

○農家判定制度

1 目的

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農業を営む者の業務及び居住の用に供する建築物に係る開発（建築）行為は、都市計画と農業との適正な調整という見地からは、やむを得ないものであり、スプロール弊害を惹き起こすおそれがないものとして、開発（建築）行為の許可の適用除外となっている。

また、農家の分家住宅に係る開発（建築）行為は、農家世帯が通常の分化発展の過程で必要とする住宅を確保するものであり、許可対象となる土地、許可を受け得る者の範囲、新規の住宅確保の必要性等を検討し、分家する者が分家した後においても農業に携わると認められ、かつ当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われるものは、開発（建築）許可して差し支えないものとされている。

農家判定制度は、農業を営む者の居住の用に供する建築物及び業務の用に供する建築物について、法第29条第1項第2号又は同条第2項第1号の規定に該当するか否かの判定を行う制度であり、また、農家の分家住宅については、法に基づく開発（建築）行為の許可申請に先立ち、事前に法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に該当するか否かの判定を行う制度で、開発許可制度の適正な運用、円滑化を図ろうとするものである。

2 農家判定の対象建築物等

（1） 農家判定の対象建築物

- ア 法第29条第1項第2号及び同条第2項第1号に規定する「農業を営む者の居住の用に供する自己用建築物」（以下「農家住宅」という。）
- イ 令第20条第1号に定める「農業を営む者の農産物の生産又は集荷の用に供する自己用建築物」
- ウ 令第20条第2号に定める「農業を営む者の農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する自己用建築物」（以下「農業用施設」という。）
- エ 法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、奈良県開発審査会提案基準に定める「農家の分家住宅」

（2） 判定にあたっての審査基準

本編第3章第2節及び立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕1（1）「農家の分家住宅」に定めている。

（3） 経由機関等

農家判定の申請は、農業を営む者が居住する市町村の農業委員会等において、「農業委員会交付金実施要領の制定について」（昭和60年11月20日付け60農経A第1141号農林水産事務次官依命通達）に基づき整備している農地基本台帳（以下「農家台帳」という。）に記載さ

れていることの証明を受けた後、建築を計画している土地（以下「計画敷地」という。）を所管する土木事務所長に提出し、判定を受けること。

ただし、計画敷地の面積が3000平方メートル以上である場合は、上記の「所管する土木事務所長」を「県建築安全課長」と読み替えるものとする。

令和7年5月7日現在

計画敷地の面積	計画敷地の市町村	所管
3000㎡以上	奈良市以外の奈良県全域	県建築安全課
3000㎡未満	大和郡山市、天理市、生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町	郡山土木事務所
	大和高田市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、上牧町、王寺町、広陵町、河合町	高田土木事務所
	橿原市、桜井市、宇陀市、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町	中和土木事務所

（４） 農家判定申請に必要な図書

- ア 2（１）ア、イ及びウの判定を受けようとする者は、別紙第1号様式（Ａ－３版）及び別表に掲げる添付図書を正本1部及び副本1部（添付図書は、計画建築物の附近見取図、配置図、平面図のみとすることができる）提出すること。
- イ 2（１）エの「農家の分家住宅」に該当するかどうかの判定を受けようとする者は、別紙第1号様式及び別表に掲げる添付図書を、県建築安全課長に提出する者は4部（正本3部及び副本1部）、土木事務所長に提出する者は3部（正本2部及び副本1部）提出すること。

なお、上記ア及びイの提出図書のうち、正本1部以外は写しでよい。

＜留意事項＞

1 農家判定の第1号様式の記載上の留意事項は、次のとおりとする。

（１） 農家判定の申請者は、次に掲げる内容に該当すること。

ア 本制度2（１）アからウまでは、農業を営む者であること。

ただし、本制度2（１）アに係るものは、農業を営む者と現に同居し、当該住宅建築後も同居する者で、農家判定申請の世帯構成員として証明された者のうち、農業を営む者の直系卑属等（「農家の分家住宅」に定められる者）、配偶者又は子の配偶者と連名で申請することは差し支えないものとする。

イ 本制度2（１）エは、立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕1（１）「農家の分家住宅」要件1（１）に該当する者であること。

ただし、その者と現に同居し、当該住宅建築後も同居する親族のうち、その者の配偶者又は子等と連名で申請することは差し支えない。

【農家住宅連名申請の場合の記載例】

農 家 判 定 書

(略)

