

特定開発事業の認定に関する指針 補足資料

～田園環境区域における住宅系用途の特定開発事業で適用する要件について～

令和6年2月26日公表

田園環境区域における住宅系用途の特定開発事業は、区画形質の変更の有無により適用される要件（満たすべき要件）が異なります。具体的には下表のとおりです。

◆開発の種別（区画形質の変更の有無）に応じて満たすべき要件

Ⅲ. 事業認定の判断の視点

2 用途別の対象事業及び配慮事項への適合

(1) 住宅系用途

① 田園環境区域において、良好な田園環境の保全及び質の高い住環境の形成に資する開発事業で、次の要件ア～クをすべて満たしていること。

	要件	複数区画の造成	
		無し	有り
ア	集落コミュニティの形成・継承の観点から、必要性が認められるものであること。	●	●
イ	道路、供給処理施設など都市基盤施設の不効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。	●	●
ウ	敷地にゆとりをもち、緑地空間を十分に確保していること。	●	●
エ	営農環境や田園景観の保全に十分配慮し、周囲の環境や景観との調和が図られたものであること。	●	●
オ	敷地面積が概ね 5,000 m ² 以下であること。	●	●
カ	敷地面積が概ね 500 m ² 以下の戸建住宅を建築し、かつ、 <u>複数区画の土地の造成^{※1}</u> を伴わない開発事業にあつては、当該敷地が条例施行前より存在する <u>現に宅地の用に供されている土地に隣接^{※2}</u> していること。	●	
キ	敷地面積が概ね 500 m ² 超の戸建住宅を建築する開発事業又は <u>複数区画の土地の造成^{※1}</u> を伴う開発事業にあつては、当該敷地の大半が基本集落等に隣接していること、又は当該敷地が条例施行前より存在する現に宅地の用に供されている土地のまとまりの中にあること。		●
ク	<u>複数区画の土地の造成^{※1}</u> を伴う開発事業にあつては、1戸当りの敷地面積が概ね 300 m ² 以上であること。		●

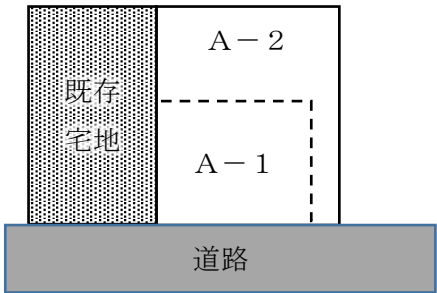
※ 特定開発事業の認定は、上表の要件への整合の他、「まちづくりの目標像・基本方針に反しないこと」や「まちづくりに関する計画等への整合」なども踏まえて判断します。

※1 開発単体では複数区画の土地の造成を生じない案件であっても、条例施行時点の土地利用その他の状況を鑑みて、「複数区画の土地の造成に類する」と判断した案件については、「複数区画の造成有り」の場合の要件により判断します。（別紙1参照）

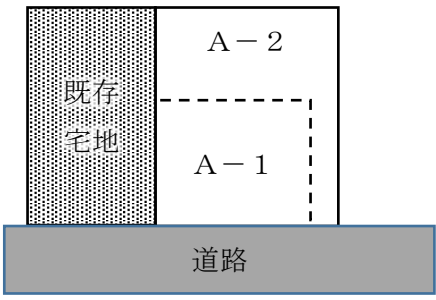
※2 「現に宅地の用に供されている土地」に隣接している土地であっても、敷地形状その他状況を踏まえて、当該要件に適合していないと判断する場合があります。また、「現に宅地の用に供されている土地」に直接的に接していなくても、「実質的に隣接している」と判断する場合があります。（別紙2参照）

