

提案基準 農家等世帯の構成員が分家する場合の住宅等の建築行為等に係る特例措置

市街化調整区域内に農家等世帯の構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅を建築する場合の基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 農家等世帯の構成員である者が、分家をする必要があること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。
- 3 当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下「線引きの日」という。）前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。ただし、当該土地が交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換農地又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあっせんにより失った土地の所有権が、継続しているものとして取り扱うことができる。
- 4 当該敷地の面積は、原則として 150 平方メートル以上が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は 400 平方メートル以下であること。
- 5 本家である世帯及び分家をする者が、市街化区域に分家する適当な土地を所有していないこと。
- 6 分家をする者は、農家等世帯の構成員であり、現に本家である世帯に同居している者、又は結婚・就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者（民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る。））であること。また、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。
- 7 分家する者が自ら生活の本拠とする住宅であり、他に自己名義の住宅を所有していないこと。
- 8 生活上その他やむを得ず住宅以外の用途を兼用する場合は、主たる用途が住宅でありかつ、自らが直接使用するもので原則として法第34条第1号の用途のものであること。
- 9 当該土地には、原則として本家である世帯及び分家をする者以外の者の権利が設定されていないこと。
- 10 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 11 農家の世帯の構成員が分家する場合、本家である世帯構成員の1名以上が「農業を営む者」であること。
- 12 農家以外の世帯の構成員が分家をする場合は、基準1から10に該当し、かつ、本家である世帯が線引きの日前から引き続き当該市街化調整区域に居住している者であること。

包括承認基準

承認番号	項目	承認基準
5	提案基準 に適合する分家	当該敷地の面積は、150平方メートル以上400平方メートル以下であること。（ただし、基準8に該当する住宅を除く。）

審査上の留意点

- (1) 農業の範囲は、原則として日本標準産業分類によるA - 農業の範囲とする。また、「農業を営む者」の範囲は、建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省計宅開発第12号）により取扱うこと。
ただし、（回答）2の収入については、申請時点での農業センサスによること。
- (2) 基準6における「現に本家である世帯に同居している者」、「従前、世帯から転出した者」に該当するかどうかは、申請者の住民票記載事実及び本家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。
- (3) 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合は、本家である世帯

帯の生活の本拠とする住宅の既存敷地と接して分家する場合又は審査上の留意点（１５）若しくは（１６）により分家する場合に限るものとし、次の資料の提出を求めて判断すること。

- ・理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）
- ・両人が結婚する旨の仲人等の証明
- ・式場申込書又は領収書
- ・婚約者の戸籍謄本及び住民票

独身者の分家については、分家したい者が経済的に自立しており、本家と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。

- (4) 建築物を建築しようとする土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第４３条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準３に適合しているとみなすことができる。なお、本家である世帯及び申請者が他に分家する適当な土地を有している場合は、当該適地に計画するよう指導すること。
- (5) 基準３における「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式１】参照（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、その記載事実により確認すること。
- (6) 基準３における「使用貸借した土地」が適用されるのは法定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式２】参照（実印のあるもの）の写し及び分家する者を除く法定相続人全員から承諾書【参考様式３】参照（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合は、この限りでない。
- (7) 基準５における「市街化区域に分家する適当な土地を有していない」とは、所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地をいい、主に家庭菜園、駐車場などの土地は、原則として含まない。
- (8) 分家する土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
- (9) 本家が分家住宅のために農地を贈与すると１０アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は、原則として農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。なお、小作地、借入地も耕作面積に算入する。
- (10) 土地名寄せ帳により市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。
- (11) 基準７における「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、分家後の世帯構成員のものも含む。
- (12) 基準８における「主たる用途が住宅であり」とは、住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の２分の１以上であることをいう。
- (13) 基準にいう分家（提案基準の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたもの又は都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例（以下「条例」という。）の基準の内容に適合しているものとして許可を受けたものに限る。）を本家として行う分家（以下「次世代分家」という。）の立地は、次の事項及び次の事項に係る「基準の内容」以外の「基準の内容」及び他の「審査上の留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。
 - ア 次世代分家に係る土地は、基準３のうち、「当該土地は、当該線引きの日前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「当該土地は、当該線引きの日前から本家である世帯が所有し、当該線引きの日以後に、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。
 - イ 次世代分家ができる者は、基準６のうち「６親等内の血族、３親等内の姻族」とあるものを、「２親等内の血族」と読み替えるものとする。

ウ 非農家の次世代分家については、基準12のうち、「(略)、かつ、本家である世帯が線引きの日前から当該市街化調整区域に居住している者であること。」を「(略)、かつ、分家世帯が市街化調整区域に継続して居住している者であること。ただし、都市計画の変更により分家世帯が市街化区域に編入替えになった場合は、この限りでない。」と読み替えてこれを満足すること。

(14)申請時において申請者(申請者が婚約中の場合、申請者と婚約者)と面接を行い、基準、審査上の留意点について聴き取り調査を行うこと。

(15)線引きの日前から本家である世帯が所有している適法に建築された現に存する建築物の敷地である土地(ただし、線引きの日前から引き続き本家である世帯の生活の本拠とする住宅の既存敷地に限る。以下「本家世帯の既存敷地」という。)内において基準11に該当する分家を行う場合(この場合において、基準5の規定は適用しない。)は、次のすべての事項を満たす場合のみ認めるものとする。

ア 本号の「線引きの日前から本家である世帯が所有している適法に建築された現に存する建築物」は、線引きの日前に建築された建築物又は線引きの日後に適法に建替え等がなされた建築物であること。

