

答 申 書

第1 審査会の結論

審査請求人が平成28年7月22日に提起した処分庁〇〇〇〇〇〇土地区画整理組合による平成28年4月28日付けの仮換地を指定する処分に係る審査請求について、これを棄却しようとする審査庁の裁決の内容は、妥当である。

第2 事案の概要

- 1 「八尾市〇〇〇丁目の全部及び〇〇〇丁目、〇丁目、〇丁目、〇〇〇〇丁目、〇〇〇〇丁目、〇〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇〇〇、〇〇〇〇〇の各一部」を施行地区として、〇〇〇〇〇〇土地区画整理組合（平成〇年〇月〇日八尾市長設立認可）による東部大阪都市計画事業〇〇〇土地区画整理事業（以下「本件土地区画整理事業」という。）が実施されることとなり、現在、本件土地区画整理事業が進行している。
- 2 平成28年4月28日、処分庁は、同日付けの審査請求人に対する仮換地指定通知（平成28年4月28日〇〇組第〇〇-〇号）をもって、審査請求人の従前の土地（八尾市〇〇〇〇丁目〇〇〇番（以下「従前地A」という。）及び八尾市〇〇〇〇丁目〇〇〇番（以下「従前地B」という。））について、仮換地（従前地Aについては「街区番号〇-〇の画地番号〇-〇」及び「街区番号〇-〇の画地番号〇-〇」（以下「仮換地C」という。）、従前地Bについては「街区番号〇-〇の画地番号〇-〇」（以下「仮換地D」という。）及び「街区番号〇-〇の画地番号〇」（以下「仮換地E」という。）を指定（以下「本件処分」という。）した。
- 3 平成28年7月22日、審査請求人は、八尾市長に対し、本件処分の取消しを求める審査請求をした。

第3 審理関係人の主張の要旨

1 審査請求人の主張

- (1) 平成27年7月12日の処分庁の設立総会において、定款、事業計画、換地設計基準等が定められた。

公共保留地合算減歩率について、本事業計画において〇〇パーセントと定められている。

換地について、換地設計基準の第6条において、「換地は従前の宅地1筆について1個を定める。ただし、従前の宅地が画地によって区分されている場合は、画地の相隣関係を考慮して整理前の画地1個について整理後の画地数個を定めるものとする。」と規定され、また、換地の位置について、その第8条において、「整理後の画地の位置は、原位置付近において整理前の画地の位置に照応する位置に定める。ただし、この事業の施行により新たに造成される公共施設の影響その他特別の事情のある場合で原位置付近に定めることが困難であるもの、又は整理後の土地利用計画との整合性に照らして原位置付近に定めることが適当でないものについては、整理前の画地の位置に照応する他の位置に定めることができるものとする。」と規定されている。

- (2) 処分庁は、平成28年4月28日、本件処分を行ったが、本件処分は、次の理由により違法又は

不当であるから、その取消しを求めるものである。

ア 減歩率が高すぎる率となっていること。

従前地A及び従前地Bの各土地に対し行われた仮換地指定における減歩率は、それぞれ〇〇パーセント及び〇〇パーセントとなっている。

従前地A及び従前地Bは近接した土地であり、従前地Aも〇〇〇〇〇〇の〇〇道路に近い位置にあり、形状も良い土地であるにもかかわらず、このような減歩率とされたことからすると、相当に低く評価されたものであり不当である。

従前地Bは、従前地Aに比して減歩率は低くなってはいるが、同〇〇道路の〇〇交差点に近接した土地であり、本事業計画においてその持つ意味は大きく、その評価からすると当該減歩率も相当ではない。

イ 仮換地指定された土地が不当に評価されていること。

仮換地C及び仮換地Dについては、その周囲〇〇に〇〇〇が走っており、景観及び利用上の不自由性から考えると、不当に高い評価がなされている。

仮換地Eについては、換地面積が〇平方メートルと中途半端な面積であり、利用方法が限定されるため評価は低くなるはずであるが、不当に高い評価がなされている。

ウ 従前地及び仮換地の評価に違法性がある。

減歩率の異常な高さの原因の一つは、従前地に対する評価の低さと仮換地に対する評価の高さにあるものと推測される。

そこで、従前地に対する評価及び仮換地に対する評価を明らかにするために、処分庁に対し、区画整理前路線価図、区画整理後路線価図及び路線価計算書の提出を求める。

2 処分庁の主張

(1) 本件審査請求を棄却するとの裁決を求める。

(2) 本件土地区画整理事業における土地の評価については、路線価式土地評価方法を採用し、評価を行った。この評価方法は、街路ごとに接する標準的な宅地を想定し、その宅地の単位面積当たりの評価額を指数として各道路に路線価として付し、各宅地は接道する道路の路線価をもとに個別要素を加味し評価を行うものであり、理論的かつ科学的に土地を客観的に評価する方法であって、〇〇道路からの距離や従前地が事業計画に重要な位置を占めるかにかかわらず土地評価に格差をつけるものではない。

