

管理番号 84

「優良田園住宅建設計画の認定に係る都道府県知事との協議の廃止」第二次回答

提案団体である藤枝市からの再検討の視点及び提案募集検討専門部会第1次ヒアリングの意見を踏まえ、以下のとおり回答する。

①建設計画の認定手続を合理的に進めること

まず、都市計画法の取扱いとして、優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第4項に基づく建設計画認定にあたっての都道府県知事との協議は、開発許可権者である都道府県知事が、個々の建設計画について、開発許可基準への適合性を事前に審査し、当該基準に適合しないと判断される場合には必要な意見を述べることで、計画実現の予見可能性を高めるために行われるものであることから、一律に協議を不要とすることは困難である。

しかしながら、建設計画の認定市町村が、開発許可権限を有する政令指定都市、中核市、施行時特例市の場合は、都道府県が事前に開発許可基準への適合性を審査する必要性がないことから、都道府県の開発許可担当部局との調整は必ずしも必要ではないと考えられる。

また、開発許可権者である地方自治体が、建設計画に基づいて行われる開発行為について、都市計画法第34条第11号又は同条第12号に基づき条例に区域等を定めている場合や、開発審査会において包括承認基準（あらかじめ一定のものについて開発審査会における議を経たものとし、具体の申請に係る処理については事後の報告で足りるものとする等の基準）を定めている場合についても同様と考えられる。そのため、これらの旨を周知することで手続の簡素化が図れないか検討してまいりたい。

次に、農地法の取扱いとして、建設計画の認定市町村が、指定市町村や条例移譲により転用許可の権限が移譲されている市町村（条例移譲市町村において、権限移譲されている面積を超える農地となる場合は除く）であって、農用地区域外の農地を対象とする場合であっても、

- ・ 建設計画の土地の区域に農地転用が原則不許可となる第1種農地がやむを得ず含まれる場合には、都道府県知事との協議が調うことをもって、特例として転用を認めていること
- ・ 4haを超える農地を転用する場合には、農林水産大臣との協議を要することから、農用地区域が含まれないことをもって、一律に都道府県知事との協議を不要とすることはできない。

しかしながら、建設計画に含まれる農地が、農用地区域外の第2種又は第3種農地であって、4ha以下である場合、都道府県開発許可担当部局との調整は必ずしも必要ではないと考えられる。そのため、これらの旨を周知することで手続の簡素化が図れないか検討してまいりたい。

この他、建設計画の土地の区域が農用地区域外の農地である場合には、農用地区域から除外の手続を行う必要がないため、事前審査の段階から、農地の優良性を判断し、建設計画の認定の手続と農地転用許可の手続を並行して進めることで、優良田園住宅建設までの期間の短縮を図ることが可能となり、より迅速に着手できるものと考えられるため、併せて検討してまいりたい。

②建設計画の認定手続について、基本方針と重複するものは省略するなど負担感を軽減するような工夫を行うこと

建設計画は建設事業者が定める具体的な事業計画であり、優良田園住宅の建設に関して基本的な考え方を市町村が定めた基本方針とは重複しない。特に、農地転用や開発許可等の判断に必要となる土地の区域や周辺の土地利用の状況の粒度が基本指針と建設計画とでは大きく異なり、都道府県知事との協議を省略することは困難である。

しかしながら、都道府県及び市町村の負担軽減を図ることは必要と考えており、農振法や農地法との調整を定めた通知において県協議の際に市町村に作成・添付を求めている書類の簡素化（例えば、基本方針や建設計画を参照すれば確認できる事項の記載の省略など）を図ることとしたい。

管理番号 85

「優良田園住宅に係る敷地面積並びに建ぺい率及び容積率要件の緩和を可能とすること」第二次回答

<建蔽率及び容積率について>

本法で、建蔽率及び容積率の「上限」を設けているのは、(用途地域が設定される)市街地のような稠密な住環境とは異なり、建築密度が低い、換言すれば、空地率が高い「住環境」を確保することを企図しているためであり、本法の目的は、優良な「住宅(単体)」の享受のみを企図するものではなく、優良な田園環境に囲まれているという「住環境」の享受をも企図しているものであるからである。

