

学生と教員の見方



【アールポイント】
不動産学部を卒業して
27年が経過。実務の経験
を持ちつつ大学院で再び
不動産を学び、充実した
日々を送っています。

【学生の見方&考え方】
（大学院博士前期課程1年
村上寛紀）

「浜松市土地区画整理事
業事件」とは、浜松市の土
地区画整理事業計画決定に
対し、施行区域内の土地所
有者がその違法性を主張
し、取消訴訟を提起した裁
判である。本件の争点は、
事業計画決定という段階で
行政処分としての「処分性」
が認められるかどうかであ
った。

私は不動産会社に27年間
勤務し、さまざまな土地区
画整理地内で仕事をし、地
権者の話を聞いてきた。完
成間近のものから、畑のま
ま工事が始まる（？）としてい

不動産公法関連訴訟を考える②

る段階のもの、さらには30
年近く継続している事業も
見てきた。いずれのケース
でも、区画整理は多くの地
権者の協力のもと、街の活
性化や住環境の整備を目的
に行われていた。区画整理
事業が街の発展
や土地の有効活
用に重要である
と理解している
が、同時に土地
所有者にとつては多大な権
利変動を伴うものである。

例では、最大判昭和41年の
「青写真判決」に見られる
ように、事業計画段階では
まだ具体的な影響が未確定
であるため、処分性は否定
されてきた。しかし浜松事
件では、将来的に換地処分
によって建築制限などの不
断であり、今後のまちづく
りや法的安定性の両立に大
きく貢献するものと考え
る。さらに、行政による計
画決定の段階から地権者の
声を反映させる制度設計の
重要性を示す判例でもあ
る。

「浜松市土地区画整理事業事件」

事業計画決定に「処分性」認める

この事件の最大の争点
として、事業計画決定に処
分性を認めた。

この判断は、大法院判決
として旧来の判例を変更す
る重要な意義を持ち、地権
者が早期の段階で救済を求

【教員による展開】
（兼重賢太郎教授）

今回の記事を執筆してい
ただいた村上寛紀さんも、
前回の佐伯さんと同様、社
会人の大学院生である。記
事の中でも、土地区画整理
事業に関する実務経験を踏
まえた確かなコメントをさ
れている。

さて、今回の「浜松市土
地区画整理事業事件」の最
高裁判決（2008年9月
10日）は、それまで
の判例（「高円寺土
地区画整理事業計画
事件（青写真判決）」最
もいわれる）「最
貫く遠州鉄道の鉄道連続立
体交差化（高架化）事業と
あわせて、上島駅周辺の市
街地整備を図るものであつ
た。同事業の換地処分公告
が2018年2月2日にな
されており、既に事業自体
は完成している。

果として、一連の土地区画
整理事業手続きの流れを踏
まえ、施行地区内の地権者
が「換地処分を受けるべき
法的地位に立たされる」と
した点である。第二に、抗
告（取消）訴訟における
「実行的な権利救済」を重
視した点である。これには、
2004年の行政事件訴訟
法の改正の目的の一つであ
る国民の権利利益の救済の
拡大も影響しているであろ
う。