

公調委事第 46 号
令和 2 年 3 月 31 日

国土交通大臣 赤羽 一嘉 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）

令和元年 11 月 13 日付け国総収第 43 号をもって意見照会のあった，道路事業に関して，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。
審査請求人は，土地収用法（以下「法」という。）第 82 条第 3 項に基づく替地による補償の要求をしたところ，処分庁は，本件裁決において，替地による補償の要求が相当であるか否かについて，以下のとおり，十分な審理を尽くさないまま，「替地要求の相当性は認められず，土地所有者の替地による補償の要求は認められない。」と結論付けており，その判断過程全てにおいて，審理不尽であり，事実誤認がある。
(1) 本件裁決により収用される土地（以下「本件収用対象地」という。）は，審査請求人の本社屋から徒歩数分の位置にあり，従業員の通勤用自家車の駐車場として利用しているため，その代替地は本社屋から相応の近距離になければ意味をなさないところ，起業者（B）が裁決に当た

り提示した15件18筆の近隣土地の所有者は、全て売却の意向がなく、賃貸する可能性があるものも1台分のみであった。近隣の不動産業者にも所有者が売却意思を示している土地の情報は全くないことから、審査請求人自身が代替地の候補を探すことは不可能に近い状況にある。処分庁は本件裁決で替地要求を認めない理由を「適正な金銭補償額であれば代替地の取得が可能であると考えられる」としたが、処分庁が代替地を調査した形跡はなく、当該取得が可能な代替地がどの土地を指すものであるのか明らかでない。

- (2) 処分庁は、本件裁決において、替地要求の相当性が認められない理由として、審査請求人の主張する「従業員の確保が困難となるなどの事情は具体的には明らかではなく、会社の経営状態を保持しえないと客観的に認められるような特別な事情が存することは確認できない」としている。

しかしながら、審査請求人の本社屋は中心市街地とは呼べない地域にあり、鉄軌道はなく、近隣バス停にはおおむね1時間に1本から多くて2本の発着しかない。市域外に越境するバス路線は非常に本数が少ない上、発着場が限られており利便性が乏しいことは公知の事実である。

そして、審査請求人の総従業員27人中本件収用対象地を駐車場として利用している11人には、CやDなど遠方から通勤する者が少なくなく、当然に徒歩通勤が不可能であるから自家用車で通勤している。仮に自家用車で通勤が困難となった場合にこれらの者が退職すると、審査請求人の経営に重大な影響を及ぼしかねない。退職予定人数は主張していないが、現段階で退職予定を各従業員に確認し主張することは不可能である。中小企業である審査請求人において、仮に数人であったとしても従業員が一度に退職することは、E会社であり相応の技術と経験が必要とされる職種であることから、経営に深刻な影響を及ぼしかねず、会社の存続に影響することについても十分に明らかである。

- (3) 起業者による代替地あっせんの経緯について、処分庁は起業者の一方的な主張を元に起業者は努力したが奏功しなかったとするが、起業者が裁決に当たり提示した15件18筆のうちの相当数は、審査請求人自身が空き地であることを調査し、起業者に土地所有者に対する売却意思の確認を求めた結果、起業者がこれを行ったものにすぎない。審査請求人が起業者に当該確認を求めたのは、審査請求人の本社屋の近隣に空き地は相当数存在するものの土地所有者が積極的な売却意思を示している土地は

存在せず、審査請求人が土地所有者と話をしても進展しないことが多く、また、審査請求人の本社屋から離れれば離れるほど接点が減り、審査請求人自身による確認及び交渉が難しくなるためである。また、起業者には、本社屋からの距離についても相談に応じるので、前広な確認を依頼していた。

さらに、平成 28 年度に審査請求人が探し、交渉を進めてきた替地候補地が三者契約直前まで進んだにもかかわらず契約締結に至らなかったところ、その理由は、当該候補地を駐車場として利用するための進入路の設置工事に係る工事車両は起業者の所有地を通過する必要がある、これを認めるよう起業者に要請したが、起業者は担当部署が異なることを理由に 6 か月間待つよう審査請求人に通告し、その間に当該候補地の所有者が翻意し第三者に売却したためである。審査請求人の要請は起業者の部署間で調整可能な事案であり、実現困難な要望などではなく、直ちに対応することも可能な要請に対し起業者が早急な対応を行わなかったことが原因である。

