

諮問番号：令和7年度諮問第1号
答申番号：令和7年度答申第1号

答 申 書

第1，箕面市行政不服審査会の結論

箕面市川合・山之口土地区画整理組合（以下「処分庁」という。）が審査請求人●●●●氏に対して行った仮換地指定変更処分（令和7年2月4日付け箕川山組第129号。以下「本件処分」という。）に対する審査請求（以下「本件審査請求」という。）は、棄却することが相当である。

第2，川合・山之口土地区画整理事業の概要及び本件処分に至る経過

川合・山之口土地区画整理事業（正式名称は「北部大阪都市計画事業 川合・山之口土地区画整理事業」。以下「本件事業」という。）の概要及び本件処分に至る経過は令和7年12月15日付け審理員意見書（以下「審理員意見書」という。）記載のとおりである。

第3，本件諮問に至る経過及び当審査会における調査・審議の経過

1，本件処分後本件諮問に至る経過

- (1) 審査請求人は、本件処分を不服とし、本件処分の取消を求め、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第4条の規定に基づき、令和7年5月2日付け審査請求書の提出をもって本件審査請求を行った。
- (2) 審査庁は、行政不服審査法第9条第1項の規定に基づき、令和7年5月29日付けで審理員を指名した。
- (3) 審理員は、行政不服審査法第42条第2項の規定に基づき、審査庁に対して審理員意見書及び事件記録を提出した。審理員意見書の結論は、本件審査請求には理由がないから棄却されるべきであるとする内容である。
- (4) 審査庁は、審理員意見書等の内容を踏まえ、令和7年12月22日、箕面市行政不服審査会に諮問した。

2，当審査会における調査・審議の経過の概要

- (1) 令和7年12月22日 審査庁から諮問書を受付
- (2) 令和8年1月7日 第1回審査会開催
- (3) 同 年2月2日 第2回審査会開催
- (4) 同 年2月18日 審査請求人の口頭意見陳述

第4、審査請求人及び処分庁の主張の要旨

1、審査請求人の主張

(1) 審査請求人の主張は審理員意見書第2、1に記載のほか、(2)以下のとおりである。

(2) 審査請求人の令和8年1月28日付主張書面(1)による主張

本件事業は、いわゆる「運用上の申出換地」をとっている。その場合、土地区画整理事業運用指針（甲第5号証）によると、施行者は地権者に対して情報提供に努める必要があるにもかかわらず、共同売却ゾーンの変更についての情報は地権者に知らされていない。また、申出換地により照応の原則によらずに換地を定めようとする場合は、昭和54年3月1日最高裁第一小法廷判決により地権者全員の合意が必要なところ、仮換地指定にかかる地権者の総会決議は過半数にすぎず、全員の合意はないから、本件事業において地権者の換地の申し出はすべて無効であり、処分庁は照応の原則によることなく仮換地を定めることができない。本件事業の換地は地権者の申し出により各ゾーンに割り振って仮換地がなされている（多くが「飛び換地」）ので、本来的に照応の原則に従ったものにはなりえない。処分庁は、地権者全員の合意をとるか、換地設計をやり直すほかない。

審理員の意見に関しては、「3 本件処分と照応の原則との関係」については理由がない。「本件処分における減歩率の設定の適法性」については独自の見解にすぎず、また、無知に基づくものである。「手続上の瑕疵その他の争点」については事実誤認があり、理由がない。

(3) 審査請求人令和8年2月17日付主張書面(2)による主張

本件事業の施行区域内で、〇〇〇〇が新たに判明した。処分庁の業務代行者は、仮換地を受けた地権者が〇〇の費用を負担すべきと説明している。しかし、業務代行者の方針に従えば、〇〇〇〇のある土地とない土地に換地された地権者が生じ、照応の原則に違反する違法な換地処分がされたことになる。

