

- 号。以下「法」という。)第98条第4項(現行法においては同条第5項。以下同じ。)の規定に基づき、平成9年3月18日付けで、審査請求人A及びBの父、〇〇〇〇(以下「〇〇」という。)に対し、仮換地指定処分(豊浄特組発第66-14号。以下「66-14号処分」という。)及び仮換地指定処分(豊浄特組発第66-15号。以下「66-15号処分」という。)を行い、同日付けで、審査請求人A及びBの母、〇〇〇〇〇(以下「〇〇〇」という。)に対し、仮換地指定処分(豊浄特組発第66-16号。以下「66-16号処分」といい、66-14号処分及び66-15号処分と併せて「当初処分」という。)を行った。
- 2 平成8年7月18日に〇〇が死亡し、〇〇〇と審査請求人Aが相続した。
 - 3 平成9年9月1日に、66-14号処分及び66-15号処分に記載の各土地について、相続を原因として〇〇から〇〇〇及び審査請求人Aへ、所有権移転の登記がなされた。また、同日付けで、〇〇から〇〇〇へ66-16号に記載の土地について持分移転の登記がなされた。
 - 4 平成15年11月7日に、処分庁は〇〇〇に対して、仮換地指定変更処分(豊浄特組発第162-20号。以下「20号処分」という。)を行い、審査請求人Aに対して仮換地指定変更処分(豊浄特組発第162-22号。以下「22号処分」という。)を行った。
 - 5 平成19年8月20日に〇〇〇が死亡し、審査請求人Aが相続した。
 - 6 平成20年5月19日に、20号処分の従前の宅地欄に記載の〇〇町〇〇67を〇〇町〇〇67-1と〇〇町〇〇67-2(以下「従前地67-2」という。)に分筆する登記がなされた。
 - 7 平成22年11月17日に、従前地67-2について相続を原因として〇〇〇から審査請求人Bへ所有権移転の登記がなされ、また、20号処分の従前地のうち従前地67-2以外の土地について、〇〇〇から審査請求人Aへ所有権移転の登記がなされた。
 - 8 平成22年12月6日に、20号処分の従前の宅地欄に記載の〇〇町〇〇171の従前地を〇〇町〇〇171-1と〇〇町〇〇171-2(以下「従前地171-2」という。)に分筆する登記がなされた。
 - 9 平成22年11月29日に、審査請求人Aは処分庁に対し「仮換地分割承認願」(以下「本件承認願」という。)を提出し、処分庁は、当該分割を承認した後、平成23年7月4日付けにて審査請求人Aに対して使用収益開始日の通知を行った。
 - 10 平成23年7月6日に、審査請求人Aは売買契約により、審査請求人Cへ20号処分に記載の従前地のうち、従前地67-2及び従前地171-2以外の土地を売り渡し、その旨の所有権移転の登記をした。
 - 11 平成24年9月4日に、処分庁は審査請求人Cに対して仮清算金通知(豊浄特組発第147-1号。以下「147-1号処分」という。)を行い、審査請求人Bに対して仮清算金通知(豊浄特組発第147-2号。以下「147-2号処分」という。)を行った。
 - 12 平成24年10月25日に、審査請求人Cは147-1号処分を不服として、

また、審査請求人Bは147-2号処分を不服として、それぞれ豊田市長（以下「審査庁」という。）に審査請求を提起した。

- 13 平成26年12月8日に、審査庁は、仮換地の再指定の手続を行っていないことを理由として12の審査請求人Cの審査請求を認容し、147-1号処分を取り消した。
- 14 平成29年3月13日に、処分庁は、評定価格が適正に算出されていないことを理由として、「仮清算金の取消しについて（通知）」（豊浄特組発第189-1号）で147-2号処分を取り消した。
- 15 令和元年7月10日に、処分庁は、審査請求人Aに対して20号処分及び22号処分を取り消す旨の第1処分を行い、審査請求人Bに対して20号処分を取り消す旨の第2処分を行った。また、同日付けで、審査請求人Aに対して仮換地指定処分（豊浄特組発第20-4号）、審査請求人Bに対して仮換地指定処分（豊浄特組発第20-6号。以下「20-6号処分」という。）、審査請求人Cに対して仮換地指定処分（豊浄特組発第20-5号。以下「20-5号処分」という。）を新たにを行った。
- 16 令和元年7月19日付けで、処分庁は、審査請求人Bに対して第3処分を行い、審査請求人Cに対して仮清算金決定処分（豊浄特組発第26-7号。以下「26-7号処分」という。）を行った。
- 17 令和元年9月3日に退職慰労金給付を原因として、審査請求人Cから審査請求人Dへの持分10分の4の持分移転の登記がなされた。
- 18 令和元年10月10日に、審査請求人Aは第1処分を不服として第1審査請求を行い、審査請求人Bは第2処分及び第3処分を不服として第2審査請求及び第3審査請求をした。
- 19 令和元年11月26日に、処分庁は、審査請求人Bに対して第4処分を行い、審査請求人Cに対して仮清算金徴収処分（豊浄特組発第59-13号処分。以下「59-13号処分」という。）を行った。
- 20 令和2年1月20日に、審査請求人Bは第4処分を不服として審査庁に対して第4審査請求を行った。
- 21 令和2年11月11日に、処分庁は、所有権の一部移転に伴い共有持分に応じた仮清算徴収金額に変更する必要があることを理由として審査請求人Cに対して「仮清算金徴収通知書の取消しについて（通知）」（豊浄特組発第80号）で、59-13号処分を取り消した。また、同日付けで、審査請求人Cに対して26-7号処分に基づく第5処分を行い、審査請求人Dに対して同じく26-7号処分に基づく第6処分を行った。
- 22 令和3年2月5日に、審査請求人Cは第5処分を不服として第5審査請求を行い、審査請求人Dは、第6処分を不服として第6審査請求を行った。

