



不動産鑑定士

山内博人

(やまうち はやと)

・パード不動産鑑定所



市街化調整区域内の未利用の農地(休耕地)における住宅建築について

Q 都心に近く比較的土地価格の低い、旧農家集落内の農地(現在は休耕地)を購入して、将来、住宅を建てたいと考えているのですが、市街化調整区域内にあるので住宅建築等は簡単ではないと聞きましたが、どうなのでしょうか？

A ハイ、その通りです。まずは用語として野菜・サトウキビなど現実に耕作利用されている土地を農地、建物・構築物等の敷地に利用されている土地を宅地といいます。

両者は異なる土地利用のため農地には農地利用に係る農地法や農業振興地域に関する法律等が、宅地には建物建築等に係る都市計画法や建築基準法等が主に適用されます。

一般的に、農地を宅地へと用途転換するにあたっては、資産価値・市場価値が大きく変動すること等から前記法律などによる厳しい法令上の制限が掛かります。ただ、農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域外(農用地区域に指定された農地においては住宅建築に基づく開発許可等は一般的に不可能)で、かつ農地法第5条に基づく知事の許可を得た場合、さらに市街化調整区域に係る法令上の要件を満たせば住宅建築等は可能になる場合もありますが、建物建築が可能な農地(宅地見込地、また市街化の影響を受けた農地と言われています。)は限定され売物は少なく、市場性が制約されるなど取引は機会的であります。

Q そうなんですか、その要件とはどのようなものなのでしょうか。

A ハイ、一般的なお話をさせていただくと、宅地転換に当たり当該農地が農業振興地域に関する法律による農用地区域外(通称:農振白地、農地転用許可

基準上の第3種農地)の農地(畑地、田地)であることが大前提となります。

それから以下のような話の流れになりますが、いずれにせよ前もってお勉強するなどの知識が必要でありますし、土地価格が安いといっても確認作業や書類手続きにより時間、費用が掛かります。農村で「売農地建築可」という立看板等が見受けられますが、これは地元事情に精通した業者等が販売・仲介するもので比較的安心なのですが、自分でこれら手続等を進めるのはお勧めできません。

一般的な話としては、まず、当該農地が所在する役場の農業委員会等で、農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域の指定があるか否かを確認することが必要になります。また、農地を農地以外のものにするため所有権を移転し、賃借権等を設定する場合には当事者が前記農業委員会を通して農地法第5条に基づく知事の許可を受けなければなりません。さらに市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるため、土地の開発及び建築制限は市街化区域に比較して厳しく、市街化を促進しないものや公益的なものに限り開発が認められています。ただし、市街化を禁止あるいは防止するという区域ではないので、現状を維持して、支障のない場合又はやむを得ない場合には例外的に市街化を認めることもあり、都市計画法により開発許可制度(都市計画法第29条・同法第33条・同法第34条)及び建築許可制度(都市計画法第42条・同法第43条)が制度化されています。

現実の取引は、上記法律のほか条例及び指導要綱等の土地利用上の規制も厳しいため法改正前のいわゆる既存宅地や、自己用住宅立地緩和区域(都市計画法第34条第11号の区域)等を除き、住宅開発は困難な地域事情を反映して、一般の取引は少ないです。これら地域は、旧農家集落地域内やその周辺に多く、住民も古くから定住する血縁・親族・知人・友人等が主であるため、狭い生活圏での住民結束力の強い場所柄であり、地区外からの需要者は概して少ないです。反面、将来の宅地予備軍や宅地関連施設地として既存農家に隣接する農地等を建築資材置場、駐車場、一時利用のコンテナ置場等に利用するため地区外需要者が購入するケースも少なくありません。