



本件相続開始前10年間において道路開設した事例はなく大半は路地状開発であることから、本件仮換地は同通達に定める広大地に該当しないとした事例

(関裁(諸)平27第23号 平成27年12月15日裁決)

1. 本件土地の概要

本件土地は、土地区画整理事業地内の仮換地で、本件仮換地数量は約1,084㎡の土地である。本件仮換地の属する地区計画は、C地区第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)である。

2. 請求人らの主張

本件仮換地は、広大地通達という「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であり、開発行為を行うとした場合には、別図5-1又は同5-2のように道路を開設することが合理的であり、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるから、広大地に該当する。

イ 実質的に潰れ地が生じていること

本件仮換地では本件相続が開始した後に路地状開発が行われているが、路地状宅地の路地状部分は本件合意道路として使用されている上、各分譲宅地の販売価格を比較すると、本件合意道路の部分については販売価格に反映されていなかったといえる。

以上によれば、本件合意道路は、実質的に潰れ地であり、公共公益的施設を設置したのと同じといえるから、本件仮換地においては、道路を開設した開発方法に合理性があるといえる。

3. 原処分庁の主張

本件仮換地は、「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である。しかしながら、本件仮換地の開発方法として、路地状開発と道路を開設する開発方法が考えられるところ、総合的に判断すれば、別図4のような路地状開発が最も合理的であり、本件仮換地は、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とは認められないから、広大地に該当しない。

イ 周辺地域における路地状開発の事例及び実際の開発の状況

本件乙地域においては、本件隣接地を含む戸建住宅用地の分譲がされており、路地状開発による戸建分譲があったことが認められる。これに加え、本件仮換地についてみても、実際に2区画の路地状宅地を設ける路地状開発が行われていることから、本件仮換地について路地状開発を行うことが合理的であると実証されている。

4. 審判所の判断

本件仮換地に係る「その地域」が本件乙地域であることを前提に、本件仮換地の経済的に最も合理的な開発方法を検討する。

①本件乙地域においては、建築物の敷地面積の最低限度が135㎡とされていること、②本件相続の開始時において、本件地区計画の区域内にある本件公示地の地積が■■■であること、③本件相続の開始時における本件乙地域に存する戸建住宅の敷地の地積の平均は約203㎡であることが認められ、これらの事実を照らせば、本件乙地域における標準的な宅地の地積は、135㎡から200㎡程度であったと認めるのが相当である。

そして、本件乙地域においては、本件相続の開始前10年間の開発事例としては、2区画の路地状宅地(本件隣接地)を組み合わせた事例がある一方、道路開設した開発事例はないことからすれば、原処分庁の主張する別図4の区画割りは、本件乙地域における標準的な宅地の地積を踏まえて類似の利用に供しようとするものと認められ、この区割りが都市計画法や開発要綱等に反することをうかがわせるような事情は見当たらない。

また、路地状開発をした場合、路地状部分は駐車スペースなど宅地の一部として利用することが可能であり、道路開設を伴う開発に比し道路等のいわゆる潰れ地を必要とせず、土地の有効利用の点において優れるものというべきである。

以上の検討に加えて、本件相続の開始後において、本件土地が、広大地に該当しないことを前提とする評価額(103,587,040円)を上回る価額(■■■■)で譲渡された上、本件仮換地について、実際に別図4のように路地状宅地を組み合わせた宅地分譲がされたことをも併せ考慮すると、本件仮換地の経済的に最も合理的な開発方法は路地状開発であると認められる。

なお、別図4のように路地状開発をした場合、約214㎡の路地状宅地については、建ぺい率や容積率の算定に当たり路地状部分を含めることができず、また、その土地に建築する建物を防火構造の外壁とするなどの制限がある(■■■■及び■■■■)が、これらの制約が路地状開発の合理性を失わせるような事情とまではいえない。

以上によれば、本件仮換地に関する経済的に最も合理的な開発行為は路地状開発であり、本件仮換地については、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であるとは認めることができないから、広大地に該当しない。 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>)