

# 湖北省村庄和集镇规划建设管理办法

（1995 年 6 月 7 日湖北省人民政府令第 76 号发布，根据 2014 年 12 月 31 日湖北省人民政府令第 378 号《湖北省人民政府关于规章清理结果的决定》修正，自 2014 年 12 月 31 日起施行）

## 第一章 总则

**第一条** 为加强村庄、集镇的规划建设管理，改善村庄、集镇生产、生活环境，促进农村经济和社会发展，根据国务院《村庄和集镇规划建设管理条例》（以下简称《条例》）的规定，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本省境内制定和实施村庄、集镇规划，以及在规划区内进行居民住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等建设管理活动，适用本办法。但是，国家征用集体所有的土地进行的建设除外。

城市和建制镇规划区村庄、集镇的规划建设管理，按照城市规划法规、法规执行。

**第三条** 本办法所称村庄，是指农村村民居住和从事各种生产的聚居点。

本办法所称集镇，是指乡、民族乡人民政府的所在地，以及经县级人民政府确定由集市发展而成的作为农村一定区域经济、文化和生活服务中心的非建制镇。

本办法所称村庄、集镇规划区，是指村庄、集镇建成区和因村庄、集镇建设及发展需要实行规划控制的区域，其具体范围在村庄、集镇总体规划中划定。

**第四条** 村庄、集镇规划建设管理，应当坚持合理布局、节约用地的原则，全面规划，正确引导，依靠群众，自力更生，因地制宜，量力而行，逐步建设，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

**第五条** 地处洪涝、地震、滑坡等自然灾害易发地区的村庄和集镇，应当按照国家和

省的有关规定，在村庄和集镇总体规划中制定防灾措施。

**第六条** 县级（含县级）以上人民政府（地区行署）建设行政主管部门，主管本行政区域内的村庄、集镇规划建设管理工作。其主要职责是：

- （一）组织贯彻实施有关村庄、集镇规划建设管理的法规、规章和政策。
- （二）指导并监督检查村庄、集镇规划的编制、调整和实施工作。
- （三）组织实施村庄、集镇建设项目选址意见书制度和开工审批制度。
- （四）负责村庄、集镇规划区内从事建筑工程设计、施工活动的单位的资质管理工作。
- （五）指导并监督检查村庄、集镇的房屋等建筑设施和村容镇貌的管理工作。
- （六）负责村庄、集镇建设适用技术的推广应用和人才培养，做好建设统计和建设档案的管理工作。
- （七）按照职责分工，查处违反村庄、集镇规划建设管理规定的行为。

**第七条** 乡级人民政府负责本行政区域内的村庄、集镇规划建设管理工作。其主要职责是：

- （一）贯彻实施有关村庄、集镇规划建设管理的法规、规章和政策。
- （二）组织编制、调整和实施村庄、集镇规划。
- （三）负责管理村庄、集镇的开发和建设。
- （四）按照本办法的规定，办理农民建房及村镇各类建设项目的申请、审批和上报工作。
- （五）做好建设项目的定点和选址工作。
- （六）做好对农民建筑队伍、个体工匠的资质管理和施工质量管理。
- （七）按规定管好用好城市维护建设税收入。
- （八）负责村庄、集镇的房屋等建筑设施和村容镇貌的管理工作。
- （九）按照职责分工，查处违反村庄、集镇规划建设管理规定的行为。

**第八条** 各乡、镇按国家规定设立的乡村建设管理机构（或配备的乡村建设助理员），受县（市）建设行政主管部门和乡级人民政府的委托或者授权，负责村庄、集镇规划建设管理的各项具体工作。该类机构或人员的管理体制，按照有利于开展工作，有利于发挥建设行政主管部门和乡级人民政府积极性的原则，由各县（市）人民政府具体

