

都市計画法による開発許可制度と農地法 による農地転用規制との調整について

昭和 44 年 10 月 22 日 44 農地 B 第 3176 号
農林次官から各地方農政局長、各都道府県知事
あて

このことについて、別添写しのとおり建設省計画局長および農林省農地局長との間で覚書を交換させたので了知されるとともにその運営に遺憾のないようにされたい。

以上、命により通知する。

(別添写)

44 農地 B 第 3176 号
建設省計宅開発第 102 号
昭和 44 年 10 月 21 日

農林省農地局長
建設省計画局長

都市計画法による開発許可制度と農地法による農地 転用規制との調整についての了解事項（覚書）

農林省及び建設省は、都市計画法施行法（昭和 43 年法律第 101 号）第 7 条の規定によりなお従前の例によることとされた住宅地造成事業に関しては、住宅地造成事業と農地当転用規制との調整についての了解事項（昭和 40 年 5 月 26 日付 40 農地 B 第 1959 号、建設省住発第 166 号。以下「40 年覚書」という。）は、なお効力を有することを確認するとともに、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による開発許可制度と農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用規制との調整に関し、下記のとおり了解する。

記

都市計画法第 34 条第 10 号イに該当する住宅地分譲を目的とする開発行為で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の儀を経て都市計画法第 29 条の許可を行うものについては、40 年覚書第 1 項及び第 2 項(2)に準じて取り扱うものとする。

(別紙)

40農地B第1959号(農)

昭和40年5月26日

農 林 事 務 次 官

「住宅地造成事業と農地等転用規制との調整に ついての了解事項」について

住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)は、昭和39年10月1日から施行されたが、この法律は、住宅地需要の著しい都市及びその周辺地域で相当規模の住宅地の造成が行われる場合に、その造成事業の施行について災害の防止及び環境の整備のための必要な規制を行うとともに、その適正な施行を促進するために必要な規定を設け、良好な住宅地の造成を確保することを目的としている。(同法第1条)

このため、建設大臣の指定した住宅地造成事業規制区域内で原則として3,000坪以上の規模の一団の土地について行う住宅地造成事業の事業主は、事業計画及び工事施工者を定め、事業の施行につき都道府県知事(指定都市の区域内で行われる住宅地造成事業にあっては、指定都市の長)の認可を受けなければならないものとし、都道府県知事(同前)は、認可申請に対し一定の基準により処分を行う(同法第8条)ものとするほか、監督上の処分等(同法第17条)・立入検査(同法第18条)・報告徴収及び勧告(同法第19条)・工事完了の検査(同法第12条)等の監督を行うものとしている。

同法の規定の適用を受ける住宅地造成事業に係る農地転用許可については、同法第20条第2項に、農林大臣又は都道府県知事は、施行地区内の農地又は採草放牧地を認可を受けた住宅地造成事業の用に供するため農地法の規定により許可申請があったときは当該事業が促進されるよう配慮するものとするという規定が設けられたが、同法に規定する住宅地造成事業により造成された宅地の利用確保等の点を考慮し、同法の都道府県知事の認可と農地法の転用許可との間に十分な調整を行うことにより住宅地造成事業に関する認可及び農地等転用の許可を適正に運営する必要があるので、今般、建設省住宅局長と農林省農地局長との間に別添のとおり了解を行ない、今後これにより関係事務を処理することとしたから、下記事項に留意のうえ、遺憾のないよう措置されたい。

以上命により通知する。

記

1 農地転用許可基準による取扱い

宅地分譲を目的とする住宅地造成事業については、従来日本住宅公団が行うもの、政府、若しくは政府機関の出資により設立された地域開発を目的とする法人が行うもの、地方公共団体および民法の公益法人が行われることが確実なものほかは一般に転用目的として適当ないものとしていたが、住宅地造成事業に関する法律第4条および第10条第1項の規定による認可を受けた宅地分譲を目的とする住宅地造成事業については、同法に基づく規制が行われ、かつ、今回の了解事項により認可権者と農地転用許可権者との間で認可前に十分な調整を行うこととなったことにかんがみ、従来の取扱いを改め、上記認可を受けた事業で住宅その他の施設の建設の行われて

