

5農振第3207号
国都計第200号
国住備第394号
令和6年3月27日

各都道府県知事 殿

農林水産省農村振興局長
(公 印 省 略)

国土交通省都市局長
(公 印 省 略)

国土交通省住宅局長
(公 印 省 略)

「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」の一部改正について

令和5年の地方分権改革に関する提案募集を踏まえ、「令和5年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和5年12月22日閣議決定）において、

- ① 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第4項に基づく、建設計画の認定に係る都道府県知事との協議については、優良農地の保全や都市計画等に基づく適正な土地利用の確保の観点から一定の要件を満たす場合は、協議手続の簡素化等が可能である旨
- ② 優良田園住宅を建設しようとする土地が、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域外の農地である場合には、建設計画の認定、農地法（昭和27年法律第229号）第4条及び第5条に基づく農地転用許可並びに都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に基づく開発許可の手続を並行して進めることにより、優良田園住宅が建設されるまでの期間の短縮が可能である旨

の2点を明確化し、地方公共団体に令和5年度中に通知することとされました。

この対応方針の決定を受け、「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」（平成10年7月15日付け10構改C第409号、経民発第50号、都計発第89-2号、住民企発第22-2号農林水産省構造改善局長、建設省建設経済局長、建設省都市局長、建設省住宅局長通知）の一部を別添のとおり改正することとしましたので、内容を御了知の上、都道府県におかれては、貴管内の市町村にもこの旨周知いただきますようお願いいたします。

(別紙)

○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（平成10年7月15日付け10構改C第409号、経民発第50号、都計発第89-2号、住民企発第22-2号農林水産省構造改善局長、建設省建設経済局長、建設省都市局長、建設省住宅局長通知）の一部改正新旧対照表

(下線部分は改正部分)

改正案	現行
<p>第3 優良田園住宅建設計画の認定</p> <p>1 法第4条1項の「建設しようとする者」とは、工事施工者ではなく、建設主に相当するもの（以下「<u>建築主</u>」という。）であり、「建設」には住宅の建設を一体的に行う宅地造成を含むが、住宅の建設を伴わない造成のみの場合は含まれないこと。</p> <p>2～4 (略)</p> <p>5 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等から、必要な判断を行うこととするものであること。</p> <p>都道府県知事が市町村から法第4条第4項の規定により優良田園住宅建設計画を認定するに当たって協議を受けた場合には、都道府県優良田園住宅担当部局は関係部局と十分に連絡調整を行うこと。</p> <p><u>なお、上記連絡調整に当たり、農地法（昭和27年法律第229号）の観点においては、次のいずれにも該当する場合については、市町村が農地転用許可を行うことから、都道府県優良田園住宅担当部局は、農地転用担当部局との調整は必ずしも要しない。</u></p> <p><u>(1) 優良田園住宅建設計画の認定をしようとする市町村が、農地法第4条第1項に規定する指定市町村又は地方自治法（昭和22年法律第67号</u></p>	<p>第3 優良田園住宅建設計画の認定</p> <p>1 法第4条1項の「建設しようとする者」とは、工事施工者ではなく、建設主に相当するものであり、「建設」には住宅の建設を一体的に行う宅地造成を含むが、住宅の建設を伴わない造成のみの場合は含まれないこと。</p> <p>2～4 (略)</p> <p>5 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等から、必要な判断を行うこととするものであること。</p> <p>都道府県知事が市町村から法第4条第4項の規定により優良田園住宅建設計画を認定するに当たって協議を受けた場合には、都道府県優良田園住宅担当部局は関係部局と十分に連絡調整を行うこと。</p>

）第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県から農地転用許可権限を移譲されている市町村（移譲された権限の面積を超える場合は除く。以下「指定市町村等」という。）である場合

(2) 優良田園住宅の用に供される土地の区域に農用地区域内の土地及び農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロに掲げる土地を含まない場合、かつ、法第4条第5項に規定する農林水産大臣との協議を要する4ヘクタールを超える農地等を含まない場合

