

第1号（いわゆる農家等の分家）

- (1) 市街化調整区域内において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する者（当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた者の直系血族《1》であって、当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継した者（以下「承継者」という。）を含む。）のうち、次に掲げる者（以下「農家等に属する土地所有者」《2》という。）の親族《3》（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいい、農家等に属する土地所有者と住居及び生計を一にしたことがある者《4》に限る。）が、当該市街化調整区域内において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由《5》《6》があり、当該市街化調整区域内の土地（当該農家等に属する土地所有者が当該市街化調整区域に係る線引きの日前から所有するもの（承継者にあつては、承継したもの）に限る。以下「対象土地」という。）のうち集落内又は集落に近接する区域内にあるもの《7》において、自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であり、かつ、延べ面積が200平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為
- ア 農家《8》（農林業センサス規則（昭和44年農林省令第39号）第2条第3項に規定する農家をいう。）に属する者
- イ 線引きの日前から当該市街化調整区域内に居住している者（承継者にあつては、当該市街化調整区域内に居住している者）

<審査基準>

《1》直系血族の範囲は民法で規定する直系血族（別紙）とその配偶者をいう。

《2》<農家に属する者の場合>

ア 農家に属する土地所有者の経営耕作面積が、贈与等を行うことにより10アール未満になり、農家要件を欠くこととなる場合は、原則として農家に属する土地所有者には該当しない。

イ 農家に属する土地所有者が市街化区域に居住している場合も本基準の適用を妨げない。

《3》親族とは、民法に規定する親族をいう。

※ 民法（明治29年4月27日法律第89号）

「民法」第四編 親族 第1章 総則第725条 左に掲げる者は、これを親族とする。

- 1 六親等内の血族
- 2 配偶者
- 3 三親等内の姻族

《4》「住居及び生計を一にしたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚、就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。

※ 同居等については、住民票記載事実及び農家等に属する土地所有者の世帯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。

《5》申請者は、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。

※1 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、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な理由を明記）
- 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

なお、事前相談において申請者及び婚約者と事前面接を行い婚約の事実、新居建築の必要性、確実性について聴き取り調査を行うこと。

※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家等に属する土地所有者の世帯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。

《6》ア 申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、申請者及びその世帯構成員が他に自己名義の住宅を所有していないこと。

イ 農家等に属する者と申請者が市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地

を所有していないこと。

※1 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みの土地である場合は住宅の適地ではないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は住宅に適すると判断する。

※2 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、土地名寄せ帳において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。

《7》ア 農家等に属する土地所有者と使用貸借した土地であっても相続、贈与と同等に取り扱う。

なお、この規定が適用されるのは推定相続人の場合に限る。

イ 土地が交換農地の取り扱いに基づいた農業委員会の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。

※1 対象土地には、原則として農家等に属する土地所有者の世帯の構成員と申請者以外の者の権利が設定されていないこと。また、対象土地に抵当権、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。

※2 対象土地が建築基準法第43条の規定による敷地と道路の関係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に適合しているとみなすことができる。

※3 「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。

※4 「使用貸借した土地」については、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）の写し及び申請者を除く推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。

《8》 「農家」は農林業センサス規則に規定する農家をいう。

※1 農林業センサス規則（昭和44年6月20日農林省令第39号）

（最終改正：令和5年10月19日農林水産省令第53号）抜粋

（定義）

第2条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜（養きん及び養ほうを含む。）又は養蚕の事業をいう。

2 略

3 この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業を行う世帯をいう。

一 経営耕地面積が10アール以上の規模の農業

二 調査期日（第4条の規定による調査期日をいう。）前一年間における農業生産物の総販売額が15万円以上の規模の農業

4～6 略

※2 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。

※3 農林業センサス規則第2条第3項第1号において、小作地、借入地も経営耕地とみなす。