

公調委事第25号
平成31年3月18日

国土交通大臣 石井 啓一 殿

公害等調整委員会委員長
荒井 勉

土地収用法による審査請求に対する意見について（回答）

平成30年5月29日付け国総収第5号をもって意見照会のあった、ダム建設工事及びこれに伴う道路付替工事事業に関して、A収用委員会（以下「処分庁」という。）が平成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X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

本件審査請求は、理由がないものとする。

理 由

- 1 審査請求人は、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) 本件裁決の収用地（B地（以下「B地」という。）、C地及びD地。以下「本件収用地」という。）のうちB地は、一部が墓地で現況は境内地である。その地目は山林から雑種地に変更したにもかかわらず、処分庁は畑で評価している。
 - (2) B地にあった地蔵仏は、収用が決定されてすぐ仮移納した。地蔵仏は、昔からの習慣で集落に一か所一物しか置けない。ダムの前所長がEの空き地を探してくれたが、それらの場所には既に地蔵仏があり移納ができず、現在も置き場所を探している。また、仮置きの際の地蔵仏の所を整地した時に石垣から無縁墓一基があった。墓の墓地面積を測量して墓一基の

補償をすることを求める。地蔵仏及び無縁墓については、信仰を争いの具にしたくないために仮移納したものであり、仮移納と本移納の補償を求める。

- (3) B地の土地上にある立木のうち、FのF木であるGや山桜は花が咲けば周囲の人々に楽しさや喜びを潤わすので、これらの立木は地蔵仏と墓地の移転先のほかF内外5か所にダム記念樹や庭木として移植するため、平成16年以降庭師に枝切りをしてもらい育てており、移植に最適の大きさに成長しているので、立木の補償には一切応じない。
- (4) 本件収用地について、その耕作者であるHに対する耕作権の補償が行われていない。
- (5) 山林2筆（I地及びJ地（以下「J地」という。））には、Hが使用する生活道があったが、平成d年4月16日に起業者（E）と締結した売買契約書には記載されていない。生活道の面積を測量し、Hに対する通行権の補償を請求する。また、山林2筆については、起業者との間で、移転する立木の引取が現在も続いている。
- (6) 集落古火葬場の六地蔵の移転について、起業者と集落の人々との協議よりK地（以下「K地」という。）に設置したが、自動車等の待避所を確保するため更に移転する必要が生じたので、その移転費用について補償を求める。
- (7) K地からJ地を分筆するため測量した際に無縁墓があったが、その墓地の測量は行われず、無縁墓や墓地の補償等が行われていない。
- (8) 本件収用地について、測量の立会の連絡はなく、現地説明のとき全員の前で杭の位置の説明をただけである。収用委員会委員とは、このとき初めて現地で会っただけで、現在に至っている。一方的に、申入れを聞く耳を持っていないのは残念である。
- (9) 審査請求人は、平成d年4月14日に起業者の担当者が持参した本件事業の契約書を初めて確認したが、立会も測量も何も相談がなく物件を勝手に作成しているので断った。山林2筆の内には生活道や農地の除外があり、また、分筆による所の土砂災害工事をしている場所は特に被害が最小限で

終わるための分筆を座標とともに行う必要があったので、全体の境界、土地の説明、確認を求めた。農地であった本件収用地については、宗教法人は農地を所有することができないことから売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記であったため、当時の所有者と売買契約することを提案したが、書類上できないとのことで、起業者が地目変更を全部するとのことであった。立木については、本数（用材ときのご用）の確認が出来ていなかったため、本数の確認の仕方の説明をした。審査請求人の所有木のため、立木の伐採後は更地の山地として起業者に渡す条件を申し入れたところ、起業者の担当者は、後日返事をするとのことで帰った。

その2日後、山林2筆と農地であった本件収用地を一括して、また、立木は工事の都合上工事業者が伐採し、審査請求人の置場に置くことを約束し、また、「後日必ず行う」約束の下、契約の進捗率のことも含めて同月14日の用件を契約したいと申し出があり、ダム工事については賛成協力のために契約した。その際、他の山林は集落の火葬場の里道の途中にお墓があるかも知れないため、測量立会を求めた。山林2筆と本件収用地は同時に契約することを約束していたが、起業者の担当者から、物件の立会説明を必ず後日行うと言われ、その約束の下、また、契約の進捗率のことも含めて山林2筆だけ先に契約を締結したいと申し出があったので、ダム工事については賛成しており協力するため同意した。