确定。

村民委员会和集镇居民委员会，应当在乡级人民政府的领导下，协助做好村庄、集镇的规划建设管理工作。

**第九条** 村庄、集镇规划区内的任何单位和个人，都必须遵守本办法，并有权制止和检举违反村庄、集镇规划建设管理规定的行为。

## 第二章 村庄和集镇规划的制定

**第十条** 村庄、集镇规划，由乡级人民政府组织编制并监督实施。

村庄、集镇规划应委托有相应资质的规划设计单位编制，所需费用可以从城市维护建设税收入中列支。

**第十一条** 编制村庄、集镇规划，应当以县（市）域规划、农业区划和土地利用总体规划为依据，并与水利、电力、交通、邮电、卫生和环境保护等部门的专业规划相协调。

县级人民政府组织编制的县（市）域规划，应当包括村庄、集镇建设体系规划。

**第十二条** 编制村庄、集镇规划，分为村庄、集镇总体规划和村庄、集镇建设规划两个阶段进行。建设规划应当以总体规划为依据。

**第十三条** 村庄、集镇规划的期限：总体规划为10年至20年；集镇建设规划为10年至20年；集镇的近期建设规划为3年至5年；村庄建设规划为5年至10年。

**第十四条** 村庄、集镇总体规划和集镇建设规划，应当征求有关部门的意见，经乡级人民代表大会审查同意后，由乡级人民政府报县级人民政府批准。

村庄建设规划，应当经村民会议讨论同意，由乡级人民政府审查后报县级人民政府批准。

**第十五条** 村庄、集镇规划经批准后，由乡级人民政府公布。

经批准的村庄、集镇规划，任何单位和个人不得随意改变。确需改变的，必须按本

办法第十四条的规定办理审批手续。

### 第三章 村庄和集镇规划的实施

**第十六条** 为保证村庄、集镇规划的有效实施，对在村庄、集镇规划区内进行的项目，实行选址意见书制度和开工审批制度。

**第十七条** 农村村民在村庄、集镇规划区内建住宅的，应当先向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请，经村民会议讨论通过后，按照下列审批程序办理：

（一）需要使用耕地的，经乡级人民政府审核、县（市）建设行政主管部门审查同意并出具选址意见书后，依法向县（市）土地管理部门申请用地，经县级人民政府批准后，由县（市）土地管理部门划拨土地。

（二）使用原有宅基地、空闲地和其他非耕地的，由乡级人民政府审查批准。

城镇非农业户口居民在村庄、集镇规划区内使用集体所有的土地建住宅的，经其所在单位或者居民委员会同意后，依照前款第（一）项规定的审批程序办理。

回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人和离休、退休干部以及回乡定居的华侨、台港澳同胞，在村庄、集镇规划区内使用集体所有的土地建住宅的，依照本条第一款第（一）项规定的审批程序办理。

**第十八条** 兴建乡（镇）村企业，必须持县级以上人民政府批准的设计任务书或者其他批准文件，向县（市）建设行政主管部门申请选址定点，经审查同意并出具选址意见书后，依法向县（市）土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府批准后，由县（市）土地管理部门划拨土地。

**第十九条** 乡（镇）村公共设施、公益事业建设，须经乡级人民政府审核并由县（市）建设行政主管部门审查同意并出具选址意见书后，依法向县（市）土地管理部门申请用地，经县级人民政府批准后，由县（市）土地管理部门划拨土地。

**第二十条** 选址意见书由省建设行政主管部门统一印制，工本费收费标准由省建设行政主管部门报省物价、财政部门审批制定。

## 第四章 村庄和集镇建设的设计、施工管理

**第二十一条** 从事村庄、集镇建筑工程设计和施工的单位，必须持有相应的资质审查证书或者施工资质等级证书；

**第二十二条** 在村庄、集镇规划区内，兴建乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业的建筑工程，以及二层以上的住宅（含暂建一层，以后续建的住宅），必须由取得相应设计资质证书的单位进行设计，亦可选用通用设计、标准设计。

**第二十三条** 村庄、集镇建设项目开工前，建设单位和个人必须按本办法的规定向县（市）建设行政主管部门或者受其委托的乡（镇）建设管理机构提出开工申请，经审查批准发给开工审批证书，并由村庄、集镇规划建设管理人员定位、划线后，方可开工。  
开工审批证书的有效期为一年。

**第二十四条** 施工单位和个体工匠必须保证施工质量，按照国家有关的技术规范、标准和设计图纸施工，不得使用不符合工程质量的建筑材料和建筑构件。

**第二十五条** 在村庄、集镇规划区内进行的建设，不得妨碍交通和影响其他公共设施的正常使用，亦不得妨碍邻近地区单位和个人正常的生产、生活。工程竣工后，应及时拆除临时建筑物、构筑物和其他设施，并清理平整施工现场。

**第二十六条** 建设行政主管部门和建设管理机构，应对村庄、集镇建设的设计、施工质量加强监督检查。村庄、集镇的建设工程（农民住宅除外），应当按照国家有关规定，经有关部门竣工验收合格后，方可交付使用。竣工验收时，验收部门应通知县（市）建设行政主管部门、乡（镇）建设管理机构派人参加。