第3 審査請求人の主張の要旨

1 審査請求の趣旨

処分庁が審査請求人A、B、C及びD（以下「審査請求人ら」という。）に対して行った、本件事業の施行の過程で行われた第1処分、第2処分、第3処分、第4処分、第5処分及び第6処分（これら処分を一括して、以下「本件処分」という。）の取消しを求める。

2 当審査会で整理した審査請求人らの主張

- (1) 令和4年度諮問第1号に関する仮清算金に対して支払い義務はないので、本件処分は取り消されるべきである。
- (2) 審査請求人A、C及びDが所有する土地の前面道路となる都市計画道路3・4・111〇〇駅中央通り線の路線価1,165が、都市計画道路3・4・124〇〇南通り線の路線価970と比較して高く設定されているのは不当である。

第4 処分庁の弁明の要旨

1 弁明の趣旨

本件審査請求の棄却を求める。

2 弁明の骨子

(1) 審理員が整理した審査請求人の主張

審査請求人の主張が明確に示されておらず、審理員は以下のとおり主張を整理した。

ア 第1処分について

第1処分は、20号処分及び22号処分の取消処分である。

しかしながら、20号処分及び22号処分の元となる当初処分に係る通知書（以下「当初処分書」という。）の問題が正されない限り、第1処分そのものが不当で、処分を受ける理由がない。

イ 第2処分について

第2処分は、20号処分のうち、相続により審査請求人Bが所有した土地に対する仮換地指定取消処分であるから、第1処分と同様、審査請求人Bが第2処分を受ける理由がない。

審査請求人Bは、平成24年9月4日付けの147-2号処分で、初めて過渡しがあることを知らされた。一方、処分庁は処分時から過渡しがあったと主張しているものの、審査請求人Bにはその旨を告知せず、10年以上も経過した後で過渡しとして処理したことになり、不当である。

また、仮換地については、処分庁が平成8年に当時の組合員ほぼ全員との間で事前協議をし、合意（以下「平成8年合意」という。）したものである。

ウ 第3処分について

第3処分は、第2処分に基づく処分であり、第2処分に係る主張を援用する。また、第2審査請求の判決前に、第3処分を課したことは不当である。

エ 第4処分について

第3審査請求の判決前に、第3処分に基づいて第4処分を課したことは不当である。

オ 第5処分について
審査請求人Cには、仮清算金の支払義務はない。

カ 第6処分について
審査請求人Dには、仮清算金の支払義務はない。

(2) 処分庁の弁明の内容

ア 第1処分について

(ア) 第1審査請求の争点は、20号処分及び22号処分の取消理由の有無、すなわち第1処分の理由の有無であると解されるところ、処分庁が平成24年9月4日付けで、審査請求人Cに対して行った147-1号処分は、「法第98条第1項による4回の仮換地指定及び変更が行われたのち、審査請求人Aが、平成22年11月29日付けで、処分庁に対して提出した本件承認願に沿った仮換地の再配分をしたが、再指定の手続を経ずに、法第102条を適用しようとしたもので、合理性を欠く違法な処分である」として、平成26年12月8日付けで審査庁から取消しの裁決（豊区1発第2543号）を受けた。

したがって、仮清算の手続を行うに当たっては、これを是正し、審査請求人Aが処分庁に対して提出した本件承認願の分合筆に整合した仮換地を再指定する必要が生じるため、20号処分及び22号処分指定した仮換地を取り消さなければならない。

(イ) 第1処分は、審査請求人Aが要望した分合筆に整合させるために行うもので、審査請求人Aに不利益はなく、かつ、仮清算の手続の違法を是正するために必要なものであり、公益上必要な措置といえるので、違法又は不当となることはない。

イ 第2処分について

(ア) 第2審査請求の争点は、令和元年7月10日付けで、処分庁が審査請求人Bに対して行った20-6号処分の取消理由の有無、すなわち第2処分の理由の有無であると解されるところ、147-1号処分に対して、ア(ア)と同様の理由で審査庁から取消しの裁決を受けたため、処分庁が審査請求人Cに対し、仮清算の手続を行うに当たっては、第1処分と同様、これを是正し、仮換地の再指定を行う必要がある。

(イ) 第1処分と同様、第2処分は、審査請求人Aが要望した分合筆及び所有権移転に整合させるために行うもので、審査請求人Bに不利益はなく、かつ、仮清算の手続の違法を是正するために必要なものであり、公益上必要な措置といえるので、違法又は不当となることはない。

