

## 開発許可に関する Q & A

### 目 次

I	開発許可の「敷地の一体利用」制限の見直しについて……………	1 頁
II	「用途の変更」について……………	2 頁
III	「用途の変更」に関する許可要件の確認手続き……………	4 頁
IV	法第 3 4 条第 1 号該当の店舗について……………	5 頁
V	法第 3 4 条第 1 1 号該当の許可要件について……………	6 頁
VI	分家住宅の許可要件について……………	7 頁
VII	「線引き前からの宅地」の確認方法について……………	8 頁
VIII	「既存宅地」の確認を受けている土地の取り扱いについて……………	10 頁
IX	収用代替建築物の許可要件について……………	11 頁
X	既存建築物の増改築について……………	12 頁
X I	既存建築物を第三者が取得した場合について……………	14 頁
X II	大規模指定集落内への住宅建築について……………	16 頁
X III	農業者住宅の建築について……………	17 頁
X IV	市街化調整区域における既存住宅を住宅宿泊事業の用に供する場合の 取り扱いについて……………	19 頁

令和 8 年 1 月

高知県土木部都市計画課

## I 開発許可の「敷地の一体利用」制限の見直しについて

### 1 背景

人口減少や高齢化に対応した社会福祉施設や医療施設、学校など、多様な形態の開発申請がなされるようになってきた中で、「敷地の一体利用」の制限について見直しが求められてきました。

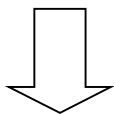
### 2 現状

開発許可要件の異なる敷地が隣接する場合、「敷地の一体利用」を認めず、敷地間をフェンス等で分断することにより、物理的に往来できなくすることを許可の条件としていました。

### 3 見直し

許可要件に敷地の面積について制限（上限）がある場合や、一体開発に該当する場合を除き、基本的にフェンス等の設置は求めないこととします。

「敷地の一体利用」を制限するためフェンス等を設置  
〔 子育て支援センターと保育園、  
分家と本家、旗竿敷地の境界など 〕



「個々の開発要件」によりフェンス等を設置  
〔 許可要件に面積制限がある開発を1年以内に隣接  
して行う場合など 〕

※具体的な取扱いにつきましては、開発指導担当（088-823-9849）まで、ご相談ください。

### 4 新取扱施行日

平成26年4月1日

## Ⅱ 「用途の変更」について

法や条例、細則、「開発許可制度の手引」等を読むと、「建築物の新築、増築、改築」と並んで「建築物の用途の変更」とか「用途の変更を伴わない増改築」などの言葉を目にします。この「用途の変更」とは何を指すのか、どのような内容なのかについて説明します。

### 1. 建築物の使用の仕方が変わる場合

建築物の「用途の変更」とは、第一に、建築物の使用の目的や仕方が変わること、つまり、「何のために、どのように使用する建築物なのか」という点が変わることを言います。

例えば、一戸建ての専用住宅を店舗併用住宅に模様替えして使用する、あるいは、車庫を資材倉庫にする、農業用倉庫を事務所にする、店舗を倉庫にする等がその典型的なケースです。

### 2. 建築物の所有者が変わる場合

第二に、Aさんが所有する自己用住宅をBさんが購入してそのままの状態若しくは改装したうえで自己用住宅として利用する場合のように、建築物の所有権が第三者に移転される場合でも、「誰のために使用する建築物なのか」という点が変わることから、「用途の変更」に該当します。

ただし、建築主の配偶者、親、子、孫、相続人などに所有権が移転する場合、あるいは、不動産業者や宅建業者が転売目的で建築物の所有権を取得する場合は、「用途の変更」には該当しません。

また、第三者が所有権取得する場合であっても、当該建築物が線引き前建築物（＝区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（昭和 45 年 10 月 31 日）よりも前から当該市街化調整区域に存している建築物）である場合については、「用途の変更」には該当しません。

### 3. 例えば、こんなケースも

法第 34 条第 1 号に該当するとの理由で許可を受けて、Cさんが建築した酒屋について、相続人のDさんがコンビニエンスストアに営業変更するようなケースは、「店舗」という建