同月16日以来13年余り、山林の実測、分筆した土地との境界に係る立会説明、立木、山林内の古仏（墓）、生活道など、同日の約束を起業者が守らないことが争いの原因になっている。このため、本件収用地については起業者との契約に応じなかった。

J地を分筆した所について、約35年前に砂防工事をした場所と現在工事中の場所が同じであり心配なため、Eのダム事務所に工事の座標を求めたが提出してもらえず、ダム工事の建設業者から入手した。これも山林について、立会、境界、測量、分筆における大事な所である。

審査請求人は、ダム工事に賛成で完成を望んでいる。ダム工事の建設業者に対し、ダム管理道工事のため約1,200㎡余の立木を無償提供し、また、隣接する山林の杉を工事用の杭として10～20数本無償提供するなど、ダム工事に協力している。起業者は、最初の言葉、現況で補償対応するという約束を守ってほしい。

審査請求人は包括団体の末寺であるので、本山や寺院関係者及び信者に理解できる審査をお願いする。

Eにおける土地収用については、処分庁に全ての審査請求と補償に関する責任がある。本件審査請求には、対象外の事柄は一切ない。

2 そこで、審査請求の理由の有無について判断する。

- (1) 上記1(1)から(4)までに関し、これらは損失の補償に対する不服である。損失の補償に対する不服は、土地収用法（以下「法」という。）第132条第2項の規定により、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、上記1(1)について、土地に対する損失の補償金の額の算定方法を定める法第71条の「相当な価格」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）第7条の規定による「正常な取引価格」と、また、不動産鑑定評価基準（平成26年5月1日国土交通省）の第5章第3節I1.の正常価格、すなわち「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」と解されている。したがって、必ずしも不動産登記の地目、現在の使用状況、土地所有者の将来の利用計画などと一致させて評価するものではない。
- (2) 上記1(5)から(7)までに関し、資料等によれば、審査請求人所有に係る山林2筆は、起業者（E）との任意の交渉により平成d年4月16日に売買契約が締結され、その所有権は本件裁決以前に起業者へ移転している。また、六地蔵は集落の共同の焼き場にあったもので、これを移転した理由は本件事業によりこれをまつる集落の人々がいなくなるため代わってまつるというものであるところ、当該共同の焼き場は本件事業の用地ではない。したがって、これらの主張はいずれも、本件収用地以外の土地に関するものであるため、本件裁決の不服の理由とすることはできない。
- (3) 上記1(8)に関し、権利者が立ち入ることに同意している場合や測量に当たり土地に立ち入る必要がない場合などには法第35条第2項に規定する通知を要しないほか、測量に当たり権利者の立会は必要ないと解されている。また、仮にその通知を怠った違法があったとしても、審査請求人は収用委員会における審理手続や審査請求書等において土地調書及び物件調書の記載内容について何ら異議を述べておらず、裁決書では、収用する土地、同土地にある立木その他の物件及びその所有者を明記し、認定している。したがって、仮に起業者が測量の立会通知を怠ったとしても、直ちに本件裁決の取消原因とはならない。
- (4) 上記1(9)に関し、これらはいずれも、交渉過程において起業者が約束した内容が守られていない旨の主張であり、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

内容に係るものではない。したがって、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く、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、審査請求人は、山林 2 筆の売買契約を締結する際、起業者は山林 2 筆と本件収用地とを同時に契約することを約束したのであるから、これらの契約は一体のものであり、その一部である山林 2 筆に係る主張も審査請求の理由になると考えているものと解されるどころ、資料によれば、審査請求人の主張以外に起業者が生活道、山林内の古仏（墓）、立木などについて約束をしたと認めるに足りる資料はなく、また、山林 2 筆の売買契約書にも、当該約束に係る記述はない。加えて、そもそも審査請求人が起業者との間で山林 2 筆の売買契約を締結するに当たり、本件収用地を含め一体のものとして契約することが当事者間で合意されたとか前提とされたと認めるに足りる資料もない（起業者が審査請求人との間で、農地の地目変更がなされず、審査請求人名義への所有権移転登記がなされない状態のまま、売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記がなされている本件収用地について売買契約を締結すると約束したと考えることもできない。）。したがって、処分庁の審理に違法又は不当な点はなく、本件裁決が違法又は不当であるとはいえない。

- 3 以上のとおりであることから、審査請求人の主張は、いずれも理由がないものとする。