

市街化調整区域内の農家住宅、農林漁業用施設の開発行為	法 29 条 1 項 2 号 法 29 条 2 項 1 号
----------------------------	----------------------------------

◎ 適用除外編第 3 章第 2 節 [審査基準 2]

1 要件 1 について

- (1) 農業経営基盤強化促進法に基づき利用権設定を行い、将来継続して農業に従事するとして、当該市町村の農業委員会から農地基本台帳（農家台帳）に登載されていることの証明を受けた者は、「小作農」に該当するものとする。
- (2) 農業を営む者の世帯構成員のうち農家の二、三男等であっても、その者自身が自作農等として要件 1 に該当する場合は、「農業を営む者」に該当するものとする。

2 要件 2 について

- (1) 要件 2 (1) の「新たに農家住宅を必要とする理由は、現在居住している住居の状況等に照らして合理的であること」とは、現在居住している住居について過密、狭小、老朽、被災若しくは借家等の事情がある場合、又は、世帯構成員の結婚の場合等社会通念に照らし新たに農家住宅を必要とする合理的事情が存することをいう。
- (2) 要件 2 (2) の「計画敷地の位置は、農地の位置等に照らして適切であること」とは、計画敷地の位置が原則として農地等（畜舎等の農産物の生産の用に供する建築物等を含む。）と同一の市町村内に存することとする。
ただし、農地等が行政界付近に存する場合等については、計画敷地が隣接する市町村内に存しても、効率的に農業を営むために適切と考えられる位置であれば、本要件に適合するものとする。
- (3) 要件 2 (3) の「計画敷地は、農地法第 2 条第 6 項に規定する世帯員（以下「農業を営む者の世帯構成員」という。）が原則として保有している土地であること。」とは、計画敷地を、当該世帯の農業を営む者又はその者以外の世帯構成員が、原則として農家判定申請時において所有していることが土地の登記事項証明書で確認できることをいう。
ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
ア 計画敷地のうち進入路部分を借地する場合
イ 現に居住している住宅等の敷地が借地であり、当該地（敷地増を伴う場合等を含む。）において建築を行う場合
ウ 借地権の設定を行っていることを土地の登記事項証明書で確認できる場合、又は定期借地権契約を締結している場合
エ その他、上記の各項目と同等と認められる場合（例：当該農家住宅の建築までに所有権を取得することが確実に認められる場合）

3 要件 3 (2) について

- (1) アの「新たに農業用施設を必要とする理由は、農業を営む者の耕作等の状況及び既存の農業用施設の有無等に照らして合理的であること」とは、耕作等の質的改善又は規模拡大等の事情があり、かつ、既存の農業用施設がないか又はあっても当該施設が老朽、狭小である場合等で、社会通念に照らし新たに農業用施設が必要な合理的事情が存することをいう。
- (2) イの「計画敷地の位置は、農地等又は居住地の位置に照らして農業を営む者が耕作等を効率的に行ううえにおいて適切であること。」とは、計画敷地の位置が、原則として農地等又は居住地の近接地であることをいう。

(3) ウの「計画建築物及び敷地の規模は、貯蔵若しくは保管される物品等又は当該建築物等の利用形態等に照らして適切であること」とは、次のすべてに該当するものをいう。

ア 計画建築物の延べ面積は、原則として150平方メートル以下であること。

延べ面積が150平方メートルを超える計画にあつては、農地等の規模、農機具及び農業用資材の保有状況、並びに例えば畜産農業におけるサイロ等具体的な農業形態と計画建築物の目的、機能等に照らして当該規模が必要な合理的理由があること。

なお、計画建築物を主として農機具等収納施設として利用するが、その一部を農産物の一次的集荷の用に供するなど令第20条第1号に該当する用途に利用する場合においても、当該建築物の延べ面積が150平方メートル以下のものは、農業用施設に包含される。

イ 計画建築物は、原則として平屋建てであること。

ただし、わら等軽量の農業用資材を2階部分に保管する必要がある場合や、地形の制約等により2階建てとする合理的理由がある場合は、この限りでない。

ウ 計画敷地の規模は、計画建築物の規模及び屋外での農作業の利用等に照らして適切であること。

4 要件3(4)について

市町村等が公共的な施設整備として行うものについても、本要件に該当する。

5 留意事項アについて

「要件2にいう農家住宅として認められるものは、農業を営む者につき原則として1住宅1回限りとする」とは、農家住宅は当該市街化調整区域若しくは準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で継続的に農業を営むための保障の観点より、スプロールの弊害を生じないものとして本条の適用が除外されていることから、農業を営む者が自己の居住の用に供するため建築する住宅は、いわゆるセカンドハウス等を容認するものでなく、生活の本拠となる住宅を原則として1戸認めるものである。

農家住宅の建替等に伴う区画変更又は収用移転に伴う再度の新築等の場合においては、農業を営む者につき農家住宅が1住宅であると認められることから、本留意事項に適合するものとする。

6 留意事項イについて

「原則として要件3(2)アからエに掲げる内容に準じて行うものとする」とは、当該建築物の目的に照らして、要件3(2)アからエに掲げる内容について必要な読み替えを行って適用することをいう。