

令和8年4月1日から

「藤枝市優良田園住宅建設計画の認定手続等に関する事務取扱要綱」

を一部改正します。

よくあるご質問

Q

事務取扱要綱の一部改正によって、変更となる点は？

優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年4月17日、法律第41号)では、優良田園住宅を建設しようとする者は、予め、優良田園住宅建設計画の認定を受ける必要があります。

今回の改正は、認定申請を行う者(=建築主)を明確にして、優良田園住宅の建設の確実性を審査・確認するものです。

なお、認定申請を行う建築主とは、建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者となります。

(住宅の建設には、一体的に行う宅地造成を含みますが、住宅の建設を伴わない造成のみを行う者の場合は含まれないため、造成のみを行う者だけでは認定を受けることができません。)

Q

複数の優良田園住宅建設計画の認定を受けたい場合、認定申請は？

複数戸の優良田園住宅の建設計画の場合は、建売住宅の計画を想定していますが、その場合、住宅の建築主(基本的に住宅の建設費用を負担する者=建築確認申請上の建築主)が申請者となり得ます。

よって、住宅の建設を伴わない造成のみを行う者だけでは認定を受けることができませんので、申請についても同様となります。

Q

計画上、宅地造成と住宅建設と事業者が異なる場合の認定申請は？

今回の改正によって、住宅の建築主が申請者である必要がありますので、少なくとも住宅建設を担う事業者が申請者に含まれている必要があります。また、宅地造成を担う事業者との連名で申請する必要がある場合は、それも可能です。

申請の後、本市の基本方針等に照らして適切な計画であると判断した場合は、申請者に対して認定書を発行しますので、認定後の個別法の許認可手続(開発行為許可申請・適合証明申請、農地転用許可申請、建築確認申請等)を見据えて連名による申請の要否をご判断ください。

Q

建設計画認定後に住宅の建築主が変更となった場合の手続は？

例えば、複数戸の優良田園住宅(建売住宅)の建設計画に対する認定を受けた後に、一部の住宅建設を別の建築主(法人)に譲渡する場合、その住宅の建築主は、発行済の認定書に記載のない者であると考えられます。その場合は、優良田園住宅を建設しようとする者(申請者)を追加する変更手続が必要になります。

なお、変更手続の中で、優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条各項の規定により、原則、市を通じて県とも変更協議が必要となります。

これにより、改めて建築主(申請者)を追加した変更認定書を発行します。

Q

建設計画認定後に住宅の設計が変更となった場合の手続は？

建設計画認定書には、建設する建築物の用途、階数、構造及び規模(建築・延床面積)が記載されています。

その認定を受けた後、住宅部分の設計(規模等)に変更が生じる場合は、以降の個別法の許認可手続(適合証明申請、建築確認申請など)と内容が相違するものと考えられますので、住宅の設計変更に伴う変更手続が必要になります。

なお、変更手続の中で、原則、市を通じて県とも変更協議が必要となります。

これにより、改めて住宅部分の設計を変更した変更認定書を発行します。

Q

建設計画認定後に登記地番が確定、変更となった場合の手続は？

主に複数戸の建売住宅等の建設計画に関して、認定時は分筆前の土地(登記地番)の一部で認定を受けた後、確定地積及び分筆登記によって、登記地番のみが変更になった場合の変更手続は不要です。

ただ、認定書を分筆後の地番で再発行をご希望の場合は、変更手続によって、改めて変更認定書を発行することも可能です。

なお、この取扱いは、他市町と統一ではありませんのでご注意ください。

Q

今回の改正によって、地目変更登記の申請時期等に影響は？

今回の改正によって、地目変更(農地→宅地)登記の申請時期等に影響はありません。変更前地目が農地(田・畑)の場合は、農地法あるいは不動産登記法に照らして、適切な時期に登記手続をお願いします。

※なお、この取扱いは、令和8年4月以降に認定申請を行う建設計画が対象です。