



本件各土地は、開発にあたって公共公益的施設用地の負担が必要な土地であるので、広大地の適用があるとした事例（平成28年2月29日裁決 関信・公開）

1. 本件各土地の概要

(1) 本件1土地は、幅員約16mの市道に接面する地積1,013㎡のおおむね長方形の土地である。本件1土地は、〇〇駅から約1.3kmに位置する。本件相続開始時には、簡易倉庫及びコンテナ置場として賃貸されていた。本件1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%）である。

(2) 本件2土地は、幅員約8.5mの県道に接面する地積633㎡のおおむね長方形の土地である。本件土地は、駅から約1.1kmに位置する。本件相続開始時には、貸家（工場作業場）の敷地として利用されていた。本件2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%）である。

(3) 本件3土地は、北側で幅員約16mの市道、西側で幅員約3mの市道に接面する地積2,254㎡のおおむね長方形の土地である。本件3土地は、〇〇駅から約1.3kmに位置する。本件相続開始日には、駐車場用地として利用されていた。本件3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%）である。

2. 審判所の判断

① 審判所認定地域Aにおいては、戸建住宅の戸数はその地域における建築物の約7割を占めており、本件相続が開始した平成23年から過去10年の間には3棟の中高層の集合住宅の建築もある一方で、戸建住宅敷地としての分譲もされていることからすると、審判所認定地域Aにおける宅地の標準的使用は戸建住宅の敷地であると認められる。

② 当審判所の調査の結果によれば、本件1土地から本件3土地までの各土地の形状や公道への接面状況は、別図3のとおりであると認められるところ、これらの状況に鑑みると、請求人らが主張する開発想定図（別図3）は、いずれも審判所認定地域Aにおける標準的

な宅地の地積（110㎡程度）を踏まえて、同地積に近似した面積によって整形に区画割りする方法によるものであり、開発方法として十分な合理性を有するものであると認められる。

なお、本件2土地については、その南側に市道〇〇号線が通っているが、本件2土地と当該市道の間には水路が通っているため、本件2土地の南側を進入路とする宅地開発ができないから、別図3のとおり道路を開設しての開発行為が合理的と認められる。

したがって、本件1土地から本件3土地までの各土地については、道路を開設する開発行為が経済的に最も合理的であり、開発行為を行う場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められる。

③ 以上によれば、本件1土地から本件3土地までの各土地は、いずれも広大地に該当する。

※留意事項

広大地は、平成29年12月末日をもって終わりましたが、平成29年12月末日までに相続発生した事案で広大地に該当するものは広大地を適用しなければなりません。

平成29年12月に「広大地評価の重要裁決事例集」（プログレス刊）を発行しました。何かお役に立てばありがたいと思います。

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。

[\(http://www.erea-office.com/contact/\)](http://www.erea-office.com/contact/)

別図3 請求人らが主張する開発想定図