ウ 第3処分について

(ア) 令和元年7月19日付けで、審査請求人Bに対して行った第3処分における仮清算金（以下「本件仮清算金」という。）の額は、豊田〇〇特定土地区画整理組合定款第82条第1項に基づき算定しており、5,824,038円である。過渡し地積は、20-6号処分の仮換地指定調書に記載の従前地6

7-2及びそれに対する仮換地である216街区11画地（以下「仮換地216-11」という。）においても継続して土地利用できるように配慮した結果であり、仮換地216-11の換地計算は、総代会の同意を得て定めた本件事業の換地規程（以下「本件規程」という。）及び土地評価基準（以下「本件基準」という。）に基づき、適正に行われている。また、行政処分は双方の合意により行うのではなく、処分庁の公権力の行使に当たる行為である。

なお、本件基準は、「区画整理土地評価基準（案）」（国土交通省都市局市街地整備課監修、公益社団法人街づくり区画整理協会発行）と比較して社会通念上不合理なものではなく、それに従って、仮換地216-11の過渡し地積及び徴収すべき本件仮清算金の算定が行われており、違法又は不当となることはない。

（イ）1回目の仮清算金決定処分は、評価計算の誤りが判明したため、取り消した。当該評価計算の誤りを是正した2回目の仮清算金決定処分は、第2処分に伴い、取り消した。3回目となる第3処分は、20-6号処分に伴い行っているが、法、本件規程及び本件基準に基づいた適正な手続である。

また、仮清算金は、換地相互間の不均衡を金銭にて是正するものであるところ、過渡しであるのに、審査請求人らが第3処分により決定された仮清算金の徴収を免れることになれば、不公平かつ不当である。

エ 第4処分について

「審査請求は、処分の効力、処分の執行又は手続の続行を妨げない。」（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第25条第1項）のであるから、第3処分について審査請求がなされているとしても、第4処分を行うことは妨げられず、適法かつ正当である。

オ 第5処分及び第6処分について

（ア）処分庁は、令和元年11月26日付けで、審査請求人Cに対し、26-7号処分に基づく59-13号処分を行った後に、審査請求人Dに対する所有権の一部移転を知った。そのため、59-13号処分を取り消して、持分に応じた仮清算金徴収金を改めて算出し、法第26条、第102条第1項及び第110条第1項の規定に基づき、審査請求人Cに対して第5処分及び審査請求人Dに対して第6処分を行った。

（イ）第5処分及び第6処分は、仮清算金の納付期限及び納付方法を通知するものであるため、第5審査請求及び第6審査請求においては、既に確定した仮清算徴収金額については、不服の理由とすることができず、第5処分及び第6処分における仮清算金の納付期限及び納付方法に何ら違法又は不当な点はないから、第5処分及び第6処分は適法かつ正当である。

また、審査請求人C及び審査請求人Dは、仮清算金の納付期限及び納付方法の違法性又は不当性を述べておらず、不服として主張する「仮清算金の支払義務はない」との点は、第5審査請求及び第6審査請求の理由とすることはできないというべきである。

第5 審理員意見書の要旨

1 審理員の意見

次のとおり、本件審査請求には理由がないから、棄却するのが相当である。なお、審理員意見書の要旨については別紙1のとおりである。

2 意見の理由

(1) 第1処分及び第2処分について

20号処分及び22号処分の対象となる各土地について、相続及び売買を原因として〇〇〇から審査請求人A、さらに審査請求人Cへの所有者の変更を経て、実際に審査請求人A及び審査請求人Cが使用収益する土地は、20号処分及び22号処分指定された仮換地の位置（形状を含む。）及び地積に係る変更が生じているため、20号処分及び22号処分を取り消し、仮換地の指定の変更処分を要する。

また、処分庁は、当初の仮換地指定と変更された仮換地指定には重大な異同・差異があるときに当たるとして、当初の仮換地指定処分である20号処分は、全体として取り消すことを要すると判断したのであって、違法又は不当な点はない。

(2) 第3処分について

本件仮清算金は、指定された仮換地216-11の面積が従前地67-2の面積に対し増加するため、減歩率がマイナスであり、従前地の権利価額と仮換地の評定価額に差が認められるため、権利者相互間に生じる不均衡を金銭にて是正するために徴収するものであって、審査請求人Bには第3処分を受ける理由はある。

(3) 第4処分について

第3処分はいわゆる公定力を有するから、原則として、審査請求、取消訴訟等によって公定力が排除されない限り、その違法性は、後行の処分には承継されず、後行の処分の取消事由として主張することはできないと解される。

また、行政不服審査法は、「処分」は、その審査請求がされても、処分の効力、処分の執行又は手続の続行は妨げられないものと定めており、第3審査請求がされていても、第4処分を行うことは妨げられず、適法かつ正当であり、審査請求人Bの主張は、第4処分を取り消す事由にはならない。

(4) 第5処分及び第6処分について

(3)と同様に、処分庁が審査請求人Cに対し、令和元年7月10日付けで行った20-5号処分及び26-7号処分は、それぞれ公定力を有し、その公定力は排除されていないため、処分庁が、第5処分及び第6処分に先行する26-7号処分決定された仮清算徴収金額を前提として、第5処分及び第6処分により仮清算金の徴収を行ったことに違法又は不当な点はないというべきである。