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）の観点においても、優良田園住宅建設計画の認定をしようとする市町村が次のいずれかに該当する場合については、都道府県優良田園住宅担当部局は、開発許可担当部局との調整は必ずしも要しない。

(1) 地方自治法第252条の19第1項に規定する指定都市、同法第252条の22第1項に規定する中核市又は地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市である場合

(2) 地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県から都計法第29条第1項の許可（以下「開発許可」という。）の権限を委譲されている市町村（以下「事務処理市町村」という。）であって、かつ、当該市町村が、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について、都計法第34条第11号又は第12号に該当するものとして開発許可を行う場合

(3) 事務処理市町村であって、かつ、当該市町村が、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について、都計法第34条第14号に該当するものとして開発許可を行うに際し、都道府県知事が定めたいわゆる包括承認基準（あらかじめ一定のものについて開発審査会の

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) に基づき開発許可を行う場合

第4 農地転用許可等についての配慮等

1 法第4条第4項及び第5項の協議が調い同条第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が建設されることとなった場合には、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう農業振興地域整備計画の変更及び農地転用許可の手続の円滑化等適切な配慮をすること。

2 優良田園住宅を建設しようとする土地が農用地区域外の農地である場合、優良田園住宅建設計画の認定と農地転用許可の手続を並行して進めることで処理期間の短縮を図ることが可能であることから、より迅速に優良田園住宅の建設に着手できるものと考えられる。

このため、優良田園住宅建設計画の認定を行う市町村の優良田園住宅担当部局並びに農業委員会及び農地転用許可権者（当該市町村が指定市町村等である場合は、当該市町村の農地転用許可担当部局）は、以下のように手続を行うことが望ましい。

(1) 優良田園住宅担当部局は、建築主から優良田園住宅建設計画認定申請書が提出された段階から農地転用許可の見込みを判断するため、当該認定申請書に加え、建築主に対して農地転用許可申請書の案等（以下「事前調整資料」という。認定申請書に添付する書類と重複するものは省略可。）の提出を求め、優良田園住宅建設計画の認定審査と並行して、農業委員会を通じて農地転用許可権者との事前の調整を次により行う。

ア 農業委員会は、優良田園住宅担当部局を経由して、又は建築主から直接事前調整資料の提出があった場合は、内容を確認し、必要に応じて特記事項を添えて農地転用許可権者に送付する。

第4 農地転用許可等についての配慮

法第4条第4項及び第5項の協議が調い同条第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が建設されることとなった場合には、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう農業振興地域整備計画の変更及び農地転用許可の手続の円滑化等適切な配慮をすること。

(新設)

イ 農地転用許可権者は、アにより農業委員会から事前調整資料の送付を受けた場合は、農地転用許可基準への適合性を確認し、その結果を農業委員会に連絡する。

ウ 農業委員会は、イの連絡が農地転用許可基準に適合する旨のものである場合は、その旨を優良田園住宅担当部局に連絡し、優良田園住宅担当部局は建築主に対して、農地法に基づく農地転用許可手続が開始できる旨の連絡をする。

なお、イの連絡が農地転用許可に当たり調整等が必要である旨のものである場合は、優良田園住宅担当部局を通じて建築主にその旨を連絡する。

(2) 農業委員会及び農地転用許可権者は、建築主から当該優良田園住宅建設計画に基づく農地転用許可申請書の提出があった場合において、(1)により当該計画に係る事前の調整を了しているときは、その内容が当該調整の結果に即していることを確認した上で、農地転用許可に係る事務処理を速やかに行うこと。

なお、農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロに掲げる土地である場合について、都道府県知事との協議を経て認定を受けた優良田園住宅建設計画に従って農地を転用しようとする場合には、例外として転用許可を受けることが可能となることに留意し、手続を進めること。

