

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。