第6 調査審議の経過

審査会の処理経過は以下のとおりである。

令和4年8月10日	諮問受理
-----------	------

令和4年9月9日	審査請求人らから口頭意見陳述申立書を收受
令和4年9月12日	審査請求人らから主張書面及び追加資料を收受
令和4年10月6日	第1回審議
令和4年11月9日	審査請求人らへ主張整理のために質問状1を送付
令和4年11月22日	審査請求人らから質問状1回答を收受
令和4年12月6日	審査請求人らへ主張整理のために質問状2を送付※回答なし
令和4年12月16日	処分庁から追加資料を收受
令和4年12月23日	第2回審議、審査請求人らの口頭意見陳述
令和5年2月22日	審査請求人らへ主張整理のために質問状3を送付
令和5年2月27日	審査請求人らから質問状3の回答を收受
令和5年3月24日	処分庁から追加資料を收受
令和5年3月30日	第3回審議
令和5年4月28日	第4回審議

第7 審査会の判断の理由

1 本件審査請求の不服理由

当審査会では、第1回審議までに提出された関係資料（特に審査請求人らの主張書面）においては、審査請求人らが主張する「処分庁から本件処分を受ける理由がない」と主張する根拠が具体的に示されていないと判断し、上記第6のとおり、質問状による審査請求人らの主張内容の確認及び口頭意見陳述による調査を行った。

その結果、本件審査請求における審査請求人らの主張は、次の2点であることが明らかになった。

- (1) 令和4年度諮問第1号に関する仮清算金に対して支払い義務はないので、本件処分は取り消されるべきである。
- (2) 審査請求人A、C及びDが所有する土地の前面道路となる都市計画道路3・4・111〇〇駅中央通り線の路線価1,165が、都市計画道路3・4・124〇〇南通り線の路線価970と比較して高く設定されているのは不当である。そこで、当審査会では、上記2点の不服理由について、処分庁の弁明を踏まえ、以下のとおり順次検討した。

2 仮清算金決定処分の有効性について

(1) 過渡地積欄の未記載が本件処分に及ぼす影響について

審査請求人らの主張によると、平成8年合意の時点で、処分庁は過渡しがないと認識していた、とのことである。また、その合意に基づく当初処分書にも、「過渡地積」欄及び「不足渡地積」欄があるものの、これらの欄には何ら記載されていないことから、処分庁の上記認識は裏付けられている。さらに、それ以降、平成

19年6月21日第257回役員会にて同年7月より仮換地証明書に過不足面積を表示し発行することが承認されるまでの間、20号処分及び22号処分を含むすべての処分の処分通知書においても、過渡しの記載は認められない。

以上から、審査請求人らが、殊、審査請求人らに係る仮換地については、過渡し地積がないと考える心情も理解に難しくなく、処分庁自らが当初処分書において「過渡地積」欄を設けていながら、過渡地積を何ら記載していないのは、その理由の如何（関係者の認識や発言等の内容）にかかわらず、被処分者の誤解を招くものであって、処分庁に事務手続上の不備があったといえる。

しかしながら、過渡し地積は法で定められた絶対的に必要な通知事項ではなく、当初処分書に過渡し地積の記載がないからといって、過渡しの事実が否定されるものでもないことからすると、この当初処分書における事務手続上の不備をもって審査請求人らが過渡しに相当する代価について、仮清算金の支払義務を免れるものではない。したがって、当初処分書における過渡地積欄の未記載は、本件処分の取消事由とはなりえない。

(2) 20号処分及び22号処分の取消しの必要性について

第4の2(2)ア(ア)のとおり、147-1号処分は、審査庁から取消しの裁決を受けたのであるから、その確定力に基づいて是正する必要がある。

また、第1審査請求及び第2審査請求についての審理員意見書において、審理員が仮換地の位置（形状を含む。）及び地積に係る変更が生じていることが明らかであると言っている点については別紙2のとおりであり、仮換地の位置（形状を含む。）及び地積に係る変更が生じているという審理員の判断は是認できる。したがって、仮換地の指定の変更を要するとの判断から、20号処分及び22号処分を取り消した処分庁の判断に違法・不当は認められない。よって、第1処分及び第2処分の取消しを求める審査請求人らの主張には理由がない。

3 路線価について

審査請求人らは、路線価についても不当を述べているが、路線価の不当性を立証する証拠の提出はなく、処分庁から令和5年3月24日付けで提出された回答（別紙3）を検証したところ、路線価の算出は適正に行われており、違法又は不当な点は認められない。

4 結論

以上のとおり、本件処分は違法又は不当は認められず、審査請求人らの主張に理由はない。

5 附帯意見

(1) 処分庁及び市担当課に対する附帯意見

行政処分上自ら定めた様式に設定した項目に記載をしないことは、審査請求人らに過渡しはないとの誤解を与えるものであり、行政運営における公正の確保と透明性の向上を目的とする行政手続法（平成5年法律第88号）の理念に照らし、不適切であることは明らかである。また、法第75条に基づく技術的援助を行う市担当課においては、処分庁に適切な支援・指導をすべきである。

行政不服審査制度で、法律上明定されている審査会の職務は、あくまでも本件処分そのものの違法性又は不当性について、法令に基づいて判断することである。しかし、行政の適正な運営を確保することを目的とする行政不服審査法の趣旨に鑑みて、処分庁、市担当課には上述のとおり今後の事務の是正を求めたい。