第5 開発許可についての配慮等

- 1 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開発許可を要するものについては、都計法第33条に定める基準及び市街化調整区域においては都計法第34条に定める基準（以下「開発許可基準」という。）

第5 開発許可についての配慮

- 1 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（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第29条の許可（以下「開発許可」という。）を要するものについては、都計法第33条に定め

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。

このことは、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、市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域内において優良田園住宅を建設しようとする場合で、都計法第43条の許可（以下「建築許可」という。）を要するものの同法施行令第36条に定める基準（以下「建築許可基準」という。）への適合性の審査についても同様であること。

2 （略）

3 優良田園住宅建設計画の申請の段階において、当該優良田園住宅建設計画に係る開発計画が具体的に固まっている場合には、優良田園住宅建設計画の審査と並行して開発許可の事前審査等の制度を積極的に活用する等により、優良田園住宅建設計画作成上の手戻りを防ぎ、申請者にとって過度の負担とならないよう努めること。

なお、優良田園住宅を建設しようとする土地が、農用地区域外の農地である場合、優良田園住宅建設計画の認定と農地転用許可及び開発許可の手続を並行して進めることにより、手続の迅速化を図られたい。

4 このほか、優良田園住宅建設計画に係る開発許可等の事務の迅速化・簡素化が図られるよう、地域の実情に応じ、例えば、次のような対応を行うこと。

(1) （略）

(2) 公共施設管理者の同意、協議手続の迅速化

都計法第32条に基づく公共施設管理者の同意、協議手続については、当該市町村が自ら基本方針の策定や優良田園住宅建設計画の認

る基準及び市街化調整区域においては都計法第34条に定める基準（以下「開発許可基準」という。）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。

このことは、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、市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域内において優良田園住宅を建設しようとする場合で、都計法第43条の許可（以下「建築許可」という。）を要するものの同法施行令第36条に定める基準（以下「建築許可基準」という。）への適合性の審査についても同様であること。

2 （略）

3 優良田園住宅建設計画の申請の段階において、当該優良田園住宅建設計画に係る開発計画が具体的に固まっている場合には、優良田園住宅建設計画の審査と並行して開発許可の事前審査等の制度を積極的に活用する等により、優良田園住宅建設計画作成上の手戻りを防ぎ、申請者にとって過度の負担とならないよう努めること。

4 このほか、優良田園住宅建設計画に係る開発許可等の事務の迅速化・簡素化が図られるよう、地域の実情に応じ、例えば、次のような対応を行うこと。

① （略）

② 公共施設管理者の同意、協議手続の迅速化

都計法第32条に基づく公共施設管理者の同意、協議手続については、当該市町村が自ら基本方針の策定や優良田園住宅建設計画の認

定を行っていることに鑑み、手続の一層の迅速化が図られるよう、都道府県は、適宜、当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可との同時並行的な処理に努めること。

(3) (略)

定を行っていることにかんがみ、手続の一層の迅速化が図られるよう、都道府県は、適宜、当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可との同時並行的な処理に努めること

③ (略)

附 則

この通知は、令和6年3月27日から施行する。

10構改C第409号
経民発第50号
都計発第89-2号
住民企発第22-2号
平成10年7月15日
(最終改正：令和6年3月27日)

都道府県知事殿

農林水産省構造改善局長
建設省建設経済局長
建設省都市局長
建設省住宅局長

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

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号。以下「法」という。）の施行については、優良田園住宅の建設の促進に関する法律の施行について（平成10年7月15日付け10構改C第408号、建設省住民企発第22号農林水産事務次官及び建設事務次官依命通達）により通達されたところであるが、さらに下記の事項に留意し、遺憾のないようにされたい。

なお、貴管下関係市町村に対しても、この旨周知徹底方お願いします。

記

第1 優良田園住宅の定義

- 1 優良田園住宅は、潤いのある豊かな生活を営むために必要な、良好な居住環境、立地環境にある住宅であると同時に、国民の多様な生活様式、世帯構成及び世帯人員等に対応するものとして、多様な居住者が想定される住宅であること。