建築物の使用の仕方には変わりはなく、また、相続人が建築物の所有権を取得したわけですから、一見、「用途の変更」に該当しないように思えます。

しかし、この場合は総務省「日本産業分類」の「中分類」を超えた業種変更となり、「用途の変更」の許可が必要です。(業種が変わる場合は、総務省「日本産業分類」の「中分類」を超えるものは「用途の変更」に該当します。)

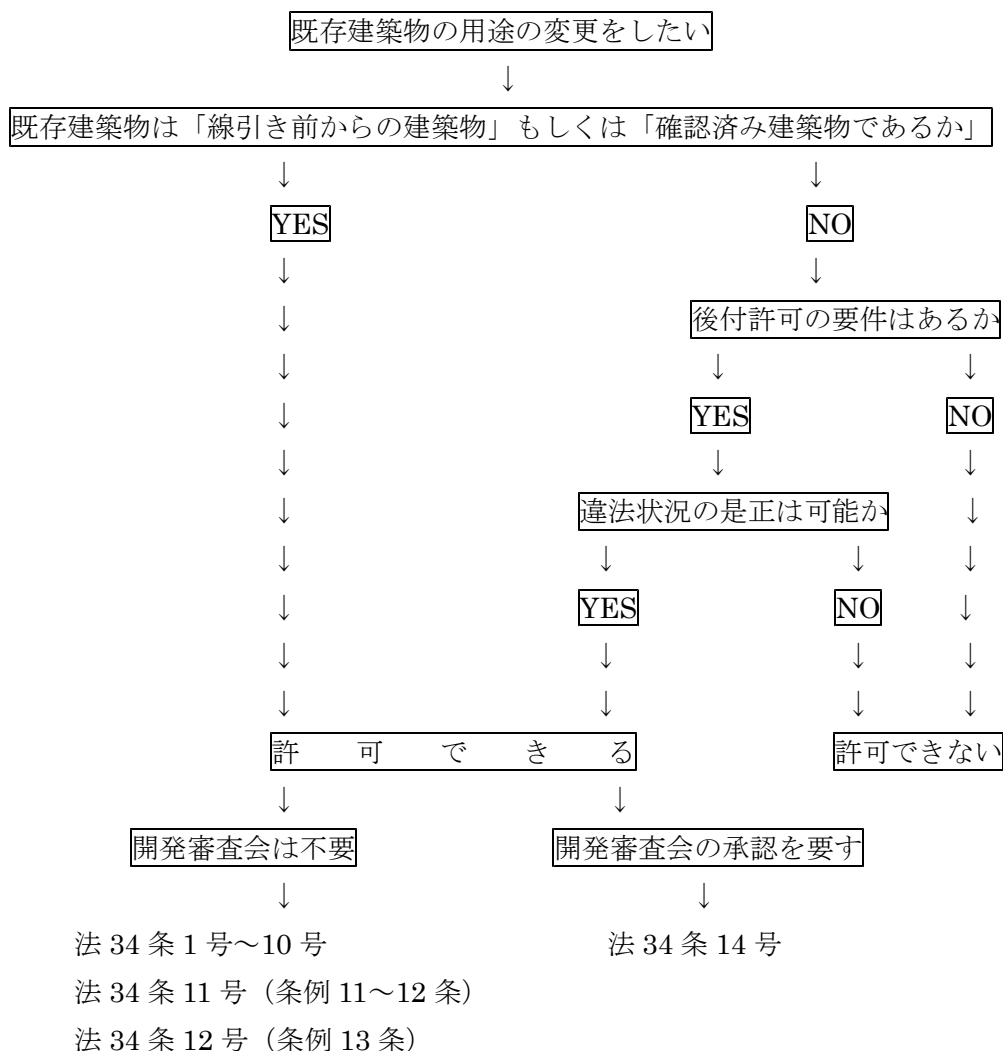
#### 4. 最後に

上記のようなケースは、建替えのための新築、増改築、あるいは、いわゆるリフォームを伴う場合が多いでしょうが、そのような行為を行わなくても、建築物の使用の仕方や目的が変わるものは「用途の変更」に該当します。そして、開発許可制度においては、「用途の変更」は許可を要する行為に該当するのでご注意ください。

