

X III 農業者住宅の建築について

1. 取り扱い基準の一部変更について

平成 19 年 11 月 30 日に高知県都市計画法施行条例が改正されたのに合わせて、農業者住宅の建築の取り扱い基準の一部について、下記のとおり改めています。

(1) 「年間農業収入 15 万円以上」の把握方法について

従来は、市・県民税の修正申告で確認できる者、あるいは農業者の所得税確定申告で農業者控除（25 万円）の対象になっている者、さらには、平成 15 年度までは農協が発行した販売代金証明書で確認できる者についても「要件あり」として取り扱っていました。

しかし、これでは確認方法が統一されているとは言えず不公平な取り扱いが生じるおそれがあること、また、農業収入が実態としてあるのか疑わしいケースもまま見られたため、他県等の取り扱いも踏まえて、現在は、建築主本人の所得税確定申告書の写し（申告期限内に提出されていることがわかるもの）、若しくは市町が発行した直近の所得証明書で年間 15 万円以上の農業収入（売上げ）が確認できる者についてだけ「要件あり」として取り扱っています。

(2) いわゆる「農家の分家住宅」の新築について

農業者が従前の農家世帯から独立して、別に農業者住宅を新築する場合（＝農家の分家住宅）について、従来は、新築住宅への入居予定者だけが他に自己用住宅を所有していなければ、「要件あり」として取り扱ってきました。

しかしこれは、「一つの農家世帯には 1 軒の農家住宅しか認めない」という原則から見て、次のような問題を生じさせていました。

ア 「農家の分家住宅」という形をとったとしても、従前の世帯とともに農業を営んでいる限り、それは実質的には一つの農家世帯と見なさざるを得ないにも関わらず、2 軒若しくはそれ以上の軒数の農業者住宅の建築を認めるのは矛盾。

イ 「農家の分家住宅」という形で、2 軒若しくはそれ以上の軒数の住宅を許可不要で建築できるため、既存の住宅の所有権を親子・兄弟間で融通した上で、農業者住宅の新築を行う者がまま見受けられ、その中には違法・脱法行為と疑われるケースすら生じ

ている。

ウ 農業者住宅は都市計画法の許可が不要とは言え、市街化調整区域内に居住する非農業者の住民と比較して、従来の取り扱いは不公平と言わざるを得ない。

このようなことから、現在は、農業委員会が発行する「農業経営証明（耕作証明）」で「農家世帯」として位置づけられている者全員について、他に自己用住宅を所有していないことが確認できる場合に限って「要件あり」として取り扱っています。

ただし、許可不要の農業者住宅の建築として取り扱えないケースでも、「分家住宅」「線引き前からの宅地」「大規模指定集落内」等の許可要件を充たしている場合については、法29条又は法43条の許可は可能です。

なお、既存の農業者住宅の建替え新築、増改築については従来どおり、建築主が農業者であることが確認できれば「要件あり」として取り扱っています。

2. 「二世帯住宅」の取り扱いについて

市街化調整区域内においては、法34条11号の許可要件のない限り、「二世帯住宅」等の建築は認められませんが、この点については許可不要の農業者住宅も同様です。

その理由は以下のとおりです。

- (1) 市街化調整区域内において認められるのは原則として「自己用」の建築物であるが、「二世帯住宅」の場合は、1世帯分は「自己用」であっても、もう1世帯分は「非自己用」になる。
- (2) 自己用の一戸建て住宅に比べて、「二世帯住宅」等は賃貸住宅に違法転用される可能性が高い。