(3) 従前地Aは、〇〇〇〇〇〇から約〇メートル入った位置にあり、唯一接道する〇〇を正面路線価として土地評価基準に基づき適正な評価を行った。本件仮換地は従前地と比較して接道状況等は向上し、その利用価値の増進の度合いに応じた減歩となっている。

従前地Bは、整理前路線価の〇〇〇となる〇〇〇〇〇〇に接した土地であり、当該路線価を正面路線価として土地評価基準に基づき適正な評価を行った。本件仮換地は従前地と比較して農地から住宅地となり、ライフラインの充足等その利用価値の増進の度合いに応じた減歩となっている。

(4) 仮換地C及び仮換地Dについては、近くを〇〇〇〇〇〇〇〇の〇〇〇が〇〇を通るものの、

〇〇にある土地ではないため、〇〇〇設定に伴う建築上の制限がかからないことから、利用上の支障を来さない。

〇〇〇が近傍にあるか否かにかかわらず、景観に関する評価については、土地評価基準において加味していない。

- (5) 仮換地Eの仮換地面積については〇平方メートルではあるが、隣接する他の宅地を含む約〇平方メートルが共同売却ゾーンとして設定されていることから、当該仮換地を単独で売却するものではない。

共同売却ゾーンの評価については、共同売却ゾーン全ての整理後の評価を集計し、これを共同売却ゾーンの総面積で除して平均評価指数を算出し、共同売却意向の土地の権利指数に応じた仮換地面積の算出をしていることから、当該土地だけの評価を示すものではなく、不当に高い評価がなされているわけではない。

これらのことについては、次のとおり、審査請求人に説明済みである。

- ① 平成28年2月14日、共同売却希望者を対象に、共同売却ゾーンへの換地手法及び共同売却におけるメリット、デメリットについて説明会を実施し、審査請求人が参加する中、全てを共同売却で進めることで理解を得た。
- ② 平成28年2月21日、仮換地指定に向けて個別面談を実施し、従前従後の路線価と算定方法、従前従後の土地の評価及び仮換地指定内容（〇〇〇〇〇〇〇〇、〇〇〇〇〇〇〇〇）について説明した。

- (6) 平成28年4月1日、審査請求人は所有する土地全ての共同売却意向を示した。

- (7) 整理前後路線価、土地の評価については、第1回総会（平成27年7月12日開催）の第2号議案で承認を得た換地設計基準及び土地評価基準に基づいて、公平・公正に行っている。

また、土地評価基準においては、第25条（理事長への委任）「この基準に規定するもののほか、土地評価に関し必要と認める事項は、理事会の議を経て、理事長が定める。」となっていることから、平成28年2月14日第7回理事会を開催し土地評価基準「別表」について、議を経て理事会で承認されている。

第4 審理員意見書の要旨

1 結論

本件処分に対する審査請求については、理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却されることが相当であると思料する。

2 理由

審理員意見書のとおり。

第5 審査庁が行おうとする裁決の内容

1 結論

本件処分に対する審査請求については、理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定により、棄却する。

2 理由

審理員意見書に記載のとおり、本件処分に違法又は不当な点が認められなかったため。

第6 審査会の判断の理由

1 本件に係る法令等の規定について

(1) 土地区画整理事業（仮換地、減歩等）について

ア 土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地（公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう（土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第2条第6項）。）の利用の増進を図るため、法で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業とされている（法第2条第1項）。

そして、宅地の所有者又は借地権者が設立する土地区画整理組合は、当該宅地を含む一定の区域の土地について、土地区画整理事業を施行することができるとされており（法第3条第2項）、土地区画整理組合の設立については都道府県知事の認可が必要とされている（法第14条第1項）。なお、処分庁の設立については、平成〇年〇月〇日、八尾市長が認可した（法第136条の3、地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第33条及び第34条）。