## 第五章 房屋、公共设施、村容镇貌和环境卫生管理

**第二十七条** 各级建设行政主管部门，应加强对村庄、集镇房屋的产权、产籍管理，依法保护房屋所有人对房屋的所有权。村庄、集镇房屋产权和产籍管理的具体办法，由

省建设行政主管部门根据国家有关规定制定，报省人民政府批准后执行。

**第二十八条** 任何单位和个人，都应遵守国家和本省有关村庄、集镇的房屋、公共设施的管理规定，保证房屋的使用安全和公共设施的正常使用，不得损毁或者破坏村庄、集镇的道路、桥梁、供水、排水、供电、邮电、绿化等设施。

**第二十九条** 任何单位和个人都有义务保护村庄、集镇内的文物古迹、古树名木和风景名胜、军事设施、防汛设施，以及国家输变电、输油管道等设施。

**第三十条** 从集镇收取的城市维护建设税收入，应当用于集镇公共设施的维护和建设，不得挪作他用。

**第三十一条** 各级人民政府应当采取有力措施，加快村庄、集镇的建设步伐，组织村容镇貌的综合治理。

**第三十二条** 乡级人民政府和村（居）民委员会应当采取措施，保护村庄、集镇的饮用水源。禁止向饮用水源排放污水或者倾倒垃圾等废弃物，禁止在饮用水源浸泡、清洗产生或者沾附有毒有害物质的农副产品和农用器具。

具备条件的村庄、集镇，应当实行集中供水，并使饮用水的水质达到国家规定的饮用水卫生标准。

**第三十三条** 单位和个人在村庄、集镇规划区内的街道、广场、市场和车站等公共场所搭建临时建筑物、构筑物和其他设施，以及因建设需要临时占用公共设施的，必须报经乡级人民政府批准，并由乡（镇）建设管理机构划定范围，在批准的面积和时间内使用。

**第三十四条** 任何单位和个人都应当维护村容镇貌和环境卫生，妥善处理粪堆、垃圾堆、柴草堆和其他杂物，养护树木花草，美化环境。

**第三十五条** 乡级人民政府应当按照国家有关规定，对村庄、集镇规划建设中形成的具有保存价值的文件、图纸、资料等及时整理归档。

## 第六章 罚则

**第三十六条** 违反《条例》第三十六条、第三十七条、第三十八条、第三十九条、第四十条、第四十一条、第四十二条规定的，按《条例》的规定处理。《条例》规定应处以罚款的，可以并处1 0 0 0元以上1 0 0 0 0元以下的罚款。

**第三十七条** 无资质证书的单位和个人承担施工任务，或有资质证书的单位和个人越级承担施工任务，由县（市）建设行政主管部门责令停止施工，并处1 0 0 0 0元至2 0 0 0 0元的罚款。

**第三十八条** 出借、转让设计、施工资质证书的，由县（市）建设行政主管部门处以1 0 0 0 0元至2 0 0 0 0元的罚款；情节严重的，吊销其设计、施工资质证书。

**第三十九条** 设计、施工单位因设计、施工质量低劣造成质量事故的，除按规定向建设单位赔偿损失外，原资质审批单位可视情节轻重，给予通报批评、限期整顿、降级直至吊销资质证书的处分。

**第四十条** 截留、挪用城市维护建设税收入的，由财政、审计部门按国家有关规定处理。

**第四十一条** 村庄、集镇规划建设管理人员，应当经培训并考核合格后上岗工作，并依法执行公务。村庄、集镇规划建设管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

**第四十二条** 依照本办法实施处罚所得的罚没收入，按《湖北省罚没收入管理办法》的规定处理。

**第四十三条** 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或向人民法院起诉。逾期不申请复议，也不向人民法院提起诉讼，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

## 第七章 附则

**第四十四条** 未设镇建制的国营农场场部、国营林场场部及其居民点的规划建设管理，分别由国营农场、国营林场主管部门负责，参照本办法执行。

**第四十五条** 本办法应用中的有关问题，由省建设行政主管部门负责解释。

**第四十六条** 本办法自发布之日起施行。