

提案基準 3

農家の二・三男が分家する場合の住宅等

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提案基準は、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ものとする。
- 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 分家する者が自らの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 農家の分家の場合、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 1～10 に該当し、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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。
- 13 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して安全上支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

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ー農業の範囲をいう。また、「農家」は、農林業センサス規則に規定する農家をいう。なお、「農業を営む者」については、次のいずれかに該当するものをいう。
 - (1) 10アール以上の農地について、耕作の業務を営む者。
 - (2) 自らの生産する農産物の販売により、年15万円以上の収入がある者
 - (3) 農地所有適格法人の構成員で、次のいずれかに該当する者。
 - ア 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。
 - イ 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。

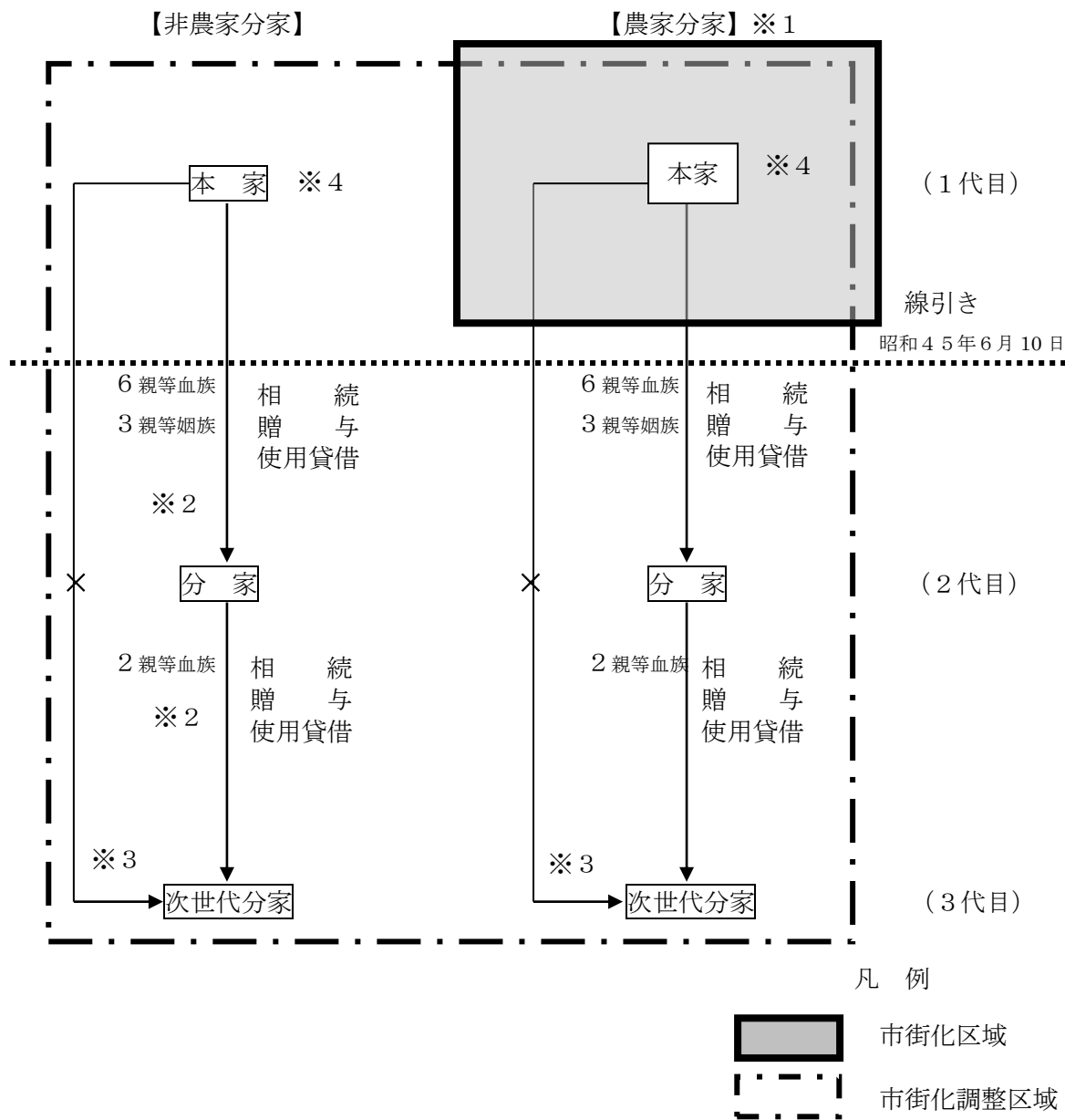
※農林業センサス規則（昭和44年6月20日農林省令第39号）
（最終改正：令和5年10月19日農林水産省令第53号）
- 2 基準の内容6の「現に本家である世帯に同居している者」、「従前、世帯から転出した者」に該当するかについては、申請者の住民票記載事実及び本家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等の提出によるものとする。
- 3 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出をすること。
 - (1) 理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）
 - (2) 両人が結婚する旨の仲人等の証明
 - (3) 式場申込書又は領収書
 - (4) 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により確認するものとする。