### Ⅲ 「用途の変更」に関する許可要件の確認手続き

市街化調整区域における既存建築物の「用途の変更」は許可が必要です。この場合、許可要件については次のような手続きで確認します。

なお、具体的な許可要件の検討・判断にあたっては、既存建築物の「固定資産税名寄せ帳写し」（または建築確認申請用の「既存家屋証明」）、「建築確認済み通知書」「建築確認済み証明書」、土地・建物の「登記事項証明書（全部事項証明書）」等を精査する必要があります。



## IV 法第 34 条第 1 号該当の店舗等について

### 1. 「その周辺の市街化調整区域に居住している者」とは？

当該開発区域と同一の「大字」に居住している者又はかつて居住していた者です。

ただし、大字が違っていても、当該開発区域と同一の既存の集落内又は既存の集落に連たんした場所に居住している等の場合もケース・バイ・ケースで認めています。

### 2. 「同種の業を営んでいる者」とは？

(1) 「同種の業」とは、総務省「日本産業分類」における「小分類」が同じであることを指します。

(2) 「営んでいる者」とは、店舗等を自らが経営している者であり、「営んでいる者」に該当するかどうかは、経営している店舗等の資料や現地調査等で確認しています。

### 3. 法令によって許認可申請や資格・免許等の取得が義務付けられている業について

このような場合は、従来から、許認可等が適正に行われる見込みがあるか、建築主（経営者）若しくは従業員に資格・免許等があるか等を確認しています。例えば、次のような業種については、許可申請書に免許・資格等を証する書類の添付が求められます。

- (1) 美容院、理髪店等・・・美容師免許又は理容師免許の写しの添付
- (2) 薬局・・・薬剤師免許の写しの添付
- (3) 自動車整備業・・・道路運送車両法第 78 条の認証が得られる見込みを証する書類の添付

### 4. 1 号店舗の「用途の変更」について

既存の 1 号店舗が業種を変更する場合、総務省「産業分類表」の「中分類」内での変更は、「用途の変更」の許可申請は不要です。

## V 法第 34 条第 11 号該当の許可要件について

### 1. 土地に関する要件について

#### (1) 地目登記について

「宅地」「雑種地」として登記された日が平成 13 年 5 月 18 日前（＝平成 13 年 5 月 17 日以前）でなければならないので、「登記の日付」で判断することになります。したがって、「登記の原因日」が平成 13 年 5 月 17 日以前であっても、「登記の日付」が平成 13 年 5 月 18 日以後であれば、許可要件がないことになります。

また、平成 13 年 5 月 18 日前から引き続き「宅地」「雑種地」登記されていなければならないので、仮に平成 13 年 5 月 18 日以降に「田」「畑」「山林」「公衆用道路」等に地目変更されていたら許可要件がないことになります。

#### (2) 土地の現況について

条例第 11 条は、土地の地目登記については制限しているものの、土地の現況については制限していません。

#### (3) 土地の面積について

条例第 11 条では敷地面積の制限を設けていないので、土地の要件のある限り面積に関係なく許可は可能です。

### 2. 予定建築物に関する要件について

条例第 12 条は延べ面積の制限を設けていないので、建築物の最高の高さ（10m）建ぺい率（60%）、容積率（200%）、全体の延べ面積に占める居住部分の延べ面積制限（50%超）及び業務部分の用途制限がクリアできていれば問題はありません。

また、「他に自己の用に供する住宅を所有していないこと」という制限が設けられていないため、賃貸住宅や建売住宅、セカンドハウス、二世帯住宅等も許可できます。

## VI 分家住宅の許可要件について

### 1. 本家住宅に関する要件について

#### (1) 本家の存在について

分家住宅は市街化調整区域内に本家が存在することが前提です。したがって、世帯員の死亡、転居等によって本家世帯が消滅している場合だけではなく、次のような場合にも「許可要件なし」と判断せざるを得ません。

