

公調委事第 11 号  
令和 3 年 2 月 3 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 2 年 6 月 12 日付け国総収第 23 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。
  - (1) 処分庁の裁決手続は、以下のとおり手続の保障が極めて不十分であり、処分庁には裁量権の逸脱・濫用がある。処分庁の手続の違法は、補償金の額にも影響を及ぼしている。
    - ア 起業者（B）から送付された資料（以下「本件資料」という。）には、処分庁の審理は通常 d 回行われると記載されているのに、処分庁は 1 回しか行わなかった。起業者と審査請求人との間では、処分庁に対する裁決申請以前の事前交渉がなく、いきなり処分庁における手続が開始され、審理が 1 回で終了し、審査請求人が提出した書類に対し起業者からは応答がなかったため、審査請求人は十分な意見交換を行うことができなかった。処分庁は本件資料の存在を知らないと主張するが、収用手続に関わる機関相互には連絡があるのが当然であり、本件資料

の記載内容は共通認識であると考えるのが相当である。

イ 処分庁は審査請求人に、処分庁に対する意見書の提出について審理開催日後約1か月という制約を課したが、土地収用法（以下「法」という。）には意見書提出期限の定めがなく、土地を収用されるという不利益を被る審査請求人にとって意見書等を作成するための期間としては短いため、この期限は手続保障として十分ではなかった。期限後に提出した審査請求人の意見書を元に意見交換をするための審理が開かれず、意見聴取や聴聞手続が行われなかったため、当該意見書がどのように取り扱われたのかは全く不明である。

## (2) 土地に対する損失の補償

ア 審査請求人は長年にわたり、起業者に対し本件裁決により収用される土地（以下「収用対象地」という。）と同様に最寄り駅から徒歩e分程度の距離の代替地を要望してきたが、起業者は用意できなかった。このf年余りで、最寄り駅から徒歩g分程度でh坪の土地は起業者が提示したi円程度の価格で売り出されることはなく、収用対象地は希少性が高いものである。駅から徒歩j分で道路状況が悪い土地であっても、本件裁決による補償金の額より単価は高いので、実勢価格での算定を要望する。

処分庁は売出広告に信用性を置いていないようであるが、こうした広告により現実に売買が行われている。インターネットの情報は、極めて貴重な資料であり、価格の実質を知る上で十分に信用できるものである。

イ 本件裁決では収用対象地を住宅地として扱っているが、収用対象地は駅から徒歩k分の距離にあり、付近には商業施設が立ち並んでいる。審査請求人は収用対象地でアパート経営を行っているので、現況はもとより都市計画法第71条第1項の規定により法第26条第1項の「事業の認定の告示があつたもの」とみなされる日（平成1年m月n日）においても、商業地として評価するのが妥当である。少なくとも、普通商業・併用住宅地区とみるべきである。

ウ 平成o年に新聞記事になったC駅東側の土地をDが買い取った案件は、近隣における一つの代表的な取引事例であるから、これと同等の単価での買い取りを要望する。

(3) 土地に対する損失の補償以外の損失の補償

ア 審査請求人は、起業者の担当職員から平成 p 年頃「今後はアパートのリフォームも新規入居者募集もしないでください」と言われて以降、空室があるにもかかわらず入居者募集を止めている。本件裁決で補償の対象とされなかった空室 q 室の家賃の損失についても、損害を補償してもらいたい。

イ 本件裁決は、起業者の申立てを相当と認めて敷地内及び空室内のゴミの処理に対する補償を「なし」としたが、敷地内のゴミは関係人 E のものであり、その撤去費用は起業者が同人と協議して同人に負わせるべきであるにもかかわらず、審査請求人の負担にするのは不当である。

ウ 審査請求人は年金額が少ないことを見越して本件アパートを購入し、老後の生活費を補うことができるようにした。駅に近く安定した収入が期待されたものを収用するのであれば、将来にわたり半永久的にあるはずだった家賃収入がゼロになってしまう状況に対する補償も考慮してほしい。

2 そこで、審査請求の理由の有無について判断する。

(1) 1(1)〈本件裁決の審理手続等の違法〉について

1(1)の主張は、本件裁決の審理手続等の違法を主張するものであるが、処分庁又はその会長（会長代理を含む。）は、法に定める事項以外について審理の手続やその進行に関し裁量権を有しているところ、資料によれば、本件裁決の審理については、以下の事実が認められる。すなわち、処分庁の会長代理は、平成 r 年 s 月 t 日 u 時から v 時 w 分まで開催された第 1 回の審理期日において、口頭による双方の主張を聴取した上、今後の検討の方法として、書面をやり取りしながら進めていくこと、処分庁が必要と判断した場合には審理を再開する可能性もあること、並びに審理期日において起業者及び審査請求人に求めた主張を裏付ける書面の当面の提出期限を同年 x 月 y 日と定めることを伝えたところ、審査請求人から異議の申出はなかった。そして、その審理期日後、当面の提出期限までに、審査請求人から、収用対象地の価格を示すものとして、広告、インターネットの情報や前記平成 o 年の新聞記事等が提出されて、それに基づき主張を補充する書面が提出され、さらに、土地に対する損失の補償以外の損失の補償についても主張が書面で補充されるなど、第 1 回