(4) 審査請求人の当審査会に対する意見陳述

本件事業における換地は「申出換地」であり、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）に定める照応の原則に従わずに各地権者からの申出により各換地を決める方式である。まずそれが有効に成立するのかどうかについて、審理員は、ダメだろう（つまり、有効に成立しない）としつつも、照応の原則に従った換地なのでこれを違法とすることはできないという意見のようである。しかし、これには問題がある。照応の原則によらない申出換地を行っているので、そもそも照応の原則に従ってはいない。申出換地が成り立たないにもかかわらず照応の原則に従っているということとはありえない。審理員の意見には承服できない。

2, 処分庁の主張

処分庁の主張は審理員意見書第2, 2に記載のとおりである。

第5, 当審査会の判断の理由

- 1, 審理員意見書「第3 理由」に記載の争点整理やそれに対する理由及び判断については是認できるものと考えるが、当審査会としてさらに2項以下の理由を追加する。

2, 本件処分と照応の原則との関係

- (1) 審査請求人は、本件事業は運用上の申出換地であるところ、処分庁は申出換地に係る情報の提供に努めておらず（国土交通省都市局の土地区画整理事業運用指針（甲第5号証）参照）、処分庁総会の決議は地権者の過半数で全員の合意ではないから無効である（昭和54年3月1日最高裁第一小法廷判決参照）、法第89条第1項の「照応の原則」違反であると主張し、口頭意見陳述においても同様の主張をしている。

しかし、同判決の事案は、施行区域内の他の土地の換地処分に影響を及ぼさない限度内において特定の数筆の土地につき関係権利者数名が全員同意の上で照応の原則に合致しない換地の要望（2筆間の地積変更、並びに、1筆の分筆及び仮換地地積変更）を施行者に申し出したケースであり、「全員の合意」とは地権者全員の合意を意味するものではないと思料され、本件とは事案を異にする。また、本件事業の仮換地指定が地権者全員の合意が必要となるのであれば、法第31条において仮換地の指定が総会の議決事項とされ、法第34条第1項において総会出席組合員の過半数で決することとされていることと必ずしも整合しないこととなり（定款ではこれに反する特別の定めはない）、その意味でも審査請求人の主張は是認できない。

- (2) 審査請求人は、「本件事業は、いわゆる『運用上の申出換地』をとるところ、申出換地にあたっては、『施行者は、申出換地の実施理由、申出換地を行う街区の位置、換地者選定の時期・方法等の周知を行うとともに、各地区の換地設計基準に明記する等、申出換地にかかる情報の提供に努める必要がある』にもかかわらず、業代（*ママ）は地権者に換地先の申し出をさせた後に、B共同売却ゾーンに限って、C個人賃貸ゾーン、D自己利用ゾーンの余った土地をあてるなど、ゾーンの位置を別の場所に変更するなどして、換地設計を行ったところ、この変更に係る情報は一切、地権者に知らせなかった」、「B共同売却ゾーンに換地を申し出たにもかかわらず、D自己利用ゾーンに換地された」として、「明らかに違法な仮換地であり、請求人に対する仮換地処分も違法である」と主張している。

この点につき、処分庁は、「組合は、各ゾーンと保留地を配置することになったが、共同売却ゾーンに保留地を配置した残りの部分では、B共同売却ゾ

4, 本件事業施工区域内で発見された〇〇〇〇について

審査請求人は、新たに本件事業施行区域内で〇〇〇〇が発見されたとして「業務代行者の方針に従えば換地処分は全体として違法」であると主張している。

しかし、上記事情は当審査会への諮問後に判明した事実であって、本件審査請求の理由とはされていなかった。また、本件処分後に判明した事情であって、本件処分の判断事情ともなっていない。また、一定の〇〇〇〇が発見されたとしても、□□□□□□□□□□□□□□やその後の本件事業に与える影響等は明らかにはなっていない。

よって、審査請求人の主張する上記事情をもってしても、本件処分が違法であるとは評価できない。

第6, 結論

よって、本件処分に違法又は不当な点があったとは認められないものと判断し、「第1, 箕面市行政不服審査会の結論」のとおり答申する。

以上