また、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の内容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ものとする。
- 5 基準の内容3の「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）を提出（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）するものとする。
- 6 基準の内容3の「使用貸借した土地」が適用されるのは推定相続人に限り、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）を提出するものとする。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出することが困難な場合はこの限りでない。
- 7 基準の内容5の「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。

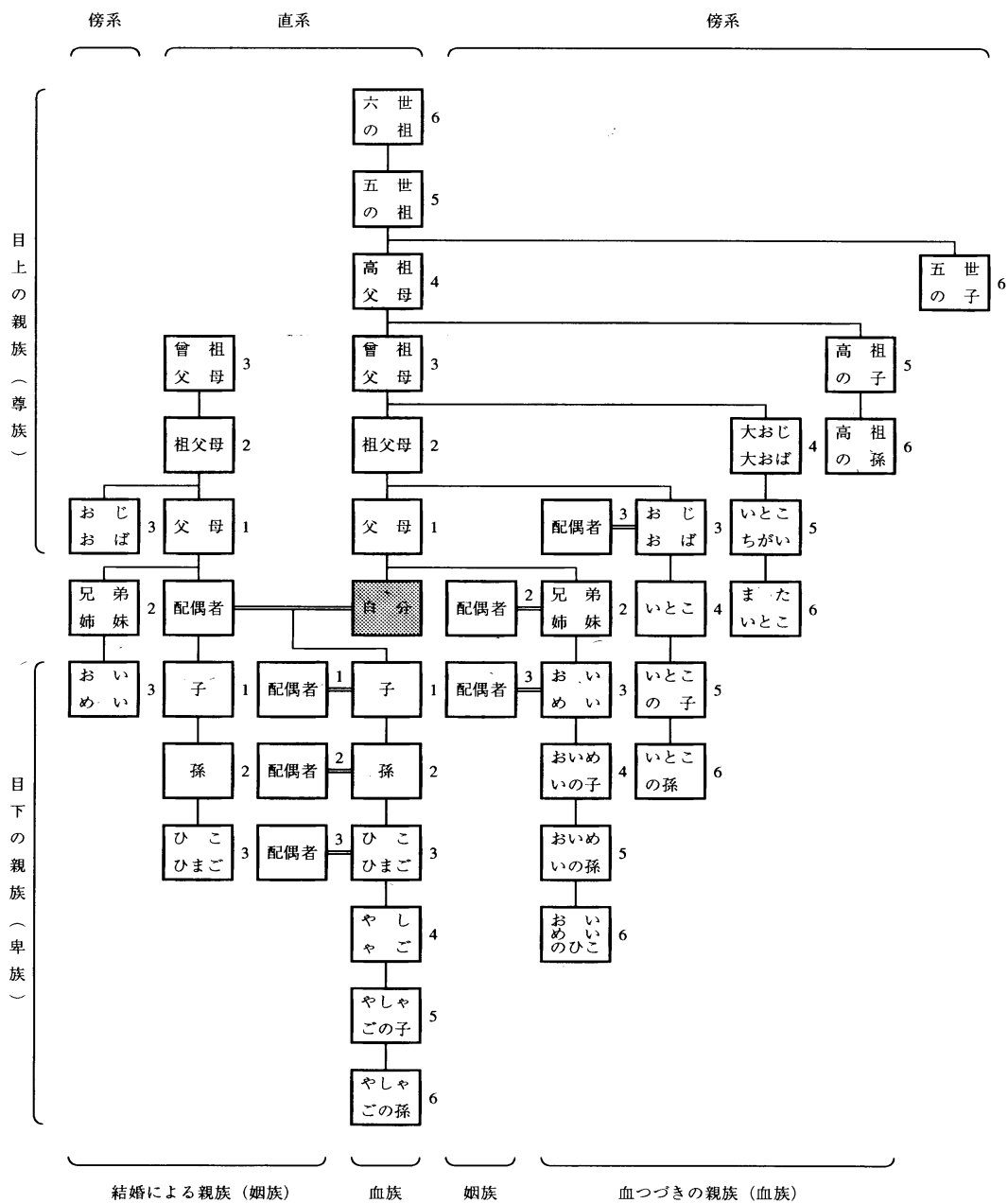
- 9 本家が分家住宅のために農地を贈与等すると 10 アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は原則として農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。なお、小作地、借入地も耕作面積に算入することができる。
- 10 土地名寄せ帳により市街化区域内土地所有者の有無の審査に当たり、都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地とする。
- 11 基準の内容 7 の「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、分家後の世帯構成員のものも含むものとする。
- 12 基準の内容 8 の「主たる用途が住宅である」とは住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の 2 分の 1 以上であることをいう。
- 13 基準の内容にいう分家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「留意点」を満たす場合のみとする。
 - (1) 次世代分家に係る土地は、基準の内容 3 のうち「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、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から本家である世帯が所有していた土地のうち、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、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。
 - (2) 次世代分家ができる者は、基準の内容 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 親等以内の血族」と読み替えるものとする。
 - (3) 非農家の次世代分家については、基準の内容 12 のうち、「(略)、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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はない。」と読替えるものとする。
- 14 基準の内容 13 については、「提案基準(共通) 災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。
(本内容は令和 6 年 7 月 1 日から施行する。)

