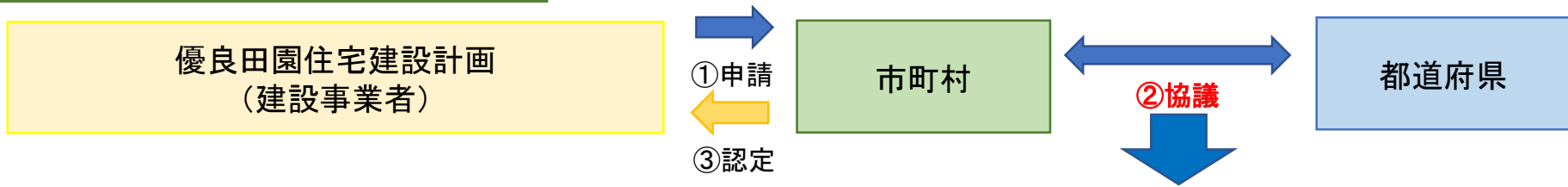


優良田園住宅建設計画の認定手続き



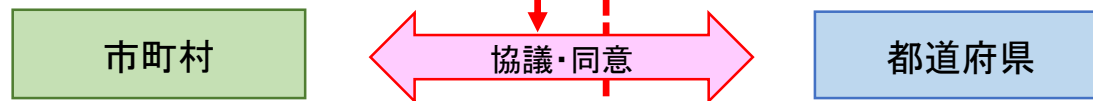
関係法律	確認事項	許可権者
農振法	建設計画に係る土地が農用地区域内にある場合、優良農地を確保する観点から農用地区域からの除外要件の該当性について確認	市町村(但し、都道府県知事との協議が必須)
農地法	建設計画に係る土地の区域(転用候補地)の選定及び規模の妥当性等の農地転用の要件該当性について判断	都道府県(但し、以下①②の場合は市町村 ①国による指定市町村、②都道府県による条例移譲市町村)※2

