侯马市人民政府办公室

关于《侯马市农村自建房规划管理实施细则（试行）》的起草说明

为进一步加强和规范我市村民自建房的规划管理，引导村民合理有序建房，努力改善农村人居环境、全面建设美丽宜居乡村、深入实施乡村振兴战略，结合我市实际，起草了《侯马市农村自建房规划管理实施细则（试行）》，现将起草情况作如下说明：

一、《侯马市农村自建房规划管理实施细则（试行）》的起草依据、必要性和起草过程

根据山西省人民政府办公厅印发的《山西省农村宅基地审批管理办法(试行)》(晋政办发[2020]115 号)、《山西省农村自建房规划管理办法(试行)》(晋政办发[2020]118号)的通知和《临汾市农村自建房屋质量管理办法》的文件要求，全面加强农村自建房规划建设管理，保障对农村自建房的有效监督，强化村庄规划对农村自建房的规划管控，进一步规范和完善宅基地自建房的申请及审查验收程序，引导村民合理有序建房、努力改善农村人居环境、建设美丽宜居乡村、深入实施乡村振兴战略和依法保障农民合法权益有重要意义。因此，需制定我市对农村自建房规划管理实施细则。

在《侯马市农村自建房规划管理实施细则（试行）》起草过程中，严格按照上级文件要求，依据相关法律法规及国家相关政策，认真编写起草，修改过程中认真研究相关政策法规、借鉴其他城市做法，在此基础上形成修订草案。

二、《侯马市农村自建房规划管理实施细则（试行）》的主要目的

随着经济社会快速发展，农村村民收入不断增加，农村村民建房需求呈高涨趋势，但随之而来的是农村建房选址不合规、不合理、违法用地、违法建设、盲目建设（超批准用地、超面积建设）、建房风格不统一、工程质量无保障、相关职能管理不规范、责任不清晰等一系列的问题，对此，为加强管控，明确了监管责任主体和各部门的工作职责，对农村村民住宅建设的申请条件、面积标准、规划管控、申请审批流程、建设管理、宅基地退出、调整和使用等内容作了明确具体的规定，《侯马市农村自建房规划管理实施细则（试行）》的有效实施，将从根本上彻底解决“两违”疏堵结合“疏”的问题。

三、《侯马市农村自建房规划管理实施细则（试行）》的制定过程

3月9日，在市应急局组织召开的“四办法一标准”培训会上，我局对实施细则进行了解读。会后，向“三个乡、两个农村街道办事处”下发了征求意见表，除新田乡所提交的意见与村民自建房规划管理没有关系，不予采纳外，其余乡、办均无意见。3月9日，按照要求，向司法局提交了《侯马市农村自建房规划管理实施细则（试行）》及相关资料。4月6日，司法局反馈了4条意见和建议。我局采纳了2条。一是在第二条中把原来的“新建、改建和翻建”改为“新建、扩建、改建和翻建”；二是把原来的第16条由“新批准宅基地自建房竣工后，应当在30日内向乡、办申请验收”改为“乡、办负责制定农村自建房竣工规划验收程序。村民自建房竣工后，应当在30日内向乡、办申请竣工规划验收”。未采纳2条，一是按照《山西省农村自建房规划管理办法(试行)》第17条的规定，农村自建房规划审批公开事项应由乡、办和村民委员会来建立；二是要求提供第10条“农村自建房规划设计要求：容积率≤1.2；层数：1-2层；高度：首层≤3.9米，二层≤3.6米；屋面形式宜采用坡屋顶，颜色以红褐色或灰色为主；建筑风格宜一村一貌”的依据，按照《山西省农村自建房规划管理办法(试行)》第20条之规定，是需要提请本次会议审议确定的内容，没有依据。

四、《侯马市农村自建房规划管理实施细则（试行）》的主要内容

本《实施细则》共5章，23条。主要内容有：

第一章：总则（1-6条）。明确了农村自建房规划管理的适用范围及相关概念，明确了规划审批的实施主体。

第二章：规划管控（7-11条)。明确了农村自建房选址安全管控要求，对农村自建房的建筑位置、建筑风格、容积率、层数、高度、屋面形式提出了具体要求。

第三章：申请及审查验收（12-16条）。实施差别化管理政策，对无宅基地的新建农村自建房和在原有宅基地上改建、扩建、翻建住房的规划审批分别明确了不同的管理要求，并明确了审查的重点内容及验收的要求。

第四章：监督与管理（17-20条）。明确了乡、办建立农村自建房规划审批的公示公开制度，并加强对自建房活动的事中事后监管和对违法违规建设行为的处置等要求。

第五章：附则（21-23条）。对村民委员会统一组织集中建房的规划审批提出了管理要求并明确了《实施细则》的有限期等。

侯马市人民政府