イ 土地区画整理事業においては、都市計画区域内の一定の範囲の土地について、公共施設を整備するとともに、宅地の利用価値の増進を図ることから、従前の宅地に代え、宅地の再配置が行われることになる。

この再配置された宅地が換地であるが、「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」とされており（法第98条第1項）、仮換地を指定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、「総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならないもの」とされ（同条第3項）、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」とされている（同条第5項）。

ウ また、先に見たように、一定の範囲内において公共施設の整備を行うことから、それに必要となる土地は、当該施行地区内の土地所有者から各宅地の一部を提供することにより賄われることとなる。また、土地区画整理事業では、その事業費に充てるため一定の土地を保留地として定めることがあり、そのために各宅地の一部を提供することがある。これらのことを減歩（減歩地積は従前地からの地積の減少分に相当）といい、前者を公共減歩、後者を保留地減歩という。また、従前地の地積に対する減歩の割合を減歩率という。

そして、本件土地区画整理事業の減歩率については、東部大阪都市計画事業〇〇〇土地区画整理事業事業計画（以下「本件事業計画」という。）において、公共減歩と保留地減歩を合算した減歩率（公共保留地合算減歩率）が〇〇〇パーセントとされている（弁明書添付書類オのうちの「事業計画書（第2回変更案）」6頁）。

(2) 本件土地区画整理事業における換地設計及び土地評価について

ア 本件土地区画整理事業における換地設計については、東部大阪都市計画事業〇〇〇土地区画整理事業換地設計基準（平成27年7月12日施行。以下「換地設計基準」という。）が制定されており、その第1条において、換地設計基準は、処分庁が施行する本件土地区画整理事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正に換地の設計を行うことを目的とするとされている。

換地設計基準においては、換地設計は、比例評価式換地計算法によるものとし、画地の評価は、別に定める土地評価基準によるとしている（第7条）。

イ 本件土地区画整理事業における整理施行前後の土地評価については、東部大阪都市計画事業〇〇〇土地区画整理事業土地評価基準（平成27年7月12日施行。以下「土地評価基準」という。）が制定されており、その第1条において、土地評価基準は、処分庁が施行する本件土地区画整理事業における整理施行前後の土地評価の実施方法を定め、もって評価の適正と均衡を図ることを目的とするとされている。

土地評価基準において、画地の評価については、「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」とされており（第4条）、路線価式土地評価方法を採用している。また、理事長への委任として、土地評価基準に規定するもののほか、「土地評価に関し必要と認める事項は、理事会の議を経て、理事長が定めるもの」とされている（第25条）。

ウ 処分庁は、換地設計基準及び土地評価基準については平成27年7月12日開催の第1回総会で承認を得た旨及び土地評価基準「別表」については平成28年2月14日の第7回理事会で承認された旨述べており、これを否定する証拠は見当たらない。なお、審査請求人も、平成27年7月12日の処分庁の設立総会において換地設計基準等が定められた旨述べている。

2 本件処分について

(1) 審査請求人は、本件処分は、高すぎる減歩率によりなされており、これは従前地に対する不当に低い評価とともに仮換地に対する不当に高い評価という従前地及び仮換地に対する評価の違法性又は不当性によることが原因で、その結果、本件処分は違法又は不当である旨主張している。

これに対し、処分庁は、本件土地区画整理事業における土地の評価については、理論的かつ科学的に土地を客観的に評価する方法である路線価式土地評価方法を採用し、換地設計基準及び土地評価基準に基づき、整理前後路線価及び土地の評価について公平・公正に行っている旨主張している。

(2) そこで、本件処分に違法又は不当な点がなかったか否かについて検討する。

ア 本件土地区画整理事業における土地の評価方法について

土地評価基準において、「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」とされており（第4条）、本件土地区画整理事業における土地の評価方法については、路線価式土地評価方法が採用されている。

これは、標準画地（路線に直角に接し、宅地の平均的利用状態においてその価値が最高とみなされる矩形地をいう（土地評価基準第3条第3号）。）の1平方メートル当たりの価格を指数によって表示したものを路線価（同条第4号）として各道路に付し、その接する道路

の路線価に各宅地の個別的要素に応じた修正を加え算出する方法である。なお、路線価は、地区における施行前の路線価の最大値を指数1000個として比較換算した指数（路線価指数）により表示するものとされており（土地評価基準第9条）、本件土地区画整理事業においては、R〇〇〇（〇〇〇〇〇〇（〇〇〇〇〇線））が〇〇〇とされている（弁明書添付書類ウ（整理前路線価図）及び物件2添付書類1-2）。