いることが確実なものについては、農地転用許可基準による許可の審査の対象とするものとする。
(了解事項の記の1)

2 処理方法

(1) 同法の認可権者は、地方自治法第252条の19第1項による指定都市の区域内で行われる住宅地造成事業にあっては指定都市の長とされているほかは、一般に都道府県知事である。

従って、農地転用許可申請面積が5,000坪未満の場合にあっては認可権者も許可権者も都道府県知事である場合が大部分になるが、この場合は都道府県の宅地関係部局と農地関係部局との間で意見調整を行うこととする。

また、5,000坪以上の農地転用を必要とする場合には、地方農政局長（北海道にあっては農地局長）が転用許可事務を処理すべき事案について認可権者たる都道府県知事等と意見調整を行うこととなるが、都道府県知事は転用許可申請の経由庁であることから、この場合においても都道府県の関係部局間においてあらかじめ意見調整を行うことが必要である。

(2) 意見調整は、住宅地造成事業の候補区域が挙げられる段階からなるべく早期に開始するものとする。事前審査の申出があった場合には、事前審査の段階において了解事項に基づく意見調整を了することを建前とする。

(3) 認可権者から許可権者へ調整の申し入れがあった場合においては、了解事項に基づいて調整を行い調整の結果に従って、認可権者および転用許可権者が処分を行う。

(4) 転用許可の適否についての具体的審査基準および転用許可申請（事前審査の申出を含む）に関する手続は、一般の転用事例と同じである。

(5) 了解事項の記の2の(2)は、住宅地造成事業の特殊性にかんがみ、申請に係る土地を申請目的に供する確実性（農地転用許可基準第2章第2節第1の1）についての審査基準を定めたものであり、ここにいう「相当期間」とは、おおむね下記の期間とする。

(ア) 住宅地造成工事が完了するまでの期間

造成宅地面積が15,000坪未満の場合

転用許可時より1年以内

造成宅地面積が15,000坪以上30,000坪未満の場合

転用許可時より2年以内

造成宅地面積が30,000坪以上の場合

転用許可時より2年以上最小必要時間

(イ) 造成宅地の大部分につき住宅建設工事が行われる期間

宅地造成工事完了後2年以内

造成工事完了後相当期間内に造成宅地の大部分につき住宅建設が行われる見込みが確実であるかどうかについては、その地域の宅地の需要、周辺地域の市街化の状況、空閑地の状況等を勘案して判断するものとし、了解事項に基づく意見調整に際し、認可権者又は宅地関係部局の意見を求める等により慎重に検討すること。

なお、了解事項の記の2の(2)の実施面については、宅地関係行政機関においても指導上特に留意することになっている。

別添

40 農地 B 第 1959 号 (農)
住 発 第 1 6 6 号
昭 和 4 0 年 5 月 2 6 日

農林省農地局長 丹羽 雅次郎
建設省住宅局長 尚 明

住宅地造成事業と農地等転用規制との調整についての了解事項 (覚書)

農林省及び建設省は、住宅地造成事業に関する法律 (以下「法」という。) に基づき、住宅地造成事業と農地等転用規制との調整に関し、次のとおり了解する。

- 1 農林省は、法第 4 条又は第 10 条第 1 項の認可を受けた宅地分譲を目的とする住宅地造成事業については、昭和 34 年 10 月 27 日付け 34 農地第 3353 号 (農) 農林事務次官通達「農地転用許可基準の制定について」における「一般的に転用目的として適当でない。」ものとする取扱いを行わないものとする。
- 2 法第 4 条又は第 10 条第 1 項の認可の審査に当たっては、認可権者は農地転用許可権者に連絡して左記事項について十分意見の調整が行われるよう措置するものとする。
 - (1) 「略」
 - (2) 住宅地造成事業の実施目的の確実性については、造成事業がその規模に応じて相当期間内に完了し、造成事業完了後相当期間内に造成宅地の大部分につき住宅建設工事が行われる見込みが確実であること。

(以下「略」)

1 は「農地転用許可基準の制定について」廃止により、適用しない。