

公調委事第20号
令和6年1月25日

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16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X（以下「審査請求人」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、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。
本件事業の対象地（以下「本件土地」という。）の収用に伴い残地となるB地（以下「本件残地」という。なお、本件残地と本件土地とを合わせた土地を「元画地」という。）は、元々住居として利用していた宅地から公道に接道することを目的とした私道であり、宅地を起業者であるC（以下「起業者」という。）に事業用地として譲渡した時点で、利用目的自体がなくなっている。本件残地が従来利用してきた目的に供することが不可能となっているにもかかわらず土地収用法（以下「法」という。）第76条第1項の要件を満たさないとする処分庁の主張は不当である。

法第76条の要件該当性において、本件残地の他の共有者や近隣住民の通行及び避難等に供されるべきものであるのに変わりがないことをもって、「残地を従来利用してきた目的に供することが著しく困難になる」とはいえないと処分庁は主張しているが、私道において近隣住民の通行や避難等は反射的な利益にすぎず、他の共有者についても同様に残地収用を求めていることから、見当外れな主張である。土地所有者の主たる目的が失われているにもかかわらず、著しく困難とはいえないというのはあまりにも無理がある。

また、D地の宅地所有者が本件残地を利用すると考えられるとしても、本件事業に協力して宅地を譲渡した審査請求人にとっては、本件残地の使い道がなくなっているのは明らかである。宅地が残る地権者については、本件残地は法第76条第1項の要件を満たすものとは言えないとしたとしても、宅地が残らない地権者については法第76条第1項の要件を満たすことが妥当である。

本件残地は国税庁がホームページで掲載している租税特別措置法関係通達33-17と同様の事例である。宅地を事業用地として起業者側が買収して、利用することがなくなる私道のみを残すことは地権者にとって、著しく不利益になることは明らかであり、一般的に残地収用が認められるケースを例示しているものといえる。地権者側にとって、利用することが誰からも考えられない状態になっているにもかかわらず、残地収用の請求を認めないことは法第76条第1項の趣旨に反する。

2 そこで、審査請求の理由の有無について判断する。

審査請求人は、本件残地を従来利用してきた目的に供することが不可能となっていると主張する。

資料によれば、元画地は、隣接するD地からE地までの宅地（以下「隣接宅地」という。）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事業により整備される道路（以下「本件新設道路」という。）の一部となり、隣接宅地も、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、D地の宅地だけは、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、D地の宅地所有者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、D地の宅地所有者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、D地の宅地所有者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、D地の宅地所有者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、D地の宅地所有者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ったとしても、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新設道路への通行を行う旨の意思を表明していることはいずれも当委員会に顕著な事実である。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ったものと推認することができ、その結果、D地の宅地所有者にとっ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、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ったと認めることができる。

したがって、本件残地については、法第76条第1項の「従来利用してきた目的に供することが著しく困難となる時」に当たるといふべきで、残地収用の請求権を肯定することができる。

なお、審査請求人は本件裁決の取消しを求めているが、残地収用の請求が認められるべきと主張しているだけで、他の取消事由を主張しているものではないから、残地収用の請求が認められる場合に、その余の請求は理由がない。

- 3 以上のとおりであることから、本件審査請求のうち、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、理由がないものとする。