イ まず、従前地A及び従前地Bの各土地に対する処分庁の評価について検討する。

(7) 従前地Aについて

審査請求人は、従前地Aは、〇〇〇〇〇〇の〇〇道路に近い位置にあり、形状も良い土地であるにもかかわらず、相当に低く評価されたものであり不当である旨述べている。これに対し、処分庁は、路線価式土地評価方法において〇〇道路からの距離で土地評価に格差をつけるものではなく、従前地Aは、〇〇〇〇〇〇から約〇メートル入った位置にあり、唯一接道する〇〇を正面路線価として土地評価基準に基づき適正な評価を行った旨述べている。

本件土地区画整理事業における土地の評価方法として採用されている路線価式土地評価方法によれば、その接する道路の路線価に各宅地の個別的要素に応じた修正を加え算出するのであるから、従前地Aを評価するについては、まず、これに接する道路として、R〇（物件8添付書類3-②-2（整理前土地評価図）によれば、従前地AにR〇が接していることが認められる。なお、R〇は、弁明書添付書類エによれば〇〇であることが認められる。）が用いられ、その路線価は「〇〇」であることが認められる（弁明書添付書類ウ（整理前路線価図）及びエ並びに物件2添付書類1-2）。

次に、宅地の個別的要素に応じた修正であるが、当該修正率については「〇〇」であることが認められる（物件3添付書類2-①-1及び4添付書類2-①-2）。

そして、土地評価の計算については、「整理前評価指数＝基準地積×路線価×修正率」で求められる（物件5添付書類2-②）。

したがって、従前地Aの評価指数は、路線価「〇〇」と基準地積（㎡）「〇〇〇」と修正率「〇〇」との積である「〇〇〇〇」であることが認められる（物件3添付書類2-①-1及び4添付書類2-①-2）。

(i) 従前地Bについて

審査請求人は、従前地Bは、従前地Aに比して減歩率は低くなってはいるが、〇〇〇〇〇〇の〇〇道路の〇〇交差点に近接した土地であり、本件事業計画においてその持つ意味は大きく、その評価からすると当該減歩率も相当ではない旨述べている。これに対し、処分庁は、路線価式土地評価方法において従前地が事業計画に重要な位置を占めるか否かで土地評価に格差をつけるものではなく、従前地Bは、整理前路線価の〇〇〇となる〇〇〇〇〇〇〇〇〇に接した土地であり、当該路線価を正面路線価として土地評価基準に基づき適正な評価を行った旨述べている。

従前地Bの評価に対する検討についても、上記(7)で検討したとおりの手法で行うことが必要であるところ、まず、これに接する道路として、R〇〇〇（物件8添付書類3-②-2（整理前土地評価図）によれば、従前地BにR〇〇〇が接していることが認められる。なお、R〇〇〇は、弁明書添付書類エによれば〇〇道路である〇〇〇〇〇〇（〇〇〇〇〇線）であることが認められる。）が用いられ、その路線価は〇〇〇である「〇〇」である

ことが認められる（弁明書添付書類ウ（整理前路線価図）及びエ並びに物件2添付書類1-2）。

次に、宅地の個別的要素に応じた修正であるが、当該修正率については「〇〇」であることが認められる（物件3添付書類2-①-1及び4添付書類2-①-2）。

したがって、従前地Bの評価指数は、路線価「〇〇」と基準地積（㎡）「〇〇〇」と修正率「〇〇」との積である「〇〇〇〇」であることが認められる（物件3添付書類2-①-1及び4添付書類2-①-2）。

- (ウ) 以上のおり、従前地A及び従前地Bの各土地に対し処分庁が行った評価については、本件土地区画整理事業における土地の評価方法として採用されている路線価式土地評価方法により、土地評価基準に基づき、算出されたものと認められ、審査請求人が主張するような不当な評価であると認めるに足りる証拠は見当たらず、したがって当該評価に違法又は不当な点があるとは認められない。

ウ 次に、本件処分に係る仮換地に対する処分庁の評価について検討する。

- (ア) 共同売却について

- a 処分庁の主張からすれば、本件土地区画整理事業後の区域の一部において、土地を共同で売却する共同売却の手法がとられたということであり、共同売却については、物件5添付書類2-②において、次のように説明されている。

