

諮問番号：平成29年度諮問第5号

答申番号：平成30年度答申第3号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

山梨市（以下「処分庁」という。）がした、平成28年11月8日付けで到達とみなされた使用収益停止処分（以下「本件処分」という。）に係る平成29年2月6日付け審査請求については棄却すべきであるとする審査庁の判断は妥当とはいえない。

### 第2 事案概要

#### 1 事案の骨子

処分庁は、峡東都市計画事業山梨市駅前土地区画整理事業（以下「本件事業」という。）の施行者として本件事業を開始したものであるところ、審査請求人が所有する2筆の土地（以下「本件土地」という。）について、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号。以下「法」という。）第100条第1項の規定により、本件土地について平成28年8月1日を使用収益停止日とした本件処分を行い、同年7月25日付けの使用収益停止通知により審査請求人に対して通知したが、審査請求人が受取りを拒否したことから、同年10月19日に書類の送付に代わる公告を行い、同年11月8日に審査請求人に到達したものとみなされた（法第133条第3項及び土地区画整理法施行令（昭和三十年政令第四十七号）第75条）。これに対して、審査請求人が、本件処分の取消しを求める審査請求を行ったものである。

#### 2 関連法令等の定め

- (1) 土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業である。
- (2) 土地区画整理事業の大まかな流れは次のとおりである。
  - ① 事業計画（施行地区、設計の概要、事業施行期間、資産計画等）を策定し、二週間の縦覧を行った後、知事の認可を受ける（法第52条第1項及び第55条第1項）。
  - ② 工事の開始

- ③ 換地計画を定め、二週間公衆の縦覧を行った後、知事の認可を受ける（法第86条第1項及び第88条第1項）。
  - ④ 換地処分のお知らせ及び公告を行う。公告があった翌日から従前の宅地にあった権利は消滅する（法第104条第1項）。事業計画及び換地計画の縦覧において、利害関係者は意見書を提出することができ、この意見書は土地区画整理審議会で審議されることとなる。
- (3) 公共施設の用に供している宅地については、換地計画において特別の宅地として取り扱い、当該宅地について換地を定めないことができる（法第95条第1項第6号）。
  - (4) 施行者は、換地計画において換地を定めないこととされる宅地の所有者又は換地について権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を定めないこととされる権利を有する者に対して、期日を定めて、その期日からその宅地又はその部分について使用収益の停止を行うことができる。この場合において、使用収益の停止は、使用収益停止日の相当期間前に、その旨を使用収益権者に通知しなければならない（法第100条第1項）。

### 3 前提事実

- (1) 審査請求人の祖父が所有していた本件土地は、昭和53年から昭和55年に実施された地籍調査によると、現地確認不能地であり、現況水路敷であることが確認されている。なお、審査請求人の父は、当時の地籍調査の成果を閲覧している。
- (2) 処分庁は、本件事業を平成4年より開始し、事業計画については平成5年7月8日から同月21日まで、二週間の縦覧を行い、利害関係者に対して事業内容の周知と計画に対する意見を求めた。この事業計画案では、本件土地について、本件土地を含む水路を山梨市が管理していたことから、土地の扱いを公共施設とした。審査請求人その他関係者は、この事業計画に関する意見書を提出していない。
- (3) 処分庁は、平成6年9月20日、審査請求人の父が所有する土地（本件土地を含まない）についての基準地積（換地を定める時に基準とする従前の土地の面積）を決定し、同人に通知した。同人からは、本件土地を基準地積に入れてほしいとの申出はなかった。
- (4) 処分庁は、本件土地の名義変更を求めてきたが、審査請求人らの協力が得られなかったことから、平成20年5月26日に本件土地に係る所有権の時効取得の訴えを提起した。平成26年3月6日、最高裁判所による本件土地の時効取得を認めない判決が確定した。
- (5) 処分庁は、前記判決を受け、本件土地の扱いを公共施設から法第95条第1項第6号（公共施設の用に供している宅地）に規定する特別の宅地として、本件土地については換地を定めず金銭により精算するとした事業計画の変更について、平成28年3月18日、山梨市駅前土地区画

整理審議会の同意を得た。処分庁は、前記審議会の同意を受け、本件事業計画の変更を山梨県知事に申請し、同年5月20日に認可された。

- (6) その後、同年7月25日付けで、本件土地に対する基準地積決定通知書及び同年8月1日を使用収益停止日とした使用収益停止通知を送付した。処分庁は、審査請求人に対し本通知を配達証明郵便で送付したが、審査請求人が受け取りを拒否したことから、同年10月19日に書類の送付にかわる公告を行い、本件使用収益停止処分は、同年11月8日に審査請求人に到達したものとみなされた。
- (7) 当該処分に対し、審査請求人は、平成29年2月6日、知事に対して、本件処分及び換地不交付についての取消しを求める審査請求を行った。
- (8) 平成30年3月29日、審査庁は本件処分に係る諮問書を、当審査会に提出した。