そもそも本件裁決については、平成 21 年頃に初めて起業者から話があつて以降約 10 年が経過しているが、現在に至るまでの間に起業者から全く連絡がない空白期間が相当期間に及んでいる。仮にこの間に起業者が真摯に代替地をあっせんする努力を行っていたら、替地が見つかった可能性は非常に高かったはずであり、本件裁決に至った大きな要因は、起業者が代替地をあっせんする努力を怠っていたからに他ならない。

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)及び(2)に関し、審査請求人の主張は、法第 82 条第 3 項に基づく替地による補償が認められなかったことに関する不服であるところ、土地に対する補償金の不服と同様、替地による補償の不服も、帰するところ損失の補償についての不服であると解されることから、法第 132 条第 2 項の規定により、本件裁決の不服の理由とすることはできない。

なお、審査請求人の主張は替地による補償の相当性に関する処分庁の判断について審理不尽で事実誤認があるとするものであるところ、この点も損失の補償についての不服に関わるものではあるが、念のため検討する。審査請求人は法第 82 条第 3 項に基づき替地による補償を要求しているところ、同項に規定する、収用委員会が替地による補償の要求が相当であると認める場合とは、収用対象地の土地所有者又は関係人について、金銭補償によつたのでは代替地の取得が困難であり、かつ、代替地を現実に取得しなければ従前の生活、生計又は事業を保持し得ないと客観的

に認められるような特別な事情が存することをいうものと解される。

ところで、審査請求人は、処分庁が代替地を調査した形跡はなく、当該取得が可能な代替地がどの土地を指すものであるのか明らかでないなどと主張するが、処分庁が代替地を調査すべき義務を負うものではないし、「適正な金銭補償額であれば代替地の取得が可能であると考えられる」とした点についても、審査請求人は、本件裁決手続において、1坪当たり42万円の金銭補償額では代替地を購入することができないと主張するものの、その具体的根拠は示されていない。また、審査請求人の従業員の退職に関する主張は審査請求人が従業員の意向を調査した結果に基づくものではなく、仮定にすぎないし、通勤に路線バス等の公共交通機関を利用できない従業員がどの程度いるのか、従業員駐車場を確保できない場合に本件収用対象地を駐車場として利用している従業員11名のうちどの程度の者が退職を希望しているのか等について具体的な主張はなされていない。加えて、駐車場が確保できないとの理由で従業員が退職し欠員が生じた場合に、欠員を補充する従業員を確保できない事情や会社経営に与える具体的な影響等についても何ら主張されていない。

そこで、検討するに、資料によると、処分庁は、平成d年e月f日に開催した審理で審査請求人から主張や意見を聴取したほか、同年g月までの間に審査請求人から受領した4件の意見書も検討した上で、「適正な金銭補償額であれば代替地の取得が可能であると考えられ」、また、「従業員の確保が困難となるなどの事情は具体的には明らかではなく、会社の経営状況を保持しえないと客観的に認められるような特別な事情が存することは確認できない」ことから、替地による補償の要求が相当であると認められないと判断したことが認められる。もとより法第82条第3項に基づき起業者に対して替地の提供を勧告するか否かは、収用委員会の裁量事項であって、収用対象地の土地所有者等が要求したからといって必ず勧告しなければならないものではないし、収用委員会が勧告をしなかったからといって、直ちに違法の問題が生じるものではない。

以上のおりであって、処分庁の判断に法令解釈の誤りや事実誤認、あるいは処分庁が替地提供の勧告を行わなかったことにつき裁量権の逸脱又は濫用があったとは認められないから、本件裁決に違法又は不当な点があるとはいえない。

- (2) 上記1(3)に関し、審査請求人の主張は、本件裁決前の起業者との任意交渉の過程における起業者による代替地あつせんの努力に関する評価に係るものであり、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。

- 3 以上の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。