ア 本家世帯の構成員が変化して、伯叔父母、甥姪、従兄弟などの世帯になっている。

イ 本家の世帯員全員が分家住宅に転居する開発・建築計画になっている。

#### (2) 本家住宅の合法性について

本家住宅が昭和 46 年以降に建築された住宅であるにもかかわらず建築確認をとっていない場合は、「違反建築物」となるので「許可要件なし」となります。

ただし、本家住宅について建築基準法上の実態違反がないことが確認でき、かつ「線引き前宅地」や「大規模指定集落内」等の許可要件を充たしているため、後付で都市計画法の許可を取得した場合や許可不要に該当する場合は、「許可要件を充たした」と判断することがあります。

### 2. 予定建築物について

分家住宅は「自己専用住宅」でなければなりません。したがって、次のような住宅は「要件なし」と判断せざるを得ません。

- (1) 店舗併用住宅、事務所兼用住宅等・・・「専用住宅」に該当しない
- (2) 二世帯住宅、長屋住宅等・・・「自己用」に該当しない（非自己用）
- (3) 建築物の全部又は一部が賃貸用・・・「自己用」に該当しない（非自己用）

なお、市街化調整区域内で許可できる建築物のうち、「非自己用住宅」が認められるのは、法 34 条 11 号該当の場合だけです。



## VII 「線引き前からの宅地」の確認方法について

区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（昭和 45 年 10 月 31 日）、又は当該都市計画の変更によりその区域が市街化調整区域とされた日より前から引き続き宅地として利用されていたことが確認できる土地、いわゆる「線引き前からの宅地」の要件の一般的な確認方法についてご説明します。

### 1. 土地の全部事項証明書による確認

土地の全部事項証明書によって、昭和 45 年 10 月 30 日以前に「宅地」登記されていて、かつ、現在まで「宅地」登記され続けている土地であることが確認できたものは「線引き前からの宅地」に該当します。この場合、次の点に注意しなければなりません。

- (1) 「登記の原因日」欄ではなく「登記の日付」欄の記載が昭和 45 年 10 月 30 日以前の日付であること。（→「登記の日付」欄が余白となっているのは、不動産登記法制定（明治 32 年）前の「旧土地台帳」の登記内容が継続していることを指す）
- (2) 昭和 45 年 10 月 31 日から現在に至るまでの間、別の土地が合筆されていないこと。（→合筆されている場合は、その合筆された土地が「線引き前からの宅地」に該当するかどうかを別途確認しなければならない）

しかし、昭和 45 年 10 月 30 日以前に「宅地」登記されている土地であっても、次のような場合は「線引き前からの宅地」とは認められなくなります。

- (1) 現況が農地や山林、池沼等として利用されている場合。（→「宅地」としての実質性が認められない。ただし、単なる更地であれば問題はない）
- (2) 昭和 45 年 10 月 31 日以降、登記の「地目」が「宅地」以外の地目に変更されている場合。（→「雑種地」「公衆用道路」で登記されるケースが多い）

### 2. 高知県が昭和 44 年 5 月に撮影した航空写真に基づき作成された図面による確認

全部事項証明書で線引き前からの宅地であることが確認できなかった場合は、高知県が昭和 44 年 5 月に撮影した航空写真に基づき作成された図面で確認します。

この場合、以下の要件をすべて満たしたものが「線引き前からの宅地」と認められます。

- (1) 図面上、当該地に建築物が存在していたことが確認できること。
- (2) 現況も農地や山林、池沼等として利用されていないこと。(→固定資産税課税台帳で確認する。)
- (3) 登記地目が「宅地」若しくは「雑種地」であること。

