

国住街第173号
令和6年3月29日

各都道府県
建築行政主務部長 あて

国土交通省 住宅局 市街地建築課長
(公印省略)

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域における農作業のために必要な小規模の休憩施設、便所又は倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第8条第1項の規定により、生産緑地地区内においては、建築物の新築、改築又は増築（以下「新築等」という。）の行為は、市町村長の許可を受けなければ、してはならないこととされている。ただし、農作業のために必要な小規模の休憩施設、便所又は倉庫であって、生産緑地法施行令（昭和49年政令第285号）第6条第三号イに掲げる床面積の合計が90㎡以下のもの（以下「小規模農業用施設」という。）の新築等については、同法第8条第9項の規定により、通常管理行為、軽易な行為その他の行為として、当該許可を要しないこととされている。

一方、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域における小規模農業用施設については、建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第1項から第3項までの規定に基づき、良好な住環境を確保するため、立地が規制されているところ。

今般、「令和5年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和5年12月22日閣議決定）において、「第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内において農作業のために必要な小規模の休憩施設、便所又は倉庫を建築する場合における特例許可（48条1項から3項）については、許可実績に関する調査の結果を踏まえ、当該特例許可の参考となる情報を、特定行政庁に令和5年度中に通知する。」とされたことを踏まえ、「第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域における農作業のために必要な小規模の休憩施設、便所又は倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可準則」を定めたので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記の通り通知する。

貴職におかれては、貴管内の特定行政庁に対してもこの旨周知方お願いする。

記

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域における農作業のために必要な小規模の休憩施設、便所又は倉庫の立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可準則

第1 許可方針

農作業のために必要な小規模の休憩施設、便所又は倉庫であつて、生産緑地法施行令（昭和49年政令第285号）第6条第三号イに掲げる床面積の合計が90㎡以下のもの（以下「小規模農業用施設」という。）の新築、改築又は増築について、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域（以下「第一種低層住居専用地域等」という。）における建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第48条の規定に基づく許可をするに当たって、第2の許可基準を参酌し、当該地域等の良好な住居の環境を害するおそれがない等と認められるものについて、許可の対象とすること。

第2 許可基準

1. 立地環境

小規模農業用施設の許可に当たっては、低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するという第一種低層住居専用地域等の目的を考慮するとともに、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資するという生産緑地地区の目的を踏まえ、立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

2. 配置計画

周辺の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、敷地境界線から一定の離隔距離を確保する等の措置を講ずること。

3. 倉庫に保管する物品

倉庫の用に供する建築物については、周辺の状況等を踏まえつつ、地域の実情に応じ、下記により判断すること。

- （1）騒音及び振動が発生する機器等を保管しない又は騒音及び振動に配慮した措置を講ずること
- （2）臭気が発生する物品を保管しない又は臭気に配慮した措置を講ずること
- （3）危険物を保管しないこと

第3 その他

本許可準則は、第一種低層住居専用地域等における小規模農業用施設の立地に対する法第48条ただし書の規定に基づく許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、立地する地域や建築物等の状況から、これによることが必ずしも適切ではないと考えられる場合は、総合的な判断に基づき適切な対応を図られたい。

また、小規模農業用施設以外の農業用施設についても、第一種低層住居専用地域等における法第48条ただし書の規定に基づく許可に当たっては、本許可準則を参考にされたい。

(参考抜粋)

令和5年の地方からの提案等に関する対応方針（令和5年12月22日閣議決定）

【国土交通省】

（４）建築基準法（昭25法201）

（い）第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内において農作業のために必要な小規模の休憩施設、便所又は倉庫を建築する場合における特例許可（48条1項から3項）については、許可実績に関する調査の結果を踏まえ、当該特例許可の参考となる情報を、特定行政庁に令和5年度中に通知する。