

第2節 市街化調整区域内等の農林漁業用施設等の開発行為

〔法第29条第1項第2号〕

〔法第29条第2項第1号〕

法第29条第1項第2号

市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

法第29条第2項第1号

農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

令第20条

法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

[審査基準 1]

I-2-2 第1項第2号関係

(1) 令第20条の運用については、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

- ① 第1号の「その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物」には、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当する。
- ② 第2号の「その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」には、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当する。
- ③ 第5号には、第1号から第4号までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物が該当するが、農業、林業又は漁

業の範囲については、それぞれ、日本標準産業分類A－農業、B－林業、C－漁業の範囲を基準とすること。季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しない。

(2) 「農業、林業又は漁業を営む者」とは、(1)③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断することが望ましい。

- ① 被傭者を含む
- ② 兼業者を含む
- ③ 臨時的と認められる者は含まない
- ④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する
- ⑤ 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる

「農業を営む者について」

[昭和45年11月20日 建設省神計宅開発第12号]

次のいずれかに該当する者は、「農業を営む者」として取り扱うこと。

- 一 10アール以上の農地について耕地の業務を営む者
- 三 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者
 - (1) その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者
 - (2) その法人に10アール以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者

[審査基準 2]

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、現に農林漁業を営む者がその業務や居住の用に供する建築物の建築のために行う開発行為は、一般に都市計画と農林漁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、スプロールの弊害も生じないと考えられることから、本条の適用が除外される。

ただし、林業及び漁業を営む者のその業務や居住の用に供する建築物については、本県における社会経済活動、線引きの態様等に照らして該当する場合が極めて限られると考えられるため審査基準は定めないで、個別具体に応じてその目的、規模、位置等を審査するものとする。

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とは次に掲げる要件1に該当する者をいい、同号後段に規定する建築物又は令第20条に定める建築物は要件2又は3の各々に該当するものとし、それらの建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、本条の適用が除外される。

1 農業を営む者とは、現に農業に従事し、かつ、将来継続して農業に従事する者で次の各号のいずれかに該当する者であること。

(1) 市街化調整区域内の10アール（建築を計画している土地（以下「計画敷地」という。）を除く。）以上の農地法第2条第1項に規定する土地（以下「農地」という。）について自作農又は小作農を行う者。なお、自作農とは、農地又は採草放牧地につき所有権に基づいて耕作又は養畜の事業を行う個人をいい、小作農とは農地又は採草牧草地につき所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う個人をいう。

(2) 農地法第2条第3項に規定する農地所有適格法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者。

(3) 農地所有適格法人の構成員でその法人に10アール以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者。

(4) 前(1)から(3)に掲げる農業を営む者と同等と知事が認める者。

2 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。）は、次の各号のすべてに該当するものであること。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 計画敷地は、農業を営む者の世帯構成員が原則として保有している土地であること。なお、農業を営む者の世帯構成員とは、住居及び生計を一にする親族（次に掲げる事由により一時的に住居又は生計を異にしている親族を含む。）をいう。

- 一 疾病又は負傷による療養
- 二 就学
- 三 公選による公職への就任
- 四 懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留

3 農業の用に供する建築物は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

(1) 令第20条第1号

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であること。

なお、本号の規定にいう「集荷の用に供する建築物」とは、当該建築物が農業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物はこれに該当しない。

(2) 令第20条第2号

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。）で、次のすべてに該当するものであること。

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 計画敷地は、農業を営む者の世帯構成員が建築することの権利を有している土地であること。

(3) 令第20条第3号

農業を営む者等の専ら農業として養畜する家畜の診療の用に供する自己用建築物であり、当該建築物そのものが農業の用に供されるものであること。

(4) 令第20条第4号

農業を営む者等の農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する自己用建築物等又は索道の用に供する自己用建築物等であること。

(5) 令第20条第5号

上記(1)から(4)に掲げるもののほか、農業を営む者の農業の用に供する自己用建築物で、当該建築物の建築面積及び延べ面積が90平方メートル以内であること。

<留意事項>

ア 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。

イ 要件3(1)、(3)、(4)及び(5)に規定する建築物に該当するか否かの審査は、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。

