

提案基準 c 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㎡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㎡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。

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。

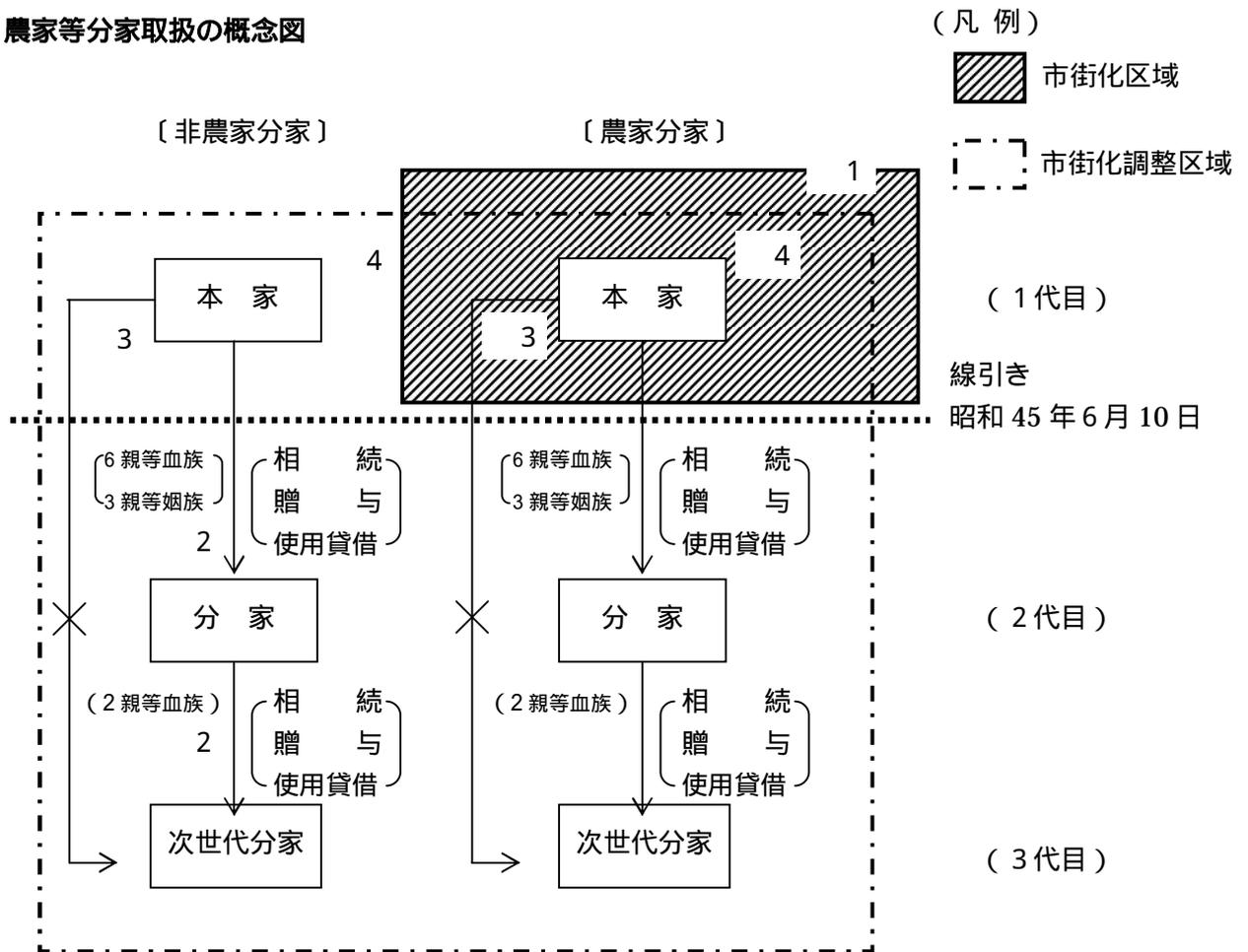
ただし、(回答)2.の収入については、申請時点での農業センサスによること。

- (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全部事項証明書(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婚姻していること。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(婚姻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)
 - ・両人が婚姻する旨の仲人等の証明
 - ・式場申込書又は領収書
 - ・婚約者の戸籍全部事項証明書(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。
- 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、本家である世帯又は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)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の「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。
- (12) 基準8の「主たる用途が住宅である」とは住宅部分の面積が当該建築物の延べ面積の1/2以上であることをいう。
- (13) 基準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「審査上の留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。
- ・次世代分家に係る土地は、基準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又は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又は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。

- ・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。
- ・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ない。」と読み替えてこれを満足すること。

農家等分家取扱の概念図



- 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は基準 3 にいう本家とみなす。

(別紙)
「民法第 725 条に定める親族の範囲に該当する者」とは下記の図の参照のこと。(数字は親等を示す。)