想定される優良田園住宅を具体的に例示すると、①自然環境豊かな山里での自然と同化した生活を送ろうとする要請に応える住宅、②都市部から地方部へのUターン、Jターン及びIターンの要請に応える住宅、③退職後の老後生活を豊かな環境の下で送りたいという要請に応える住宅、④豊かな居住環境を享受しつつ田園地域から都市の職場に通勤しようとする要請に応える住宅、⑤職住近接の都心生活と週末における田園生活を両立させようとする要請に応える住宅等が挙げられること。

- 2 法第2条の「農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域」とは、その地域又はその周辺に農地、樹林地、草地、水辺地等の自然的環境が良好な状態で存在している地域であること。ただし、自然環境を保全すべき地域等として他法令に基づき位置付けられている地域等は含まれないこと。

- 3 法第2条の「一戸建ての住宅」とは、共同住宅ではなく、一戸で一棟を構えている住宅であり、事務所、店舗等を兼ねる兼用住宅は含まれないこと。

- 4 敷地面積、建蔽率及び容積率の算定方法については、通常用いられている建築基準法（昭和25年法律第201号）における算定方法を用いて差し支えないこと。ただし、建蔽の算定に当たっての建築基準法第53条第3項に基づく角地等に対する特例、容積率の算定に当たっての同法第52条第3項並びに同法施行令第2条第1項第4号及び第3項に基づく地下

室及び車庫等に対する特例については、適用されないこと。

階数の算定方法については、地階がある場合は、地階を階数に含めること。

第2 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針

- 1 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（以下「基本方針」という。）の内容とすべき事項は、法第3条第2項各号に掲げられているとおりであるが、基本方針を定めるに当たっては、市町村がここで具体的に定めた内容が、法第4条第3項第1号により優良田園住宅建設計画の認定の基準となることを踏まえ、必要なことについては定めるよう努める一方、優良田園住宅建設計画を作成しようとする者の過度な負担とならないように配慮すること。

また、基本方針は、地域の特性に応じた内容を定めることが望ましいこと。このため、公営住宅等関連事業推進事業制度要綱（平成6年6月23日付け建設省住建発第55号）第2に規定する住宅の整備等に係る計画（以下「住宅マスタープラン」という。）等が定められている場合は、これらの他の計画との間で調和を図る必要があること。

このほか、次の点に留意するものとする。

(1) 優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な方向

市町村における優良田園住宅の建設の見通しについて触れ、優良田園住宅の建設の促進に関する基本的な考え方を総括的に記載すること。

具体的には、①地域の気候・風土等の自然条件等を踏まえた居住特性に応じた住宅で、第1の1において想定される優良田園住宅の需要者像と住宅像、②都市計画、農業振興地域整備計画等との調和を図るための措置、③建設を促進するために市町村が独自に講じようとする措置等について記載すること。

(2) 優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項 想定している優良田園住宅の住宅像の違いに応じて区域を定めること。

具体的には、スプロールの防止の観点も踏まえ、①既存の農山村集落に隣接又は近接する区域、②既存の農山村集落内の区域、③都市近郊における集落に隣接又は近接する区域、④新幹線の駅、高速道路の出入口等に隣接又は近接する交通アクセスが至便な区域等について、定性的に記載すること。

また、市町村の判断により、図面を作成して表示する場合には、投機的な土地取得を防止するため、地形や地物等に応じて即地的に区域を明示するのではなく、おおよその土地の区域の範囲を示すことを想定しているものであること。

(3) 優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

気候、風土、地域資源などを考慮して、優良田園住宅の建設促進に当たり、地域の特性が最大限に発揮されるように配慮すべき事項を記載すること。

例えば、①スギ、ヒノキ等の地域材を活用すること、②周辺の自然的環境との調和のため住宅の形態・意匠を定めること、③空間の開放性を確保するため一定の高さ以上の塀を禁止すること、④地域環境の保全、緑化のために生け垣を設置すること、⑤近隣の既存集落の住民との交流、連携のもと良好な集落社会の建設を助長するような住宅（街区）構造であること等が考えられること。