(別紙1) 要件カ、キ中「複数区画の土地の造成」に係る判断の事例

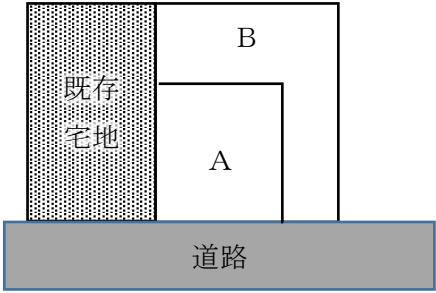
【事例1】

状況・図示	 <p>The diagram illustrates a land plot divided into two sections, A-1 and A-2. Section A-1 is a rectangular area at the bottom, and Section A-2 is a rectangular area above it. A dashed line separates the two sections. To the left of the sections is a shaded area labeled '既存宅地' (Existing Residential Land). Below the sections is a grey rectangular area labeled '道路' (Road).</p>	<ul style="list-style-type: none">● 条例施行時点 (H23.4.1) で存在する土地A (非宅地) を、A-1 と A-2 に分筆● 別々の特定開発事業 (戸建住宅1戸の建築) を <u>同時期</u> に手続き
判断	<ul style="list-style-type: none">● 分筆や手続きの時期等から、一体の開発であると判断 = 「複数区画の土地の造成を伴う開発事業」に該当するものとして判断。 (2申請をあわせて、「複数区画の造成を伴う場合」に適用される要件により審査する。)	
備考	<ul style="list-style-type: none">● A-1 と A-2 の申請者が同一であるか別であるかは、上記判断に影響しません。	

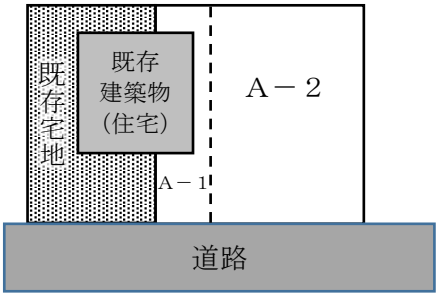
【事例2】

<p>状況・図示</p>		<ul style="list-style-type: none"> ● 条例施行時点（H23.4.1）で存在する土地A（非宅地）を、A-1とA-2に分筆 ● 別々の特定開発事業（戸建住宅1戸の建築）を別時期に手続き <p>（A-1の土地の開発が特定開発事業として認定され、既に住宅が建築されている状況）</p>								
<p>判断</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● A-2に係る開発事業は、土地単独で見れば複数区画の造成を伴わないものの、従前の土地利用及び形状を鑑みると、実質的な宅地分譲であるとして扱うのが妥当 = 「複数区画の土地の造成に類する開発事業」として判断 ● 以上を踏まえ、A-2の土地に係る開発事業は、従前のAの土地形状等に応じて、以下のとおり判断する。 <table border="1" data-bbox="309 902 1390 1386"> <thead> <tr> <th>分筆前のAの土地の状況</th> <th>A-2開発に係る判断</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基本集落等と道路に外周の3辺が接続 （3辺接続状態）</td> <td>○開発可能 （A-2の土地における開発について、基本計画に整合するものとして扱う）</td> </tr> <tr> <td>基本集落等に大半が接続 （指針のⅢ-2-(1)-①-キの要件に適合）</td> <td>△特定開発事業として審査 （その他要件等も踏まえ、特定開発事業として認定するかを判断）</td> </tr> <tr> <td>上記いずれにも該当しない</td> <td>×開発不可 （Aの土地を「複数区画の造成を伴う開発」が不可の土地として判断）</td> </tr> </tbody> </table>		分筆前のAの土地の状況	A-2開発に係る判断	基本集落等と道路に外周の3辺が接続 （3辺接続状態）	○開発可能 （A-2の土地における開発について、基本計画に整合するものとして扱う）	基本集落等に大半が接続 （指針のⅢ-2-(1)-①-キの要件に適合）	△特定開発事業として審査 （その他要件等も踏まえ、特定開発事業として認定するかを判断）	上記いずれにも該当しない	×開発不可 （Aの土地を「複数区画の造成を伴う開発」が不可の土地として判断）
分筆前のAの土地の状況	A-2開発に係る判断									
基本集落等と道路に外周の3辺が接続 （3辺接続状態）	○開発可能 （A-2の土地における開発について、基本計画に整合するものとして扱う）									
基本集落等に大半が接続 （指針のⅢ-2-(1)-①-キの要件に適合）	△特定開発事業として審査 （その他要件等も踏まえ、特定開発事業として認定するかを判断）									
上記いずれにも該当しない	×開発不可 （Aの土地を「複数区画の造成を伴う開発」が不可の土地として判断）									
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● A-1の土地における開発が特定開発事業として認定されるかは、個別具体の状況やまちづくりに関する計画及び指針に定める配慮事項との適合などを踏まえて判断します。 （=上図のA-1の土地と同様の土地形状における開発事業が、必ずしも特定開発事業として認定されるわけではありません） ● A-1に係る特定開発事業の際、以下事由の説明資料の提出を求める場合があります。 <ul style="list-style-type: none"> ○ 当該地を選定した理由（A-1申請者） ○ 残地の維持管理計画（A-2土地所有者） 									