※1)住宅建設計画の認定後に計画が手戻りとならないように、**あらかじめ判断**

※2) 藤枝市は②により4ha以下の転用許可の権限が移譲されている

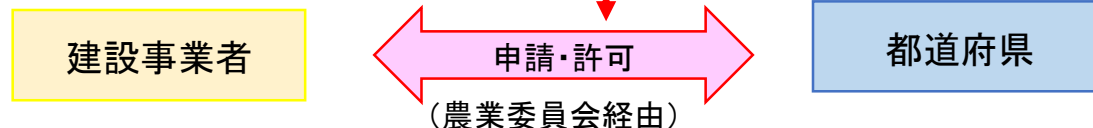
優良田園住宅の建設手続き

【農振法の農用地区域からの除外手続き(農用地利用計画の変更)】



都道府県との協議が調った場合は、公告・縦覧等の手続の履行のみ判断

【農地法の農地転用手続き】

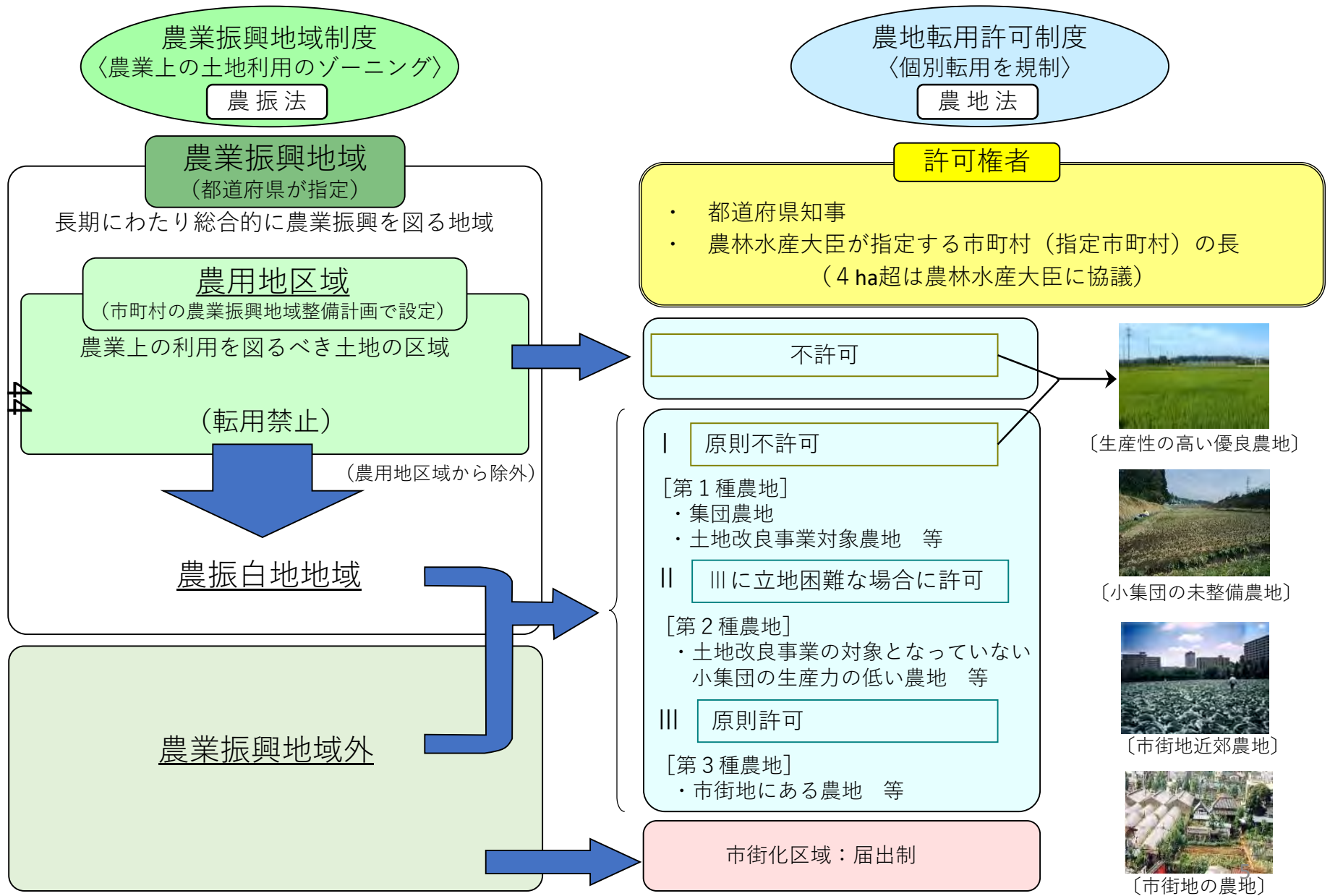


都道府県との協議が調った場合は、資金計画等の事業の确实性のみ判断

農振除外・農地転用許可の円滑化

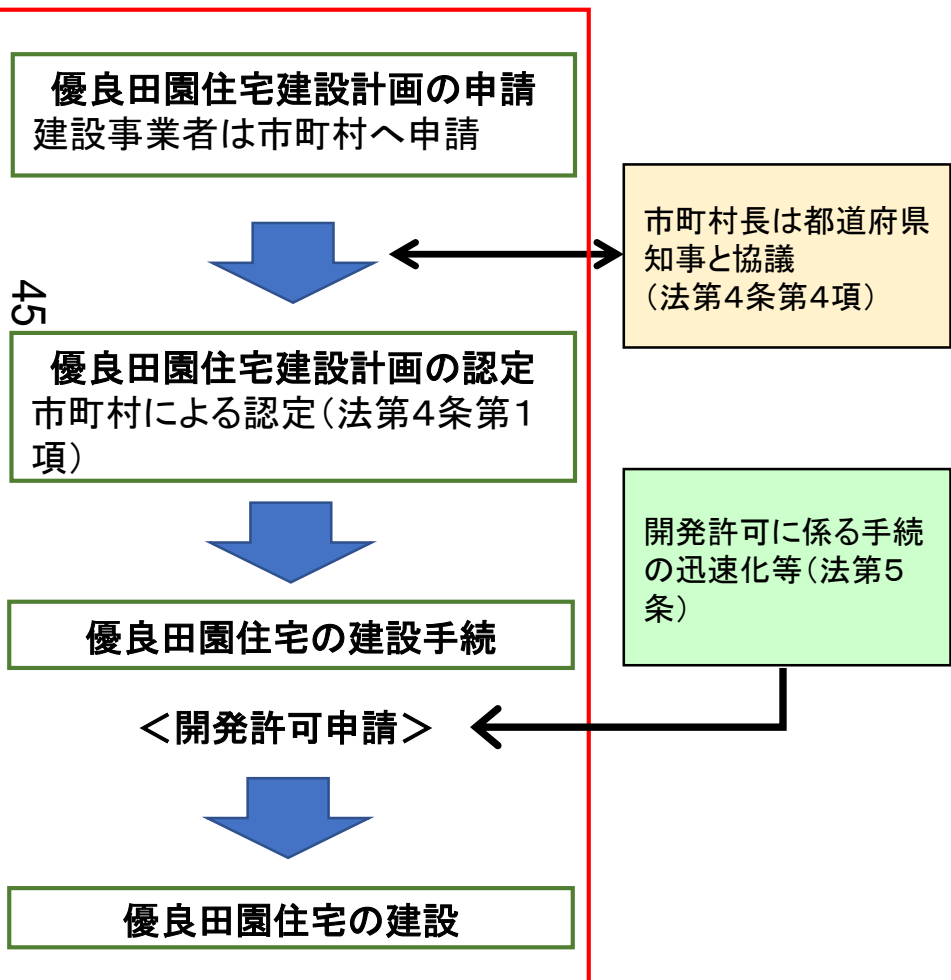
※3) 土地利用調整の結果、やむを得ない場合は、農用地区域からの除外や農地転用が原則不許可となる第1種農地についての転用を認めるなど、優良田園住宅の建設に配慮