### 3. 固定資産税課税台帳写し等による確認

上記 1 及び 2 の手順で「線引き前からの宅地」であることが確認できなかった土地については、市町の税務担当課が発行する固定資産税課税台帳写し（又は、建築確認申請用の「既存家屋証明」）に基づいて判断する場合がありますが、以下の点を確認できればなりません。

- (1) 当該地に線引き前建築物が現存していること、又は線引き前から建築物が存していたこと。
- (2) 当該地が現在も宅地・雑種地として課税されていることが確認できること。

## VIII 「既存宅地」の確認を受けている土地の取り扱いについて

平成 13 年 5 月 18 日に廃止された「既存宅地の確認制度」とは、市街化調整区域内で一定の要件のある集落内の土地であって、昭和 45 年 10 月 31 日時点で既に宅地であった旨の確認証が発行された土地については、都市計画法に基づく許可を受けずに、建築基準法に基づく建築確認のみで建築物を建築することができるという制度でした。そして、同制度廃止後も、平成 13 年 5 月 17 日までに発行された既存宅地確認証については、5 年間の経過措置期間内に限りその有効性を認め、建築確認申請に添付すれば、自己の居住用又は自己の業務用の建築物を建築することができるという取り扱いが行われていました。

平成 18 年 5 月 17 日をもって 5 年間の経過措置も終了したため、「かつて発行された既存宅地確認証の取り扱いはどうなるのか」等のお問い合わせを受けることがありましたが、この間、考え方が整理できていなかったため、対応に矛盾が生じていました。

これを受けて、平成 19 年 11 月 30 日の高知県都市計画法施行条例の改正にあわせて、都市計画課内で協議し、今後、既存宅地確認証の発行を受けた土地については、「線引き前からの宅地」として取り扱うこととしました。

ただし、以下の条件を充たす必要があります。

- (1) 既存宅地確認証の発行以降に「線引き前からの宅地」としての要件を欠く土地が合筆されていないことが、土地の全部事項証明書によって確認できること。
- (2) 既存宅地確認証の発行以降に地目が「田」「畑」「山林」「公衆用道路」等に変更されていないことが、土地の全部事項証明書によって確認できること。
- (3) 土地の現況が農地や山林、池沼等になっていないことが確認できること。(→固定資産税課税台帳で確認する。)

※既存宅地確認証の原本（コピーの場合は既存宅地確認台帳と照合できたもののみ）により確認する。

※コピーもない場合は、建築確認許可不要の理由が「既存宅地確認済」となっている場合にのみ既存宅地確認台帳と照合して確認する。

## IX 収用代替建築物の許可要件について

高知広域都市計画区域内の建築物が公共工事の収用対象となって、市街化調整区域に移転再建築する場合は「収用代替」の許可要件が適用できますが、下記の許可要件も含めて、全体としてハードルがかなり高くなっています。

### 1. 従前の建築物の用途等について

従前の建築物の用途は自己用建築物（例.自己用一戸建て住宅、自己用店舗併用住宅、自己用事務所など）でなければならないので、従前の建築物が賃貸住宅やマンション、賃貸店舗である場合は許可できません。

この結果、賃貸住宅やマンション、賃貸店舗等の所有者が市街化調整区域で再建築したいと言っても許可できないし、また、賃貸住宅の借家人や賃貸店舗の店子等についても収用代替の許可要件は適用されないことになります。