この点、この上限の規定が、認定等の「要件」となっているのではなく、法律の名称や目的規定に現出する「優良田園住宅」の「定義」に置かれている点からも窺える。

上述した観点から、建蔽率及び容積率の上限に関しては、稠密な住環境となる市街地との比較上、市街地において設定される用途地域に応じて建築基準法で定める建蔽率、容積率のうち、最低の値となる30%、50%(第一種低層住居専用地域の下限)を規定しているところである。これを緩和した場合、市街地より稠密な「住環境」を現出させてしまうこととなり、本法が目的とする住環境の確保を損なうため、その緩和は困難である。

<敷地面積について>

次に、敷地面積の下限に関しては、次の点で、提案団体である藤枝市の主張を受け入れることは困難である。

①本法が優良な住環境の確保を目的としている点から、当該住宅に住む者の「住宅(単体)」へのニーズよりも、周辺住民をも含めた「住環境」へのニーズを重視すべきであること

②敷地面積^{※1}に関して、次のことが指摘できること

※1：以下、敷地面積のデータは、平成30年住宅・土地統計調査による。ただし、同統計では、市町村データが表章されていないため、都道府県・政令市のデータを用いている

- ・現行の基準である300㎡は、戸建住宅の全国的平均値である260㎡を上回るものとして設定していること
- ・藤枝市が存する静岡県における戸建住宅の平均値は264㎡であり、全国的平均値を上回っている実態があること
- ・静岡県内で、人口密度が高く敷地が狭小傾向となると想定される政令市(静岡市、浜松市)においても、敷地面積の平均値は、それぞれ185㎡、263㎡であり、こうした都市部を含む平均値よりも、優良な田園環境に求められる敷地は大きくする必要があるのであること

- ・住宅単体に着目した場合、4人世帯^{※2}の場合の優良な水準の床面積^{※3}は125㎡以上となることから、容積率を最大の50%とした場合でも、敷地面積は少なくとも250㎡必要となり、同市の主張する70坪(=231㎡)では、優良な居住水準とならないこと

※2：人口減少をもたらさないとされる合計特殊出生率2.07をもとに、親2人子2人の4人世帯を想定

※3：住生活基本計画に定める「誘導居住面積水準」による

- ・仮に、当該市町村の現状に応じた値でよいと全国的に基準を緩和した場合、都道府県・政令市で見ても、敷地面積の平均値の最低値は90㎡となり、およそ「優良田園」とはいえない住環境が現出するおそれがあること

③可処分所得の低い子育て世帯が住宅を取得しづらいことは事実であるが、全国的傾向であり、地域の実情に応じた対応を旨とする「地方分権」の観点になじまないこと

④現代的意義から優良田園住宅を考えた場合、コロナ禍等に起因する「田舎暮らし」「都会からの脱却」を求める国民ニーズの急速な高まりや、地方への移住・定住や二地域居住の推進との政府方針もある中で、優良田園住宅は、他の市町村、他の都道府県からなど、全国ベースでの移住者を想定した受入先として期待されるものである。このような観点からも、「優良田園」という住環境の像は、一市町村に現存する住民ニーズのみならず、移住者も含めたニーズを勘案したものである必要がある。そのため、全国的視点から「優良田園住宅」を定義することには意義があるとともに、市町村が「優良田園住宅」を定義できるとした場合には、良好な住環境の確保が図られず、全国的な不利益のみならず、市町村の不利益にもなりかねないと考えられる。

なお、市街化調整区域は都市計画法第7条において、市街化を抑制すべき区域とされている。ご提案のような市町村における住宅課題への対応を企図し、農山村地域、都市の近郊等の市街化調整区域における住宅建設を可能とするために、優良田園住宅の建設の促進に関する法律の活用のほか、関係法令に則る形で開発行為及び建築行為を認めているような事例もあると承知している。