#### 4 争点

審査請求人（及びその被承継人）の同意を得ることなく土地区画整理事業計画に基づく工事が行われた土地について、使用収益停止処分を行うことは許されるか。

### 第3 審査関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人の主張

- (1) 本件では、処分の前に、土地区画整理事業計画に基づく工事が行われており、審査請求人が使用収益できない状況になっている。法第100条第1項は、使用収益停止日の相当期間前に使用収益を停止する旨を通知しなければならないと定めているところ、既に使用収益ができない状況になってから通知された本件処分は、相当期間前に通知されたものとはいえず、違法である。
- (2) 本件土地は、審査請求人の父が所有していたにもかかわらず、処分庁が審査請求人の父に同意を得ることなく工事を行っている。使用収益停止処分を行うならば、工事以前に行うべきであったのだから、工事実施後に行われた本件処分は違法である。
- (3) 本件土地は、全てが水路であったわけではなく、換地を定めないことが予定される宅地とはいえないのだから、審査請求人が換地を定めないことが予定される宅地の所有者であると認定した上でされた本件処分は、違法である。

#### 2 処分庁の主張

- (1) 相当期間とは、その土地に何が存在するかを考慮して決定するものであり、既に工事済みの本件土地においては、物件の移転又は移設に要する期間を考慮する必要はない。

- (2) 本件土地は従前から水路の中にあるため、審査請求人が使用収益していた事実はない。また、工事によりその水路に代わるべき水路が設置されているため、審査請求人の権利が侵害されたという事実もない。
- (3) 本件土地は国土調査の結果、道路・水路等の長狭物内に全てが含まれる現地確認不能地とされたものである。

#### 第4 審理員意見の要旨

##### 1 結論

本件審査請求には理由がないことから、棄却されるべきである。

##### 2 理由

- (1) 処分庁が、本件土地は全て水路の中にあることを認定した点に不合理な点は認められない。
- (2) 「相当期間」とは、その土地に何が存在するかを考慮して決定するものであり、既に工事済みの本件土地においては、物件の移転又は移設に要する期間を考慮する必要はないとして、使用収益停止日を決定した処分庁の判断に違法はない。
- (3) したがって、本件処分は、法令に基づき適正にされたものであり、違法又は不当な点は認められない。

#### 第5 審査庁の判断

審理員の意見と同旨

#### 第6 調査審議の経過

平成30年	3月29日	審査庁から諮問書提出
同年	4月24日	第1回審議
	同月25日	審査庁に対し主張書面提出通知
同年	5月1日	審査請求人から主張書面及び資料提出
	同月2日	審査庁から主張書面(以下「回答書」という。)及び資料提出
	同月9日	審査請求人から主張書面及び資料提出
	同月15日	第2回審議
	同月25日	第3回審議

#### 第7 審査会の判断

##### 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 本件処分手続について

- (1) 使用収益停止処分の要件として、法第100条第1項は、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」(同項前段の前半)又は「換地計画に基き換地処分を行うため必要がある場合」(同項前段の後半)においては、換地計画において換地を定めないとされる宅地について使用し、又は収益することを停止させることができると定められている。
- (2) 同項が前段の前半と後半の使用収益停止処分を区別していることからすると、同項前段の前半の使用収益停止処分は、土地の区画形質の変更又は公共施設の新設若しくは変更の工事をするため従前の土地の使用収益を停止させ、工事の円滑な進行をはかることを目的としているのに対し、同項前段の後半の使用収益停止処分は換地計画が策定されてはいるが工事が完了していないなどの事情により換地処分をすることができない場合に使用収益を停止することにより関係権利者の権利関係を早期に安定させることを目的としており、したがって、同項前段の前半の場合には工事のため必要があれば、換地計画に基づくことを要することなく使用収益停止処分をすることができるが、同項前段の後半の場合には使用収益停止処分が行われる前に換地計画が定められていることを要すると解される。この点は、仮換地指定処分をめぐる最高裁判所判決昭和60年12月17日その他の裁判例における判示の趣旨からも明らかである。
- (3) ところで、本件においては、処分庁は、法第100条第1項前段の後半の規定する換地計画に基き換地処分を行うため必要がある場合に当たるとして、使用収益停止処分をしたものと認められる(回答書ア①)。
- (4) 市が土地区画整理事業の施行者となる場合、換地計画を定めるに当たっては、都道府県知事の認可を受けなければならない(法第86条第1項)。
- (5) そうすると、処分庁が本件処分を行うに当たっては、本来、知事の認可を受けた換地計画が必要であったと解するのが相当である。にもかかわらず、本件では換地計画について知事の認可を受けていないものと認められる(回答書ア②)。
- (6) したがって、この点について、本件処分は必要な手続を欠いており、その余の点について判断するまでもなく、違法と認めざるを得ない。

### 3 結論

以上から、本件処分は法の定める要件を欠いてなされた違法なものと認められる。したがって、本件処分の取消しを求める審査請求には理由があると認められるため、「第1 審査会の結論」のとおり答申する。

山梨県行政不服審査会

委員 信田 恵三

委員 上野 茂樹

委員 實川 和子