### 2. 従前の建築物の合法性について

従前の建築物が、線引き前建築物若しくは建築確認済み建築物でなければならないので、仮に、従前の建築物の全部が違法建築であると許可要件が欠けることになります。

### 3. 代替建築物の用途について

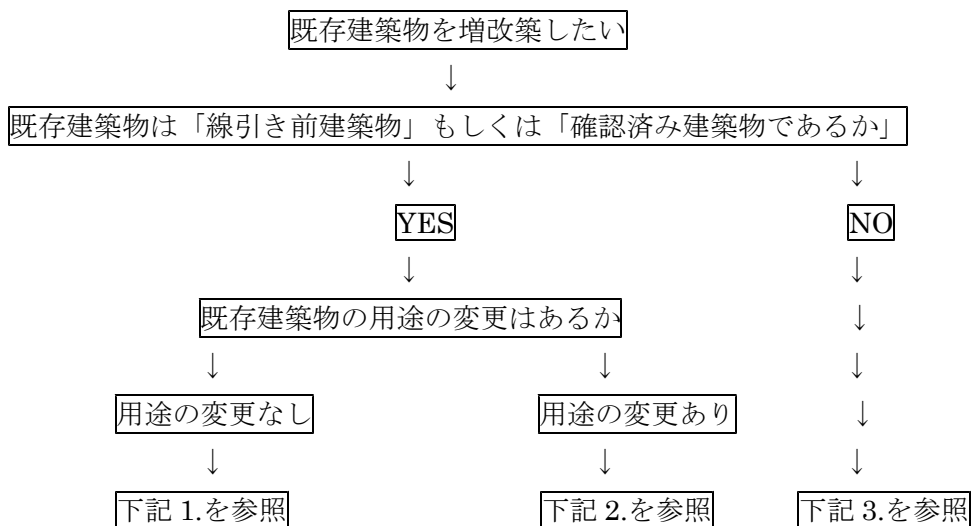
代替建築物の用途は従前の建築物の用途と同じであることを要します。したがって、従前の建築物が店舗併用住宅なのに、代替建築物が一戸建ての専用住宅になるような内容では許可できません。

また、会社事務所などの業務用建築物の場合、次に掲げるもの等は許可対象から除外されています。

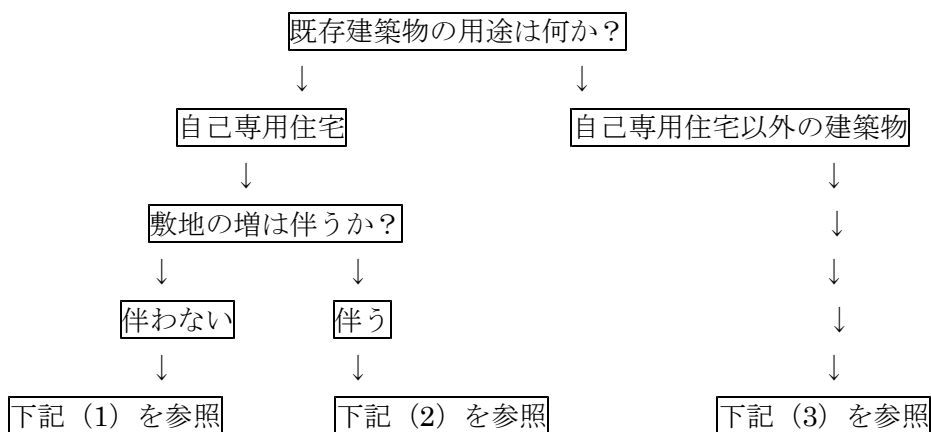
- (1) 工場（小規模な豆腐製造やパン製造等以外のもの）
- (2) 旅館、ホテルなど
- (3) バー、キャバレーなど
- (4) マージャン屋、パチンコ屋、カラオケ店

## X 既存建築物の増改築について

市街化調整区域内の現存する建築物（既存建築物）を増改築する場合、大別して許可不要でできる場合と許可を要する場合があります。また、許可を要するときでも、開発審査会の承認が必要な場合とそうでない場合があります。



1. 用途の変更のない既存建築物の増改築について



- (1) 敷地の増を伴わない自己専用住宅の建替え新築、増改築について
- |   |                  |   |                  |
|---|------------------|---|------------------|
| ア | 従前の延べ面積の 1.5 倍以内 | → | 許可不要             |
| イ | 従前の延べ面積の 1.5 倍超  | → | 細則 17 条 4 号による許可 |

