



その地域において路地状開発事例が1件認められ、路地状開発を行うことが不自然ではないなどからすると、路地状開発を行うことが合理的と認められる。よって、本件土地は広大地に該当しないとした事例

(東裁(諸)平26第91号 平成27年4月6日裁決)

## 1. 本件土地の概要

本件土地の地積は452.47㎡で、幅員約8mの道路に接面する不整形な宅地である。駅から約750mに位置する。本件土地が属する用途地域は、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)です。

## 2. 争点

本件土地は、本件通達に定める広大地に該当するか否か。

## 3. 請求人らの主張

本件土地は、次の理由から、本件通達に定める広大地に該当する。

本件土地については、別図2のとおり、道路を新設し、標準的な戸建住宅の地積(80㎡ないし130㎡)となるよう4区画に分割するのが相当であるから、公共公益的施設用地の負担は必要となる。なお、路地状開発には経済的合理性は認められない。

## 4. 原処分庁の主張

本件土地は、次の理由から、本件通達に定める広大地に該当しない。

原処分庁主張地域における「標準的な宅地の地積」は、240㎡ないし460㎡程度であるから、本件土地の地積(452.47㎡)は、その標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大であるとまでは認められない。

したがって、本件土地について、公共公益的施設用地の負担の要否を判断する必要はない。

## 5. 審判所の判断

当てはめ

イ 本件土地が「その地域」における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地に当たるか否か及び本件土地における「公共公益的施設用地の負担」の要否について

本件土地に係る「その地域」である本件C地域における標準的使用(その地域で一般的な宅地の使用方法)は、本件C地域は戸建住宅や共同住宅の敷地として利用されていることから、戸建住宅及び共同住宅の敷地と認めるのが相当である。

### (イ) 標準的使用が戸建住宅の敷地の場合

A 「標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地」であるか否かについて

本件土地の地積は、452.47㎡であるところ、本件C地域における戸建住宅の標準的な宅地の地積は、上記のとおり、おおむね100㎡程度であることから、本件土地は、本件C地域における戸建住宅の標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地に当たると認められる。

B 「公共公益的施設用地の負担」について

当審判所は、本件土地については、本件土地の分割図(別図5)のように路地状開発を行うことが合理的であると判断した。

すなわち、①路地状部分を有しない2区画の土地と路地状部分(奥行約9m、幅員2.5m)を有する2区画の土地の合計4区画に分割して開発することが可能であり、分割した各地の地積は、路地状部分(約20㎡)を除けば、標準的な宅地の地積とほぼ同じであること、②このような区画割りは、都市計画法、建築基準法、都道府県等の条例等の法令に反していないこと③本件土地は、都市計画法上の第一種住居地域に所在し、建築基準法上の建ぺい率及び容積率はそれぞれ60%及び200%と制限されていることからすると、路地状開発を行った場合は、建築基準法上の建ぺい率及び容積率の算定に当たり、路地状部分の面積も敷地面積に含まれることになり、請求人らが主張する本件土地の分割図

(別図2)のとおりに道路を開設する場合に比べ、より広い建築面積及び延床面積の建物等を建築することが可能であり、建ぺい率及び容積率の計算上有利であること、④本件C地域においては、道路を開設して開発された事例は存在しない一方、路地状開発が行われた事例が1件あり路地状開発が一般的とまではいえな  
いまでも、不自然ともいえないこと、加えて、請求人らが主張する本件土地の分割図(別図2)のように道路を開設する場合に比べ、別図5のように路地状開発を行った方が相対的に形状が整った画地に分割することが可能であることを総合的に勘案した結果、本件土地については、別図5のように路地状開発を行うことが合理的であると判断した。

C そうすると、本件土地については、経済的に最も合理的に戸建住宅の分譲を行った場合にその開発区域に道路の開設が必要であるとは認められないことから、本件土地は、「公共公益的施設用地の負担」が必要な宅地であるとは認められない。

#### (ロ) 標準的使用が共同住宅の敷地の場合

上記のとおり、「標準的な宅地の地積」は、本件土地の付近で、状況の類似する地価公示の標準地又は都道府県地価調査の基準地の地積、本件土地の付近の標準的使用に基づく宅地の平均的な地積などを総合勘案して判断することとなる。

この点、本件C地域には地価公示の標準地又は都道府県地価調査の基準地のいずれも存在しないが、本件C地域における共同住宅の敷地の地積は、最少80㎡以上から最大1,900㎡未満の幅広い範囲に分散しており、特定の範囲には集中していないこと、また、本件C地域における共同住宅の敷地の地積の中央値は343.07㎡であって、本件土地の地積はその約1.3倍にとどまること、さらに、本件C地域における共同住宅の敷地の地積の平均値は501.16㎡であって、本件土地よりも広いこと、加えて、本件土地の地積(452.47㎡)と同程度の地積の敷地も複数存在していることから、本件土地の地積は、本件土地に係る「その地域」(本件C地域)における共同住宅の標準的な宅地の地積に該当し得るものである。

そうすると、本件土地は、少なくとも本件C地域における共同住宅の標準的な宅地の地積に比して著しく地

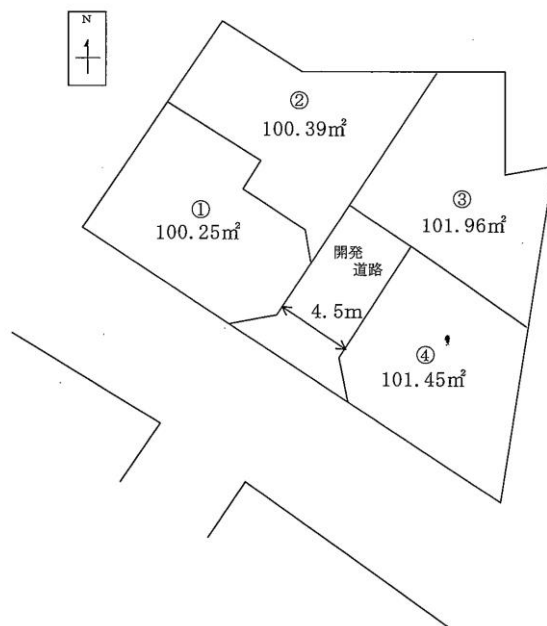
積が広大な宅地であるとは認められない。

#### ハ まとめ

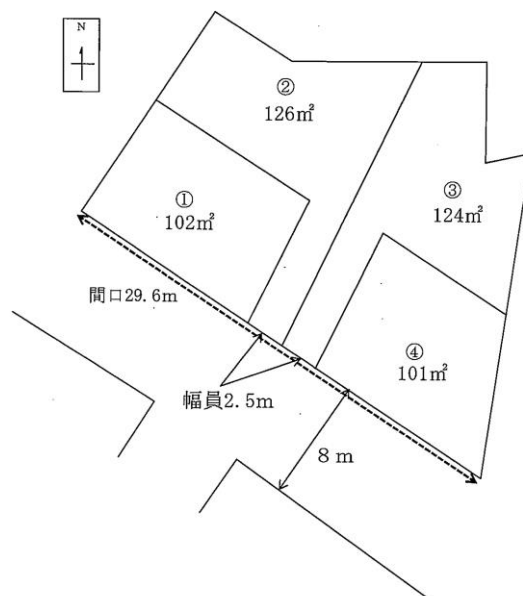
以上のとおりであるから、本件土地は、本件通達に定める広大地に該当しない。

以上

別図2 請求人らが主張する本件土地の分割図



別図5 審判所が認定した本件土地の分割図



注：図中の地積は概算である。

◆メルマガの配信停止は下記メールフォームから  
お願い致します。

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