(2) 審理員に対する附帯意見

本件審査請求の審理員意見書において、審査請求人らの原処分に対する不服理由が正確に把握されていなかった。また、審理員意見書の本文についても、理解に苦しむ、不明確、難渋な表現が多々見受けられた。審査関係人の中における理解の共有を促進するために、審理員意見書における表現方法を、図表を活用するなど平易なものに改善されたい。

豊田市行政不服審査会

会長 北見 宏介

委員 梅村 金広

委員 北口 雅章

委員 竹内 千賀子

委員 福嶋 兼光

審理員意見書の要旨

1 審理員の意見

次のとおり、本件審査請求には理由がないから、棄却するのが相当である。

2 意見の理由

(1) 第1処分について

ア 20号処分の取消しの要否について

(ア) 20号処分の従前の宅地の各土地のうち、分筆、相続及び売買を経て、現在、審査請求人Aが所有するのは、従前地171-2のみである。

(イ) 法第129条は、所有権等の移転に伴う処分、手続等の効力として、土地区画整理事業の施行に係る土地の所有者等の変更があった場合においては、従前の所有者等に対してした処分は新たに所有者等となった者に対してしたものとみなす旨を定めている。20号処分の名宛人は〇〇〇であったが、20号処分の対象である従前地171-2は、相続を原因として〇〇〇から審査請求人Aへの所有者の変更があったところ、法第129条により、従前の所有者である〇〇〇に対してした当該処分は、新たに所有者となった審査請求人Aに対してしたものとみなされる。

しかしながら、審査請求人Aによる本件承認願の提出があり、それに対する処分庁の承認を経て、従前地171-2について、仮換地として実際に審査請求人Aが使用収益するのは、20号処分で指定された仮換地とは位置（形状を含む。）及び地積に係る変更が生じているから、仮換地の指定の変更処分を要する。

20号処分のうち審査請求人Aに係る部分について、変更の生じた仮換地の位置及び地積の差は微小であるとは言い難いから、当初の仮換地の指定処分である20号処分は、取り消されることを要する。そして、名宛人を審査請求人Aとする20号処分の取消処分と、新たな仮換地の指定処分とが同時になされるべきものである。

イ 22号処分の取消しの要否について

(ア) 現在、22号処分の従前の宅地の各土地は、いずれも審査請求人Aが所有している。

しかしながら、審査請求人Aによる本件承認願の提出があり、それに対する処分庁の承認を経て、22号処分の従前の宅地の各土地について、仮換地として実際に審査請求人Aが使用収益するのは、22号処分で指定された仮換地とは、仮換地の位置（形状を含む。）及び地積に係る変更が生じているから、仮換地の指定の変更処分を要する。

(イ) 22号処分について、変更の生じた仮換地の位置及び地積の差は微小であるとは言い難いから、当初の仮換地の指定処分である22号処分の取消しが必要で

ある。そして、名宛人を審査請求人Aとする22号処分の取消処分と、新たな仮換地の指定の指定処分とは同時になされるべきものである。

(2) 第2処分について

ア 20号処分のうち、審査請求人Cに係る部分の効力について

20号処分のうち、審査請求人Cに係る部分は、相続及び売買を原因として〇〇〇から審査請求人A、さらに審査請求人Cへの所有者の変更があったところ、法第129条により、従前の所有者である〇〇〇に対する当該処分は、新たに所有者となった審査請求人Cに対してしたものとみなされる。

しかしながら、審査請求人Aによる本件承認願の提出があり、それに対する処分庁の承認を経て、実際に審査請求人Cが使用収益するのは、20号処分指定された仮換地の位置(形状を含む。)及び地積に係る変更が生じているから、仮換地の指定の変更処分を要する。

20号処分のうち、審査請求人Cに係る部分について、変更の生じた仮換地の位置及び地積の差は微小であるとは言い難いから、当初の仮換地の指定処分である20号処分は、取り消されることを要する。そして、20号処分のうち、審査請求人Cに係る部分の取消処分と、名宛人を審査請求人Cとする新たな仮換地の指定処分とが同時になされるべきものである。

イ 審査請求人Bが第2処分を受ける理由の有無について

処分庁は、第2処分と同じ令和元年7月10日付けで、審査請求人Bに対し、20-6号処分を行っているところ、指定した仮換地は、20号処分のうち審査請求人Bに係る部分についての仮換地と位置及び地積のいずれも同じであった。

この点に関し、当該処分の全部を取り消すか、あるいは一部を取り消すかについては、当該処分庁の合理的裁量が認められると解されており、仮換地指定処分についても、同様と解される。

20号処分のうち審査請求人Cに係る部分の変更の生じた仮換地の位置及び地積について処分庁は、当初の仮換地指定と変更された仮換地指定には重大な異同・差異があるときに当たるとして、当初の仮換地指定処分である20号処分は、全体として取り消すことを要すると判断したのであって、違法又は不当な点はない。