(2) 敷地の増を伴う自己専用住宅の建替え新築、増改築について

ア 敷地増後の総敷地面積 500 m<sup>2</sup>以内 → 細則 17 条 4 号による許可

イ 敷地増後の総敷地面積 500 m<sup>2</sup>超 → 許可できない

(3) 自己専用住宅以外の建築物の建替え新築、増改築について

ア 敷地の増を伴わない場合

(ア) 従前の延べ面積の 1.5 倍以内 → 許可不要

(イ) 従前の延べ面積の 1.5 倍超、かつ

敷地面積 500 m<sup>2</sup>以内 → 細則第 17 条 4 号による許可

敷地面積 500 m<sup>2</sup>超 → 開発審査会提案基準 8 号の承認を経て許可

イ 敷地の増を伴う場合

細則 17 条 4 号や開発審査会提案基準 8 号は、自己専用住宅以外の建築物の増改築に伴う敷地増を認めていないので許可できません。

ただし、「1 号店舗」「線引き前からの宅地」「既存工場の敷地増を伴う増改築」など、他の許可要件に合致する場合には、別途許可申請を受け付けています。

2. 用途の変更を伴う既存建築物の増改築について

これについてはすべて許可を要することになりますが、細則 17 条 4 号や開発審査会提案基準 8 号では許可できません。

ただし、「1 号店舗」「線引き前からの宅地」「既存建築物の用途変更（開発審査会提案基準 12 号）」など、他の許可要件に合致する場合には、別途許可申請を受け付けています。

3. 違反建築物に関する対応について

既存建築物の一部若しくは全部について、都市計画法、さらに建築基準法や農地法等の違反があるケースについては、①都市計画法の許可要件が備わっており、かつ②違反状況が是正・解消できたもの、若しくはその見込みが十分にあるものに限り、後付の許可申請を受け付けています。

## X I 既存建築物を第三者が取得した場合について

「市街化調整区域内の既存建築物を買いたい、許可手続きが必要か」とか「裁判所で競売されていた既存建築物を取得したい、転売できるのか」などのお問い合わせをいただきますが、これらについては、既存建築物が「線引き前建築物」であるか「確認済建築物」であるかによって取り扱いが変わってきます。

### 1. 線引き前建築物を取得した場合

「線引き前建築物」とは、区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（昭和 45 年 10 月 31 日）よりも前から当該市街化調整区域に存している建築物のことです。ちなみに、線引き前建築物であるかどうかは、市町の税務担当課が発行する固定資産税課税台帳写し（家屋証明書）の「建築年月」欄の記載内容を確認して判断します。

線引き前建築物については、市街化区域と市街化調整区域の線引きがなされる前から利用されていた建築物であることを考慮して、

- ①（所有者の変更以外の）建築物の用途の変更を伴わず
- ②敷地の拡大や開発行為がなく
- ③一定の面積要件等

を充たしていれば、線引き前建築物の建築主及びその一般承継人（相続人など）だけでなく、線引き前建築物を第三者が取得した場合であっても、建替えのための新築や増改築時に都市計画法の許可は不要（＝建築確認申請のみ要す）との取り扱いを行っています。

また、線引き前建築物を売買等で取得した第三者が、新築や増改築を行わずに、そのまま自己用として使用・利用する場合も都市計画法の許可不要として取り扱っています。

ただし、

①線引き前建築物の用途を変更する場合（例：住宅→店舗併用住宅、車庫→店舗、倉庫→住宅など）

②線引き前からの専用住宅の増改築に伴って敷地を拡大する場合

③従前の建築物の延べ面積の 1.5 倍を超えるなど一定の面積要件等を満たさない場合は、線引き前建築物を売買等で取得した第三者のみならず、線引き前建築物の建築主及びその一般承継人（相続人など）であっても、都市計画法の許可が必要となります。

## 2. 確認済建築物を取得した場合

線引き後に建築された建築物については、建築主及びその一般承継人以外の人が利用・使用することは、厳しく制限されています。そのため、建築物の所有権を取得する場合は、建替えのための新築、増改築を伴わない場合であっても都市計画法の許可（＝建築物の用途変更の許可申請）が必要です。