また、法第2条に規定されている優良田園住宅の要件についても、必要に応じ、敷地面積の最低限度、建蔽率及び容積率の最高限度、階数の最高限度の数値を、それぞれの限度の範囲内で、独自に定めることができるものであること。

(4) 自然環境の保全との調和、農林漁業の健全な発展との調和その他優良田園住宅の建設

の促進に際し配慮すべき事項

優良田園住宅の建設及び優良田園住宅の用に供する土地の良好な保全管理により、当該周辺地域の農林漁業の発展に支障が生じないように、また、円滑な優良田園住宅の建設を促進するために配慮すべき事項を記載すること。

例えば、優良田園住宅の建設に当たって、①貴重な植物、動物の生息環境等の保全措置、②良好な緑地、樹林地等の保全措置、③農林漁業の土地利用、水利用、水面利用との調整及び地域の営農環境の保全並びに地域の農林漁業の振興方策等が考えられる。

(5) その他必要な事項

その他必要な事項としては、高齢者に対する配慮に関する事項、資金の確保、斡旋等に関する事項、木造住宅の振興に関する事業の積極的な活用に関する事項等市町村において必要と考える事項について記載すること。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、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、基本方針の内容について、都市計画や農業振興地域整備計画等との調和が図られている必要があるため、市町村と都道府県知事の間で協議を行い、これらの計画との整合性を確保するものであること。また、都道府県の住宅マスタープランとの調和を図る観点からも適宜実施するものであること。
- 3 市町村が基本方針を定めるに当たっては、田園居住に対するニーズ等地域の自然的経済的社会的諸条件を勘案し、地域固有の住宅政策・土地利用政策の方向を反映させる必要があるが、これらの諸条件及び政策の方向に変化が生じた場合には、基本方針の変更が必要となること。
- 4 市町村が基本方針を策定し、又は変更した場合には、市町村の公報に掲載する等によりすみやかに公表すること。
- 5 市町村が基本方針を定めようとするときは、優良田園住宅担当部局は農林水産担当部局、都市行政担当部局及び住宅行政担当部局（以下「関係部局」という。）と十分に連絡調整を行うこと。

第3 優良田園住宅建設計画の認定

- 1 法第4条第1項の「建設しようとする者」とは、工事施工者ではなく、建築主に相当する者（以下「建築主」という。）であり、「建設」には住宅の建設を一体的に行う宅地造成を含むが、住宅の建設を伴わない造成のみの場合は含まれないこと。
- 2 優良田園住宅建設計画の認定を受けようとする者は、別紙様式第1号による優良田園住宅建設計画認定申請書及び別紙様式第2号による優良田園住宅建設計画を作成し、市町村に提出すること。
- 3 変更の認定の手続は、2に準じて取り扱うこと。
- 4 市町村は、優良田園住宅建設計画の認定をするに当たっては、法第4条第3項各号に掲げる基準について、次に掲げる事項に留意して審査を行うこと。
 - (1) 法第4条第3項第3号の「土地を住宅の用に供することが適当」かどうか及び「良好な居住環境の形成が見込まれる」かどうかについては、例えば、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づく住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）における居住環境水準を参考として、判断すべきものであること。
 - (2) 審査に当たっては、優良田園住宅担当部局は関係部局と十分に連絡調整を行うこと。
- 5 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等から、必要な判断を行うこととするものであること。

都道府県知事が市町村から法第4条第4項の規定により優良田園住宅建設計画を認定するに当たって協議を受けた場合には、都道府県優良田園住宅担当部局は関係部局と十分に連絡調整を行うこと。