(参考) 農業振興地域制度と農地転用許可制度の概要



優良田園住宅建設計画の認定に係る都市計画法における開発許可制度との関係について

- 法第4条第1項の認定を受けた優良田園住宅建設計画に従って優良田園住宅の用に供するために行われる土地の区画形質の変更で、都市計画法の開発許可を要するものについては、都市計画法第33条に定める基準及び市街化調整区域においては都市計画法第34条で定める基準への適合性を審査の上、許可を受ける必要がある。
- 法第4条第4項に規定する都道府県知事との協議が調い認定された建設計画に従って住宅の用に供される都市計画法上の開発許可の申請があった場合には、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう手続きの迅速化等適切な配慮がなされる。



優良田園住宅の建設の促進に関する法律の運用について(農水省、国交省局長通知)

市町村は、優良田園住宅建設計画の認定をしようとするときは、あらかじめ、**都道府県知事と協議しなければならないこと**とされているが、これは、基本方針の策定に当たって協議を受けた都道府県知事が、優良農地の保全の観点、**都市計画等に基づく適正な土地利用の確保の観点から、必要な判断を行うこととするものであること。**

認定を受けた優良田園住宅建設計画に従って優良田園住宅の用に供するために行われる土地の区画形質の変更で**開発許可を要するものについては**、開発許可基準への適合性を審査の上、許可を受ける必要があるが、当該**許可の申請があった場合には**、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう**手続の迅速化等適切な配慮**をすること等

優良田園住宅建設計画の認定手続き

優良田園住宅建設計画
(優良田園住宅を建設する者が作成)



市町村

協議

都道府県

都市計画法上の観点からの協議内容

都市計画法上の
許可基準①

【技術基準(都市計画法第33条)】
道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準への適合性を判断

都市計画法上の
許可基準②

【立地基準(都市計画法第34条)】
市街化調整区域において許容される開発行為の類型を定める基準への適合性を判断

※開発許可申請における手続きの迅速化等の適切な配慮を行うため、**あらかじめ判断**

優良田園住宅の建設手続き

【開発許可申請】

【開発許可権者 = 都道府県】

開発許可申請者

申請・許可

都道府県

建設計画認定時の協議において、開発許可権者である都道府県が「技術基準」「立地基準」への適合性を事前に審査することにより、手続きの迅速化等を図ることができる。

【開発許可権者 = 事務処理市町村】

開発許可申請者

申請・許可

市町村

都道府県

都道府県から開発許可権限の移譲を受けている事務処理市町村は、「技術基準」への適合性については自ら審査することができるが、「立地基準」への適合性については、類型化できない開発行為について、都道府県に設置された開発審査会の議を経て判断する必要がある(都市計画法第34条第14号)。

そのため、建設計画認定時の協議により都道府県が事前に把握することで、手続きの迅速化等を図ることができる。