処分庁が20号処分の全部を取り消した以上、審査請求人Bには第2処分を受ける理由はある。

(3) 第3処分について

ア 仮換地の照応及び仮清算金について

換地及び従前の宅地の位置、土質、水利、利用状況、環境等については、おおむね照応が認められるものの、減歩負担を伴う事業特性の中で、20号処分ではマイナスの減歩が生じていることから、地積において明らかに他の権利者との比較において不均衡が生じており、その不均衡の是正においては、清算金の徴収が必要となることが認められる。したがって、法第94条において、換地計画に基づく適正

な清算金の徴収が行われる範囲においては、本件仮換地が照応の原則を欠いているとは認められない。

また、清算金の算定については、権利価額と、現実に定められた換地の評定価額との差額とされており、仮清算金の額は、この清算金の算定方法に準じて算定される。

評価方法についても合理性が認められ、内容的にも妥当なものと判断されるとともに、総代会の同意を得るなど決定までの手続も適正に行われており、本件仮清算金は適正に算出されている。

イ 過渡しがあることの不通知について

過渡し地積については、法で定められた通知すべき事項ではないが、「過渡地積」欄を設けていながら、換地計算によって実際に過渡し地積が算定されるにもかかわらず、過渡し地積を全く記載していないのは、審査請求人Bが、本件仮換地について金銭清算の対象とはならないと判断することも想像に難しくなく、処分庁に事務手続上の不手際があったといえる。

しかしながら、20号処分書には、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が記載されており、法に定められた通知すべき事項が従前の所有者である〇〇〇に対して通知された事実が認められる。

ウ 第3処分の理由の有無について

本件仮清算金は、指定された本件仮換地の面積が本件従前地の面積に対し増加するため、減歩率がマイナスであり、本件従前地の権利価額と本件仮換地の評定価額に差が認められるため、権利者相互間に生じる不均衡を金銭にて是正するために徴収するものであって、審査請求人Bには第3処分を受ける理由はある。

(4) 第4処分について

ア 公定力について

第3処分はいわゆる公定力を有するから、正当な権限を有する機関によって取り消されるまでは適法であるとの推定を受け、たとえこれに違法性があったとしても、原則として、審査請求、取消訴訟等によって公定力が排除されない限り、その違法性は、後行の処分には承継されず、後行の処分の取消事由として主張することはできないと解される。

したがって、先行の第3処分に係る違法については、第4処分の審査請求における取消事由として主張することができない。

イ 執行不停止の原則について

行政不服審査法は、「処分」は、その審査請求がされても、処分の効力、処分の執行又は手続の続行は妨げられないものと定めており（第25条第1項。いわゆる執行不停止の原則）、第3審査請求がされていても、第4処分を行うことは妨げられず、適法かつ正当であり、審査請求人Bの主張は、第4処分を取り消す自由にはならない。

(5) 第5処分及び第6処分について

ア 第5処分及び第6処分に係る手続の履行について

第5処分及び第6処分に係る通知日、納付期限、徴収金額等は適正であり、第5処分及び第6処分に係る手続に、いずれも違法又は不当な点は認められない。

イ 先行処分について

(ア) 令和3年6月11日に実施された口頭意見陳述では、審査請求人らは平成8年合意の時点から、処分庁はそもそも過渡しがあるとは認識しておらず、審査請求人らにも知らせていなかったのであるから、審査請求人C及びDは第5処分及び第6処分の仮清算金額について、いずれも支払う義務がないと主張する。

(イ) 処分庁が審査請求人Cに対し、令和元年7月10日付けで行った20-5号処分及び26-7号処分は、それぞれ公定力を有するから、後行の処分の取消事由として主張することはできないと解される。先行の20-5号処分及び26-7号処分については、いずれも審査請求がされておらず、公定力は排除されていないため、第5処分及び第6号処分の審査請求における取消事由として、20-5号処分及び26-7号処分に係る違法性または不当性を主張することは認められない。

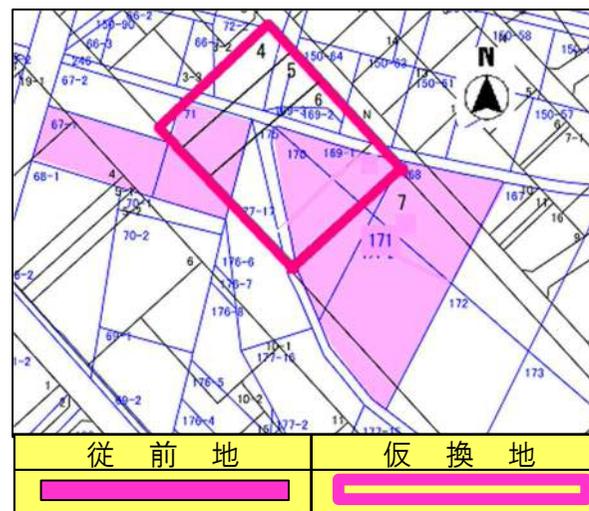
したがって、処分庁が、第5処分及び第6処分に先行する26-7号処分で決定された仮清算徴収金額を前提として、第5処分及び第6処分により仮清算金の徴収を行ったことに違法又は不当な点はないというべきである。