なお、要件3に係る農業の用に供する建築物に該当するか否かの判断の流れは、参考として、次の図(図-1)に記載している。

ウ 申請地が都市計画区域外の場合は、上記の「市街化調整区域」を「都市計画区域外の区域内」と読み替えることとする。

【解説P4, P5参照】

法第29条第1項第2号と法第34条第4号の区分 フローチャート

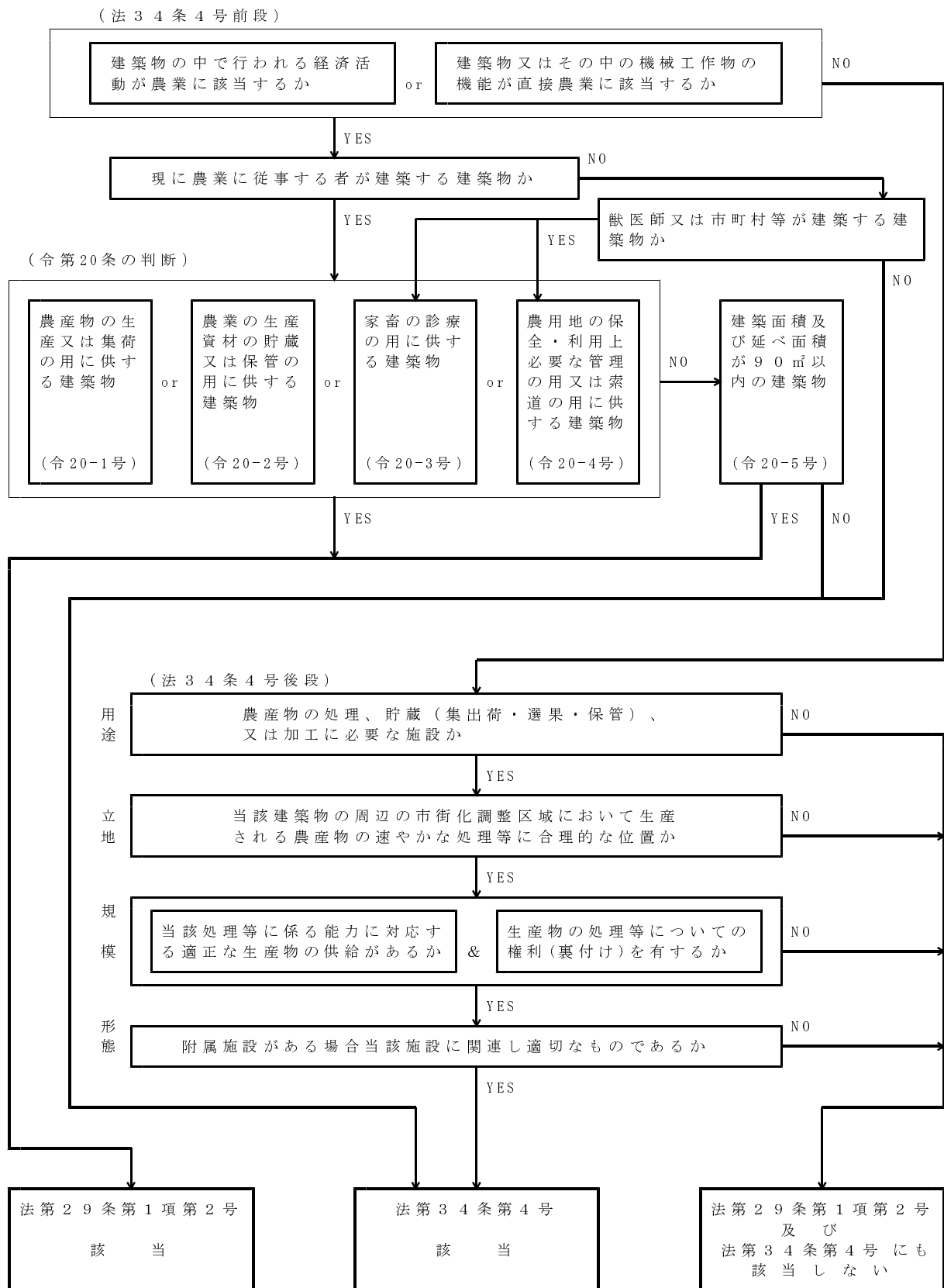


図 - 1