なお、上記連絡調整に当たり、農地法（昭和27年法律第229号）の観点においては、次のいずれにも該当する場合については、市町村が農地転用許可を行うことから、都道府県優良田園住宅担当部局は、農地転用担当部局との調整は必ずしも要しない。

- (1) 優良田園住宅建設計画の認定をしようとする市町村が、農地法第4条第1項に規定する指定市町村又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県から農地転用許可権限を移譲されている市町村（移譲された権限の面積を超える場合は除く。以下「指定市町村等」という。）である場合
- (2) 優良田園住宅の用に供される土地の区域に農用地区域内の土地及び農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロに掲げる土地を含まない場合、かつ、法第4条第5項に規定する農林水産大臣との協議を要する4ヘクタールを超える農地等を含まない場合

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）の観点においても、優良田園住宅建設計画の認定をしようとする市町村が次のいずれかに該当する場合については、都道府県優良田園住宅担当部局は、開発許可担当部局との調整は必ずしも要しない。

- (1) 地方自治法第252条の19第1項に規定する指定都市、同法第252条の22第1項に規定する中核市又は地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市である場合
 - (2) 地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県から都計法第29条第1項の許可（以下「開発許可」という。）の権限を委譲されている市町村（以下「事務処理市町村」という。）であって、かつ、当該市町村が、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について、都計法第34条第11号又は第12号に該当するものとして開発許可を行う場合
 - (3) 事務処理市町村であって、かつ、当該市町村が、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について、都計法第34条第14号に該当するものとして開発許可を行うに際し、都道府県知事が定めたいわゆる包括承認基準（あらかじめ一定のものについて開発審査会の議を経たものとし、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）に基づき開発許可を行う場合
- 6 市町村は、優良田園住宅建設計画の認定をしたときは、遅滞なく、別紙様式第3号による認定書を申請者に交付するとともに、その旨を都道府県知事に通知すること。また、認定をしない場合にあっては、その理由を明らかにした書面をもって申請者に通知すること。

第4 農地転用許可等についての配慮等

- 1 法第4条第4項及び第5項の協議が調い同条第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が建設されることとなった場合には、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう農業振興地域整備計画の変更及び農地転用許可の手續の円滑化等適切な配慮をすること。

- 2 優良田園住宅を建設しようとする土地が、農用地区域外の農地である場合、優良田園住宅建設計画の認定と農地転用許可の手続を並行して進めることで処理期間の短縮を図ることが可能であることから、より迅速に優良田園住宅の建設に着手できるものと考えられる。

このため、優良田園住宅建設計画の認定を行う市町村の優良田園住宅担当部局並びに農業委員会及び農地転用許可権者（当該市町村が指定市町村等である場合は、当該市町村の農地転用許可担当部局）は、以下のように手続を行うことが望ましい。

- (1) 優良田園住宅担当部局は、建築主から優良田園住宅建設計画認定申請書が提出された段階から農地転用許可の見込みを判断するため、当該認定申請書に加え、建築主に対して農地転用許可申請書の案等（以下「事前調整資料」という。認定申請書に添付する書類と重複するものは省略可。）の提出を求め、優良田園住宅建設計画の認定審査と並行して、農業委員会を通じて農地転用許可権者との事前の調整を次により行う。

ア 農業委員会は、優良田園住宅担当部局を経由して、又は建築主から直接事前調整資料の提出があった場合は、内容を確認し、必要に応じて特記事項を添えて農地転用許可権者に送付する。

イ 農地転用許可権者は、アにより農業委員会から事前調整資料の送付を受けた場合は、農地転用許可基準への適合性を確認し、その結果を農業委員会に連絡する。

ウ 農業委員会は、イの連絡が農地転用許可基準に適合する旨のものである場合は、その旨を優良田園住宅担当部局に連絡し、優良田園住宅担当部局は建築主に対して、農地法に基づく農地転用許可手続が開始できる旨の連絡をする。

