

#### 《開発区域の検討》

土地利用を効率的に進めるため、開発予定区域に隣接する機能が失われた水路や里道等（当該開発により機能が失われるものも含む。）がある場合、開発区域に含めることができないか検討してください。

#### 《周辺への事前説明》

近隣との権利調整を含めた周辺への事前説明は、市街化調整区域における条例に基づく開発（自己用の住宅を除く。）を除き、手続き上の義務化は行っていません。ただし、その他の開発行為においても、工事のトラブル予防を含め、任意の事前説明をお願いします。

## 2 許可不要の開発行為

### （１）農家住宅、農業用倉庫（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条第2号）

ア 「農業を営む者」とは、農業委員会の耕作面積証明書により、1,000㎡以上の自作地（原則として市内に存するものに限り、開発区域等に含まれ農地転用される見込みである土地を除く。）の耕作者であることが確認できる者をいう。

イ 「農業を営む者の居住の用に供する建築物」とは、上記アの者が建築主（建築基準法第6条第1項による申請をする者。連名申請可）となる住宅のことをいう。

ウ ただし、過去に、農家住宅としての取扱いを受けたと判断される建築物を建築した者が、別の土地において、再度、上記イにおける住宅を建築しようとする場合は、別途協議を要する。

この場合において、次のいずれの場合にも該当しないときは、原則として開発許可を要する。

（ア）既存の住宅の敷地が線引き前からの宅地（従前の既存宅地）である場合

（イ）既存の住宅を除却する場合

（ウ）既存の住宅を農業用倉庫に用途変更する場合

エ 令第20条第2号に該当する「農業用倉庫」については、上記イに準じるほか、その規模が耕作面積等からみて適切であり、原則として開発区域が耕作地に近隣接することを要する。

### （２）農業、林業又は漁業（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条第5号）

令第20条第5号に規定する建築物の用途は、農業、林業又は漁業の範囲において、日本標準産業分類におけるＡ－農業、林業、Ｂ－漁業の範囲を基準とする。

### （３）附属建築物（法第29条第1項第11号、令第22条第2号）

「附属建築物」に関する規定は、次のとおりとする。

ア 建築面積は、原則として 30 m<sup>2</sup> (物置併用車庫の場合は総 2 階まで) 以内であること。

イ 当該建築に伴う敷地の拡張については、母屋の敷地が狭小である等、土地利用から判断して合理的な理由があり、拡張面積が原則として 50 m<sup>2</sup>以内であること。

**(4) 軽易な行為その他の行為 (法第 29 条第 1 項第 11 号、令第 22 条第 3 号)**

「増築」に関する規定は、原則として次のとおりとする。

ア 当該建築に伴う敷地については、従前の範囲内であること。

イ 増築部分の用途は、従前の用途と同一またはその附属建築物の用途であること。

ウ 増築する床面積は、10 m<sup>2</sup>以内であること。

エ 前回の増築 (建築行為が完了した日) から 2 年以上経過していること。

**(5) 軽易な行為その他の行為 (法第 29 条第 1 項第 11 号、令第 22 条第 4 号、第 5 号)**

「改築」に関する規定は、原則として次のとおりとする。

ア 既存建物が存在し、その全部又は一部を除却後に建築すること。すでに除却している場合は、除却後 2 年以内の建築とする。

イ 当該建築に伴う敷地については、従前の範囲内であること。

ウ 構造は、従前と同構造であること。

エ 改築後の規模は、従前の床面積の 1.5 倍以下であること。ただし、用途の変更を伴う場合は、従前の床面積に 10 m<sup>2</sup>を加えた値以内であること。