の審理期日における審査請求人の主張を補充する主張、証拠の提出がされた。また、会長代理が設定した当面の提出期限後にも、審査請求人から補充の主張が書面で提出され、インターネットの情報等も追加して提出された。他方、起業者側からも、必要な範囲で、審査請求人の主張を踏まえた主張等が書面で提出された。本件裁決においては、第1回審理期日とその後書面で提出された主張については、当面の提出期限後に提出されたものであっても引用されている（例えば、平成z年aa月ab日付けで提出された間口狭小補正率に関する審査請求人の主張が、本件裁決ac頁で引用されている。）。これに対し、当該当面の提出期限の設定が審査請求人にとって主張提出に特段の制約になって提出しようとした主張が提出できなかったことをうかがわせる資料はない。以上のような手続を経た上、処分庁は、本件裁決において、不動産鑑定士作成の収用対象地の価格に関する鑑定書中の取引事例比較法による比準価格を時点修正して土地に対する損失の補償額と認定した。なお、同鑑定書では、収用対象地の存在する地域について、駅への接近性に優れ、従来から共同住宅等が立ち並ぶ住宅地域であるとの認識が示されている。また、土地に対する損失の補償以外の損失の補償のうち、家賃減収補償については、審査請求人が主張する起業者担当職員による新規入居者募集停止等を求める発言のあった事実は証拠上認められず、家賃滞納分や空室q室分の家賃分は、家賃減額補償の要件に合致しないとし、さらに、敷地内及び空室内のゴミ処理については、所有権を主張する者がなく、起業者において建物移転時に審査請求人と協議をすることとしていることもあって、動産移転補償等の補償の対象ではないと判断した。

以上の事実を前提に判断すると、処分庁の会長代理は、本件裁決の審理を1回で終結し、その後は提出された書面を元に検討を進めることとし、審理を再開することなく書面のやり取りだけで足りると判断したが、第1回の審理期日において双方の主要な主張は既に提出されたとみることが出来るから、そのことにより直ちに審理指揮について裁量権の逸脱・濫用があるということとはできない。たとえ、本件資料に収用裁決の審理は通常d回開催されると記載され、審査請求人において、通常d回の審理が開催されると認識していたとしても、処分庁の会長代理がその記載に拘束される理由はなく、また、審査請求人が上記認識を有していたことにより主張提出に特段の支障が生じたことをうかがわせる資料もないから、そのことによって上記判断が直ちに左右されるものではない。さらに、処分庁の会長代理が設定した約1か月間の当面の書面提出期間についても、それが直ちに違法に短い期間であるということとはできない

し、前記のとおり、これによって審査請求人において主張や証拠提出に特段の制約となって提出ができなかったことをうかがわせる資料もないから、当該期間設定が違法であるということもできない。

そして、上記の経緯を経た結果としての本件裁決における損失の補償に関する処分庁の前記判断について、審理が不十分で、その判断の過程や結果において不合理な点があるということもできない。

したがって、審査請求人の手続上の違法の主張については理由がなく、本件裁決に手続上の違法があるとは認められず、また、これが不当であるということもできない。

(2) 1(2)〈土地に対する損失の補償〉及び(3)〈土地に対する損失の補償以外の損失の補償〉について

1(2)及び(3)の主張は、いずれも損失の補償に対する不服である。法第133条第3項は、損失の補償に関する訴えは、起業者と土地所有者又は関係人を当事者とするもの（いわゆる形式的当事者訴訟）によらなければならないとし、法第132条第2項は、国土交通大臣に対する審査請求においては、損失の補償についての不服を裁決の不服の理由とすることはできないとしている。すなわち、法は、損失の補償は起業者と被収用者又は関係人との間の財産に関する問題であり、その当事者間の訴えによって解決すべきであって、国土交通大臣の審査の対象とするのは不相当であるとしたものである。したがって、1(2)及び(3)の主張は、いずれも法第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ができないものであるから、理由がないというほかない。

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。

なお、審査庁における手続について付言するに、審理員は貴殿に対し平成31年4月5日付けで意見書を提出しているところ、貴殿から当委員会に対する法第131条に基づく意見の照会は、14か月以上後の令和2年6月15日に行われた。平成30年以前における同様の期間の平均が約1か月であったことに照らしても、本件のように14か月以上を要した合理的な理由はおよそ見だし難い。行政不服審査法は、簡易迅速な手続の下で国民の権利利益の救済を図ることを目的としており（同法第1条）、本件のように長期間を要したことは、同法の目的にもとるものというほかない。行政不服審査の事務を遅延させることのないよう、改善措置を講じることが必要であると思料する。