して初めてその効果を発揮するか。

(イ) 先行処分について、その適否を争うための手続的保障が十分に与えられていたか。

(ウ) 先行処分に対して、争訟の提起という手段を執るべきと実際に判断できたか。

イ これを本件処分に照らすと、以下のとおりであると判断される。

(ア) 処分庁の設立の認可の主体は栃木県知事であるが、本件処分の主体は処分庁であり、両処分は主体が異なっている。また、土地区画整理組合の設立の認可は土地区画整理事業を施行する権限を付与することを目的とするものであるところ、仮換地指定処分は換地処分の公告の日まで暫定的に使用することができる土地を定める処分である。

一方で、土地区画整理事業の事業計画には、法第16条第1項において準用する法第6条の規定により、施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めなければならないとされ、設計の概要は、土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号）第6条第1項の規定により、設計説明書及び設計図を作成して定めるものとされている。設計説明書には、同条第2項第3号の規定により、土地区画整理事業の施行後における施行地区内の宅地の地積（保留地の予定地積を除く。）の合計の土地区画整理事業の施行前における施行地区内の宅地の地積の合計に対する割合を記載しなければならない。また、設計図は、同条第3項の規定により、土地区画整理事業の施行後における施行地区内の公共施設並びに鉄道、軌道、官公署、学校及び墓地の用に供する宅地の位置及び形状を、土地区画整

理事業の施行により新設し、又は変更される部分と既設のもので変更されない部分とに区別して表示したものでなければならないとされている。

これらの事項には、仮換地指定の必要性の有無や内容に関わり、仮換地指定処分的前提となるものも含まれると考えられることから、このような部分については、事業計画と仮換地指定処分とが結合して効果を完成させるものであることを否定できないものと考えられる。

- (イ) 法第20条第1項の規定により、都道府県知事は、法第14条第1項に規定する認可の申請があった場合においては、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長に、事業計画を2週間公衆の縦覧に供さなければならないとされているところ、栃木県知事は、処分庁の設立の認可に当たり、〇〇市長に、令和〇（〇〇）年〇月〇日から同月〇日までの2週間公衆の縦覧に供させたものと認められる。

また、法第20条第2項の規定により、利害関係者は、縦覧に供された事業計画について、縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。

一方で、法第127条の規定により、土地区画整理組合の設立の認可については、審査請求を行うことができないものの、当該認可は抗告訴訟の対象であることは上記アで述べたとおりである。

以上の事情を考慮すると、処分庁の設立の認可、ひいては事業計画の策定について、その適否を争うための手続的保障が十分に与えられていたといえる。

- (ウ) 法第21条第3項の規定により、都道府県知事は、土地区画整理組合の設立の認可をした場合においては、遅滞なく、土地区画整理組合の名称等を公告しなければならないとされているところ、栃木県知事は、処分庁の設立の認可について、令和〇（〇〇）年〇月〇日付けで、栃木県公報において公告している。

土地区画整理組合の設立の認可によって、法第25条の規定により、その土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、全て強制的にその土地区画整理組合の組合員とされ、組合員は、種々の権利を有す

る一方、土地区画整理組合の事業経費を分担する義務を負うものである。そうすると、土地区画整理組合の設立の認可の段階で争訟の提起という手段を執るという判断をすることができたといえる。

ウ 以上の事情を総合的に考慮すると、土地区画整理組合の設立の認可、ひいては事業計画の策定の違法又は不当があったとしても、仮換地指定処分に承継されないものであり、事業計画の策定の違法又は不当を理由として本件処分の取消しを求める審査請求人の主張は、本件処分の妥当性の判断に影響しないものと考えられる。

なお、上記イ(ア)を踏まえ、念のため栃木県知事による処分庁の設立の認可、ひいては事業計画の策定に係る手続をみても、栃木県知事はその認可に当たり、上記イ(イ)のとおり所定の手続を経ており、かつ、法第21条第1項の「次の各号（略）のいずれかに該当する事実があると認めるとき以外は、その認可をしなければならない」との規定によりその認可をしているところ、これらの手続に違法又は不当な点は認められない。

(2) 本件処分に係る手続について

ア 仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、土地区画整理組合は、総会の同意を得なければならないものとする法第98条第3項の規定により、処分庁は、令和〇（〇〇）年〇月〇日の第〇回総会において、仮換地の指定をすることについて、出席者の過半数の同意を得ていることが認められる。

イ さらに、令和〇（〇〇）年〇月〇日付けで、処分庁は、法第98条第5項の規定により、本件処分について通知したことから、本件処分に係る手続については、適正に行われたものと認められる。

(3) 本件従前地と本件仮換地との照応について

ア 法第98条第2項の規定によると、施行者は、同条第1項の規定による仮換地の指定を行う場合においては、換地計画において定められた事項又は法に定める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ことから、仮換地の指定において換地計画が定められていないときは、第4の2(1)ウ前段の「照応の原則」を考慮して行わなければならないものと解される。

イ 「照応の原則」については、国土交通省が地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4の規定に基づく国の技術的助言として策定した