(6) 上記以外の違法性又は不当性についての検討

本件処分の不服申立手続に関する教示については、本件処分に係る通知書に記載され、適正に行われていることを認める。その他審査請求人らの主張は、いずれも処分庁に対する批判、要望及び感想を述べるものであり、本件処分の違法性又は不当性について述べるものとは認められないので、本件処分を取り消す理由として採ることはできない。

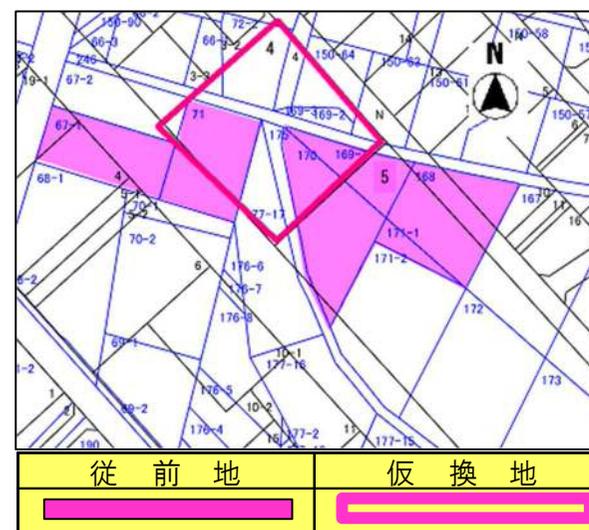
1 平成24年9月4日付け審査請求人C宛の仮清算金通知書（147-1号処分）の前提となる対象地（審査請求人C所有地）の仮換地指定処分に係る従前地及び仮換地の状況

従前地		仮換地		
地番	登記地積/基準地積 (㎡)	街区	画地	地積 (㎡)
67-1	552.84/552.84	218	4	474
71	495.86/495.86	218	5	425
168	654/654.54	218	6	1,267
169-1	290/290.90			
170	634/634.71			
171	1004/1004.95			
合計	3630.7/3633.8	3	筆	2,166



2 令和元年7月10日付け審査請求人C宛の仮換地指定処分（20-5号処分）に記載された従前地及び仮換地

従前地		仮換地		
地番	登記地積/基準地積 (㎡)	街区	画地	地積 (㎡)
67-1	552.84/552.84	218	4	1,719
71	495.86/495.86			
168	654/654.54			
169-1	290/290.90			
170	634/634.71			
171-1	91/91.99			
合計	2717.70/2720.84	1	筆	1,719



処分庁からの回答

路線価が不当とする審査請求人の主張について、処分庁は以下のとおり回答している。

1. 路線価が不当とする清算人の主張に対して

土地評価基準に基づいて計算した結果である。

2. 路線価が不当とする清算人の主張に対して（詳細）

土地評価基準に基づき、次式により路線価を算出する。（土地評価基準より抜粋）

$$\begin{aligned} \text{路線価} &= \text{街路係数} + \text{接近係数} + \text{宅地係数} \\ &= \{t \cdot F(w) + \Sigma X\} + \{\Sigma m \cdot F(s)\} + \{u \cdot F(p \cdot Q) + \Sigma Y\} \end{aligned}$$

$$\text{①街路係数} = t \cdot F(w) + \Sigma X$$

$t \cdot F(w)$ …街路の交通機能による宅地の利用価値・効用を表す。

ΣX ……街路のスペース機能および整備水準による宅地の利用価値・効用を表す。

t : 市街地の街路網における当該街路の交通上の性格、系統性および連続性等街路の等級を表す係数。別表 1 - 1 で与えられる。

$F(w)$: t 値を幅員に応じて修正する係数で街路幅員の関数で表すものとし、次の式により算出する。

$$F(W) = \frac{W}{W+3}$$

X : 街路の空間機能にもとづく宅地の利用価値・効用および街路の整備水準を表す係数。別表 1 - 2 で与えられる。

$$\text{②接近係数} = \Sigma m \cdot F(s)$$

m : 対象施設によってもたらされる受益または受損の価値の大きさを表す係数。別表 1 - 3 で与えられる。

$F(s)$: m 値を対象施設からの距離 s に応じて逓減する係数で次式により表す。

$$F(s) = \left(\frac{S-s}{S-R} \right)^n \quad (s \geq R)$$

$$F(s) = 1 \quad (s < R)$$

S : 影響距離限度 (m) で別表 1 - 3 で与えられる。

R : 定位距離 (mが逓減せず、等レベルに保たれる距離限度) (m) で別表 1 - 3 で与えられる。

n : 逓減特性で別表 1 - 3 で与えられる。

s : 宅地と対象施設の距離 (m)

$$\text{③宅地係数} = u \cdot F(P \cdot Q) + \Sigma Y$$

$u \cdot F(P \cdot Q)$ ……

土地利用や公共施設の整備水準などにより面的に形成される宅地の利用価値・効用を表す。

ΣY …… 文化・厚生上の整備水準による宅地の利用価値・効用を表す。

u : 地域的条件、土地利用の用途、ロット割りによる建築密度、商業ポテンシャルおよび市街地形成熟度との関係で定まる宅地の一般的利用性の基本的等級で別表 1 - 4 で与えられる。

F(P · Q) : u 値を公共施設の整備状況による宅地の有効利用性、防災性、安全性等により修正する係数で次式により表す。

$$F(P \cdot Q) = 1 + \sqrt{\{(P/P_0) \times (Q/Q_0)\}}$$

P₀ : 基準公共用地率 (%) で別表 1 - 5 で与えられる。

P : 対象地域の公共用地率 (%)