すなわち、共同売却用地については、「医療福祉施設用地とそれ以外の分散する複数の宅地用地からなり、売却意向をもつ全地権者が協力し共同で売却することに同意がされた用地であり、全地権者の合意でもって売却でき、売却代金はそれぞれの換地地積の割合に応じて分配される」としている。

そして、画地の評価については、「原則として土地評価基準の第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し、共同売却用地全ての整理後の画地評価を集計し、これを共同売却用地の総面積で除したものを、共同売却用地全ての画地共通の平均評価指数とし、一体的な土地として評価を行う」としている。

また、換地については、「共同売却地権者の土地の権利指数を共同売却用地共通の平均評価指数で除し得られた換地地積を共同売却用地内に換地するものとし、換地位置は共同売却用地の趣旨、評価方法を鑑みて原位置にはとられない」としている。

- b また、処分庁は、弁明書「4. 本件処分に至るまでの経緯」及び「5. 本件審査請求に対する意見」において、次のように述べている。

すなわち、平成28年1月31日に、「〇〇〇〇〇〇土地区画整理組合第3回総会報告事項(4)『売却希望者の共同売却について』にて、共同売却意向の地権者が増えたことにより、住宅用地での共同売却の方針について説明し」、平成28年2月14日に、「共同売却希望者を対象に、共同売却ゾーンへの換地手法及び共同売却におけるメリット、デメリットについて説明会を実施し、審査請求人が参加する中、全てを共同売却で進めることで理解を得」、平成28年4月1日に、「審査請求人は所有する土地すべての共同売却意向を示した」としている。

また、仮換地Eの仮換地面積については〇平方メートルではあるが、隣接する他の宅地を含む約〇〇平方メートルが共同売却ゾーンとして設定されていることから、当該仮換地を単独で売却するものではないこと、そして、共同売却ゾーンの評価については、

共同売却ゾーン全ての整理後の評価を集計し、これを共同売却ゾーンの総面積で除して平均評価指数を算出し、共同売却意向の土地の権利指数に応じた仮換地面積の算出をしていることから、当該土地だけの評価を示すものではなく、不当に高い評価がなされているわけではない旨主張し、そしてこれらのことについては、平成28年2月14日の説明会及び平成28年2月21日の個別面談において、審査請求人に説明済みである旨主張している。

この点については、これら共同売却に関する件について、処分庁の主張に対する審査請求人からの反論は見られず、またこれを否定する証拠は見当たらないことから、処分庁の主張するところであると認めるのが相当である。

(イ) そこで、審査請求人の換地について共同売却とすることに位置付けられたことを基にして、本件処分に係る仮換地に対する処分庁の評価について検討する。

a 換地設計基準第7条第1項において、「換地設計は、比例評価式換地計算法によるもの」とされており、本件土地区画整理事業における換地の方式については、比例評価式換地計算法が採用されている。

比例評価式換地計算法とは、整理後換地評価総指数と整理前宅地評価総指数との比率である「比例率」を整理前の宅地の指数に乗じた「権利指数」により換地を割り込む方法（物件5添付書類2-②）とされている。

b 審査請求人に係る換地計算書（物件3添付書類2-①-1及び4添付書類2-①-2）によれば、従前地Aの評価指数「〇〇〇〇」と従前地Bの評価指数「〇〇〇」とを合計した指数「〇〇〇」に比例率（比例係数）「〇〇〇〇〇〇」（物件6添付書類3-①）を乗じて、権利指数（割込指数）「〇〇〇〇」を算出していることが認められる。

次に、共同売却用地については一体的な土地として評価を行うことから、共同売却用地全ての整理後の画地評価を集計した評価指数「〇〇〇〇〇」を共同売却用地の総面積（㎡）「〇〇〇〇〇」で除した「〇〇〇」を、共同売却用地全ての画地共通の平均路線価としていることが認められる（物件7添付書類3-②-1）。