「土地区画整理事業運用指針」（令和6年4月12日付け国都市第2号国土交通省都市局長通知による改正前のもの）VのV-2の1において、以下のとおり示されている。

「＜運用上の留意事項＞

(1) 換地計画の策定にあたっての留意事項

法第89条でいう「照応」とは、換地及び従前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況及び環境等の諸事情を総合勘案して、指定された換地がその従前の土地と大体同一条件にあり、かつ、土地区画整理地区全域にわたるすべての換地が概ね公平に定められるべきことをいうものと解釈されている。さらに、指定された換地が、位置、地積その他個々の点において従前の土地と必ずしも符号しない場合であっても、当該換地指定処分が直ちに違法とされるものではなく、それが、諸事情を総合的に考察してみてもなお、従前の土地と著しく条件が異なり、または、格別合理的な根拠なくして、近隣の権利者と比較して甚だしく不利益な取り扱いを受けたという場合でないかぎり、違法ではないと解されている。

なお、照応の原則の各要素の判断にあたっては、以下のことに留意すべきである。

① 位置

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業であり、換地をすべての従前の宅地と同一の場所に定めることは困難である。従って、位置については、宅地の性格、利用状況、周辺の土地との関係等から妥当な位置を決めることが望ましい。なお、何ら合理的な理由もなく飛換地を定めることは、照応の原則に反することになるので留意すべきである。

② 地積

宅地の利用増進が著しいことにより減歩率が高くなったとしても、宅地の評価が適正に行われている限り、減歩率が高いことのみをもって照応の原則に反することになるものではないが、減歩率が高くなった結果、換地が過小宅地となるような場合には、過小宅地に配慮した換地を行うことも考えられる。

③ 土質・水利

土質・水利は、従前地と全く同一でなくても、従前地と同様の利用状況が確保できるものであれば、必ずしも照応の原則に反するものではない。

④ 利用状況

利用状況については、従前の宅地の利用状況を確保できるか否かにより判断するものであるが、権利者の主観的な事情や将来の利用計画等については考慮する必要はない。

⑤ 環境

環境とは、日照、通風、騒音、公害等をいうが、これらについて照応を判断する場合、土地区画整理事業によるものか否か、例えば日照が悪くなったことが事業そのものに起因するか否かによって判断すべきである。」

ウ これらを踏まえ、本件処分について、本件従前地と本件仮換地との照応について検討すると、次のように認められる。

(ア) 本件仮換地は、本件従前地の北西方向にあるが、本件従前地とほぼ同位置にあるから、原位置換地であるといえる。

(イ) 本件事業に基づく土地評価は、第〇回総会で同意を得た本件換地規程及び本件土地評価基準に基づき行われている。

(ウ) 本件仮換地に係る減歩率〇〇パーセントは、本件事業の平均減歩率〇〇パーセントを上回るころ、当該減歩率は、本件従前地及び本件仮換地について、本件換地規程や本件土地評価基準による統一的な基準に基づき評価した上で算出された結果である。

(エ) 本件仮換地は、西側、南側及び北側がそれぞれ区画道路に接する矩形の土地であるが、本件従前地の、西側が道路に接するおおむね矩形である形状を考慮しており、その利用状況に配慮したものであるといえる。

エ 以上の点を総合的に勘案すると、処分庁の判断に逸脱又は濫用はなく、本件処分が「照応の原則」に反するものとは認められない。

(4) まとめ

以上のことから、処分庁が行った本件処分に違法又は不当な点は認められない。

3 結論

以上のことから、審査会は、「第 1 審査会の結論」のとおり判断する。

4 附言

(1) 諮問について

本件審査請求については、諮問までに約 1 年 9 か月を要している。審査庁には、簡易迅速な手続により権利利益の救済を図るという行政不服申立制度の趣旨にのっとり、迅速な対応を要望する。

(2) 処分庁における対応について

審査請求人は、処分庁の対応について種々主張している。処分庁の対応についての主張は、審査会の判断に影響を及ぼすものではないが、土地地区画整理組合が施行する土地地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、全て強制的にその土地地区画整理組合の組合員となることとされているところ、そのような法の規定も踏まえ、処分庁においては、各組合員の理解を得るべく、積極的な情報提供や丁寧な対応が望まれる。

審査会の処理経過

審査会の処理経過は、次のとおりである。

年 月 日	処 理 内 容
令和 7（2025）年 2 月 3 日	・ 審査庁から諮問書を受理
令和 7（2025）年 9 月 16 日 （第72回審査会第 2 部会）	・ 事務局から経過概要の説明 ・ 審議
令和 7（2025）年 10 月 21 日 （第73回審査会第 2 部会）	・ 審議
令和 7（2025）年 11 月 18 日 （第74回審査会第 2 部会）	・ 審議

栃木県行政不服審査会第 2 部会委員名簿

氏 名	職 業 等	備 考
小 林 延 年	元栃木県農政部長	部会長職務代理者
篠 崎 文 男	社会福祉士	
杉 田 明 子	弁護士	
茂 木 明 奈	白鷗大学法学部准教授	部会長

（五十音順）