イ 当該分家は、農地転用の許可が伴わないものとして法第29条の規定に基づく開発許可(形の変更)に該当する開発行為に限る。)又は法第43条の規定に基づく建築許可に該当するものであること。

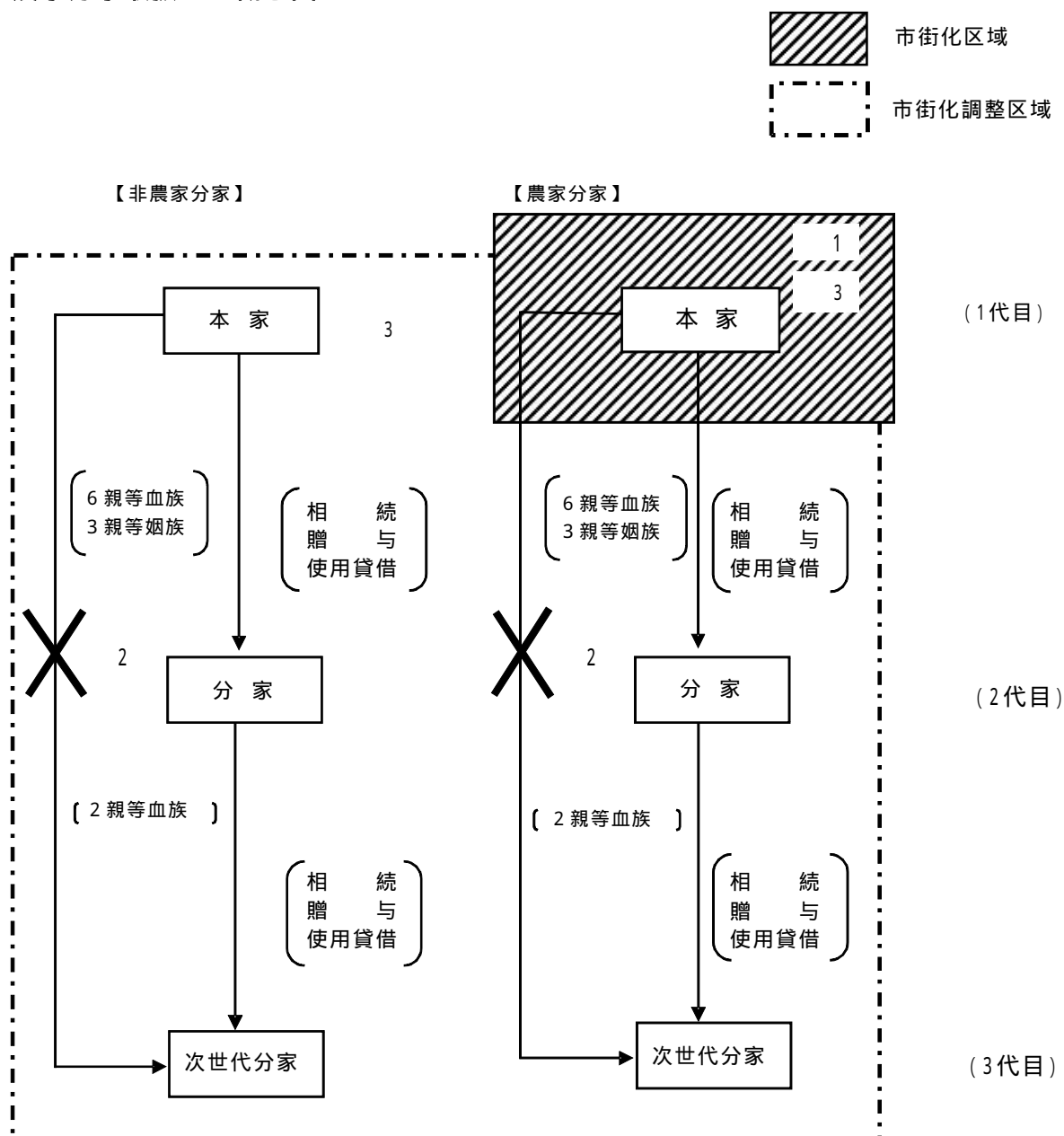
ウ 当該分家は、本家世帯の既存敷地につき1戸を限度とし、当該分家に係る本号イの許可を受けていない本家世帯の既存敷地内で行われるものであること。(平成26年4月1日以前に本家世帯の既存敷地が、提案基準又は条例の基準の内容に適合しているものとして許可を受けた分家により適法に敷地分割されている場合は、本号の分家とみなし、この場合において当該分家することができない。)

エ 当該分家する場合における敷地分割後の本家世帯の既存敷地が、既存不適格建築物等の敷地とならないこと。

オ 当該分家する場合における敷地分割後の本家世帯の既存敷地の面積は、150平方メートル以上が確保されていること。

(16)線引きの日前から本家である世帯が所有している適法に建築された現に存する建築物の敷地である土地(ただし、線引きの日前から引き続き本家である世帯の生活の本拠とする住宅の既存敷地に限る。以下「本家世帯の既存敷地」という。)内において基準12に該当する分家を行う場合は、前号アからオまでの規定を準用し、これを満たす場合のみ認めるものとする。

農家分家取扱いの概念図



- 1 農家分家については、本家は市街化区域に存する場合も含む。
- 2 次世代分家の土地には、本家から直接に相続した土地、贈与した土地、使用貸借した土地は含まない。
- 3 相続により本家を継いだ世帯は、それが線引き後になされた場合にあっても基準3にいう本家とみなす。