

平成1*年7月30日

質問書

〇〇市長 〇〇 〇〇様

〒123-4567

〇〇市〇〇町〇番〇号
株式会社 〇〇〇〇〇〇〇〇〇
代表取締役 〇〇 〇〇

「****土地区画整理事業」地内の承継地権者として
次の事項を質問しますので、ご回答をお願い申し上げます

質問1

平成1*年7月5日付〇〇市長の回答書より、本件「****土地区画整理事業」の「仮換地指定」は平成6年*月**日の「****土地区画整理事業審議会」の意見聴取を経て発効したと理解してよろしいでしょうか。

質問2

平成1*年6月3日付〇〇市長の回答書より、平成3年*月**日〇〇市役所大会議室での「換地設計案についての個別説明会」での換地位置・地積等の個別説明は、権利者全員を対象としたものの一部でしょうか、また何時の「****土地区画整理事業審議会」の意見聴取を経て開催されたものでしょうか。仮換地に関する土地区画整理法第98条3項又は換地計画に関する同第88条との関連から、同個別説明会の法的位置付けを明らかにしてください。

質問 3

弊社が取得した大字△△△字□□□§§§§番1、同所§§§§番2両土地につき、事業施行者たる〇〇市（区画整理課）が提案している仮換地予定地は、南北最大約1200m東西最大約750mの施行地域内において、南北で約900m離れ、施行地域内のほぼ北端部と言える現位置からほぼ南端部と言える位置への移動となり、弊社は当該提案の撤回をお願いしているところであり、「換地計画の決定」など一連の換地処分作業の決定権者たる〇〇市（区画整理課）として、土地区画整理法第89条の「換地照応の原則」を満たしておるとする根拠を明示してください。

土地区画整理事業施行者の強権たる「換地計画の決定」「換地処分」は地権者の利害に重大な影響を及ぼすことは、区画整理事業に伴う過去の膨大な紛争が証しています。地権者の権利利益を保護するため、公正・公平に事業が執行されるよう土地区画整理法は厳格な規定を定めており、特に、法第89条「換地照応の原則」は地権者の権利利益を保護するための最重要原則であります。

「資料」

弊社が平成1*年5月7日付け〇〇区画整理課 〇〇課長様に送付しました国土交通省都市・地域整備局「土地区画整理事業制度の運用のあり方」の一部抜粋

1. 換地計画

<運用にあたっての基本的考え方>

(1) 換地計画の作成

土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の換地処分を行うため換地計画を定めなければならない（法第86条）。換地計画は、その内容として換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細、保留地その他の特別の定めをする土地の明細を定めなければならないことになっている。（法第87条）

(2) 基準に基づく換地計画

換地計画では、客観的な判断基準に基づく換地設計と土地評価が必要であり、これらは地区の特性を考慮した換地設計基準及び土地評価基準を定め、これらに基づいて換地計画を作成することが望まれる。

(3) 換地照応の原則

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

(法第 89 条)。

<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 以下略