住 所
申請者
氏 名 奈良 ○○、奈良 △△
(耕作者との続柄 本人・配偶者)

住 所
耕作者
氏 名 奈良 ○○

- (2) 「市街化調整区域耕作農地の地番」には、「申請地を除き10アール以上記入すること」とあるが、「農業を営む上で合理的と認められる」ことを審査するために市街化調整区域の耕作地すべてを記載すること。

なお、申請地が都市計画区域外の区域内（準都市計画区域内を含む）の場合、「市街化調整区域耕作農地の地番」は「都市計画区域外の区域内の耕作農地の地番」と読みかえる。

- (3) 用途欄には、本制度2（1）アの建築物は「農家住宅」及び本制度2（1）エの建築物は「農家の分家住宅」と記載すること。

また、本制度2（1）イ及びウの建築物は、「農業」のための施設であることを明確に記載（例えば「農業用倉庫」等）すること。

- (4) 敷地面積欄には、実測面積を記載すること。

建築面積及び建築延面積欄には、農家住宅及び農業用倉庫等が併存する場合は各々の用途に係る面積を、又増築等の場合は既設部分と申請部分に係る面積を区分して記載すること。

- (5) 本制度2（1）ア及びエに係る判定の場合の「建築後の入居者名」には、新たに建築する住宅に居住することとなる者の氏名を、「既存建物」欄及び「既存建物の今後の利用計画」欄には、申請者が現在居住している住宅について記載すること。

- 2 法第29条第1項第2号、法第29条第2項第1号、法第34条第14号又は令36条第1項第3号ホに該当する旨の通知を受けた後の手続きは、次によること。

- (1) 本制度2（1）アからウに係る法第29条第1項第2号又は同条第2項第1号に該当する旨の農家判定書及び副本は、建築確認申請の正本に添付すること。
- (2) 本制度2（1）エに係る法第34条第14号（令第36条第1項第3号ホ）に該当する旨の農家判定書及び副本は、開発（建築）許可申請の副本に添付すること。

農家判定の提出図書

「農家住宅」及び「農家の分家住宅」の場合

提 出 図 書	記 載 内 容 等	副本提出図書 (農家住宅)	副本提出図書 (農家の分家住宅)
第 1 号 様 式 (農 家 判 定 書)	市町村の農業委員会等において、農家台帳に登載されていること等の証明	○	○
第 2 号 様 式 (誓 約 書)	印は、印鑑登録原票に登録されている印を押印し、 印鑑登録証明書（交付後 3 ヶ月以内のもの）を添付		○
委 任 状	委任される者の氏名・住所・連絡先、委任者の氏名・ 住所、委任事項	○	○
附 近 見 取 図	縮尺1/2500の都市計画地図に縮尺、方位、現居住地の 位置、農地等の位置（番地を明記）及び計画敷地の位 置を表示	○	○
計 画 建 築 物 の 配 置 図 (敷 地 断 面 図 を 含 む)	縮尺1/ 100程度、方位、敷地の境界線、建築物の配置 、接道の状況等を表示し、敷地の求積、断面（現況及 び計画線）を記入	○	○
計 画 建 築 物 の 平 面 図	縮尺1/ 100程度、方位、間取り等を記入	○	○
住 民 票	交付後 3 ヶ月以内のもの、農業を営む者の世帯構成 員（続柄の分かるもの）全員		○
公 図	登記所に備え付けられた地図または地図に準ずる図 面の内容を証明した書面（登記官の職氏名が記載さ れ、職印が押印された原本に限る） 交付後 3 ヶ月以内のもの、計画敷地の区域、公共施設 の色分け		○
土 地 の 登 記 事 項 証 明 書	交付後 3 ヶ月以内のもの、計画敷地全筆の全部事項 証明書（登記官の職氏名が記載され、職印が押印され た原本に限る）		○
そ の 他	必要と認めるもの		○