ただし、この場合、建築物の新築や増改築の場合と同様に、現行の法、条例、細則及び開発審査会提案基準で定められたいずれかの許可要件を充たしていなければ許可できません。また、許可の前提として、当該建築物が、線引き後に合法的に建築された建築物（＝建築基準法に基づく確認済建築物）であることが求められます。

なお、既存建築物が線引き前建築物を線引き後に増改築した建築物である場合、若しくは同一敷地内に線引き前建築物と線引き後に建築された建築物が混在する場合等は、線引き後に建築された建築物として取り扱われ、当該建築物が確認済建築物であるかどうかは許可の当否の大きなポイントとなります。

さらに、留意すべき点としては、線引き前建築物や建築確認済建築物であったとしても、その後、カーポートや物置などを増築する際に建築確認の手続きを経していない場合には、建築基準法に基づく是正措置が必要な場合があります。

市街化調整区域は開発許可制度を通じて規制されている結果、建築物を新築する場合だけでなく、既存建築物の増改築や用途の変更（第三者への所有権移転も含む）も規制されています。そして既存建築物の増改築や用途変更については、許可の前提として「既存建築物が線引き前建築物若しくは確認済建築物であること」とされています。逆に言えば、「線引き前建築物若しくは確認済建築物」ではない建築物は都市計画法違反の建築物として取り扱わざるを得ません。

このように市街化調整区域内では、都市計画法による建築物の建築及び用途の変更に制限を課すこととされています。

したがって、市街化調整区域内の既存建築物を取得される場合には、制限をクリアするために想定外の時間とお金がかかる場合がありますので、

①既存建築物が「線引き前建築物若しくは確認済建築物」であるのか

②増改築や用途変更に関する許可要件を充たしているのか

等を事前に確認していただきますようお願いします。



## X II 大規模指定集落内への住宅建築について

市街化調整区域内で、県が「大規模指定集落」に指定している区域については、下記に掲げる要件のいずれかに該当している者が、自己用住宅を建築することができます。

- (1) 当該大規模指定集落に通算 20 年以上居住していることが確認できる者
- (2) 線引き前から当該大規模指定集落に居住している世帯の二親等以内の血族であって、かつ、当該世帯と 2 年以上同一生計を営んでいたことが確認できる者（→いわゆる「大規模指定集落内の分家住宅」）

### 1. 居住実績の確認方法について

居住実績は本人及び家族の戸籍謄本、戸籍附票、住民票で確認しています。  
ただし、やむをえない事情でこれらの公的書類が存在しない場合は、個別に判断します。

### 2. 自己用住宅の用途について

自己用住宅は専用住宅（一戸建ての住宅）でなければなりません。したがって、店舗併用住宅等は許可対象から除外されています。

なお、一般の方から「細則 17 条 7 号（大規模指定集落内での自己業務用建築物の建築）とのあわせ技で店舗併用住宅を許可できないのか」というお問い合わせを受けることがありますが、細則 17 条 6 号は自己専用住宅のみを、細則 17 条 7 号は自己業務用建築物のみを許可対象としています。そのため、「あわせ技」のような取り扱いはできません。

## XⅢ 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。

#### XIV 市街化調整区域における既存住宅を住宅宿泊事業の用に供する場合の取り扱いについて

市街化調整区域は建築物の使用者に着目し、農家住宅等については都市計画法の許可不要、分家住宅等については立地基準に該当しているかどうかを判断しています。これらは、実務上、使用者が限定される「属人性」を有する建築物として取り扱っています。

- ・家主居住の場合：属人性が維持され、主たる用途に変更がないため許可不要
- ・家主不在の場合：属人性が維持されず、主たる用途が変更となるため不可と取り扱います。

	家主居住	家主不在
農家住宅、分家住宅等	許可不要 ※属人性が維持され、主たる用途に変更なし	<u>不可</u>
一般住宅 (上記以外の属人性がない住宅)	許可不要 ※主たる用途に変更なし	

※家主居住、不在の判断等、都市計画法以外の法律については該当部署にお問い合わせください。