Q₀ : 基準道路長密度 (m/ha) で別表 1 - 5 で与えられる。

Q : 対象地域の道路長密度 (m/ha)

ΣY : 供給処理施設の整備状況等、宅地利用に直接的に影響する物理的条件によって付加された価値・効用を表す係数で別表 1 - 6 で与えられる。

(1) 都市計画道路 3・4・111〇〇駅中央通り線の路線価 1,165 について

$$\begin{aligned}
 \text{①街路係数} &= t \cdot F(w) + \Sigma X \\
 &\quad \text{主要幹線} \quad \text{幅員 16m} \quad 3.5 > \text{歩道幅員} \geq 1.5 \\
 &= 2.30 \times (16 / (16+3)) + 0.10 \\
 &= 2.30 \times 0.842 \text{ (小数点以下第 4 位四捨五入)} + 0.10 \\
 &= 1.937 \text{ (小数点以下第 4 位四捨五入)} + 0.10 \\
 &= 2.037
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{②接近係数} &= \Sigma m \cdot F(s) \\
 &\quad \text{名鉄〇〇駅} \quad \text{街区公園} \\
 &= 0.3 \times ((800-670)/(800-50))^2 + 0.1 \times ((300-270)/(300-50))^2 \\
 &\quad \quad \quad \text{〇〇小学校} \quad \quad \quad \text{郵便局} \\
 &\quad + 0.2 \times ((500-410)/(500-50))^2 + 0.05 \times ((500-300)/(500-50))^2 \\
 &= 0.009 + 0.001 + 0.008 + 0.010 \text{ (各小数点以下第 4 位四捨五入)} \\
 &= 0.028
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{③宅地係数} &= u \cdot F(P \cdot Q) + \Sigma Y \\
 &\quad \quad \quad \text{上下水道} \quad \text{ガス} \\
 &= 1.20 \times 2.128 + (0.20 + 0.05) \\
 &= 2.804
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{路線価係数} &= \text{街路係数} + \text{接近係数} + \text{宅地係数} \\
 &= 2.037 + 0.028 + 2.804 \\
 &= 4.869
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{路線価指数} &= 4.869 \times 239.693 \text{ (土地評価基準第 9 条に定める換算率)} \\
 &= 1,167.06\dots \\
 &\div 1,165 \text{ (5 単位で設定)}
 \end{aligned}$$

(2) 都市計画道路 3・4・124〇〇駅南通り線の路線価 970 について

$$\begin{aligned}
 \text{①街路係数} &= t \cdot F(w) + \Sigma X \\
 &\quad \text{補助幹線} \quad \text{幅員 16m} \quad 3.5 > \text{歩道幅員} \geq 1.5 \\
 &= 1.0 \times (16 / (16+3)) + 0.10 \\
 &= 1.0 \times 0.842 \text{ (小数点以下第 4 位四捨五入)} + 0.10 \\
 &= 0.942
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{②接近係数} &= \Sigma m \cdot F(s) \\
 &\quad \text{名鉄〇〇駅} \quad \quad \quad \text{名鉄バス停} \\
 &= 0.3 \times ((800-290)/(800-50))^2 + 0.05 \times ((300-270)/(300-50))^2 \\
 &\quad \quad \quad \text{〇〇公園} \\
 &\quad + 0.2 \times ((800-140)/(800-50))^2 \\
 &= 0.139 + 0.001 + 0.155 \text{ (各小数点以下第 4 位四捨五入)} \\
 &= 0.295
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
\text{③宅地係数} &= u \cdot F (P \cdot Q) + \Sigma Y \\
&= 1.20 \times 2.128 + \overset{\text{上下水道}}{(0.20)} + \overset{\text{ガス}}{(0.05)} \\
&= 2.554 \text{ (小数点以下第 4 位四捨五入)} + 0.25 \\
&= 2.804
\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
\text{路線価係数} &= \text{街路係数} + \text{接近係数} + \text{宅地係数} \\
&= 0.942 + 0.295 + 2.804 \\
&= 4.041
\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
\text{路線価指数} &= 4.041 \times 239.693 \text{ (土地評価基準第 9 条に定める換算率)} \\
&= 968.59\dots \\
&\approx 970 \text{ (5 単位で設定)}
\end{aligned}$$

(3) 各要素の比較

要素	〇〇駅中央通り線	大小	〇〇駅南通り線
街路係数	2.037	>	0.942
接近係数	0.028	<	0.295
宅地係数	2.804	=	2.804
路線価係数	4.869	>	4.041
路線価指数	1,165	>	970

(4) 総括

上記(3)で分かるように、各街路係数の差が各路線価の差に影響している。

都市計画道路 3・4・124 〇〇駅南通り線の T 値については、地区東側で地区外の開通の目途がたっており、未貫通幹線である。そのため、その役割を十分に果たせていないことから、相当の T 値となっている。現在の交通量を見ても、その差は明らかである。

以上より、該当路線価は、必要手続きを踏んで決定された土地評価基準に基づいて、適正に算出されていることから、請求人らの主張を否認する。