そして、審査請求人に係る換地計算書（物件3添付書類2-①-1及び4添付書類2-①-2）によれば、当該路線価「〇〇〇」に修正率「〇〇〇」を乗じた修正路線価「〇〇〇」に換地地積を乗じたとき、従前地の権利指数（割込指数）「〇〇〇〇」に近い値となるよう、換地地積（㎡）を「〇〇〇」としたものと認められ、この点につき、違法又は不当な点があるとは認められない。

c 次に、審査請求人が、仮換地C及び仮換地Dについて、その周囲〇〇に〇〇〇が走っており、景観及び利用上の不自由性を考えると評価は低くなるはずであるが、不当に高い評価がなされている旨主張することに対し、処分庁は、近くを〇〇〇〇〇〇〇〇の〇〇〇が〇〇を通るものの、〇〇にある土地ではないため、〇〇〇設定に伴う建築上の制限がかからないことから、利用上の支障を来さず、〇〇〇が近傍にあるか否かにかかわらず、景観に関する評価については、土地評価基準において加味していない旨主張している。

この点については、土地の評価については、これまで見てきたとおり、土地評価基準に基づき行われているところ、土地評価基準において、景観について加味するような点は見当たらず、また、当該〇〇〇が仮換地C及び仮換地Dに対し具体的に支障を生じさ

せる事情を認める証拠は見当たらないことから、審査請求人の主張に理由があるとは認められない。

- d 次に、審査請求人が、仮換地Eの仮換地面積が〇平方メートルであり評価は低くなるはずであるが不当に高い評価がなされている旨主張することに対し、処分庁は、仮換地Eの仮換地面積については〇平方メートルではあるが、隣接する他の宅地を含む約〇〇平方メートルが共同売却ゾーンとして設定されていることから、当該仮換地を単独で売却するものではないこと、また、当該土地だけの評価を示すものではなく、不当に高い評価がなされているわけではない旨主張し、これらのことについては、審査請求人に説明済みである旨主張している。

この点については、審査請求人の換地について共同売却とすることに位置付けられたことから、当該仮換地単独として評価するのではなく、処分庁が、共同売却用地について一体的な土地として評価を行う手法により審査請求人の仮換地の地積を算出したことに違法又は不当な点があるとは認められないことは上述したとおりであり、仮換地Eの仮換地面積を〇平方メートルとしたことに違法又は不当な点があるとは認められない。

- e ところで、審査請求人は、減歩率について、従前地A及び従前地Bの各土地に対し行われた仮換地指定における減歩率は、それぞれ〇〇パーセント及び〇〇パーセントとなっており、減歩率が高すぎる率となっている旨主張し、その理由として、従前地及び仮換地に対する評価の違法性又は不当性にある旨主張することに対し、処分庁は、従前地に対し適正に評価を行うとともに、本件仮換地は従前地からの利用価値の増進の度合いに応じた減歩となっている旨主張している。

この点については、従前地A及び従前地Bの各土地に対し処分庁が行った評価並びに本件処分に係る仮換地について違法又は不当な点があるとは認められないことは既に検討してきたとおりであり、このことから、従前地A及び従前地Bに対する減歩率についても違法又は不当な点があるとは認められない。

なお、本件事業計画において、公共保留地合算減歩率が〇〇〇パーセントとされている（弁明書添付書類オのうちの「事業計画書（第2回変更案）」6頁）が、これは本件土地区画整理事業の施行地区内の宅地全体における減歩率となっているものであることから、個々の減歩率がこれと異なることはあり得るところである。

- f また、仮換地を指定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、「総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならないもの」とされ（法第98条第3項）、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」とされている（同条第5項）。

この点については、処分庁は、弁明書「4. 本件処分に至るまでの経緯」において、「(6)平成28年4月24日、第5回総会において第1号議案『仮換地指定について』を議決した」としており、これを否定する証拠は見当たらず、また、平成28年4月28日、処分庁は、同日付けの審査請求人に対する仮換地指定通知（平成28年4月28日〇〇組第〇〇-〇号）をもって、本件処分を行ったことが認められる。

- g 以上のとおり、従前地A及び従前地Bの各土地に対し処分庁が行った評価並びに本件処分に係る仮換地について違法又は不当な点があるとは認められず、したがって、本件

処分に違法又は不当な点があるとは認められない。

- 3 上記以外の違法性又は不当性についての検討
他に、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

第7 当審査会における調査審議の経過

年 月 日	調査審議の内容
平成29年6月20日	諮問書の受理
平成29年6月30日	審査
平成29年8月1日	審査・答申

第8 当審査会の委員構成

役職	氏名	備考
会 長	石田 榮仁郎	大学名誉教授 弁護士
職務代理者	上崎 哉	大学教授
	村岡 悠子	弁護士

八尾市行政不服審査会

会 長 石田 榮仁郎
委 員 上崎 哉
委 員 村岡 悠子