

国土交通大臣 齊藤鉄夫 殿

公害等調整委員会委員長
永野厚郎

土地収用法による審査請求に対する意見について（回答）

令和5年7月6日付け国不収第15号をもって意見照会のあった、道路事業（以下「本件事業」という。）に関して、A収用委員会（以下「処分庁」という。）が令和a年b月c日付けでした権利取得裁決及び明渡裁決（以下「本件裁決」という。）に対するX₁、X₂及びX₃（以下「審査請求人ら」という。）からの審査請求について、貴殿から提出された資料等に基づき検討した結果、公害等調整委員会は次のとおり回答する。

意 見

本件審査請求のうち、本件裁決がB地を収用する土地及び明け渡すべき土地の区域に含めなかったことに係る部分は理由があるが、その余は、いずれも理由がないものとする。

理 由

- 1 審査請求人らは、要旨次の事由を主張して、本件裁決の取消しを求めている。
 - (1) 本件事業の対象地（以下「本件土地」という。）及び本件土地の収用に伴い残地となるB地（以下「本件残地」という。）は、本件土地及び本件残地（以下「元画地」という。）を共有する各土地所有者が所有していた宅地に隣接し、これらの宅地（以下「隣接宅地」という。）について建築基準法第43条第1項の接道要件を満たすことを目的として設けられた私道である。

元画地の主目的は隣接宅地の所有者が住居を建築、有効利用するため

の接道義務を果たすことにあり、それにより共有私道として生活していく上で必要な上下水道及びガス管の敷設、通路、火事の延焼防止等、隣接宅地での生活を維持するために利用されていた。しかし、本件事業により隣接宅地を売却し、宅地での生活を維持できない土地所有者にとって、本件残地は隣接宅地の接道要件という本来の目的を失い不要な状態となっており、従来利用していた目的に供することが著しく困難であることは明らかである。

また、審査請求人X₂が所有する宅地（以下「本件宅地」という。）は本件事業によって整備される道路（以下「本件新設道路」という。）と隣接することとなり、元画地の主目的であった建築基準法第43条第1項の接道要件は必要なくなり主目的は失われ、本件残地を従来利用していた目的に供することが著しく困難となった。

なお、本件宅地内の駐車スペースと本件新設道路とを結ぶ線上にブロック塀及び家屋の玄関に通じる階段状のコンクリートのたたきが設けられていることから、自家用車及び家屋への出入りに本件残地が利用されると処分庁は指摘するが、ブロック塀、玄関のたたき、必要であれば玄関位置などを変更することは可能であり、本件残地を従来利用していた目的に供することが著しく困難となったことに変わりはない。

したがって、本件残地に関する残地収用の請求を認めなかった本件裁決は違法である。

- (2) 本件事業において、起業者であるC（以下「起業者」という。）は、以下のような公正、公平性を著しく毀損する事業活動を行っているにもかかわらず、処分庁はこれを問題とすることなく、その不当な事業活動を通じて提出された資料や意見を基に出された裁決は却下又は棄却されるべきである。

ア 審査請求人X₂は、平成d年e月f日を含め、早朝から起業者の担当職員に自宅周辺で待ち伏せされ、自宅を出たところで話しかけられ駅までついてこられたり、夜9時以降に電話をかけられたりと非常に対応に苦慮した迷惑行為を受けた。

イ 令和g年h月頃、本件土地の買取りの件で起業者とやりとりする中で、審査請求人ら以外の本件土地の共有者からは本件事業の協力の意向を受けているとの説明や、任意契約でない場合は他の共有者に余計な負担が増えてしまうので任意契約に応じるよう交渉があったが、結局のところ他の共有者も本件土地だけの任意契約に同意しておらず、

虚偽の説明をされたことが明らかになった。

ウ 本件土地の買取金額について、平成 i 年の宅地部分の売却の際に、起業者から提示された本件土地の買取単価は 1 m²当たりの単価が j 円であったところ、収用委員会の裁決が視野に入ってきた令和 g 年 h 月の段階で急に提示された単価が 1 m²あたり k 円と倍以上になった事実がある。起業者からは、令和 1 年 m 月 n 日付け意見書において、本件土地の道路減価率の考え方のうち、通り抜けの可否について、歩行者の通り抜けの可否で判断していたところ、車の通り抜けの可否で判断することとしたため、道路減価率が o% と p% と異なっているとの回答があったが、道路減価率の考え方を変えた理由など、なぜ考え方を変更したのか正当な根拠、公正、公平性を証明する説明が何もない回答であった。土地収用法（以下「法」という。）に基づく事業における対象地の査定方法、金額に関する重要な算定方法を起業者の都合がいよいよ勝手に解釈を変えており、最終的な提示額の半額以下という不当に安価な金額で収用しようとしていた事実がある。

- (3) 平成 q 年 r 月 s 日に起業者主導で行われた境界立会い（以下単に「境界立会い」という。）に基づき作成された、本件裁決に係る土地調書の境界ポイントに誤りがあることから、本件宅地を含めた収用対象地の測量と境界確定のやり直しと、これに基づく収用対象面積の補正、補償金の算定及び支払済補償金の精算を行うべきである。

2 そこで、審査請求の理由の有無について判断する。

- (1) 審査請求人らは、本件残地は隣接宅地の接道要件という本来の目的を失い不要な状態となっており、従来利用していた目的に供することが著しく困難である旨主張する（前記 1 (1)）。

