

農家等住宅及び分家住宅の用途変更に係る 許可手続の迅速化・簡素化について

令和7年1月1日施行

開発審査会提案基準 15 の1を廃止し、開発許可等基準条例に位置付ける改正を行いました。なお、用途変更に係る許可基準は、従前と変更がありません。

これにより、**農家等住宅及び分家住宅の用途変更**について、これまで必要だった開発審査会への付議が不要となり、**許可手続の迅速化・簡素化**が図られます。

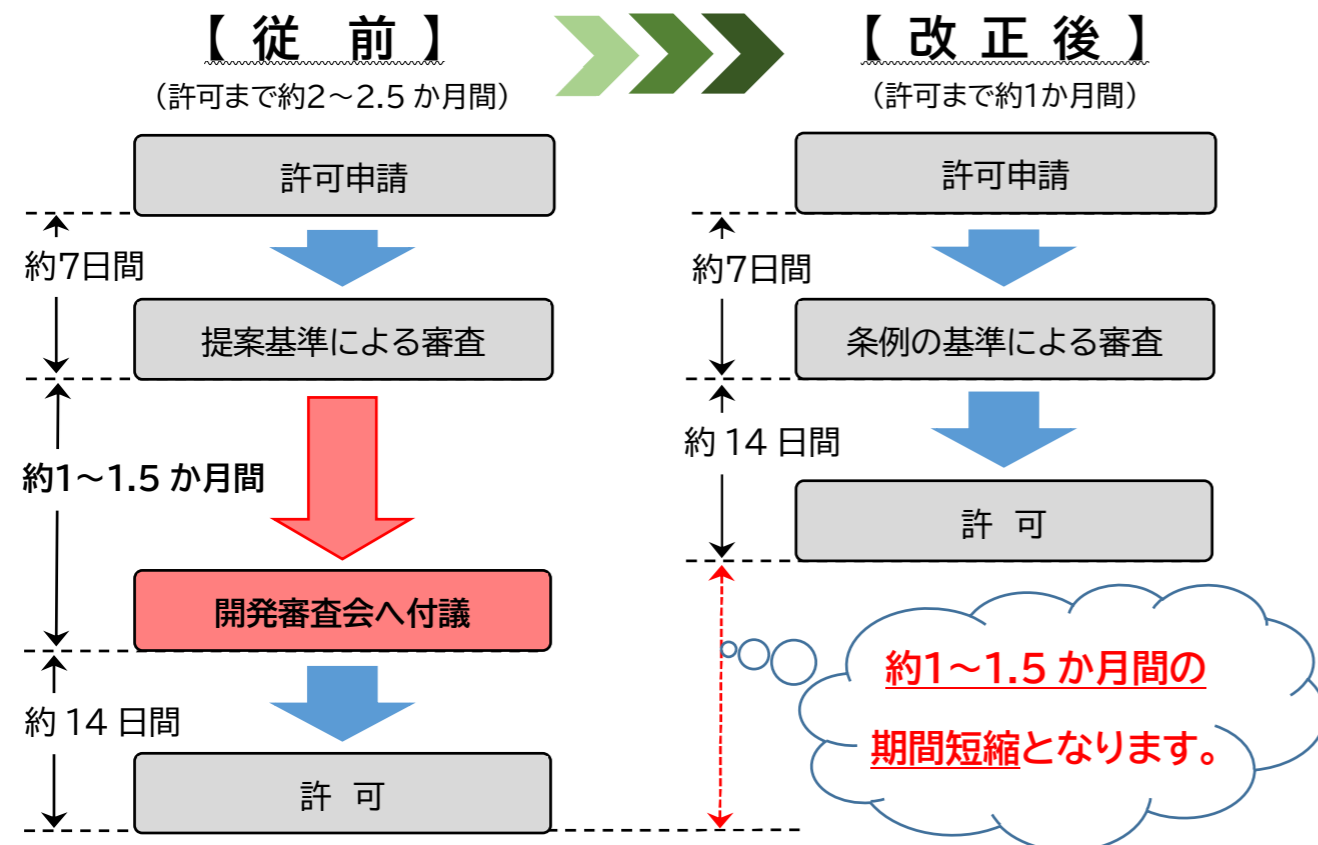
◆ 条例改正の背景・目的

市街化を抑制すべき市街化調整区域において、都市計画法に適合して建築された農家等住宅(※1)や分家住宅(※2)については、農林漁業を営む方や許可を得た方(相続人を含みます。)しか居住できないという制限(※3)が課せられており、これを解除し、誰でも居住することのできる一般住宅とするためには、**用途変更の許可手続が必要**となっています。

用途変更については、空き家対策や既存集落のコミュニティ維持等を図るため、国の技術的助言によりその運用を弾力化するよう示されています。

厚木市では、これまでの許可実績の積み重ね等を踏まえ、**手続の迅速化・簡素化**を図るため、開発審査会提案基準 15 の1(※4)を開発許可等基準条例に位置付ける一部改正を行いました。

◆ 用途変更に係る許可手続の流れ



<参考> 条例改正の背景・目的 における用語について

- (※1) 農家等住宅とは、市街化調整区域内で農林漁業を営む方の住宅のことをいいます。都市計画法第29条第1項第2号の規定により、許可が不要となっています。
- (※2) 分家住宅とは、市街化調整区域において線引きの日(S45.6.10)前から引き続き現在に至るまで生活の本拠を構えている農家等の本家から、世帯が分かれて分家としての世帯が新たに必要とする住宅のことをいいます。
例えば農家世帯の親から独立して、子が新たに市街化調整区域内に住宅を建てる場合などです。都市計画法第29条又は第43条の許可を得て、建築することができます。
- (※3) 農家等住宅には農林漁業を営む方の世帯のみが居住でき、分家住宅には法の許可を得た方の世帯のみが居住できることから、売買を行ってもそれ以外の方は居住することができません。
- (※4) 本市では、市街化調整区域であっても開発審査会の議を経て「通常原則として許可して差し支えないと考えられるもの」として、一定の案件数が見込まれる等定型的な開発行為について、開発審査会に提案する際の基準を定めています。そのうちのひとつとして、提案基準 15 の1「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」(R6.12.31 廃止)を運用していました。

◆ こんな時は用途変更のご相談をお願いします！(市街化調整区域内)

Q 高齢により農業の継続が困難となり、高齢者施設に入居することを考えているので、農家住宅の自宅を売りたい。



Q 親が建てた分家住宅を相続したけど別に自宅を所有して住む気がないからどうしよう。



A 「高齢者施設に入居することになり、農家住宅を離れることを考えている」「親から分家住宅を相続した」など、農家等住宅や分家住宅の居住・使用状況が変わる場合は、**事前に用途変更の手続について開発指導課までご相談ください。**

※用途変更の許可基準や要件などの詳細については、**「厚木市開発許可等基準条例等の審査基準」**をご参照ください。
厚木市ホームページ上で「開発許可等事務の手引」とキーワード検索し、「第8章 厚木市開発許可等基準条例等の審査基準」第6条関係をご覧ください。

手引は、右の二次元バーコードからもご覧いただけます。



【問い合わせ先】厚木市 都市みらい部 開発指導課 電話 046-225-2441(直通)