【事例3】

<p>状況・図示</p>		<ul style="list-style-type: none"> ● 条例施行時点（H23.4.1）で、土地A・B（ともに非宅地）が存在。 ● AとBは一体的な土地利用がなされていない土地である。 例) 所有者が別 所有者は同一だが、畦等で区画されている ● A、Bそれぞれで戸建住宅の建築を計画。
<p>判断</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 条例施行時点の土地状況等を鑑み、「複数区画の土地の造成」には該当しないと判断 ● 条例施行時点の土地の形状をそのまま利用することが原則となります。ただし、土地の区画を変更しなければならない合理的な理由（筆界と実際の土地境界が一致していない etc.）が存在する場合はこの限りではありません。 ※『再度、区画しなおした方が販売しやすい』等は、「土地の区画を変更しなければならない合理的な理由」とは認められません 	
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● AとBが一体的な土地である場合（筆界は分かれているものの、畦等で土地が物理的に区画されておらず、一の農地として利用されている）は、「複数区画の土地の造成」に該当するとして、指針のア～オ、キ、クの要件で審査する場合があります。 	

【事例4】

<p>状況・図示</p>		<ul style="list-style-type: none"> ● 条例施行時点（H23.4.1）で存在する土地A（非宅地）での開発。 ● 条例施行時点で、既存建築物がAの土地に越境して建築されている状況（既存宅地とAの土地の所有者は別） ● Aの土地を分筆し、以下開発を計画 <ul style="list-style-type: none"> A-1：既存宅地の敷地拡張（違反の是正） A-2：戸建住宅1戸の建築
<p>判断</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Aの土地を分筆して各々の住宅用地を造成する計画であり、この点だけ見れば「複数区画の造成」に該当する。 ● しかしながら、既存建築物が既にAの土地に存在していることを踏まえれば <ul style="list-style-type: none"> (1) A-1の土地は「条例施行前より宅地の用に供されている土地」に準じた取り扱いをするのが妥当 (2) 一般的な宅地分譲（＝複数区画の造成）とは状況が異なるのは明白 ＝「複数区画の土地の造成」には該当しないと判断。 <p>（A-2の土地に係る開発事業については、「複数区画の造成を伴わない開発事業」に適用する要件により審査する。）</p> 	
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 上記判断については、既存建築物が既に存在している状況を踏まえた各種権利^注の保護という観点も踏まえた判断となります。 <p>注 既存建築物を使用する権利/Aの土地（全体または一部）に戸建住宅を建築する土地所有者の権利</p> ● 例えば、「既存建築物が既に除却されている」場合は、 <ul style="list-style-type: none"> ・従前の土地利用（違反状態）の是正に伴い、A-1の土地の「既存建築物敷地」としての性質が喪失 ・既存建築物を使用する権利の保護の必要性も喪失 ・他の権利を害することなく、所有者がAの土地全体を任意に使用する権利が回復したと考えられるため、Aの土地全体における開発計画に対して、開発を審査することとなります。 <p>（＝このため、既存建築物が除却されている場合にあっては、「A-2の土地単独で戸建住宅を建築することは不可」という判断になります。）</p> ● 以上のとおり、特定開発事業の認定に関する判断は、指針との整合の他、当該土地の個別具体的な状況を踏まえて判断することとなります。 	

(別紙2) 要件カ中「現に宅地の用に供されている土地に隣接」に係る判断の事例

	状況図	判断
事例 1		<p>既存宅地との隣接箇所（図斜線部分）について、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物用地としての利用が見込めない ・当該地を含めた計画とする必然性がない <p>⇒ 実質的に「既存宅地に隣接」していると認められない（=要件カに不適合）</p>
事例 2		<p>既存宅地と計画地との間に道路が存在</p> <p>⇒ 「既存宅地に隣接」しているとは認められない（=要件カに不適合）</p>
事例 3		<ul style="list-style-type: none"> ・既存宅地の計画地との間に、跨いで渡れる程度の狭小な水路が存在 ・筆が直接的に隣接していないが、道路による連続性等から、「実施的に既存宅地に隣接」と判断（=要件カに適合）
事例 4		<ul style="list-style-type: none"> ・既存宅地と計画地との間に、河川や相当幅の水路（堰 etc）が存在 ・事例 3 と類似の状況（水路跨ぎで既存宅地に隣接）だが、実質的な宅地の連続性が認められないケースとして判断（=要件カに不適合）

※ 「現に宅地の用に供されている土地」は、上図において「既存宅地」と表記しています。