農家判定の提出図書

「農業を営む者の農産物の生産又は集荷の用に供する自己用建築物」及び「農業用施設」の場合

提出図書	記載内容等	副本提出図書
第1号様式 (農家判定書)	市町村の農業委員会等において、農家台帳に登載されていること等の証明	○
第3号様式 (誓約書)	印は、印鑑登録原票に登録されている印を押印し、印鑑登録証明書(交付後3ヶ月以内のもの)を添付	
委任状	委任される者の氏名・住所・連絡先、委任者の氏名・住所、委任事項	○
附近見取図	縮尺1/2500の都市計画地図に縮尺、方位、現居住地、既存の同種施設等の位置、農地等の位置(番地を明記)及び計画敷地の位置を表示	
計画建築物の配置図 (敷地断面図を含む)	縮尺1/100程度、方位、敷地の境界線、建築物の配置、接道の状況等を表示し、敷地の求積、断面(現況及び計画線)を記入	○
計画建築物の平面図	縮尺1/100程度、方位、保管物品等建築物の利用形態がわかるよう記入	○
住民票	交付後3ヶ月以内のもの、農業を営む者	
公図	登記所に備え付けられた地図または地図に準ずる図面の内容を証明した書面(登記官の職氏名が記載され、職印が押印された原本に限る) 交付後3ヶ月以内のもの、計画敷地の区域、公共施設の色分け	
土地の登記事項証明書	交付後3ヶ月以内のもの、計画敷地全筆の全部事項証明書(登記官の職氏名が記載され、職印が押印された原本に限る)	
その他	必要と認めるもの	

農 家 判 定 書

年 月 日

殿

住 所
申請者 氏 名
(耕作者との続柄)

住 所
耕作者 氏 名

耕作者が 市、町、村において下記記載のとおり農家台帳に登載されていることの証明
をお願いします。

農 地 面 積 等 に 関 す る 事 項	市街化調整区域耕作農地の地番	自作又は 小作の別	地 目	地積（公簿）	土地所有者名	主たる農産物
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
				m ²		
		計			m ²	
農 業 生 産 法 人 構 成 員 に 関 す る 事 項	所属法人名及び法人の所在地	所有権、使用収益権の移転又は 使用収益権の設定面積			従 事 日 数	構成員数
		法人の 全面積		法要総 人な の農 働 事作 日業 数日 に年 必間	日	
		耕作者の 全面積		耕間 作従 者事 の日 年数	日	

注) 上記「市街化調整区域耕作農地の地番」には申請地を除き10アール以上記入すること。
注) 申請者とは建築主（入居者）を記入すること。
注) 申請地が都市計画区域外の区域内（準都市計画区域内を含む）の場合、上記「市街化調整区域耕作農地の地番」は「都市計画区域外の区域内の耕作農地の地番」と読みかえる。
注) 世帯員（構成員）欄には住居及び生計を一にしている親族を記入すること。

(第1号様式)

世帯員 (構成員)	氏 名	世帯主と の 続 柄	職 業 (兼業も記入のこと)	氏 名	世帯主と の 続 柄	職 業 (兼業も記入のこと)
		世帯主				

上記のとおり相違ないことを証明する。

年 月 日

証明者職氏名

印

	建 築 場 所					
	用 途			敷 地 面 積	㎡	
	建 築 面 積	㎡	建 築 延 面 積	㎡	構 造	
※	建 築 後 の 入 居 者 名					
※	既 存 建 物	築 造 年 月 日				
		持 家 ・ 借 家 の 別				
※	既存建物の今後の 利 用 計 画					
	建築をすること の 必 要 な 理 由 (具 体 的 に 記 入 す る こ と)					
※記入しないこと	下記に該当するものと判定する	年 月 日 第 号			受 付 欄	
		適				
		不 適				

- 注1 建築しようとする土地の登記事項証明書、住民票、附近見取図、倉庫については内容詳細書等を添付。
注2 ※印欄は、居住の用に供する建築物の場合記入してください。
注3 既存建物の今後の利用計画及び理由が当該欄上に書けない場合は別紙に書き添付してください。
注4 該当項目のみ記入してください。

(第2号様式)

誓 約 書

私が下記の土地に建築を予定している建築物は、
農家住宅
農家の分家住宅
に相違ないことを誓約します。

記

建築場所

年 月 日

殿

住所
氏名

(注) 印は、印鑑登録原票に登録されている印を押印し、印鑑登録証明書を添付すること。

(第3号様式)

誓 約 書

私が下記の土地に建築を予定している建築物は、
()
農 業 用 施 設
であり、他の用途に使用しないことを誓約します。

記

建築場所

年 月 日

殿

住所
氏名

(注) 印は、印鑑登録原票に登録されている印を押印し、印鑑登録証明書を添付すること。