



本件土地は、開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要か否かについて、検討するまでもないとした事例(東裁(諸)平27第98号 平成28年2月18日裁決)

1. 事例の概要

本件土地は■■■の約1,800mに位置し、幅員約20mの道路(以下■■■という)と幅員約8mの道路に接面する角地で、その地積は1,298.47㎡である。本件土地の属する用途地域は、準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)及び第二種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率150%)に跨っている。本件土地の地積の過半は準工業地域である。

本件土地は、本件相続の開始時において、本件被相続人が主宰する法人■■■■に貸し付けられ、同社所有の建物(鉄骨造陸屋根3階建 延床面積1798.10㎡、以下本件建物という)が存し、同社の事務所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. 請求人らの主張

本件土地は、以下の理由から、本件通達に定める広大地に該当する。

(1) 「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」に該当するか否かについて

イ 本件通達に定める「標準的な宅地の地積」について、請求人らの主張地域における「標準的な宅地の地積」は100㎡前後であり、本件土地の地積は1,298.47㎡であるから、本件土地は、「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大な宅地」に該当する。

(2) 「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」に該当するか否かについて

本件土地周辺の5つの開発事例は、全て道路を設けての開発であり、路地状開発はなかったことから、本件土地は、開発想定図(別図2参照)のとおり、公共公益的施設用地としての道路の設置が不可欠である。

4. 原処分庁の主張

本件土地は、以下の理由から、本件通達に定める広大地に該当しない。

(1) 「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」に該当するか否かについて

イ 本件通達に定める「標準的な宅地の地積」について

原処分庁主張地域における土地の標準的な使用方法は、店舗等としての利用が最も多いことから、「店舗等の敷地」である。

原処分庁主張地域における「標準的な宅地の地積は、600㎡ないし1,300㎡程度であり、本件土地の地積は1,298.47㎡であることから、本件土地は、「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大な宅地」には該当しない。

(2) 「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」に該当するか否かについて

上記のとおり、本件土地は、本件通達に定める「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大な宅地」には該当しないことから、「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」に該当するか否かについては、検討するまでもない。

5. 審判所の判断

(1) 争点についての検討

イ 当てはめ

(イ) 本件土地に係る「その地域」について

本件土地周辺の土地利用の公法上の規制、土地の利用状況の連続性等を総合勘案すると、本件土地に係る「その地域」は、本件土地の存する準工業地域から、■■■から西側の地域、■■■■の敷地及び■■■を除いた地域、すなわち、本件地域(原処分庁主張地域と同一の地域)と認めるのが相当である。

(ロ) 本件土地に係る「その地域における標準的な宅地の地積」について

本件土地に係る「その地域」である本件地域には、地価公示の標準地及び都道府県地価調査の基準地のいずれも存在しない。本件地域における土地の利用状況を見ると、上記によれば、画地数にして半分近く、地積割合にして約3分の2が店舗等の敷地として利用されているから、本件地域における土地の標準的使用は店舗等の敷地であると認められる。本件地域における店舗等の敷地の平均値は907.94㎡であるところ、本件土地の地積(1298.47㎡)は、上記平均値の1.5倍に満たず、また、店舗等の敷地の地積の範囲は206.67㎡から2,733.84㎡までと大小様々であるものの、店舗等の敷地の35画地のうちの3分の1以上である13画地は1000㎡を超え、さらに、うち5画地は本件土地よりも地積が大きく、かつ1600㎡を超えている。これらの点を総合勘案すれば、本件土地は、本件地域における店舗等の敷地の地積に比して著しく広大な宅地であるとは認められない。

(ハ) 小括

上記のとおりであるから、本件土地は、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は当たらない。

ニ 結論

上記のとおり、本件土地は、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は該当しないから、本件通達に定めるその他の要件を検討するまでもなく、本件通達に定める広大地には該当しない。

以上

◆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>