なお、イの連絡が農地転用許可に当たり調整等が必要である旨のものである場合は、優良田園住宅担当部局を通じて建築主にその旨を連絡する。

- (2) 農業委員会及び農地転用許可権者は、建築主から当該優良田園住宅建設計画に基づく農地転用許可申請書の提出があった場合において、(1)により当該計画に係る事前の調整を了しているときは、その内容が当該調整の結果に即していることを確認した上で、農地転用許可に係る事務処理を速やかに行うこと。

なお、農地法第4条第6項第1号ロ又は第5条第2項第1号ロに掲げる土地である場合について、都道府県知事との協議を経て認定を受けた優良田園住宅建設計画に従って農地を転用しようとする場合には、例外として転用許可を受けることが可能となることに留意し、手続を進めること。

第5 開発許可についての配慮等

- 1 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開発許可を要するものについては、都計法第33条に定める基準及び市街化調整区域においては都計法第34条に定める基準（以下「開発許可基準」という。）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。

このことは、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、市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域内において優良田園住宅を建設しようとする場合で、都計法第43条の許可（以下「建築許可」という。）を要するものの同法施行令第36条に定める基準（以下「建築許可基準」という。）への適合性の審査についても同様であること。

- 2 都道府県等の開発許可担当部局は、優良田園住宅建設計画の認定に当たって優良田園

住宅担当部局から協議を受けた場合には、認定を受けた優良田園住宅建設計画に係る開発許可又は建築許可（以下「開発許可等」という。）の審査が円滑に行われるよう、優良田園住宅建設計画に記載された内容から判断して、開発許可基準又は建築許可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。

- 3 優良田園住宅建設計画の申請の段階において、当該優良田園住宅建設計画に係る開発計画が具体的に固まっている場合には、優良田園住宅建設計画の審査と並行して開発許可の事前審査等の制度を積極的に活用する等により、優良田園住宅建設計画作成上の手戻りを防ぎ、申請者にとって過度の負担とならないよう努めること。

なお、優良田園住宅を建設しようとする土地が、農用地区域外の農地である場合、優良田園住宅建設計画の認定と農地転用許可及び開発許可の手続を並行して進めることにより、手続の迅速化を図りたい。

- 4 このほか、優良田園住宅建設計画に係る開発許可等の事務の迅速化・簡素化を図られるよう、地域の実情に応じ、例えば、次のような対応を行うこと。

- (1) 横断的調整組織の積極的活用

開発許可、特に大規模な開発に係る許可については、市町村、都道府県の関係部局等との横断的調整組織を積極的に設置・活用して調整を図り、事務処理の一層の迅速化に努めること。

- (2) 公共施設管理者の同意、協議手続の迅速化

都計法第32条に基づく公共施設管理者の同意、協議手続については、当該市町村が自ら基本方針の策定や優良田園住宅建設計画の認定を行っていることに鑑み、手続の一層の迅速化を図られるよう、都道府県は、適宜、当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可との同時並行的な処理に努めること。

- (3) 提出書類の簡素化

開発許可等の審査に当たっては、横断的調整組織等を活用して、同様の審査資料に係る様式の統一等提出書類の一層の簡素化に努めること。

第6 税制上の措置

優良田園住宅の建設の促進に関連して、ライフスタイルの多様化に対応した郊外型住宅等について、固定資産税の減額措置、不動産取得税の特例措置が適用されるものであること。

第7 住宅金融支援機構等の融資に当たっての配慮

優良田園住宅の建設の促進に関連して、週末居住用の郊外型住宅等の取得等を支える商品（フラット35等）が用意されていること。

第8 その他

- 1 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第3条に掲げる「集落地域」において優良田園住宅を建設する場合にあっては、本法に基づく制度の積極的活用留意すること。
- 2 市街化調整区域において、良好な居住環境の確保を図りつつ、郊外型住宅の建設の促進等を図るため、必要な場合には、地区計画制度の活用について留意すること。