資料によれば、元画地は、隣接する本件宅地及び D 地から E 地までの宅地の所有者らが共有する土地として、隣接宅地の所有者らがそれぞれの宅地と F（以下「本件市道」という。）を連絡する私道として通行の用に供されてきたことが認められる。なお、元画地のうち、本件市道に沿う細長い部分は、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に定める道路位置指定を受けている。

そして、資料によれば、本件事業により、元画地の大部分は本件土地として本件新設道路の一部となり、D 地から E 地までの宅地も、その大部分が本件新設道路の一部となり、いずれも宅地として利用できなくな

ったことが認められるから、本件残地の共有者のうちこれらの宅地の所有者であった者にとって本件残地を従来の目的に供することは著しく困難となっている。他方、本件宅地だけは、一部を除いた大部分が宅地として存続していることが認められるから、審査請求人X₂に本件残地を利用する意思のある場合には、客観的外形的には利用が可能な状態となっている。なお、本件残地のうち本件市道に沿った一部は上記のとおり道路位置指定を受けているものの、その部分の通行について日常生活上不可欠の利益を受けている第三者の存在を認めるに足る資料はなく、第三者が利用することがあったとしても、それにより第三者が享受する利益は、審査請求人X₂が利用を続ける場合に付随して生じる反射的なものとどまる。

そして、確かに、本件残地を従前利用していた目的の中には、審査請求人X₂の通行も含まれていたことは明らかである。しかし、本件残地を従前利用していた目的は、隣接宅地が建築基準法第43条第1項の接道要件を満たすよう、元画地の共有者らが他の共有者と共に私道として利用することにあつたのであり、そうした利用形態を合意の上で元画地を隣接宅地所有者らの共有として特定の者による独占的利用を排除してきたのであるから、審査請求人X₂のみの利用を許容するものでなかったことも明らかである。そして、上記のとおり、接道要件を満たすために他の共有者と共に私道として従来利用していた目的に供することが著しく困難となっている状況の中で、審査請求人X₂自身が残地収用の請求を行っており、例え本件残地が道路でなくなつたとしても、本件新設道路により接道要件は満たすことは可能であると考え、本件残地を使わずに本件新設道路への通行を行う旨の意思を表明している。これらの事実からすると、元画地の共有者らが、本件土地の収用により、本件残地を上記私道として利用することをやめる旨の合意を黙示的に行つたものと推認することができ、その結果、審査請求人X₂にとつても本件残地の利用を継続することが著しく困難な状態となっていると認めるのが相当である。以上の事実からすると、本件残地について、隣接宅地の接道要件を満たすために、私道として利用するという従来利用していた目的に供することが著しく困難となつたと認めることができる。

したがって、法第76条第1項の「従来利用していた目的に供することが著しく困難となる時」に当たるというべきで、審査請求人らによる残地収用の請求権を肯定することができる。

- (2) 審査請求人らは、起業者に公正、公平性を著しく毀損する事業活動が

あり、その不当な事業活動を通じて提出された資料や意見を基に出された裁決は却下又は棄却されるべきと主張する（前記1(2)）。

審査請求人らの主張のうち、起業者から行われたと主張する審査請求人X₂に対する迷惑行為や審査請求人らに対する虚偽の説明は、本件土地の収用前手続前の任意交渉の過程における起業者の対応に関するものであって、法第48条第1項に規定する権利取得裁決の決定事項及び法第49条第1項に規定する明渡裁決の決定事項の内容に関わるものではなく、処分庁が本件裁決を行うに当たって考慮すべき事項ではない。また、法第47条に規定する裁決申請の却下事由にも該当しないことから、本件裁決についての不服の理由とすることはできない。なお、審査請求人らが主張する上記の迷惑行為や虚偽説明の事実を認めるに足る資料はない。

また、本件土地の買取金額における道路減価率の考え方の変更に関する主張についても、平成i年の宅地部分の売却の際に、起業者が提示した本件土地の買取単価は、本件土地の収用前手続前の任意交渉の過程における起業者の対応であって、それが後に変更されたからといって、上記と同様に、本件裁決についての不服の理由とすることはできない。

- (3) 審査請求人らは、本件裁決に係る土地調書の境界ポイントに誤りがあることから、収用対象地の測量と境界確定のやり直し等を行うべきと主張する（前記1(3)）。

しかし、境界立会いに関する資料として起業者から令和t年u月v日付けをもって処分庁宛てに提出された土地現地調査書には、G（平成w年当時、本件土地及びH地の宅地を審査請求人らと共有していた者）、審査請求人X₃のほか、隣接宅地の所有者の署名及び押印があり、資料によると、起業者は、昭和x年作成の本件市道との境界に係る道路境界画定図、その座標値、現地の境界標を基に、これらの者と境界確認を行った上で測量を行ったものと認められる。他方、審査請求人らの境界ポイントに誤りがあるとする主張には、現地再現性のない昭和y年当時の分筆申請時の地積測量図が提出されているだけで、その具体的な根拠や裏付けとなり得る資料が提出されているものではない。そのため、上記土地現地調査書に基づき作成された土地調書により本件裁決申請された土地の区域を本件事業に必要なものと認めた処分庁の判断に違法又は不当な点はなく、審査請求人らの主張は採用することができない。

- 3 以上のとおりであることから、審査請求人らの請求のうち、本件裁決が本件残地を収用する土地及び明け渡すべき土地の区域に含めなかったことに係

る部分は理由があるが、その余は、いずれも理由がないものとする。