



その地域においては約7割が工場・倉庫敷地及び事務所敷地などであるから、本件土地は、その地域の標準的な宅地の地積に比して著しく広大とは認められないので、広大地には該当しないとした事例

(熊裁(諸)平23第5号 平成23年12月21日裁決)

#### 1. 本件土地の概要

本件土地の地積は、1,138㎡の雑種地である。ほぼ長方形の土地で、月ぎめ駐車場として利用されている。

#### 2. 争点

本件土地は、広大地に該当するか否か。

#### 3. 請求人の主張

(1) ■■■■、■■■及び■■■においては、本件相続開始日前10年間の開発において、■■■■内では戸建住宅5戸が建てられている事実が認められるなど、当該地域は、工場・倉庫敷地、店舗敷地及び事務所敷地等が一般的な使用ではなく、様々な建物の敷地が混在している地域であることから、当該地域の存する全ての土地の合計面積から導き出される平均地積をもってその地域の標準的な宅地の地積とすることが合理的である。そうすると、対象宅地数55件(内居宅数28件)、合計地積数40,182.37㎡、平均地積730.59㎡が確認されており、これを■■■■、■■■及び■■■における標準的な宅地の地積とすることが合理的であるから、本件土地の地積は、「標準的な宅地の地積」に比して著しく広大である。

また、住宅関係業者によると、この地域は、戸建住宅の開発がされる地域であることから、本件土地を経済的に最も合理的な開発行為を行うとした場合には、戸建住宅分譲用地であり、本件土地に都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合には、公共公益的施設用地の負担が必要と認められる。

(2) したがって、本件土地は、広大地通達に定める広大地に該当する。

#### 4. 審判所の判断

イ 広大地通達という「その地域」の範囲について  
本件A水路東側地域を、利用状況、環境等がおおむね同一と認められるひとまとまりの地域として、広大地通達という「その地域」と認めるのが相当である。

ロ「標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大か」について

本件A水路東側地域は、一部は戸建住宅敷地及び店舗付住宅敷地として利用されているものの、約70%が工場・倉庫敷地、事務所敷地及び駐車場に利用されているから、それらを当該地域の標準的な利用とみるのが相当であり、それらの地積の平均は1,194.99㎡であるから、当該地域の「標準的な宅地の地積」は、1,195㎡程度と認めるのが相当である。

そうすると、本件土地の地積は1,138㎡であるから、本件土地は、本件A水路東側地域の「標準的な宅地の地積」に比して著しく広大な土地であるとはいえない。ハ したがって、本件土地は、広大地通達に定める広大地には該当しないというべきである。

#### 5. 請求人の主張について

(イ) 請求人は、■■■、■■■及び■■■においては、本件相続開始日前10年間の開発において、■■■■内では戸建住宅5戸が建てられていることから、当該地域は、工場・倉庫敷地、店舗敷地及び事務所敷地等が一般的な使用ではなく、様々な建物の敷地が混在している地域であると認められ、当該地域に存する全ての土地の合計面積から導き出される平均地積をもって広大地通達という「その地域」の「標準的な宅地の地積」とすることが合理的であり、また、住宅関係業者によると、この地域は、戸建住宅の開発がされる地域であることから、本件土地を経済的に最も合理的な開発行為を行うとした場合は、戸建住宅分譲用地であり、本件土地に開発行為を行うとした場合には、公共公益的施設用地の負担が必要と認められる旨主張する。

(ロ) しかしながら、広大地通達にいう「その地域」は本件A水路東側地域であり、当該地域における標準的な宅地の利用状況は、約70%が工場・倉庫敷地、事務所敷地及び駐車場であるから、これらの地積の平均が「標準的な宅地の地積」であり、本件土地は、「標準的な宅地の地積」に比して著しく広大な土地とはいえず、公共公益的施設用地の負担が必要である旨の請求人の主張は、広大地通達に定める広大地という前提を欠くものである。

したがって、請求人の主張には理由がない。以上

◆メルマガの配信停止は下記メールアドレスから  
お願い致します。

(<http://www.erea-office.com/pages/info.html>)