※農家等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 非農家分家については、本家、分家共継続して当該市街化調整区域内に居住していることを要する。ただし、分家が市街化区域に編入された場合はこの限りでない。
- ※3 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。
- ※4 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の内容3にいう本家とみなす。

※「民法第 725条に定める親族の範囲に該当する者」とは下記の図を参照のこと。(数字は親等をしめす)



【参考様式1】

収入印紙
200円

贈与証書

令和 年 月 日

(甲) 贈与者 住所

氏名

実印

(乙) 受贈者 住所

氏名

実印

下記の不動産について、 年 月 日 甲は乙に対し無償にて贈与し、乙はこれを受贈したことをここに証します。

不動産の表示

土地の所在					
地番					
地目					
面積	m ²	m ²	m ²	m ²	計 m ²

【参考様式2】

土地使用貸借契約書

貸主 _____ を甲、借主 _____ を乙とし、甲乙間において、次のとおり土地使用貸借契約を締結する。

(使用貸借契約の成立)

第1条 甲はその所有する後記の土地を、以下の約定で乙に無償で貸し渡し、乙はこれを借り受ける。

(使用目的)

第2条 乙は本件土地を自己の居住のための専用住宅として、甲からその土地の相続を受けるまでの間使用できるものとする。

(制限事項)

第3条 乙は本件土地を、前条の目的以外に使用しない。

2 乙は名義、形式のいかんを問わず、本件土地を第三者に使用させたり、あるいは、本契約に基づく権利を第三者に譲渡してはならない。

(明渡義務等)

第4条 前条の規定によるほか、乙が本契約に違反したときは、甲は何らの催告を要せず直ちに本契約を解除し、乙に本件土地の明渡しを求めることができる。

本契約を証するため本書2通を作成し、各自記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 ____ 年 ____ 月 ____ 日

甲（貸主）住 所

氏 名

実印

乙（借主）住 所

氏 名

実印

使用貸借する土地の表示

土地の所在	厚木市 _____ 字 _____
地 番	
地 目	
地 積	_____ m ²
備 考	

【参考様式3】

承 諾 書

1 申請者

住 所

氏 名

2 土地の表示

所在地 厚木市

面 積 m^2

3 土地の所有者

住 所

氏 名

今般、申請者 が上記土地を、 である から使用貸借により借り受けて
自己の居住のための専用住宅を新築するにつき、将来相続が発生した場合、申請者が本件土地を相
続することについて一切異議なく承諾します。

なお、住宅新築に伴う開発(建築)許可申請をすることに対しても承諾します。

令和 年 月 日

1 承諾者と申請者との関係

申請者（属人者）の

2 承 諾 者（推定相続人）

住 所

氏 名

実印